

Verhuurders en huurders opgelet: de EPV komt eraan!

06-07-2016 17:08

Twee jaar geleden zorgde de invoering van de Warmtewet voor een nieuwe kostenpost. Nu komt de energieprestatievergoeding (EPV) erbij. Volgens advocate Anne Maren Langeloo is deze in strijd met het stelsel van het huurprijzenrecht.

Algemeen bekend is dat een verhuurder aan de huurder van woonruimte een huurprijs in rekening mag brengen en daarnaast een vergoeding mag vragen voor de te leveren service. In 2014 is met de invoering van de Warmtewet een extra kostenpost geïntroduceerd: de kosten voor de levering van warmte via blok- of stadsverwarming of een WKO-installatie. Die kosten kunnen via een aparte warmteleveringsovereenkomst aan de huurders in rekening worden gebracht. Terwijl de stof die deze wijziging heeft doen opwaaien net een beetje is neergedaald, komt de wetgever per 1 augustus 2016 alwéér met wat nieuws: de energieprestatievergoeding (EPV).

Het wordt straks mogelijk voor verhuurder en huurder om in het kader van het energiezuinig maken van een woning een energieprestatievergoeding overeen te komen voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning. Wat wordt hiermee bedoeld?

Energiebesparing stimuleren

Het komt erop neer dat de overheid wil stimuleren dat er zeer energiezuinige woningen worden gebouwd, zoals nul-op-de-meter-woningen. Dat zijn woningen waarbij door een combinatie van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen het netto energieverbruik van de woning nul is. Denk bij deze voorzieningen bijvoorbeeld aan hoge isolatiewaarden, zonne-energie, koude-warmte opslag, windenergie, (geïntegreerde) zonnepanelen, et cetera. Verhuurders kunnen voor hun investeringen in dit soort woningen met hun huurders een energieprestatievergoeding overeenkomen. De huurders betalen dan een maandelijks bedrag voor de gedane investeringen én voor de levering van de door de woning opgewekte energie.

Als de verhuurder en huurder afspreken dat er een energieprestatievergoeding wordt betaald, dan moet de verhuurder garanderen dat de woning bepaalde energievoorzieningen heeft: zoals hoeveel energie wordt er opgewekt en hoeveel energie is er nodig? De minimale hoeveelheid energie die nodig is moet gelijk zijn aan de energiebehoefte van een huishouden met een profiel dat past bij die specifieke woning. De hoogte van de energieprestatievergoeding is gebaseerd op deze garantie. In het Besluit Energieprestatievergoeding Huur (BEH) is dat verder uitgewerkt. Het gaat om een vast bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd en dat is gemaximeerd op € 1,40 per vierkante meter per maand.

Daadwerkelijk opgewekt

De verhuurder moet nog meer. Hij moet individuele meters in de woning plaatsen die de opgewekte hoeveelheid duurzame energie kunnen bijhouden. Elk jaar moet hij namelijk aan zijn huurder een overzicht kunnen verstrekken van de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid duurzame energie. De nieuwe wet is niet duidelijk over wat er gebeurt als er minder warmte en andere energie wordt opgewekt dan de verhuurder van tevoren heeft gegarandeerd. Is er dan sprake van wanprestatie? En het kan natuurlijk zo zijn dat een huurder in een bepaald jaar meer energie verbruikt dan was voorzien, bijvoorbeeld omdat het een strenge winter is geweest. Vanwege dat risico zal het voor de huurder haast onvermijdelijk zijn om ook een contract met een energieleverancier te sluiten.

Toetsen

Als een verhuurder en huurder het niet eens kunnen worden over de hoogte van de te betalen energieprestatievergoeding, dan kan de huurder de huurcommissie vragen om dit bedrag te toetsen. De

procedure zal vergelijkbaar zijn met de procedure waarin de huurder de servicekosten voorlegt aan de huurcommissie. Daarnaast zal het woningwaarderingstelsel (het puntensysteem) worden aangepast. Het is niet de bedoeling dat de huurder dubbel betaalt, omdat de opwekking van energie al is opgenomen in de huurprijs (via het energielabel en de WOZ-waarde) en er daarnaast ook een energieprestatievergoeding wordt afgesproken. Er zal correctiefactor op het aantal punten wordt toegepast.

Ondoordacht

Dit is in een notendop wat ons te wachten staat. Volgens critici is deze nieuwe regelgeving ondoordacht en onnodig ingewikkeld. Zo zou het helemaal niet nodig zijn geweest om naast de servicekosten, de nutsvoorzieningen en de warmteleveringsovereenkomst weer een extra kostenpost in het leven te roepen. De investeringen in energiebesparende en energieopwekkende maatregelen hadden eenvoudig in de huurprijs verdisconteerd kunnen worden via een aanpassing in het woningwaarderingstelsel.

Bovendien lijkt deze nieuwe systematiek van de energieprestatievergoeding in strijd te zijn met het stelsel van het huurprijzenrecht zoals we dat nu kennen, omdat er naast de huurprijs geen kosten aan de huurder in rekening mogen worden gebracht die samenhangen met de woning. We zullen moeten afwachten hoe de energieprestatievergoeding zich in de praktijk en de rechtspraak ontwikkelt. Deze nieuwe complexe (en gebrekkige) wetgeving zal het voor de verhuurder en huurder bepaald niet gemakkelijker en overzichtelijker maken.

Anne Maren Langeloo is advocate bij van [Hielkema & co advocaten](#)