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. energieprestatie: de combinatie van de warmtevraag van de woonruimte en de op de woning duurzaam opgewekte energie;
c. op de woning: in, aan of op de woonruimte of het woongebouw waarvan de woonruimte onderdeel uitmaakt, en de onroerende aanhorigheden daarvan;
d. wet: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
e. warmte: warmte, bedoeld in artikel 1, onder d, van de Warmtewet;
f. warmtenet: warmtenet, bedoeld in artikel 1, onder c, van de Warmtewet;
g. warmtevraag: hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de vraag naar warmte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de woonruimte.

Artikel 2

1. Een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen met inachtneming van de in bijlage I, tabellen 1 en 2, vervatte systematiek en de daarbij gegeven toelichting.
2. De energieprestatievergoeding bedraagt ten hoogste het in tabel 1 in bijlage I bij de netto warmtevraag van de woning genoemde bedrag. In de gevallen waarin de woonruimte aangesloten is op een warmtenet bedraagt de energieprestatievergoeding ten hoogste het in tabel 2 in bijlage I bij de netto warmtevraag van de woning genoemde bedrag.
3. Bij ministeriële regeling worden regels gesteld met betrekking tot het bepalen van de warmtevraag van de woonruimte.
4. 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

Bij ministeriële regeling kunnen met inachtneming van de daarin te stellen voorwaarden gevallen worden aangewezen waarin van onderdelen van de in artikel 2, eerste lid, bedoelde systematiek kan worden afgeweken, met dien verstande dat in die gevallen:

a. de energieprestatievergoeding niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 2, tweede lid; en
b. de hoeveelheid duurzaam op de woning opgewekte energie die beschikbaar is voor gebruik door de huurder, ten minste voldoende is voor het gebruik door de huurder bij gemiddelde klimaatsomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de energie.

Artikel 4

1. In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, bevat 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, in ieder geval gegevens over de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte en warm tapwater, en de opgewekte hoeveelheid duurzame energie die beschikbaar is voor gebruik door de huurder.
2. Ten behoeve van het overzicht, bedoeld in het eerste lid, dient de verhuurder de woonruimte te voorzien van individuele meters die de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte, warm tapwater en het gebruik door de huurder kunnen weergeven.
3. Het overzicht, bedoeld in het eerste lid, kan elektronisch worden verstrekt, indien de huurder daarmee instemt.

Artikel 5

1. Onverminderd artikel 4, informeert de verhuurder de huurder bij het overeenkomen van de energieprestatievergoeding in ieder geval over de door de verhuurder gegarandeerde:

a. warmtevraag van de woonruimte;
b. op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor warmte en warm tapwater;
c. op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor het gebruik door de huurder;

2. De verhuurder informeert de huurder tevens over de gemiddelde klimaatsomstandigheden en het gemiddelde energiegebruik waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd, en de gevolgen voor het energiegebruik, indien hiervan wordt afgeweken.

Artikel 6

In het Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage I, onderdeel A, Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, 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 7

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

Artikel 8

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit energieprestatievergoeding huur.

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

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Bijlage I. bij het Besluit energieprestatievergoeding huur

Tabel 1. Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_th/m^2] per jaar	Minimale duurzaam opgewekte warmte voor verwarming en warm tapwater [kWh_th/m^2] per jaar*	Minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m^2] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp +1800) en ≤ (Ehulp + 2600) **	Maximale vergoeding [€/m^2/maand]***
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26	1,40
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26	1,20
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26	1,00****

Tabel 2. Maximale energieprestatievergoeding bij een woning verwarmd met op de woningopgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m^2] per jaar	Minimale productie, duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m^2] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp + 1800) en ≤ (Ehulp + 2600) **	Maximale vergoeding [€/m^2/maand]***
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	Ehulp + 26	0,70
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	Ehulp + 26	0,60
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	Ehulp + 26	0,30
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	Ehulp + 26	0,05****

** Het betreft hier de netto opgewekte hoeveelheid warmte (thermische energie) voor verwarming en warm tapwater, dus de output van een installatie die warmte en/of warm tapwater opwekt, over een jaar bezien en bij gemiddelde klimaatomstandigheden. De opwek hoeft niet per se gelijkmatig over een jaar hetzelfde te zijn.

** Het betreft hier de opgewekte hoeveelheid energie voor een gemiddeld elektriciteitgebruik van de bewoners over een jaar bezien. Ook hier hoeft de opwek niet per se gelijkmatig over een jaar hetzelfde te zijn.

Ehulp betreft hier de gebouwgebonden (elektrische) energie die nodig is voor het laten werken van installaties, zoals ventilatie, (comfort)koeling en monitoring. Eventuele input energie voor een installatie die warmte en/of warm tapwater opwekt valt onder deze Ehulp. Energie voor verlichting valt in dit geval niet onder de Ehulp. In energie voor verlichting valt onder de energie die ter beschikking staat van de huurder (minimaal 26 kWh per vierkante meter per jaar).

De minimale productie van energie hoeft niet groter te zijn dan Ehulp + 2.600 kWh per woning en mag niet kleiner zijn dan Ehulp + 1.800 kWh per woning. De hier bedoelde productie van energie is additioneel aan de 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 15 kilowattuur per vierkante meter per jaar is, en de duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder ten minste 26 kilowattuur per vierkante meter per jaar is. Voor de oppervlakte die volgens deze tabellen moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een EPC of energie-index met toepassing van NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008). Deze is in de regel al beschikbaar.

**** Indien de warmtevraag hoger is dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar en/of de duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder lager is dan 26 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 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Nota van Toelichting

1. Inleiding

Het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen introduceert de mogelijkheid voor verhuurder en huurder in het kader van het zeer energiezuinig maken van de woning, zoals de nul-op-de-meter 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 (Kamerstukken II 2014/15, 34228).

Onder een nul-op-de-meter woning wordt verstaan een woning die onder andere 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 gemiddelde klimaatomstandigheden en gemiddeld gebruik in de energiebehoefte van de woning en haar bewoners te voorzien. Hierbij is het type woning of het bouwjaar van de woning niet relevant. Ook voor een nieuwbouwwoning die voldoet aan de gestelde eisen, kan een energieprestatievergoeding worden overeengekomen.

Artikel 19bis, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 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 bij het genoemde wetsvoorstel is aangekondigd, in het woningwaarderingsstelsel 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 gebruik door de huurder.

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

Wat betreft de benodigde opwek van energie op de woning wordt aangesloten is bij de systematiek van de afrekening van de energielevering met de energieleverancier die doorgaans in kWh wordt opgesteld, in plaats van in Joule (of GigaJoule). Dat is inzichtelijker en begrijpelijker voor huurders omdat alle huurders een elektriciteitsaansluiting hebben waarbij netto gebruik of teruglevering in kWh wordt afgerekend.

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. Het gaat hier om de netto warmtevraag. Warmtebronnen zoals invallend zonlicht of de warmteproductie van de personen in de woning blijven daarbij buiten beschouwing.

Bij ministeriële regeling zullen regels worden gesteld over het bepalen van de warmtevraag, zodat het voor de huurder inzichtelijk is te maken op welke wijze de warmtevraag is bepaald. De details met betrekking tot de berekeningsmethoden kunnen op deze wijze bij eventuele actualisatie of wijziging eenvoudig worden aangepast. Voor het bepalen van de warmtevraag wordt er vanuit gegaan dat aangesloten zal worden bij 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 NEN 7120 en het bijbehorende opnameprotocol. NEN 7120 beschrijft hoe de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van een woning wordt berekend. Het Nader Voorschrift geeft de rekenregels, formules en uitgangspunten (vereenvoudigingen) en hoe af te wijken van een EPC-rekenmethode (volgens NEN 7120) om de energie-index van een woning te bepalen. Overwogen wordt of ook complexere en daardoor preciezere bepalingsmethoden van de warmtevraag kunnen worden toegepast.

De gebruikersoppervlakte van de woning wordt bepaald bij de verstrekking van een EPC of energie-index en is daarmee voor de verhuurder eenvoudig beschikbaar. Verhuurders zijn gewend voor hun woningen op grond van het woningwaarderingsstelsel, zoals dit in het Besluit huurprijzen woonruimte is uitgewerkt, een energie-index berekening te maken voor het bepalen van de redelijkheid van de huurprijs. Het gaat daarbij om de oppervlakte die het meest bepalend is voor het energieverbruik, waardoor geen verschil optreedt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. De oppervlakte is de gebruikersoppervlakte die bepaald wordt met toepassing van NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008).

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 sprake zijn van een zeer lage warmtevraag. Een lagere warmtevraag kan leiden tot een hogere energieprestatievergoeding. Voor het mogen rekenen van de maximale energieprestatievergoeding (€1,40 per vierkante meter per maand) 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 gemiddelde nieuwbouwwoning.

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.

De op te wekken hoeveelheid warmte dient daarbij minimaal gelijk te zijn aan de warmtevraag, zodat de hoeveelheid energie ook voldoende is om de woning te verwarmen.
Daarnaast moet de woning voldoende energie voor warm tapwater 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 wordt gehanteerd voor het bepalen van de Energie Prestatie van Gebouwen (EPG-methodiek) 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 Energieakkoord voor duurzame groei 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 de woning op te wekken. Dat kan bijvoorbeeld met installaties die energie uit bodem, water of lucht halen, of die wind- of zonne-energie opwekken. Het opwekken van energie uit van buiten de woning geïmporteerde energiedragers, zoals biomassa of (groen) gas, valt niet onder op de woning opgewekte energie.

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 is de Warmtewet van kracht. Als de warmteopwek 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. Wel geldt ook hier de eis dat de warmte duurzaam wordt opgewekt. Voor deze woningen is in tabel 2 in bijlage 1 de maximale energieprestatievergoeding op een lager bedrag vastgesteld. 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 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 Opwek van duurzame energie op de woning voor gebruik huurder

De woning dient op jaarbasis voldoende energie op te wekken om te voorzien in het benodigde energiegebruik door de bewoners. Daarvoor dient voldoende energie te worden opgewekt om te voldoen in de zogenoemde vraag naar hulpenergie. Dat is de energie die nodig is voor het laten werken van installaties zoals ventilatie, (comfort)koeling en monitoring. Het betreft hier veelal het energiegebruik van installaties die onderdeel zijn van het gehuurde. Eventuele inputenergie die nodig is voor een installatie die warmte en/of warm tapwater opwekt, valt onder deze hulpenergie. Het gebruik van deze installaties is vrij goed separaat meetbaar van de energie die de huurder gebruikt en de huurder heeft weinig invloed op de installatie van energiezuinige installatieapparatuur. Energie voor verlichting valt onder het (individuele) gebruik door de huurder. Deze valt niet onder de hulpenergie omdat deze in een huurwoning niet goed separaat meetbaar is en de huurder doorgaans in grote mate invloed heeft op het gebruik en de energiezuinigheid van de gebruikte verlichting.

Verder moet op de woning voldoende energie worden opgewekt om te voorzien in de behoefte van de huurder om energie vrij te gebruiken in de woning. 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, omdat het aantal bewoners of gebruikers van die apparatuur kan fluctueren. Om die reden is aansluiting gezocht bij een meer objectieve - los van het aantal bewoners - 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 hoeveelheid door de woning opgewekte en duurzame energie die ter beschikking moet staan van de huurder voor vrij gebruik, is vastgesteld op minimaal 26 kWh per vierkante meter per jaar. De eis van minimaal 26 kWh per vierkante meter per jaar zorgt ervoor dat een huishouden in een woning van gemiddelde grootte (82 m2) minimaal (ongeveer) 2100 kWh per

jaar ter beschikking heeft. Deze energie dient ter beschikking te staan van de huurder. De huurder dient, indien hij een deel van de energie niet gebruikt, deze op te kunnen slaan voor later gebruik of via zijn aansluiting op het energienet aan het energienet te kunnen terugleveren.

Tevens geldt dat deze minimale opwek niet groter hoeft te zijn dan 2.600 kWh per woning per jaar maar tegelijkertijd niet kleiner dan 1.800 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. In paragraaf 2.1.2 is beschreven wat onder duurzame energie wordt verstaan.

2.1.4 Bemetering van de energieopwek en het energiegebruik
De energieprestatievergoeding is gebaseerd op gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik. De huurder dient zich om die reden bewust te zijn van zijn concrete energiegebruik zodat hij zoveel mogelijk zijn gedrag op een goede wijze kan aanpassen ter beperking van het energieverbruik. Tevens voorkomt hij daardoor dat hij additionele energie van een energieleverancier dient af te nemen. De huurder dient hiervoor inzicht te hebben in de energieprestatie van de woning en in zijn energiegebruik. Daarom is voorzien in de verplichting voor 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. 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 voor het gebruik door de huurder.

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

2.2 Eisen inzake de overeenkomst tussen huurder en verhuurder
Om de huurder te beschermen tegen te hoge woonlasten en deze het nodige inzicht te bieden in de energieprestatie van de woning is in artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voorgeschreven dat de verhuurder de maximale warmtevraag en de minimale energieopwek garandeert. Uit artikel 7:237 lid 4 BW volgt dat deze schriftelijk dient te worden vastgelegd.

Gezien de gestelde voorwaarden om een energieprestatievergoeding af te spreken, dient de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst 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;
- de minimale duurzame opwek van energie voor het gebruik door de huurder.

Daarnaast dient de verhuurder de huurder te informeren over de gemiddelde klimaatomstandigheden en het gemiddelde energiegebruik waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd en de gevolgen voor het energiegebruik, indien hiervan wordt afgeweken.

2.3 Afwijking in bij ministeriële regeling te bepalen gevallen
Op dit moment valt nog niet volledig te overzien met welke (toekomstige) technische oplossingen en concepten partijen plannen ontwikkelen voor het realiseren van, en renoveren naar, zeer energiezuinige woningen zoals nul-op-de-meter woningen. De eisen in dit besluit zijn techniekneutraal geformuleerd. Het is wenselijk andere technieken en concepten die vallen binnen de doelstellingen van dit besluit om zeer energie zuinige woningen te realiseren, niet uit te sluiten. Daarom is in dit besluit een delegatiegrondslag opgenomen op grond waarvan in bij ministeriële regeling aan te wijzen gevallen kan worden afgeweken van de in de bijlage opgenomen tabellen. Uitgangspunten blijven dat de hoeveelheid op te wekken duurzame energie voldoende moet zijn voor het gebruik door de huurder bij gemiddelde klimaatomstandigheden en gemiddeld gebruik van de energie, het realiseren van een zeer lage warmtevraag, het maximum bedrag van € 1,40

per vierkante meter per maand. Ook de eis van inzichtelijkheid voor de huurder en huurcommissie of de woning voldoet aan de prestaties waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd, blijft van toepassing.

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 stimuleert om een zeer energiezuinige woning te realiseren met een minimale energievraag. Om deze reden is voor een woning met een lagere warmtevraag, waar minder energieopwek nodig is, een hogere energieprestatievergoeding mogelijk dan in een woning met een hogere warmtevraag.
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 is het maximale bedrag voor de energieprestatievergoeding vastgesteld conform bijlage I bij dit besluit. 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 €0,70 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 woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel zoals dit is uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte om de redelijkheid van de huurprijs te bepalen, brengt met betrekking tot de energieprestatie van een woning 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 huurpunten volgens het woningwaarderingsstelsel. In de praktijk speelt dit vooralsnog een verwaarloosbare rol doordat energielevering bij huurwoningen door technologieën zoals zonnepanelen slechts beperkt en van ondergeschikte aard is.

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 energieopwek- 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 in de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, de opwekking van energie voor de huurder tevens wordt verdisconteerd in de huurprijs, wordt voor deze woningen een correctiefactor toegepast op het aantal huurpunten op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Omdat het veelal gaat om energieopwek door middel van zonnepanelen, is voor het bepalen van deze correctiefactor onderzocht welk effect zonnepanelen hebben op de energie-index van nul-op-de-meter woningen. Gebleken is dat een nul-op-de-meter woning zonder de opwek van energie door de zonnepanelen, gemiddeld een energie-index van 0,65 tot 0,85 zou hebben. Daarbij is verder 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 beschaduwing 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 het bovenstaande is de correctiefactor ingevuld door een beperking van het aantal punten dat wordt toegekend voor de energieprestatie van een nul-op-de-meter woning. Met het oog op een eenvoudig toepasbare regeling, is deze, ongeacht de reële energieprestatie, gewaardeerd met maximaal het aantal punten behorend bij een energie-index > 1,2 en =< 1,4. Dat komt neer op een verlaging van 12 punten. Voor eengezinswoningen betekent dat het aantal punten is afgetopt op 32 (was 44) en voor meergezinswoning is het aantal punten afgetopt op 28 (was 40). Deze aanpassing is qua methode gelijk aan de methode die Atrivé Consulting heeft geadviseerd in haar onderzoek naar de wijze waarop een dubbele vergoeding voor de opwek van energie kan worden voorkomen (bijlage bij Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 7). Daarbij dient aangemerkt te worden dat Atrivé Consulting aanbeveelt het aantal punten van een (gemiddelde) eengezinswoning af te toppen op 36 en het aantal punten van een meergezinswoning op 32. Dit advies is niet geheel overgenomen. De nul-op-de-meter woningen krijgen daarmee iets minder WWS-punten dan Atrivé adviseert. Enerzijds wordt hiermee rekening gehouden met het feit dat bij grotere woningen een grotere aftopping nodig is dan bij een gemiddelde woning, waarvan in het onderzoek van Atrivé is uitgegaan, om alle energieopwek uit de huurpunten te houden. Daarnaast wordt de aftopping eenvoudig en begrijpelijk gehouden voor huurders, door deze niet afhankelijk te maken van de oppervlakte van de woning.

5. Gevolgen van de regeling

5.1 Milieueffecten

De Stroomversnelling heeft aangegeven dat dankzij de energieprestatievergoeding tot 2020 111.000 huurwoningen kunnen worden gerenoveerd. Zodra dat is gerealiseerd levert dat een jaarlijkse energiebesparing op van 4,5 PetaJoule ten opzichte van het uitgangspunt dat de woningen anders naar minder ambitieus zouden zijn gerenoveerd. De op de woning opgewekte hernieuwbare energie, die in de 4,5 PetaJoule energiebesparing is meegerekend, levert tevens een bijdrage op aan de kabinetsdoelstelling van 14% hernieuwbare energie in 2020.

5.2 Gevolgen bij onvoldoende energielevering

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de woning minder energie levert dan de verhuurder heeft gegarandeerd en vereist is voor het mogen rekenen van een energieprestatievergoeding. De huurder kan een geschil met de verhuurder hiervoor zo nodig voorleggen aan de huurcommissie. De huurcommissie zal alsdan toetsen of de energieprestatievergoeding voldoet aan de in dit besluit gestelde eisen. Voor zover wordt geoordeeld dat de woning daar niet aan voldoet, zal eerst moeten worden beoordeeld of de energieprestatievergoeding op een lager bedrag per vierkante meter volgens de van toepassing zijnde tabellen in bijlage I 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 artikel 7:206 BW verplicht om deze gebreken te herstellen. Indien de verhuurder niet aan deze verplichting voldoet, kan dat leiden tot huurprijsverlaging op grond van artikel 7:207 in samenhang met artikel 7:257 BW en artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

5.3 De gevolgen voor de huurders.

Primair effect van dit besluit voor huurders is dat zij duidelijkheid krijgen over de maximale betalingsverplichting voor de energielevering in het geval van een nul-op-de-meter woning, zodat zij de gevolgen voor hun woonlasten kunnen beoordelen.
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 eisen.

Een van de uitgangspunten bij de uitwerking van deze eisen is dat de woonlasten van de huurder vergelijkbaar zijn met de huurder van een woning die niet voldoet aan de hiervoor aangegeven eisen. Daarmee bieden deze eisen in combinatie met het instemmingsrecht van huurders bij renovaties voldoende waarborgen dat de woonlasten van de huurder niet (onredelijk) toenemen. Met deze systematiek wordt tevens voldaan aan de motie De Vries van 13 januari 2015 om de systematiek van de woonlastenwaarborg in dit besluit op te nemen (Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 10).

Het is aan de verhuurder om de energieprestatie van de woning inzichtelijk te maken aan de huurder. Daartoe is in de artikelen 4 en 5 van dit besluit aan de verhuurder een informatieplicht jegens de huurder opgenomen. De verhuurder moet onder andere de huurder informeren over de warmtevraag van de woning. Het ligt voor de hand dat de verhuurder uit zichzelf, of als de huurder daarom vraagt, de berekening overlegt. Bij twijfel kan een gecertificeerd bedrijf worden ingeschakeld om de energie-index berekening te doen waarmee de warmtevraag van een woning onafhankelijk wordt bepaald. De huurder kan bij twijfel de huurcommissie vragen de redelijkheid van de energieprestatievergoeding te beoordelen. De huurcommissie zal een overeengekomen energieprestatievergoeding niet redelijk achten, indien niet aan de gestelde eisen 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 (artikel 7:261a BW en artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). De huurcommissie heeft reeds ervaring met de berekening van de energie-index bij het vaststellen van de redelijkheid van de huurprijs.

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 m2 overeen met € 112, - per maand. De energienota van veel huurders is hoger.

Het bedrag van € 1,40 per vierkante meter per maand is verder gebaseerd op berekeningen van Energiesprong, het innovatieprogramma van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, waaruit bleek dat met een vergoeding van deze hoogte aan de ene kant verhuurders in staat zijn de grote investering in de woning te doen en aan de andere kant de renovatie voor huurders met gelijke woonlasten kan plaatsvinden. De mogelijke gevolgen van op de woonlasten voor huurders zijn in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. berekend (bijlage bij Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 7). Uit deze berekeningen blijkt dat een dergelijke energieprestatievergoeding, gecombineerd met een correctie op huurpunten in het Woningwaarderingsstelsel, redelijk is. Voor de zittende huurder is een eventuele woonlastenstijging afhankelijk van de afspraken die de verhuurder en de huurder daarover maken. Het staat de huurder en verhuurder vrij een lagere energieprestatievergoeding af te spreken met het oog op de woonlasten van de huurder. Bij mutatie (nieuwe huurder) zullen voor een gerenoveerde woning bij een maximale energieprestatievergoeding van € 1,40 per vierkante meter per maand de woonlasten licht kunnen stijgen, uitgaande van eenzelfde huurbeleid als voor een ongerenoveerde woning of een ingrijpend gerenoveerde woning zonder energieprestatievergoeding. Deze stijging verschilt niet significant van de stijging van de woonlasten bij een normale, ingrijpende maar minder ambitieuze, renovatie.

Inzake het overeenkomen van een energieprestatievergoeding speelt voorts dat dit besluit onverlet laat dat een verhuurder voor renovatie van bestaande woningen instemming zal moeten krijgen van de zittende huurders. Dit besluit leidt niet tot wijziging van de daarvoor geldende wettelijke 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.
Dit besluit laat ook onverlet de mogelijkheid van de huurder zelf initiatieven voor te leggen aan de verhuurder om de woning te verduurzamen.

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 terug ontvangen van de energieleverancier.
Daartegenover zal er de huurder zijn die bovengemiddeld energie verbruikt; deze zal moeten bijbetalen aan de energieleverancier.

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 kunnen 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, onder andere, 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 in een zeer koude winter minder additionele energielasten hebben dan een huurder in een slecht geïsoleerde woning.
Voorts zal de verhuurder rekening houden met jaren met minder goede klimaatomstandigheden (bijvoorbeeld een jaar met minder zonne-uren), en dat hij ook in dat jaar de 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.

Ook het individuele energiegebruik van de huurder kan ertoe leiden dat hij meer energie nodig heeft dan met de energieprestatievergoeding is overeengekomen, of juist minder. De energieprestatievergoeding is immers gebaseerd op een gemiddeld gebruik van de beschikbare energie. Een huurder die bijvoorbeeld meer apparaten gebruikt, vaker doucht of de verwarming hoger zet, zal er rekening mee moeten houden dat hij naast de energieprestatievergoeding extra energie moet afnemen van zijn energieleverancier en dat hij daarvoor een separate rekening krijgt. Bij zuinig gebruik van de beschikbare energie, zou hij juist energie kunnen overhouden en zou hij geld terug kunnen krijgen van de energieleverancier. Bij het aangaan van de overeenkomst over de energieprestatievergoeding, zal de verhuurder de huurder hierop moeten wijzen.

Daarnaast wordt bij renovaties vaak verregaand overleg met de bewoners gevoerd, omdat hun instemming nodig is met de renovatie. 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 energieprijs. Het is immers mogelijk dat de energieprijs 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.

Wat betreft de gevolgen voor de woonlasten van de huurder staat het de huurder ook vrij om, naast de energieprestatievergoeding, afspraken te maken over zijn woonlasten na de renovatie. Zo zouden huurder en verhuurder ook een zogenaamde woonlastenwaarborg kunnen overeenkomen. Met een dergelijke woonlastenwaarborg kan een verhuurder garanderen dat een eventuele huurverhoging in combinatie met een energieprestatievergoeding in de praktijk niet hoger uitpakt dan de gemiddelde besparing op de energierekening van de huurder.
Voorts stimuleert de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding renovaties naar zeer energiezuinige huurwoningen. De lage warmtevraag zal daarbij voor extra comfort voor de bewoners van die woningen 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 een betere 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 drie bladig glas. Vaak zal er bij nieuwe ramen en deuren ook nieuw en beter hang- en sluitwerk worden toegepast. Voor het realiseren van dit soort verbeteringen aan de woning welke niet direct met de energieprestatie te maken hebben maar wel gewenst worden door huurder en verhuurder kunnen zij, indien gewenst, aansluiten bij in de markt te ontwikkelen keurmerk(en) voor nul-op-de-meter woningen.

5.4 Gevolgen voor de verhuurders

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is uiteengezet, is primair effect voor 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. Zoals aangegeven, gebruiken zij de energie-index reeds bij de bepaling van het puntenaantal op grond van het woningwaarderingsstelsel. Daarbij wordt deze energie-index bepaald volgens een vastgestelde bepalingsmethode door bedrijven die voor dit onderdeel conform BRL9500 hiertoe een (nog geldig) procescertificaat hebben verkregen bij een erkende certificerende instelling. Daarbij wordt, door de Stichting Kwaliteitsborging Installatiesector (KBI), via BRL9501 geattesteerde software gebruikt.

5.5 Bedrijfseffecten
Initiatiefnemers van de Stroomversnelling, vier bouwondernemingen en zes corporaties, hebben aangegeven dat zij dankzij de wettelijke mogelijkheid van de energieprestatievergoeding, 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.[1]

6. Regeldruk

Voor de regeldrukeffecten wordt uitgegaan van de hiervoor geschetste doelstelling in het kader van de Stroomversnelling om in 2020 111.000 nul-op-de-meter woningen te realiseren. Zonder onderhavig besluit heeft de realisatie van deze woningen regeldrukeffecten. Voorheen gold namelijk dat de realisatie van nul-op-de-meter woningen zou leiden tot het overeenkomen van een vergoeding voor een zogenaamde nutsvoorziening. Dit zou leiden 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 zou betrekking hebben op doorrekening per specifieke woning waarbij de jaarlijkse afrekening jaarlijks tot een verschillende uitkomst kan leiden. Met dit besluit vervalt de regeldruk verbonden aan een overeen te komen nutsvoorziening. In plaats daarvan zijn er nalevingskosten ontstaan in verband met de energieprestatievergoeding. Op hoofdlijnen zijn deze nalevingskosten vergelijkbaar met die voor de nutsvoorziening, zoals de berekening van de in rekening te brengen vergoeding en het jaarlijks door de verhuurder aan de huurder te verstrekken overzicht van de duurzaam opgewekte energie. 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 gerealiseerde nul-op-de-meter woning leiden tot een vermindering van de nalevingskosten voor bedrijven:

[1] http://www.eib.nl/pdf/de_stroomversnelling.pdf

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

Uitgaande van inwerkingtreding van dit besluit per 1 juli 2016 en de door de Stroomversnelling aangegeven planning leidt dit in 2016 tot structurele vermindering van € 6050 en een eenmalige vermindering van € 195.000. Vervolgens leidt deze planning per kalenderjaar van 2017 tot en met 2020 tot een structurele vermindering van € 13.750 en een eenmalige vermindering van € 443.000.

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

7. Consultatie

Via www.internetconsultatie.nl is vanaf 8 september tot en met 5 oktober 2015 aan een ieder de mogelijkheid geboden te reageren op het ontwerp van dit besluit en de nota van toelichting. Er zijn 16 reacties binnengekomen. Daarnaast heeft de huurcommissie het besluit getoetst op uitvoerbaarheid. De reacties hebben op een aantal punten geleid tot enkele aanpassingen en verduidelijkingen van de AMvB en de nota van toelichting. Op de belangrijkste punten wordt hierna ingegaan.

Uitvoeringstoets huurcommissie
De huurcommissie heeft aangegeven het besluit te kunnen uitvoeren en daarbij de reeds bij de huurcommissie aanwezige beoordelingsmethoden te kunnen hanteren. De huurcommissie heeft verder aangegeven uit te kunnen gaan van in de woning aanwezige meterstanden en van de berekeningsmethodiek ter bepaling van het energielabel of de energie-index. Wel heeft de huurcommissie aandacht gevraagd voor de complexiteit van de regelgeving voor huurders en verhuurders. Mede naar aanleiding hiervan is de tekst van dit besluit en de nota van toelichting op onderdelen verduidelijkt.

Eisen aan warmtevraag en energieopwek
Enkele partijen geven aan dat de geformuleerde eisen in hun ogen niet techniekneutraal zijn en dat het besluit uitgaat van één specifieke technische oplossing. De G32 pleit ervoor om de energieprestatievergoeding mogelijk te maken voor collectieve systemen zoals warmte/koude opslag, collectieve warmtepompen en collectieve duurzame warmtelevering en sommige partijen vinden dat ook het gebruik van groen gas mogelijk moet worden gemaakt. Ook zouden woningen met een primair energiegebruik groter dan nul voor een energieprestatievergoeding in aanmerking moeten kunnen komen, waarbij energiegebruik voor warmteopwekking gecompenseerd kan worden door duurzame elektriciteitsopwekking.
In de wettelijke bepalingen noch in dit besluit worden technieken voorgeschreven met betrekking tot de wijze waarop verhuurders zeer energiezuinige woningen realiseren, maar worden alleen eisen gesteld aan de maximale warmtevraag van de woning, de minimale opwek van duurzame energie op de woning voor het voldoen aan die warmtevraag, voor warm tapwater en voor het energiegebruik door de huurder. Om aan deze eisen te voldoen heeft de verhuurder zelf de keuze welke technieken worden ingezet, zoals een warmtepomp (lucht, water, bodem), zonneboiler, PVT-panelen, PV-panelen, infraroodpanelen en mogelijk ook sommige power2gas technieken. Het gebruik van (groen) gas wordt niet uitgesloten mits de woning voldoende duurzame warmte zelf kan wekken om bij gemiddeld gebruik en gemiddelde klimaatomstandigheden aan de warmtevraag te kunnen voldoen. Mede naar aanleiding van deze reacties, is het besluit een grondslag opgenomen voor een ministeriële regeling op grond waarvan gevallen kunnen worden aangewezen

waarbij kan worden afgeweken van de in de bijlage opgenomen tabellen. Uitgangspunten blijven de opwek van duurzame energie waarbij in ieder geval voldoende voor het gebruik van de huurder bij gemiddeld gebruik en gemiddelde klimaatomstandigheden moet worden opgewekt, het realiseren van een zeer lage warmtevraag, een energieprestatievergoeding van maximaal € 1,40 per vierkante meter per maand en inzichtelijkheid voor de huurder en huurcommissie of de woning voldoet aan de prestaties waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd.

Enkele partijen merken op dat direct aangesloten zou moeten worden bij de definities en normen die in de woningbouw worden gebruikt voor het bepalen van de energieprestatie in de gebouwde omgeving (energie-index en energie prestatie coëfficiënt, EPG en EMG). Ook wordt opgemerkt dat het noemen van de EPA rekenmethode (Nader Voorschrift) naast de EPC rekenmethodiek (vanuit bouwbesluit) verwarring opwekt. Deze partijen stellen voor om de EPC rekenmethodiek niet te gebruiken.
Voor het bepalen van de energieprestatie van de woning wordt uitgegaan van de thans gehanteerde methoden. Zoals in paragraaf 2.1.1. is uiteengezet zal bij deze bij ministeriële regeling worden vastgesteld. De warmtevraag van de woning wordt bepaald met de methode die ten grondslag ligt aan de berekening van de energie-index. Verhuurders hebben hier ervaring mee bij het bepalen van de huurpunten van de woning volgens het woningwaarderingsstelsel. De energie-index wordt bepaald door een berekening te doen conform NEN 7120. Vervolgens wordt de energie-index bepaald conform het Nader Voorschrift. De EPC rekenmethodiek is dus wel degelijk van belang. Paragraaf 2.1.1. is naar aanleiding van het bovenstaande op enkele onderdelen aangevuld en verduidelijkt.

WoonopMaat merkt verder op de term nul-op-de-meter woning hier niet op zijn plaats te achten, omdat dit zou beteken dat een laag energiegebruik van de woning niet per definitie nodig is. WoonopMaat acht de term energie neutrale woning meer op zijn plaats, omdat dat beter zou uitdrukken dat de woning alle energie zelf opwekt die in de woning wordt gebruikt.
De term nul-op-de-meter maakt geen onderdeel uit van dit besluit. Het gaat met het voorliggende besluit om de voorwaarden inzake een energieprestatievergoeding voor een woning die alle energie zelf opwekt die in de woning wordt gebruikt. Nul-op-de-meter is daarvoor een geschikte term, ondanks dat bijvoorbeeld de voorwaarde van een lage warmtevraag betekent dat niet elke nul-op-de-meter woning in aanmerking komt.

In een reactie wordt gevraagd om duidelijkheid te scheppen over welke hernieuwbare warmtebronnen geschikt worden geacht voor woningen die in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding.
In het door deze partij aangehaalde Protocol Hernieuwbare Warmte van RVO worden dezelfde definities gebruikt van hernieuwbare warmte (Tabel 2 op bladzijde 6) als de Europese richtlijn waarnaar in dit besluit wordt verwezen. Het gaat om energie uit hernieuwbare niet-fossiele bronnen, zijnde wind, zon, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolzuiveringsinstallaties en biogassen. Deze duurzame bronnen zijn bewust niet expliciet genoemd in deze nota van toelichting, omdat enkele van deze bronnen zich moeilijk laten combineren met de voorwaarde dat de hernieuwbare energie op de woning dient te worden opgewekt. Het desondanks noemen van deze bronnen zou tot verwarring kunnen leiden.

Relatie met Warmtewet
Enkele partijen gaven aan dat het ontwerpbesluit niet geheel in lijn is met de Warmtevisie, zoals deze door de minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer is gestuurd. Hierin anticipeert de minister op de invulling van de warmtevraag in de gebouwde omgeving met minder gas en met een belangrijke rol voor duurzame en/of efficiënte warmtelevering, zoals restwarmte. Dit besluit zou er vanuit gaan dat het gebruik in de woning van collectieve duurzame warmte niet kan worden meegenomen in een energieprestatievergoeding.
Dit besluit stelt regels over het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding bij de huurder in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden ter bescherming van de huurder tegen te hoge woonlasten en om de verhuurder meer investeringszekerheid te geven. De woning dient onder andere zelf voldoende energie duurzaam op te wekken voor verwarming van de woning. Daarmee zijn de voorwaarden omtrent de energieprestatievergoeding nog niet in strijd

met de Warmtevisie. De energieprestatievergoeding is mogelijk, maar wordt lager vastgesteld, als in de woning warmte wordt gebruik die valt onder de reikwijdte van de Warmtewet. Een regeling waarbij de benodigde warmte buiten de woning wordt opgewekt, zou dit besluit mogelijk meer in lijn brengen met de warmtevisie. Het is echter complex om eisen aan de duurzaamheid van de warmte te definiëren, te zorgen dat de huurder en de huurcommissie op elk moment gemakkelijk kunnen verifiëren dat de geleverde warmte aan deze eisen voldoet én geen additionele regeldruk te creëren. Wel is de regering bereid om in de toekomst te kijken hoe deze uitdagingen het beste het hoofd te bieden zijn om een woning met externe warmte en een energieprestatievergoeding te faciliteren.

De Woonbond merkt op dat in de doorrekening van DGMR (bijlage bij Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 7) de gehanteerde korting in verband met de samenloop met de Warmtewet niet is meegenomen en dat deze onvoldoende is.
Inmiddels is geconstateerd dat bij de berekening van de tarieven voor een woning die wordt verwarmd met warmte die valt onder de reikwijdte van de Warmtewet, een kostenpost niet was meegenomen. Dat is aangepast en dit heeft geleid tot verlaging van maximumbedragen van de energieprestatievergoeding in tabel 2 van de bijlage bij dit besluit. Het rapport van DGMR is op de oude, hogere, tarieven gebaseerd. De woonlasten voor de huurder in deze woningen vallen dus gunstiger uit dan DGMR heeft becijferd.

Milieueffecten
Volgens WoonopMaat zijn niet alle doelstellingen haalbaar en zouden de milieueffecten te rooskleurig zijn gesteld.
In paragraaf 5.1 van deze nota van toelichting is ingegaan op de milieueffecten bij het realiseren van 111.000 nul-op-de-meter woningen. Zoals aangegeven, is dit een doelstelling van het programma van de Stroomversnelling. Het Energieakkoord gaat ervan uit dat met het programma van de Stroomversnelling in 2020 111.000 huurwoningen tot nul-op-de-meter gerenoveerd zijn. De eerste 11.000 woningen zijn belegd bij de zes corporaties die de Stroomversnelling huur hebben ondertekend met als voorwaarde dat de energieprestatievergoeding wettelijk mogelijk wordt. Volgens de Nationale Energieverkenning 2015 wordt verondersteld dat de aanpak van de Stroomversnelling wordt overgenomen door andere corporaties. Dit leidt in de periode tot en met 2020 tot 100.000 extra nul-op-de-meter woningen. Het programma van de Stroomversnelling ligt iets achter op de doelstellingen. De Stroomversnelling verwacht echter dat met de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding de doelstelling om 111.000 woningen te renoveren naar nul-op-de-meter in 2020 nog steeds haalbaar is.

Gevolgen voor de huurder
Bepleit is om de energieprestatievergoeding alleen mogelijk te maken voor gereguleerde huurwoningen.
Dit besluit is van toepassing op gereguleerde huurwoningen, maar sluit niet uit dat een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs. Essentie bij woningen met een geliberaliseerde huurprijs is dat de huurder en verhuurder contractsvrijheid hebben inzake de huurprijs van de woning en ter zake van andere overeengekomen vergoedingen. Dit betekent dat bij uitstek deze huurder en verhuurder de vrijheid hebben om een energieprestatievergoeding overeen te komen.

Door verschillende partijen is gewezen op de mogelijkheid dat huurders en verhuurders een zogenaamde woonlastenwaarborg kunnen overeenkomen. De nota van toelichting is aangevuld en aan de mogelijkheid voor verhuurder en huurder om een woonlastenwaarborg af te spreken wordt aandacht besteed.

Enkele partijen vragen zich af wat de consequenties zijn voor de huurder bij dalende energieprijzen nu de energieprestatievergoeding niet is gekoppeld aan de energieprijzen maar alleen aan de consumentenprijsindex.
De energieprestatievergoeding is inderdaad niet gekoppeld aan de energieprijzen. Dit levert voor de huurder zekerheid over een langere termijn over zijn woonlasten en voor de verhuurder zekerheid over het kunnen terugverdienen van zijn investering. Het is redelijk om de maximaal overeen te komen energieprestatievergoeding zoals opgenomen in de tabellen 1 en 2 van de

bijlage, net als de huurprijs, jaarlijks te indexeren volgens het consumentenindexcijfer. Dat betekent niet dat partijen de overeengekomen energieprestatievergoeding ook jaarlijks aanpassen. Daartoe zullen zij onderling afspraken over moeten maken. Verder zou de huurder er in bepaalde gevallen bij dalende energieprijzen wellicht financieel beter af kunnen zijn met een koppeling aan de energieprijzen. Bij stijgende energieprijzen zal hij echter juist voordeel hebben van de vaste energieprestatievergoeding.

Enkele partijen merken voorts op dat er voldoende zekerheid moet komen over de salderingswaarde van de opgewekte energie. Verzocht is aan te geven hoe de hoogte van de energieprestatievergoeding verandert, indien het beleid rond salderen verandert. De Minister van Economische Zaken heeft over saldering, onder meer in het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 23 september 2014 (Kamerstukken II 2014/15, 29 023, nr. 177) aangegeven dat salderen in elk geval tot 2020 in stand blijft. Een evaluatie is voorzien in 2017. Daarbij is tevens aangegeven dat er een goede overgangsregeling zal komen, mochten er wijzigingen van het salderingsbeleid komen. Een gewijzigde salderingsregeling zou gevolgen kunnen hebben voor de woonlasten van de huurder in een woning met een energieprestatievergoeding. Deze gevolgen zijn echter ondermeer afhankelijk van de concrete wijziging, een ter zake vastgestelde overgangsregeling en de stand der techniek, bijvoorbeeld van opslag van energie. De impact van een gewijzigde salderingsregeling op de woonlasten van een huurder met een energieprestatievergoeding valt daardoor nog niet in te schatten.

Regeldruk
Voorts zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de onderbouwing van de nalevingskosten. Onder meer is bestreden dat het besluit zal leiden tot een vermindering van nalevingskosten.
De nota van toelichting is hierop aangepast ter verduidelijking. Daarbij is aangegeven dat de opgenomen berekening een weergave is van de regeldruk die verbonden is aan een nul-op-de meterwoning met en zonder de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding.

Aedes merkt op dat de eis dat corporaties jaarlijks moeten aantonen dat de woning aan de eisen voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen, een onnodige administratieve last oplevert omdat het aantal vierkante meters niet verandert.
Bij het aangaan van de overeenkomst zal de verhuurder de huurder moeten informeren over de warmtevraag van de woning en de gegarandeerde op te wekken hoeveelheid duurzaam op te wekken energie. In dat kader zal hij de huurder moeten informeren over het aantal vierkante meters van de woning dat hij daarbij heeft gehanteerd. Vervolgens zal de verhuurder de huurder jaarlijks moeten informeren over de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte, warm tap water en het gebruik door de bewoners. Het is dus niet zo dat de verhuurder jaarlijks het aantal vierkante meters zal moeten uitrekenen. Het is wel van belang dat de verhuurder jaarlijks inzichtelijk maakt dat de gegarandeerde hoeveelheid energie is geleverd.

Toekomstige wijzigingen
Aedes vraagt of het klopt dat de maximale toegestane warmtevraag voor de hoogste energieprestatievergoeding via algemene maatregel van bestuur kan worden aangepast in de toekomst.
Er is thans geen voornemen om de met dit besluit opgenomen eisen inzake de maximale toegestane warmtevraag voor de hoogste energieprestatievergoeding aan te passen. Voor zover een technische ontwikkeling daartoe zou nopen, zal de wijziging zorgvuldig moeten worden voorbereid en zal daarbij rekening worden gehouden met de belangen van de verschillende partijen.

Overige opmerkingen
Aedes pleit ervoor de energieprestatievergoeding niet onder de BTW-plicht te laten vallen. Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag inzake het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen is uiteengezet, valt de energieprestatievergoeding niet onder de BTW-plicht (Kamerstukken II 2014/15, 34228, nr. 7).

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok