

RECHT IN HUIS

Als specialist op het gebied van bouwrecht en huurrecht heeft VBTM Advocaten met interesse de ontwikkelingen gevolgd rondom het Wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het BW en de UHW in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen. Het voorstel is op 19 januari 2016 aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer zal op 17 mei 2016 stemmen over het wetsvoorstel en over een ingediende motie omtrent het verplicht stellen van een woonlastenwaarborg. De verwachte datum van inwerkingtreding is daardoor verschoven naar 1 augustus 2016. In deze special zullen Marco de Boer, Georgie Geurts, Tanja de Nijs en Rogier Goeman het wetsvoorstel nader toelichten en ingaan op vragen als: wat is een NOM-woning, wanneer kan een EPV worden overeengekomen, welke risico's loopt de verhuurder, welke rol speelt de huurder bij een renovatie tot NOM-woning, wat zijn mogelijke geschillen tussen de huurder en verhuurder en andere vragen.



**ENERGIE
PRESTATIE
VERGOEDING**
SPECIALE EDITIE

NUL-OP-DE-METER WONINGEN: RISICO'S EN KANSEN



De energieprestatievergoeding (EPV) kan aan huurders met een nul-op-de-meter woning (NOM-woning) in rekening worden gebracht als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. In deze bijdrage wordt ingegaan op de kansen en risico's voor corporaties wanneer zij NOM-woningen willen realiseren.

Wat is een NOM-woning?

De term nul-op-de-meter is enigszins misleidend. Een NOM-woning heeft een beperkte energievraag door toepassing van goede isolatie. De benodigde energie voor verwarming en huishoudelijk gebruik wordt opgewekt veelal door zonnepanelen die op de woning zijn geplaatst. De huurder heeft echter 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 op nul staat. →

IN DIT NUMMER O.A.:

- De energieprestatievergoeding (EPV) nader beschouwd
- De informatieplicht van de verhuurder bij NOM-woningen
- Mogelijke geschillen tussen huurder en verhuurder
- Renovatie tot NOM-woning en de rol van de huurder(sorganisatie)

→ NUL-OP-DE-METER WONINGEN: RISICO'S EN KANSEN

Veelal heeft een huurder juist meer of minder gebruikt 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 gebruikt dan is opgewekt, dan krijgt hij daarvoor van de elektriciteitsleverancier een kleine vergoeding. Het verrekenen van verbruikte en opgewekte energie wordt "saldere" genoemd.

Wat is de energieprestatievergoeding?

De EPV is de vergoeding die een verhuurder aan de huurder in rekening mag brengen bij een NOM-woning. De verhuurder moet daarvoor aan de huurder wel de nodige garanties verstrekken. De hoogte van de EPV is door de Minister vastgesteld en varieert van € 1,40 per m² per maand voor goed geïsoleerde woningen tot € 1,00 m² per maand voor een minder goed geïsoleerde woning. Een huurder met een goed geïsoleerde woning van 80 m² betaalt dan een vergoeding van € 120,- per maand. Wanneer de huurder niet meer energie verbruikt dan de woning opwekt, hoeft hij niet meer aan de energieleverancier te betalen dan de kosten van de aansluiting (vastrecht).

Welke garanties krijgt de huurder?

De verhuurder moet een aantal garanties bieden voor hij de EPV in rekening mag brengen. Deze komen in het kort op het volgende neer.

- a. De hoeveelheid warmte die de woning nodig heeft (max. 50 Kwh per m² per jaar). Dit is de warmtevraag, die onder meer bepaald wordt door de isolatie in de woning;
- b. De woning moet voldoende energie opwekken voor verwarming en warm tapwater. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde energie wordt ervan uitgegaan dat de huurder de woning kan verwarmen tot maximaal 20 graden en dat hij een beperkte hoeveelheid warm water voor douchen en wassen gebruikt;
- c. De woning produceert voldoende elektriciteit voor het dagelijks gebruik van de huurder. Deze hoeveelheid is gemaximeerd op 2.500 Kwh per jaar;
- d. De verhuurder dient de huurder te informeren omtrent de energieprestaties van de woning. Zie voor een verdere toelichting op deze informatieplicht het artikel "De informatieplicht van de verhuurder" verderop in deze special.

Welke risico's loopt de verhuurder?

Wanneer een verhuurder garanties verstrekt, loopt hij uiteraard risico's wanneer die garanties niet worden gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat de EPV aan de huurder niet in rekening mag worden gebracht.

Met welke risico's kan de verhuurder in de praktijk te maken krijgen?

- *De huurder gebruikt meer energie dan de woning opwekt.*
In dat geval zal de huurder bij moeten betalen aan zijn energieleverancier. Er zal dan al snel onvrede bestaan bij de huurder en mogelijk discussies omtrent de oorzaak van het hogere verbruik. Lag het aan de weersomstandigheden, aan het aantal zonne-uren in dat jaar, aan het feit dat de woning niet voldoende is geïsoleerd of heeft de huurder meer geventileerd dan was toegestaan. Het is goed denkbaar dat daarover ingewikkelde discussies met de huurder ontstaan.
- *Technische risico's.*
Een NOM-woning is voorzien van complexe technische installaties die zorgen voor de energieopwekking. Wanneer deze installaties niet goed functioneren, zal de woning door elektriciteit uit het net moeten worden verwarmd. Deze wijze van verwarming is uiteraard zeer kostbaar in vergelijking met bijvoorbeeld aardgas. Wie betaalt dan de kosten?
- *De monitoring is onvoldoende.*
De verhuurder is verplicht de huurder de nodige gegevens te verstrekken met betrekking tot opgewekte energie en het energieverbruik in de woning. Zijn die gegevens niet beschikbaar of onjuist dan mag de EPV niet in rekening worden gebracht. Vorig jaar heeft de wereld kennis gemaakt met het begrip "sjoemel software". Bij deze complexe installaties is het denkbaar dat de software niet betrouwbaar is. Ook dit is een risico van de verhuurder. Als de software of de bemetering niet deugt, kan geen EPV in rekening worden gebracht.
- *Prijzdaling.*
De kosten van duurzame energie zijn niet afhankelijk van olie- of gasprijzen. Wanneer de olieprijs stijgt, is dat een groot voordeel. De huurder heeft geen last van de stijgende olieprijs, want hij betaalt een vaste vergoeding. Indien de olieprijs daarentegen sterk daalt, hetgeen de laatste maanden het geval is, heeft de huurder een nadeel. De EPV zal immers niet dalen omdat deze door de Minister op een vast bedrag is vastgesteld.

Dat bedrag is niet bepaald door de olieprijs. Het is goed denkbaar dat de huurder niet bereid is een NOM-woning te huren bij lage energieprijzen. De verhuurder zal dan de EPV moeten verlagen of kampen met leegstand van de woning.

- **Onderhoudskosten.**

Aangezien het hier om zeer complexe installaties gaat, loopt de verhuurder risico's met betrekking tot de onderhoudskosten. Om aan de EPV eisen te voldoen moeten de installaties immers goed functioneren. Is dat niet het geval dan maakt de verhuurder grote onderhoudskosten omdat hij daarvoor gespecialiseerde bedrijven zal moeten inschakelen.

Het grootste risico van een

NOM-woning is de saldering.

- **Saldering.**

Het grootste risico van een NOM-woning is de saldering. Deze fiscale maatregel biedt een huurder de mogelijkheid de teruggeleverde energie aan het net te verrekenen tegen dezelfde prijs als de energie die de huurder van het net heeft afgenomen. De Minister van Economische Zaken heeft echter al aangekondigd dat de salderingsregeling op niet al te lange termijn zal wijzigen. Naar verwachting zal dan voor de teruggeleverde energie een lagere prijs worden berekend dan voor de van het net afgenomen energie. Dit zal ertoe leiden dat, wanneer de installaties in de woning volgens de regeling van de EPV functioneren, de huurder toch zal moeten bijbetalen. Het zal duidelijk zijn dat de huurder over die rekening een discussie aangaat met de verhuurder. De huurder mocht er immers van uit gaan, zal hij stellen, dat hij in een NOM-woning alleen de EPV hoeft te betalen en verder niets. De omvang van dit financiële risico kan in potentie zeer groot zijn afhankelijk van de wijze waarop de saldering zal worden aangepast en het aantal NOM-woningen dat de verhuurder heeft gerealiseerd.

Hoe beperkt de verhuurder de risico's?

De verhuurder zal moeten proberen de risico's zo veel mogelijk neer te leggen bij de partij die de installaties ontwerpt en realiseert. Deze partij is immers de expert en zal de nodige garanties voor zijn product moeten bieden. Het is echter van groot belang deze garanties ten opzichte van de verhuurder goed te formuleren. De tot op heden in omloop zijnde contracten van de Stroomversnelling zijn in dit opzicht onvoldoende. In deze contracten wordt niet aangesloten bij de recente regeling van de EPV en worden verdere garanties niet voor de verhuurder maar voor de huurder geformuleerd. Daarnaast bevatten deze contracten de nodige onduidelijkheden die bij grotere risico's steevast tot discussies met de aannemer zullen leiden. Het risico met betrekking tot wijzigingen in de salderingsregeling zal wellicht niet bij een marktpartij kunnen worden gelegd. Maar wie draagt dat dan wel?

Risico's met betrekking tot het functioneren en onderhouden van de installaties kunnen verder worden beperkt door met een marktpartij een onderhoudscontract te sluiten. Ook zou in een aanbestedingsprocedure aan de aanbieders kunnen worden gevraagd niet alleen de kosten voor de realisatie maar ook het onderhoud aan te bieden en mee te wegen bij de gunning van de opdracht.

Wat zou de markt aan de verhuurder kunnen bieden?

De EPV zou voor commerciële partijen de mogelijkheid kunnen bieden in de vorm van een energie B.V. investeringen te doen in het vastgoed van de verhuurder. Deze investeringen van de marktpartij kunnen vervolgens terugverdiend worden doordat de huurder de EPV niet betaalt aan de verhuurder maar aan de marktpartij. Op die manier kan de verhuurder NOM-woningen realiseren zonder dat daarvoor investeringen door de verhuurder moeten worden gedaan. Of en onder welke condities de markt daartoe bereid is, zal nader worden besproken tussen woningcorporaties en marktpartijen tijdens de masterclasses die door VBTM en Atriensis hierover worden georganiseerd. ■



Marco de Boer
Advocaat bij VBTM Advocaten

DE ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING (EPV) NADER BESCHOUWD

Inleiding

Zoals in deze special al aan de orde is gekomen, wordt onder een nul-op-de-meter woning (NOM-woning) 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 voldoende duurzame energie opgewekt om bij gemiddelde klimaatomstandigheden en gemiddeld gebruik in de energiebehoefte van de bewoners te voorzien.

De bestaande wettelijke mogelijkheden (huurprijs, servicekosten, vergoeding voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) om de geleverde energie in rekening te brengen bij de huurder zijn 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 geven 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, 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 dit artikel ga ik in op een aantal aspecten van de EPV.

De hoogte van de EPV

De huurder en de verhuurder zijn vrij om de hoogte van de EPV te bepalen met dien verstande dat er – ter bescherming van de huurder – in het Besluit energieprestatievergoeding huur maximale bedragen zijn vastgesteld. Deze maximale bedragen zijn gebaseerd op vaste factoren (de warmtevraag en de energetische opwekcapaciteit van de woning) en niet op variabele factoren zoals het energiegebruik van de huurder. Bij zeer energiezuinige woningen (met een netto warmtevraag tussen 0 en 30 Kwh/m²) is de



maximale EPV vastgesteld op € 1,40 per m²/maand. Bij een iets minder energiezuinige NOM-woning (met een netto warmtevraag tussen 30 en 40 Kwh/m²) is dat € 1,20 per m²/maand. Zoals gezegd betreft het hier maximale bedragen; er kan ook een lagere EPV worden overeengekomen.

Bij het vaststellen van de maximale EPV is uitgegaan van gemiddelden: een gemiddeld energiegebruik bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Bovendien is de maximale EPV uitgedrukt in een bedrag per m², hetgeen betekent dat de oppervlakte van de woning de totale EPV bepaalt en niet het aantal bewoners van de woning. Rechtvaardiging hiervoor is – zo blijkt uit de parlementaire geschiedenis bij het wetsvoorstel – dat grotere woningen normaal gesproken door meer mensen worden bewoond dan kleinere woningen, zodat een hogere EPV gerechtvaardigd is. Vanwege het feit dat de EPV is gebaseerd op gemiddelden én op de oppervlakte van de woning – en dus niet op het daadwerkelijke gebruik door de bewoners – is het van belang dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst goed wordt geïnformeerd over de energetische prestaties van de woning én over de hoeveelheid energie die hem/haar voor persoonlijk gebruik ter beschikking staat. Indien de huurder namelijk meer verbruikt dan hem/haar op jaarbasis ter beschikking staat, dan zal hij/zij de extra benodigde energie rechtstreeks van een energieleverancier dienen af te nemen. In dat geval betaalt hij/zij naast de EPV ook nog elektriciteitskosten. In artikel 5 van het Besluit energieprestatievergoeding huur is dan ook een informatieplicht van de verhuurder opgenomen. Daarop zal ik in een ander artikel in deze special nader ingaan.

Er is in het wetsvoorstel 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 consumentenindexcijfer. 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.

*De EPV is gebaseerd op gemiddelden
en niet op het daadwerkelijke gebruik
door de bewoners.*

Relatie EPV met woningwaarderingstelsel (WWS)

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. Bij zittende huurders – wier woning wordt gerenoveerd tot een NOM-woning – kan aan dit uitgangspunt recht worden gedaan door het afspreken van een zogenaamde ‘woonlastenwaarborg’ (waarover meer in een ander artikel in deze special). Bij nieuwe huurders is dit uitgangspunt lastiger te hanteren, nu er geen vergelijk kan worden gemaakt met de situatie vóór en na. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever met het uitgangspunt dat de woonlasten niet onredelijk mogen toenemen, in dat geval heeft bedoeld dat de woonlasten ongeveer vergelijkbaar zijn met die van een huurder van een energetisch verbeterde woning die niet voldoet aan de eisen om een EPV overeen te komen.

Om een onredelijke stijging van de woonlasten te voorkómen is het woningwaarderingstelsel 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 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.

Diversen

Het ontbreekt in deze special aan ruimte om alle aspecten van de EPV uitputtend te behandelen. Ik wil afsluiten met een aantal kortere opmerkingen. Allereerst merk ik op dat hoewel het Besluit energieprestatievergoeding huur (waarin de maximale EPV's zijn bepaald) enkel van toepassing is op sociale huurwoningen, de wetgever expliciet heeft aangegeven dat een EPV ook kan worden overeengekomen voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs. Verder benadruk ik dat het overeenkomen van een EPV geen gevolgen heeft 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.

De energieprestatievergoeding is een nieuw begrip in het huur(prijzen)recht. Er valt vanuit de theorie veel over te schrijven, maar uiteindelijk zal de praktijk moeten uitwijzen of het werkt en welke knelpunten er eventueel zijn. Houd onze website daarom goed in de gaten! ■



*Georgie Geurts
Advocaat bij VBTM Advocaten*

DE INFORMATIEPLICHT VAN DE VERHUURDER BIJ NOM-WONINGEN



Inleiding

Zoals ik in mijn artikel 'De energieprestatievergoeding nader beschouwd' heb aangegeven, is de energieprestatievergoeding (EPV) gebaseerd op gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik. De huurder betaalt dus een vast bedrag dat los staat van zijn daadwerkelijke verbruik. Hij ontvangt voor dat vaste bedrag (naast de energie die nodig is voor ruimteverwarming en naast de hulpenergie voor installaties in de woning) een gegarandeerde minimale hoeveelheid energie voor warm tapwater en voor overig persoonlijk gebruik. De huurder die meer apparaten gebruikt, vaker doucht of de verwarming (bijvoorbeeld vanwege een strenge winter) hoger zet dan gemiddeld, moet er rekening mee houden dat hij naast de EPV extra energie moet afnemen van zijn energieleverancier en daarvoor dus een aparte rekening krijgt. Als er

De huurder kan bij meer

dan gemiddeld gebruik

een aparte rekening verwachten.

een milde winter is of als de huurder zuinig gebruik maakt van de voor hem beschikbare energie, zou hij juist energie kunnen overhouden en via de salderingsregeling geld ontvangen van de energieleverancier. Vanwege de zeer goede isolatie van een nul-op-de-meter woning (NOM-woning), is het overigens de verwachting dat klimatologische omstandigheden minder invloed hebben op het energieverbruik dan gebruikelijk.

Informatieplicht bij aanvang huurovereenkomst

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.

Uit de Nota van toelichting behorend bij het Besluit energieprestatievergoeding huur, volgt dat de verhuurder vrij specifiek dient te zijn bij het informeren van de huurder. De verhuurder doet er goed aan de huurder te informeren over het feit dat bij het bepalen van de warmtevraag van de woning en dus de EPV, is uitgegaan van algemeen geldende eisen, dus van een standaard binnentemperatuur van maximaal 20 graden. Als de huurder bijvoorbeeld door individuele comfortwensen daarvan afwijkt, dan moet de verhuurder de gevolgen daarvan aangeven. Ook zal de verhuurder de huurder moeten informeren over de mogelijke invloed van klimatologische omstandigheden en over de invloed van meer of minder dan gemiddeld gebruik van elektrische apparaten of warm water.

Tussentijdse informatieplicht

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.

*De verhuurder moet jaarlijks
een overzicht verstrekken van
de energieprestaties van de woning.*

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.

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 terug geleverd aan het energienet), maar deze salderingsregeling wordt in de toekomst mogelijk gewijzigd. ■



*Georgie Geurts
Advocaat bij VBTM Advocaten*

MOGELIJKE GESCHILLEN TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER

De EPV-regeling draait uiteindelijk om garanties waar de huurder de verhuurder aan kan houden. Dit vergt zorgvuldige afspraken met zowel de aannemer als de huurder – daarover leest u elders in deze special. Maar wat als de huurder klaagt dat de gegarandeerde waarden qua minimale productie van duurzaam opgewekte energie en/of de maximale netto warmtevraag niet gehaald worden?

Het antwoord op die vraag is zo makkelijk nog niet, en hangt af van de oorzaak voor het feit dat de waarden niet gehaald worden. Ik zal hieronder ingaan op drie mogelijkheden:

- de waarden worden niet gehaald door het gedrag van de huurder zelf;
- de waarden worden niet gehaald door een in de installaties c.q. voorzieningen;
- de waarden worden niet gehaald doordat de installaties, ook na eventuele optimalisatie, de gegarandeerde waarden simpelweg niet kunnen halen.

Huurcommissie bevoegd

Voor ik op deze drie situaties inga, zal ik eerst ingaan op de vraag waar de huurder, die meent dat de garanties niet nagekomen worden, terecht kan met zijn klachten. Het antwoord op die vraag is eenvoudiger: in het wetvoorstel is opgenomen dat de huurder de EPV kan laten toetsen door de huurcommissie. Deze procedure is overigens niet exclusief: de gewone rechter blijft ook bevoegd. Dat neemt niet weg dat in de praktijk vooral de huurcommissie een oordeel zal moeten geven over de door de verhuurder afgegeven garanties en deze moet beoordelen aan de hand van het Besluit energieprestatievergoeding huur en de bijlagen daarbij.

Geschillen

Geschillen naar aanleiding van de energieprestatievergoeding kunnen meerdere oorzaken hebben, zoals hierboven aangegeven. Ik zal de drie situaties hieronder toelichten.

Huurdersgedrag

Huurders met een nul-op-de-meter woning (NOM-woning) hebben bepaalde verwachtingen bij een dergelijke woning die niet voor iedere huurder even reëel zullen zijn.



*De huurder kan de EPV laten
toetsen door de huurcommissie.*

De EPV is gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik, en er zullen huurders zijn die, door hun gezinssamenstelling of persoonlijke voorkeuren, meer zullen verbruiken. Dat heeft tot gevolg dat zij naast de EPV extra energie moeten afnemen, wat een financiële tegenvaller is voor de huurder. Een huurder krijgt dan wellicht ten onrechte het idee dat de installaties en voorzieningen niet deugdelijk zijn en zal dit mogelijk voorleggen aan de huurcommissie. Voorspellen is lastig, maar het lijkt aannemelijk dat de huurcommissie in zo'n geval zal vaststellen dat de EPV voldoet aan de regels van het Besluit.

Gebrek in de installatie

Het is mogelijk dat er sprake is van technische gebreken aan de installaties. In dat geval, zo volgt uit de toelichting op het Besluit energieprestatievergoeding huur (het Besluit), heeft dit geen directe gevolgen voor de EPV, maar dient dit te worden opgelost met gebruikmaking van de algemene regels van het huurrecht. Dat wil zeggen dat de verhuurder het gebrek op grond van art. 7:206 BW moet verhelpen, en dat de huurder, zolang de verhuurder dit nalaat, mogelijk aanspraak kan maken op een huurprijsvermindering op grond van artikel 7:207 BW. De huurcommissie kan derhalve een huurprijsverlaging, in verhouding tot de ernst van het gebrek, vaststellen totdat de verhuurder dit gebrek verholpen heeft.

Installaties zijn niet geschikt

Deze situatie verschilt in zoverre van de vorige situatie, dat de ondermaatse prestaties van de installaties en voorzieningen niet te herstellen zijn. Zij kunnen ook na optimalisatie niet de vereiste waarden halen. Als de huurcommissie na onderzoek oordeelt dat de woning niet voldoet aan de eisen voor de overeengekomen EPV zal eerst moeten worden beoordeeld of de EPV op een lager bedrag per vierkante meter kan worden vastgesteld, volgens de tabellen in bijlage I van het Besluit. Indien dat niet mogelijk is, kan er geen EPV in rekening gebracht worden.

Dat levert de moeilijke vraag op: wat dan? Volgens de toelichting op het Besluit dient in dergelijke gevallen de aan de huurder geleverde energie te worden beoordeeld en afgerekend aan de hand van de gebruikelijke regels voor servicekosten en nutsvoorzieningen. Aangezien de energielevering bemeterd wordt, is er ineens sprake van een

nutsvoorziening met individuele meter. De verhuurder doet er dan ook verstandig aan om hiervoor een voorziening in de huurovereenkomst op te nemen. Daarnaast is het de vraag wat het wegvallen van de EPV betekent voor de woningwaardering. Woningen waarbij een EPV in rekening gebracht wordt, krijgen immers minder punten in de woningwaardering ter voorkoming van dubbele kosten. Het niet langer in rekening mogen brengen van de EPV zal niet tot gevolg hebben dat bij de zittende huurder het puntenaantal van de woning weer mag worden verhoogd.

Een gebrek in de installatie kan

leiden tot een huurprijsverlaging.

Verleggen van de schade

De EPV houdt garanties van de verhuurder aan de huurder in. De huurder zal bij problemen met zijn NOM-woning dus steeds de verhuurder aanspreken. Het is afhankelijk van de afspraken die de verhuurder met zijn aannemer gemaakt heeft of hij op zijn beurt de aannemer weer kan aanspreken. Daarover leest u meer in een andere bijdrage in deze special. ■



Rogier Goeman
Advocaat bij VBTM Advocaten

RENOVATIE TOT NOM-WONING EN DE ROL VAN DE HUURDER(SORGANISATIE)

Bij de realisatie van een nul-op-de-meter-woning (NOM-woning) worden energiebesparende voorzieningen gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen, waarbij er naar gestreefd wordt het netto energieverbruik van de woning praktisch tot nul te reduceren. Dit kan door renovatie van bestaande woningen of door het plegen van nieuwbouw. Welke rol spelen de huurder, de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie hierbij? Ik zal een en ander hieronder toelichten, waarbij ik een onderscheid maak tussen bestaande bouw en nieuwbouw.



Bestaande bouw

Toestemming van de (zittende) huurder

Op grond van de wet¹ moet een huurder zijn medewerking verlenen aan een renovatie (waaronder valt een gedeeltelijke vernieuwing van de woning door een toevoeging of verandering, zoals het aanbrengen van energetische maatregelen in het kader van een EPV), mits de verhuurder de huurder daartoe schriftelijk een redelijk voorstel doet.

Voor renovatie tot NOM-woning

moet verhuurder een schriftelijk

redelijk voorstel doen.

Gaat het om een renovatie van 10 of meer woningen dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn indien 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet instemt, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% van de huurders

heeft ingestemd, de rechter vragen de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. Oordeelt de rechter dat het voorstel redelijk is dan moet de weigerachtige huurder alsnog zijn medewerking verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden. Dit geldt ook voor de weigerachtige huurder die de 8-wekentermijn onbenut voorbij laat gaan. Voornoemde regeling is eveneens van toepassing op de renovatie van een woning tot een NOM-woning. Er is bij de behandeling van het wetsvoorstel 'Energieprestatievergoeding' door de leden van de PvdA-fractie nog gevraagd aan de minister of een verlaging van dit percentage naar 50% wenselijk is, maar daar zag de minister geen aanleiding voor.

Renovatievoorstel

De verhuurder moet de huurder zoals gezegd schriftelijk een redelijk voorstel doen. De redelijkheid van het voorstel is onder meer afhankelijk van:

- de aard van de werkzaamheden (bijvoorbeeld gevel-/dakisolatie, zonnepanelen, of andere innovatieve technieken om te komen tot een NOM-woning);
- de noodzaak van de medewerking van de huurder;
- de financiële consequenties voor de verhuurder als de huurder niet meewerkt;
- de financiële consequenties voor de huurder als hij meewerkt (bijvoorbeeld een hogere huurprijs en de hoogte van de EPV);
- de mogelijkheid van -indien nodig- tijdelijke huisvesting elders;
- de overige omstandigheden van het geval.

De verhuurder doet er verstandig aan voornoemde aspecten en de redelijkheid daarvan uit te werken in het voorstel aan de huurder. Daarnaast schrijft de wet² voor dat de verhuurder de huurder specifieke, nader in de

wet omschreven, informatie verschaft over de EPV (zoals de gegarandeerde warmtevraag van de woning, het gebruikersgedrag dat hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding etc.). Ook hieraan zal de verhuurder derhalve aandacht moeten besteden in zijn voorstel. Zie hiervoor de bijdrage “De informatieplicht van de verhuurder” eerder in deze special.

Financiële consequenties voor de huurder

De financiële consequenties voor de huurder kunnen zoals hierboven reeds opgemerkt tweeledig zijn. Enerzijds biedt de wet³ de verhuurder de mogelijkheid om zijn investeringen (deels) terug te verdienen door de huurprijs te verhogen. De huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de woningverbetering en de huurprijs mag niet uitkomen boven de maximaal redelijke huur, die wordt bepaald op grond van het puntensysteem uit het woningwaarderingssysteem (inclusief de eventuele extra punten als gevolg van de woningverbetering). Echter, om te voorkomen dat de huurder dubbel betaalt voor de energieprestatie van de woning, wordt voor woningen die in aanmerking komen voor een EPV een correctie toegepast op het puntensysteem door verlaging van het aantal WWS-punten. Zie hiervoor het artikel “De EPV nader beschouwd” in deze special.

Anderzijds biedt de wet⁴ de mogelijkheid om een EPV overeen te komen voor de geleverde energie. Het uitgangspunt daarbij is contractvrijheid en het staat de verhuurder en huurder dan ook vrij om de hoogte van de EPV overeen te komen, mits het in het Besluit energieprestatievergoeding huur vastgestelde maximumbedrag niet overschreden wordt. Zij mogen wel een lagere EPV overeenkomen. In het geval een huurder slechts beperkt energie verbruikt, kan de verhuurder er bijvoorbeeld voor kiezen een lagere EPV overeen te komen dan het maximumbedrag. Daarmee zal het voorstel richting de huurder eerder als redelijk worden bestempeld en zal de huurder waarschijnlijk ook eerder instemmen.

Verder is het mogelijk dat, hoewel het wetsvoorstel dit niet voorschrijft, verhuurder en huurder een woonlastenwaarborg overeenkomen. Daarbij garandeert de verhuurder, de huurder dat zijn woonlasten niet boven een nader af te spreken bedrag uitkomen. Dit heeft als voordeel dat een huurder wellicht eerder instemt met het voorstel van de verhuurder. Of het voor de verhuurder vanuit

financieel en praktisch oogpunt aantrekkelijk is om een dergelijke waarborg overeen te komen is de vraag. Hij is daarbij onder meer afhankelijk van derden die de voorzieningen voor hem aanbrengen en het goed functioneren van deze voorzieningen, alsmede van het huurdersgedrag. Door Groenlinks is echter een motie ingediend (de motie-Lintmeijer) over het verplicht stellen van de woonlastenwaarborg. Hierover zal de Eerste Kamer op 17 mei 2016, tezamen met het wetsvoorstel stemmen, dus het is even afwachten of het overeenkomen van een woonlastenwaarborg nu verplicht wordt gesteld of niet.

Het overeenkomen van een woonlastenwaarborg: verplicht of vrijwillig?

Nieuwbouw en mutatie

Bij nieuwbouwwoningen en na mutatie van een bestaande woning is geen instemming van de huurder vereist voor het aanbrengen van de energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. Immers, het aanbod voor huur van de woning, ziet op de woning inclusief de reeds aanbrengende voorzieningen met een daarbij horende huurprijs en EPV. Het is vervolgens aan de kandidaat-huurder om daar wel of niet mee in te stemmen. Niet instemmen betekent dat de woning aan een ander wordt verhuurd. De hoogte van de huurprijs dient te worden gebaseerd op het puntensysteem uit het woningwaarderingssysteem, met daarop een correctie, zoals hiervoor in deze special is toegelicht.

Wet op het overleg huurders verhuurder

De Wet op het overleg huurders verhuurder is onverkort van kracht. Alvorens over te kunnen gaan tot een renovatie van een woning tot een NOM-woning zal de verhuurder de huurdersorganisatie en bewonerscommissie dan ook moeten informeren. Tevens hebben de

¹ Artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

² Artikel 4 van het Besluit energieprestatievergoeding huur.

³ Artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek.

⁴ Artikel 7:237 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.



→ RENOVATIE TOT NOM-WONING EN DE ROL VAN DE HUURDER(SORGANISATIE)

huurdersorganisatie en bewonerscommissie recht op overleg en het geven van een schriftelijk advies aan de verhuurder. Zij hebben geen instemmingsrecht. Een en ander betekent dat de verhuurder zijn plannen op zich kan doorzetten als het advies negatief luidt, mits de verhuurder zijn besluit om het advies naast zich neer te leggen voldoende motiveert. Verifieer altijd of in de samenwerkingsovereen-

komst met de huurdersorganisatie geen andersluidende afspraken zijn opgenomen over bijvoorbeeld een vrijwillig overeengekomen instemmingsrecht. ■



Tanja de Nijs
Advocaat bij VBTM Advocaten

VBTM Advocaten, voor bouwen en vastgoed

VBTM Advocaten is een advocatenkantoor dat zich heeft gespecialiseerd in de juridische dienstverlening aan partijen bij de vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Wij werken onder meer voor woningcorporaties, zorginstellingen, waterschappen en beleggers. De juridische expertise bestrijkt het volledige spectrum van vastgoed en gebiedsontwikkeling. Tevens voeren de advocaten van VBTM een uitgebreide proces- en adviespraktijk op het gebied van het huurrecht woon- en bedrijfsruimte, het arbeidsrecht en het bestuursrecht.

Bij VBTM Advocaten werken 22 medewerkers waarvan 16 advocaten en 1 fiscaal jurist. De meeste advocaten hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt. Verschillende advocaten zijn lid van specialisten verenigingen, zoals de Vereniging van Huurrecht Advocaten en Vereniging van Bouwrechtadvocaten.

COLOFON

Recht in Huis is een uitgave van
VBTM Advocaten
mei 2016, 18e jaargang, nummer 2

Redactie
mr. T. de Nijs
mr. G.S. Geurts

Vormgeving
moev - grafische vormgeving,
Oosterwolde (fr.)

Drukwerk
Mailfors BV, Amersfoort

ONZE EXPERTISES

- > Appartementsrechten en VvE
- > Arbeid en organisatie
- > Bouwfouten en bouwgeschillen
- > Brandveiligheid
- > BTW en overdrachtsbelasting
- > Contracten met aannemers en adviseurs
- > Energielevering en WKO-installaties
- > (Europese) aanbestedingen
- > Fusies
- > Governance en statuten
- > Grondexploitatie
- > Juridische risico-inventarisatie (legal scan)
- > (Omgevings)vergunningen en bestemmingsplannen
- > Overlast, hennepeteelt en onrechtmatige bewoning
- > PPS en andere samenwerkingsvormen
- > Samenwerking verhuurder en huurdersorganisatie
- > Sloop, renovatie en herstructurering
- > Verhuur van bedrijfsruimte en maatschappelijk vastgoed
- > Verhuur van woonruimte
- > Wonen en zorg

Woerden

Korenmolenaar 1d
postbus 73, 3440 AB Woerden
T 0348 48 70 00

Best

Klompfabriek 20-22
Postbus 82, 5680 AB Best
T 0499 33 83 99

Contact

E info@vbtm.nl

www.vbtm.nl

VBTM
ADVOCATEN