

Toelichting

1. Inleiding

Met deze wijziging van de Regeling energieprestatievergoeding huur (hierna: de regeling) wordt uitvoering gegeven aan artikel 3 van het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: het besluit).

Dit artikel 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 in deze regeling om woningen die aangesloten zijn op een warmtenet waarbij niet op de woning volledig hernieuwbare warmte wordt opgewekt. Voor woningen waar waarvoor op de woning volledig hernieuwbare warmte wordt opgewekt is tabel II van bijlage I in het besluit van toepassing. De tabel in de bijlage van deze regeling is dus aanvullend op de tabellen I en II in de bijlage bij het besluit en kan door de verhuurder worden gehanteerd voor woningen die niet op de woning voldoende volledig hernieuwbare warmte opwekken, maar voor het overige voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot de warmtevraag van de woning en de hoeveelheid op te wekken duurzame energie voor het gebruik van de huurder en de gebouwgebonden (elektrische) energie die nodig is voor het laten werken van installaties.

2. Afwijkende systematiek voor een energieprestatievergoeding

Op dit moment is aardgas de voornaamste energiebron voor de verwarming van woningen en voor warm tapwater. Verwacht wordt dat het gebruik van aardgas op termijn wordt verminderd vanwege de doelstellingen op het gebied van klimaat en energie, en het streven naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 zoals verwoord in de Energieagenda van december 2016. De belangrijkste pijlers van dit beleid zijn vergaande reductie van de warmtevraag door middel van energiebesparing en sterke vermindering van het gebruik van aardgas via het stimuleren en inpassen van duurzaam opgewekte elektriciteit en niet fossiele warmte.

In de toekomst zullen de voorzieningen om gebouwen in Nederland te verwarmen meer divers worden. Waar nu op de meeste plaatsen aardgas dominant is in de warmtevoorziening, zullen de bronnen in de toekomst per regio gaan variëren. Dit komt doordat de vraag naar, en het aanbod van, warmte per regio sterk kunnen verschillen. In gebieden met een geconcentreerde grote vraag naar, en een aanbod van, (rest)warmte of hernieuwbare warmte- zal collectieve warmtevoorziening naar verwachting een grotere rol gaan spelen. Het is hierbij, in elk geval voor de komende tien tot twintig jaar, minder van belang of de warmte uit hernieuwbare bron afkomstig is of dat het een warmtebron betreft die aantoonbaar tot verminderd gebruik van primaire fossiele energie leidt. Dit is het criterium waarop de EMG stuurt, zie voor een verdere toelichting paragraaf 2.1.2.

De introductie van de energieprestatievergoeding met warmtelevering past goed in deze transitie naar een duurzame energievoorziening en een energieneutrale gebouwde omgeving. De energieprestatievergoeding kan alleen worden toegepast bij woningen die vergaand geïsoleerd zijn en dus een zeer lage warmtevraag hebben. Daarnaast is het uitgangspunt dat zoveel energie duurzaam op, in of aan de woning wordt opgewekt dat dit de hoeveelheid primaire fossiele energie benodigd voor ruimteverwarming, warm tapwater en het gebruik door elektrische apparaten afdekt. Dit is mogelijk middels all-electric oplossingen, middels oplossingen met aardgas waarbij het gebruik van fossiel gas gecompenseerd wordt door de opwek van duurzame energie op de woning, maar ook bij zeer energiezuinige woningen met een warmteaansluiting past de introductie van de energieprestatievergoeding goed in de transitie naar een duurzame energievoorziening en een energieneutrale gebouwde omgeving. Het warmtegebruik in de woning, voor zover dat gebruik van primaire fossiele energie nodig heeft, dient te worden gecompenseerd met de opwek van

duurzame energie op de woning, op basis van een gemiddeld gebruik en bij gemiddelde klimaatomstandigheden.

2.1 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 hernieuwbaar op de woning te worden opgewekt. Voorts wordt er in het besluit uitgegaan van een opwek van duurzame energie op de woning die de benodigde hulpenergie (eHulp) afdekt en van een opwek van duurzame energie op de woning die ter beschikking staat van de huurder. Van een zeer energiezuinige woning is echter ook sprake als de woning een hoeveelheid duurzame energie opwekt die, bij gemiddeld gebruik en gemiddelde klimaatomstandigheden, benodigd is om het energiegebruik in de woning af te dekken, ook als deze duurzame energie niet wordt opgewekt in dezelfde energiedrager als waarin deze wordt gebruikt in de woning. Concreet kan de woning warmte uit een warmtenet gebruiken om in de energiebehoefte van verwarming en warm water te voorzien. Daarbij kan de woning, indien de warmte uit het warmtenet deels fossiel van aard is, een hoeveelheid energie opwekken die het gebruik van het fossiele deel van de warmte op de woning compenseert. In dat geval voorziet deze regeling. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.1.2 en paragraaf 2.1.3.

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 de bewoner in een woning waarin met warmte uit een warmtenet in de benodigde energie voor warmte en warm tapwater voorzien wordt, een contract hebben met een leverancier voor de levering van warmte. Voor de afgenomen warmte krijgt de bewoner een rekening. Om deze reden wordt de maximale energieprestatievergoeding op een lager bedrag vastgesteld dan bij een woning waarop afdoende duurzame thermische energie wordt opgewekt om de woning te verwarmen (zonder aansluiting op een warmtenet). In die gevallen hoeft namelijk bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik geen extra energie, buiten de gesaldeerde energie, te worden afgenomen van de energieleverancier.

2.1.1 Een zeer lage warmtevraag

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

Net als in een woning waarop tabel II uit het besluit van toepassing is geldt hier het uitgangspunt dat de maximale energieprestatievergoeding hoger kan worden vastgesteld bij een zeer lage warmtevraag (onder de 15 kWh/m²). Een lagere warmtevraag zorgt immers direct voor een lagere energierekening. Een hogere energieprestatievergoeding in deze woningen stimuleert de verhuurder een zo laag mogelijke warmtevraag te behalen.

2.1.2 Opwek van duurzame energie op de woning ter compensatie van het gebruik van fossiele warmte

Na zeer goede isolatie, resulterend in een zeer lage warmtevraag, dient een equivalent aan de resterende hoeveelheid benodigde energie voor verwarming van de woning en voor warm tapwater te worden opgewekt ten behoeve van de woning. Bij het gebruik van fossiele energie hiertoe, dient op de woning een equivalent te worden opgewekt aan duurzame energie als bij gemiddeld gebruik en gemiddeld klimaat benodigd is om dit niet fossiele deel af te dekken. Doorgaans wordt (deels fossiele) energie, opgewekt op of buiten de woning, gebruikt voor ruimteverwarming, warm tapwater en eventueel koken. Dit gebruik van fossiele energie dient dan 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 aan primaire fossiele energie. Dat kan bijvoorbeeld met

opwek door middel van installaties voor duurzame energie op de woning, zoals wind- of zonne-energie.

Het uitgangspunt is dat in een woning die is aangesloten op een 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 fossiele 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 gelijktijdig plaats te vinden met het gebruik van de warmte uit het warmtenet. 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 de warmte afkomstig uit het warmtenet waarop de woning is aangesloten tot gebruik van fossiele energie leidt. Om de compensatie te bepalen dient de verhuurder bij het aangaan van de EPV-overeenkomst een door het Bureau CRG gecontroleerde EMG-verklaring over te leggen van het warmtenet waarop de woning is (of wordt) aangesloten. Indien de woning is aangesloten op een secundair warmtenet is de EOR van dit secundaire net van toepassing.

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 om de warmte aan de woning te leveren. Het equivalent opwekkings rendement (EOR) in de EMG-verklaring houdt rekening met de hoeveelheid primaire fossiele energie die nodig is om de warmte op te wekken, maar ook met warmteverliezen in het leidingnet en benodigde pompenergie die nodig is om het water rond te pompen. Hoe hoger de EOR, hoe minder primaire fossiele energie benodigd is om de warmte op te wekken, te transporteren en te leveren aan de woning. Een hoge EOR voor een warmtenet kan worden verkregen door toepassing van hernieuwbare energie bij de opwek van warmte, het gebruik van restwarmte of aftapwarmte uit industriële processen, elektriciteitsproductie of afvalverbranding en een efficiënt, goed geïsoleerd leidingstelsel. Conform het besluit dient de opwek van duurzame energie die dient ter compensatie van het gebruik van fossiele warmte te worden gemeten en in het jaarlijkse overzicht dat de verhuurder aan de huurder verstrekt te worden opgenomen.

Het Bureau CRG is een onafhankelijke toetsende instantie die beoordeelt of geclaimde energieprestaties van apparaten, installaties of gebiedsmaatregelen terecht zijn. In de bouwregelgeving die betrekking heeft op de energieprestaties van gebouwen geldt dat een EMG-verklaring niet ouder mag zijn dan drie jaar. In een EMG-verklaring mag vanwege voorziene toekomstige investeringen in de energiezuinigheid van energieopwekking rekening gehouden worden met ingrepen die de duurzaamheid wel ten goede komen maar die nog niet geëffectueerd zijn.

De hoeveelheid duurzame energie die ter compensatie van het gebruik van een fractie fossiele warmte op de woning dient te worden opgewekt, 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 opwekkendement (EOR) van het aangesloten warmtenet, zoals vastgelegd in een gecontroleerde en geldige EMG-verklaring die bij het sluiten van het EPV-contract eenmalig wordt overgelegd.

Het duurzame karakter van de warmte in warmtenetten kan per jaar variëren. In beginsel zou dan de hoeveelheid duurzame energie die op de woning wordt opgewekt ter compensatie van het gebruik van een fractie fossiele warmte op de woning in de tijd veranderen, ofwel groter of wel kleiner worden. Er is voor gekozen om enkel bij het aangaan van het contract voor een energieprestatievergoeding te kijken naar het EOR volgens de EMG-verklaring van het betreffende warmtenet. Ten eerste beperkt het slechts eenmalig met de huurder hoeven overleggen en toelichten van een EMG-verklaring, en het daarop volgende vaststellen van de hoeveelheid duurzame energie die de woning dientengevolge moet opwekken, de nalevingskosten voor de verhuurder en huurder. Ten tweede biedt dit rechtszekerheid voor verhuurder en de huurder, omdat bij het sluiten van de EPV-overeenkomst voor hele looptijd van de overeenkomst kan worden vastgesteld welke hoeveelheid duurzame energie de woning op moet wekken. Anders zou, bijvoorbeeld als het warmtenet duurzamer wordt of juist minder duurzaam, bij regelmatige herijking, de hoeveelheid duurzame energie die op de woning dient te worden opgewekt kleiner of

groter worden. Indien deze groter wordt zou de verhuurder verplicht zijn additionele opwekcapaciteit op de woning te creëren. Daarmee wordt zijn investeringszekerheid kleiner. Als de hoeveelheid duurzame energie die de woning moet produceren om in aanmerking te blijven komen voor een energieprestatievergoeding in de tijd kleiner wordt, wordt de zekerheid van de huurder over de geleverde energieprestatie kleiner. Overigens is de algemene maatschappelijke tendens, mede in verband met het kabinetsbeleid, dat warmtenetten duurzamer worden. De kans dat een bepaald warmtenet na verloop van tijd minder duurzaam blijkt, is daardoor beperkt. Bij een nieuwe huurder, en dus een nieuw EPV contract, dient aan de hand van de op dat moment geldende EMG-verklaring opnieuw moeten worden bepaald hoeveel duurzame energie de woning dient op te wekken.

Conform het besluit dient de opwek van duurzame energie, die dient ter compensatie van het gebruik van met fossiele energie opgewekte warmte te worden gemeten en in het jaarlijkse overzicht dat de verhuurder aan de huurder verstrekt, te worden opgenomen.

Net als in het besluit is voor de vaststelling van de maximale energieprestatievergoeding ervan uitgegaan dat de hoeveelheid energie voor warm tapwater 15 kWh per vierkante meter per jaar is. Hierbij is uitgegaan van de hoeveelheid die in NEN 7120 wordt gehanteerd voor het bepalen van de Energie Prestatie van Gebouwen (EPG-methodiek) voor een gemiddeld gezin waar een douche met warmteterugwinning onderdeel uitmaakt van het warm tapwatersysteem.

2.1.3 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 het besluit is uitgegaan van 26 kWh per vierkante meter per jaar die ter beschikking van de huurder moet staan.

De eis van minimaal 26 kWh per vierkante meter per jaar zorgt ervoor dat een huishouden in een woning van gemiddelde grootte (82 m²) minimaal ruim 2100 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 2600 kWh per woning per jaar maar tegelijkertijd niet kleiner dan 1800 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.

3. Regeldrukaspecten

Deze ministeriële regeling leidt tot regeldruk verbonden aan de vaststellingsmethodiek waaruit blijkt dat de warmte en in hoeverre als duurzaam kan worden aangemerkt door vaststelling van een opwekrendement. Zoals hiervoor aangegeven wordt voor deze vaststellingsmethodiek aangesloten bij de bestaande certificeringsmethodiek, die sinds de invoering van de NEN 7120 als bepalingmethode voor EPC-berekeningen bestaat om gebiedsmaatregelen te kunnen waarderen in de EPC. In essentie is er dus sprake van een bestaande vaststellingsmethodiek verbonden aan de externe warmtelevering ter bepaling van de EPC. De regeldruk is dan meegenomen bij de regelingen verbonden aan de EPC en niet uit deze ministeriële regeling.

Deze ontwerp-regeling leidt wel tot regeldruk verbonden aan de volgende handelingen:

- Controle op geldigheid gelijkwaardigheidsverklaring bij Het Bureau Controle en Registratie Gelijkwaardigheidsverklaringen. De gelijkwaardigheidsverklaringen zijn voor een ieder opvraagbaar via <http://www.bcrn.nl/zoeken>. De verhuurder zal hierdoor eenvoudig over deze gelijkwaardigheidsverklaring kunnen beschikken, en deze eenvoudig kunnen meenemen bij de informatieverstrekking aan de huurder en bij de berekening van de hoogte van de energieprestatievergoeding.
- De doorrekening van het daaruit af te leiden equivalent opwekrendement (EOR) ter bepaling van de maximale energieprestatievergoeding.

Voor het bepalen van de regeldruk wordt uitgegaan van 111.000 zeer energie zuinige woningen met een EPV. Gezien de verhouding meer- en eengezinswoningen in de periode 1945 – 1975 zoals

geregistreerd door het CBS ¹ gaat het daarbij om circa 42.100 meergezinswoningen waarvan circa 9.200 woningen deel uitmaken van een complex met 5 bouwlagen of meer. Uitgegaan wordt van een warmtelevering aan complexen bestaande uit 250 woningen. Het gaat dus eenmalig voor deze woningen om $9.200/250 = 37$ gelijkwaardigheidsverklaringen. De toename van de daaraan verbonden regeldruk bedraagt € 0,05 miljoen.

Vervolgens is structureel regeldruk in de jaren daarna bij elke nieuwe huurovereenkomst als gevolg van verhuizing. Gelet op de gemiddelde mutatiegraad van 16% per 2 jaar ² betreft dit 8% van 9.200 huurders = 736 huurders. De daaraan verbonden structurele regeldruk is praktisch nihil.

Deze berekening geeft een beeld als alle nul-op-de-meterwoningen met externe duurzame warmte tegelijkertijd in 2017 worden gerealiseerd. In de praktijk zal deze realisatie meerdere jaren vergen. Om deze reden is ook de structurele regeldruk berekend per woning. Deze bedraagt structureel circa € 0,08 per woning vanaf 2018 en eenmalig € 5,32 in 2017 indien alle woningen in 2017 zouden worden gerealiseerd.

4. Uitvoeringstoets huurcommissie

PM

5. Consultatie en adviezen

PM

6. Inwerkingtreding (vaste verandermomenten).

PM

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

¹ [Kenmerken woningvoorraad 1 januari 2013 \(maatwerktabel\)](#)

² [Bron: WoON 2015](#)