

# Vergoedingentabel

Voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen

## Handreiking

**Versie 1.3** – 27 mei 2021



## Vergoedingentabel

Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om deze tabel vanaf 1 juli 2020 te hanteren. De tabellen worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd op basis van de gasprijs volgens de ACM. Deze tabellen zijn gebaseerd op de gasprijs voor 2020. In 2021 zullen de tabellen, i.v.m. vertraging bij de gegevensverwerking rondom de NTA8800, per 1 oktober worden geactualiseerd.

### Woningen < 70 vierkante meter

Van _____		↑ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
<b>A+</b>	Redelijke vergoeding	€ 4									
<b>A</b>	Redelijke vergoeding	€ 13	€ 9								
<b>B</b>	Redelijke vergoeding	€ 15	€ 11	€ 2							
<b>C</b>	Redelijke vergoeding	€ 22	€ 18	€ 9	€ 7						
<b>D</b>	Redelijke vergoeding	€ 28	€ 24	€ 15	€ 13	€ 6					
<b>E</b>	Redelijke vergoeding	€ 31	€ 27	€ 18	€ 16	€ 9	€ 3				
<b>F</b>	Redelijke vergoeding	€ 32	€ 28	€ 19	€ 17	€ 10	€ 4	€ 1			
<b>G</b>	Redelijke vergoeding	€ 34	€ 30	€ 21	€ 19	€ 12	€ 6	€ 3	€ 2		

### Woningen van 70 – 90 vierkante meter<sup>1</sup>

Van _____		↑ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
<b>A+</b>	Redelijke vergoeding	€ 6									
<b>A</b>	Redelijke vergoeding	€ 13	€ 7								
<b>B</b>	Redelijke vergoeding	€ 20	€ 14	€ 7							
<b>C</b>	Redelijke vergoeding	€ 28	€ 22	€ 15	€ 8						
<b>D</b>	Redelijke vergoeding	€ 36	€ 30	€ 23	€ 16	€ 8					
<b>E</b>	Redelijke vergoeding	€ 40	€ 34	€ 27	€ 20	€ 12	€ 4				
<b>F</b>	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 29	€ 22	€ 14	€ 6	€ 2			
<b>G</b>	Redelijke vergoeding	€ 43	€ 37	€ 30	€ 23	€ 15	€ 7	€ 3	€ 1		

### Woningen > 90 vierkante meter

Van _____		↑ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
<b>A+</b>	Redelijke vergoeding	€ 3									
<b>A</b>	Redelijke vergoeding	€ 12	€ 9								
<b>B</b>	Redelijke vergoeding	€ 21	€ 18	€ 9							
<b>C</b>	Redelijke vergoeding	€ 29	€ 26	€ 17	€ 8						
<b>D</b>	Redelijke vergoeding	€ 35	€ 32	€ 23	€ 14	€ 6					
<b>E</b>	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 38	€ 29	€ 20	€ 12	€ 6				
<b>F</b>	Redelijke vergoeding	€ 44	€ 41	€ 32	€ 23	€ 15	€ 9	€ 3			
<b>G</b>	Redelijke vergoeding	€ 48	€ 45	€ 36	€ 27	€ 19	€ 13	€ 7	€ 4		

<sup>1</sup> Voor woningen van exact 70 en exact 90 vierkante meter, geldt deze tabel.

## Inhoudsopgave

<b>Vergoedingentabel</b> .....	2
<b>Inhoudsopgave</b> .....	3
<b>Handreiking vergoedingentabel</b> .....	4
1. Wat is de vergoedingentabel? .....	4
A. Opbouw van de vergoedingentabel .....	5
<i>i.</i> Daadwerkelijke besparingen .....	5
<i>ii.</i> Alleen gasbesparingen .....	5
<i>iii.</i> Woninggrootte .....	5
<i>iv.</i> Jaarlijkse indexatie gasprijzen .....	6
B. Effecten voor huurders .....	6
<i>i.</i> Huurders met- en zonder huurtoeslag .....	6
<i>ii.</i> 70 procent- instemming .....	6
C. Overig .....	6
<i>i.</i> Huurcommissie .....	6
<i>ii.</i> NTA8800 .....	7
2. Uitzonderingen op de vergoedingentabel? .....	7
D. Zonnepanelen .....	7
E. Warmtepomp .....	8
F. Warmtenet .....	8
G. NOM- woningen.....	8
<b>Bijlage - Technische berekening</b> .....	9
<b>Erratum</b> .....	11

## Handreiking vergoedingentabel

Voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen

**Versie 1.3: 27 mei 2021**

*Woningcorporaties gaan de komende jaren veel woningen verduurzamen. Een enorme en kostbare klus. Ook voor huurders kan een verduurzaming ingrijpend zijn, maar vaak krijgen ze er een woning met een lagere energierekening voor terug.*

*In het Sociaal Huurakkoord van 2018 hebben Aedes en de Woonbond – de vertegenwoordigers van de woningcorporaties en huurders – afgesproken dat het redelijk is dat huurders een bijdrage gaan leveren aan de kosten die het verduurzamen met zich meebrengt. Zij hebben immers het voordeel van een lagere energierekening en vaak een comfortabelere woning, terwijl de corporatie investeert. Deze bijdrage is een vergoeding voor duurzaamheidsinvesteringen. Er is wel afgesproken dat deze vergoeding normaal gesproken niet mag leiden tot hogere woonlasten voor huurders dan vóór het verduurzamen. Om te bepalen wat redelijk is wat de huurder als vergoeding betaalt, is de vergoedingentabel ontwikkeld.*

### 1. Wat is de vergoedingentabel?

De vergoedingentabel laat de redelijke vergoeding zien die een corporatie van de huurder kan vragen voor verduurzamingsmaatregelen. De huurder betaalt deze vergoeding in de vorm van een huurverhoging. Als in deze handreiking wordt gesproken over de vergoeding, wordt daarmee dan ook de huurverhoging bedoeld. De basis voor de vergoeding is de gemiddelde besparing als gevolg van de effecten van gasbesparingen van huishoudens in corporatiewoningen bij vergelijkbare, daadwerkelijke verduurzamingen in het verleden. Dit geeft een veel realistischer beeld van besparingen in de praktijk dan bijvoorbeeld de theoretische besparing. De tabel maakt onderscheid naar labelsprong (bij de stap G naar F is sprake van een andere vergoeding dan bij F naar E, et cetera) en naar woninggrootte (< 70 m<sup>2</sup>, 70-90m<sup>2</sup> en > 90m<sup>2</sup>). De vergoedingentabel bestaat daarom uit driedeeltabellen: één per woninggrootte.

Om ervoor te zorgen dat de meeste huurders niet méér woonlasten krijgen door de huurverhoging dan voor de duurzaamheidsinvesteringen, is er afgesproken dat de huurverhoging daarom lager ligt dan de gemiddelde besparing op de energierekening. Immers: bij een gemiddelde besparing, gaat 50 procent van de huurders erop vooruit en 50 procent erop achteruit. Daarom is de vergoeding op 90 procent van de gemiddelde besparing vastgesteld. Deze relatief kleine verlaging van de doorgerekende besparing vergroot de gecompenseerde groep aanzienlijk. Het uitgangspunt is dat zo'n 70 procent van de huurders er niet op achteruit gaat bij een verhoging van de huur met de vergoeding uit de tabel. Hierbij wordt het huurtoeslageffect niet meegenomen (zie onder: B-i). Het bedrag dat door deze vermindering ontstaat, wordt de 'redelijke vergoeding' genoemd. In bijlage 1 is toegelicht hoe deze redelijke vergoeding precies is berekend.

Het is nuttig om de tabel te gebruiken bij gesprekken tussen woningcorporaties en huurders wanneer verduurzamingsmaatregelen op stapel staan. Zeker omdat 70 procent moet instemmen (zie onder: B-ii). Aedes adviseert corporaties om de huurverhoging gelijk te stellen aan de vergoedingen uit de tabel. De Woonbond geeft in zo'n geval een positief advies over het voorstel van de corporatie op dit punt. Hierdoor is het makkelijker om tot overeenstemming te komen met de huurders over de vergoeding voor duurzaamheidsinvesteringen.

Het gebruik van de vergoedingentabel is geen verplichting. Een corporatie kan er ook voor kiezen geen, een hogere of een lagere huurverhoging voor te stellen, of om de huurverhoging te baseren op daadwerkelijk gemeten besparingen. Als een corporatie een huurverhoging vraagt die niet gebaseerd is op de vergoedingentabel, vervalt wel het positieve advies dat de Woonbond anders op voorhand geeft. Mogelijk is het dan nodig om als corporatie nader in gesprek te gaan met de huurders.

## **A. Opbouw van de vergoedingentabel**

Dit hoofdstuk geeft informatie over de opbouw van de tabel. U krijgt hierdoor meer inzicht in de manier waarop u de tabel kunt gebruiken.

### *i. Daadwerkelijke besparingen*

De bedragen uit de vergoedingentabel zijn gebaseerd op onderzoek van onderzoeksbureau Companen naar energiebesparingen. Hierbij is gekeken naar de daadwerkelijke energierekening van zo'n 200.000 corporatiewoningen. Daarbij differentiëren zij naar woninggrootte. In aanvulling hierop hebben zij ook onderzoek gedaan naar huishoudtype en woningtype. Geconstateerd is dat deze laatste twee factoren wel effect hebben op de totale energierekening, maar slechts een gering effect op de besparing bij verbetering van energielabel. Het effect van woninggrootte is het grootst. Er is daarom gekozen voor differentiatie op basis van woninggrootte en de andere aspecten niet mee te nemen in de verfijning van de vergoedingentabel. Het gaat bij het onderzoek niet om theoretische inschattingen over de grootte van de besparing bij het maken van een labelsprong, maar om het gemiddelde van daadwerkelijke, gemeten besparingen bij vergelijkbare sociale huurwoningen.

Het onderzoek van Companen was een gezamenlijke opdracht van de Woonbond en Aedes. Een eerder onderzoek van Companen met een vergoedingentabel kwam in 2018 uit. Naar aanleiding van het nieuwe aanvullende onderzoek zijn de bedragen uit de tabel aangepast. Ook zijn de ontwikkelingen in de gasprijzen meegenomen. Daarnaast zijn er meer data beschikbaar gekomen, met name voor woningen die zijn verduurzaamd naar de labels A+ en A++.

### *ii. Alleen gasbesparingen*

De bedragen in de vergoedingentabel hebben alleen betrekking op besparingen op de gasrekening. Gas gebruik je niet alleen voor het verwarmen van je woning, maar ook voor koken en douchen. Besparingen die effect hebben op de elektriciteitsrekening zijn buiten beschouwing gelaten. Uit onderzoek blijkt dat de correlatie tussen labelsprongen en besparingen op de elektriciteitsrekening veel minder sterk is dan de correlatie tussen labelsprongen en de gasrekening. Kenmerken zoals de huishoudsamenstelling hebben meer invloed op de elektriciteitsrekening.

Er zijn veel maatregelen die leiden tot gasbesparingen. In het onderzoek van Companen zijn verschillende maatregelen meegenomen die hieronder zijn opgesomd. Hoofdstuk 2 licht daarnaast toe hoe corporaties kunnen omgaan met de huurverhoging bij bijvoorbeeld PV-panelen, warmtenetten en warmtepompen. De investeringen die in het onderzoek van Companen zijn meegenomen zijn:

- Gevelisolatie en spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Raamisolatie/dubbel/driedubbel glas
- Deurisolatie/vervangen
- Vervangen opwekker warmte
- Vervangen opwekker tapwater
- Douche WTW (warmte terugwinning tapwater)
- Warmteterugwinning uit ventilatie als maatregel
- Zonnecollector (voor individueel tapwaterverwarming)

### *iii. Woninggrootte*

De vergoedingentabel maakt onderscheid naar woninggrootte. Het uitgangspunt is hierbij het woonoppervlak. Dit is het gebruiksoppervlak conform de NEN2580 minus de oppervlakte voor externe bergruimtes. Afhankelijk van de woninggrootte gebruik je dus een ander onderdeel van de vergoedingentabel. In de praktijk zal het onderdeel voor woningen kleiner dan 70 vierkante meter nauwelijks gebruikt worden voor

eengezinswoningen (grondgebonden woningen). Voor meergezinswoningen (appartementen) geldt dit voor het onderdeel voor woningen groter dan 90 vierkante meter. Voor woningen die exact 70 of exact 90 vierkante meter, geldt de tabel 70-90 m<sup>2</sup>. De tabel voor kleine woningen geldt dus voor woningen tot 69,99 m<sup>2</sup>, die voor grote woningen vanaf 90,01 m<sup>2</sup>.

#### *iv. Jaarlijkse indexatie gasprijzen*

De vergoedingentabel is gebaseerd op de gemiddelde gasprijs (inclusief btw) van eenjarige contracten, zoals de Autoriteit Consument & Markt (ACM) die jaarlijks publiceert. Voor 2020 gaat het om het cijfer dat eind 2019 is gepubliceerd, dit is 0,7977 euro per m<sup>3</sup>. Er vindt jaarlijks op 1 juli een indexatie van de vergoedingentabel plaats op basis van het cijfer dat de ACM aan het eind van het vorige jaar publiceerde.<sup>2</sup> Dient de corporatie een verduurzamingsvoorstel na 1 juli in, dan kan de corporatie dus de nieuwe vergoedingen gebruiken. **Let op: In 2021 zal de tabel eenmalig per 1 oktober i.p.v. 1 juli worden geïndexeerd. Dit i.v.m. de omrekening naar de NTA8800, die vertraging heeft opgelopen.**

Na de verhoging van de huurprijs met de vergoeding vormt deze een 'gewoon' onderdeel van de huurprijs. En telt dus mee bij de jaarlijkse indexatie van de huurprijs conform bestaande wet- en regelgeving en het beleid van corporaties.

Het aanpassen van de bedragen in de vergoedingentabel aan de gasprijs geldt alleen voor nieuwe verduurzaamde woningen. Daarnaast is het ook te gebruiken bij het bepalen van een nieuwe huurprijs bij mutatie (harmonisatie).<sup>3</sup>

Wanneer de labelsystematiek wijzigt, vindt een aanpassing van de vergoedingentabel plaats.

### **B. Effecten voor huurders**

Zoals eerder aangegeven is het doel van de vergoedingentabel dat huurders een redelijke bijdrage betalen aan de verduurzaming van hun woning. In de vorm van een huurverhoging die bij de meeste huurders niet tot stijging van de woonlasten mag leiden. Deze paragrafen gaan kort in op de effecten voor huurders met en zonder huurtoeslag, en op de relatie tussen de tabel en de redelijkheidstoets bij verduurzamingsmaatregelen ('70 procent-instemming').

#### *i. Huurders met- en zonder huurtoeslag*

De energierekening wordt niet vergoed door de huurtoeslag. De huur (deels) wel, mits een huishouden niet een te hoog inkomen heeft en de huurprijs niet te hoog is. Uit berekeningen blijkt dat de huurverhoging voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (zo'n 60 procent van de huurders), gemiddeld voor zo'n 60 procent wordt vergoed door de huurtoeslag. Zolang de huurtoeslag op de huidige manier blijft vormgegeven, gaan vrijwel alle huurders met huurtoeslag erop vooruit. Ze hebben een lagere energierekening en de huurtoeslag vergoedt (deels) de hogere huur.

Huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen moeten de huurverhoging volledig zelf betalen. Bij ongeveer twee derde van de huishoudens is de huurverhoging echter lager dan de besparing op de energierekening. Bij de meeste huishoudens waar dit niet het geval is, gaat het om enkele euro's verschil.

#### *ii. 70 procent-instemming*

Bij het gebruik van de bedragen uit de vergoedingentabel gaan huurders er in principe niet op achteruit. De verwachting is dan ook dat bij gebruik van de tabel er sneller overeenstemming is over de huurverhoging na verduurzaming. Een voorstel voor duurzaamheidsinvesteringen wordt geacht redelijk te zijn als 70 procent van

<sup>2</sup> Er is bewust gekozen voor indexatie per 1 juli. Hiervoor zijn een aantal redenen. Allereerst worden de ACM cijfers pas aan het eind van het jaar, of soms zelfs aan het begin van een jaar, gepubliceerd. Een indexatie per 1 januari is dan lastig, zeker ook omdat er nauwelijks tijd is voor woningcorporaties te verwerken. Een indexatie-datum later in het jaar ligt dan voor de hand. Er is gekozen voor 1 juli omdat deze datum samenvalt met de datum waarop de meeste corporaties hun huren aanpassen.

<sup>3</sup> Aan huishoudens met een laag inkomen moeten woningen op dit moment passend worden toegewezen. De huurprijs is dan maximaal de aftoppingsgrens. Wanneer een woning verduurzaamd is, en de huurprijs boven de aftoppingsgrens is gekomen, kan het zijn dat de huur bij mutatie weer omlaag moet, terwijl de energierekening erg laag is.

Aedes en de Woonbond pleiten er dan ook voor om de maximale huur bij passend toewijzen ook afhankelijk te maken van de energieprestatie. We hopen dat deze lobby er op termijn toe leidt dat passend toewijzen op die manier wordt aangepast.

de huurders er aan de voorkant mee instemt. De Woonbond adviseert positief als de gevraagde huurverhoging op de bedragen in de tabel uitkomt. Bij toepassing van deze tabel geeft de Woonbond een positief advies over de vergoeding aan de huurders(organisatie).

### **C. Overig**

#### *i. Huurcommissie*

De vergoedingen uit de tabel conflicteren niet met de normering die de huurcommissie daaraan stelt. De huurcommissie heeft in *het Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering* maximaal redelijke verhogingen vastgesteld. Het onderzoek van Companen toont aan dat huurverhogingen op basis van de vergoedingentabel vrijwel nooit hóger zijn dan de maximaal redelijke verhogingen op basis van de berekeningswijze van de huurcommissie.

#### *ii. NTA8800*

Sinds 1 januari 2021 worden energie labels echter op een andere manier berekend, namelijk aan de hand van de NTA8800. Door de nieuwe methode komt er ook een nieuw labelklasseindeling op de nieuwe indicator primair fossiel energieverbruik in kWh/m<sup>2</sup>. Deze nieuwe labelklasseindeling is opnieuw ingeijkt.

De komende maanden zal in kaart worden gebracht wat het effect is van de nieuwe rekenmethode op de Vergoedingentabel. We verwachten daarvan rond 1 oktober 2021 de resultaten. Tot die tijd kun je de huidige vergoedingentabel gebruik. Maar, daarbij adviseren we wel met klem om zowel van de 'oude' situatie als van de nieuwe situatie het energielabel te berekenen aan de hand van de NTA8800-methodiek. Zo worden 'appels met appels' vergeleken. We zien dat er toch best wat verschuivingen zijn bij individuele woningen. Die kunnen bijvoorbeeld in de oude methodiek een F-label hebben, maar in de nieuwe methodiek een C-label. Als je de woning dan verduurzaamt naar label A, is het logischer om bij de huurverhoging uit te gaan van een labelstap C naar A dan van F naar A.

### **2. Uitzonderingen op de vergoedingentabel**

In sommige situaties is het noodzakelijk om nog een extra stap te zetten om de redelijk vergoeding te berekenen. In andere situaties is de vergoedingentabel niet bruikbaar. De vergoedingentabel heeft alleen betrekking op duurzaamheidsinvesteringen met betrekking tot gas en geldt niet voor besparingen door zonnepanelen, warmtenetten en NOM-woningen. Daarnaast zorgt gebruik van warmtepompen voor een hogere elektriciteitsrekening. Dit laatste hoofdstuk laat zien hoe de corporatie hiermee kan omgaan. Aedes adviseert corporaties onderstaande werkwijzen te volgen. Wanneer een corporatie dat doet, geeft de Woonbond een positief advies over het voorstel van de corporatie op dit punt.

### **D. Zonnepanelen**

Zonnepanelen zijn niet meegenomen in de vergoedingentabel. Die gaat namelijk alleen over gasbesparende maatregelen. Toch kan het voorkomen dat een corporatie bij een renovatie zowel gasbesparende maatregelen neemt als zonnepanelen (PV) plaatst. Beiden zijn dan van invloed op de labelsprong. Hierdoor is de vergoedingentabel niet goed bruikbaar. Als een corporatie bijvoorbeeld én een huurverhoging doorvoert én servicekosten rekent voor de zonnepanelen is er sprake van een dubbele vergoeding. Er zijn dan drie opties:

1. De corporatie verhoogt de huur conform de vergoedingentabel, en vraagt géén servicekosten → De besparing in euro's als gevolg van zonnepanelen is veelal hoger dan bij gas. Voor de huurder leidt dit tot lagere woonlasten;
2. De corporatie vraagt servicekosten voor de zonnepanelen, en verlaagt de huurverhoging conform de vergoedingentabel met de servicekosten → Om dezelfde reden als bij 1 leidt dit voor de huurder tot lagere woonlasten;
3. De corporatie berekent wat de labelsprong voor alléén de gasbesparende maatregelen is. Voor die labelsprong wordt de vergoedingentabel gebruikt. Daarnaast brengt de corporatie

servicekosten in rekening voor de zonnepanelen → Dit is voor de huurder min of meer woonlastenneutraal.

*NB: Methode 1 en 2 leiden tot eenzelfde verhoging van de woonlasten (huur + servicekosten + energierekening). Bij methode 1 gaat het echter om een huurverhoging, bij methode 2 om servicekosten. Omdat de huur deels wordt vergoed door de huurtoeslag, kan methode 1 wel gunstiger uitpakken voor de huurder.*

### **E. Warmtepomp**

Een warmtepomp leidt tot gasbesparing, maar ook tot een hogere elektriciteitsrekening. Hoe deze verhouding precies is, hangt onder meer af van het rendement van de warmtepomp, de afsluitkosten voor de gasaansluiting en het verlaagde vastrecht. Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om een berekening uit te voeren om precies te bepalen hoe de gasbesparing en de verhoging van de elektriciteitsrekening zich tot elkaar verhouden en wat het effect is op de woonlasten. Dit effect kan soms hoger, maar ook lager zijn dan waar in de vergoedingentabel vanuit is gegaan.

Het komt vaak voor dat een corporatie niet alleen een warmtepomp plaatst maar ook andere verduurzamingsmaatregelen uitvoert. Bijvoorbeeld isolatie. Bekijk dan welk deel van de labelsprong komen door de andere maatregelen. Voor de isolatiemaatregelen kan de corporatie de vergoedingentabel gebruiken.

### **F. Warmtenet**

De vergoedingentabel is te gebruiken bij besparingen op de gasrekening, bijvoorbeeld door isolatie. Dan is er namelijk sprake van een verlaging van de woonlasten (verlaging van de gasrekening). Bij het aansluiten van een woning op een warmtenet blijft er nog steeds een energierekening over. Indien er sprake is van een pakket aan maatregelen (bijvoorbeeld én isolatie én aansluiting op een warmtenet), kan de corporatie voor het eerste gedeelte een vergoeding vragen, maar voor het tweede deel niet. Gebruik het onlangs afgesloten Startmotorkader warmtenetten tussen Aedes en warmtebedrijven om de vergoeding te kunnen berekenen. De afspraken en toelichting zijn te vinden op aedes.nl: [Hoe is het Startmotorkader opgebouwd?](#). De afspraken in het Sociaal huurakkoord en in de Startmotor vullen elkaar aan. Omdat de gasreferentie (voorlopig) de grondslag is voor het warmtetarief maakt het voor de vergoedingentabel niet uit of je op gas of warmte zit qua verbruik. Wel is het vastrecht van warmtenetten vanuit het NMDA-principe heel hoog, daarom heeft Aedes in het Startmotorkader de afspraak gemaakt een gebruikerstarief te hanteren. Hierin worden voor huurders de vastrechtkosten (levering, transport en meetkosten) voor warmte gelijk getrokken aan die voor gas.

### **G. NOM- woningen**

Bij NOM- woningen is de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) meer geschikt dan de vergoedingentabel door de unieke combinatie van maatregelen en het resultaat. De EPV is ingericht voor NOM-woningen en wordt apart verrekend.



## Bijlage – Technische berekening

Bij het bepalen van deze tabel met redelijke vergoedingen, is de basis de gemiddelde besparing van huishoudens in corporatiewoningen bij vergelijkbare, daadwerkelijke verduurzamingen in het verleden. Er wordt onderscheid gemaakt naar labelsprong (bij de stap G naar F wordt een andere vergoeding in rekening gebracht dan bij F naar E, et cetera) en naar woninggrootte (< 70 m<sup>2</sup>, 70-90 m<sup>2</sup>, > 90 m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt er een afslag gedaan op het gemiddelde, om ervoor te zorgen dat de besparing op de energierekening de huurverhoging 'ruimschoots' compenseert. Het uitgangspunt is dat zo'n 70 procent van de huurders er niet op achteruit gaat, als de huur met de vergoeding uit de tabel wordt verhoogd. Hierbij wordt het huurtoeslag-effect niet meegenomen. De huurverhoging dient dus lager te liggen dan de gemiddelde besparing op de energierekening. Immers: bij een gemiddelde besparing, gaat 50% van de huurders erop achteruit. De vergoeding die hieraan voldoet, wordt de 'redelijke vergoeding' genoemd.

### Opbouw tabel

De tabel wordt dusdanig opgebouwd dat in de tabel 'redelijke vergoedingen' zijn opgenomen (conform uitgangspunten hierboven). Dit is het geval wanneer de vergoedingen ongeveer een halve standaardafwijking lager liggen dan de gemiddelde besparingen.<sup>4</sup> Daarnaast is meegenomen dat de tabel helder wordt opgebouwd. Dat betekent (1) dat de getallen in de tabel bedragen in hele euro's zijn en (2) dat 'samengestelde labelstappen' (bijvoorbeeld D naar A) een optelling zijn van de 'enkelvoudige labelstappen' in hele euro's (bijvoorbeeld de vergoeding bij D naar C + C naar B + B naar A).<sup>5</sup>

De tabel wordt als volgt opgebouwd.

1. Eerst worden de enkelvoudige labelstappen (G naar F, F naar E ... A+ naar A++) bepaald. De hoogte van zo'n labelstap komt te liggen op een halve standaardafwijking van de gemiddelde besparing.

#### *Rekenvoorbeeld*

*Bij woningen van 70-90 vierkante meter, bespaart een huurder bij verduurzaming van D naar C gemiddeld 9,09 euro. De standaardafwijking is 3,00 euro. Een halve standaardafwijking daarmee 1,50 euro. Wanneer de vergoeding dan op  $(9,09 - 1,50 =) 7,59$  euro ligt, gaat ongeveer 70% van de huurders er niet op achteruit.*

*Bij zo'n zelfde woning bespaart de huurder bij een verduurzaming van C naar B gemiddeld 8,72 euro met een standaardafwijking van 2,49 euro en een halve standaardafwijking van 1,24 euro. De redelijke vergoeding ligt dan op 7,48 euro.*

2. Vervolgens worden de enkelvoudige labelstappen afgerond, om zo op hele bedragen uit te komen. Aedes en de Woonbond zijn hierbij overeengekomen dat de bedragen vervolgens naar boven worden afgerond.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> We gaan er vanuit dat de besparing per labelstap normaal is verdeeld. In dat geval is het zo, dat 70% van de huurders er niet op achteruit gaat, als de vergoeding een halve standaardafwijking onder de gemiddelde besparing ligt.

<sup>5</sup> De vergoedingentabel is in feite opgebouwd uit optellingen van zogenaamde enkelvoudige labelstappen. In het onderzoek van Companen is vooral gekeken naar de labelstappen van G naar F, F naar E, etc. In totaal zijn er zo 8 enkelvoudige labelstappen. De tabel zelf bestaat echter uit veel méér labelstappen, zoals G naar A of E naar B. In totaal zijn er 36 samengestelde labelstappen. Niet voor elk van deze samengestelde labelstappen is apart berekend wat de besparing is. Er is vanuit gegaan dat een huurder bij een verduurzaming van label D naar A, ongeveer evenveel bespaard als een huurder waarbij de woning eerst van D naar C, dan van C naar B en dan van B naar A wordt verduurzaamd.

<sup>6</sup> Een uitzondering wordt gemaakt, wanneer de naar boven afgeronde vergoeding hoger is dan de 'gewoon' afgeronde gemiddelde besparing. Zo is bij woningen van 70-90 vierkante meter de gemiddelde besparing 4,40 euro bij een verduurzaming van label E naar D. Afgerond is dat 4 euro. De redelijke vergoeding is 4,09 euro (halve standaardafwijking onder gemiddeld). Wanneer dit bedrag naar 5 euro zou worden afgerond, zou dit bedrag hoger worden dan de afgeronde gemiddelde besparing. Dat is gek. In dat geval wordt alsnog naar beneden afgerond.

*Rekenvoorbeeld*

*Bij woningen van 70-90 vierkante meter is de redelijke vergoeding voor D naar C 7,59 euro. Dit wordt in de tabel afgerond naar 8 euro. De redelijke vergoeding voor C naar B is 7,48 euro. Dit wordt in de tabel afgerond naar 8 euro.*

3. De samengestelde labelstappen worden vervolgens berekend door de afgeronde enkelvoudige labelstappen bij elkaar op te tellen.

*Rekenvoorbeeld*

*Bij woningen van 70-90 vierkante meter is de redelijke vergoeding in de tabel voor D naar C 8 euro. De redelijke vergoeding in de tabel voor C naar B is 8 euro. De samengestelde labelstap van D naar B wordt dan  $8 + 8 = 16$  euro.*

Door bovenstaande methode komen de bedragen iets hoger uit dan wanneer er niet tussentijds naar boven zou zijn afgerond. In verreweg de meeste gevallen blijft dit verschil beperkt tot maximaal 2 euro per maand. In vrijwel alle gevallen ligt de redelijke vergoeding wél ruim onder de gemiddelde besparing.

## Erratum

In deze lijst wordt bijgehouden welke zaken worden gewijzigd ten opzichte van 1.0 versie van de handreiking.

Oorspronkelijke tekst	Nieuwe tekst	Versie
Op pagina 2 werd in de tabellen gesproken over de 'gemiddelde energiebesparing', terwijl er juist voor gekozen is uit te gaan van een redelijke vergoeding is lager is dan de gemiddelde energiebesparing.	De tekst 'gemiddelde energiebesparing' is vervangen door 'redelijke vergoeding'.	1.1
N.v.t.	Op pagina 5 is onder het kopje 'i. Daadwerkelijke besparingen' de zin ' <i>Hierbij is gekeken naar de daadwerkelijke energierekening van zo'n 200.000 corporatiewoningen</i> ' toegevoegd ter verduidelijking	1.1
N.v.t.	Op pagina 7-8 is onder het kopje 'D. Zonnepanelen' De zin ' <i>NB: Methode 1 en 2 leiden (...) gunstiger uitpakken voor de huurder.</i> ' toegevoegd ter verduidelijking.	1.1
Oude tekst onder 1.C.ii. NTA880 <i>Woningcorporaties krijgen per 1 januari 2021 te maken met een nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van woningen. De bepalingsmethode is de NTA8800. Door de nieuwe methode komt er ook een nieuw labelklasseindeling op de nieuwe indicator primair fossiel energieverbruik in kWh/m2. Deze nieuwe labelklasseindeling is opnieuw ingeijkt. De inijkingsstudie laat zien dat de verwachting is dat 50 procent van de energielabels met de nieuwe methode in dezelfde labelklasse blijft, 25 procent een hoger label krijgt en 25 procent een lager label.</i> <i>Toch kan het nodig zijn de vergoedingentabel aan te passen. In de loop van 2020 gaat Companen vervolgonderzoek hiernaar doen. Indien aanpassingen nodig zijn, wordt dit meegenomen bij de jaarlijkse indexatie van de tabellen.</i>	Vervangen door nieuwe tekst	1.2
N.v.t.	Pagina 2 In 2021 zullen de tabellen, i.v.m. vertraging bij de gegevensverwerking rondom de NTA8800, per 1 oktober worden geactualiseerd.	1.3

N.v.t.	Op pagina 6 is onder het kopje "A. iv. Jaarlijkse indexatie gasprijzen" de volgende zin toegevoegd: Let op: In 2021 zal de tabel eenmalig per 1 oktober i.p.v. 1 juli worden geïndexeerd. Dit i.v.m. de omrekening naar de NTA8800, die vertraging heeft opgelopen.	1.3
Oude tekst onder 1.C.ii. NTA8800 We verwachten daarvan rond <u>1 juli 2021</u> de resultaten.	We verwachten daarvan <u>rond 1 oktober 2021</u> de resultaten.	1.3