



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 januari 2017, nr. 2017-0000025902 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 met een aansluiting op het gasnet

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op artikel 3 van het Besluit energieprestatievergoeding huur;

Besluit:

ARTIKEL I

Artikel 4 van de **Regeling energieprestatievergoeding huur** komt als volgt te luiden:

Artikel 4

1. In afwijking van de in artikel 2, eerste lid, van het besluit bedoelde systematiek kan voor woonruimte die met gas wordt verwarmd een energieprestatievergoeding worden overeengekomen met inachtneming van de in bijlage I, tabel 1 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.
3. Dit artikel vervalt met ingang van 1 januari 2022, met dien verstande dat dit van toepassing blijft op woningen ten aanzien waarvan vóór dat tijdstip een energieprestatievergoeding is overeengekomen.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 februari 2017.

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

Den Haag, 17 januari 2017

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



BIJLAGE BIJ DE REGELING ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING HUUR

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte met een aansluiting op het gasnet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh _{th} /m ²] per jaar	Minimale duurzaam opgewekt equivalent aan energie voor verwarming en warm tapwater en koken [kWh/m ²] per jaar*	Minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m ²] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp + 1600) en ≤ (Ehulp + 2.400) **	Maximale vergoeding [€/m ² /maand]***
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	$\frac{\left(\frac{\text{Netto warmtevraag}}{0,975}\right) + \left(\frac{15}{0,65}\right) + 4,6}{2,14}$	Ehulp + 23	1,15
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	$\frac{\left(\frac{\text{Netto warmtevraag}}{0,975}\right) + \left(\frac{15}{0,65}\right) + 4,6}{2,14}$	Ehulp + 23	1,05
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	$\frac{\left(\frac{\text{Netto warmtevraag}}{0,975}\right) + \left(\frac{15}{0,65}\right) + 4,6}{2,14}$	Ehulp + 23	0,85
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	$\frac{\left(\frac{\text{Netto warmtevraag}}{0,975}\right) + \left(\frac{15}{0,65}\right) + 4,6}{2,14}$	Ehulp + 23	0,60 ****

* Het uitgangspunt is dat in een woning welke een aardgasaansluiting heeft in de vraag naar ruimteverwarming, warm tapwater en energie voor koken doorgaans wordt voorzien door het gebruik van gas. Het gasgebruik in de woning 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 gas 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 een factor die het rendement van de installatie weergeeft. Daarbij dient te worden opgeteld een waarde die de benodigde hoeveelheid energie voor kookgas (4,6 kWh) weergeeft. Deze hoeveelheid energie is gebaseerd op een gemiddeld gebruik van gas voor koken van 39 m³ per woning. Deze drie posten bij elkaar opgeteld dienen te worden gedeeld door de primaire energie factor: 2,14.

De compensatie van de energiestromen wordt gedaan op basis van de primaire energie factor van 2,14. De energie dient ter compensatie van de gebruikte hoeveelheid fossiele energie en wordt doorgaans in de vorm van elektriciteit op de woning opgewekt en aan het net geleverd. De primaire energie factor van elektriciteit is hoger dan die van gas, omdat voor elektriciteitsproductie in centrales meer energie nodig is om dezelfde hoeveelheid finale energie op te wekken. Daarom dient de vereiste opwekking van duurzame energie die de hoeveelheid gebruikte fossiele energie compenseert (warmtevraag, warm tapwater en gas om te koken) door deze factor te worden gedeeld.

Bij het bepalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame energie ter compensatie van het gasgebruik, wordt rekening gehouden met het rendementsverlies in de gasketel. Hiervoor kan worden uitgegaan van forfaitaire waarden die ontleend zijn aan de berekening van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de woning, zijnde een rendement van 0,975 voor de opwek van warmte voor ruimteverwarming en een rendement van 0,65 voor de opwek van warm tapwater.

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

** Het betreft hier de opgewekte hoeveelheid energie voor een gemiddeld elektriciteitsgebruik van de bewoners over een jaar gezien. 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 23 kWh per vierkante meter per jaar).

De minimale productie van energie hoeft niet groter te zijn dan Ehulp + 2.400 kWh per woning en mag niet kleiner zijn dan Ehulp + 1.600 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 een minimale hoeveelheid duurzame energie op die equivalent is aan de benodigde energie voor verwarming en warm tapwater en koken per jaar. De duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder is ten minste 23 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 23 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.



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 het gasnet. 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 met gas worden verwarmd, 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.

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 duurzame warmte.

In de warmtevoorziening zal aardgas geleidelijk plaatsmaken voor duurzame bronnen. De keuze voor duurzame energiebronnen zal met name op die momenten worden gemaakt dat investeringen nodig zijn om het gasnet te vervangen of te revitaliseren. Gemeenten kunnen daartoe beleid vaststellen en kunnen dit vastleggen in het omgevingsplan dat daarmee ook fungeert als lokaal energie- en warmteplan. Hiermee geeft de gemeente aan op welke wijze, in welk tempo en met welke instrumenten de verduurzaming vorm krijgt.

De introductie van de energieprestatievergoeding 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 energie benodigd voor ruimteverwarming, warm tapwater en het gebruik door elektrische apparaten afdekt. Dit is mogelijk middels all-electric oplossingen, maar kan ook bij zeer energie zuinige woningen met een gasaansluiting, zoals bepaald in deze ministeriele regeling. In dit laatste geval dient de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt, gecompenseerd te worden door in, op of aan de woning opgewekte duurzame energie.

Het betreft dan woningen die zeer energie zuinig zijn maar niet geheel nul-op-de-meter, deze woningen worden ook wel 'nul-op-de-meter ready' (NoM-ready) genoemd. De woningen zijn wel zo goed geïsoleerd (lage warmtevraag) dat deze, mocht dat in de toekomst (bijvoorbeeld vanwege gewijzigd beleid) wenselijk zijn relatief eenvoudig tot nul-op-de-meter getransformeerd kunnen worden.

Deze wijziging van de regeling past binnen de bredere mogelijkheid die het besluit biedt voor andere toepassingen die bijdragen aan de transitie richting een energieneutrale gebouwde omgeving. Andere mogelijkheden zullen ook op korte termijn worden verkend en zo nodig mogelijk gemaakt. Deze regeling maakt een energieprestatievergoeding voor een woning die met aardgas verwarmd wordt, tijdelijk (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk, omdat het een bestaande techniek is die samen met de isolerende maatregelen op korte termijn een grote duurzaamheidswinst kan opleveren, zonder dat dit de weg naar een volledig duurzame oplossing blokkeert. Het blijft daarom wenselijk om innovatie te faciliteren in concepten die geheel uitgaan van niet-fossiele energiebronnen. Om die reden wordt onderzocht of, naast het all-electric concept, binnen de systematiek van de energieprestatievergoeding ook groen gas en/of niet op de woning opgewekte (duurzame) warmte kunnen worden toegevoegd.

Hoe de warmtevoorziening in woningen er in de toekomst uit ziet zal onder meer afhangen van het tempo en de richting van de transitie en innovaties die op dit moment moeilijk voorspelbaar zijn. Wel is helder dat de kabinetsdoelstelling ertoe zal leiden dat nieuwe investeringen in gasnetten met een



exploitatieperiode van meer dan 40 jaar vanwege de beperktere terugverdienmogelijkheden ongebruikelijker zullen worden. Ook is het in dat perspectief voor de hand liggend dat op enig moment een energieprestatievergoeding niet langer toepasbaar zal zijn voor concepten met fossiele energie. Met het oog daarop is de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding in deze regeling alleen tijdelijk mogelijk gemaakt.

In deze regeling is tevens invulling gegeven aan de motie De Vries (Kamerstukken II 2016/17, 30 196, nr. 490) waarin de regering wordt verzocht:

1. te bepalen dat voor woningen waarvan de aanpassing start na 1 januari 2022 geen contracten voor energieprestatievergoedingen met aardgasaansluiting meer kunnen worden afgesloten;
2. te regelen dat de verhuurder verplicht wordt om, voorafgaand aan een aanpassing van woningen die als doel heeft de energieprestatie van de woning te verbeteren tot nul-op-de-meter, overleg te plegen met de netbeheerder en de gemeente als bij die woningrenovatie het plan bestaat om de gasaansluiting te handhaven;
3. te regelen dat zogenaamde NOM-ready woningen met gasaansluiting niet in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding als het netwerkbedrijf verklaart dat het onderliggende gasnet de komende vijftien jaar in aanmerking komt voor vervanging.

Daartoe is voor woningen die voor 1 januari 2022 voldeden aan de eisen van de energieprestatievergoeding, in deze regeling een overgangsbepaling opgenomen. Indien op, of voor, 1 januari 2022 voor een woning een energieprestatievergoeding is overeengekomen, kan deze worden doorgezet. Dit geldt ook indien de woning nadien wordt verhuurd aan een nieuwe huurder. De overgangsbepaling is hiermee uitdrukkelijk gekoppeld aan de woning en niet aan de overeenkomst. Hiermee krijgen verhuurders meer zekerheid over het kunnen terugverdienen van de investeringen die zij plegen aan de woning.

Op deze manier, en met de onderstaande verdere toelichting, geef ik invulling aan de genoemde motie.

Aangezien het mogelijk is dat er lokaal beleidsvoornemens zijn het gasnet op een bepaalde termijn uit te faseren, zal de verhuurder in het kader van zijn renovatieplannen genoodzaakt zijn zich rekenschap te geven van de ontwikkelingen met betrekking tot de uitvoering van die beleidsvoornemens. Het is, ook gezien de afschrijvingstermijnen van de verhuurder, niet wenselijk dat een woning zeer energie zuinig wordt mét behoud van de gasaansluiting, als het voornemen er is om het gasnet ter plekke binnen 15 jaar uit te faseren.

Het is dan ook van belang dat de verhuurder vooraf met de netbeheerder en de betrokken gemeente overleg pleegt over zijn renovatieplannen in relatie tot die ontwikkelingen. Indien hij voorlopig vasthoudt aan de gasaansluiting en een energieprestatievergoeding overeenkomt, loopt hij immers het risico dat hij investeringen pleegt die hij niet meer volledig kan terugverdienen. Ook zal hij in de overeenkomst waarin de energieprestatievergoeding wordt overeengekomen, de huurder duidelijkheid moeten geven over de looptijd en de gevolgen van eventuele besluitvorming over het gasnet voor de nakoming van de afspraken in die overeenkomst.

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 duurzaam 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 klimaat omstandigheden, 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 aardgas gebruiken om in de energiebehoefte van verwarming, warm water en voor koken te voorzien, terwijl de woning een hoeveelheid elektrische energie opwekt die overeenkomt met de benodigde hoeveelheid aardgas. 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 gas in de benodigde energie voor warmte, warm tapwater en koken voorzien wordt, een contract afsluiten met een energieleverancier voor de levering



van gas. Voor de afgenomen energie krijgt de bewoner een rekening. Een deel van de op de woning opgewekte energie wordt, bij gemiddeld gedrag en gemiddelde klimaatomstandigheden, teruggeleverd aan het elektriciteitsnet en niet zelf op de woning gebruikt (gesaldeerde energie). Om deze reden wordt de maximale energieprestatievergoeding op een lager bedrag vastgesteld dan bij een woning waarop afdoende duurzame thermische energie wordt opwekt om de woning te verwarmen (zonder aansluiting op een gasnet). 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 gas

Na zeer goede isolatie, resulterend in een zeer lage warmtevraag, dient een equivalent aan de resterende hoeveelheid benodigde energie voor verwarming van de woning, voor warm tap water en koken te worden ingevuld.

Bij het gebruik van energie van buiten de woning hiertoe, dient op de woning een equivalent te worden opgewekt aan duurzame energie als bij gemiddelde gebruik en gemiddeld klimaat benodigd is. Doorgaans wordt (fossiele) energie van buiten de woning gebruikt voor ruimteverwarming, warm tapwater en koken. Dit gebruik van (mogelijk niet duurzame) energie van buiten de woning 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. Dat kan bijvoorbeeld met opwek door middel van installaties voor duurzame energie op de woning, zoals die wind- of zonne-energie. Zo kan worden gesteld dat de woning een hoeveelheid energie, gelijk aan de totale energie die bij gemiddeld gebruik en gemiddeld klimaat op de woning gebruikt zal worden, zelf opwekt.

Het uitgangspunt is dat in een woning welke een aardgasaansluiting heeft in de vraag naar ruimteverwarming, warm tapwater en energie voor koken doorgaans wordt voorzien door het gebruik van gas. Het gasgebruik in de woning 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 gas 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 een factor die het rendement van de installatie weergeeft. Daarbij dient te worden opgeteld een waarde die de benodigde hoeveelheid energie voor kookgas (4,6 kWh) weergeeft. Deze hoeveelheid energie is gebaseerd op een gemiddeld gebruik van gas voor koken van 39 m³ per woning. Deze drie posten bij elkaar opgeteld dienen te worden gedeeld door de primaire energie factor: 2,14.

De compensatie van de energiestromen wordt gedaan op basis van de primaire energie factor van 2,14. De energie dient ter compensatie van de gebruikte hoeveelheid fossiele energie en wordt doorgaans in de vorm van elektriciteit op de woning opgewekt en aan het net geleverd. De primaire energie factor van elektriciteit is 2,14 keer zo hoog als die van gas, omdat voor elektriciteitsproductie in centrales meer energie nodig is om dezelfde hoeveelheid finale energie op te wekken. Daarom dient de vereiste opwekking van duurzame energie die de hoeveelheid gebruikte fossiele energie compenseert (warmtevraag, warm tapwater en gas om te koken) door deze factor te worden gedeeld.

Bij het bepalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame energie ter compensatie van het gasgebruik, wordt rekening gehouden met het rendementsverlies in de gasketel. Hiervoor kan worden uitgegaan van forfaitaire waarden die ontleend zijn aan de berekening van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de woning, zijnde een rendement van 0,975 voor de opwek van warmte voor ruimteverwarming en een rendement van 0,65 voor de opwek van warm tapwater.

Bij gemiddeld gedrag en gemiddelde klimaat condities zal de bewoner de hoeveelheid energie die de woning opwekt ter compensatie van het gebruik van gas niet gebruiken. De bewoner houdt deze energie dus over en levert deze terug aan het net. Daarvoor ontvangt de bewoner een vergoeding van zijn energieleverancier. In de hoogte van de maximale energieprestatievergoeding is rekening



gehouden met zowel de rekening die de bewoner krijgt voor het gebruik van gas, als met de compensatie die deze krijgt voor de energie die teruggeleverd wordt aan het net.

De mogelijke gevolgen van op de woonlasten voor huurders zijn in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat een dergelijke energieprestatievergoeding, gecombineerd met een correctie op huurpunten in het woningwaarderingstelsel, redelijk is. Voor de zittende huurder is een eventuele woonlastenstijging afhankelijk van de afspraken die de verhuurder en de huurder daarover maken. Het staat de huurder en verhuurder vrij een lagere energieprestatievergoeding af te spreken met het oog op de woonlasten van de huurder. Bij mutatie (nieuwe huurder) zullen voor een gerenoveerde woning bij een maximale energieprestatievergoeding van € 1,15 per vierkante meter per maand de woonlasten licht kunnen stijgen, uitgaande van eenzelfde huurbeleid als voor een ongerevonde woning of een ingrijpend gerenoveerde woning zonder energieprestatievergoeding. Deze stijging verschilt niet significant van de stijging van de woonlasten bij een normale, ingrijpende maar minder ambitieuze, renovatie.

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 een woning met een gas aansluiting zal de bewoner doorgaans ook op gas koken. De hoeveelheid door de woning opgewekte en duurzame energie (doorgaans elektriciteit) die ter beschikking moet staan van de huurder voor vrij gebruik is daardoor lager dan in een woning welke niet aan een gasnet is aangesloten, waar doorgaans elektrisch gekookt wordt.

Voor een woning die niet is aangesloten op een gasnet is in het besluit uitgegaan van 26 kWh per vierkante meter per jaar die ter beschikking van de huurder moet staan. In een woning waar elektrisch wordt gekookt is de benodigde hoeveelheid energie hiervoor gemiddeld 3 kWh per vierkante meter per jaar. In deze regeling wordt daarom de hoeveelheid door de woning opgewekte en duurzame energie die ter beschikking moet staan van de huurder voor vrij gebruik, vastgesteld op minimaal 23 (te weten: 26 min 3) kWh per vierkante meter per jaar.

De eis van minimaal 23 kWh per vierkante meter per jaar zorgt ervoor dat een huishouden in een woning van gemiddelde grootte (82 m²) minimaal (ongeveer) 1.900 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 2.400 kWh per woning per jaar maar tegelijkertijd niet kleiner dan 1.600 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

Voor de regeldrukeffecten is uitgegaan van de door de betrokken branche aangegeven ontwikkeling. Zonder onderhavige regeling heeft de realisatie van deze woningen regeldrukeffecten. Voorheen gold namelijk dat de realisatie van nul-op-de-meter woningen zou leiden tot het overeenkomen van een vergoeding voor een zogenaamde nutsvoorziening. Dit zou leiden tot daaraan verbonden inhoudelijke nalevingskosten, zoals voor de berekening van het in rekening te brengen voorschot, en voor het jaarlijks afrekenen van de nutsvoorziening. Deze regeldruk zou betrekking hebben op afrekening per specifieke woning waarbij de jaarlijkse afrekening jaarlijks tot een verschillende uitkomst kan leiden. Met dit besluit vervalt de regeldruk verbonden aan een overeen te komen nutsvoorziening. In plaats daarvan zijn er inhoudelijke nalevingslasten ontstaan in verband met de energieprestatievergoeding.

De naleving leidt tot handelingen die vergelijkbaar met die voor de nutsvoorziening, zoals de berekening van de in rekening te brengen vergoeding en het jaarlijks door de verhuurder aan de huurder te verstrekken overzicht van de duurzaam opgewekte energie. In het geval van een energieprestatievergoeding kan echter een vaste vergoeding worden berekend op basis van een eenvoudige berekening, met reeds beschikbare gegevens. Deze nalevingslasten zullen dus verminderen.

Wel zijn er additionele inhoudelijke nalevingslasten doordat de warmtevraag van de betrokken woningen zal moeten worden bepaald. Dit zal per gerealiseerde nul-op-de-meter woning leiden tot een lichte toename van de inhoudelijke nalevingslasten voor bedrijven. Uitgaande van een realisatie van de betrokken woningen gedurende de periode tot 1 januari 2022, leidt dit tot een structurele toename van nalevingskosten van € 0,74 miljoen.



Inzake de administratieve lasten zal de energieprestatievergoeding niet tot wijziging leiden inzake de informatieverplichtingen voor burgers en bedrijven aan de overheid.

4. Uitvoeringstoets huurcommissie

De huurcommissie heeft aangegeven door de regeling geen andere uitvoeringsgevolgen te voorzien dan reeds aangegeven in reactie op het wetsvoorstel inzake de energieprestatievergoeding (Staatsblad 2016, nr. 199) en het Besluit energieprestatievergoeding huur (Staatsblad 2016, nr. 303).

Deze reactie houdt in dat de huurcommissie de regeling kan uitvoeren met de reeds bij de huurcommissie aanwezige beoordelingsmethoden. De huurcommissie heeft daarbij aangegeven uit te kunnen gaan van in de woning aanwezige meterstanden en van de berekeningsmethodiek ter bepaling van het energielabel of de energie-index.

De huurcommissie gaf voorts aan de regeling na inwerkingtreding mee te nemen bij de informatieverstrekking via www.huurcommissie.nl.

5. Consultatie en adviezen

Over het ontwerp van de regeling heeft een internetconsultatie plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot 17 reacties. Daarnaast hebben Aedes, de Woonbond en de G32 afzonderlijk gereageerd.

Aedes, de brancheorganisaties voor energieproducenten- en leveranciers, de Gasunie Transport Services en bouwers en enkele ontwikkelaars zijn in het algemeen voorstander van uitbreiding van de mogelijkheden om een energieprestatievergoeding in te zetten.

De vereniging Stroomversnelling en enkele andere partijen zijn van oordeel dat de regeling de ingezette innovaties afremt. Volgens deze partijen, zullen verhuurders de voorkeur hebben te investeren in oplossingen waarbij woningen zijn aangesloten op gas omdat dit goedkoper is en een beproefde techniek is.

Deze opvatting wordt niet gedeeld. In de eerste plaats moeten verhuurders voor woningen die zijn aangesloten op gas, een lagere maximale energieprestatievergoeding in rekening brengen en zal er ter compensatie van het gebruik van gas extra duurzame energie op de woning opgewekt moeten worden. Voor woningen die zijn aangesloten op gas gelden ook de strenge eisen als het gaat om netto warmtevraag van de woning. Er zal ook bij woningen die zijn aangesloten op gas sprake zijn van zeer energiezuinige woningen.

Netbeheerders Stedin en Alliander zijn van oordeel dat er hoge maatschappelijke kosten mee gemoeid kunnen zijn wanneer de energieprestatievergoeding ook geldt voor woningen die op gas zijn aangesloten. Uitschakelen van een aardgas netwerk dat aan vervanging toe is wordt volgens deze partijen moeilijker wanneer een energieprestatievergoeding voor op gas aangesloten woningen mogelijk wordt. De vereniging Stroomversnelling voert in dat verband aan dat er investeringen in woningen die aangesloten zijn op gas, zullen plaatsvinden waarbij sprake is van langjarige afschrijvingstermijnen. Dat zal de mogelijkheden om een gebied 'aardgasloos' te maken belemmeren. Andere partijen zoals Aedes en Trecodome voeren juist aan dat ook het gasnet naar verwachting op termijn kan verduurzamen bijvoorbeeld door duurzaam geproduceerd synthetisch gas of groengas.

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, zullen nieuwe investeringen in gasnetten met een exploitatieperiode van meer dan 40 jaar vanwege de beperktere terugverdienmogelijkheden ongebruikelijker worden. Ook is het in dat perspectief voor de hand liggend dat op enig moment een energieprestatievergoeding niet langer mogelijk zal zijn voor concepten met fossiele energie, omdat dit ongewenste kosten voor de instandhouding van gasnetten in de hand kan werken.

Daartoe is voor woningen die voor 1 januari 2022 voldeden aan de eisen van de energieprestatievergoeding, in deze regeling een overgangsbepaling opgenomen. Indien op, of voor, 1 januari 2022 voor een woning een energieprestatievergoeding is overeengekomen, kan deze worden doorgezet, zoals hiervoor uiteengezet. Verder is hiervoor toegelicht dat, aangezien het mogelijk is dat er lokaal beleidsvoornemens zijn het gasnet op een bepaalde termijn uit te faseren, de verhuurder in het kader van zijn renovatieplannen genoodzaakt zal zijn zich rekenschap te geven van de ontwikkelingen met betrekking tot de uitvoering van die beleidsvoornemens en dat het van belang is dat de verhuurder vooraf met de netbeheerder en de betrokken gemeente overleg pleegt over zijn renovatieplannen in relatie tot die ontwikkelingen.



Aedes, Nederlandse vereniging van duurzame energie en de gemeente Alkmaar hebben gepleit voor een verruiming van de regeling met betrekking tot de energieprestatievergoeding, zodat ook opwek van duurzame energie in de nabijheid van woningen onder de regeling valt. Het gaat daarbij om een techniek neutrale regeling (elektriciteit, gas of warmte). Dit kan volgens genoemde partijen onder andere een impuls geven aan de ontwikkeling van nul-op-de-meter woningen bij hoogbouw. Opwek van energie in de nabijheid van woningen past bij de doelstellingen van de wet- en regelgeving met betrekking tot de energieprestatievergoeding en kan een bijdrage leveren aan een vergroting van de mogelijkheden om nul-op-de-meter woningen te realiseren. Er wordt dan ook voorzien in een verdere verbreding van de regeling. Hiertoe zal in de eerste helft van 2017 een ontwerp van een wijziging van de regeling in consultatie worden gebracht.

Aedes, Stroomversnelling en de Woonbond hebben vragen gesteld over de ontwikkeling van de woonlasten van de huurder. Wanneer woningen op het gasnet zijn aangesloten is het volgens deze partijen voor de verhuurder lastig de woonlasten te garanderen. Volgens het Besluit is de verhuurder verplicht de huurder voor de ingreep tot nul-op-de-meter woning inzicht te geven in de warmtevraag van de woning en de hoeveelheid energie die de huurder ter beschikking staat. Wanneer deels gebruik gemaakt wordt van gas zal de verhuurder de huurder ook daarvan een indicatie moeten geven, gegeven het verwachte gedrag van de huurder. De bewoner zal uiteindelijk een rekening krijgen voor het aardgasgebruik van zijn energieleverancier. De maximumbedragen van de energieprestatievergoeding zijn daarom verlaagd. Zoals aangegeven in de brieven 27 oktober 2016 aan de Tweede en Eerste Kamer¹ zal een regeling voor een 'woonlastenwaarborg' in het Besluit worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking zal ook de specifieke situatie dat een woning is aangesloten op gas worden betrokken.

Voorts zijn er door verschillende partijen opmerkingen gemaakt bij de rekenfactoren in de regeling. Dit heeft tot een aanpassing van de regeling geleid. In de regeling wordt nu rekening gehouden met het rendementsverlies dat bij het gebruik van een CV ketel optreedt. In de regeling is thans uitgegaan van een gefixeerd rendementsverlies. De suggestie van partijen om te rekenen met een ander (lager) rendementsverlies wanneer partijen dat aan kunnen tonen is niet overgenomen maar deze suggestie wordt onderzocht en kan bij een volgende wijziging van de regeling worden betrokken. De reacties op het gebruik van de Primaire Energie Factor (PEF) hebben niet tot wijziging van het gebruik van deze factor geleid. Gelet op de huidige stand van de techniek wordt het gebruik van een factor van 2,14 verdedigbaar geacht. Bij de eerdergenoemde evaluatie van de wet- en regelgeving met betrekking tot de energieprestatievergoeding zal opnieuw worden beoordeeld of aanpassing noodzakelijk is.

6. Inwerkingtreding (vaste verandermomenten).

Marktpartijen hebben aangegeven baat te hebben bij, en te hechten aan een spoedige inwerkingtreding. Daarmee ontstaat duidelijkheid voor verhuurders bij het nemen van investeringsbeslissingen en rechtszekerheid voor de huurder over de redelijkheid van de energieprestatievergoeding. Om die reden is besloten af te wijken van het tijdstip van vaste verandermomenten en de regeling op 1 februari 2017 in werking te laten treden.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*

¹ Kamerstukken II 2016/17, 34 228, nr. 24 en Kamerstukken I 2016/17, 34 228, J.