

Besluit van

houdende wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur in verband met de introductie van de verplichting voor de verhuurder een woonlastenwaarborg aan de huurder aan te bieden

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van XX-XX-2017, nr. 2017-XXXX, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 19bis, tweede en derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van XX-XX-2017 nr. W04.16.0129/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van XX-XX-2017, nr. 2017-XXXX, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Artikel I

Het **Besluit energieprestatievergoeding** huur wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2 wordt onder vernummering van de leden 3 en 4 tot leden 4 en 5 een lid ingevoegd, luidende:

3. In de gevallen, bedoeld in artikel 3a, is de energieprestatievergoeding tevens niet hoger dan het op basis van de daarin opgenomen formule vastgesteld bedrag.

B

Na artikel 3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 3a

1. Onverminderd de artikelen 2 en 3, biedt de verhuurder de huurder een woonlastenwaarborg aan, indien de huurder op het moment van het aanbrenge van de energiebesparende en energieleverende voorzieningen, bedoeld in artikel 7:237 lid van het Burgerlijk, de woonruimte vanaf de datum van ingang van de huurovereenkomst ten minste 3 jaar heeft gehuurd, en voor zover de huurder de gegevens beschikbaar stelt met betrekking tot zijn energiegebruik vóór het aanbrenge van die voorzieningen.
2. De woonlastenwaarborg houdt in dat de woonlasten van de huurder als gevolg van het aanbrenge van energiebesparende en energieleverende voorzieningen, bedoeld in artikel 7:237 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, bij gemiddeld gebruik van de woonruimte en gemiddelde klimaatomstandigheden niet stijgen ten opzichte van de woonlasten voor het aanbrenge van die voorzieningen.
3. De woonlasten van de huurder worden vastgesteld op basis van de volgende formule:

$$EPV \leq ((Vasl_v) + (Varl_v)) - ((Vasl_n) + (Hvm_n) + (m3_gas) * pg + Gjw * pGf)$$

waarbij:

- EPV = Energieprestatievergoeding;
- Vasl_v = Gemiddelde vaste lasten voor het energiegebruik in de woonruimte in de drie jaren voorafgaan aan het aanbrenge van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte.
- Varl_v = Gemiddelde variabele lasten voor het energiegebruik in de woonruimte in de drie jaren voorafgaand aan het aanbrenge van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte.
- Hvh_n = huurverhoging als gevolg van het aanbrenge van energiebesparende voorzieningen aan de woonruimte.

- V_{asl_n} = Vaste lasten voor het energiegebruik van de woonruimte na het aanbrengen van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte
- $m3_gas$ = forfaitaire hoeveelheid m^3 gas na het aanbrengen van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte, vastgesteld op basis van de tabel in bijlage II.
- p_g = gemiddelde prijs voor het gasgebruik door de huurder betaald in de drie jaren voorafgaand aan het jaar waarin de energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte zijn aangebracht/ m^2 .
- GJ_w = forfaitaire hoeveelheid GigaJoule warmte na het aanbrengen van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte, vastgesteld op basis van bijlage II.
- p_{GJ} = gemiddelde prijs voor warmtelevering per GigaJoule door de huurder betaald in de drie jaren voorafgaand aan het jaar waarin de energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte zijn aangebracht.

C

Na artikel 7 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 7a

Op de gevallen waarin verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding zijn overeengekomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van het besluit van[...] houdende wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur in verband met de introductie van de verplichting voor de verhuurder een woonlastenwaarborg aan de huurder aan te bieden blijft dit besluit van toepassing zoals dat luidde voor dat tijdstip.

II

Dit besluit treedt in werking op 1 oktober 2017.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Bijlage II bij artikel 3a van het Besluit energieprestatievergoeding huur

1. Forfaitaire hoeveelheid m3 gas waarmee rekening moet worden gehouden na het aanbrengen van energiebesparende en energieleverende voorzieningen, in de gevallen waarin de woning is aangesloten op een gasnet

	Gas			
Warmtevraag (Qv) kWh/m2/jaar	Qv≤15	15<Qv≤30	30<Qv≤40	40<Qv≤50
gas gebruik voor warm tapwater [m3 per m2] per jaar	2,36	2,36	2,36	2,36
Gas gebruik voor verwarming [m3 per m2] per jaar	1,57	3,15	4,20	5,25
Gasgebruik per M2 per jaar (T)	3,94	5,51	6,56	7,61
Aantal m2 (A)				
Totaal excl. koken (T x A = TG)				
gas gebruik in de woning voor koken [m3] per jaar (K)	39	39	39	39
Totaal gas m3 per jaar (TG+K)				

2. Forfaitaire hoeveelheid warmte na het aanbrengen van energiebesparende en energieleverende voorzieningen waarbij rekening moet worden gehouden, in de gevallen waarin de woning is aangesloten op een warmtenet.

	Warmte			
Warmtevraag (Qv) kWh/m2/jaar	Qv≤15	15<Qv≤30	30<Qv≤40	40<Qv≤50
Warmte gebruik in de woning voor koken per jaar	0	0	0	0
Warmtegebruik voor warmtapwater [GJ per m2] per jaar	0,05	0,05	0,05	0,05
Warmte gebruik voor verwarming [GJ per m2] per jaar	0,05	0,11	0,14	0,18
Totaal warmtegebruik [GJ per m2] per jaar (T)	0,11	0,16	0,20	0,23
Aantal m2 (A)				
Totaal warmtegebruik [GJ] per jaar				