

Van : adviescommissie huurrecht
 Datum : 30 september 2015
 Betreft : **Besluit energieprestatievergoeding huur**

Hoofdlijn

Het doel van het wetsontwerp 34 228 (Invoering EPV) en het hiermee samenhangende ter consultatie voorliggende Besluit energieprestatievergoeding huur (Besluit EPV) is het stimuleren van verhuurders om te investeren in zeer energiezuinige en energieopwekkende woningen door hen de mogelijkheid te geven voor deze investeringen met hun huurders een redelijke en duidelijke vergoeding te kunnen overeenkomen. Het streven naar een energie neutrale gebouwde omgeving en het met voortvarendheid scheppen van gunstige condities daarvoor, wordt door deze Adviescommissie van harte onderschreven.

Echter, met de voorgestelde oplossing -een vaste, jaarlijks te indexerende vergoeding *zowel* voor investeringen op, in of aan de woning *als* voor de door de woning opgewekte energie- wordt onnodig de systematiek van het huurprijzenrecht woonruimte verlaten. De investeringen in energiezuinige voorzieningen worden buiten de kale huurprijs, en daarmee ook buiten de huurtoeslag, gehouden. De huurder wordt niet gestimuleerd energiegebruik laag te houden. De gekozen oplossing maakt het huurprijzenrecht woonruimte, en het investeren in en financieren van, energiebesparende en energieopwekkende maatregelen, niet eenvoudiger.

Met eenvoudiger aanpassingen in het huurprijzenrecht woonruimte moet hetzelfde doel te bereiken zijn. Noch in het wetsvoorstel noch in het voorliggende Besluit EPV is aangegeven wat de belemmeringen zijn om de gewenste investeringen binnen de systematiek van de huidige wet- en regelgeving in de kale huurprijs te verdisconteren en daarmee hetzelfde doel te bereiken. De wetgever geeft niet aan waarom de EPV (de vergoeding voor energiebesparende maatregelen) geen deel kan uitmaken van de huurprijs.

Het zijn mogelijk de ingewikkelde technische aspecten van de verschillende, ook nog te ontwikkelen, energiebesparende en energieopwekkende maatregelen, die de Adviescommissie zich doet afvragen of zij dit Wetsvoorstel 34 228 en het Besluit EPV wel volledig doorgrondt. Voor de gemiddelde huurder zal het zeker niet duidelijk zijn hoe de door hem te betalen EPV is berekend, hoe de juistheid daarvan door hem te controleren is, of de woonlasten, inclusief energieverbruik, voor hem inderdaad vrijwel gelijk zullen blijven en of hij niet beter dezelfde woning zonder EPV maar met meer wws-punten (hogere huurprijs) kan huren.

Wetsvoorstel 34 228, TK vergaderjaar 2014-2015, nr. 5 Verslag

De commissie Wonen en Rijksdienst heeft op 17 september 2015 verslag uitgebracht. Onder het voorbehoud dat op de gestelde vragen tijdig en genoegzaam wordt geantwoord acht de commissie dit wetsvoorstel voldoende voorbereid. De Adviescommissie Wetgeving Huurrecht NOvA deelt die mening nog niet.

De commissie heeft kennisgenomen van zowel het advies van de Adviescommissie Wetgeving Huurrecht NOvA van 3 september 2015 als van het advies van 26 november 2014, gegeven in de internetconsultatieronde door dezelfde (huurrecht)juristen, gezamenlijk ook de leden van deze

Adviescommissie¹. In het wetgevingstraject is een aantal adviezen uit de internetconsultatie overgenomen. Het voorstel om het WWS aan te passen en des nodig de liberalisatiegrens aan te passen is niet gevolgd.

Algemeen

Uit het ter consultatie voorgelegde besluit blijkt duidelijker dan uit het wetsontwerp 34 228 dat de wetgever kennelijk niet alleen beoogt dat een verhuurder wordt gestimuleerd zeer weinig energie vragende (energiezuinige) woningen met energieopwekkende installaties te bouwen of bestaande woningen naar dit niveau te renoveren, maar ook beoogt dat de door deze woning opgewekte energie door de verhuurder aan de huurder wordt geleverd².

Dat de verhuurder niet alleen *garandeert* dat de woning een maximale energievraag en een minimale energieopwekking heeft (de energieprestatie van de woning)³, maar de opgewekte energie ook aan de huurder *levert*, blijkt niet uit de voorgestelde wettekst 34 228. Alleen in de MvT van 34 228 wordt meerdere malen gesproken over levering van energie aan de huurder en de vergoeding daarvoor in de EPV. Uit het concept Besluit EPV blijkt dat niet alle opgewekte energie ter beschikking van huurder behoeft te worden gesteld (art. 4 lid 1 sub c Besluit EPV). De energieopwekkende installaties en voorzieningen zullen echter wel zijn mee verhuurd en zullen door de verhuurder ook onderhouden moeten worden. Ook daarvoor wordt –naar deze adviescommissie aanneemt- door de huurder betaald middels de EPV.

In het geval een eengezinswoning wordt verhuurd is het bouwtechnisch gezien niet nodig dat de verhuurder ook de energie levert. In dat geval kan immers de huurder de door de woning opgewekte energie zelf rechtstreeks gebruiken en een eventueel overschot aan opgewekte energie (meestal waarschijnlijk elektriciteit) aan zijn reguliere energieleverancier doorleveren. Niet duidelijk is waarom de gehele opbrengst van hetgeen door de huurder wordt gehuurd (energieopwekkende installaties) niet aan de huurder toekomt.

Bij gestapelde bouw en meergezinswoningen is dit mogelijk moeilijker uitvoerbaar, maar het lijkt niet onmogelijk.

Het is de Adviescommissie niet duidelijk of een huurder middels de (kale) huurprijs of middels de EPV voor bepaalde onroerende delen van het gehuurde gaat betalen.

Voorbeeld: in welke van de twee bedragen zit de vergoeding voor de geïsoleerde muur of het geïsoleerde dak?

Indien de muur of het dak op onjuiste wijze geïsoleerd blijkt te zijn, is dat dan een gebrek aan het gehuurde met alle gevolgen die de wet daaraan verbindt of een niet nakoming van de afgegeven garantie of alle twee?

Systematiek huurprijzenrecht woonruimte

De wetgever lijkt uit het oog te verliezen dat het huurprijzenrecht woonruimte -als basis- een systematiek heeft, waarin de huurder aan de verhuurder betaalt:

¹ Het advies van 26 november 2014 is een persoonlijk en gezamenlijk advies van 7 advocaten allen gespecialiseerd in het huurrecht, zijnde ook de leden van de Adviescommissie Wetgeving Huurrecht NOvA, en is niet afkomstig van het advocatenkantoor van een van hen. In verband met de naderende sluiting van de internetconsultatieronde is dit advies destijds uitgebracht als persoonlijk advies, en niet via de NOvA.

² In de wettekst 34 228, art. 7:237 BW en 19a Uhw, is niet opgenomen dat een verhuurder ook energie kan of misschien zelfs moet leveren.

³ Art. 7:237 lid 4 BW wetsvoorstel 34 228.

- een op basis van kwaliteit redelijke huurprijs voor het enkele gebruik van de woonruimte (gebaseerd op en gemaximeerd aan de hand van de in punten uitgedrukte kwaliteit van de gehuurde woonruimte) (kale huurprijs) en daarnaast
- alleen de feitelijke kosten voor in verband met de bewoning van de woonruimte meegeleverde zaken en diensten, en derhalve -kort samengevat- zonder winstopslag (redelijke kosten).

De wetgever maakt niet duidelijk waarom niet gekozen is voor een bij de bestaande huurprijzenwetgeving aansluitend vergoedingensysteem voor investeringen in energiezuinigheid, isolatie en energieopwekkende installaties, maar voor een van deze systematiek afwijkend systeem, en gekozen is voor een samengesteld bedrag als vergoeding voor de bouwkosten en voor levering van door de woning opgewekte energie. Kale huurprijs en kosten voor energielevering worden nu vermengd, en bovendien, nu het een vast bedrag betreft, losgekoppeld van de feitelijke afname van de hoeveelheid energie door de huurder.

Een vast bedrag (EPV) lijkt de weg van de eenvoud, maar die weg is voor andere door de verhuurder te leveren diensten juist expliciet door de wetgever niet toegestaan. Alleen de huurprijs is een vast, jaarlijks te verhogen, bedrag los van de werkelijke kosten voor een verhuurder.

Voorbeeld: indien een verhuurder energie, afgenomen van een reguliere energieleverancier aan de huurder doorlevert, mag hij aan de huurder uitsluitend de daadwerkelijk kosten in rekening brengen aan de hand van de feitelijke, bij voorkeur bemeterde afname (met een kleine opslag voor administratie) en mag hij de energie niet leveren op basis van een vast overeengekomen bedrag. De verhuurder moet de servicekosten en de bemeterde individuele nutsvoorzieningen immers jaarlijks aan de hand van een overzicht afrekenen.

De wetgever maakt niet duidelijk waarom de huidige wettelijke regeling (met een aanpassing van het WWS in de vorm van extra punten) onvoldoende mogelijkheden biedt om energiebesparende maatregelen op, in en aan de woning in de huurprijs te verdisconteren en waarom het nodig is de systematiek van de huidige regelgeving te verlaten. Door bijvoorbeeld extra WWS-punten aan energieopwekkende installaties toe te kennen wordt de verhuurder vergoed en door de opgewekte energie ten voordele van de huurder te laten komen wordt energiezuinig gedrag beloond.

Het is in de huidige systematiek niet toegestaan de vergoeding voor onroerende voorzieningen en het verhuurdersonderhoud aan die voorzieningen separaat, en buiten de kale huurprijs om, aan de huurder in rekening te brengen⁴. Met het invoeren van de mogelijkheid een EPV-afpraak te maken, lijkt deze systematiek voor te reguleren huurprijzen te worden verlaten, maar het wetsvoorstel is daar niet open over en daarmee is niet ondenkbaar dat een EPV-afpraak door een rechter in strijd met de wet wordt geacht.

De door de woning opgewekte energie is 'gratis': de kosten van deze 'gratis' energie zijn gelegen in het aanleggen, het onderhoud en het afschrijven van de energieopwekkende installaties. Deze installaties zijn zonder meer kwaliteit verhogend. De verhuurder behoort voor die investeringskosten daadwerkelijk en volledig betaald te krijgen. De wetgever maakt echter niet duidelijk of en waarom de huurder ook moet betalen voor de opgewekte energie.

⁴ Art. 7:265 BW. HR 4 mei 1990, NJ 1990, 677 (De Thuishaven).

Uit art. 4 lid 1 sub c Besluit EPV blijkt dat niet alle door de woning opgewekte energie aan de huurder ter beschikking hoeft te worden gesteld. Indien de woning meer opwekt dan de gegarandeerde warmtevraag, warmtapwater en duurzaam opgewekte energie voor gebruiksgebonden gebruik, kan die warmte en andere energie kennelijk aan de verhuurder toekomen. Op deze wijze wordt de woning met energieopwekkende installaties een extra bron van inkomsten voor de verhuurder, naast de EPV die de huurder al betaalt. Is dat ook werkelijk de bedoeling van de wetgever?

Het zal voor een huurder (haast) onvermijdelijk zijn ook een contract met een reguliere energieleverancier af te sluiten om in zijn energiebehoefte te kunnen voorzien in tijden van schaarste of grotere afname. De kosten van dit contract (zoals o.a. aansluitkosten en meterhuur) zullen relatief hoog zijn in verhouding tot de doorgaans geringe afname (of zelfs nihil).

BTW

Een EPV zal, blijkens de opzet, meestal een vergoeding zijn *zowel* voor geleverde energie *als* voor energiebesparende investeringen aan de woonruimte. Indien een verhuurder energie levert behoort deze levering met BTW belast te zijn, ook indien die levering tegen een vast bedrag geschiedt. De vergoeding die een huurder van woonruimte betaalt voor het gebruik van onroerende voorzieningen in en aan de woonruimte, is niet met BTW belast.

Het conceptbesluit geeft niet aan op welke wijze met de BTW-regelgeving rekening is gehouden. Hoe gaat de wetgever dit oplossen?

Verdere uitwerking

Volgens het Besluit EPV is de EPV een vast bedrag, dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Enkele constatering:

- Volgens de MvT bij wetsontwerp 34 228 kan deze lagere regelgeving vrij snel worden bijgesteld. Wat is de bedoeling van de wetgever: een vast bedrag dat bij aanvang van de huur wordt overeengekomen en gedurende de gehele huurperiode alleen kan worden geïndexeerd of kan de overeengekomen EPV gedurende de huurperiode worden aangepast aan de nieuwe maxima (naar boven én naar beneden?).
- Indien de EPV (inclusief afname energie) voor de gehele huurperiode wordt vastgesteld, dan heeft de huurder niet de nadelen van een stijgende energieprijs, maar ook niet de voordelen van een dalende energieprijs. Is dat niet in strijd met de wet algemene voorwaarden?
- Reeds gezegd: een vast bedrag draagt niet bij aan energiezuinig gedrag, hetgeen alleen aanvaardbaar lijkt te zijn, als de opgewekte energie het milieu in geen enkel opzicht belast (hetgeen de Adviescommissie zich niet kan voorstellen). Of wordt een zuinige huurder, die minder energie gebruikt dan zijn woning opwekt, wel beloond met een mogelijkheid het surplus aan de energiemaatschappij of de verhuurder te kunnen verkopen (salderen)? Het wetsvoorstel en het Besluit EPV zijn daar niet duidelijk over. En als dit inderdaad de bedoeling is, leidt dat dan niet administratief gezien tot een buitengewoon ingewikkelde afrekening tussen de energiemaatschappij enerzijds en verhuurder en huurder anderzijds?
- In de EPV is de vergoeding voor investeringen in onroerende aanhorigheden verdisconteerd. Indien deze investeringen in de (kale) huurprijs zouden kunnen worden verdisconteerd (door aanpassing van het WWS) zouden deze investeringen - met het

huidig huurbeleid - jaarlijks met een hoger bedrag dan alleen de inflatie worden verhoogd, hetgeen voor de verhuurder een voordeel zou opleveren.

Woningen met een geliberaliseerde huurprijs.

Voor een huurder van een woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs geldt de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte niet. Deze huurders kunnen niet naar de huurcommissie gaan⁵. Realiseert de wetgever zich dat het voor deze huurder aanzienlijke kosten met zich mee kan brengen controle op een EPV-afspraken te laten uitvoeren? Er is technische kennis nodig om te kunnen controleren of de juiste netto warmtevraag, de juiste hoeveelheid duurzaam opgewekte warmte en minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruiksgebonden gebruik door de verhuurder is opgegeven. Voor een geliberaliseerde woonruimte, waarvoor alle investeringen in de huurprijs kunnen worden verdisconteerd, lijkt een EPV-afspraken niet wenselijk, tenzij ook voor deze huurders de mogelijkheid wordt geïntroduceerd de controle op de EPV-garantie voor een redelijk tarief door de huurcommissie te laten uitvoeren.

Huurcommissie

De Adviescommissie adviseert de wetgever om iedere huurder, zowel die van een gereguleerde woonruimte als die van een geliberaliseerde woonruimte de mogelijkheid te geven de garanties uit een EPV-afspraken binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst door de huurcommissie op juistheid te kunnen laten toetsen (vergelijk art. 7:249 BW). Vervolgens zal ook geregeld moeten worden wat de gevolgen zijn als een van beide partijen zich niet in de uitspraak van de huurcommissie kan vinden.

De huurcommissie zal over extra technische kennis moeten gaan beschikken om de door de verhuurder opgegeven netto warmtevraag, de juiste hoeveelheid duurzaam opgewekte warmte en minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruiksgebonden gebruik te kunnen controleren⁶. Het is niet aannemelijk dat een huurder dit zelf zal kunnen doen⁷.

Wetstechnische opmerkingen

Artikel 4.

- De EPV is gebaseerd op een door de verhuurder af te geven garantie (art. 7:237 lid 4 BW). In art. 4 lid 1 Besluit EPV is slechts opgenomen dat de verhuurder de huurder 'informeert'. Overeenkomstig de doelstelling van de wet adviseert de Adviescommissie ook hier op te nemen dat de verhuurder de warmtevraag van de woning en de op te wekken hoeveelheid duurzame energie *garandeert*. Het deel dat de huurder mag afnemen moet worden *overeengekomen*; 'informereren' door de verhuurder zal onvoldoende zijn⁸.
- Wat houdt 'informereren' in de zin van art. 4 lid 2 Besluit EPV in? Houdt dat ook in dat een verhuurder een huurder heel feitelijk moet uitleggen hoe hij energiezuinig moet leven, een

⁵ Alleen de aanvangshuurprijs kan binnen 6 maanden na aanvang van de huur worden getoetst.

⁶ De Adviescommissie vraagt zich af of die controle alleen vanaf de rekentafel kan plaatsvinden, en of de onderzoeksambtenaar niet daadwerkelijk naar de woning zal moeten gaan.

⁷ Dat ligt anders bij het maken van een puntentelling. Een meting van een woonruimte is (vrij) eenvoudig uit te voeren. Het door een verhuurder verstrekte Energie-Index of EPC heeft overigens hetzelfde bezwaar van oncontroleerbaarheid.

⁸ Het zal de bedoeling zijn art. 4 lid sub c ook met een kleine letter te beginnen.

soort 'energiezuinige bijsluiters' of aantal lessen 'energiezuinig leven'? Is het overhandigen van schriftelijk informatiemateriaal voldoende?⁹

Bijlage I

- Kan de wetgever inzichtelijk maken hoe de getallen in de tabellen tot stand zijn gekomen en hoe deze, door verhuurder te garanderen, normen door een huurder (liefst eenvoudig) zijn te controleren?
- Vraag: wat gebeurt er als er meer warmte en andere energie wordt opgewekt dan gegarandeerd in de tabel? Kan die warmte en energie worden opgeslagen, en/of kan die aan derden worden geleverd en zo ja, aan wie komt de opbrengst van die levering toe?
- Vraag: realiseert de wetgever zich de civielrechtelijke gevolgen voor een verhuurder, indien er minder warmte en energie wordt opgewekt dan gegarandeerd in de tabel? Indien de verhuurder zijn garantie niet nakomt, zal een huurder onder andere nakoming kunnen vragen, dat wil zeggen dat de verhuurder de woning alsnog zal moeten aanpassen om aan de gegarandeerde normen te laten voldoen. De verhuurder zal eventuele schade (voorbeeld: tijdelijke verhuizing) aan de huurder moeten vergoeden. De Toelichting miskent deze gevolgen van het niet nakomen van een garantie door -ten onrechte- te stellen dat eerst zal moeten worden beoordeeld of de EPV op een lager bedrag per vierkante meter kan worden vastgesteld dan wel moet worden beoordeeld aan de regeling voor servicekosten en nutsvoorzieningen¹⁰. De gevolgen van het niet nakomen van een garantie gaan verder dan alleen maar het naar beneden bijstellen van de vergoeding. Is een beroep op overmacht voor de verhuurder met het afgeven van de garantie uitgesloten?
- Vraag: realiseert de wetgever zich dat de isolatiewaarde van isolerende producten niet altijd constant blijft, maar in de loop van tijd afneemt (door degeneratie van het materiaal) en dat ook de productie van energie door energieopwekkende installaties (zoals zonnepanelen) in de loop van tijd afneemt door veroudering? Hoe wordt dit gemonitord gedurende de looptijd van de huurovereenkomst? Hoe krijgt de huurder daar inzicht in? De gevolgen voor een verhuurder die zijn garantie na –bijvoorbeeld- 5 jaar niet langer blijkt te kunnen nakomen, kunnen zijn dat de huurder recht heeft op nakoming en schadevergoeding.
- Vraag: een verhuurder zal het risico dat de door hem gegarandeerde prestaties niet worden gehaald willen verleggen naar de (markt)partij, die de betreffende energiebesparende voorzieningen en energieopwekkende installaties in opdracht van de verhuurder heeft aangelegd. Is onderzocht of deze marktpartijen bereid en in staat zijn die garanties aan de verhuurder te geven? Indien dat niet is onderzocht en niet vaststaat, mogen en kunnen de verhuurders (vaak woningcorporaties) dit risico dan zelf dragen?

Toelichting Bijlage I

- Realiseert de wetgever zich dat voor het meten van de oppervlakte van een woonruimte om het aantal WWS-punten te bepalen een andere, eenvoudiger systematiek wordt gebruikt dan voor de vaststelling van een maximale EPV (en een E-I/EPC)? Een huurwoning heeft dus twee soorten oppervlakten. Zal voor iedere huurwoning ook een NEN-meting moeten worden uitgevoerd, naast een oppervlaktemeting ter bepaling van het aantal woningwaarderingpunten?

⁹ Naar het oordeel van de Adviescommissie, behoort het voldoen aan deze wettelijke aan een verhuurder op te leggen informatieplicht voor rekening van de verhuurder te komen (vergelijk de rechtspraak over onredelijke administratiekosten (art. 7:264 BW: verbod op het overeenkomen van een onredelijk beding)).

¹⁰ Toelichting, sub 5.2

- Indien de warmtevraag te hoog is of de ter beschikking staande duurzame energie te laag, kan volgens de Toelichting geen EPV worden overeengekomen. De Toelichting gaat er van uit dat in dat geval de 'normale' weg van afrekening servicekosten en nutsvoorzieningen kan worden gevolgd. In dat geval zal aan de 'gratis' opgewekte en aan huurder geleverde energie een prijskaartje (met BTW) moeten worden gehangen, waarvoor door de wetgever geen aanwijzingen van redelijkheid worden gegeven. Ditzelfde probleem zal spelen als de verhuurder zijn garantie niet blijkt te kunnen nakomen. Ook dan wordt volgens de Toelichting teruggevallen op de gewone wetgeving, die hiervoor geen oplossing geeft.

De Adviescommissie concludeert dat voor die situaties het WWS toch zal moeten worden aangepast om de verhuurder alsnog een vergoeding te kunnen geven voor de investeringen die hij in de energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen in de woning (isolatie; dubbele beglazing; onroerende zonnecel) heeft gedaan.

Nota van Toelichting¹¹

- sub 2.1.3 lijkt een cirkelredenering te bevatten en heeft nadere toelichting nodig. Hoe is de norm '25 kWh per vierkante meter per jaar' tot stand gekomen?

Sub 4: aanpassing woningwaarderingstelsel:

- wat zijn de bezwaren om aan de aanwezigheid van zonnepanelen (die steeds goedkoper en efficiënter worden) wws-punten toe te kennen en deze in de huurprijs te verdisconteren, waarbij de Adviescommissie er vanuit gaat dat de opgewekte energie aan de huurder ten goede komt? De NvT licht toe dat het opwekken van energie veelal zal plaatsvinden door zonnepanelen. De Toelichting lijkt innerlijk tegenstrijdig.
- De Adviescommissie stelt met nadruk de vraag waarom voorkomen moet worden dat (de mogelijkheid om) energie op te wekken verdisconteerd wordt in de huurprijs? Een woning met een lage energie-index heeft meer wws-punten, en daardoor een hogere maximale huurprijs. Het hoger aantal wws-punten behoort een redelijke vergoeding te zijn voor de investeringen van de verhuurder in een energiezuinige en energieopwekkende woning. Immers, ook verhuurders die geen gebruik willen of kunnen maken van een EPV-afspraak, behoren een redelijke vergoeding voor hun investering in een duurzame woning te ontvangen.

De Adviescommissie concludeert dat in het geval er een EPV kan worden overeengekomen, de wetgever kennelijk de zonnepanelen uit het wws wil halen omdat die investering in een extreem geval veel extra wws-punten kan opleveren. In dat geval is een EPV voor een huurder mogelijk voordeliger dan extra wws-punten. Waarom zou een verhuurder dan voor een EPV kiezen?

- Het Besluit EPV geeft niet aan welke investeringen in de EPV zullen worden vergoed. De reden voor de afwaardering voor het aantal wws-punten voor de energie-index naar label B is ook niet voldoende onderbouwd. De Adviescommissie concludeert (wederom) dat de kale huurprijs wordt verlaagd (minder wws-punten) ten gunste van de EPV, waarmee de systematiek van het huurprijzenrecht woonruimte geweld wordt aangedaan. De huurprijzen voor sociale woningen worden kunstmatig laag gehouden (minder punten voor de energiezuinigheid), met een streven de woonlasten (inclusief energieverbruik) gelijk te laten blijven of slechts gering te laten stijgen. Of de woonlasten werkelijk niet stijgen en of

¹¹ Het heeft de voorkeur het nieuw geïntroduceerde woord 'de opwek' in de tekst te vervangen 'het opwekken' of 'de opwekking'.

de verhuurder voldoende wordt gecompenseerd met de vastgestelde maximale EPV-bedragen licht het conceptbesluit met toelichting niet toe.

- De regeldruk zal eerder toenemen dan afnemen. Indien een verhuurder onder de huidige wetgeving met individuele meters energie aan de huurder levert, brengt de jaarlijkse afrekening geen onoverkomelijke administratie meer met zich mee. Indien de huurder zelf de beschikking heeft over de opgewekte energie, hetgeen bij eengezinswoningen de eenvoudigste oplossing lijkt, is er voor de verhuurder helemaal geen regeldruk. Levering van energie aan de huurder met verrekening, gecombineerd met energieafname van een reguliere energieleverancier zal meer regeldruk voor een verhuurder met zich meebrengen. Voor het energiebedrijf lijkt het helemaal ingewikkeld te worden indien de vanuit de woning aan het energiebedrijf geleverde energie deels moet worden vergoed aan de huurder (indien en voor zover de huurder minder heeft gebruikt dan was voorzien) en deels - voor het surplus dat dan nog overblijft - aan de verhuurder. Controle op de naleving van de door de verhuurder te geven garanties komt de Adviescommissie arbeidsintensiever voor. De wetgever maakt niet duidelijk waar de bedragen met betrekking de nalevingskosten op gebaseerd zijn.

Tot slot

Een vraag gelegen buiten het specialisme van deze Adviescommissie: in het geval de verhuurder aan de huurder elektriciteit gaat leveren, hoe verhoudt de EPV-regeling zich dan tot de Elektriciteitswet (art. 95a) en de Regeling kleinverbruikers? Zonder vergunning kunnen verhuurders toch geen elektriciteit aan huurders gaan leveren?

Conclusie

Een heroverweging over de gevolgen van dit wetsvoorstel 34 228 en het voorliggende Besluit EPV huur is wenselijk. Energiebesparende investeringen op, in en aan een huurwoning behoren in de kale huurprijs verwerkt te kunnen worden, en niet in een vaste energieprijs van de door de woning opgewekte energie. Een EPV-afspraken lijkt niet altijd aantrekkelijk, noch voor verhuurders noch voor huurders.