**Bijlage 3**

bij AFNAMEOVEREENKOMST RENOVATIE MET GEGARANDEERDE ENERGIEPRESTATIES, versie juni 2019

**GARANTIE AAN DE HUURDER**

**INLEIDING**

In het kader van het aanpassen van de Huurovereenkomst tussen Huurder en Afnemer en daarbij behorende afspraken en prestatiegarantie is inzicht nodig in het prestatieniveau van de Nul op de Meter woning(en) en prestatieniveau EPV uit Besluit energieprestatievergoeding huur voor de Huurder. Deze bijlage geeft inzicht aan partijen op welke prestatiegarantie(s) de Huurders recht hebben en vastgelegd zijn in de Huurovereenkomst. Onderstaande tekst kan verwerkt worden in de standaard huurovereenkomst om een huurovereenkomst inclusief EPV te realiseren. Of men kan er voor kiezen een addendum op de bestaan huurovereenkomst op te stellen. In bijlage 4 wordt voor iedere afzonderlijke woning een specifieke energieprestatie (EPV) gedefinieerd. Dit omdat de energieprestatie door ligging (hoek- of tussenwoning) kan verschillen.

**[VOORBEELD TEKST TE VERWERKEN IN EIGEN HUUROVEREENKOMST]**

|  |  |
| --- | --- |
| **Naam huurder:** |  |
| **Adres:** |  |
| **Postcode en plaats:** |  |
| **Huurcontractnummer:** |  |
| **Ingangsdatum huur:** |  |

*U heeft een overeenkomst met @ voor de huur van een woning aan de <adres+plaats>. @ gaat deze woning renoveren/verduurzamen. De renovatie van uw woning valt onder het zogenaamd Nul Op de Meter aanpakken. De Nul Op de Meter aanpak is een landelijk initiatief om huurwoningen zeer energiezuinig te maken.*

*Het zeer energiezuinig maken van de woningen is mogelijk gemaakt door het invoeren van een energie prestatie vergoeding (EPV). De hoogte van de EPV is wettelijk vastgesteld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Met deze wet wordt aan u zekerheid gegeven over de EPV die @ bij u in rekening mag brengen. Doordat u het grootste deel van uw energiekosten aan @ betaalt in plaats van aan de energieleverancier kan @ dat geld steken in de verduurzamen van uw woning. U krijgt hierdoor een geheel opgeknapte, energiezuinige en comfortabele woning die perfect geïsoleerd is.*

*Om de afspraken hierover vast te leggen, wordt uw huurovereenkomst aangepast. Deze bijlage hoort voortaan bij uw huurovereenkomst.*

1. **Wat gaat er voor u veranderen?**

Na de renovatie krijgt u een geheel opgeknapte, energiezuinige en comfortabele woning die perfect geïsoleerd is. Uw huis wordt van onder tot boven geïsoleerd en u krijgt nieuwe, energiezuinige installaties. Zo daalt uw energieverbruik. Alles in uw woning werkt elektrisch, de gasaansluiting wordt opgeheven.

Uw woning gaat straks energie opwekken. De stroom die u opwekt, gebruikt u eerst zelf. Gebruikt u meer dan dat uw woning opwekt, dan koopt u extra stroom van uw energieleverancier, net als nu. Gebruikt u minder dan dat uw woning oplevert, dan levert u stroom aan uw energieleverancier. Dit wordt door uw energieleverancier met u verrekend.

Het bedrag dat u bij normaal gebruik gemiddeld bij normaal gebruik gemiddeld tot nu toe kwijt was aan elektriciteit en gas betaalt u straks aan @ in de vorm van EPV.

[**facultatief**] De huurverhoging betaalt u als vergoeding voor de geriefsverbetering (de verbetering van het woning). Het uitgangspunt is dat uw totale woonlasten (huur, servicekosten, en energiekosten) het in het beginsel gelijkblijvend gebruik van uw woning.

1. **Wat mag u verwachten?**

Voor de EPV die u aan @ betaalt, mag u het volgende verwachten:

* Gedurende het gehele jaar kunt u uw woning tot 20 graden verwarmen.
* Dagelijks is er @ liter warmwater beschikbaar, onder andere om te douchen. Bij standaard doorstroming van @ liter per minuut komt dat overeen met @ minuten warmwater per dag.
* De energie die nodig is voor het laten werken van de installaties (bijvoorbeeld de ventilatie).
* Er is jaarlijks minimaal @ kWh elektriciteit beschikbaar voor uw huishoudelijk verbruik (verlichting, huishoudelijke apparaten, enz.).

Om dit mogelijk te maken wekt uw woning gemiddeld per jaar @ kWh elektriciteit op. U moet dit zien als een “energiebundel” net zoals dat gebruikelijk is bij het gebruik van een mobiele telefoon. Gebruikt u meer dan de bundel, dan moet u bijbetalen.

Het elektriciteitsverbruik van de nieuwe installaties in uw woning per jaar is gebaseerd op:

* Het huidige klimatologisch jaargemiddelde (temperatuur, windrichting, windsnelheid, luchtvochtigheid, zonne-instraling etc.) conform de Nederlandse normen (NEN5060:2008).
* Een gemiddeld gedrag van de huurder ten aanzien van de kamertemperatuur, verbruik warm tapwater (douche / bad, keuken, enz.), en ventilatievoorzieningen.
* Correct gebruik en onderhoud door de huurder van de ventilatie- en verwarmingsinstallatie volgens de handleidingen, en volledige medewerking aan het benodigde onderhoud daarvan. Leest u de handleidingen die bij de installaties horen goed door en volg de instructies die erin staan op.
1. **En hoe zit het met de kosten**

@ garandeert dat uw woonlasten (de uitgaven aan huur en energie) bij gelijk energieverbruik na de renovatie niet hoger zijn dan nu. Vanzelfsprekend geldt dat niet voor de huurverhoging voor de geriefsverbeteringen die bij de vergelijking buiten beschouwing blijven. In onderstaand overzicht ziet u een vergelijking van uw woonlasten nu, met de woonlasten straks.

*<in te vullen per huurder>*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Uw woonlasten** | **Nu** | **Straks** |
|  |  |  |  |  |  |
| **U betaalt aan @** |  |  |  |  |
|  | Kale huur (\*1) | € | @ | € | @ |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Servicekosten (\*2) | € | @ | € | @ |
|  | EPV (energie prestatie vergoeding) |  | n.v.t. | € | @ |
|  |  |  |  |  |  |
| **U betaalt aan uw energieleverancier** |  |  |  |  |
|  | Gas (gemiddeld per maand) (\*4) | € | @ |  | n.v.t. |
|  | Elektriciteit (gemiddeld per maand)~~, nu~~ (\*4) | € | @ | € | @ |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **Totaal** | € | @ | € | @ |
|  |
| \*1 | U betaalt straks extra huur als vergoeding voor de geriefsverbetering ( verbeterd wooncomfort). |
| \*2 | De servicekosten zijn voor (@ het glasfonds en het rioolfonds). |
| \*3 | In de kolom [Nu] ziet u de gemiddelde kosten voor het door u verbruikte gas en elektriciteit over de jaren @ t/m @; in de kolom [Straks], de verwachte kosten na de renovatie (uitgaande van gelijkblijvend gebruik). |
|  |  |

Bij meer- of minder gebruik van energie vindt een verrekening plaats met uw energieleverancier. Op basis van de voorwaarden in uw energiecontract.

**4 Monitoring energieprestaties**

Om inzicht te krijgen in de energieprestaties van uw woning, is het nodig dat @ en/of derden namens @ metingen kunnen uitvoeren. Omdat dit inzicht privacygevoelig is, moeten @ en de genoemde derden aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming voldoen. Onderdeel daarvan is dat u precies weet om welke gegevens het gaat en wat we er mee doen. Dit staat hieronder beschreven. Door ondertekening van deze bijlage behorende bij uw huurovereenkomst verleent u @ en of daartoe bevoegde derden een onherroepelijke toestemming om de metingen uit te voeren.

Het gaat om de volgende gegevens, die aan uw adres gekoppeld kunnen worden:

* Energiegebruik verwarming, in kWh, tenminste 1 keer per uur
* Hoeveelheid gebruikt warm tapwater, in liters/dag, tenminste 1 keer per uur
* Energiegebruik warmtebron (warmtepomp), in kWh, tenminste 1 keer per uur
* Energiegebruik ventilatie-installatie en andere hulpapparatuur die noodzakelijk is voor een goed werkende woning, in kWh, , tenminste 1 keer per uur
* Energieopwek (zonnepanelen), in kWh, tenminste 1 keer per uur
* Temperatuur woonkamer, in graden Celsius, tenminste 1 keer per uur
* Temperatuur warm tapwater, in graden Celsius, tenminste 1 keer per uur
* Binnenluchtkwaliteit (CO2-concentratie in de verblijfsruimtes), tenminste 1 keer per uur (indien van toepassing)
* Technische gegevens over het functioneren van de installaties

Het uitvoeren van deze metingen is noodzakelijk omdat:

1. De energiestromen moeten worden geregistreerd om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen inzake de Energieprestatievergoeding
2. @ moet kunnen beoordelen of de woning voldoet aan de met de betrokken Leverancier afgesproken prestatie-eisen.
3. De betrokken Leverancier moet kunnen beoordelen of de woning naar behoren werkt.
4. De betrokken Leverancier hiermee beheers- & onderhoudsdiensten uit kan voeren en optimaliseren.
5. De betrokken Leverancier u daarmee gedurende het jaar inzicht kan verschaffen in het effect van uw gebruik van de woning op de beschikbare energiebundel; ).
6. De betrokken Leverancier zijn woningrenovatie-producten kan verbeteren door inzicht in *geanonimiseerde* prestatie- en gebruiksdata.
7. Het signaleren van storingen en het (mogelijk) op afstand kunnen bedienen van systemen om deze storingen te verhelpen.

@ en/of derden namens @ slaan de hier genoemde gegevens zodanig op dat ze niet direct te herleiden zijn tot u of uw woning. Slechts op momenten dat dat noodzakelijk is wordt tijdelijk een verbinding gelegd tussen deze gegevens en u of uw woning.

Als u verhuist, worden de gegevens niet gewist. Wel worden alle referenties naar uw persoon gewist, zodat de gegevens niet langer naar u kunnen verwijzen. Een volgende bewoner zal uw gegevens niet kunnen zien.

Als bewoner van de woning heeft u de volgende rechten:

* Inzagerecht. U mag de betrokken partijen vragen u te laten zien welke gegevens zij uit uw woning verzamelen. Zij zijn verplicht mee te werken aan een dergelijk verzoek, mits dat redelijk en billijk is (bijvoorbeeld: als dat niet elke maand wordt gevraagd).
* Correctierecht. Indien de verzamelde gegevens niet juist zijn, mag u de betrokken partijen verzoeken deze gegevens te corrigeren. Zij zijn verplicht hier aan mee te werken.
* Het recht om vergeten te worden. De betrokken partijen mogen de gegevens uit uw woning niet langer bewaren dan noodzakelijk is. In dit geval betekent dat dat de verhuurder de gegevens die naar u verwijzen zal moeten (laten) verwijderen als u verhuist. Dit wordt standaard gedaan.

**5 Wat moet u verder doen?**

1. U kunt uw energieleverancier gewoon behouden. U moet wel aan uw energieleverancier doorgeven dat uw woning zelf energie (elektriciteit) opwekt en dat u gebruik wil maken van de salderingsregeling (teruglevering tegen een vergoeding van energie die u opwekt en niet zelf gebruikt aan het energiebedrijf)
2. Voorkom betalingen bij de volgende afrekening van de elektriciteit. Dit kunt u doen door aan uw energieleverancier de afrekening van uw elektriciteitsverbruik van de afgelopen periode te vragen. Wij adviseren dit omdat u vanaf het moment dat de woning zelf energie opwekt, kunt starten met één heel nieuw jaar. Een te betalen voorschotbedrag aan de energieleverancier is overigens mede afhankelijk van wat u nu betaalt.
3. U moet zelf zorgen voor de afmelding van uw gasaansluiting bij uw energieleverancier.
4. In de handleiding staat aangegeven waar en hoe u eigendommen aan de buitengevel mag ophangen. Het is niet toegestaan om eigendommen op andere plaatsen te bevestigen. U moet altijd vooraf toestemming vragen aan @ voor het ophangen van bijvoorbeeld zonneschermen, screens en/of schotels en het aanbouwen van overkappingen/bergingen.
5. Wij vragen u toegang te verlenen tot de installaties en de installaties goed bereikbaar te houden.

**6 Ondertekening**

Uw huurovereenkomst (of bijlage van ) gaat in zodra beide partijen deze bijlage hebben ondertekend. De betaling van de EPV en extra huur gaat in de eerste maand nadat de renovatie is voltooid (per 1e van de maand).

Door ondertekening van deze bijlage bij uw huurovereenkomst, verleent u @ en/of door haar in te schakelen derden toestemming om de in paragraaf 4 beschreven metingen uit te voeren en geanonimiseerde gegevens te delen. Bij ondertekening gaat het om de volgende partijen:

* @
* @

 *[indien van toepassing, wel zo veel mogelijk proberen i.h.k.v. de kostenverlaging]* Tevens verleent u toestemming de jaarlijkse EPV rapportage digitaal te ontvangen op het emailadres @.

@ zal u schriftelijk informeren wanneer relevante wijzigingen optreden bijvoorbeeld vanuit wetgeving.

Aldus opgemaakt op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Ondertekend door:

Namens @naam huurder Namens @naam verhuurder

Naam: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Naam: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Plaats: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_