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

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

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

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

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

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

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

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

Artikel 2

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

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

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

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

Eengezinswoning	Meergezinswoning
32	28

Artikel 6

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

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

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, in of aan de woonruimte.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming (Q_v) [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 gebruiksgebonden gebruik [kWh/m ²] per jaar*	Maximale vergoeding [€/m ² /maand]**
$0 < Q_v \leq 30$	$Q_v + 15$	Ehulp + 25	1,40
$30 < Q_v \leq 40$	$Q_v + 15$	Ehulp + 25	1,20
$40 < Q_v \leq 50$	$Q_v + 15$	Ehulp + 25	1,00***

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

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

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

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

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

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