

# MEMO



AAN

DATUM 5 oktober 2015  
ONS KENMERK FVW  
KOPIE AAN

ONDERWERP Internetconsultatie besluit energieprestatievergoeding huur

## **Waarom energieverbruik meten?**

Op grond van artikel 3 lid 1 sub a en b van het ontwerpbesluit dient de verhuurder een overzicht te verstrekken waaruit de hoeveelheid *opgewekte* energie voor warmte en de hoeveelheid *opgewekte* energie voor gebruiksgebonden doeleinden moet blijken. Echter, uit art. 3 lid 2 blijkt dat de verhuurder – ten behoeve van het in het eerste lid bedoelde overzicht – meters moet aanbrengen die ook het verbruik van energie meten.

Uit de tekst van het ontwerpbesluit, noch uit de toelichting wordt duidelijk waarom het nodig zou zijn om het *verbruik* van energie te meten als de verhuurder alleen een overzicht dient te verstrekken waaruit de hoeveelheid *opgewekte* energie blijkt.

## **Wat als de verhuurder de huurder niet informeert over energieverbruik?**

Artikel 4 lid 2 stelt dat de verhuurder de huurder moet informeren over het gebruikersgedrag dat hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en de consequenties van afwijkend gedrag op de energierekening van de huurder. Wat zijn de gevolgen voor de verhuurder als die de huurder niet informeert? En wat zijn de gevolgen voor de verhuurder als die de huurder onjuist informeert?

## **Afrekening conform regelingen inzake nutsvoorzieningen: wat zijn de "feitelijke kosten van de verhuurder"**

In paragraaf 5.2 van de toelichting bij het besluit wordt gesteld dat wanneer de verhuurder niet meer voldoet aan de voorwaarden om een energieprestatievergoeding over een te komen, de energielevering moet worden beoordeeld aan de hand van de vigerende regelingen over servicekosten en nutsvoorzieningen. Bij die afrekening spelen de feitelijke kosten van de verhuurder een belangrijke rol. In welke mate worden de kapitaalsinvesteringen van de verhuurder in de opwekking van energie toegerekend aan diens "feitelijke kosten"? En in hoeverre worden de gerealiseerde voorzieningen (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen) gerekend tot het gehuurde, zodat voor het gebruik van voorzieningen (zoals die zonnepanelen) normaal gesproken geen afzonderlijke vergoeding

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). . Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 30/2012 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op [www.akd.nl](http://www.akd.nl)

DATUM 5 oktober 2015  
ONS KENMERK FVW  
PAGINA 2 van 2

verschuldigd is.

**Verhouding met de gebrekenregeling is onduidelijk**

Uit de toelichting volgt dat een defect aan de installaties aanleiding kan zijn voor de huurder om zich te beroepen op de gebrekenregeling. Betekent dat, dat een huurder – als niet wordt voldaan aan de voorwaarden om een EPV over een te kunnen komen – niet alleen wordt ontslagen uit zijn verplichting tot betaling van de EPV, maar dat hij ook een beroep kan doen op huurvermindering?

Gesteld nu dat de energieopwekking structureel zodanig tegenvalt dat de gegarandeerde hoeveelheid energie niet wordt opgewekt, bijvoorbeeld omdat zonnepanelen in de schaduw van omliggende bebouwing zijn komen te liggen, kan de huurder zich dan op de gebrekenregeling beroepen om af te dwingen dat de woning alsnog voldoende energie gaat opwekken?

AKD

Bijlagen