

Richtlijn huurverhoging bij isolatie voordelig voor huurders

De Woonbond en Aedes presenteren vandaag de nieuwste richtlijn voor huurverhoging als een corporatie een huurwoning isoleert: de vernieuwde vergoedingentabel. De richtlijn gaat nog uit van de lage gasprijzen. Daardoor pakken de voorgestelde huurverhogingen voordelig uit voor huurders.



Bouwvakker plaatst dakisolatie

De vergoedingentabel moest aangepast worden, omdat sinds 1 januari de energie labels van woningen op een nieuwe manier worden berekend. De energie labels zijn de basis voor het berekenen van een eerlijke huurverhoging bij renovatie. Hoe beter het label wordt na verduurzaming van de woning, hoe meer huurverhoging.

Huurverhoging bij isolatie

De huurverhogingen in de vergoedingentabel houden alleen rekening met besparingen op gas. Daardoor is de tabel vooral geschikt voor kleinere verduurzamingen: vooral isolatie. Als de woning ook nieuwe installaties krijgt, zoals een warmtepomp en zonnepanelen of aansluiting op een warmtenet, dan is de renovatie veel groter. Bij zulke ingewikkelde renovaties is het beter om de energiebesparing en de huurverhoging apart te berekenen. De tabel kan hierbij wel helpen.

Sociaal Huurakkoord

De vergoedingentabel is opgenomen in het Sociaal Huurakkoord. In het Sociaal Huurakkoord spraken de Woonbond en Aedes af dat ook huurders moeten bijdrage aan de verduurzaming van hun woning. Deze huurverhoging is 'woonlastenneutraal'. Dit betekent dat je energierekening meer daalt dan dat je huur omhoog gaat.

Onderzoek naar besparing

Onderzoeksbureau Companen deed onderzoek onder 60.000 sociale huurwoningen om de echte energiebesparing bij isolatie te berekenen. Hierop is de vergoedingentabel gebaseerd. Bovendien gaat de tabel nog uit van gasprijzen van 1 januari 2021. Die prijzen zijn veel lager dan nu. Als je woning wordt geïsoleerd, bespaar je nu dus nog veel meer.

Geen appels met peren vergelijken

Als een corporatie de vergoedingentabel gebruikt, dan is het belangrijk dat de corporatie het energielabel vòòr de renovatie berekent met de nieuwe methode en dat de corporatie dus niet uitgaat van het oude energielabel. Je kunt alleen energie labels met elkaar vergelijken die op dezelfde manier zijn berekend. Anders vergelijk je appels met peren.

Gebruik vergoedingentabel niet verplicht

De Woonbond en Aedes raden woningcorporaties en huurders aan de vergoedingentabel te gebruiken bij verduurzamingsvoorstellen. Behalve als de huurverhoging duidelijk onredelijk uitpakt. Maar corporaties en huurders zijn niet verplicht de tabel te gebruiken. Sommige corporaties hebben eigen beleid en zijn hierover al afspraken gemaakt met de huurdersorganisatie.

Gebruik de nieuwste versie

De Woonbond en Aedes adviseren corporaties en huurders de nieuwe vergoedingentabel vanaf nu te gebruiken (in plaats van eerder gepubliceerde versies). Maar het kan zo zijn dat je voor lopende gesprekken of al gemaakte afspraken nog wel de oude tabel gebruikt. Bekijk ook onze tips bij de 'veel gestelde vragen' (pagina 8) in de vergoedingentabel met uitleg.

Bron: Woonbond
8 december 2021