

LET OP: Aedes en Woonbond adviseren om per 1 juli 2020 een verbeterde versie van de Vergoedingentabel te gebruiken. Onderstaande tabel gold vanaf het Sociaal Huurakkoord 2018 tot 1 juli 2020.

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

De vergoedingentabel laat zien hoeveel geld huurders gemiddeld besparen op hun energierekening bij een bepaalde labelstap. De bedragen zijn gebaseerd op bestaand onderzoek van Companen naar de werkelijke energiebesparingen.

De tabel is ontwikkeld omdat er veel onduidelijkheid was bij huurders en verhuurders over wat een redelijke vergoeding is bij een bepaalde labelstap. Vaak wordt daarbij gekeken naar de theoretische besparing, maar uit onderzoek blijkt keer op keer dat de besparing in de praktijk lager uitvalt.

		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€ 11							
A	Besparing energielasten	€ 37	€ 26						
B	Besparing energielasten	€ 45	€ 35	€ 10					
C	Besparing energielasten	€ 50	€ 40	€ 13	€ 3				
D	Besparing energielasten	€ 60	€ 50	€ 22	€ 13	€ 10			
E	Besparing energielasten	€ 60	€ 50	€ 24	€ 15	€ 11	€ 2		
F	Besparing energielasten	€ 60	€ 50	€ 24	€ 15	€ 12	€ 2	-	
G	Besparing energielasten	€ 60	€ 50	€ 23	€ 14	€ 10	€ 1	-	-

Gebruik van de vergoedingentabel

De tabel is bedoeld als uitgangspunt voor onderhandelingen tussen huurders en verhuurders over de vergoeding (huurverhoging) die huurders betalen na verduurzaming.

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat huurders er normaal gesproken niet in woonlasten op achteruit gaan bij een huurverhoging na verduurzaming. De tabel is gebaseerd op gemiddelde, daadwerkelijke besparingen. Het idee is dan ook dat huurders er niet op achteruit gaan wanneer de bedragen uit de tabel als uitgangspunt worden gebruikt. De verwachting is bovendien dat er sneller overeenstemming wordt bereikt over de huurverhoging na verduurzaming, in het kader van de 70-procent-instemming. De Woonbond adviseert in principe positief als de gevraagde huurverhoging op of onder de bedragen in de tabel uitkomt.

Bij de verduurzaming van een woning van label D naar label A+ bijvoorbeeld laat de tabel zien dat huurders gemiddeld 50 euro besparen op hun energierekening. Dit bedrag kan vervolgens als uitgangspunt dienen bij de onderhandelingen over de huurverhoging. Hoeveel huurverhoging daadwerkelijk wordt gevraagd is afhankelijk van deze onderhandelingen. Deze kunnen ook leiden tot een hogere of lagere huurverhoging komen als de situatie daarom vraagt. Gebruik van de vergoedingentabel is geen verplichting. Een corporatie kan er ook voor kiezen geen huurverhoging door te voeren, of de huurverhoging te baseren op daadwerkelijk gemeten besparingen.

Vervolg op de vergoedingentabel

Op dit moment doet Companen, in opdracht van Aedes en Woonbond, vervolgonderzoek naar de vergoedingentabel. Daarbij onderzoeken ze of het wenselijk is om op te differentiëren naar bijvoorbeeld woninggrootte, huishoudtype of woningtype. Dit kan dan bijvoorbeeld leiden tot meerdere tabellen of een tabel met bandbreedtes. Het onderzoek baseert zich wederom op de daadwerkelijke besparingen, maar dit maakt het onderzoek ook ingewikkeld. Het streven is om in oktober 2019 een verbeterde tabel te presenteren.

Het doorvoeren van een huurverhoging na verduurzaming wordt door het Sociaal Huurakkoord altijd mogelijk bij een zittende huurder, tenzij het specifiek maatwerk (zoals huurbevrozing) volgens het akkoord van toepassing is. Wel moet de huur nu na verhuizing van de huurder soms omlaag bijgesteld worden als gevolg van passend toewijzen. Aedes en de Woonbond overleggen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) hoe dit kan worden aangepast. Bijvoorbeeld door de passendheidsnorm afhankelijk te laten zijn van energielabels.

Vragen of opmerkingen? Neem contact op met Belangenbehartiger Bob Witjes via b.witjes@aedes.nl of 06 22 38 58 27.