
Besluit energieprestatievergoeding huur

Geldend van 01-09-2016 t/m heden

Besluit van 23 augustus 2016, 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 25 mei 2016, nr. 2016-0000302175, 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 20 juli 2016, nr. W04.16.0129/I);
Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 20 augustus 2016, nr. 2016-0000483646, 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*: jaarlijkse hoeveelheid warmte die nodig is om de woonruimte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik te voorzien van ruimteverwarming.

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 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 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;
 - 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

[Wijzigt het Besluit huurprijzen woonruimte.]

Artikel 7

Dit besluit treedt in werking op het tijdstip waarop de Wet van 18 mei 2016 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 (Stb. 2016, 199) in werking treedt.

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.

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 ruimteverwarming 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 + 1.800) doch hoeft niet > (Ehulp + 2.600)**	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 woning opgewekte 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 + 1.800) doch hoeft niet > (Ehulp + 2.600) **	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 ruimteverwarming en warm tapwater, dus de output van een installatie die warmte 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 elektriciteitsgebruik van de bewoners over een jaar bezien. De opwek hoeft 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 ventilatiesystemen, (comfort)koelingsystemen en systemen voor meting en monitoring. Elektriciteit benodigd voor een installatie die warmte en/of warm tapwater uit

omgevingsbronnen (zoals lucht, water, bodem) opwekt, valt onder de Ehulp en dient ook duurzaam te worden opgewekt. Energie voor verlichting valt niet onder de Ehulp. 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 duurzaam opgewekte 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 minimaal 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 hoeveelheid duurzame geproduceerde warmte minder dan de netto warmtevraag plus 15 kilowattuur per vierkante meter per jaar is 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.