



Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 25 augustus 2016, nr. 2016-0000494892, houdende vaststelling van nadere regels met betrekking tot de mogelijkheid voor verhuurder en huurder om een energieprestatievergoeding overeen te komen (Regeling energieprestatievergoeding huur)

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

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

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

BRL: door de Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland bindend verklaarde Nationale Beoordelingsrichtlijn.

Artikel 2

De warmtevraag wordt bepaald door een bedrijf met een geldig procescertificaat, volgens de voorschriften, bedoeld in BRL 9500, deel 00, zoals vastgesteld op 31 augustus 2011, en deel 05, zoals vastgesteld op 23 juni 2016.

Artikel 3

Met een procescertificaat of BRL als bedoeld in artikel 2 wordt gelijkgesteld een voor het bepalen van de warmtevraag voorgeschreven certificaat, beoordelingsrichtlijn of een andere norm, afgegeven, uitgevoerd of goedgekeurd door een daartoe bevoegde onafhankelijke instelling in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat, die geen lidstaat van de Europese Unie is, die partij is bij een verdrag dat Nederland bindt, met een kwaliteitsniveau dat ten minste gelijkwaardig is aan het niveau dat met de eisen in artikel 2 wordt nagestreefd.

Artikel 4

Gereserveerd.

Artikel 5

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 september 2016

Artikel 6

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling energieprestatievergoeding huur.

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

Den Haag, 25 augustus 2016

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



TOELICHTING

1. Inleiding

Met deze regeling is uitvoering gegeven aan artikel 2, derde lid, van het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: het besluit). Op grond van artikel 2, derde lid, van het besluit worden bij ministeriële regeling regels gesteld met betrekking tot het bepalen van de warmtevraag van de woning waarvoor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeenkomen. In combinatie met de informatieplicht van de verhuurder in artikel 5, eerste lid, onder a, van het besluit krijgt de huurder hiermee duidelijkheid over de warmtevraag van de woning en de wijze waarop deze is bepaald. Hij kan daarmee beoordelen of de woning voldoet aan de in het besluit vastgestelde maximum warmtevraag voor het overeenkomen van een energieprestatievergoeding.

2. Bepalingsmethode warmtevraag

Voor het bepalen van de warmtevraag is aangesloten bij de bepalingsmethode die ten grondslag ligt aan de in het beleid met betrekking tot de energieprestatie van gebouwen gehanteerde berekening van de energieprestatie van woningen, NEN7120. Het resultaat van deze berekeningsmethode is een cijfer dat het energiegebruik aangeeft op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw. Afhankelijk van het beleidsdoel worden meer of minder kenmerken gebaseerd op forfaitaire waarden. Dit betekent dat voor het betreffende kenmerk een zo reëel mogelijke waarde wordt gehanteerd, vaak afgeleid van eenvoudig vast te stellen andere kenmerken van de woning, zoals het bouwjaar, gezien de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Zo kan de bepalingsmethode bij bestaande gebouwen relatief eenvoudig worden gehouden of worden kenmerken die niet goed te bepalen zijn zonder grote, destructieve, ingrepen aan de woning toch op een zo realistisch mogelijke manier meegenomen in de bepaling van de energieprestatie van de woning. Voor het bepalen van het aantal punten van een huurwoning conform het woningwaarderingssysteem maken verhuurders gebruik van een bepalingsmethode op basis van NEN7120, om precies te zijn de energie-index met Nader Voorschrift.

Bij (ver)bouw van woningen specifiek gericht op het realiseren van een zeer lage warmtevraag is het bouwproces zodanig gericht op de daarvoor bepalende woningkenmerken dat deze wel relatief eenvoudig, zonder grote ingrepen aan de woning kunnen worden bepaald. Dat leidt tot een bepaling van de warmtevraag van de woning, die vergelijkbaar is met de wijze waarop de warmtevraag voor een nieuwbouwwoning kan worden bepaald. Om die reden worden met de in deze regeling aangewezen bepalingsmethodiek meer woningkenmerken ter bepaling van de warmtevraag voor woningen met een energieprestatievergoeding niet forfaitair bepaald, maar specifiek conform de werkelijke situatie in die individuele woning.

In deze regeling is de bepalingsmethodiek, bedoeld in BRL 9500, delen 00 en 05, aangewezen zoals deze is vastgesteld door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) van de Stichting Kwaliteitsborging Installatiesector op 31 augustus 2011, respectievelijk 23 juni 2016 (hierna: BRL 9500, delen 00 en 05). Deze komt erop neer dat voor het bepalen van de warmtevraag in opdracht van de verhuurder een energieprestatierapport wordt vastgesteld dat wordt afgegeven door een bedrijf met een geldig procescertificaat volgens de voorschriften, bedoeld in BRL 9500, delen 00 en 05. De bij de bepaling van de netto warmtevraag voor een woning gebruikte software dient te voldoen aan BRL 9501 van 6 december 2006, inclusief het wijzigingsblad van 1 januari 2015.

Het bedrijf dat de warmtevraag vaststelt en dat het energieprestatierapport afgeeft, moet gecertificeerd zijn door een certificatieinstelling volgens BRL 9500, delen 00 en 05. In deze nationale beoordelingsrichtlijn worden de eisen beschreven waaraan een bedrijf en het personeel moeten voldoen om verschillende diensten op het gebied van energieprestatie van woningen en gebouwen te mogen leveren. In BRL 9500, delen 00 en 05, is onder ander opgenomen aan welke opleidingseisen het personeel van het bedrijf moeten voldoen, welk opnameprotocol zij moeten hanteren om de maatregelen vast te stellen op basis waarvan de netto warmtevraag bepaald kan worden, welke berekeningsmethode zij moeten hanteren voor de bepaling van de netto warmtevraag en aan welke eisen de software moet voldoen waarmee de netto warmtevraag wordt berekend. Daarnaast wordt hierin beschreven op welke wijze certificatieinstellingen controles uitvoeren en wat de omvang en de frequentie daarvan is, evenals de sancties die opgelegd kunnen worden bij het constateren van kritieke afwijkingen.

De ontwerpregeling is op 30 maart 2016 gemeld aan de Commissie van de Europese Unie, notificatienummer 2016/0148/NL ter voldoening aan artikel 8, eerste lid, van richtlijn nr. 98/34/EG van het



Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 22 juni 1998 betreffende een informatieprocedure op het gebied van normen en technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij (PbEG L 204), zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 98/48/EG van 20 juli 1998 (PbEG L 217) (notificatierichtlijn). Artikel 2 van deze regeling omtrent de bepaling van de warmtevraag bevat mogelijk technische voorschriften in de zin van deze richtlijn. Dit artikel is verenigbaar met het vrije verkeer van goederen en is evenredig. Waar nodig voorziet artikel 3 van deze regeling in een gelijkwaardigheidsbepaling met het oog op de wederzijdse erkenning.

De Commissie heeft door middel van een mededeling (TRIS/(2016) 01408) om aanvullende informatie gevraagd over de bepalingsmethodiek. De Commissie verzocht daarbij om uit te leggen of de term 'warmtevraag' overeenstemt met de term 'energieprestatie van een gebouw' zoals vermeld in artikel 2 van Richtlijn 2010/31/EU en uit te leggen waarom het huidige systeem waarbij energielabels bij de verkoop en verhuur van woongebouwen verplicht zijn gesteld, niet wordt gebruikt voor de energieprestatievergoeding. In reactie op deze vragen is uiteengezet dat de term warmtevraag deels overeenstemt met de term 'energieprestatie van een gebouw', in die zin dat het een onderdeel van die energieprestatie is. De warmtevraag is de energie die benodigd is voor verwarming van de woning. Het bepalen van de warmtevraag heeft in de regelgeving rondom de energieprestatievergoeding een specifiek doel en staat los van de implementatie van Richtlijn 2010/31/EU. De warmtevraag is de jaarlijkse hoeveelheid warmte die nodig is om de woonruimte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik te voorzien van ruimteverwarming. Het bepalen van de warmtevraag van de woning is vereist in het kader van de mogelijkheid voor de verhuurder en huurder een zogenoemde energieprestatievergoeding overeen te komen. Deze mogelijkheid is met de Wet van 18 mei 2016 tot 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 (Stb. 2016, 199) (hierna: de wet) en het Besluit energieprestatievergoeding huur (hierna: het besluit) aan bepaalde voorwaarden verbonden om zekerheid te bieden aan de verhuurder over de redelijkheid van de door hem bij de huurder in rekening te brengen vergoeding en ter bescherming van de huurder tegen een onevenredig hoge vergoeding (zie Kamerstukken I en II 2015/16, 34 228). De energieprestatievergoeding betreft een vergoeding voor de productie van een minimale hoeveelheid duurzame energie op de woning met als voorwaarde dat een zeer lage warmtevraag van de woning wordt gerealiseerd. Feitelijk gaat het om woningen waarbij het energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd door middel van onder andere zeer goede isolatie. In het besluit is bepaald wat de maximale energieprestatievergoeding is van een woning die de benodigde energie voor ruimtewarming en warm tapwater zelf hernieuwbaar opwekt, gegeven een bepaalde combinatie van maximale warmtevraag en minimale duurzame opwekking van energie. Daarom dient de warmtevraag van de woning eigenstandig te worden bepaald en is in deze regeling de methodiek voor het bepalen van de warmtevraag aangewezen.

In antwoord op het verzoek van de Europese Commissie om uit te leggen waarom het huidige systeem waarbij energielabels bij de verkoop en verhuur van woongebouwen verplicht zijn gesteld, niet wordt gebruikt voor de energieprestatievergoeding, is aangegeven dat energielabels niet worden gebruikt in het kader van de energieprestatievergoeding huur. Aan de Europese Commissie is toegelicht dat voor het aanwijzen van de methodiek om de warmtevraag te bepalen gebruik wordt gemaakt van de systematiek die ook wordt gebruikt voor het vaststellen van het energielabel. De warmtevraag wordt net als het energielabel vastgesteld op basis van NEN7120. Afhankelijk van het doel van het bepalen van de energieprestatie worden daarbij meer of minder te meten kenmerken gebaseerd op forfaitaire waarden. Zo wordt thans voor het berekenen van de energieprestatie van de woning ten behoeve van het vaststellen van de redelijkheid van de huurprijs op basis van NEN7120 gebruikgemaakt van de energie-index met Nader Voorschrift. Dit houdt in dat de energie-index voor een woning wordt vastgesteld volgens de voorschriften, bedoeld in BRL 9500, delen 00 en 01 van 31 augustus 2011, inclusief het wijzigingsblad van 1 augustus 2015. Voor het bepalen van de warmtevraag ten behoeve van het vaststellen van de energieprestatievergoeding die de verhuurder in rekening kan brengen bij de huurder dient ook gebruik te worden gemaakt van BRL9500 op basis van NEN7120. Het verschil met het bepalen van de energie-index is gelegen in het aantal kenmerken dat forfaitair of conform de werkelijke situatie wordt bepaald. Bij bestaande gebouwen kan een bepalingmethode relatief eenvoudig worden gehouden en worden kenmerken die niet goed te bepalen zijn zonder grote, destructieve, ingrepen aan de woning toch op een zo realistisch mogelijke manier forfaitair meegenomen in de bepaling van de energieprestatie van de woning. Bij de (ver)bouw van woningen specifiek gericht op het realiseren van een zeer lage warmtevraag, waarop deze regeling is gericht, is het bouwproces is zodanig gericht op de daarvoor bepalende woningkenmerken dat deze wel relatief eenvoudig, zonder grote, deels destructieve, ingrepen aan de woning kunnen worden bepaald. Om die reden is in deze regeling als bepalingsmethodiek BRL9500, delen 00 en 05, aangewezen op basis waarvan meer woningkenmerken conform de werkelijke situatie in de woning worden gemeten.

Een melding aan het Secretariaat van de Wereldhandelsorganisatie ingevolge artikel 2, negende lid,



van de op 15 april 1994 te Marrakech tot stand gekomen Overeenkomst inzake technische handelsbelemmeringen (Trb. 1994, 235) heeft niet plaatsgevonden nu in casu geen sprake is van significante gevolgen voor de handel.

3. Regeldrukaspecten

De energieprestatievergoeding leidt tot informatieverplichtingen voor de verhuurder. De regeldrukeffecten hiervan zijn al in kaart gebracht bij het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit. Daarbij is reeds rekening gehouden met de details, die in deze regeling slechts zijn uitgewerkt. Voor zover de regeling iets verandert aan de reeds in kaart gebrachte regeldrukeffecten, is die verandering niet substantieel.

4. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt tegelijkertijd met de wet en besluit op 1 september 2016 in werking. Zoals in de toelichting op het besluit tot inwerkingtreding van de wet is uiteengezet, is het wenselijk de wetgeving die een energieprestatievergoeding mogelijk maakt, zo spoedig mogelijk in te voeren en is om die reden afgeweken van het tijdstip van vaste verandermomenten (stb. 2016, [nr]). Het realiseren van zeer energiezuinige woningen is een van de beleidsdoelstellingen in het op 13 september 2013 gesloten Energieakkoord. Deze wetgeving stimuleert marktpartijen daarin te investeren. In het Energieakkoord is afgesproken voor eind 2020 111.000 nul-op-de-meter woningen te realiseren. Daartoe zal nog een grote slag gemaakt moeten worden gemaakt. Deze wetgeving vormt daartoe een stimulans. Ook een aantal marktpartijen heeft aangegeven 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.

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