

Artikel 243

Uw recht op energiebesparing

BESPAAR ENERGIE

met de Woonbond

Hoe dwingt u energiebesparende maatregelen af bij uw verhuurder?

Wilt u meer comfort, een gezondere woning en tegelijkertijd energie(geld!) besparen? Maar wil de verhuurder niet meewerken? Artikel 243 maakt het juridisch mogelijk dat een huurder de verhuurder kan dwingen tot het nemen van maatregelen. Daar moet dan wel een redelijke huurverhoging tegenover staan.

Het uitgangspunt van de Woonbond is dat het investeren in energiebesparing een win-win situatie is. Door de investering van de verhuurder heeft de huurder lagere woonlasten, meer comfort en een gezondere woning. De verhuurder verdient de investering terug doormiddel van een redelijke huurverhoging en een hogere waarde van de woning (door een beter energielabel, hoger comfort en lagere energielasten).

Ondanks deze win-win situatie komt het nog vaak voor dat een huurder graag een verbetering wil, maar de verhuurder afhoudend is om daadwerkelijk te investeren. In eerste instantie raadt de Woonbond aan om er in goed overleg met de verhuurder uit te komen, maar indien dit niet lukt kunt u juridische stappen nemen.



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.

Nederlandse Woonbond

Nieuwe Achtergracht 17 • 1018 xv Amsterdam • Telefoon 020 551 77 00 • Telefax 020 551 77 99

E-mail bespaar@woonbond.nl • www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl

Twitter: [@WoonbondEnergie](https://twitter.com/WoonbondEnergie) • Facebook: www.facebook.com/bespaarenergiemetdewoonbond

Mede mogelijk gemaakt door het ministerie van bzk

Voorbeeld

Verhuurder in Bussum gaat over tot energiebesparing

In een particuliere huurwoning in Bussum zijn energiebesparende maatregelen getroffen. Bewoner Patrick Kolfshoten schakelde de Woonbond in nadat hij zijn verhuurder meerdere keren had gevraagd om betere isolatie en ventilatie. Uiteindelijk was de dreiging van een rechtszaak hét pressiemiddel waarna de verhuurder overstag ging.

“De stoppen sloegen door bij mijn verhuurder toen de datum voor de zitting in december 2012 werd vastgelegd”, aldus Kolfshoten. Hij woonde al 34 jaar met veel plezier in zijn woning in Bussum, maar was de slechte isolatie onderhand zat. Vele telefoontjes en mailtjes richting de verhuurder leverde geen enkel resultaat op. Toen besloot hij de Woonbond erbij te halen. Deze adviseerde Kolfshoten over de isolatie van zijn woning en hielp hem met nieuwe brieven aan de verhuurder. Ook is er een brief naar de kantonrechter gestuurd met 18 bijlagen, wat leidde tot een rechtszaak. De uiteindelijke zitting is echter op het laatste moment afgelast, omdat de huurder en verhuurder toch tot overeenstemming kwamen.

Verhuurder direct aan de slag gegaan

De woning is inmiddels voorzien van extra isolerende maatregelen. Op advies van de Woonbond zijn de spouwmuuren volledig geïsoleerd, alle ramen voorzien van dubbel glas en de ventilatie verbeterd. Direct na het maken van afspraken hierover is de verhuurder aan de slag gegaan met het uitvoeren van de maatregelen. Kolfshoten: “Ik heb benadrukt dat als zij de acties niet zouden ondernemen, er alsnog een rechtszaak gepland zou worden. Ik heb ze laten weten dat ik met pensioen ben en dus alle tijd heb om vervelend te doen! Maar de dag erna stonden ze al op de stoep. Dat ze zo voortvarend aan de slag zouden gaan, had ik niet verwacht.”

Redelijke huurverhoging

In ruil voor alle goede energiebesparende maatregelen is een huurverhoging afgesproken van 24 euro per maand. Volgens normen van de Huurcommissie is dat redelijk voor de investering die de verhuurder heeft gedaan. Patrick Kolfshoten is er zelf ook tevreden mee, vooral omdat de woning volgens hem een stuk comfortabeler is geworden en de energierekening naar beneden gaat.

Huurder kan verhuurder dwingen

De Woonbond stimuleert dat corporaties en particuliere verhuurders hun woningen energiezuinig maken. Huurders kunnen zelf gebruik maken van artikel 243 van burgerlijk wetboek 7. Dit artikel geeft aan dat een huurder de verhuurder kan dwingen tot het nemen van maatregelen mits daar een redelijke huurverhoging tegenover staat.

Plan van aanpak:

- 1) **Zoek hulp** bij overige bewoners en/of een huurdersorganisatie. Het wetsartikel is bedoeld voor individuele huurders, maar samen staat u wel sterker.
- 2) **Verzoek de verhuurder schriftelijk** tot het nemen van energiebesparende maatregelen en/of het onderzoeken van de mogelijkheden. Verzoek daarin om een schriftelijke reactie binnen 6 weken.
- 3) Indien de verhuurder onvoldoende actie onderneemt kunt u zelf (laten) bepalen welke verbeteringen u wilt. Bij voorkeur middels een **EPA maatwerkadvies** van een deskundige.
- 4) Vraag vervolgens **offertes** aan of zorg middels het EPA maatwerkadvies voor een goede prijsindicatie van de te nemen maatregelen.
- 5) Bepaal aan de hand van de verwachte energiebesparing en de investeringskosten welke **huurverhoging** u redelijk acht. Hiervoor kunt u gebruik maken van het beleidshandboek “Huurverhoging na woningverbetering” van de Huurcommissie.
- 6) Doe nogmaals een **schriftelijk** verzoek tot het nemen van de voorgestelde maatregelen. Verzoek daarin wederom om een schriftelijke reactie binnen 6 weken. Ditmaal is het voorstel echter concreet uitgewerkt met een onderbouwing van de maatregelen en een redelijke huurverhoging. Neem in dit voorstel ook een bijlage op met daarin artikel 243 BW 7.
- 7) Bij een afwijzing van de verhuurder kunt u uw voorstel afdwingen bij de kantonrechter.

Voor hulp hierbij kunt u contact opnemen met de energielijn van de Woonbond, tel: 020 551 77 22.

