

# Vergoedingentabel

Voor redelijke verschillen in huur bij nieuwe verhuringen met andere energielabels

## Handreiking

**Versie 4** – 30 april 2024



## Introductie en achtergrond

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. Om te bepalen wat redelijk is wat de huurder als vergoeding betaalt, is de vergoedingentabel ontwikkeld.

Deze vergoedingentabel was gebaseerd op labelsprongen. Hoe groter de labelsprong, hoe hoger de vergoeding die de huurder betaalde in de vorm van een hogere huur. De hoogte van de vergoeding werd gebaseerd op de gemiddelde gasbesparing die een labelsprong oplevert, als gevolg van (onder andere) isolatie en andere installaties.

In de Nationale Prestaties Afspraken (NPA) is in 2022 afgesproken dat zittende huurders bij verduurzaming géén huurverhoging meer betalen voor isolatie. Omdat de vergoedingentabel die corporaties tot dan toe gebruikten vooral uitging van isolatie, moet er een nieuwe vergoedingentabel komen. Aedes en de Woonbond ontwikkelen momenteel een nieuwe methodiek, waarmee corporaties een vergoeding kunnen bepalen op basis van de installaties die worden verduurzaamd.

Voor nieuwe verhuringen maken woningcorporaties echter ook gebruik van de vergoedingentabel. Ze bepalen daarmee wat een logisch verschil in huur is tussen 2 (verder vergelijkbare) woningen met verschillende energielabels. Bij nieuwe verhuringen kan gekeken worden naar alle duurzaamheidsmaatregelen, ook isolatie.

Daarom hierbij een geüpdatete en herziene vergoedingentabel. Je vindt de tabellen op de volgende pagina. Deze zijn gebaseerd op dezelfde methodiek als de 'oude' vergoedingentabel. De gasprijzen van 2021-2023 zijn meegenomen. Het is goed om op te merken dat:

- De tabellen op de volgende pagina dus niet gebruikt kunnen worden voor huurverhogingen bij zittende bewoners, omdat ook isolatie is meegenomen (zie verderop in deze handreiking voor een nadere toelichting).
- De tabellen op de volgende pagina wel gebruikt kunnen worden voor het vaststellen van huren voor nieuwe bewoners.

## Vergoedingentabel

Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om deze tabel vanaf 1 januari 2024 te hanteren. De tabellen worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd.

### Woningen < 70 vierkante meter

		T.o.v.							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijk verschil in huur	€ 5							
A	Redelijk verschil in huur	€ 10	€ 5						
B	Redelijk verschil in huur	€ 15	€ 10	€ 5					
C	Redelijk verschil in huur	€ 21	€ 16	€ 11	€ 6				
D	Redelijk verschil in huur	€ 28	€ 23	€ 18	€ 13	€ 7			
E	Redelijk verschil in huur	€ 32	€ 27	€ 22	€ 17	€ 11	€ 4		
F	Redelijk verschil in huur	€ 39	€ 34	€ 29	€ 24	€ 18	€ 11	€ 7	
G	Redelijk verschil in huur	€ 42	€ 37	€ 32	€ 27	€ 21	€ 14	€ 10	€ 3

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

		T.o.v.							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijk verschil in huur	€ 8							
A	Redelijk verschil in huur	€ 11	€ 3						
B	Redelijk verschil in huur	€ 23	€ 15	€ 12					
C	Redelijk verschil in huur	€ 35	€ 27	€ 24	€ 12				
D	Redelijk verschil in huur	€ 48	€ 40	€ 37	€ 25	€ 13			
E	Redelijk verschil in huur	€ 52	€ 44	€ 41	€ 29	€ 17	€ 4		
F	Redelijk verschil in huur	€ 59	€ 51	€ 48	€ 36	€ 24	€ 11	€ 7	
G	Redelijk verschil in huur	€ 60	€ 52	€ 49	€ 37	€ 25	€ 12	€ 8	€ 1

### Woningen > 90 vierkante meter

		T.o.v.							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijk verschil in huur	€ 9							
A	Redelijk verschil in huur	€ 14	€ 5						
B	Redelijk verschil in huur	€ 27	€ 18	€ 13					
C	Redelijk verschil in huur	€ 38	€ 29	€ 24	€ 11				
D	Redelijk verschil in huur	€ 50	€ 41	€ 36	€ 23	€ 12			
E	Redelijk verschil in huur	€ 58	€ 49	€ 44	€ 31	€ 20	€ 8		
F	Redelijk verschil in huur	€ 59	€ 50	€ 45	€ 32	€ 21	€ 9	€ 1	
G	Redelijk verschil in huur	€ 60	€ 51	€ 46	€ 33	€ 22	€ 10	€ 2	€ 1

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

## Inhoudsopgave

Introductie en achtergrond .....	1
Vergoedingentabel .....	3
Handreiking vergoedingentabel .....	5
1. Wat is de vergoedingentabel? .....	5
A. Opbouw van de vergoedingentabel.....	5
i. Daadwerkelijke besparingen .....	5
ii. Alleen gasbesparingen .....	6
iii. Woninggrootte .....	6
iv. Jaarlijkse indexatie gasprijzen.....	6
B. Effecten voor huurders met en zonder huurtoeslag .....	6
C. NTA8800.....	7
2. Uitzonderingen op de vergoedingentabel .....	7
A. Zonnepanelen .....	7
B. Warmtepomp.....	8
C. Warmtenet.....	8
D. NOM- woningen.....	8
3. Veel gestelde vragen.....	8
Bijlage 1 – Technische berekening .....	10
Bijlage 2 – Gastarieven 2021 - 2023 .....	13

## Handreiking vergoedingentabel

Voor redelijke verschillen in huur bij nieuwe verhuringen met andere energielabels

**Versie 4: 30 april 2024**

### 1. Wat is de vergoedingentabel?

De vergoedingentabel laat zien wat een redelijke vergoeding (lees: verschil in huur) is – bij nieuwe verhuring – tussen 2 woningen met een vergelijkbare oppervlakte, maar verschillend energielabel. In het verleden werd de tabel ook gebruikt voor huurverhogingen bij zittende verhuurders. In de 'Introductie en achtergrond' is toelicht waarom dat nu niet meer het geval is.

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 3 deeltabellen: 1 per woninggrootte.

Het is onwenselijk dat de vergoedingen ertoe leiden dat huurders van duurzame woningen, als gevolg van de hogere huur, uiteindelijk toch (veel) hogere woonlasten hebben dan huurders van niet-duurzame woningen. Daarom is er afgesproken dat het 'redelijk verschil in huur' lager ligt dan de gemiddelde verschil in gasbesparing tussen de labels. De vergoeding is daarom op ongeveer 90% van de gemiddelde besparing vastgesteld. Het uitgangspunt is hierdoor dat zo'n 70% van de huurders er niet op achteruit gaat in woonlasten als zij bijvoorbeeld verhuizen van een niet-duurzame naar een vergelijkbare duurzame woning. Hierbij wordt het huurtoeslageffect niet meegenomen (zie onder: *B-i*). Het bedrag dat door deze vermindering ontstaat, wordt het 'redelijk verschil in huur' genoemd. In bijlage 1 is toegelicht hoe dit 'redelijk verschil in huur' is berekend.

Het gebruik van de vergoedingentabel is geen verplichting. Een corporatie kan er ook voor kiezen om de huurprijzen van woningen met verschillende labels op een andere manier te bepalen.

#### A. Opbouw van de vergoedingentabel

Met informatie over de opbouw van de tabel krijg je meer inzicht in de manier waarop je de tabel kunt gebruiken. Het is goed om (nogmaals) te benadrukken dat de tabel oorspronkelijk was bedoeld om een huurverhoging bij zittende huurders te bepalen. Onderstaande toelichting gaat daar ook nog vanuit, maar geldt ook voor het bepalen van de een redelijke huurhoogte bij nieuwe verhuringen.

##### *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 60.000 corporatiewoningen. Daarbij differentiëren zij naar woninggrootte. In aanvulling hierop hebben zij eerder ook onderzoek gedaan naar huishoudtype en woningtype. Geconstateerd is dat deze laatste 2 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. Eerder deed Companen al onderzoek in 2018 en 2020. Begin 2021 is de labelmethodiek aangepast aan de NTA8800. Daarom heeft Companen opnieuw onderzoek gedaan naar de besparingen. Naar aanleiding van het nieuwe aanvullende onderzoek zijn de bedragen uit de tabel aangepast.

#### *ii. Alleen gasbesparingen*

De bedragen in de vergoedingentabel hebben alleen betrekking op verschillen tussen de gasrekeningen van woningen met verschillende labels. 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 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 (warmteterugwinning tapwater)
- Warmteterugwinning uit ventilatie als maatregel
- Zonnecollector (voor individuele 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 m<sup>2</sup> nauwelijks gebruikt worden voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen). Voor meergezinswoningen (appartementen) geldt dit voor het onderdeel voor woningen groter dan 90 m<sup>2</sup>. Voor woningen die exact 70 of exact 90 m<sup>2</sup> zijn, 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 de afgelopen 3 jaar volgens het CBS. Voor de periode januari 2021 tot en met december 2023 gaat het om €1,177236 per m<sup>3</sup>.

Deze nieuwe tabellen gelden vanaf 1 januari 2024. De bedragen kunnen worden verwerkt in de huurprijs. Het bedrag maakt dus ook gewoon deel uit van de huurprijs en telt dus mee bij de jaarlijkse indexatie van de huurprijs conform bestaande wet- en regelgeving en het beleid van corporaties.

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

### **B. Effecten voor huurders met en zonder huurtoeslag**

Zoals eerder aangegeven is het doel van de vergoedingentabel dat huurders een redelijke verschil in huurprijs betalen voor vergelijkbare woningen met verschillende energielabels. 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 het verschil in huurprijs voor mensen die recht hebben op

huurtoeslag (zo'n 60% van de huurders), gemiddeld voor zo'n 60% wordt vergoed door de huurtoeslag. Zolang de huurtoeslag op de huidige manier is vormgegeven, gaan vrijwel alle huurders met huurtoeslag er dus op vooruit als zij verhuizen van de ene woning met laag energielabel, naar een vergelijkbare woning met hoger energielabel, waarbij het verschil in de huurprijs is bepaald met de vergoedingentabel. Ze hebben een lagere energierekening, en de huurtoeslag vergoedt (deels) de hogere huur. Wel speelt bij nieuwe verhuringen passend toewijzen ook een rol.

Huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen moeten het verschil in huurprijs volledig zelf betalen. Bij ongeveer twee derde van de huishoudens is de huurverhoging echter lager dan de het verschil in de energierekening. Bij de meeste huishoudens waar dit niet het geval is, gaat het om enkele euro's verschil. Door de huidige hoge gasprijzen kan het verschil wel groter zijn, maar in de meeste gevallen ten gunste voor de huurder.

### **C. NTA8800**

Sinds 1 januari 2021 worden energie labels op een andere manier berekend, namelijk aan de hand van de NTA8800. Door de nieuwe methode is er ook een nieuw labelklasseindeling op de nieuwe indicator primair fossiel energieverbruik in kWh/m<sup>2</sup>. Deze nieuwe labelklasseindeling is opnieuw geijkt en ook in deze versie van de tabel is de NTA8000 de basis. De verschillen met eerdere tabellen, waar de NTA8000 nog niet in was verwerkt, blijven redelijk beperkt, zeker over meerdere labelstappen. Het is wel noodzakelijk om bij het gebruik van de tabel de 'oude' en de 'nieuwe' labels met dezelfde methodiek (NV of NTA8800) te bepalen, je wilt geen appels met peren vergelijken.

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

In sommige situaties is het noodzakelijk om nog een extra stap te zetten om het redelijke verschil in huurprijs 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, om de woonlasten tussen vergelijkbare woningen met verschillende energielabels zo gelijk mogelijk te houden.

### **A. Zonnepanelen**

Zonnepanelen zijn niet meegenomen in de vergoedingentabel. Die gaat namelijk alleen over gasbesparende maatregelen. Toch kan het voorkomen dat bij een woning met een hoger energielabel zowel gasbesparende maatregelen zijn genomen, als zonnepanelen (PV) zijn geplaatst. Beiden zijn dan van invloed op de labelsprong. Hierdoor is de vergoedingentabel niet goed bruikbaar. Als een corporatie bijvoorbeeld én een hogere huur rekent én servicekosten rekent voor de zonnepanelen is er sprake van een dubbele vergoeding. Er zijn dan 3 opties:

1. De corporatie vraagt een verschil in huur conform de vergoedingentabel, en vraagt géén servicekosten → Het verschil in euro's door zonnepanelen is vaak groter dan bij gas. Voor de huurder leidt dit tot lagere woonlasten.
2. De corporatie vraagt servicekosten voor de zonnepanelen, en verlaagt het bedrag dat ze als verschil in huur rekenen 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 verschil in 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.*

### **B. 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 te danken is aan de andere maatregelen. Bij nieuwe verhuringen kun je de vergoedingentabel gebruiken voor de isolatiemaatregelen.

*NB: Aedes en Woonbond ontwikkelen een nieuwe methodiek voor maatregelen als warmtepompen.*

### **C. Warmtenet**

De vergoedingentabel is bij nieuwe verhuringen te gebruiken bij verschillen tussen gasrekeningen, bijvoorbeeld door isolatie. Dan is er namelijk sprake van een verschil in de woonlasten (lagere gasrekening). Bij het aansluiten van een woning op een warmtenet blijft er nog steeds een energierekening over. Als er sprake is van een pakket aan maatregelen (bijvoorbeeld én isolatie én aansluiting op een warmtenet), kan de corporatie voor het eerste gedeelte een hogere huur vragen bij nieuwe verhuringen, maar voor het tweede deel niet. Gebruik het Startmotorkader warmtenetten tussen Aedes en warmtebedrijven om de vergoeding te kunnen berekenen. De afspraken en toelichting zijn te vinden op [aedes.nl](http://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 ('Niet meer dan anders') heel hoog, daarom heeft Aedes in het Startmotorkader de afspraak gemaakt een gebruikerstarief te hanteren. Hierin worden voor huurders bij nieuwe warmtenetten de vastrechtkosten (levering, transport en meetkosten) voor warmte gelijkgetrokken aan die voor gas.

### **D. 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.

## **3. Veel gestelde vragen**

*Waarom wijken de bedragen in deze vergoedingentabel af van de bedragen in de eerdere vergoedingentabel?*

Enerzijds komt dit omdat voor deze versie van de vergoedingentabel nieuwe gasprijzen deels zijn meegenomen. Anderzijds waren vergoedingentabellen (die uit het Sociaal Huurakkoord 2018 en de versie uit 2020) gebaseerd op onderzoek waarbij woningen nog het oude label hadden (conform het Nader Voorschrift). De bedragen in de deeltabellen van deze versie van de vergoedingentabel zijn gebaseerd op nieuw onderzoek, waarbij de labels zijn gebaseerd op de NTA8800. Uit dat onderzoek bleek dat het gasverbruik bij bepaalde labels wat lager uitviel dan in het eerdere onderzoek, en bij andere labels wat hoger. Daarom kan ook de besparing verschillen.



*Waarom zijn de bedragen in de deeltabel voor grotere woningen soms lager dan in de deeltabel voor kleinere woningen?*

Het is belangrijk te beseffen dat in de tabellen de *verschillen in gasverbruik* staan en niet de hoogte van de energierekening zelf. In het algemeen zal het zo zijn dat een grotere woning ook een hogere energierekening heeft. Het kan echter zijn dat het *verschil in gasverbruik* dat je in een grote woning realiseert tussen 2 labels wat lager is dan bij een kleinere woning. Zo weten we dat de besparing bij eengezinswoningen – veelal grotere woningen – soms wat minder is dan bij meergezinswoningen – veelal kleinere woningen. De energierekening ligt dan vaak wel hoger, maar de besparing in gasverbruik bij de eengezinswoning kan soms wat lager zijn dan bij een meergezinswoning bij dezelfde labelsprong.

*De bedragen in de tabel wijken af van onze eigen waarnemingen bij specifieke projecten. Hoe kan dat?*

De bedragen uit de vergoedingentabel zijn gebaseerd op gemiddelden van 60.000 woningen. Daar zitten allerlei soorten woningen bij. Het kan best zo zijn dat een specifiek project toevallig allemaal woningen heeft, waarbij de besparing hoger of lager is dan in de tabel staat. Zo zul je bij hoekwoningen een iets ander beeld zien dan bij tussenwoningen. Als de uitkomsten uit de Vergoedingentabel niet redelijk zijn, is het verstandig een afwijkende afspraak te maken over de huurverhoging. Dan kan het nodig zijn dat de huurders zelf advies inwinnen.

*De bedragen in de tabel wijken behoorlijk af van de besparing die je zou verwachten op basis van de theoretische besparing. Hoe kan dat?*

Uit allerlei onderzoeken weten we dat de theoretische besparing vaak niet gehaald wordt. Zeker niet bij besparingen naar hele duurzame woningen. Mensen zetten bijvoorbeeld toch af en toe een raam open, terwijl daar in de theoretische berekeningen niet vanuit is gegaan. Dit is ook precies de reden waarom de vergoedingentabel niet is gebaseerd op theoretische besparingen, maar op daadwerkelijke besparingen.

*Is het gebruik van de vergoedingentabel verplicht?*

Nee, de vergoedingentabel is een hulpmiddel voor het bepalen van een redelijk verschil in huurprijs tussen 2 vergelijkbare woningen met verschillende labels. Het doel is om de woonlasten tussen deze woningen vergelijkbaar te houden.

*In het complex dat wij verhuren zitten woningen van verschillende groottes. Moeten we dan ook verschillende deeltabellen gebruiken?*

Het advies van Aedes en de Woonbond is om dat wel te doen, omdat er natuurlijk niet voor niets verschillende tabellen zijn. Maar het is uiteindelijk aan jezelf. Stel dat je veel woningen hebt in een complex van 80 m<sup>2</sup> en een paar van 95 m<sup>2</sup>, dan zou je ook kunnen overwegen voor alle woningen de tabel van 70-90 m<sup>2</sup> te gebruiken. Maar het meest zuiver is dus om altijd de 'juiste' tabel gebruiken.

## Bijlage 1 – 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% van de huurders er niet op achteruit gaat, als de huur met de vergoeding uit de tabel wordt verhoogd. Hierbij wordt het effect van huurtoeslag niet meegenomen. De huurverhoging moet dus lager 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.

De tabel is 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>2</sup> Daarnaast is meegenomen dat de tabel helder is 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>3</sup>

De basis voor de tabel is het [onderzoek van Companen](#). Zij hebben per labelklasse en per woninggrootte berekend wat het gemiddelde gasverbruik is en wat de standaardafwijking is. Aedes en Woonbond hebben deze resultaten op 3 zaken gecorrigeerd.

1. Er zijn relatief weinig waarnemingen voor woningen met label A+ en A++. Daarom gaven de uitkomsten van het onderzoek van Companen een aantal vreemde afwijkingen. We hebben het gasverbruik voor deze labelklassen (per woninggrootte) berekend op basis van de andere labelklassen. Er is een sterke correlatie tussen afname van de labels en afname van het gasverbruik.
2. De standaardafwijking laat zien hoeveel gas 68% van de huurders meer of minder gebruikt dan gemiddeld. Stel dat bij een bepaald label het gasverbruik gemiddeld 800 m<sup>3</sup> is, maar de standaardafwijking is 100 m<sup>3</sup>, dan gebruikt 68% van de huurders 700 – 900 m<sup>3</sup> gas. Deze standaardafwijking varieert echter af en toe behoorlijk. Dat komt doordat er bij sommige labelklassen relatief weinig waarnemingen zijn. Na overleg met Companen hebben we ervoor gekozen de uitschieters eruit te halen. We gebruiken daarom voor labels G – D telkens de gemiddelde (relatieve) standaardafwijking van die labels (per woninggrootte). En voor de labels C – A++ gebruiken we de gemiddelde (relatieve) standaardafwijking van de labels C – A (voor A+ en A++ zijn er te weinig waarnemingen). We hebben dit onderscheid gemaakt omdat we zagen dat bij duurzame labels de standaardafwijking iets groter is dan bij niet-duurzame labels.

### *Rekenvoorbeeld*

*In onderstaande tabel zie je het gemiddeld gasverbruik en de standaardafwijking van de woningen tot 70m<sup>2</sup>. Ook is berekend hoe de standaardafwijking en het gemiddelde zich tot elkaar verhouden. Zo is de standaardafwijking bij label A 51% van het gemiddelde (391 / 764 = 51%).*

---

<sup>2</sup> We gaan ervan uit 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>3</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.

Vervolgens is voor labels G – D en voor labels C – A de gemiddelde relatieve standaardafwijking berekend. Voor labels G – D is dat 38%  $((40 + 39 + 36 + 39) / 4)$  en voor C – A is dat 46%  $((41 + 46 + 51) / 4)$ . Deze verhouding is vervolgens gebruikt om de gecorrigeerde standaardafwijking te berekenen zodat er geen opvallende uitschieters zijn (laatste 2 kolommen). Voor A+ en A++ wordt de standaardafwijking voor C – A gebruikt.

Labelklasse	Gemiddeld gasgebruik	Standaardafwijking	Relatieve Standaardafwijking	Gebruikte relatieve standaardafwijking	Nieuwe gecorrigeerde standaardafwijking
A	764	391	51%	46%	353
B	918	423	46%	46%	424
C	1.071	443	41%	46%	495
D	1.217	473	39%	38%	467
E	1.263	460	36%	38%	485
F	1.350	522	39%	38%	518
G	1.365	539	40%	38%	523

- Uit het onderzoek van Companen bleek dat bij de tabel voor woningen groter dan 90 m<sup>2</sup> woningen met label F minder gas verbruikten dan woningen met label E. Dat is vreemd omdat die woning minder duurzaam is. Er waren echter maar weinig waarnemingen voor label F. Daarom hebben we voor label F het gemiddelde gasverbruik genomen van label G en label E (alleen voor woningen groter dan 90 m<sup>2</sup>).

De tabel is daarna als volgt opgebouwd.

- 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 m<sup>2</sup>, bespaart een huurder bij verduurzaming van B naar A gemiddeld €15,06. De standaardafwijking is €6,96. Een halve standaardafwijking daarmee €3,48. Wanneer de vergoeding dan op  $(15,06 - 3,48 =)$  €11,58 ligt, gaat ongeveer 70% van de huurders er niet op achteruit. Bij zo'n zelfde woning bespaart de huurder bij een verduurzaming van A naar A+ gemiddeld €3,64 met een standaardafwijking van €1,68 en een halve standaardafwijking van €0,84. De redelijke vergoeding ligt dan op €2,80.*

- 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>4</sup>

*Rekenvoorbeeld*

*Bij woningen van 70-90 m<sup>2</sup> is de redelijke vergoeding voor B naar A €11,58. Dit wordt in de tabel afgerond naar €12. De redelijke vergoeding voor A naar A+ is €2,80. Dit wordt in de tabel afgerond naar €3.*

<sup>4</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 m<sup>2</sup> de gemiddelde besparing €1,38 bij een verduurzaming van label G naar F. Afgerond is dat €1. De redelijke vergoeding is €1,11 (halve standaardafwijking onder gemiddeld). Wanneer dit bedrag naar €2 zou worden afgerond, zou dit bedrag hoger worden dan de afgeronde gemiddelde besparing. Dat is gek. In dat geval wordt het bedrag alsnog naar beneden afgerond.

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

*Rekenvoorbeeld*

*Bij woningen van 70-90 m<sup>2</sup> is de redelijke vergoeding in de tabel voor B naar A €12. De redelijke vergoeding in de tabel voor A naar A+ is €3. De samengestelde labelstap van B naar A+ wordt dan 12 + 3 = €15.*

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

## Bijlage 2 – Gastarieven 2021 - 2023

Onderstaand is te zien hoe het gastarief van € 1,177236 is opgebouwd, waarmee in deze vergoedingentabel wordt gerekend.

A: Periode	B: Variabel leveringstarief contractprijs (Inclusief btw, Euro/m <sup>3</sup> )	C: Variabel leveringstarief prijsplafond (Inclusief btw, Euro/m <sup>3</sup> )	D: Opslag duurzame energie (ODE) (Inclusief btw, Euro/m <sup>3</sup> )	E: Energiebelasting (Inclusief btw, Euro/m <sup>3</sup> )	Totaal (B+D+E óf C+E)
2021 januari	0,2781		0,10297	0,42176	<b>0,80283</b>
2021 februari	0,2763		0,10297	0,42176	<b>0,80103</b>
2021 maart	0,2752		0,10297	0,42176	<b>0,79993</b>
2021 april	0,2754		0,10297	0,42176	<b>0,80013</b>
2021 mei	0,2764		0,10297	0,42176	<b>0,80113</b>
2021 juni	0,2779		0,10297	0,42176	<b>0,80263</b>
2021 juli	0,293		0,10297	0,42176	<b>0,81773</b>
2021 augustus	0,2958		0,10297	0,42176	<b>0,82053</b>
2021 september	0,2992		0,10297	0,42176	<b>0,82393</b>
2021 oktober	0,3056		0,10297	0,42176	<b>0,83033</b>
2021 november	0,3311		0,10297	0,42176	<b>0,85583</b>
2021 december	0,3564		0,10297	0,42176	<b>0,88113</b>
2022 januari	0,5036		0,10467	0,4395	<b>1,04777</b>
2022 februari	0,5493		0,10467	0,4395	<b>1,09347</b>
2022 maart	0,5696		0,10467	0,4395	<b>1,11377</b>
2022 april	0,6307		0,10467	0,4395	<b>1,17487</b>
2022 mei	0,6716		0,10467	0,4395	<b>1,21577</b>
2022 juni	0,6928		0,10467	0,4395	<b>1,23697</b>
2022 juli	0,7698		0,09429	0,39591	<b>1,26</b>
2022 augustus	0,7975		0,09429	0,39591	<b>1,2877</b>
2022 september	0,8856		0,09429	0,39591	<b>1,3758</b>
2022 oktober	1,0886		0,09429	0,39591	<b>1,5788</b>
2022 november	1,4979		0,09429	0,39591	<b>1,9881</b>
2022 december	1,5162		0,09429	0,39591	<b>2,0064</b>
2023 januari	1,9961	0,9235		0,59266	<b>1,51616</b>
2023 februari	1,8467	0,904		0,59266	<b>1,49666</b>
2023 maart	1,7209	0,8875		0,59266	<b>1,48016</b>
2023 april	1,1846	0,8073		0,59266	<b>1,39996</b>
2023 mei	0,952	0,7605		0,59266	<b>1,35316</b>
2023 juni	0,8902	0,7453		0,59266	<b>1,33796</b>
2023 juli	0,6951	0,6811		0,59266	<b>1,27376</b>
2023 augustus	0,6697	0,6617		0,59266	<b>1,25436</b>
2023 september	0,6683	0,6611		0,59266	<b>1,25376</b>
2023 oktober	0,6609	0,6541		0,59266	<b>1,24676</b>
2023 november	0,6834	0,6777		0,59266	<b>1,27036</b>
2023 december	0,6927	0,6882		0,59266	<b>1,28086</b>
<b>Gemiddeld over 3 jaar</b>					<b>1,177236</b>