

Second opinion



Er worden heel wat plannen gemaakt om energiebesparende maatregelen te treffen in bestaande woningen. Veel verhuurders komen met plannen die ze aan hun huurders presenteren. Maar hoe weet u als huurdersorganisatie of het om een goed plan gaat waarin alle geschikte maatregelen worden meegenomen? Hoe weet u bijvoorbeeld of er voldoende aandacht is besteed aan de gevolgen voor het binnenmilieu (vocht en ventilatie)? Hoe weet u of de gevraagde huurverhoging redelijk is en de voorgestelde energiebesparing realistisch? Voor een antwoord op dit soort vragen kunt u de Woonbond inschakelen voor een second opinion, een beoordeling van het voorgestelde verbeterplan voor een woningcomplex.

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 • www.facebook.com/bespaarenergiemetdewoonbond

Mede mogelijk gemaakt door het ministerie van BZK



Wat doen wij daarvoor?

- We bekijken of de voorgestelde maatregelen van de verhuurder tot een goede verbetering van de woningen leiden. Het gaat daarbij om energiebesparing, maar ook om wooncomfort, gezondheid en bruikbaarheid;
- Ook bekijken we of alle voor de hand liggende maatregelen zijn opgenomen of dat er nog maatregelen kunnen worden toegevoegd;
- Verder beoordelen we of een voorgestelde huurverhoging redelijk is gezien de voorgestelde maatregelen en of de voorgerekende besparing op de energiekosten realistisch is;
- De resultaten van de second opinion rapporteren wij schriftelijk.

De Woonbond is gevraagd een second opinion te geven over de plannen voor de renovatie van huurwoningen in Warnsveld. In de plannen zijn onder andere een grondige schilrenovatie en vloerisolatie opgenomen, waarbij goede isolatiewaarden bereikt kunnen worden. Het basisplan blijkt alleen de schilisolatie te bevatten en wordt aangeboden zonder huurverhoging. De vloerisolatie maakt geen deel uit van het basisplan en hiervoor wordt wel een huurverhoging gevraagd. Vloerisolatie is echter een wezenlijk onderdeel van schilisolatie. Als bewoners nu niet kiezen voor vloerisolatie heeft de verhuurder straks een woning met een probleem. Er zullen klachten over de koude vloer komen en de energiebesparing zal minder zijn, doordat bewoners meer gaan stoken om warme voeten te krijgen. Er kunnen zelfs vochtproblemen ontstaan. In de visie van de Woonbond had er één totaalplan aangeboden moeten worden, inclusief vloerisolatie. Een geringe huurverhoging was vanwege de forse energiebesparing daarbij goed verdedigbaar geweest: uiteindelijk tellen de totale woonlasten.

Voor de Huurdersvereniging in Roden, Drente (HV Woon) heeft een second opinion (mét een bezoek ter plaatse en een bewonersavond na afloop om de resultaten te bespreken) veel resultaat opgeleverd. Na de second opinion heeft de corporatie Woonborg zijn plannen op een aantal onderdelen nog eens goed bekeken en gedeeltelijk aangepast. Zo hebben bewoners keuzemogelijkheden gekregen bij de ventilatievoorzieningen. Bewoners van woningen met open verbrandingstoestellen zijn actief benaderd. Ook de vloerconstructie werd grondig beoordeeld, maar bleef uiteindelijk ongewijzigd. Een grote meerderheid van bewoners (85 procent) ging na alle informatie akkoord met de plannen. De huurdersorganisatie én de corporatie zijn positief over het resultaat van de second opinion.

Wat hebben we nodig?

- Goed inzicht in de huidige situatie. Om wat voor soort woningen gaat het? Wat is er al gedaan aan energiebesparende maatregelen? Welke problemen spelen er nu (tocht, vocht, niet warm kunnen krijgen, hoge stookkosten, geluidsoverlast, enz.)? Voor een goed inzicht hebben we tekeningen en/of foto's van de betreffende woningen nodig, evenals een omschrijving van de huidige situatie;
- Inzicht in de huidige stookkosten om een idee te krijgen over de wenselijkheid van maatregelen en een inschatting te kunnen maken over te verwachten besparingen;
- Een omschrijving van de voorgestelde maatregelen;
- Informatie over de eventuele huurverhoging en waarop deze gebaseerd is en informatie over de eventueel voorgespiegelde besparing op stookkosten.
- Inzicht in de relevante correspondentie, eventuele publicaties en afspraken van de verhuurder en huurdersorganisatie over dit onderwerp.

Voor de standaard, gratis second opinion beperken we ons tot schriftelijke en telefonische informatie. We brengen géén bezoek ter plaatse.

Voor een uitgebreidere beoordeling van de huidige situatie komen we ter plaatse kijken en doen we eventueel metingen. Indien er ook behoefte is aan mondelinge toelichting ter plaatse en/of deelname aan overleg met de verhuurder, dan is dat uiteraard mogelijk. Hieraan zijn wel kosten verbonden.

Wilt u dat wij een second opinion geven?

Neem dan contact op met ons via bespaar@woonbond.nl of via het secretariaat 020 - 551 77 39