

# Op weg naar een goed geïsoleerde en comfortabele (huur)woning

Stappenplan voor huurders die **dubbelglas, isolatie** en **betere verwarming** willen



Woon je in een slecht geïsoleerde woning? Heb je een hoog energieverbruik? Vraag je verhuurder om **energiebesparende voorzieningen** aan te brengen. De wet regelt dat een verhuurder mee moet werken aan een redelijk voorstel. Het gaat dan om **dubbelglas, isolatie van vloer, dak of muren** of een **verbeterde CV-installatie**. In deze folder lees je hoe je daarmee aan de slag kunt gaan.

## Wat is een redelijk voorstel tot woningverbetering?

Als huurder kan je energiebesparende maatregelen voorstellen. Het kan gaan om dubbelglas, vloerisolatie op de begane grond, dakisolatie, gevelisolatie of vervangen van de CV ketel (ouder dan 10 jaar). Je vraagt de verhuurder te investeren in ruil voor een (beperkte) huurverhoging. Jouw voordeel is een lagere energierekening én meer woongenot. Volgens de wet (art. 7:243 van het Burgerlijk Wetboek) is de verhuurder verplicht om hier serieus op in te gaan.

## De stappen voor een redelijk voorstel aan de verhuurder

Een energiezuinige woning betekent meer wooncomfort en minder energiekosten. Het belang voor de eigenaar is dat de woning meer waard is. Toch kan het voorkomen dat de verhuurder niets doet. In dat geval biedt !WOON ondersteuning aan Amsterdammers, zo nodig tot het afdwingen bij de rechter.

Je kunt al zelf starten met kleine stappen. Regel de **Energiecoach van !WOON**, die bij je thuis komt voor advies en gratis bespaarproducten. Lees ook onze folder “24 tips om zelf aan de slag te gaan met energiebesparing”. Is er ook achterstallig onderhoud, vocht of schimmel? Neem dan snel contact op met !WOON om dat (ook) aan te pakken.

### Stap 1 Laat een energiecheck doen door !WOON

Tijdens de Energiecheck bekijkt een medewerker de woning: glas, kozijnen, type isolatie en de verwarmingsketel. Daaruit volgt een eerste advies, met globale raming van de kosten voor de verhuurder en de huurverhoging voor jou. De medewerker kijkt naar achterstallig onderhoud (geen huurverhoging). Neem voor de Energiecheck contact op met !WOON.

### Stap 2 Kijk of je samen met de burens aan de slag kan

Je kan zelf aan de slag, maar misschien hebben jouw burens dezelfde klachten of wensen en dezelfde verhuurder. Vraag het hen eens! Je staat sterker als je namens meerdere bewoners de verhuurder aanspreekt. Een gezamenlijk plan is vaak goedkoper en beter uitvoerbaar. Misschien is er ook al een bewonerscommissie actief. Neem dan contact op en kijk of je kan samenwerken. Voor

begeleiding van grotere projecten heeft !WOON een gespecialiseerd projectteam. Advies nodig? !WOON denkt graag met je mee.

### Stap 3 Eerst een informerende brief aan je verhuurder

Wil je eerst kijken of je kan overleggen met de verhuurder, zonder meteen een concreet voorstel te doen? Schrijf of mail dat je de mogelijkheden wilt bespreken. Deze stap kost natuurlijk extra tijd. Je kan ook direct een concreet voorstel doen. Zie stap 4.

Andere mogelijkheid: **een Zelf Aangebrachte Verbetering (ZAV)**. Soms kan of wil je liever je op eigen kosten energiebesparende maatregelen regelen. Bijvoorbeeld vloer- of dakisolatie of achterzetramen. In dat geval hoef je natuurlijk geen huurverhoging te betalen. Vraag hiervoor wel toestemming aan de verhuurder. Krijg je die niet meteen, neem dan contact op met !WOON voor advies.

### Stap 4 Het voorstel aan de verhuurder (op basis van Artikel 7:243 BW)

Bij een voorstel voor isolatie of een betere ketel hoort een redelijk voorstel voor huurverhoging. Het bedrag hangt af van de investering voor de verhuurder. Bepaal welke werkzaamheden je wilt voorstellen en dan:

#### 4.1 Bereken globale kosten en huurverhoging

Tijdens de energiecheck kan de medewerker van !WOON de globale kosten voor je inschatten. Deze inschatting is gebaseerd op standaardbedragen.

#### 4.2 Bereken kosten en huurverhoging op basis van een offerte

Je kunt een nauwkeuriger berekening laten maken op basis van een offerte. De feitelijke situatie van jouw woning komt dan beter tot zijn recht. Misschien ken je een betrouwbaar bedrijf voor een offerte. !WOON kan ook de huurverhoging berekenen op basis van een offerte die wij opvragen. We berekenen ook overige kosten van de verhuurder, wettelijke afschrijvingstermijnen en rente.

### Stap 5 Stuur een schriftelijk voorstel aan de verhuurder

De maatregelen die je voorstelt en het berekende bedrag stuur je in een brief naar de verhuurder. Die krijgt een redelijke termijn om te reageren. Bij geen reactie kun je er nog eens achteraan bellen. Hoor je niets, neem dan contact op met !WOON. Wij ondersteunen je met de volgende stappen. De eerste is een brief van een advocaat en daarna volgt zo nodig de stap naar de rechter. Het Emil Blaauw Proceskostenfonds kan garant staan voor de kosten. We zien in de praktijk dat de meeste verhuurders het niet op een rechtszaak laten aankomen.

## Wat doe je met de reactie van je verhuurder?

Je verhuurder kan op verschillende manieren reageren.

- A)** Jouw verhuurder gaat akkoord met het voorstel. Leg dit schriftelijk vast in een akkoord! Laat het eventueel nalezen door een medewerker van !WOON.
- B)** Jouw verhuurder gaat akkoord, maar wil meer huurverhoging. In dit geval start het onderhandelen. Dat kan je zelf doen, of je vraagt !WOON voor advies.
- C)** Jouw verhuurder reageert helemaal niet, of wijst het voorstel (gedeeltelijk) af. Op dat moment heb je des te meer reden om te wijzen op artikel 7:243 of jouw recht om zelf voorzieningen aan te brengen. Als jouw verhuurder dan nog steeds weigert, heb je redenen om een procedure te starten.

## Waar vind je !WOON?

Bel ons op 020 5230130 of gebruik het contactformulier op [wooninfo.nl/vragen](http://wooninfo.nl/vragen)  
Of ga langs bij een spreekuur van !WOON in je buurt. Voor adressen en openingstijden zie [wooninfo.nl/contact](http://wooninfo.nl/contact)

## Energie besparen in een (gemengde) VvE?

Ons Projectteam Energie & Woningverbetering is onder bepaalde voorwaarden ook beschikbaar voor initiatiefnemers vanuit (gemengde) VvE's. Mail voor meer informatie naar [energie@wooninfo.nl](mailto:energie@wooninfo.nl)

## Aan de slag met zonne-energie of info over aardgasvrij wonen?

Daarover gaat onze zonne-energie folder. Of kijk op [wooninfo.nl/zon](http://wooninfo.nl/zon) en op [wooninfo.nl/aardgasvrij](http://wooninfo.nl/aardgasvrij)



### Rekenvoorbeeld woonlasten Hr++-dubbelglas:

Glasoppervlakte van 12m<sup>2</sup>.

Kosten glaszetter: €3.200

Huurverhoging: €15,70

Energiebesparing: €15,40

(op basis van 23m<sup>2</sup> gasbesparing per m<sup>2</sup> glas)

