

Nr	Vraag	Antwoord Atriensis
1	Is duurzame energie vanuit de bodem ook mee te nemen in de hoeveelheid opgewekte energie?	De elektriciteit die de gebouwgebonden installaties gebruiken (post V in de EPV tabel) dienen op de eigen woning met zonnepanelen opgewekt te worden. Bodemenergie mag hier niet voor gebruikt worden. Deze energie wordt overigens wel meegenomen in de berekening, namelijk in het opwekkingsrendement van de warmtepomp.
2	Projecten die starten dit jaar en volgend jaar worden opgeleverd geldt hiervoor de oude epv indeling of de nieuwe hoogwaardig?	Hiervoor dient de nieuwe EPV hoogwaardig aangehouden te worden
3	Projecten die dit jaar zijn opgestart en in 2024 worden opgeleverd geldt hiervoor de oude categorieën of de nieuwe epv hoogwaardig?	Hiervoor dient de nieuwe EPV hoogwaardig aangehouden te worden
4	Beslismodel: welke corporatiewoningen wel en welke niet?	We gaven handvaten voor deze keuzes in het webinar
5	mag de gasaansluiting blijven zitten (voor huurders die perse op gas willen koken)	Nee, de EPV is bedoeld voor woningen zonder gasaansluiting

6	Bij de oude EPV was sprake van een bundel voor warmtapwater van 15 kW/m ² th, hoe is dat geregeld bij de EPV 2.0	Er is geen bundel voor tapwater meer. De corporatie garandeert aan de huurder wat er overblijft voor huishoudelijk verbruik. Dit wordt bepaald door de opwekking te verminderen met het verbruik van de warmtepomp (voor ruimteverwarming, tapwater en koeling) en hulpenergie. De software geeft wel een forfaitaire waarde obv getoetst kan worden (die is overigens wel flink hoger dan 15 kWh/m ²)
---	---	--

7	Is er ook iets versimpeld qua eisen aan monitoring? Dat was dacht ik voor veel corporaties een reden om geen EPV te gebruiken	Klopt, de minimale monitoring betreft alleen nog de kWh-opbrengst van de zonnepanelen en het kWh-verbruik van de warmtepomp. Meer mag natuurlijk wel
---	---	--

8	zit het vervallen van de salderingsregeling hierin verwerkt?	Ja, bij de bepaling van de tarieven is uitgegaan van 100% salderen tot 2025, daarna geleidelijk afbouw naar 0%. In 2025 is er een herijking van de EPV, waarbij ook de bedragen opnieuw getoetst worden. Dit kan aanleiding geven tot het aanpassen van de EPV-bedragen
---	--	---

9	Klopt het dat er bij EPV2.0 nog maar 1 bedrag is voor nieuwbouw? Dit was bij EPV1.0 3 verschillende categorieën.	Er is inderdaad nog 1 klasse per woningtype. De grenswaarde wordt echter bepaald op basis van de compactheid van de woning, net als bij De Standaard. Zo krijgen woning met meer verliesoppervlakte een hogere grenswaarde om toch aan de eis voor de warmtebehoefte te voldoen. Op die manier kan met hetzelfde isolatiepakket zowel een hoek- als een tussenwoning voldoen. Er wordt overigens nog wel onderscheid gemaakt tussen EPV Hoogwaardig/Basis, EGW en MGW en bouwjaar voor/na 2019
---	--	--

10	Relatie van EPV met een woonlastenbenadering	De EPV is in de basis een vergoeding die in plaats komt van de vervallen energierekening. De woonlasten voor de huurder blijven gelijk, omdat de besparing op de energielasten vervangen wordt door de Energie Prestatie Vergoeding aan de corporatie. Voordeel voor de huurder is naast een comfortabelere woning ook de onafhankelijkheid van fluctuaties in de energietarieven. Verder mag bij een EPV-woning niet met meer wws-punten gerekend worden dan energielabel B. Het is aan de corporatie hier invulling aan te geven. De EPV-bedragen zijn maxima, geen minima.
----	--	---

11	Hoe kan je snel inzicht krijgen bij nieuwbouw of een EPV 2.0 vergoeding mogelijk is, of is het zo dat de hoge eisen van EPV 1.0 bij 2.0 exact hetzelfde van toepassing zijn en er dus fors meer maatregelen en dus kosten van toepassing zijn?	Nieuwbouw zal in de regel een mogelijkheid geven tot EPV hoogwaardig zonder fors meer maatregelen en kosten. Het zal voornamelijk om extra zonnepanelen gaan.
----	---	--

12	Effecten van de QV tov de opwarming en hoe corporaties dit interpreteren / hoe hier mee om gaan.	Qv10 (luchtdichtheid), mate van isolatie en orientatie/zoninstraling hebben grote invloed op de opwarming in de woning. Daarom de eis op TOjuli bij nieuwbouw. Deze waarde wordt ook als indicatie gegeven bij bestaande bouw. Boven de grenswaarde is er oververhitting te verwachten en dienen er maatregelen genomen te worden, zoals overstekken en/of zonwering. Alternatief is koeling aanbrengen, waardoor TOjuli op nul komt en automatisch voldoet. Verbruik voor koeling is wel onderdeel van de EPV-garantie
----	---	--

13	Is met de epv-overeenkomst, de overeenkomst bedoeld met de aannemer of de huurder in kader van inwerkingtreding wet. Indien dit de huurder is, veroorzaakt dat alweer grote problemen met projecten die nu in aanbouw zijn.	De EPV was én is een overeenkomst tussen huurder en verhuurder. Het kan zijn dat de verhuurder eventuele garanties doorlegt naar de aannemer. Het doorleggen van de garanties is bij de nieuwe EPV echter minder voor de hand liggend, aangezien ook gebruikersgedrag binnen de garantie valt. Garantie voor de opwekking van de zonnepanelen zou wel doorgelegd kunnen worden
----	--	---

14	Mag je uitgebreide monitoring plaatsen en aanvullend gebruiksbundels afspreken met de huurder (zoals in de oude EPV regeling) voor ruimteverwarming en tapwater? Mag je dus extra eisen stellen bovenop de EPV regeling?	Je mag altijd eisen stellen die ambitieuzer zijn met de voorwaarde dat je aan de minimum eisen van de wet blijft voldoen. De vraag is echter of het afspreken van gebruiksbundels noodzakelijk is. Zie daarvoor ook het antwoord op vraag 17. Met aanvullende monitoring wordt het bij een geschil wel gemakkelijker om excessief gebruikersgedrag te bewijzen.
----	---	--

15	De korting die een verhuurder terugbetaalt aan de huurder is de transactieprijs, bekendgemaakt door het CBS 'elektriciteitsprijs verbruiksklassen huishouden 2,5 tot 5 MWh'. Dit is de netwerkprijs + leveringsprijs incl. belastingen. Klopt het dat over 2022 dit bedrag € 0,105 per kWh is?	Ja, dit klopt. De huurder betaalt bij verbruik dus eerst aan de energieleverancier (tarief prijsplafond € 0,40). Compensatie via de corporatie is de transactieprijs (2022: tarief € 0,105). Het voor de huurder dus helemaal niet interessant om heel veel meer te verbruiken. Elke kWh boven de garantie kost de huurder geld (€ 0,295). Het lijkt er echter op dat de transactieprijs voor 2023 flink gaat stijgen, richting de waarde van het prijsplafond. Hierover zijn we nog in gesprek, komen we later op terug via onze nieuwsbrief en actueelberichten op onze website. Uitgangspunt is een korting die zo dicht mogelijk bij de werkelijke kosten voor de huurder ligt, bij niet voldoende functioneren van woning en installaties. Excessief gebruikersgedrag valt hier in principe niet onder (vraag 17)
----	---	---

16	In de EPV-tabel staat in kolom IV de ontwerpeis voor primair energiegebruik (EP2). Betekent ontwerpeis hier dat alléén het ontwerp in het voortraject eraan dient te voldoen? En dat dus na uitvoering (bijvoorbeeld bij het ontbreken van een kwaliteitsverklaring) dit géén harde eis is?	Voor het aanmelden van een energielabel is het noodzakelijk dat de beoordelingsrichtlijn BRL9500-W wordt gevolgd. De EP2 die op het energielabel staat vermeld, wordt ook gebruikt voor de EPV. Het gaat hierbij dus om de situatie die bij oplevering van de woning is vastgesteld conform de uitgangspunten die zijn beschreven in de BRL 9500-W.
17	EPV artikel 3, lid E. De verhuurder informeert de huurder over het gemiddelde gebruikersgedrag dat als uitgangspunt gehanteerd is. Zijn daar ook rechten aan te ontleen voor de verhuurder? M.a.w. als een huurder aantoonbaar afwijkt van de uitgangspunten, maar de verhuurder	Dat mag. Hiervoor is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat de oorzaak van het hoge elektriciteitsgebruik ligt bij gebruikersgedrag. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: veel meer warm-tapwater afname, een hoge thermostaatinstelling of veel meer ventilatie doordat de ramen veel vaker open staan. Belangrijk is hierbij dat de huurder akkoord moet gaan met een nader onderzoek om in het geval van een geschil te beoordelen waar eventueel extra gebruik van elektriciteit door is veroorzaakt.
18	EPV Basis sluit aan op de Standaard?	Klopt, specifiek op de Standaard voor woningen van na 1945. Voor oudere woningen moet voor de EPV dus toch De Standaard van na 1945 aangehouden worden
19	Op welke grond kan je een warmtepomp opnemen in de huur?	Dit kan door de verhoging van het energielabel. De extra WWS-punten kan je inzetten om meer huur te vragen, mits daar ruimte voor is. Bij EPV woningen De WWS-punten niet verder dan label B, bij niet-EPV woningen mag het werkelijke energielabel gebruikt worden. Let er daarbij wel op dat er dan geen indirecte huurverhoging voor isolatie ontstaat.

20	Wat is het verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen?	Eengezins: een gebouw met daarin de woonfunctie bestemd voor slechts één huishouden waarbij de toegang aan het aansluitende terrein ligt (en dus niet via een gemeenschappelijke verkeersroute moet worden bereikt). En waarbij geen woningen in stapelvorm voorkomen Meergezins: gebouw of gedeelte daarvan met meer dan één woonfunctie (en nevenfuncties van de woonfuncties), waarin meer dan één woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute. Beneden-bovenwoningen zijn ook meergezinswoningen De EPV eisen voor meergezinswoningen zijn op woningniveau en dus niet op gebouwniveau zoals bij de BENG eisen
----	--	--

21	Kan je de woonlasten berekening van bestaand+ (hybride warmtepomp) uitleggen?	Een hybride warmtepomp levert een besparing van 60% op ruimteverwarming op, dit is opgenomen in het rekenvoorbeeld. De totale besparing op gas is echter niet 60% omdat ook tapwater nog via de gasketel gebeurt. En het vastrecht voor gas blijft natuurlijk hetzelfde. Verder komt er ook elektraverbruik van de warmtepomp bij. De resultaten komen uit de NTA8800 berekening van een representatieve EGW-tussenwoning en er is gerekend met energietarieven volgens het prijsplafond
----	---	---

22	Is er een vuistregel bij welke bouwhoogte bij meergezinswoningen de EPV haalbaar is bij de bestaande bouw?	Op dit moment hebben we daar nog geen ervaringscijfers van. Wel een goede vraag die ook naar RvO doorgezet wordt. Wellicht dat zij op hun website een aantal rekenvoorbeelden/vuistregels kunnen opnemen
----	--	---

23	EPV bedrag voor de huurder in relatie tot afbouw saldering	Afbouw saldering is zo'n groot thema dat we daar een apart webinar voor houden (begin volgend jaar). De afbouw zal inderdaad invloed hebben op de woonlasten voor de huurder. In de EPV regeling zijn de maximale tarieven nu bepaald woonlastenneutraliteit voor de huurder. In 2025 komt er daarom een herijking van de tarieven. Als blijkt dat de woonlasten voor huurders in gevaar komen kunnen de tarieven aangepast worden. Dit is echter ook sterk afhankelijk van andere factoren zoals energietarieven
----	--	--

24	Is de compensatieregeling een stimulans voor onzuinig gebruik?	Nee. De huurder wordt gecompenseerd als niet aan de garanties wordt voldaan. Het is dus een bescherming voor de huurder tegen het niet functioneren van installaties en/of gebreken. Dit was nodig, juist omdat de monitoring versimpeld is. Het betekent uitdrukkelijk niet dat dit een stimulans is om zo onzuinig mogelijk te zijn. 3 redenen: 1) Er wordt gegarandeerd hoeveel er overblijft voor huishoudelijk gebruik. Als de huurder meer huishoudelijk verbruik heeft komt dit dus altijd voor eigen rekening (elektrische auto, sauna, zonnepanelen enz) aan de energieleverancier 2) De huurder betaald altijd eerst zelf de rekening aan de energieleverancier. De huurder moet dus sowieso voorschieten 3) De compensatie gaat over de transactieprijs (€ 0,105), terwijl de huurder bij inkoop het prijsplafond (€ 0,40) betaald. Elke 'teveel' verbruikte kWh kost de huurder dus geld (€ 0,295) . De transactieprijs over 2023 lijkt echter veel dichterbij het prijsplafond te liggen. Dit punt wordt nog nader bekeken, zie ook antwoord op vraag 15 en 17.
25	De forfaitaire bundel "G" van 700 kWh is aan de hoge kant. Mag je die deels toepassen?	Dit mag, maar alleen als het verbruik van ventilatie, monitoring en een eventuele badkamerradiator aanvullend gemeten wordt. Het klopt dat de 700 kWh aan de hoge kant is. Deze post geeft dus ook wat marge m.b.t. compensatie. In de NTA8800 berekening wordt het verbruik van ventilatie ook bepaald, maar niet gebruikt
26	Businesscase EPV basis: is er rekening gehouden met een lagere huur o.b.v. WWS punten label B	Nee. Uitgangspunt is dat deze punten vaak al niet gebruikt worden gezien de vele regulaties op de huurprijs. De businesscase is bedoeld als globale indicatie en kan per situatie gunstiger of minder gunstig uitpakken. De berekening laat vooral zien dat EPV basis het onderzoeken waard is
27	Waarom geen gasloze warmtenet woningen in de EPV?	2 redenen: 1) Dit komt omdat de EPV in de basis een vervanging van vermeden energielasten is. Bij aansluiting op een warmtenet wordt door de huurder aan de warmteleverancier afgerekend. Er blijft dus een energierekening voor warmte voor de huurder die niet gecompenseerd kan worden met zonnepanelen. De vermeden energielasten zijn daardoor een stuk lager, waardoor er minder besparingpotentieel overblijft. Het maximale EPV bedrag gaat dan bijna richting 0, waardoor er geen businesscase overblijft. Dit is overigens in de huidige regeling ook al zo. 2) Er zijn geen gevallen bekend van toepassing van de huidige EPV bij aansluiting op een warmtenet.

28

Is er een verplichte termijn om EPV 2.0 te garanderen?

Er is geen verplichte termijn