

## **Toelichting**

### **1 Inleiding**

Op 1 september 2016 is de wet<sup>1</sup> in werking getreden die het verhuurders mogelijk maakt een energieprestatievergoeding met huurders overeen te komen wanneer er sprake is van een combinatie van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte. Het gaat daarbij om zeer energiezuinige woningen, zoals woningen die tot "nul-op-de-meter" worden verbeterd of nieuw worden gebouwd.

Bij dergelijke woningen worden energiebesparende maatregelen gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen, zonneboilers of warmtepompen. De energieprestatievergoeding is –anders dan huur en servicekosten- gericht op de vergoeding die de verhuurder in rekening kan brengen voor de energie die duurzaam op de woning wordt opgewekt op basis van de zeer lage warmtevraag van de woning. Artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte biedt de grondslag om bij algemene maatregel van bestuur te bepalen hoe hoog de energieprestatievergoeding maximaal mag zijn. Verder biedt dit artikel de grondslag om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels te stellen over de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Deze regels geven de verhuurder zekerheid over de redelijkheid van de in rekening te brengen energieprestatievergoeding en strekken tevens ter bescherming van de huurder. Over de hoogte van de vergoeding moeten de verhuurder en de huurder het eens worden, doch deze mag niet hoger zijn dan de maxima in de bijlage bij het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: besluit). Verder dient daarbij te worden voldaan aan de voorwaarden in het besluit, zoals de verplichting van de verhuurder om de huurder te informeren over het veronderstelde energiegebruik waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd en de gevolgen indien de huurder daarvan afwijkt.

Door de Tweede Kamer is bij de behandeling van het wetsvoorstel de motie De Vries c.s. (Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 22) aanvaard. Deze motie vraagt de regering een zogenoemde woonlastenwaarborg in regelgeving op te nemen bij verbetering van een woning tot een nul-op-de-meter-woning (NOM-woning) waarvoor een energieprestatievergoeding overeen kan worden gekomen. Het gaat daarbij om een regeling die moet borgen dat de totale woonlasten van huurder, bestaande uit huur en energielasten, als gevolg van de verbetering niet zullen stijgen ten opzichte van de situatie voor de verbetering. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer is de motie Lintmeijer c.s. ingediend (Kamerstukken I 205/16, 34 228, H). Deze motie vraagt eveneens een woonlastenwaarborg verplicht te stellen. Deze motie is aangehouden. Deze wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur<sup>2</sup> (hierna: het besluit) strekt tot uitvoering van de motie De Vries c.s. de woonlastenwaarborg in het besluit te verankeren.

### **2. Inhoud van het besluit**

In het besluit is opgenomen dat de verhuurder in het kader van een woningverbetering waarbij een energieprestatievergoeding overeen wordt gekomen, verplicht is de huurder een woonlastenwaarborg aan te bieden aan huurders die langer dan 3 jaar de woning huren. Het doel is dat verhuurders bij het opstellen van de overeenkomst voor een energieprestatievergoeding waarborgen dat, bij gelijkblijvend gedrag van de huurder met betrekking tot zijn energiegebruik, de woonlasten na de woningverbetering niet hoger zijn dan de woonlasten voor die verbetering. Het gaat daarbij om de woonlasten in het jaar waarin de woningverbetering plaatsvindt. Woningverbetering welke een woonlastenstijging rechtvaardigt, zoals het aanbrengen van een nieuwe keuken of badkamer, blijft daarbij buiten beschouwing om het toepassen van een dergelijke verbetering niet te bemoeilijken.

De variabele energielasten na de woningverbetering worden eveneens buiten beschouwing gelaten. Het gaat dan om de kosten die de huurder maakt, omdat hij ervoor kiest meer energie te gebruiken dan waarmee bij het overeenkomen van de hoogte van de energieprestatievergoeding rekening is gehouden. Bij het vaststellen van de energieprestatievergoeding wordt uitgegaan van gemiddeld gebruik bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Bij dat gebruik van de woning zullen de

---

<sup>1</sup> Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (TK 24228, nr. 2).

<sup>2</sup> Staatsblad 2016, 303, 23 augustus 2016

variabele energielasten na de woningverbetering nihil zijn. Uitgangspunt van de wet zoals deze op 1 september 2016 in werking is getreden, is immers ook dat de woning voldoende energie opwekt voor gemiddeld gebruik door de huurder bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Op basis van dat uitgangspunt zijn de maximum vergoedingen zoals deze in bijlage I van het besluit zijn opgenomen, vastgesteld. Zie daartoe de toelichting in paragraaf 2.1.3. van het besluit zoals dat op 23 augustus 2016 is gepubliceerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor evidente kosten na renovatie aan variabele energielasten, zoals bij verwarming van de woning met gas of warmte. Het gaat daarbij om gevallen waarbij, in afwijking van de tabellen in bijlage I van het besluit, een energieprestatievergoeding is overeengekomen krachtens de Regeling energieprestatievergoeding. In die gevallen wordt een forfaitair bepaalde post meegenomen voor de kosten die de huurder na renovatie aan deze warmte of gas heeft. Dat is vastgesteld in de bijlage bij dit besluit.

Met de woonlastenwaarborg moet de verhuurder garanderen dat de som van de vaste energielasten (vastrecht etc.), de huurverhoging als gevolg van woningverbetering, de overeen te komen energieprestatievergoeding (EPV) en, zo nodig, het bij de bepaling van de energieprestatievergoeding forfaitair bepaalde gasgebruik of gebruik van warmte (bij een warmtenet) in het jaar van de ingreep niet hoger is dan de vaste energielasten (vastrecht etc.) en variabele energielasten (electra, gas, warmte) voor de ingreep tot woningverbetering. Daarbij wordt voor het variabele energiegebruik uitgegaan van het gemiddelde van de afgelopen drie jaar. Voor de gasprijs per GigaJoule warmte en de vaste energielasten wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs in de drie jaar voorafgaand aan de woningverbetering. Bij deze vormgeving van de woonlastenwaarborg kunnen verhuurder en huurder binnen de ruimte in de hoogte van de maximum energieprestatievergoeding die in bijlage I van het besluit is vastgesteld, in de concrete situatie de hoogte van de energieprestatievergoeding bepalen. De verhuurder kan in het voorstel voor de energieprestatievergoeding, voor zover hij onder het maxima die in bijlage I bij het besluit zijn vastgesteld, de huurverhoging differentiëren en er zo zorg voor dragen dat de totale woonlasten van de huurder voor en na de woningverbetering gelijk zijn. Huishoudens die voor de woningverbetering een lage energierekening hebben door zuinig energiegebruik, zijn er bij de voorgestelde vormgeving van de woonlastenwaarborg van verzekerd dat bij de vaststelling van de hoogte van de energieprestatievergoeding rekening gehouden wordt met het zuinige energiegebruik voor de verbetering.

Schematisch gaat het om de vergelijking van de volgende posten:

Woonlasten na woningverbetering zijn gelijk aan woonlasten voor woningverbetering	
Woonlasten voor woningverbetering	Woonlasten na woningverbetering
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huur</li> <li>• Vaste energielasten (vastrecht etc.)</li> <li>• Variabele energielasten (electra, gas en warmte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huur</li> <li>• Vaste energielasten (vastrecht etc. )</li> <li>• Huurverhoging als gevolg van woningverbetering</li> <li>• Energieprestatievergoeding (EPV)</li> <li>• Forfaitair gebruik gas (*)</li> <li>• Forfaitair gebruik warmte (**)</li> </ul>

(\*) In de regeling energieprestatievergoeding huur is de mogelijkheid opgenomen dat er een energieprestatievergoeding overeen wordt gekomen wanneer woningen zijn aangesloten op het gasnet. In deze gevallen resteert ook na ingreep gebruik van gas.

(\*\*) wanneer een woning is aangesloten op een extern warmtenet resteert ook na ingreep een gebruik van warmte van buiten de woning<sup>3</sup>.

#### *Energielasten en woonlasten zittende huurder*

Wil de verhuurder de huurder een voorstel kunnen doen dat rekening houdt met de woonlasten van de huurder dan moet de verhuurder inzicht hebben in de energielasten van de huurder. In het besluit is daarom opgenomen dat de huurder, wil hij gebruik maken van de door de verhuurder aangeboden woonlastenwaarborg, de verhuurder inzicht moet geven in deze lasten. Bij de woonlastenwaarborg wordt rekening gehouden met de variabele energielasten vóór de woningverbetering. Omdat alleen bij zittende huurders rekening kan worden gehouden met de variabele energielasten wordt het gebruik van de woonlastenwaarborg beperkt tot huurders die ten

<sup>3</sup> De regeling die het gebruik van de EPV bij een extern warmtenet mogelijk maakt is nog niet in werking getreden. Een concept van de regeling ligt gelijktijdig met dit besluit te consultatie.

minste drie jaar in de woning wonen. Dan kan immers pas goed een gemiddeld energiegebruik bepaald worden dat relevant is voor de hoogte van de energieprestatievergoeding. De variabele energielasten na de woningverbetering worden buiten beschouwing gelaten. Wanneer er na de woningverbetering toch variabele energielasten resteren dan is er sprake van afwijkend energiegebruik door de huurder dan verondersteld. Dit kan samenhangen met het feit dat de huurder meer energie gebruikt dan bij verondersteld standaardgebruik (bijvoorbeeld door levensstijl of gezinssamenstelling). De verhuurder is op grond van het besluit (artikel 5) verplicht de huurder vooraf informatie te verstrekken over de warmtevraag van de woning, de op te wekken hoeveelheid energie voor warmte en warm tapwater, de op te wekken hoeveelheid energie voor gebruik door de huurder en de klimaatomstandigheden waarop het energiegebruik is gebaseerd. De huurder kan daarbij rekening houden bij de beoordeling van het voorstel voor een woonlastenwaarborg en beoordelen of en hoeveel hij aan variabele lasten zal hebben. Aangezien het besluit de verhuurder ook verplicht om de woning te voorzien van individuele meters zodat de huurder inzicht heeft in de opgewekte energie en het gebruik, heeft de huurder ook gedurende het jaar inzicht in de ontwikkeling van de energielasten. Zo nodig kan hij zijn energiegebruik daarop aanpassen.

#### *Woningen aangesloten op gas of een warmtenet*

Wanneer de woning is aangesloten op een gasnet zal rekening gehouden worden met een verondersteld gemiddeld gebruik van gas per m<sup>2</sup> woonoppervlak na de woningverbetering. Wanneer de woning is aangesloten op een warmtenet wordt uitgegaan van een standaardgebruik van warmte in GigaJoule. De bepaling van het veronderstelde gasgebruik c.q. warmtegebruik is gebaseerd op dezelfde uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de berekening van de maximale energieprestatievergoeding voor woningen aangesloten op gas c.q. warmte in bijlagen bij de Regeling energieprestatievergoeding huur. Voor woningen aangesloten op een gasnet zal rekening gehouden worden met een verondersteld gemiddeld gebruik van gas (per m<sup>2</sup> woonoppervlak) na de woningverbetering, op basis van de vastgestelde warmtevraag van de woning en een verondersteld gebruik van 15 kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup> aan warmte voor warm tapwater. Wanneer de woning is aangesloten op een warmtenet wordt uitgegaan van een standaardgebruik van warmte (in GigaJoule), eveneens op basis van de vastgestelde warmtevraag van de woning en een verondersteld gebruik van 15 kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup> aan warmte voor warm tapwater. Dit is opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

Voor de berekening van het tarief is het gemiddelde gas- en of warmtetarief dat de huurder betaalde in de drie jaar voorafgaand aan het jaar van woningverbetering het uitgangspunt.

### **3 Gevolgen**

#### *Verhuurders*

De verhuurder wordt verplicht iedere huurder die langer dan 3 jaar de woonruimte huurt, een woonlastenwaarborg aan te bieden. De woonlastenwaarborg als gevolg van dit besluit sluit in hoge mate aan bij de huidige praktijk waarbij de woonlasten centraal staan in het overleg tussen een huurder en verhuurder bij een energetische verbetering van een woning. Hetgeen met dit besluit verplicht wordt gesteld, zal daardoor in de praktijk slechts gedeeltelijk aanvullende handelingen vergen van verhuurders.

#### *Huurders*

Met de invoering van de woonlastenwaarborg kan er voor de huurder meer zekerheid ontstaan over de ontwikkeling van zijn woonlasten. Dit kan de drempel verlagen voor de huurder om in te stemmen met nul op de meter renovaties.

De huurder zal niet verplicht worden om gebruik te maken van de woonlastenwaarborg. Indien hij wel van de woonlastenwaarborg gebruik wenst te maken betekent dit dat hij de verhuurder inzicht moet geven in zijn energielasten. Dat betekent dat hij de energierekeningen moet overleggen van de laatste drie jaren voorafgaand aan de woningverbetering.

#### *Regeldrukeffecten*

Zoals hiervoor al aangegeven sluit dit besluit in hoge mate aan bij de huidige praktijk waarbij de woonlasten centraal staan in het overleg tussen een huurder en verhuurder bij een energetische verbetering van een woning. Hetgeen thans als regeldruk wordt gekwalificeerd als gevolg van dit besluit, zal in de praktijk daardoor gedeeltelijk samenvallen met handelingen van verhuurders en huurders die ook nu al worden verricht. Onderstaand is evenwel een inschatting gemaakt van de regeldruk uitgaande van alle handelingen. Gegeven de opgave vanuit de betrokken branche wordt ervan uitgegaan de energieprestatievergoeding bij 175.000 woningen wordt ingezet.

Voor verhuurders leidt de invoering van de woonlastenwaarborg tot eenmalige regeldrukeffecten als gevolg van de handelingen die op grond van dit besluit nodig zijn om een energieprestatievergoeding overeen te komen. Het gaat daarbij om handelingen als het benaderen van huurders inzake de woonlastenwaarborg en het verwerken van door de huurders verstrekte gegevens. Deze effecten bedragen voor alle betrokken woningen ca. € 5,42 miljoen. In de praktijk zullen de regeldrukeffecten afhankelijk zijn van het tempo van realisatie en het exacte aantal gerealiseerde nul-op-de-meterwoningen. Per woning leidt de regeldruk tot eenmalige nalevingskosten van circa € 31 per woning.

De invoering van de woonlastenwaarborg leidt voor de huurders tot de bestudering van het aanbod van de verhuurder en vervolgens tot het verstrekken van de noodzakelijke gegevens; afschriften van zijn energierekening aan de verhuurder. Dit besluit leidt ertoe dat alle betrokken huurders hieraan circa 176.750 uur en circa € 367.100 dienen te besteden, ervan uitgaande dat huurders de noodzakelijke gegevens op papier aanleveren aan hun verhuurder. Sterker dan bij de regeldruk voor verhuurders, geldt voor de huurder het effect voor hem zelf, en niet voor de gehele groep van huurders. Om deze reden is ook de regeldruk berekend *per huurder*. Deze regeldruk bedraagt circa 1 uur per huurder en € 2,10 aan kosten vanwege het produceren van papieren afschriften van zijn energierekeningen en het per post verstrekken van deze afschriften aan zijn verhuurder.

#### **4 Uitvoering en handhaving**

Op grond van dit besluit is de verhuurder verplicht de huurder een aanbieding voor een woonlastenwaarborg te doen. Wanneer een geschil aan de huurcommissie wordt voorgelegd over de hoogte van de energieprestatievergoeding kan de huurcommissie tevens in de beoordeling betrekken of de verhuurder de huurder een woonlastenwaarborg heeft aangeboden. De huurcommissie kan dit bij de beoordeling van het geschil betrekken en zo nodig het voorstel voor de energieprestatievergoeding afwijzen.

#### **5 Overgangsrecht en inwerkingtreding**

Dit besluit treedt op 1 oktober 2017 in werking. Vanaf die datum dient bij elk voorstel om een energieprestatievergoeding overeen te komen dat na 1 oktober 2017 wordt gedaan, de verhuurder de huurder die aan de criteria voldoet (huur langer dan drie jaar) een woonlastenwaarborg aan te bieden. De verplichting geldt niet, indien de energieprestatievergoeding voor die datum is overeengekomen.

#### **6 Evaluatie**

Zoals in antwoorden op vragen van de Tweede Kamer over het (ontwerp) besluit is aangegeven (TK 34228, nr. 17) wordt de regelgeving met betrekking tot de energieprestatievergoeding in 2018 geëvalueerd. Ook het gebruik van de woonlastenwaarborg zal onderdeel uitmaken van deze evaluatie.

#### **8 Advies en consultatie**

PM