

# De energieprestatievergoeding (EPV)

WR 2016/125

Op 1 september 2016 is wet- en regelgeving in werking getreden die het mogelijk maakt dat een verhuurder en een huurder van een nul-op-de-meter-woning (NOM-woning), een energieprestatievergoeding overeenkomen. Deze wetgeving bestaat uit de toevoeging van een aantal artikelen aan het Burgerlijk Wetboek, aan de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en uit een nieuwe AMvB; het Besluit energieprestatievergoeding huur, en uit de Regeling energieprestatievergoeding huur.

## 1. Wat is een NOM-woning?

Een NOM-woning is een woning die onder andere door middel van zeer goede isolatie een zeer lage warmtevraag heeft. In deze warmtevraag wordt voorzien door middel van op de woning opgewekte duurzame energie, veelal door zonnepanelen. Daarnaast wordt voldoende duurzame energie opgewekt om bij gemiddelde klimaatomstandigheden en gemiddeld gebruik in de energiebehoefte van de bewoners te voorzien. De term nul-op-de-meter is enigszins misleidend. De huurder heeft namelijk nog steeds een elektriciteitsaansluiting en krijgt elektriciteit uit het net aan zijn woning geleverd. Daarnaast levert de huurder via de zonnepanelen elektriciteit terug aan het net. De kans is klein dat aan het einde van het kalenderjaar de meter daadwerkelijk op nul staat. Veelal heeft een huurder juist meer of minder verbruikt dan in de woning is opgewekt. Dit hangt af van tal van omstandigheden, zoals het gedrag van de huurder, de weersomstandigheden en de hoeveelheid zonne-uren in een jaar.

Heeft de huurder meer verbruikt, dan moet hij bijbetalen. Heeft de huurder minder verbruikt dan is opgewekt, dan krijgt hij daarvoor van de elektriciteitsleverancier een kleine vergoeding. Het verrekenen van verbruikte en opgewekte energie wordt 'salderen' genoemd.

## 2. De energieprestatievergoeding

De tot 1 september 2016 bestaande wettelijke mogelijkheden (huurprijs, servicekosten, vergoeding voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) om de geleverde energie in rekening te brengen aan de huurder waren niet toegerust op de praktijk van NOM-woningen. Bij een NOM-woning treden er voortdurend wijzigingen op in de hoeveelheid geproduceerde energie (denk bijvoorbeeld aan de energie afkomstig van zonnepanelen) en de hoeveelheid gebruikte energie. Ook heeft de verhuurder bij een NOM-woning structurele kosten, ongeacht een wisselende energievraag van de huurder en een door het jaar heen wisselende energieopwekking door de woning. Om de verhuurder meer zekerheid te bieden over het bedrag dat hij bij een huurder in redelijkheid in rekening mag brengen én om de huurder te

beschermen tegen een te hoge vergoeding,<sup>1</sup> is de EPV in artikel 7:237 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek geïntroduceerd. Onder een EPV wordt verstaan:

“De schriftelijk overeengekomen betalingsverplichting die de huurder met betrekking tot de kosten voor een door de verhuurder gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte als gevolg van een combinatie van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan die woonruimte moet voldoen.”

In artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is voorts vastgelegd dat de EPV is gebaseerd op de door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto warmtevraag.

In het Besluit energieprestatievergoeding huur is uitgewerkt in welke gevallen en onder welke voorwaarden een EPV kan worden overeengekomen. Ook is daarin uitgewerkt welk bedrag aan de huurder in rekening mag worden gebracht. Uitgangspunt daarbij is dat de huurder en de verhuurder vrij zijn om de hoogte van de EPV te bepalen met dien verstande dat er – ter bescherming van de huurder – maximale bedragen zijn vastgesteld. Deze maximale bedragen, opgenomen in een tabel, zijn gebaseerd op vaste factoren (de warmtevraag en de energetische opwekcapaciteit van de woning) en niet op variabele factoren zoals het energieverbruik van de huurder. Bij zeer energiezuinige woningen (met een netto warmtevraag tussen 0 en 30 kWh/m<sup>2</sup>) is de maximale EPV vastgesteld op € 1,40 per m<sup>2</sup>/maand. Bij een iets minder energiezuinige NOM-woning (met een netto warmtevraag tussen 30 en 40 kWh/m<sup>2</sup>) is dat € 1,20 per m<sup>2</sup>/maand. Er zijn in een aparte tabel ook maximale bedragen vastgesteld voor woningen die tevens zijn aangesloten op een warmtenet.

In de Regeling energieprestatievergoeding huur worden nadere regels gesteld ter bepaling van de energieprestaties van een woning (bepalingsmethodiek). In artikel 4 van deze regeling, welk artikel op een later moment in werking zal treden, wordt de mogelijkheid geïntroduceerd om een EPV overeen te komen bij woningen die tevens een aansluiting hebben op het gasnet.

Er is in het Besluit energieprestatievergoeding huur niet voorzien in een mogelijkheid om de EPV tussentijds (gedurende de huurovereenkomst), bijvoorbeeld bij dalende of stijgende energieprijzen, aan te passen. Dit levert voor de huurder over een langere termijn zekerheid over zijn woonlasten en voor de verhuurder zekerheid over het kunnen terugverdienen van zijn investering. Wel wordt het maximale bedrag jaarlijks per 1 juli geïndexeerd volgens het consu-

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2014/15, 34228, 3, p. 1.

mentenindexcijfer.<sup>2</sup> Indien de verhuurder de met de huurder overeengekomen EPV ook jaarlijks per 1 juli wenst te indexeren, dan dient zulks expliciet met de huurder in de huurovereenkomst te worden overeengekomen.<sup>3</sup>

### 3. Informatieplicht

Om de huurder te beschermen tegen te hoge woonlasten en om inzicht te bieden in de energieprestatie van de woning, is de verhuurder op grond van artikel 5 van het Besluit energieprestatievergoeding huur, verplicht om de huurder bij het overeenkomen van de EPV te informeren over de door de verhuurder gegarandeerde:

- warmtevraag van de woonruimte;
- op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie voor warmte en warm tapwater;
- op de woning op te wekken hoeveelheid duurzame 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 EPV is gebaseerd en de gevolgen voor het energiegebruik, indien hiervan wordt afgeweken.

Teneinde de huurder zo accuraat mogelijk te informeren over zijn concrete energiegebruik, zodat hij zijn gedrag kan aanpassen ter beperking van dit energiegebruik, is in artikel 4 van het Besluit energieprestatievergoeding huur voorts de verplichting van de verhuurder opgenomen om jaarlijks aan de huurder een overzicht te verstrekken van de energieprestaties van de woning, waarmee minimaal de volgende gegevens inzichtelijk moeten worden gemaakt:

- de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid energie voor warmte en warm tapwater;
- de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid energie die ter beschikking staat voor het gebruik door de huurder.

Om deze gegevens inzichtelijk te kunnen maken, moet de woning van individuele meters worden voorzien, waarmee deze gegevens en het energiegebruik van de huurder kunnen worden gemeten. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever daarbij voor ogen heeft dat deze meters zich in de woning bevinden en continu zijn uit te lezen door de huurder.<sup>4</sup>

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt voorts dat de informatieplicht van de verhuurder zich uitstrekt over toekomstige relevante veranderingen in de regelgeving. Als voorbeeld noemt de wetgever mogelijke wijzigingen omtrent de salderingsregeling. Indien de huurder minder energie verbruikt dan de verhuurder garandeert, kan deze vooralsnog worden gesaldeerd (tegen betaling teruggeleverd aan het energienet), maar deze salderingsregeling wordt in de toekomst mogelijk gewijzigd.<sup>5</sup>

### 4. Woonlastenwaarborg

Het uitgangspunt van de wetgever bij het vaststellen van de regelgeving betreffende NOM-woningen is dat er geen sprake mag zijn van een onredelijke stijging van de woonlasten van huurders.<sup>6</sup> Bij zittende huurders – van wie de woning wordt gerenoveerd tot een NOM-woning – kan aan dit uitgangspunt recht worden gedaan door het afspreken van een zogenaamde ‘woonlastenwaarborg’. Op 17 mei 2016 is door de Tweede Kamer een motie<sup>7</sup> aangenomen waarin de regering is verzocht om na inwerkingtreding van het Besluit energieprestatievergoeding huur daarin een verplichte woonlastenwaarborg op te nemen. Minister Blok heeft de Tweede Kamer in een brief d.d. 27 juni 2016 bericht dat hij de Tweede Kamer voor eind oktober zal informeren op welke wijze de uitvoering van de motie het beste is vorm te geven en of dat tot wijziging van het besluit noodzaakt.<sup>8</sup> Dat is op dit moment nog niet gebeurd.

### 5. Relatie EPV met woningwaarderingstelsel (WWS)

Om een onredelijke stijging van de woonlasten te voorkómen is het WWS aangepast. De energieprestatie van een NOM-woning leidt immers tot een zeer lage energie-index (EI), hetgeen leidt tot extra punten op basis van het WWS en daarmee tot een hogere huurprijs. Om te voorkomen dat de energieprestatie van een NOM-woning zowel in de huurprijs (WWS) als in de EPV wordt meegenomen, is in het Besluit huurprijzen woonruimte voor NOM-woningen een correctiefactor op het aantal punten toegepast. Het aantal punten dat voor deze woningen kan worden toegekend voor de EI is voor eengezinswoningen afgetoet op 32 punten en voor meergezinswoningen op 28 punten.

### 6. Diversen

Hoewel het Besluit energieprestatievergoeding huur (waarin de maximale EPV's zijn bepaald) enkel van toepassing is op sociale huurwoningen, heeft de wetgever expliciet aangegeven dat een EPV ook kan worden overeengekomen voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs.<sup>9</sup> Voorts heeft het overeenkomen van een EPV geen gevolgen voor de uit de Woningwet voortvloeiende verplichting voor woningcorporaties om hun woningen passend toe te wijzen (onder de aftoppingsgrenzen) aan huurtoeslaggerechtigde huurders. De EPV maakt immers geen deel uit van de huurprijs, maar is een apart overeengekomen vergoeding.<sup>10</sup>

2 Artikel 2 lid 4 Besluit energieprestatievergoeding huur.  
 3 Nota van Toelichting (nr. 3) bij het Besluit energieprestatievergoeding huur.  
 4 Kamerstukken II 2015/16, 34228, 16, p. 13.  
 5 Kamerstukken II 2015/16, 34228, 16, p. 12.

6 Nota van Toelichting (nr. 5.3) bij het Besluit energieprestatievergoeding huur.  
 7 De motie Albert de Vries, Kamerstukken II 2015/16, 34228, 22.  
 8 Kamerstukken II 2015/16, 34228, 23, p. 1.  
 9 Nota van Toelichting (nr. 7) bij het Besluit energieprestatievergoeding huur.  
 10 Kamerstukken II 2015/16, 34228, 23, p. 4.