

ISOLATIEKONTRAKT VOOR HUURDERS

MAARTIN UEBRETT



Meestal betekent "isoleren" voor de huurder een mogelijkheid om de zeer hoge stookkosten enigszins terug te dringen. Maar een "isolatieplan", afgestemd op de wensen van de huurders, krijg je niet kado. Hoe komt het nu, dat de huurders op allerlei tegenstand stuiten? Daarvoor zullen we terug moeten naar de voor-geschiedenis.

Initiatief

In vele gevallen komt de isolatie niet uit de lucht vallen. Vaak vormen de protesten tegen de stookkosten de basis, waarbij gebreken aan de woning en de verwarmingsinstallatie mede de oorzaak zijn. Zowel huurder als verhuurder zullen de kosten tegen de baten afzetten en zullen met andere ogen naar het isolatieplan kijken. Bijvoorbeeld: door het aanbrengen van dubbel glas wordt tevens slecht houtwerk vervangen. Bij een eventueel isolatieplan zal de verhuurder graag deze voorziening toepassen, terwijl de huurder het als onderhoud zal beschouwen. Belangrijk is dus, dat je als huur-

der weet wat de gebreken aan de woning zijn en in hoeverre zij door isolatievoorzieningen verholpen kunnen worden. De start van een isolatieplan moet dan ook zijn onderzoek naar:

1. de bouwtechnische kwaliteit, die verband houdt met de thermische isolatie van een woning (tochtverliezen, isolatiegebreken);
2. de huidige verhouding tussen stookkosten en bovengenoemde kwaliteitsaspecten; en
3. de bewonerswensen (individuele regelbaarheid en verrekening van de stookkosten, gewenst comfort);
4. en zo nodig de staat van de verwarmingsinstallatie en de aanwezige capaciteit.

Planfase

Dus alvorens er een "isolatieplan" gemaakt wordt, zal er een onderzoek uitgevoerd moeten worden. Over deze gegevens moet de huurder kunnen beschikken.

De volgende stap zal zijn, dat er een aantal keuzemogelijkheden ontwikkeld worden, waarbij de kostenconsequenties van de verschillende maatregelen aangegeven worden. Zo kan het zijn, dat slechts een bepaald pakket voor de huurder op dit moment financieel interessant is. Bijvoorbeeld: nu isoleren van de spouw en over enkele jaren - afhankelijk van de stijging van de aardgas-prijzen - ook dubbel glas toepassen. Een **stapsgewijze uitvoering**

Bouwwerk te Eindhoven, juli 1980

moet dus ook tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Uitvoering en wat dan?

Voor uitvoering van de maatregelen zal er een isolatie- en/of installatiebedrijf gezocht moeten worden. Tot nu toe is het vaak zo, dat het bedrijf ook al bij het maken van de plannen betrokken wordt. Zonder deugdelijke controle kan dat funest zijn, omdat het bedrijf altijd zijn eigen "waar" aan de man zal proberen te brengen. Voorop moet staan, dat een onafhankelijke adviseur de plannen opstelt.

Tot slot spelen de overlast tijdens de uitvoering en de gerealiseerde kwaliteit een rol. Hierover moeten ook vooraf goede afspraken gemaakt worden.

Kosten en rechten

Volgens de ministeriële cirkulaire wordt 30% van de kosten voor het aanbrengen van isolatievoorzieningen gesubsidieerd.

Voor de eigenaar bedraagt de maximaal toe te kennen steun f 1.200,— per woning. Verder bestaat de mogelijkheid om van het Rijk zg. "klimpleningen" te krijgen, ingeval het gaat om woningen van gemeente en woningbouwverenigingen. Dus de financiering vormt voor de verhuurder niet zo'n probleem.

Wat betekent dit nu voor de huurverhoging? De genoemde cirkulaire stelt, dat de door de huurder te betalen verhoging 6 à 7% van het geïnvesteerde bedrag mag zijn, na aftrek van de subsidies. In de praktijk echter, wordt door toegelaten instellingen veel meer berekend dan de genoemde percentages en zijn er een aantal gevallen bekend van 8½% (zoals blijkt uit het mededelingenblad van het N.V.H.). Om dit te kunnen controleren is het noodzakelijk, dat de verhuurder gegevens verstrekt over de investering, de wijze van huurberekenen, de te verwachten besparing en alle andere bijkomende kosten. Ook m.b.t. de huurverhoging in de toekomst

zal er duidelijkheid gegeven moeten worden. Het percentage van de jaarlijkse huurverhoging wordt bepaald door het aantal punten. Voor de meetbaarheid van het energieverbruik en de regelbaarheid van de temperatuur worden er dan extra punten (in totaal 10) bijgeteld. In hoeverre in de nabije toekomst een betere isolatie tot meer punten zal leiden, is niet duidelijk!).

Tot slot willen we erop wijzen, dat er naast allerlei cijfers over energiebesparing ook garanties gegeven moeten worden! □

Mogelijke afspraken voor een isolatiecontract zijn:

1. De uit te voeren isolatiewerkzaamheden. Te denken valt aan het maken van onderscheid tussen verbeteringen en onderhoud, en de mogelijkheid van stapsgewijze uitvoering. Ook moet de kwaliteit duidelijk vastgesteld worden.
2. De maximale huurkonsekwenties en de gegarandeerde energiebesparing. Voor de huurverhoging geldt een percentage van 6 à 7% van de isolatiekosten minus de subsidie volgens de minister. Zeker in geval er sprake is van gedeeltelijk wegwerken van gebreken bij de uit te voeren isolatiewerkzaamheden, dienen de kosten hiervan buiten de huurverhoging gehouden te worden.
3. Daarnaast dienen m.b.t. de te verwachten energiebesparing eindelijk eens garanties gegeven te worden.
4. Geen extra punten voor de berekening van de jaarlijkse huurverhoging.
5. De bijkomende kosten, zoals de verhoging van de glasverzekering.
6. De wijze en het tijdstip van uitvoeren. De overlast voor de huurder dient geminimaliseerd te worden. Ook zullen er vooraf regels afgesproken moeten worden over wat er gebeurt in geval de huurder schade wordt toegebracht.