



Verduurzamen van Vastgoed, de energieprestatievergoeding (EPV) als steuntje in de rug voor de verhuurder

Met ingang van 1 september 2016 kan een verhuurder, indien sprake is van een zeer energiezuinige woning, zoals een NOM-woning (nul-op-de-meter-woning), met de huurder een energieprestatievergoeding (EPV) overeenkomen. Dit is een vergoeding die de huurder betaalt naast de huurprijs en een eventueel voorschot in verband met levering van elektriciteit, gas en water voor het individuele gebruik en mogelijk overige servicekosten die verband houden met de bewoning van de woonruimte. Met de invoering van de EPV wordt beoogd een vergoeding te geven voor de kosten van het realiseren van een NOM-woning.

EPV-overeenkomst is niet vrijblijvend

Het aangaan van een EPV-overeenkomst verschaft de huurder een aantal belangrijke waarborgen. Allereerst dient voorafgaand aan het aanbieden van de EPV-overeenkomst de netto warmtevraag van de woning door een daartoe gecertificeerd bedrijf te worden vastgesteld. Deze dient lager of ten minste gelijk te zijn aan de wettelijke grenswaarde van 50 kWh/m². De verhuurder is vervolgens verplicht een minimale energieprestatie van de woning, aan de huurder te garanderen, deze te monitoren, de huurder daarover te informeren en bij het niet behalen van de prestatie, de huurder hiervoor te compenseren. Ten behoeve van de monitoring van het energieverbruik en de opwek ervan, dient de woning van voldoende meetapparatuur te zijn voorzien. Het kunnen aanbieden van een EPV-overeenkomst is dus niet iets waartoe een

verhuurder lichtzinnig kan besluiten en vraagt de nodige (technische) voorbereiding.


Kan huurder EPV-overeenkomst weigeren?

Het Besluit EPV bepaalt dat een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. De huurder is daartoe niet verplicht, maar het gevolg van het niet accepteren van het voorstel kan uiteindelijk wel leiden tot een huurbeëindigingsprocedure. Indien de conclusie van de kantonrechter is dat het aanbod van verhuurder tot het aangaan van een EPV-overeenkomst een alleszins redelijk voorstel is, waarvan het niet redelijk is dat huurder dit weigert, kan hij de huurovereenkomst ontbinden. Dit is precies wat de kantonrechter in Enschede in een drietal zaken op 8 november jl. heeft gedaan.

Wat speelde er? De woningcorporatie is bij de in 2017 gerealiseerde NOM-

woningen geen EPV-vergoeding overeengekomen. Dit heeft zij niet gedaan omdat er op dat moment nog veel onduidelijkheden waren over de monitoring van de gerealiseerde woningen en over de vraag of die woningen wel volledig aan de technische uitgangspunten zouden voldoen. Om die onduidelijkheden te voorkomen werd in plaats daarvan een gebruiksovereenkomst zonnepanelen overeengekomen. Inmiddels is de jurisprudentie op dit punt uitgekristalliseerd: op de woning geïnstalleerde zonnepanelen maken deel uit van de woning, zijn onroerend en voor het gebruik ervan kan geen aparte vergoeding in rekening worden gebracht. Volgens de kantonrechter mocht zij deze verkeerde keuze herstellen door ingaande 1 januari 2022 een aangepaste huur-overeenkomst EPV aan te bieden.

Deze column is geschreven door:



Bram van de Kam, advocaat huurrecht, bouwrecht en commercieel vastgoed.
Zijn e-mailadres is bram.vandekam@kienhuishoving.nl, zijn telefoonnummer is 088 - 480 40 93.