

# Nellenstein: Mogelijkheden aanbrenge verbeterd (isolatie)glas

# Kennismaking

- Rick Fokker (Bewonersondersteuner)
- Stichting !WOON
  
- Projectteam Energie en Woningverbetering (PEW)  
Ondersteuning bij isolerende maatregelen

# Is enkel glas (juridisch) een gebrek?

- Wat zegt de gebrekenboek v.d. huurcommissie?
- Jurisprudentie
  - Doorbraak: zaak Utrechtsestraat: (Hoger beroep)
  - Leerdamhof (lopende zaak)
- Verwachtingen bijstellen

# Artikel 243, initiatiefrecht huurder

## *Artikel 243 Boek 7 Burgerlijk Wetboek (BW)*

1. Indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft als bedoeld in lid 2, kan de rechter op verzoek van de huurder bepalen dat de verhuurder verplicht is deze verbetering op eigen kosten aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot deze kosten. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
2. Voorzieningen als bedoeld in lid 1 zijn:
  - a. het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies;
  - b. het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte;
  - c. het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.

# Welke mogelijkheden zijn er tot verduurzaming onder het initiatiefrecht?

Isolatie:

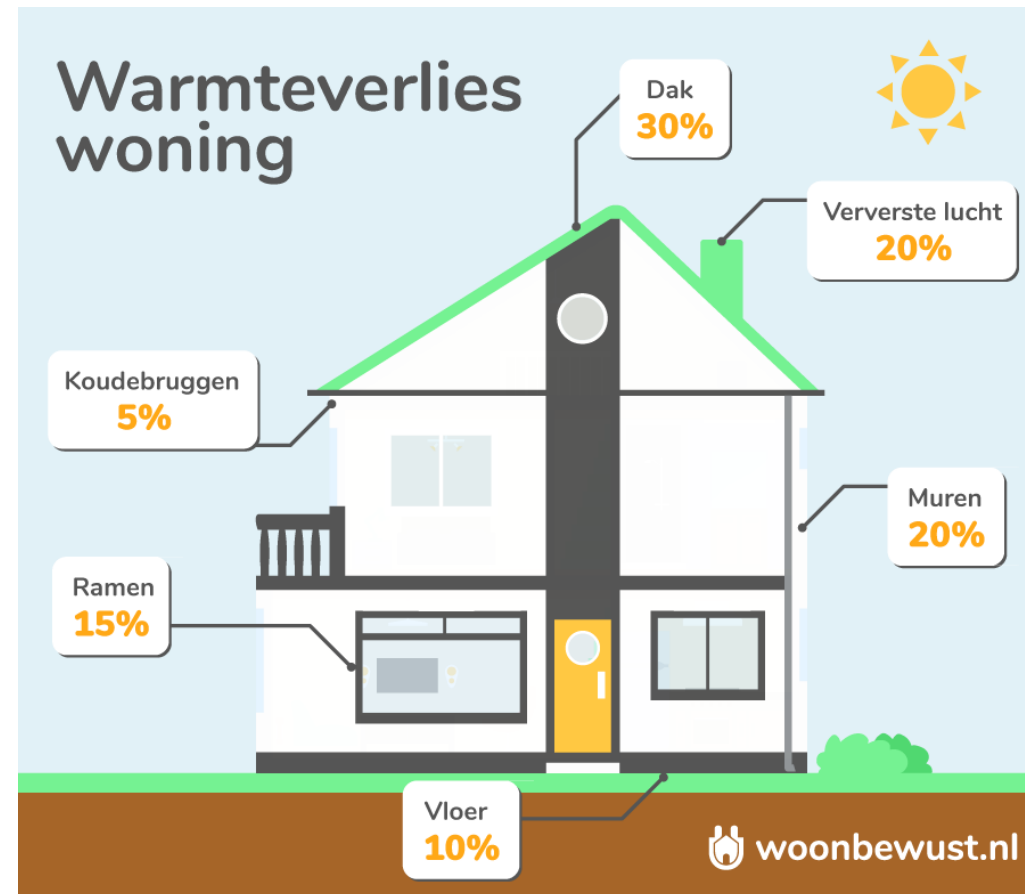
- Dakisolatie
- Gevelisolatie
- Glasisolatie
- Vloerisolatie

Installatie:

- Zuinige CV verwarmingsinstallatie

Niet onder het huidige initiatiefrecht:

- Zonnepanelen
- Warmtepomp



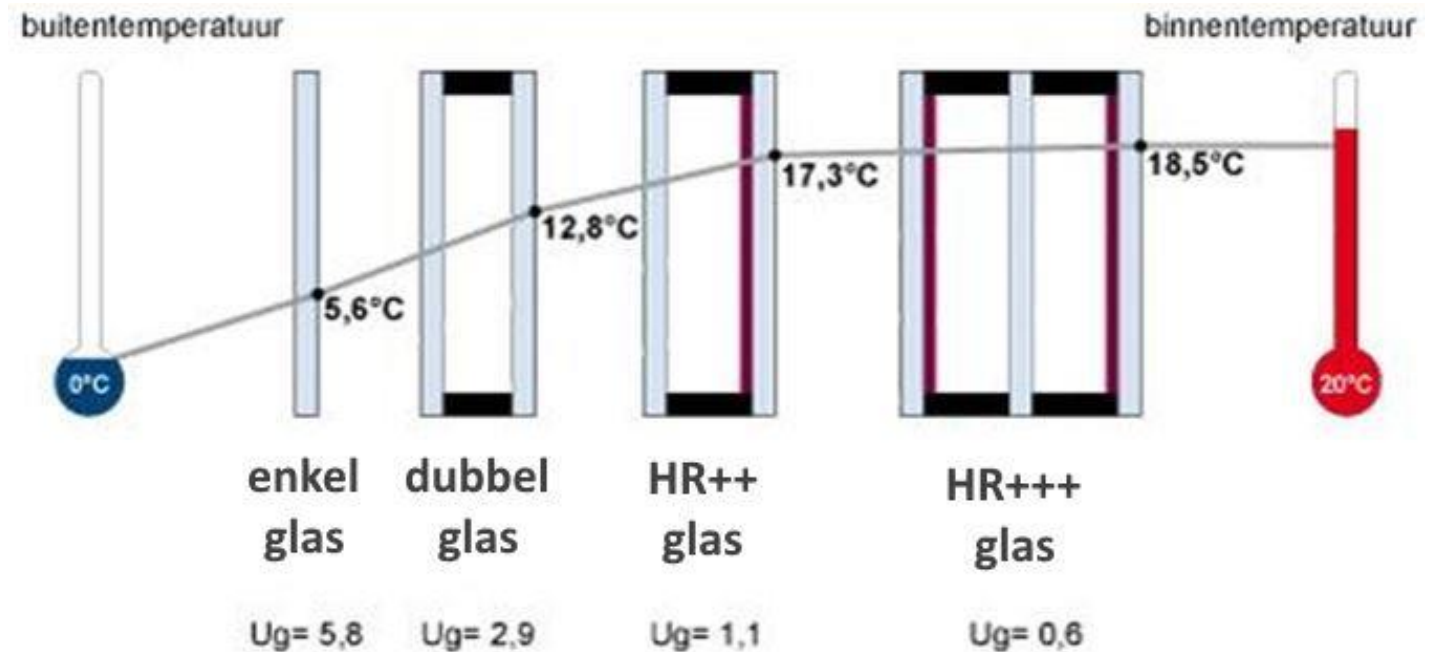
# Wat is een redelijke huurverhoging?

- Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering v.d. Huurcommissie
  - Investering Minus (SVOH)-subsidie
  - Afschrijftermijn
  - Rentepercentage

# Glasisolatie

Overige glassoorten:

- Voorzetramen
- Monumentenglas



# Voorbeeldberekening 1 maatregel dubbel glas

Indicatieve huurverhoging en energiebesparing (Stap 1):							
	Invulveld m2	Investeringskosten incl.BTW	Te verkrijgen SVOH- subsidie bij 1 maatregel	Netto investerings- kosten incl. BTW	Huurverhoging €/maand	Netto huurverhoging €/maand	Energiebesparing €/maand
<b>Glasisolatie**</b>							
van enkel naar HR++ (bestaande kozijnen)	15	€ 7.500	€ 345	€ 7.155	€ 38,9	€ 37	€ 22
van dubbel naar HR++ (bestaande kozijnen)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
HR++ glas (nieuwe kozijnen)		€ -	nvt		€ -		€ -
Alle gegevens zijn zoveel mogelijk afgeleid van een appartement/tussenwoning. --> meest voorkomende woningtype in amsterdam							
* op basis van milieucentraal							
** op basis van offertes referentieprojecten							
Uitgangspunten:							
Gasprijs p/m3	1,45 prijspeil 2023 (o.b.v. prijsplafond)						
Besparingen zijn puur indicatief e.e.a. hangt af van bewonersgedrag, type en dikte materiaal (bijhorende Rd-waarde) en juiste uitvoering							
Alle (eenheids)prijzen zijn inclusief materiaal, arbeid en btw.							

[Via deze weblink kan de actuele rentepercentage worden bekeken van een Obvion basis hypotheek zonder NHG t/m 101% met een looptijd van 10 jaar](#)

	Vul hieronder in:	
Rentepercentage	3,83%	Rentepercentage peil 2022
Afschrijftermijn	25	



# Voorbeeldberekening 1 maatregel

## Vloerisolatie

Indicatieve maandelijkse huurverhoging en energiebesparing								
	Invalveld m2	Investeringskosten	Energiebesparing €/jaar	SVOH-subsidie*	Netto Investering	Huurverhoging €/maand	Energiebesparing €/maand	Netto woonlasten €/maand
<b>Dak isolatie*</b>								
Buitenkant isoleren		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Binnenkant isoleren		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Gevelisolatie*</b>								
Spoumuurisolatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Binnengevelisolatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Glas isolatie**</b>								
van enkel naar HR++ (bestaande		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
van dubbel naar HR++ (bestaande		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kozijnen)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
van dubbel naar Vacuumglas (bestaande		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kozijnen)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
HR++ glas (nieuwe kozijnen)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Vloerisolatie*</b>								
kruipruimte (bodem)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kruipruimte (onderkant vloer)	50	€ 2.000	€ 435	€ 225	€ 1.775	€ 10,4	€ 36,3	€ -25,9
<b>Totaal per woning:</b>		€ 2.000	€ 435	€ 225	€ 1.775	€ 10,4	€ 36,3	€ -25,9
	<b>Invalveld</b>							
					*Bij 1 maatregel, subsidabele bedrag per maatregel handmatig halveren.			
Alle gegevens zijn zoveel mogelijk afgeleid van een appartement/tussenwoning. --> meest voorkomende woningtype in amsterdam								
* op basis van milieucentraal								
** op basis van offertes referentieprojecten								
***bovenwoningen								
Uitgangspunten:								
Gasprijs p/m3	€ 1,45	Bron: Prijsplafond (prijspeil 2023)						
Electraprijs	€ 0,40	Bron: Milieucentraal/prijsplafond (prijspeil 2023)						
Besparingfactor CO2/m3 gas	1,79	Bron: Gemeente Amsterdam, lening duurzaamheidsfonds						
Besparingfactor CO2/electra	0,57	Bron: Gemeente Amsterdam, lening duurzaamheidsfonds						

[Via deze weblink kan de actuele rentepercentage worden bekeken van een Obvion basis hypotheek zonder NHG t/m 101% met een looptijd van 10 jaar](#)

Vul hieronder in:

Rentepercentage	3,83%
Afschrijftermijn	25

# Voorbeeldberekening 2 maatregelen dubbel glas + vloerisolatie

Indicatieve maandelijkse huurverhoging en energiebesparing								
	Invalvel d m2	Energiebesp aring	Energiebesparing €/jaar	SVOH-subsidie*	Netto Investering	Huurverhoging €/maand	Energiebesparing €/maand	Netto woonlasten €/maand
<b>Dak isolatie*</b>								
Buitenkant isoleren		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Binnenkant isoleren		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Gevelisolatie*</b>								
Spoumuurisolatie		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Binnengevelisolatie		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Glas isolatie**</b>								
van enkel naar HR++ (bestaande	15	180	€ 261	€ 795	€ 6.705	€ 34,8	€ 21,8	€ 13,0
van dubbel naar HR++ (bestaande kozijnen)		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
van dubbel naar Vacuumglas (bestaande kozijnen)		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
HR++ glas (nieuwe kozijnen)		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Vloerisolatie*</b>								
kruipruimte (bodem)		0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kruipruimte (onderkant vloer)	50	300	€ 435	€ 550	€ 1.450	€ 10,4	€ 36,3	€ -25,9
<b>Totaal per woning:</b>		480	€ 696	€ 1.345	€ 8.155	€ 45,1	€ 58,0	€ -12,9
	<b>Invalveld</b>			*Bij 1 maatregel, subsidabele bedrag per maatregel handmatig halveren.				
Alle gegevens zijn zoveel mogelijk afgeleid van een appartement/tussenwoning. --> meest voorkomende woningtype in amsterdam								
* op basis van milieucentraal								
** op basis van offertes referentieprojecten								
***bovenwoningen								
Uitgangspunten:								
Gasprijs p/m3	€ 1,45							
Electraprijs	€ 0,40							
Besparingfactor CO2/m3 gas	1,79							
Besparingfactor CO2/electra	0,57							

Via deze weblink kan de actuele rentepercentage worden bekeken van een Obvion basis hypotheek zonder NHG t/m 101% met een looptijd van 10 jaar

	Vul hieronder in:
Rentepercentage	3,83%
Afschrijftermijn	25

# Stappenplan

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

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



1. Met de burenen?

2. Dialoogbrief verhuurder

3. Aanvraag offerte

4A. Een 2<sup>e</sup> brief

4B. Formeel voorstel

5. Reactie?/Overleg

6A Kantonrechter

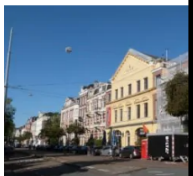
6B Uitvoering

7. Isolatie huurwoning

# Bewezen traject

## Dubbel glas: de aanhouder wint

Home » Nieuws – berichten uit de praktijk van de woningmarkt » 2019 » juni » Dubbel glas: de aanhouder wint



energierekening, bovendien  
geduld nodig en soms zelfs

## Verduurzamen Laurierhof van start

Home » Nieuws – berichten uit de praktijk van de woningmarkt » 2020 » augustus » Verduurzamen Laurierhof van start



boden verschoor  
van huishouders

## Dubbelglas voor 44 huurders in Amsterdam West

Home » Nieuws – berichten uit de praktijk van de woningmarkt » 2020 » juli » Dubbelglas voor 44 huurders in Amsterdam West



niets uit. Daarom

## Huurders krijgen gelijk: dubbelglas en HR ketel

Home » Nieuws – berichten uit de praktijk van de woningmarkt » 2020 » maart » Huurders krijgen gelijk: dubbelglas en HR ketel



30 oktober 2023 - Huurders in de Westerstraat en Deurloostraat boekten succes bij het krijgen van isolatieglas in hun woningen. Zo gaat de energierekening voor deze huurders naar beneden en neemt het comfort in de woningen flink toe. Er was wel hulp en advies van !WOON nodig voordat de verhuurders akkoord waren.

Dertien woningen aan de Deurloostraat hebben nog enkel glas in de achtergevel. De huurders wilden graag dubbelglas. De particuliere verhuurder was hier in eerste instantie niet zo happig op. Met hulp van !WOON vroegen de huurders een offerte voor dubbelglas aan, gevolgd door een redelijk voorstel voor een passende huurverhoging aan de verhuurder. Die ging uiteindelijk toch akkoord. Het isolatieglas in de achtergevel van de woningen wordt voorjaar 2024 geplaatst tegen een huurverhoging van iets meer dan €10 per maand.

# Hoe nu verder?

- 1. Advies: Uitkomst van de 2 juridische rechtszaken afwachten!
- 2. Parallel hieraan: inventariseren situatie:
  - -Om welke complexen gaat het? Welke verhuurder? Hoeveel woningen?
  - -Waar zit nog enkel glas? Waar betreft het oud dubbel glas?
  - -Zijn er bouwkundige verschillen tussen complexen?
  - -Blok R Liendenhof; vergevorderde plannen; hoe staat het er voor?
  - -Gezamenlijk aanpak; of per complex?
- 3. Initiatiefrecht: BW 7 Artikel 243

# Ter verduidelijking

- Onze ondersteuning is geheel gratis.
- Eventuele juridische proceskosten?

Deze worden gedekt vanuit de (EBF) Emil Blauw proceskostenfonds.



# Vragen?

