

Toelichting op afspraak ‘gratis’ isolatiemaatregelen

In de Nationale Prestatieafspraken is het volgende opgenomen: “Partijen spreken af dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden. Dit krijgt vorm doordat corporaties vanaf 1 januari 2023 afzien van toepassing van de in het vorige Sociaal Huurakkoord opgenomen vergoedingentabel die nu gehanteerd wordt om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen. Hieronder de verduidelijking van deze afspraak.

Eenduidige interpretatie

Woonbond en Aedes vinden het belangrijk deze afspraak eenduidig te interpreteren. Ook is een complexe overgangsregeling onwenselijk. Bij opleveringen na renovatie volgt sinds 1 januari 2023 geen huurverhoging meer voor de isolatie. Daarmee is begin 2023 dus ook de vergoedingentabel bij duurzaamheidsmaatregelen vervallen.

Om welke maatregelen gaat het?

De Woonbond en Aedes werkten deze afspraak nader uit en komen daarbij tot het volgende uitgangspunt: Alle maatregelen die de energieprestatie van een woning verbeteren en geen installaties betreffen, vallen hieronder.

In principe komen we dan tot de volgende lijst:

- Isolatie van de gevels. Zowel binnen, buiten als spouwisolatie en panelen
- Isolatie van de daken (binnen en buiten)
- Isolatie van de vloer
- Vervanging van ramen, deuren en kozijnen
- Kierdichting

Bestaande afspraken aanpassen

Isolatiemaatregelen mogen sinds begin 2023 dus niet meer tot huurverhoging leiden als de renovatie na 1 januari 2023 is voltooid. Voor duurzame installaties met een positief woonlasteneffect wel. Dat maakt het soms noodzakelijk om opnieuw afspraken te maken tussen huurders en verhuurders over de huurverhoging na verduurzamingsmaatregelen. Aanpassing van afspraken is niet noodzakelijk als de bestaande afspraken vergelijkbaar of beter voor de huurder uitpakken.

Nieuwe Vergoedingentabel

Verbeteringen waar wel een huurverhoging voor mogen worden gerekend zijn installaties die een duidelijk duurzaam rendement hebben. Aedes en de Woonbond laten onderzoek doen naar dergelijke maatregelen en het effect op de woonlasten en duurzaamheid. Daarmee willen we tot een geheel vernieuwde vergoedingentabel komen.