

Vergoedingentabel

Voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen

Handreiking

Versie 2 – 8 december 2021



Vergoedingentabel

Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om deze tabel vanaf 8 december 2021 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 2021.

Woningen < 70 vierkante meter

Van _____		Naar							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 4							
A	Redelijke vergoeding	€ 8	€ 4						
B	Redelijke vergoeding	€ 12	€ 8	€ 4					
C	Redelijke vergoeding	€ 16	€ 12	€ 8	€ 4				
D	Redelijke vergoeding	€ 21	€ 17	€ 13	€ 9	€ 5			
E	Redelijke vergoeding	€ 24	€ 20	€ 16	€ 12	€ 8	€ 3		
F	Redelijke vergoeding	€ 29	€ 25	€ 21	€ 17	€ 13	€ 8	€ 5	
G	Redelijke vergoeding	€ 31	€ 27	€ 23	€ 19	€ 15	€ 10	€ 7	€ 2

Woningen van 70 – 90 vierkante meter¹

Van _____		Naar							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 6							
A	Redelijke vergoeding	€ 8	€ 2						
B	Redelijke vergoeding	€ 16	€ 10	€ 8					
C	Redelijke vergoeding	€ 24	€ 18	€ 16	€ 8				
D	Redelijke vergoeding	€ 33	€ 27	€ 25	€ 17	€ 9			
E	Redelijke vergoeding	€ 36	€ 30	€ 28	€ 20	€ 12	€ 3		
F	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 35	€ 33	€ 25	€ 17	€ 8	€ 5	
G	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 34	€ 26	€ 18	€ 9	€ 6	€ 1

Woningen > 90 vierkante meter

Van _____		Naar							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 6							
A	Redelijke vergoeding	€ 10	€ 4						
B	Redelijke vergoeding	€ 19	€ 13	€ 9					
C	Redelijke vergoeding	€ 27	€ 21	€ 17	€ 8				
D	Redelijke vergoeding	€ 35	€ 29	€ 25	€ 16	€ 8			
E	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 35	€ 31	€ 22	€ 14	€ 6		
F	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 32	€ 23	€ 15	€ 7	€ 1	
G	Redelijke vergoeding	€ 43	€ 37	€ 33	€ 24	€ 16	€ 8	€ 2	€ 1

¹ Voor woningen van exact 70 en exact 90 vierkante meter, geldt deze tabel.

Inhoudsopgave

Vergoedingentabel	2
Handreiking vergoedingentabel	4
1. Wat is de vergoedingentabel?	4
A. Opbouw van de vergoedingentabel	5
i. Daadwerkelijke besparingen	5
ii. Alleen gasbesparingen	5
iii. Woninggrootte	5
iv. Jaarlijkse indexatie gasprijzen	6
B. Effecten voor huurders	6
i. Huurders met- en zonder huurtoeslag	6
ii. 70%-instemming	6
C. Overig	7
i. Huurcommissie	7
ii. 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 – Technische berekening	11

Handreiking vergoedingentabel

Voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen

Versie 2: 8 december 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 m², 70-90m² en > 90m²). De vergoedingentabel bestaat daarom uit drie deeltabellen: 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 lager ligt dan de gemiddelde besparing op de energierekening. Immers: bij een gemiddelde besparing, gaat 50% van de huurders erop vooruit en 50% erop achteruit. Daarom is de vergoeding op ongeveer 90% 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% 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% 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 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 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. 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. Ook zijn de ontwikkelingen in de gasprijzen tot begin 2021 meegenomen (de grote stijging van de gasprijzen eind 2021 is dus niet meegenomen in de tabel).

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 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 m² nauwelijks gebruikt worden voor eengezinswoningen

(grondgebonden woningen). Voor meergezinswoningen (appartementen) geldt dit voor het onderdeel voor woningen groter dan 90 m². Voor woningen die exact 70 of exact 90 m² zijn, geldt de tabel 70-90 m². De tabel voor kleine woningen geldt dus voor woningen tot 69,99 m², die voor grote woningen vanaf 90,01 m².

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 2021 gaat het om het cijfer dat eind 2020 is gepubliceerd, dit is €0,7804 per m³. 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.² Dient de corporatie een verduurzamingsvoorstel na 1 juli in, dan kan de corporatie dus de nieuwe vergoedingen gebruiken. Deze tabel is niet op 1 juli, maar op 8 december geüpdatet vanwege de omrekening naar de NTA8800.

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.

De aanpassing van de bedragen in de vergoedingentabel aan de gasprijs geldt alleen voor nieuwe verduurzaamde woningen. Daarnaast is deze aanpassing ook te gebruiken bij het bepalen van een nieuwe huurprijs bij mutatie (harmonisatie).³

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. De volgende 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%-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% 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 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%-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% van de huurders er aan de voorkant mee instemt. De Woonbond adviseert positief als de gevraagde huurverhoging op

² Er is bewust gekozen voor indexatie per 1 juli. Hiervoor is 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 die 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.

³ 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 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 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/m². Deze nieuwe labelklasseindeling is opnieuw ingeijkt.

Voor het maken van deze versie van de Vergoedingentabel is in kaart gebracht wat het effect is van de nieuwe rekenmethode op de Vergoedingentabel. De verschillen 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 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.

A. 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 door zonnepanelen is vaak 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.

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. Voor de isolatiemaatregelen kan de corporatie de vergoedingentabel gebruiken.

C. 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. 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 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 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?

De eerdere vergoedingentabel (uit 2020) was 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 *besparingen* 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 de *besparing* die je in een grote woning realiseert tussen twee 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 zal dan vaak wel hoger

liggen, 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 overleg tussen huurders en verhuurders. Je mag ervan afwijken, zowel 'omhoog' als 'omlaag'. Belangrijk is daarbij dat je als corporatie aannemelijk kan maken waarom je afwijkt en natuurlijk dat de huurder er mee instemt.

Zijn huurders verplicht akkoord te gaan met een voorstel van de corporatie als die de vergoedingentabel gebruikt?

Nee, dat zijn ze niet. De vergoedingentabel is geen verplichting (zie vorige vraag).

In het complex dat wij verduurzamen 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 (corporatie in overleg met huurder). Stel dat je veel woningen hebt in een complex van 80 m² en een paar van 95 m², dan zou je ook kunnen overwegen voor alle woningen de tabel van 70-90 m² te gebruiken. Maar het meest zuiver is dus om altijd de 'juiste' tabel gebruiken.

We hadden al afspraken gemaakt tussen corporatie en huurders op basis van de oude tabellen (2020), maar nu zijn er ineens nieuwe tabellen. Moeten we deze gebruiken?

Hierin kun je zelf een afweging maken. Het gebruik van de vergoedingentabel is immers geen verplichting. Ga hierover in gesprek met elkaar. Belangrijk is wel dat je altijd voor zowel de 'van' kant als de 'naar' kant dezelfde labelsystematiek hanteert (NTA8800) (zie ook volgende vraag).

We hebben van een woning alleen het energielabel op basis van het Nader Voorschrift. Het label na verduurzaming berekenen we op basis van de NTA8800. Kunnen we dan de tabel gebruiken?

Aedes en Woonbond adviseren met klem om zowel voor de situatie vóór verduurzaming als die ná verduurzaming dezelfde labelsystematiek te hanteren. Dat betekent dat de corporatie de situatie vóór verduurzaming moet omrekenen naar NTA8800. Dat kan dus betekenen dat het label van de situatie voor verduurzaming beter of slechter wordt dan het label onder het Nader Voorschrift. Wanneer je dit niet doet ben je appels met peren aan het vergelijken.

Moeten we huren die we eerder hebben verhoogd met de vergoedingentabel uit 2020 nu aanpassen aan deze vergoedingentabel?

Nee. Na de huurverhoging na verduurzaming is de vergoeding 'gewoon' onderdeel van de huur. Je verhoogt de gehele huur zoals je dat ook met andere woningen doet. De vergoedingentabel gebruik je alleen bij nieuwe verduurzamingsprojecten.

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 m², 70-90 m², > 90 m²). 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 huurtoeslag-effect 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 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.⁴ 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).⁵

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 m³ is, maar de standaardafwijking is 100 m³, dan gebruikt 68% van de huurders 700 – 900 m³ 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 70m². Ook is berekend hoe de standaardafwijking en het gemiddelde zich tot elkaar verhouden. Zo is de standaardafwijking bij label A 51% van het gemiddelde ($391 / 764 = 51\%$).

⁴ 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.

⁵ 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 twee 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 m² 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 m²).

De tabel wordt 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 m², bespaart een huurder bij verduurzaming van B naar A gemiddeld €9,98. De standaardafwijking is €4,62. Een halve standaardafwijking daarmee €2,31. Wanneer de vergoeding dan op $(9,98 - 2,31 =)$ €7,68 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 €2,41 met een standaardafwijking van €1,11 en een halve standaardafwijking van €0,56. De redelijke vergoeding ligt dan op €1,85.

- 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.⁶

Rekenvoorbeeld

Bij woningen van 70-90 m² is de redelijke vergoeding voor B naar A €7,68. Dit wordt in de tabel afgerond naar €8. De redelijke vergoeding voor A naar A+ is €1,85. Dit wordt in de tabel afgerond naar €2.

⁶ 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 m² de gemiddelde besparing €4,40 bij een verduurzaming van label E naar D. Afgerond is dat €4. De redelijke vergoeding is €4,09 (halve standaardafwijking onder gemiddeld). Wanneer dit bedrag naar €5 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 m² is de redelijke vergoeding in de tabel voor B naar A €8. De redelijke vergoeding in de tabel voor A naar A+ is €2. De samengestelde labelstap van B naar A+ wordt dan $8 + 2 = €10$.

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 per maand. In vrijwel alle gevallen ligt de redelijke vergoeding wél ruim onder de gemiddelde besparing.