

# AMBTELIJK CONCEPT

---

Besluit van... houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Besluit energieprestatievergoeding huur)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van [.....], nr. 2015-....., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 10, eerste lid, en 19bis, tweede en derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [.....], nr. [.....]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van [.....], nr. 2015-[.....], Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

## **Artikel 1**

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. duurzame energie: energie uit hernieuwbare energiebronnen als bedoeld in artikel 2 van de richtlijn 2009/28/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2009 ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen en houdende wijziging en intrekking van Richtlijn 2001/77/EG en Richtlijn 2003/30/EG (Pb EU 2009, L 140);
- b. energie-index: cijfer dat het energiegebruik aangeeft op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw;
- c. energieprestatie: de combinatie van de warmtevraag van de woonruimte en de op de woning duurzaam opgewekte energie;
- d. gebruiksgebonden energieverbruik: de energie die beschikbaar is voor gebruik door de huurder, met uitzondering van de hulpenergie;
- e. hulpenergie: energie voor de werking van installaties, koeling, ventilatie van de woonruimte en de monitoring van het energiegebruik;
- f. op de woning: in, aan of op de woonruimte of het woongebouw waarvan de woonruimte onderdeel uitmaakt, en de onroerende aanhorigheden daarvan;
- g. wet: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- h. warmte: warmte, bedoeld in artikel 1, onder d, van de Warmtewet;
- i. warmtenet: warmtenet, bedoeld in artikel 1, onder c, van de Warmtewet;
- j. warmtevraag: aan de hand van de energie-index vastgestelde hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de behoefte aan energie voor gestandaardiseerd gebruik van de woonruimte.

## **Artikel 2**

1. Een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen met inachtneming van de in bijlage 1, tabellen 1 en 2, vervatte systematiek en de daarbij gegeven toelichting.
2. De energieprestatievergoeding bedraagt ten hoogste een bedrag, genoemd in tabel 1 in bijlage I. In de gevallen waarin de woonruimte aangesloten is op een warmtenet wordt de energieprestatievergoeding op een lager bedrag vastgesteld en bedraagt de energieprestatievergoeding ten hoogste een bedrag als genoemd in tabel 2 in bijlage I.

# AMBTELIJK CONCEPT

---

3. De bedragen, genoemd in tabel 1 en tabel 2 van bijlage I, worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex geldend voor de maand september van het voorafgaande kalenderjaar.

## Artikel 3

1. Het overzicht dat de verhuurder krachtens artikel 261a, tweede lid, in samenhang met artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek jaarlijks aan de huurder verstrekt, bevat in ieder geval de volgende gegevens:
  - a. de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte, voor zover de woonruimte niet is aangesloten op een warmtenet, en
  - b. de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor het gebruikersgebonden energiegebruik.
2. Ten behoeve van het overzicht, bedoeld in het eerste lid, dient de verhuurder de woonruimte te voorzien van individuele meters die de hoeveelheid opgewekte duurzame energie voor warmte en het gebruikersgebonden energiegebruik alsmede het verbruik daarvan kunnen weergeven.
3. Het overzicht, bedoeld in het eerste lid, kan elektronisch worden verstrekt, indien de huurder daarmee instemt.

## Artikel 4

1. Onverminderd artikel 3, informeert de verhuurder de huurder bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding in ieder geval over:
  - a. de gegarandeerde warmtevraag van de woonruimte;
  - b. de op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor warmte, voor zover de woonruimte niet op een warmtenet is aangesloten;
  - c. Welk deel van de opgewekte duurzame energie ter beschikking van de huurder staat.
2. De verhuurder informeert de huurder bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding tevens over:
  - a. de klimatologische invloed in een jaar op de energierekening van de huurder;
  - b. het gebruikersgedrag dat hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en
  - c. de consequenties van afwijking van dat gebruikersgedrag op de energierekening van de huurder.

## Artikel 5

In bijlage I., onderdeel A, Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt aan het slot van onderdeel 4, toegevoegd:

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning	Meergezinswoning
32	28

## Artikel 6

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

# AMBTELIJK CONCEPT

---

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

# AMBTELIJK CONCEPT

## Bijlage I. bij het Besluit energieprestatievergoeding huur

**Tabel 1. Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op, in of aan de woonruimte.**

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming ( $Q_v$ ) [kWh <sub>th</sub> /m <sup>2</sup> ] per jaar	Minimale duurzaam opgewekte warmte voor verwarming en warm tapwater [kWh <sub>th</sub> /m <sup>2</sup> ] per jaar	Minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruiksgebonden gebruik [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar*	Maximale vergoeding [€/m <sup>2</sup> /maand]**
$0 < Q_v \leq 30$	$Q_v + 15$	Ehulp + 25	1,40
$30 < Q_v \leq 40$	$Q_v + 15$	Ehulp + 25	1,20
$40 < Q_v \leq 50$	$Q_v + 15$	Ehulp + 25	1,00***

**Tabel 2. Maximale energieprestatievergoeding bij een woning verwarmd met op, in of aan een woonruimte opgewekte warmte, aangesloten op een warmtenet.**

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming ( $Q_v$ ) [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar	Minimale productie, duurzaam opgewekte energie voor gebruiksgebonden gebruik [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar*	Maximale vergoeding [€/m <sup>2</sup> /maand]**
$0 < Q_v \leq 15$	Ehulp + 25	0,90
$15 < Q_v \leq 30$	Ehulp + 25	0,80
$30 < Q_v \leq 40$	Ehulp + 25	0,50
$40 < Q_v \leq 50$	Ehulp + 25	0,20***

\* Ehulp betreft de hulpenergie: energie niet zijnde gebruiksgebonden energie die nodig is voor het laten werken van installaties: ventilatie, (comfort)koeling en monitoring. De minimale productie hoeft niet groter te zijn dan Ehulp + 2.500 kWh per woning en mag niet kleiner zijn dan Ehulp + 1.700 kWh per woning. De hier bedoelde productie van energie is additioneel aan de minimale warmte opwek uit de vorige kolom.

\*\* De energieprestatievergoeding wordt uitgedrukt in een bedrag per vierkante meter gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand, waarbij de warmtevraag en de hoeveelheid op de woning opgewekte duurzame energie in kilowattuur per vierkante meter per jaar worden uitgedrukt.

Daarbij zijn de uitgangspunten gehanteerd dat de warmtevraag niet hoger is dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar, de hoeveelheid duurzame energie voor warm tapwater is 15 kilowattuur per vierkante meter per jaar is, en de duurzame energie die ter beschikking staat van de huurder voor gebruiksgebonden gebruik ten minste 25 kilowattuur per vierkante meter per jaar is. De oppervlakte die volgens deze tabellen moet worden bepaald is de gebruikersoppervlakte die bepaald wordt met toepassing van NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008).

## AMBTELIJK CONCEPT

---

\*\*\* Indien de warmtevraag hoger is dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar en/of de duurzame energie die ter beschikking staat van de huurder voor gebruikgebonden gebruik lager is dan 25 kilowattuur per vierkante meter per jaar, kan geen energieprestatievergoeding worden overeengekomen en dient de in rekening te brengen energielevering te worden beoordeeld aan de hand van de thans vigerende regeling voor servicekosten en nutsvoorziening overeenkomstig de artikelen 18 en 19 van de wet.

# AMBTELIJK CONCEPT

---

## Nota van Toelichting

### 1. Inleiding

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Kamerstukken II 2014/15, 34228) introduceert de mogelijkheid voor verhuurder en huurder in het kader van het nul-op-de-meter (zeer energiezuinig) maken van de woning een energieprestatievergoeding van de huurder aan de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde levering van duurzaam opgewekte energie op basis van een gegarandeerde warmtevraag van de woning.

#### *De nul-op-de-meter woning*

Onder een nul-op-de-meter woning wordt verstaan een woning die door middel van zeer goede isolatie een zeer lage warmtevraag heeft. In deze warmtevraag wordt volledig voorzien door middel van op de woning opgewekte duurzame energie. Daarnaast wordt op de woning voldoende duurzame energie opgewekt om bij gemiddeld gebruik en gemiddelde klimaatcondities in de energiebehoefte van de woning en haar bewoners te voorzien.

Het wetsvoorstel voorziet in de grondslag om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels te stellen over de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Verder biedt het wetsvoorstel de grondslag om een maximumbedrag voor de energieprestatievergoeding vast te stellen. In dit besluit zijn deze onderdelen uitgewerkt. Daarnaast is, zoals in de memorie van toelichting is aangekondigd, in het woningwaarderingstelsel een correctie op de huurpunten vastgesteld voor de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen om te voorkomen dat in die gevallen door de huurder dubbel wordt betaald voor de energielevering.

In deze nota van toelichting wordt achtereenvolgens op deze onderdelen ingegaan. Daarna worden de gevolgen van dit besluit nader toegelicht.

### **2. De voorwaarden voor een energieprestatievergoeding**

#### *2.1 Eisen inzake de woning*

Bij de nul-op-de-meter woning dient het principe van de zogenaamde trias energetica voorop te staan. Dit principe leidt tot een aantal voorwaarden inzake de woning die in drie categorieën uiteen vallen:

1. De maximale warmtevraag van de woning;
2. De opwek van duurzame energie voor het voldoen aan die warmtevraag en voor warm tapwater;
3. De opwek van duurzame energie voor het gebruikersgebonden energieverbruik.

Om de bewoner inzicht te geven in de energieprestatie van de woning dient daarnaast de energieprestatie te worden bemeterd. Deze eisen worden hieronder toegelicht.

##### *2.1.1 Een zeer lage warmtevraag*

Om de energieprestatievergoeding in rekening te mogen brengen is in de eerste plaats een zeer lage warmtevraag van de woning vereist. Deze warmtevraag wordt vooral bepaald door de isolatie en het type ventilatie van de woning.

De warmtevraag van de woning wordt bepaald met de methode die ten grondslag ligt aan de berekening van de energie-index. De energie-index is het cijfer dat het energiegebruik aangeeft op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw.

Deze energie-index wordt berekend conform het Nader Voorschrift in combinatie met de NEN 7120 normen. De NEN 7120 beschrijft hoe een EPC waarde van een woning wordt berekend. Het Nader

# AMBTELIJK CONCEPT

---

Voorschrift geeft de rekenregels, formules en uitgangspunten (vereenvoudigingen) en hoe af te wijken van een EPC-rekenmethode (volgens NEN7120) om de energie-index van een woning te bepalen. De warmtevraag wordt uitgedrukt in kilowattuur (kWh) per vierkante meter per jaar. De gebruikersoppervlakte van de woning wordt bepaald bij de verstrekking van een EPC of energie-index en is daarmee voor de verhuurder eenvoudig beschikbaar. Het gaat daarbij om de oppervlakte die het meest bepalend is voor het energieverbruik waardoor geen verschil optreedt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen.

Om een energieprestatievergoeding in rekening te mogen brengen, dient in de eerste plaats de warmtevraag onder de 50 kWh per vierkante meter per jaar te liggen.

Bij een nul-op-de-meter woning kan ook sprake zijn van een nog lagere warmtevraag. Een lagere warmtevraag kan leiden tot een hogere energieprestatievergoeding. Voor het mogen rekenen van de maximale energieprestatievergoeding (€1,40) dient een warmtevraag van maximaal 30 kWh per vierkante meter gebruikersoppervlakte per jaar te worden gerealiseerd. Dat is een warmtevraag die lager is dan de warmtevraag van een gemiddeld nieuwbouwhuis, gebouwd conform de energetische eisen voor nieuwbouwwoningen zoals deze golden tot en met 31 december 2014.

## *2.1.2 Opwek van duurzame energie op de woning voor verwarming en warm tap water*

Na zeer goede isolatie, resulterend in een zeer lage warmtevraag, dient de resterende hoeveelheid benodigde thermische energie voor verwarming van de woning en voor warm tap water duurzaam te worden opgewekt op de woning. Een praktische mogelijkheid betreft het gebruik van een warmtepomp op zonne-energie, maar andere oplossingen zijn ook mogelijk.

De op te wekken hoeveelheid warmte dient daarbij gelijk te zijn aan de warmtevraag, zodat de hoeveelheid energie ook afdoende is om de woning te verwarmen. Daarnaast moet de woning voldoende energie voor warm tap water opwekken om te kunnen voorzien in het gebruik van de huurder. Bij de vaststelling van de maximale energieprestatievergoeding wordt ervan uitgegaan dat deze hoeveelheid energie voor warm tapwater 15 kWh per vierkante meter per jaar is. Hierbij is uitgegaan van de hoeveelheid die in NEN 7120 voor het bepalen van de Energie Prestatie van Gebouwen (EPG-methodiek) wordt gehanteerd voor een gemiddeld gezin waar een douche met warmteterugwinning onderdeel uitmaakt van het warm tapwater systeem.

Inzake de eis van duurzaamheid van de opwekking wordt aangesloten bij de doelstellingen van het kabinetsbeleid om het aandeel "hernieuwbaar" in de Nederlandse energiemix te vergroten. Deze doelstellingen zijn ook vastgelegd in het SER Energieakkoord van september 2013. Met het oog hierop is een energieprestatievergoeding alleen toegestaan bij een woning die voor de opwek van energie voor ruimteverwarming en warm tapwater voorziet in energie uit hernieuwbare bronnen als bedoeld in de Europese richtlijn 2009/28/EG ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen en houdende wijziging en intrekking van Richtlijn 2001/77/EG en Richtlijn 2003/30/EG (Pb EU 2009, L 140). Vanwege het duurzame karakter van de woning dient de woning zelf deze benodigde energie op te wekken.

Het is mogelijk dat de opwek van warmte op de woning onder de werking van de Warmtewet valt. Daar is bijvoorbeeld sprake van bij warmte die wordt opgewekt bij een wooncomplex met een blokverwarmingssysteem in meergezinswoningen. In die gevallen blijft de Warmtewet volledig van kracht. Als de warmte opwek valt onder de Warmtewet waarborgt de Warmtewet de leveringszekerheid van voldoende warmte. In die gevallen stelt dit besluit geen additionele eisen aan de wijze waarop de kosten voor de geleverde warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater in rekening worden gebracht. In een dergelijke woning wordt het maximale tarief dat voor de warmte in rekening mag worden gebracht bepaald volgens de systematiek van de Warmtewet. Voor deze woningen is de energieprestatievergoeding lager dan in een woning die door middel van op de woning opgewekte en duurzame energie zelf in de behoefte aan warmte en warm tapwater voorziet. De huurder krijgt voor de geleverde warmte immers al een rekening van zijn warmteleverancier. Die warmteleverancier kan de verhuurder zijn, maar ook een derde partij. Het is niet redelijk dat de huurder betaalt voor de verwarming van zijn woning via de maximale

# AMBTELIJK CONCEPT

---

tarieven die in het kader van de Warmtewet worden vastgesteld én dat deze worden versleuteld in de energieprestatievergoeding. Tabel 2 in bijlage I geeft de maximaal overeen te komen energieprestatievergoeding weer in een woning met een aansluiting op een warmtenet.

### *2.1.3 Minimale productie van duurzame energie op de woning voor het gebruikersgebonden energieverbruik*

Het gebruik van energie voor gebruikersapparatuur is met name afhankelijk van het aantal bewoners van een woning. Een norm gebaseerd op het aantal bewoners leidt echter bij het aangaan van de huurovereenkomst tot onduidelijkheid of een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Om die reden is aansluiting gezocht bij een op de woning te baseren norm. Daarbij is geconstateerd, dat het gebruik significant samenhangt met de grootte van de woning. In grotere woningen zijn er doorgaans meer bewoners, is meer verlichting en staat doorgaans meer apparatuur.

De eis van minimaal 25 kWh per vierkante meter per jaar zorgt ervoor dat een huishouden in een woning van gemiddelde grootte (82 m<sup>2</sup>) minimaal (ongeveer) 2000 kWh per jaar ter beschikking heeft.

Gelet hierop is het uitgangspunt bij het vaststellen van de maximumbedragen voor de energieprestatievergoeding de hoeveelheid door de woning opgewekte en duurzame energie die ter beschikking moet staan van de bewoner voor vrij gebruik, vastgesteld op minimaal 25 kWh per vierkante meter per jaar. Tevens geldt dat deze minimale productie niet groter hoeft te zijn dan 2.500 kWh per woning per jaar maar tegelijkertijd niet kleiner dan 1.700 kWh per woning per jaar dient te zijn. Vanwege het duurzame karakter van de woning dient de woning zelf deze benodigde energie duurzaam op te wekken.

### *2.1.4 Bemetering van de woning*

Zoals hiervoor aangegeven staat het principe van de zogenaamde trias energetica voorop en daardoor het beperken van de energievraag. De huurder dient zich om die reden bewust te zijn van zijn concrete energieverbruik zodat hij zoveel mogelijk zijn gedrag op een goede wijze kan aanpassen ter beperking van dit energieverbruik. Tevens voorkomt hij daardoor dat hij additionele energie van een energiebedrijf dient af te nemen.

De huurder dient hiervoor inzicht te kunnen hebben in de energieprestatie van de woning en in zijn energiegebruik.

Om deze reden dient de verhuurder de huurder jaarlijks een overzicht te verstrekken van de energieprestaties van de woning, waarmee minimaal de volgende gegevens inzichtelijk moeten zijn:

1. De daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte en warm tap water, voor zover de woning niet is aangesloten op een onder de warmtewet vallende warmtevoorziening. In het geval van een aansluiting op een onder de warmtewet vallende warmtenet, stelt de Warmtewet onder andere eisen aan de afrekening en aan de bemetering van de betreffende warmte, waar de verhuurder zo nodig ook aan dient te voldoen.
2. De daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid duurzame energie die ter beschikking staat van de huurder voor het gebruikersgebonden energiegebruik (niet zijnde verwarming, warm tap water, monitoring, koeling en ventilatie).

Om deze gegevens inzichtelijk te maken dient de woning van individuele meters te worden voorzien op basis waarvan de bovengenoemde gegevens en het energieverbruik van de huurder kunnen worden gemeten.

### *2.2 Eisen inzake de overeenkomst tussen huurder en verhuurder*

Om de huurder te beschermen en deze het nodige inzicht te bieden wordt wettelijk voorgeschreven dat de verhuurder de energieprestatie garandeert. In het wetsvoorstel is geregeld dat deze schriftelijk dient te worden vastgelegd. Verder is deze in beginsel vormvrij.



# AMBTELIJK CONCEPT

---

Gezien de gestelde voorwaarden om een energieprestatievergoeding af te spreken, dient de verhuurder in ieder geval inzichtelijk te maken op welke elementen de energieprestatievergoeding is gebaseerd. Dat zijn:

- de gegarandeerde warmtevraag van de woning op basis van de energie-index;
- de minimale duurzame energie opwekking voor verwarming en warm tapwater van de woning, voor zover de woning niet is aangesloten op een warmtenet;
- de minimale duurzame opwek van energie voor het gebruikgebonden energiegebruik.

Daarnaast dient de verhuurder de huurder te informeren:

- welk gebruikersgedrag hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en wat bij afwijkend gebruikersgedrag, de consequenties zijn voor de eventueel resterende energierekening van de huurder;
- wat de klimatologische invloed (warmte, koude, aantal zonuren, etc) in een jaar kan zijn op de energierekening van de huurder.

### **3. De hoogte van de energieprestatievergoeding**

Een verhuurder en huurder zijn in beginsel vrij in het bepalen van de hoogte van de energieprestatievergoeding. In dit besluit worden uitsluitend maximumbedragen van de energieprestatievergoeding vastgesteld ter bescherming van de huurder tegen te hoge vergoedingen. Tevens zijn verhuurder en huurder vrij om een methodiek overeen te komen om te komen tot aanpassing van de energieprestatievergoeding, mits deze onder het maximum geldende tarief van de energieprestatievergoeding blijft.

Inzake de maximaal in rekening te brengen energieprestatievergoeding gelden de volgende twee uitgangspunten. Zoals uiteengezet, staat allereerst het beginsel van de trias energetica voorop. Dit houdt in dat de energieprestatievergoeding een verhuurder moet stimuleren om een zeer energiezuinige woning te realiseren met een minimale energievraag. Om deze reden is voor een woning met een betere isolatie, waar minder energie-opwek nodig is, een hogere energieprestatievergoeding mogelijk dan in een woning die een slechtere isolatie kent. In de tweede plaats is het uitgangspunt dat de woonlasten van de huurder vergelijkbaar zijn met de huurder van een woning die niet voldoet aan de hiervoor aangegeven eisen.

Op grond van deze uitgangspunten wordt het maximale bedrag voor de energieprestatievergoeding vastgesteld conform bijlage I. Afhankelijk van de prestaties van de woning bedraagt de energieprestatievergoeding maximaal €1,40 per vierkante meter per maand. Zoals hiervoor uiteengezet, is dit bedrag lager indien de woning tevens onder de werking van de Warmtewet valt. In dat geval bedraagt de maximale energieprestatievergoeding €0,90 per vierkante meter per maand.

Jaarlijks zal bij ministeriele regeling worden voorzien in een indexering van de maximumbedragen op basis van de consumentenprijsindex van het voorgaande kalenderjaar.

### **4. Aanpassing van de huurpunten van het woningwaarderingstelsel.**

De thans vigerende regelgeving met betrekking tot de energieprestatie van een woning brengt met zich mee dat opwek van energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen, kan leiden tot een betere energieprestatie. Toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen voor energieopwekking ten behoeve van de huurder kan daardoor leiden tot extra punten volgens het woningwaarderingstelsel. In de praktijk speelt dit voornamelijk een verwaarloosbare rol doordat technologieën zoals zonnepanelen slechts beperkt worden toegepast bij huurwoningen.

# AMBTELIJK CONCEPT

---

Bij zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning speelt energielevering aan de huurder echter een substantiële rol. Dit leidt bij deze woningen tot toepassing van energieopweken en transformatietechnologieën die tot een significant betere energieprestatie leiden, en daarmee tot een veel betere (lagere) energie-index van de woning. Om te voorkomen dat de opwekking van energie voor de huurder wordt verdisconteerd in de huurprijs, wordt voor deze woningen een correctiefactor toegepast op het aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel.

In de praktijk zal de opwek van energie bij een nul-op-de-meter woning veelal plaats vinden middels zonnepanelen. Om deze correctiefactor te bepalen is daarom onderzocht welk effect zonnepanelen hebben op de energie-index van nul-op-de-meterwoningen.

Hiervoor is uitgegaan van zonnepanelen met een gemiddelde energieproductie tussen de 4500 en 6500 kWh. Gebleken is dat een nul-op-de-meter huurwoningen, zonder de opwek van energie door de zonnepanelen, gemiddeld een energie-index van 0,65 tot 0,85 zouden hebben.

Daarbij is vastgesteld dat er in de praktijk veel verschillen kunnen optreden als gevolg van het type zonnepaneel, de grootte, oriëntatie en hellingshoek ten opzicht van de zon (plus eventuele effecten van beschaduwning van de panelen), en de overig aanwezige energetische voorzieningen. Het effect van zonnepanelen op de energie-index is verder mede afhankelijk van andere eigenschappen van de woning, zoals de vorm en de grootte. In een extreem geval bij een woning uit 1946 -1964 met een HR ketel kunnen zonnepanelen leiden tot tussen 14 en 24 punten extra.

Rekening houdend met deze verschillen wordt, mede met het oog op een eenvoudig toepasbare regeling, de correctiefactor ingevuld door een beperking van het aantal punten dat wordt toegekend voor de energieprestatie van een nul-op-de-meter woning. Deze wordt, ongeacht de reële energieprestatie, gewaardeerd met maximaal het aantal punten behorend bij een energie-index  $> 1,2$  en  $= < 1,4$  (label B).

## **5. Gevolgen van de regeling**

### *5.1 Milieueffecten*

*Een partij heeft aangegeven dankzij de energieprestatievergoeding tot 2020 111.000 huurwoningen te renoveren naar nul-op-de-meter. Zodra gerealiseerd levert dat een jaarlijkse energiebesparing op van 4,5 PJ, ten opzichte van het uitgangspunt dat de woningen anders naar label B zouden zijn gerenoveerd. De op de woning opgewekte hernieuwbare energie, welke in de 4,5 PJ energiebesparing is meegerekend, levert tevens een bijdrage op aan de kabinetsdoelstelling van 14% hernieuwbare energie in 2020.*

### *5.2 Gevolgen bij onvoldoende energielevering*

Het kan voorkomen dat de woning minder energie levert dan de verhuurder heeft gegarandeerd en wettelijk vereist is voor het mogen rekenen van een energieprestatievergoeding. Voor zover de onvoldoende energielevering het gevolg is van het feit dat de woning niet voldoet aan de met dit besluit gestelde voorwaarden, zal eerst moeten worden beoordeeld of de energieprestatievergoeding op een lager bedrag per vierkante meter volgens de van toepassing zijnde tabellen in bijlage 1 kan worden vastgesteld. Indien dat niet mogelijk is, kan de energielevering niet in rekening worden gebracht op basis van de systematiek in bijlage I. De in rekening gebrachte energielevering zal in dat geval moeten worden beoordeeld aan de hand van de thans vigerende regeling voor servicekosten en nutsvoorziening.

Daarnaast is het mogelijk dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor een energieprestatievergoeding doordat een woning onvoldoende energie levert door gebreken aan de installaties. De verhuurder is dan op grond van de reeds thans vigerende regelgeving verplicht om deze gebreken te herstellen. Indien de verhuurder niet aan deze verplichting voldoet, kan dat leiden tot huurprijsgevolgen op grond van artikel 7: 206 van het Burgerlijk Wetboek of tot een tijdelijke huurprijsverlaging op grond van artikel 7: 257 van het Burgerlijk Wetboek.

# AMBTELIJK CONCEPT

---

## *5.3 De gevolgen voor de huurders.*

Primair effect van de regeling voor huurders is dat zij duidelijkheid verkrijgen over de betalingsverplichting voor de energielevering in het geval van een nul-op-de-meterwoning. Zoals hiervoor aangegeven, is de hoogte van de energieprestatievergoeding in principe vrij overeen te komen, voor zover de woonruimte en de overeenkomst voldoen aan de daaraan gestelde voorwaarden. Dit houdt tevens in dat de huurcommissie een overeengekomen energieprestatievergoeding niet redelijk zal achten, indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan. Voorts zal de huurder ervan uit kunnen gaan dat huurcommissie de hoogte van de energieprestatievergoeding zal beoordelen op basis van de tabellen in bijlage I bij dit besluit.

In bijlage I is aangegeven wat de maximale energieprestatievergoeding is van een woning, die de benodigde energie voor verwarming en warm tapwater zelf opwekt, gegeven een bepaalde combinatie van maximale warmtevraag en minimale duurzame opwekking van energie. Het maximum van € 1,40 per vierkante meter per maand, zoals weergegeven in bijlage I komt in een woning van 80 m<sup>2</sup> overeen met € 112,- per maand. De huidige gemiddelde energienota van veel huurders is hoger.

De mogelijke gevolgen van bijlage I bij dit besluit op de woonlasten voor huurders worden in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door DGmR berekend uitgaande van de maximale energieprestatievergoeding. Een eerste concept berekening geven aan dat de woonlasten bij een renovatie van een woning, die voldoet aan de eisen om een energieprestatievergoeding overeen te komen, niet significant verschillen met de woonlasten na een renovatie naar energielabel A.

Gegeven de koppeling van de maximale energieprestatievergoeding aan de oppervlakte van de woning is er een duidelijke prikkel voor de huurder om zuinig met energie om te gaan. Zo is het mogelijk dat een huurder die zelden de verwarming gebruikt een relatief hoge energieprestatievergoeding betaalt aan zijn verhuurder. Indien de warmte door middel van elektriciteit (bijvoorbeeld een warmtepomp op zonne-energie) wordt opgewekt zal deze huurder in dat geval echter geld terugontvangen van het energiebedrijf. Daartegenover zal er de huurder zijn die bovengemiddeld energie verbruikt; deze zal moeten bijbetalen aan het energiebedrijf.

Ook is het mogelijk dat de huurder meer warmte nodig heeft in een klimatologisch ongunstig jaar (een zeer koude winter). Dan is extra warmte nodig, waarin wordt voorzien door de energieleverancier. De huurder zal dan daarvoor een separate rekening krijgen van die energieleverancier.

In een jaar met een milde winter zal de huurder energie overhouden die teruggeleverd kan worden aan het energienet. De bewoner krijgt dan geld terug van de energieleverancier. De eisen aan de nul-op-de meter woning leiden echter tot een lage warmtevraag van de woning, gerealiseerd door middel van uitstekende isolatie. Een zeer koude winter heeft daardoor minder invloed op de reële warmtevraag van de huurder. De huurder in een nul-op-de meter woning zal daardoor door in een zeer koude winter minder additionele energielasten hebben dan een huurder in een slecht geïsoleerde woning.

Voorts zal de verhuurder rekening moeten houden met jaren met minder goede weersomstandigheden (bijvoorbeeld een jaar met minder zonne-uren), en dat hij ook in dat jaar het gegarandeerde opwek moet realiseren. Het ligt daardoor in de rede dat de woning in een gemiddeld jaar meer energie opwekt dan benodigd. De huurder zal dus meestal meer energie tot zijn beschikking hebben.

Inzake het overeenkomen van een energieprestatievergoeding speelt voorts dat dit besluit onverlet laat dat een verhuurder voor renovatie van bestaande woningen instemming zal moeten verkrijgen van de zittende huurders. Dit besluit leidt niet tot wijziging van de daarvoor geldende wettelijke

# AMBTELIJK CONCEPT

---

regeling. Een huurder van een bestaande woning die tot nul-op-de-meter woning wordt gerenoveerd, zal dan ook hierdoor invloed kunnen uitoefenen op de hoogte van de energieprestatievergoeding. Het ligt daarbij voor de hand dat huurders hun instemming bij een renovatie om tot een zeer energiezuinige woning te komen mede afhankelijk stellen van de effecten op hun woonlasten; het saldo van enerzijds een energieprestatie en eventuele hogere huurprijs als gevolg van de woningverbetering en anderzijds een verlaging tot het wegvallen van een energierekening.

Daarnaast wordt bij renovaties, omdat zij moeten instemmen, vaak verregaand overleg met de bewoners gevoerd. Bij isolatie aan de buitenzijde van de woning zal dat vaak leiden tot een woning die, volgens de bewoners, een betere uitstraling heeft.

Een ander gevolg inzake de woonlasten is dat de huurder beschermd wordt tegen sterke stijgingen van de energieprijzen. Het is immers mogelijk dat de energieprijzen meer stijgt dan de inflatie; de jaarlijkse stijging van de maximale energieprestatievergoeding is echter beperkt tot inflatie. De huurder krijgt dus meer zekerheid over zijn energiekosten en woonlasten.

Voorts stimuleert de regeling voor de energieprestatievergoeding renovaties naar zeer energiezuinige huurwoningen. De lage warmtevraag zal daarbij voor extra comfort voor de bewoner van die woning zorgen. De woning is minder tochtig dankzij een goede kierdichting, heeft geen grote onbedoelde temperatuurverschillen op verschillende plaatsen in de woning en koelt minder snel af als de verwarming wordt uitgezet.

Een ander neveneffect van de verduurzaming van de woning is toegenomen veiligheid tegen inbraak. De ruiten van een woning met een zeer lage warmtevraag zullen beter inbraakwerend zijn door het gebruik van HR++ dubbelglas of zelfs driedubbelglas. Vaak zal er bij nieuwe ramen en deuren ook nieuw en beter hang- en sluitwerk worden toegepast.

## *5.4 Gevolgen voor de verhuurders*

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is uiteengezet, is primair effect voor de verhuurders dat zij duidelijkheid krijgen wanneer en voor welke bedragen zij investeringen in nul-op-de-meter woningen in rekening kunnen brengen bij de huurders.

Hierdoor zal een verhuurder structureel inzicht krijgen in de exploitatiemogelijkheden voor zeer energiezuinige woningen. Dit vergroot de mogelijkheden van verhuurders, in het bijzonder corporaties, om de exploitatiemogelijkheden te bepalen van een dergelijke woning binnen de sociale sector. Hier gaat een stimulerende werking vanuit om meer nul-op-de-meter woningen tot stand te brengen.

Voorts is het effect voor verhuurders dat de gekozen methodiek in hoge mate aansluit bij het reeds bij hen aanwezige bedrijfsproces inzake verhuur van woonruimte. Zo gebruiken zij de energie-index reeds bij de bepaling van het puntenaantal op grond van het woningwaarderingssysteem. Daarbij wordt deze energie-index bepaald volgens een vastgestelde bepalingmethode door bedrijven die het NL/EPBD procescertificaat hebben verkregen bij een erkende certificerende instelling. Daarbij wordt, door de Stichting Kwaliteitsborging Installatiesector (KBI), via BRL9501 geattesteerde software gebruikt.

## *5.5 Bedrijfseffecten*

Vier bouwondernemingen en zes corporaties hebben aangegeven dat zij dankzij de mogelijkheden die de energieprestatievergoeding hen biedt, tot 2020 woningen tot nul-op-de-meter zullen renoveren. Hun verwachting is dat andere corporaties aansluiten en zo tot 2020 111.000 woningen worden gerenoveerd. Het Economisch Instituut in de bouw heeft berekend dat dat 9.000 extra mensjaren werkgelegenheid zal opleveren in de bouw.<sup>1</sup>

## **6. Regeldruk**

---

<sup>1</sup> [http://www.eib.nl/pdf/de\\_stroomversnelling.pdf](http://www.eib.nl/pdf/de_stroomversnelling.pdf)

## AMBTELIJK CONCEPT

---

Eenzijds zal regeldruk komen te vervallen.

De levering van energie aan de huurder door een verhuurder, door toepassing van thans reguliere technieken of door realisatie van nul-op-de-meterwoningen, zal onder de huidige regelgeving met zich meebrengen dat een zogenaamde nutsvoorziening zal worden overeengekomen. Dit leidt tot daaraan verbonden nalevingskosten, zoals voor de berekening van het in rekening te brengen voorschot, en voor het jaarlijks afrekenen van de nutsvoorziening. Deze regeldruk zal betrekking hebben op doorrekening per specifieke woning waarbij de jaarlijkse afrekening jaarlijks tot een verschillende uitkomst kan leiden.

Anderzijds zullen er nalevingskosten ontstaan.

Dit betreft de nalevingskosten door toepassing van de energieprestatievergoeding. Op hoofdlijnen zijn deze nalevingskosten vergelijkbaar met die voor de nutsvoorziening. In het geval van een energieprestatievergoeding kan echter een vaste vergoeding worden berekend op basis van een eenvoudige berekening, met reeds beschikbare gegevens.

Per saldo zal dit per woning leiden tot een vermindering van de nalevingskosten voor bedrijven:

	Afname	Toename	Saldo
<b>Nalevingskosten</b>			
<b>structureel</b>	-€ 1,91	€ 1,37	<b>-€ 0,55</b>
<b>Eenmalig</b>	-€ 30,05	€ 12,33	<b>-€ 17,72</b>

Inzake de administratieve lasten zal de energieprestatievergoeding niet tot wijziging leiden inzake de informatieverplichtingen voor bedrijven aan de overheid.

Voor burgers leidt de invoering van de energieprestatievergoeding niet tot een wijziging van de nalevingskosten. De regeldruk van de regeling inzake de nutsvoorziening is gelijk aan die inzake de energieprestatievergoeding.