
Toelichting

1. Inleiding

Met deze regeling wordt uitvoering gegeven aan de artikelen 2, derde lid, en 3 van het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: het besluit).

Op grond van artikel 2, derde lid, van het besluit worden bij ministeriële regeling regels gesteld met betrekking tot het bepalen van de warmtevraag van de woning waarvoor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeenkomen. In combinatie met de informatieplicht van de verhuurder in artikel 5, eerste lid, onder a, van het besluit krijgt de huurder hiermee duidelijkheid over de warmtevraag van de woning en de wijze waarop deze is bepaald. Hij kan daarmee beoordelen of de woning voldoet aan de in het besluit vastgestelde maximum warmtevraag voor het overeenkomen van een energieprestatievergoeding.

Artikel 3 biedt de mogelijkheid om in bepaalde gevallen bij ministeriële regeling af te wijken van de in de tabellen I en II in de bijlage bij het besluit opgenomen systematiek om de hoogte van de energieprestatievergoeding te bepalen. Hiermee kan tevens een energieprestatievergoeding worden overeengekomen indien gebruik wordt gemaakt van andere technieken en concepten om zeer energiezuinige woningen te realiseren die passen binnen de doelstellingen van het besluit. Concreet gaat het om woningen die niet volledig door middel van op de woning opgewekte duurzame energie worden verwarmd, maar deels ook door middel van gas of externe warmte worden verwarmd.

2. Bepalingsmethode warmtevraag

Voor het bepalen van de warmtevraag wordt aangesloten bij de bepalingmethode die ten grondslag ligt aan de in het beleid met betrekking tot de energieprestatie van gebouwen gehanteerde berekening van de energieprestatie van woningen, NEN7120. Het resultaat van deze berekeningsmethode is een 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. Afhankelijk van het beleidsdoel worden meer of minder kenmerken gebaseerd op forfaitaire waarden. Dit betekent dat voor het betreffende kenmerk een zo reëel mogelijke waarde wordt gehanteerd, vaak afgeleid van eenvoudig vast te stellen andere kenmerken van de woning, zoals het bouwjaar, gezien de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Zo kan de bepalingmethode bij bestaande gebouwen relatief eenvoudig worden gehouden of worden kenmerken die niet goed te bepalen zijn zonder grote, destructieve, ingrepen aan de woning toch op een zo realistisch mogelijke manier meegenomen in de bepaling van de energieprestatie van de woning. Voor het bepalen van het aantal punten van een huurwoning conform het woningwaarderingstelsel maken verhuurders gebruik van een bepalingmethode op basis van NEN7120, om precies te zijn de energie-index met Nader Voorschrift.

Bij (ver)bouw van woningen specifiek gericht op het realiseren van een zeer lage warmtevraag is het bouwproces zodanig gericht op de daarvoor bepalende woningkenmerken dat deze wel relatief eenvoudig, zonder grote ingrepen aan de woning kunnen worden bepaald. Dat leidt tot een bepaling van de warmtevraag van de woning, die vergelijkbaar is met de wijze waarop de warmtevraag voor een nieuwbouwwoning kan worden bepaald. Om die reden worden met de in deze regeling aangewezen bepalingsmethodiek meer woningkenmerken ter bepaling van de warmtevraag voor woningen met een energieprestatievergoeding niet forfaitair bepaald, maar specifiek conform de werkelijke situatie in die individuele woning.

In deze regeling is de bepalingsmethodiek, bedoeld in BRL 9500, delen 00 en 05, vastgesteld door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) van de Stichting Kwaliteitsborging Installatiesector op 31 augustus 2011 respectievelijk [...] (hierna: BRL 9500, delen 00 en 05), aangewezen. Deze komt erop neer dat voor het bepalen van de warmtevraag in opdracht van de verhuurder een energieprestatie-rapport wordt vastgesteld dat wordt afgegeven door een bedrijf met een geldig procescertificaat en volgens de voorschriften, bedoeld in BRL 9500, deel 00 van 31 augustus 2011, inclusief het wijzigingsblad van 1 augustus 2015, alsmede deel 05 vastgesteld door het Centraal

College van Deskundigen (CCvD) van de Stichting Kwaliteit voor installaties Nederland op [...]. Het energieprestatie-rapport wordt opgesteld volgens het opnameprotocol en de bepalingmethode netto warmtevraag van de ISSO 82.5 publicatie, zoals vastgesteld op [...]. De bij de bepaling van de netto warmtevraag voor een woning gebruikte software dient te voldoen aan BRL 9501 van 6 december 2006, inclusief het wijzigingsblad van 1 januari 2015.

Het bedrijf dat de warmtevraag vaststelt en dat het energieprestatie-rapport afgeeft, moet gecertificeerd zijn door een certificatieinstelling volgens BRL 9500, delen 00 en 05. In deze nationale beoordelingsrichtlijn worden de eisen beschreven waaraan een bedrijf en het personeel moeten voldoen om verschillende diensten op het gebied van energieprestatie van woningen en gebouwen te mogen leveren. Deel 00 is een algemeen deel, waarin de eisen zijn geformuleerd, waaraan het bedrijf moet voldoen.

In BRL 9500, delen 00 en 05, is onder ander opgenomen aan welke opleidingseisen het personeel van het bedrijf moeten voldoen, welk opnameprotocol zij moeten hanteren om de maatregelen vast te stellen op basis waarvan de netto warmtevraag bepaald kan worden, welke berekeningsmethode zij moeten hanteren voor de bepaling van de netto warmtevraag en aan welke eisen de software moet voldoen waarmee de netto warmtevraag wordt berekend. Daarnaast wordt hierin beschreven op welke wijze certificatieinstellingen controles uitvoeren en wat de omvang en de frequentie daarvan is, evenals de sancties die opgelegd kunnen worden bij het constateren van kritieke afwijkingen.

De ontwerpregeling is op 30 maart 2016 gemeld aan de Commissie van de Europese Unie, notificatienummer 2016/0148/NL ter voldoening aan artikel 8, eerste lid, van richtlijn nr. 98/34/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 22 juni 1998 betreffende een informatieprocedure op het gebied van normen en technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij (PbEG L 204), zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 98/48/EG van 20 juli 1998 (PbEG L 217) (notificatierichtlijn). Artikel 2 van deze regeling omtrent de bepaling van de warmtevraag bevat mogelijk technische voorschriften in de zin van deze richtlijn. Dit artikel is verenigbaar met het vrije verkeer van goederen en is evenredig. Waar nodig voorziet artikel 3 van deze regeling in een gelijkwaardigheidsbepaling met het oog op de wederzijdse erkenning.

De Commissie heeft op middels een mededeling (TRIS/(2016) 01408) om aanvullende informatie gevraagd over de bepalingsmethodiek. De Commissie verzocht daarbij om uit te leggen of de term „warmtevraag” overeenstemt met de term „energieprestatie van een gebouw” zoals vermeld in artikel 2 van Richtlijn 2010/31/EU en uit te leggen waarom het huidige systeem waarbij energielabels bij de verkoop en verhuur van woongebouwen verplicht zijn gesteld, niet wordt gebruikt voor de energieprestatievergoeding. In reactie op deze vragen is uiteengezet dat de term warmtevraag deels overeenstemt met de term ‘energieprestatie van een gebouw’, in die zin dat het een onderdeel van die energieprestatie is. De warmtevraag is de energie die benodigd is voor verwarming van de woning. Het bepalen van de warmtevraag heeft in de regelgeving rondom de energieprestatievergoeding een specifiek doel en staat los van de implementatie van Richtlijn 2010/31/EU. De warmtevraag is de jaarlijkse hoeveelheid warmte die nodig is om de woonruimte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik te voorzien van ruimteverwarming. Het bepalen van de warmtevraag van de woning is vereist in het kader van de mogelijkheid voor de verhuurder en huurder een zogenoemde energieprestatievergoeding overeen te komen. Deze mogelijkheid wordt in 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 aan bepaalde voorwaarden verbonden om zekerheid te bieden aan de verhuurder over de redelijkheid van de door hem bij de huurder in rekening te brengen vergoeding en ter bescherming van de huurder tegen een onevenredig hoge vergoeding. Het wetsvoorstel is op 17 mei 2016 door de Eerste Kamer aangenomen (Kamerstukken I 2015/16, 34 228, nr. A). De energieprestatievergoeding betreft een vergoeding voor de productie van een minimale hoeveelheid duurzame energie op de woning met als voorwaarde dat een zeer lage warmtevraag van de woning wordt gerealiseerd. Feitelijk gaat het om woningen waarbij het energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd door

middel van onder andere zeer goede isolatie. In het besluit wordt bepaald wat de maximale energieprestatievergoeding is van een woning die de benodigde energie voor ruimtewarming en warm tapwater zelf hernieuwbaar opwekt, gegeven een bepaalde combinatie van maximale warmtevraag en minimale duurzame opwekking van energie. Daarom dient de warmtevraag van de woning eigenstandig te worden bepaald en wordt in de genotificeerde "Regeling energieprestatievergoeding huur" de methodiek voor het bepalen van de warmtevraag aangewezen.

In antwoord op het verzoek van de Europese Commissie om uit te leggen waarom het huidige systeem waarbij energielabels bij de verkoop en verhuur van woongebouwen verplicht zijn gesteld, niet wordt gebruikt voor de energieprestatievergoeding, is aangegeven dat energielabels niet worden gebruikt in het kader van de energieprestatievergoeding huur. Aan de Europese Commissie is toegelicht dat voor het aanwijzen van de methodiek om de warmtevraag te bepalen gebruik wordt gemaakt van de systematiek die ook wordt gebruikt voor het vaststellen van het energielabel. De warmtevraag wordt net als het energielabel vastgesteld op basis van NEN7120. Afhankelijk van het doel van het bepalen van de energieprestatie worden daarbij meer of minder te meten kenmerken gebaseerd op forfaitaire waarden. Zo wordt thans voor het berekenen van de energieprestatie van de woning ten behoeve van het vaststellen van de redelijkheid van de huurprijs op basis van NEN7120 gebruikgemaakt van de energie-index met Nader Voorschrift. Dit houdt in dat de energie-index voor een woning wordt vastgesteld volgens de voorschriften, bedoeld in BRL 9500, delen 00 en 01 van 31 augustus 2011, inclusief het wijzigingsblad van 1 augustus 2015. Voor het bepalen van de warmtevraag ten behoeve van het vaststellen van de energieprestatievergoeding die de verhuurder in rekening kan brengen bij de huurder dient ook gebruik te worden gemaakt van BRL9500 op basis van NEN7120. Het verschil met het bepalen van de energie-index is gelegen in het aantal kenmerken dat forfaitair of conform de werkelijke situatie wordt bepaald. Bij bestaande gebouwen kan een bepalingmethode relatief eenvoudig worden gehouden en worden kenmerken die niet goed te bepalen zijn zonder grote, destructieve, ingrepen aan de woning toch op een zo realistisch mogelijke manier forfaitair meegenomen in de bepaling van de energieprestatie van de woning. Bij de (ver)bouw van woningen specifiek gericht op het realiseren van een zeer lage warmtevraag, waarop deze regeling is gericht, is het bouwproces is zodanig gericht op de daarvoor bepalende woningkenmerken dat deze wel relatief eenvoudig, zonder grote, deels destructieve, ingrepen aan de woning kunnen worden bepaald. Om die reden wordt in deze regeling als bepalingmethodiek deel 05 van BRL9500 aangewezen op basis waarvan meer woningkenmerken conform de werkelijke situatie in de woning worden gemeten.

Melding aan het Secretariaat van de Wereldhandelsorganisatie ingevolge artikel 2, negende lid, van de op 15 april 1994 te Marrakech tot stand gekomen Overeenkomst inzake technische handelsbelemmeringen ([Trb. 1994, 235](#)) heeft niet plaatsgevonden nu in casu geen sprake is van significante gevolgen voor de handel.

3. afwijkende systematiek voor een energieprestatievergoeding

3.1 Eisen inzake de woning en de maximale hoogte van de energieprestatievergoeding

In het besluit is uitgegaan van een systematiek voor het bepalen van de hoogte van de energieprestatievergoeding. Daarbij dient de thermische energie die nodig is voor de verwarming van de woning, warm tapwater en het gebruik door de bewoners volledig duurzaam op de woning te worden opgewekt. Voorts wordt er in het besluit uitgegaan van een opwek van duurzame energie op de woning welke de benodigde hulpenergie (eHulp) afdekt en daarnaast 26 kWh per vierkante meter per jaar van energie die ter beschikking staat voor het gebruik van de huurder.

Van een zeer energiezuinige woning, zoals een nul-op-de-meter woning, kan echter ook sprake zijn als de woning een equivalente hoeveelheid duurzame energie opwekt als de hoeveelheid die bij gemiddeld gebruik en gemiddelde klimaat omstandigheden, nodig is, ook als de woning deze hoeveelheid duurzame energie niet opwekt in dezelfde energiedrager die op de woning gebruikt wordt. In die gevallen voorziet deze ministeriële regeling. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.1.2 en paragraaf 3.1.3.

De energieprestatievergoeding stimuleert de verhuurder 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.

Voorts zal in een woning waarin met gas in de benodigde energie voor warmte, warm tapwater en koken voorzien wordt de bewoner een contract afsluiten met de een energieleverancier voor de levering van gas. Voor de afgenomen energie krijgt de bewoner een rekening. Een deel van de op de woning opgewekte energie wordt, bij gemiddeld gedrag en gemiddelde klimaat, teruggeleverd aan het net en niet zelf op de woning gebruikt. Om deze reden wordt de maximale energieprestatievergoeding op een lager bedrag vastgesteld dan bij een woning waarop afdoende duurzame thermische energie wordt opwekt om de woning te verwarmen (zonder aansluiting op een gasnet). In die gevallen hoeft bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik geen extra energie te worden afgenomen van de energieleverancier.

3.1.1 Een zeer lage warmtevraag

Zoals toegelicht in het besluit is in de eerste plaats een zeer lage warmtevraag van de woning vereist om de energieprestatievergoeding in rekening te mogen brengen.

Ook hier geldt het uitgangspunt dat de maximale energieprestatievergoeding lager kan worden vastgesteld bij een zeer lage warmtevraag (onder de 15 kWh/m²) om de verhuurder te stimuleren een zo laag mogelijke warmtevraag te behalen.

3.1.2 Opwek van duurzame energie op de woning voor verwarming

Na zeer goede isolatie, resulterend in een zeer lage warmtevraag, dient een equivalent aan de resterende hoeveelheid benodigde energie voor verwarming van de woning, voor warm tap water en koken duurzaam te worden ingevuld. Deze kan ook ingevuld worden met (mogelijk niet duurzame) energie van buiten de woning.

Bij het gebruik van energie van buiten de woning dient op de woning een equivalent te worden opgewekt aan duurzame energie als bij gemiddelde gebruik en gemiddeld klimaat benodigd is. Doorgaans wordt (fossiele) energie van buiten de woning gebruikt voor ruimteverwarming, warm tapwater en koken. Dit gebruik van (mogelijk niet duurzame) energie van buiten de woning dient dus te worden gecompenseerd met de opwek van duurzame energie op de woning. Op die manier wordt een woning gerealiseerd die net zo veel energie duurzaam opwekt als, bij gemiddeld gedrag en gemiddeld klimaat, op jaarbasis nodig is. Dat kan bijvoorbeeld met opwek door middel van installaties voor duurzame energie op de woning, zoals die wind- of zonne-energie. Zo kan worden gesteld dat de woning een hoeveelheid energie, gelijk aan de totale energie die bij gemiddeld gebruik en gemiddeld klimaat op de woning gebruikt zal worden, zelf opwekt.

Concreet dient het equivalent aan opgewekte duurzame energie dat dient ter compensatie van het gebruik van gas daarbij minimaal gelijk te zijn aan de warmtevraag (Q_v) plus de benodigde hoeveelheid energie voor warmtapwater (15 kWh/m²) plus de benodigde hoeveelheid energie om te koken (3 kWh) gedeeld door de primaire energie factor: 2,14. De hoeveelheid energie die benodigd is om te koken is gebaseerd op een gemiddelde van 210 kWh per woning en een gemiddelde huurwoning van 82 m². Dat resulteert in een gemiddelde gebruik van (afgerond) 3 kWh/m².

Bij een woning met gasaansluiting wordt het verbruik van fossiele energie (gas) gecompenseerd door het opwekken van (doorgaans) elektriciteit. De compensatie van de energiestromen wordt gedaan op basis van de Primaire Energie Factor (PEF) van 2,14. Deze energie die dient ter compensatie van de gebruikte hoeveelheid fossiele energie en wordt doorgaans in de vorm van elektriciteit op de woning opgewekt en aan het net geleverd. De primaire energie factor van elektriciteit is 2,14 keer zo hoog als die van gas, omdat voor elektriciteitsproductie in centrales meer energie nodig is om dezelfde hoeveelheid finale energie op te wekken. Daarom dient de vereiste opwekking van duurzame energie die de hoeveelheid gebruikte fossiele energie compenseert (warmtevraag, warm tapwater en gas om te koken) door deze factor te worden gedeeld.

Bij gemiddeld gedrag en gemiddelde klimaat condities zal de bewoner de hoeveelheid energie die de woning opwekt ter compensatie van het gebruik van gas niet gebruiken. De bewoner houdt deze energie dus over en levert deze terug aan het net. Daarvoor ontvangt de bewoner een vergoeding van zijn energieleverancier. In de hoogte van de maximale energieprestatievergoeding is rekening gehouden met zowel de rekening die de bewoner krijgt voor het gebruik van gas, als met de compensatie die deze krijgt voor de energie die terug geleverd wordt aan het net.

3.1.3 Opwek van duurzame energie op de woning voor gebruik huurder

Zoals toegelicht in het besluit dient de woning op jaarbasis voldoende energie op te wekken om te voorzien in het benodigde energiegebruik door de bewoners en de hulpenergie.

In een woning met een gas aansluiting zal de bewoner doorgaans ook op gas koken. De hoeveelheid door de woning opgewekte en duurzame energie (doorgaans elektriciteit) die ter beschikking moet staan van de huurder voor vrij gebruik is daardoor lager dan in een woning welke niet aan een gasnet is aangesloten, waar doorgaans elektrisch gekookt wordt.

Voor een woning die niet is aangesloten op een gasnet is in het besluit uitgegaan van 26 kWh per vierkante meter per jaar die ter beschikking van de huurder moet staan. De benodigde hoeveelheid energie om te koken is gemiddeld 3 kWh per vierkante meter per jaar. In deze regeling wordt daarom de hoeveelheid door de woning opgewekte en duurzame energie die ter beschikking moet staan van de huurder voor vrij gebruik, vastgesteld op minimaal 23 (te weten: 26 min 3) kWh per vierkante meter per jaar.

De eis van minimaal 23 kWh per vierkante meter per jaar zorgt ervoor dat een huishouden in een woning van gemiddelde grootte (82 m²) minimaal (ongeveer) 1900 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 terug leveren. Tevens geldt dat deze minimale opwek niet groter hoeft te zijn dan 2400 kWh per woning per jaar maar tegelijkertijd niet kleiner dan 1600 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.

4. Regeldrukaspecten

De energieprestatievergoeding leidt tot informatieverplichtingen voor de verhuurder. De regeldrukeffecten daaromtrent zijn al in kaart gebracht bij het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit. Daarbij is reeds rekening gehouden met de details, die door het onderhavige voorstel slechts worden uitgewerkt. Voor zover de regeling iets verandert aan de reeds in kaart gebrachte regeldrukeffecten, zal die verandering niet substantieel zijn.

restatievergoedinghuur