

Concept Regeling van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties [*datum, kenmerk*] houdende wijziging van de Regeling energieprestatievergoeding huur in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder om een energieprestatievergoeding overeen te komen voor een woning die aangesloten is op een extern warmtenet of voor een woning waarop warmte wordt opgewekt die niet volledig duurzaam is.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 2, derde lid, van het Besluit energieprestatievergoeding huur;

Besluit:

Artikel I

De Regeling energieprestatievergoeding huur wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 4, tweede lid, wordt "[bijlage I](#), tabel 1" vervangen door: de tabel in bijlage I.

B

na artikel 4 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 4a

1. In afwijking van de in artikel 2, eerste lid, van het besluit bedoelde systematiek kan voor woonruimte die aangesloten is op een extern warmtenet of voor woonruimte waarop warmte wordt opgewekt die niet volledig duurzaam is, een energieprestatievergoeding worden overeengekomen met inachtneming van de in de tabel in bijlage II vervatte systematiek en de daarbij gegeven toelichting.
2. In de gevallen, bedoeld in het eerste lid, bedraagt de energieprestatievergoeding ten hoogste een bedrag genoemd bij de netto warmtevraag van de woonruimte in de tabel van de bijlage.

C

De titel van de bijlage komt te luiden:

Bijlage I bij artikel 4 van de Regeling energieprestatievergoeding huur

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van [...].

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, [*datum*]

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Bijlage II bij artikel 4a van de Regeling energieprestatievergoeding huur

Maximale energieprestatievergoeding bij een woning aangesloten op een extern warmtenet en/of een woning die niet volledig duurzame warmte produceert.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar	Minimale duurzaam opgewekt equivalent aan energie voor verwarming en warm tapwater en [kWh /m ²] per jaar*	Minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m ²] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp +1800) en ≤ (Ehulp + 2600) **	Maximale vergoeding [€/m ² /maand]** *
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	$\frac{Q_v + 15}{EOR}$	Ehulp + 26	0,70
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	$\frac{Q_v + 15}{EOR}$	Ehulp + 26	0,60
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	$\frac{Q_v + 15}{EOR}$	Ehulp + 26	0,30
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	$\frac{Q_v + 15}{EOR}$	Ehulp + 26	0,05****

* Het uitgangspunt is dat in een woning, die is aangesloten op een onder de Warmtewet vallend warmtenet, in de vraag naar ruimteverwarming en warm tapwater doorgaans wordt voorzien door het gebruik van warmte uit dit net. Het warmtegebruik in de woning, voor zover dat niet duurzame warmte is, dient aldus te worden gecompenseerd, op basis van een gemiddeld gebruik en bij gemiddelde klimaatomstandigheden. De opwek hoeft niet per se in thermische energie plaats te vinden, noch hoeft deze gelijkmatig over een jaar hetzelfde te zijn.

De hoeveelheid duurzame energie die ter compensatie van het gebruik van warmte op de woning dient te worden opgewekt, is afhankelijk van de mate waarin primaire fossiele energie benodigd is om deze warmte aan de woning te leveren. Om de compensatie te bepalen dient de verhuurder bij het aangaan van de EPV-overeenkomst een door het Bureau CRG goedgekeurde EMG-verklaring te over leggen van het warmtenet waarop de woning is (of wordt) aangesloten. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan drie jaar. Een door het Bureau CRG gecontroleerde EMG-verklaring van het warmtenet is een maat voor de hoeveelheid primaire fossiele energie die benodigd is voor de levering van warmte door het warmtenet aan de woning.

De hoeveelheid duurzame energie die op de woning dient te worden opgewekt ter compensatie van het gebruik van met primaire fossiele energie opgewekte warmte, dient minimaal gelijk te zijn aan de warmtevraag (Q_v) plus de benodigde hoeveelheid energie voor warm tapwater (15 kWh/m²), beide gedeeld door het equivalent opwekrendement (hierna: EOR) van het aangesloten warmtenet, zoals vastgelegd in de gecontroleerde en geldige EMG-verklaring. Indien de woning is aangesloten op een secundair warmtenet is de EOR van dit secundaire net van toepassing.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de opwek van duurzame energie die dient ter compensatie van het gebruik van met primaire fossiele energie opgewekte warmte dient te worden gemeten en in het jaarlijkse overzicht dat de verhuurder aan de huurder verstrekt te worden

opgenomen op grond van de informatieplichtingen in het Besluit energieprestatievergoeding huur.

** Het betreft hier de opgewekte hoeveelheid energie voor een gemiddeld elektriciteitsgebruik van de bewoners over een jaar bezien. Ook hier hoeft de opwek 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 ventilatie, (comfort)koeling en monitoring. Eventuele input energie voor een installatie die warmte en/of warm tapwater opwekt valt onder deze Ehulp. Energie voor verlichting valt in dit geval 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 + 2600 kWh per woning en mag niet kleiner zijn dan Ehulp + 1800 kWh per woning. De hier bedoelde productie van energie is additioneel aan de 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 woning wekt, als deze niet op de woning volledig duurzame warmte opwekt, een hoeveelheid duurzame energie op ter compensatie van de gebruikte met primaire fossiele energie opgewekte warmte. De duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder is ten minste 26 kilowattuur per vierkante meter per jaar.

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 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.