

# WETGEVING ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING

*Auteurs: Maurice Coen, Eefje van der Werf, Jeffrey Mennen*

## INLEIDING

Deze kennispaper is onderdeel van de set Energiesprongkennispapers Woningbouw Huur. De totale set geeft een compact en compleet beeld van de opgedane kennis binnen het programmaonderdeel Woningbouw Huur.

Aanbevolen voorkennis: de algemene kennispaper ‘[Comfortabel en betaalbaar wonen door nul-op-de-meter](#)’.

De regelgeving omtrent de Energieprestatievergoeding is nog in ontwikkeling. De verwachting is dat dit halverwege 2015 wordt ingevoerd. Onderstaande tekst is dus niet in steen gebeiteld. Desondanks geeft het een goed beeld van het onderwerp.

## WAT IS EEN ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING?

De Energieprestatievergoeding (EPV) is een maandelijkse vergoeding die door de verhuurder aan de huurder in rekening wordt gebracht voor energielevering en de aangebrachte energiebesparende voorzieningen bij een nul-op-de-meter-woning. De EPV wordt in rekening gebracht naast de huurprijs als nieuw en specifiek onderdeel van de servicekosten.

De vergoeding vervangt als het ware de energierekening. Er wordt immers bij een nul-op-de-meter woning (per saldo) geen energie meer geleverd door de energiemaatschappij, maar door de woning zelf.

# WAAROM IS (REGELGEVING VOOR) EEN ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING NOODZAKELIJK?

Eén van de uitgangspunten in de businesscase van nul-op-de-meter vernieuwbouw is dat corporaties een Energieprestatievergoeding van hun huurders kunnen innen. De geldstroom die hierdoor ontstaat, biedt de corporatie investeringsruimte om woningen te (ver) nieuwbouwen met een zeer hoge energiebesparingsambitie, waaronder nul-op-de-meter woningen.

Om ervoor te zorgen dat woningcorporaties deze vergoeding voor energieprestaties mogen innen, moet de regelgeving worden aangepast.

Door aanpassingen in de wet kan de vergoeding die door de corporatie aan de huurder wordt gevraagd voor (ver)nieuwbouw met zeer hoge besparingsambities (zoals nul-op-de-meter) bestaan uit de volgende 3 onderdelen:

1. Een vergoeding voor woningverbetering als onderdeel van de huurprijs.
2. Een vergoeding voor energieopwekking in de vorm van een Energieprestatievergoeding als onderdeel van de nutsvoorziening. De nutsvoorziening maakt onderdeel uit van de servicekosten.
3. Een (eventuele) vergoeding voor energiezuinige huishoudelijke apparatuur als onderdeel van de servicekosten, als dit een onderdeel is van het aangeboden concept.

De aanpassingen in de regelgeving zijn zodanig vormgegeven dat:

- woonlastenneutraliteit mogelijk is. De woonlasten, de bundeling van energielasten en huurlasten, blijven gelijk. Huurders betalen dan 'niet-meer-dan-nu' (bij zittende bewoners) of niet meer dan de woonlasten van een gelijkwaardige woning (bij mutaties).
- het duurzaamheid ondersteunt. Onder andere door het stimuleren van vraagreductie en het stimuleren van het inzetten van duurzaam geproduceerde energie om het eventuele tekort aan benodigde energie aan te vullen.
- de woning na renovatie en/of mutatie beschikbaar blijft voor lage inkomensgroepen. In overeenstemming met DAEB (Diensten van algemeen economisch belang).
- een economisch haalbare businesscase te maken is voor corporatie en aanbieder.
- er geen hoge bijkomende (administratieve) lasten nodig zijn.
- het innovatie stimuleert en/of in ieder geval niet beperkt.

Door de aanpassingen in de regelgeving kan de EPV geïnd worden en wordt voorkomen dat de woonlasten voor zittende huurders onbedoeld stijgen. Ook worden prijswijzigingen bij mutatie begrensd.

# HOE WERKT ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING VOLGENS DE NIEUWE REGELGEVING?

Om een Energieprestatievergoeding te mogen innen, moet een woning voldoen aan drie basisvoorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een zeer hoge energieambitie, bijvoorbeeld nul-op-de-meter. EPC < -0,2 moet worden gehaald.
2. De gegarandeerde maximale netto warmtevraag moet binnen de wettelijk afgesproken normen vallen. De energie hiervoor dient door de woning zelf opgewekt te worden.
3. De gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte energie moet binnen de afgesproken normen vallen.

Als aan de drie voorwaarden is voldaan kan de hoogte van de vergoeding worden bepaald. De hoogte is afhankelijk van de volgende variabelen:

- de maximale netto warmtevraag van de woning ( zie voorwaarde 2 );
- de gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte energie (zie voorwaarde 3);
- het al dan niet kunnen salderen van energiecomponenten. Bijvoorbeeld: Als er een gasaansluiting aanwezig is in de woning dan kan het gasgebruik niet 'gesaldeer' worden. Niet kunnen salderen, in dit geval: gebruik maken van fossiele energie, resulteert in een lagere vergoeding.
- nieuwbouw of vernieuwbouw (renovatie). In het geval van nieuwbouw is de vergoeding lager.

Voor deze variabelen worden normen opgesteld die in een tabel worden opgenomen. In deze tabel is de hoogte van de vergoeding per m<sup>2</sup> af te lezen. De genoemde tabel is nog niet gereed.

## *De vergoedingcomponenten voor (ver)nieuwbouw nader bekeken*

Voor wat betreft het verhogen van de huur is er een strikt onderscheid tussen energiebesparing en –opwekking. De huur kan alleen verhoogd worden met een vergoeding voor energiebesparingsmaatregelen. Dit wordt gedaan door bij de EPC-berekening alleen de bouwkundige maatregelen mee te nemen voor het verhogen van de (kale) huurprijs en niet de installaties voor opwekking van energie. Dit is conform de huidige systematiek. De huurverhoging wordt gemaximeerd op 34 labelpunten van het Woningwaarderingssysteem(WWS). Terzijde: Dit komt overigens overeen met een label b-woning, deze kan zonder opwekcapaciteit gerealiseerd worden.

Een vergoeding voor energieopwekking kan niet opgenomen worden in een verhoging van de huur. Daarentegen, als er kosten zijn gemaakt voor besparingsmaatregelen die niet binnen de 34 labelpunten van het Woningwaarderingssysteem passen en dus niet gedekt worden door de huurverhoging, dan kunnen deze kosten wel gedekt worden door de Energieprestatievergoeding. Dit laatste is overigens een louter rekenkundige aangelegenheid en heeft niets met de regelgeving te maken.

### *Servicekosten*

Deze kosten zijn situatieafhankelijk en bestaan meestal uit meerdere componenten. Denk hierbij aan kosten voor schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van liftvoorzieningen en kosten voor nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld in het geval er een warmtenet aanwezig is.

Als een woning voldoet aan de voorwaarden voor een Energieprestatievergoeding, kan de servicekostenregeling worden uitgebreid met twee componenten:

1. De Energieprestatievergoeding. Voor de geleverde energieprestatie mag een vergoeding voor opwekking hiervan buiten de huurprijs (bovenop de WWS-punten voor energiebesparing) in rekening worden gebracht op basis van een schriftelijke overeenkomst en als onderdeel van de nutsvoorziening.
2. Een vergoeding voor energiezuinige huishoudelijke apparatuur. Bijvoorbeeld als de aanbieder als onderdeel van het concept heeft gekozen voor het inzetten van energiezuinige apparatuur om meer te besparen en daarmee de energieambities te halen.

### *Tenslotte*

Een aantal opmerkingen:

- De Energieprestatievergoeding is opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Een voorzichtige streefdatum is 1 juli 2015.
- De wet regelt hoeveel de corporatie maximaal in rekening mag brengen. De corporatie kan er zelf voor kiezen niet het gehele bedrag in rekening te brengen en daarmee de woonlasten voor de huurder te verlagen.
- Salderen op complexniveau is (nog) niet mogelijk. Voor complexen kan immers lastig per woningeenheid lokale duurzame energieopwekking gerealiseerd worden. Praktischer is het als bijvoorbeeld een heel flatgebouw op wind- of zonenergie wordt aangesloten, waarbij teveel aan opgewekte energie op flatniveau gesaldeerd mag worden.
- De huidige salderingsregeling is tot 2020 van kracht. Het is nog niet bekend wat daarna gaat gebeuren. Dit vormt een risico. Dit risico kan worden vermeden door concepten zodanig te ontwikkelen dat de opgewekte energie kan worden opgeslagen in plaats van terug te leveren aan het net.

## WAT BETEKENT DIT VOOR ...?

*Wat betekent de wetgeving Energieprestatievergoeding voor de corporatie?*

- De corporatie moet een aanhangsel toevoegen aan de huidige huurovereenkomst met huurders.
- De corporatie krijgt door het innen van de Energieprestatievergoeding extra administratieve lasten en grotere risico's op betalingsachterstanden.

*Wat betekent het voor de aanbieder?*

- In de regelgeving is als voorwaarde opgenomen dat er een gekende en gegarandeerde prestatie wordt overeengekomen en geleverd. De aanbieder moet dus zorgen dat de prestaties gegarandeerd worden.
- Aanbieders moeten integrale concepten aanbieden waar ook de levering van huishoudelijke apparaten onderdeel van kan zijn.

*Wat betekent het voor de bewoner?*

- De bewoner wordt minder afhankelijk van schommelingen in de energieprijzen.
- Bij een hoger energiegebruik dan is overeengekomen, blijft de huurder zijn energie afnemen bij een door hem gekozen energieleverancier.
- Bij lager gebruik krijgt de huurder geld voor de levering van de niet gebruikte energie aan de door hem gekozen energieleverancier.

*Wat betekent het voor de energieleverancier?*

- Energieleveranciers moeten hun voorschotnota's aanpassen aan de huidige behoefte. Bij gemiddeld gebruik zal deze nul worden. Voor zuinige gebruikers zal de energieleverancier, in plaats van elke maand geld te innen, de gebruiker moeten betalen voor zijn geleverde energie aan de energiemaatschappij.
- Het businessmodel van de energieleverancier zal veranderen.
- Het netwerk wordt gebruikt voor buffering van energie indien deze niet wordt gebruikt.

## INTERESSANTE LINKS

[Juridische implicaties nul-op-de-meter woningen  
Energiebundel voor bewoner](#)

## EXPERTS

[Jan-Willem van de Groep](#)  
[Ivo Opstelten](#)

## DEFINITIES

*Nul-op-de-meter-  
woning*

Bij een nul-op-de-meter-woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo **nul**, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerputgangspunten en onderbouwd door Nederlandse normen.

*Energieprestatie-  
vergoeding (EPV)*

Dit is een maandelijks vergoeding die door de verhuurder aan de huurder in rekening wordt gebracht voor energielevering en voor aangebrachte energiebesparende voorzieningen bij een nul-op-de-meter-woning.

*Salderen*

Salderen, opgenomen in de [Elektriciteitswet van 1998](#), betekent dat een kleinverbruiker de energie die hij teruglevert aan het net, kan wegstrepen tegen zijn energieverbruik bij een energieleverancier. De salderingsregeling geldt alleen voor kleinverbruikers die een 3 x 80 ampère aansluiting hebben.

[Download het document met alle definities](#)

*Energiesprong/Energielinq neemt de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht bij het maken van de kennispapers.  
Energiesprong/Energielinq wijst iedere vorm van aansprakelijkheid voor onvolkomenheden en/of onjuistheden af.  
Energiesprong/Energielinq behoudt zich het recht voor om de eigen informatie te allen tijde te wijzigen.  
Energiesprong/Energielinq is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventueel in deze kennispaper gepubliceerde onjuistheden en onvolkomenheden.*