

Memo

Aan: bestuur HYA

Van: WOON

Datum: 1 september 2020

Betreft: Hittewoningen



Hittewoningen probleemschets

Het wordt steeds minder koud in Nederland in de winter (afgelopen winter 1 ijsdag, 24 uur beneden 0°C). In de zomer wordt het steeds warmer (deze zomer de langste en heetste hittegolf ooit, 9 dagen tropisch).

In nieuwbouwwoningen wordt nog steeds erg goed gekeken naar het vasthouden van warmte en zorgen dat de woning zo veel mogelijk profiteert van zonnewarmte door grote ramen op de zonzijde. Koeling van de woningen is echter meestal niet voorzien. Dan ontstaan er situaties waarin in de woningen vaak zeer hoge temperaturen worden gemeten (hoger dan 30°C) terwijl het buiten net lekker weer is geworden met een graad of 20°C.

Da zijn ingrepen nodig om de woningen leefbaar te maken. Die ingrepen zijn vaak duur en er zijn bij nieuwe woningen nog geen grote ingrepen voorzien dus er is geen budget.

Stand van zaken op dit moment (notitie van WOON dd. 23 juli)

- Er is op dit moment geen wetgeving en regelgeving over de maximale temperatuur in bestaande woningen. In 2021 komen er in het Bouwbesluit wel eisen voor nieuw te bouwen woningen. In het gebrekenboek van de Huurcommissie is hitte in de woning niet als gebrek opgenomen.
- Wel is op basis van een aantal juridische procedures bij de Huurcommissie en Kantonrechter een zekere norm ontstaan voor het beoordelen van de vraag of een hoge woningtemperatuur beoordeeld moet worden als een gebrek aan de woning. In meerdere uitspraken is gebruik gemaakt van de normering uit de GIW-ISSO 2008. Als de binnentemperatuur meer dan 300 uur op of boven de 26,5 Celsius ligt kan sprake zijn van een C-gebrek volgens de huurprijzenwetgeving. De huur kan dan worden verlaagd zolang de verhuurder niet voor een oplossing zorgt. De Huurcommissie hanteerde hierbij tot nu toe een tijdelijke huurverlaging naar 80% van de betaalde huurprijs (in plaats van 40%), omdat het gebrek niet het hele jaar het woongenot schaadt. Overigens speelt in alle uitspraken ook de verantwoordelijkheid van huurders een rol: wat doen zij zelf?

Bij Ymere

De Huurders aan de Maria Austriastraat op IJburg hebben veel last van de hitte. De ene gewonnen zaak bij de Huurcommissie is voor een van deze woningen. De zaak is omdat maatregelen uitbleven vervolgens in geding gebracht bij de kantonrechter. Die heeft geen uitspraak in kort geding gedaan maar oordeelde tijdens de zitting wel dat er sprake is van een gebrek en dat Ymere dit dient op te lossen. Dat heeft geleid tot een soort schikking op basis waarvan Ymere in overleg met !WOON een bureau moest inhuren en de kosten betalen voor een onderzoek naar de oorzaak van de problemen en mogelijke oplossingen. Dat onderzoek is gedaan en de uitkomst is eenduidig: de oplossing is zonwering aan de buitenkant, eventueel aangevuld met een koelsysteem als de zonwering nog niet voldoende helpt. Ymere weigert hiernaar te handelen en noemt het rapport na al die tijd nog steeds een concept. Helaas is in een volgend kort geding in juli 2020 bepaald dat het afdwingen van de maatregelen via een bodemprocedure zal moeten. Deze procedure is inmiddels aanhangig gemaakt. Ymere heeft wel toegezegd mobiele airco's te leveren.

De huurders worden ondersteund door WOON en door een advocaat via het Emiel Blaauwfonds.

Andere hittezaken

We hebben ook positieve ervaringen! In een complex van **Stadgenoot** heeft een gedegen inventarisatie door de bewonerscommissie, en een gesprek waar !WOON bij aanwezig was, snel geleid tot een [onderzoek door een externe partij op kosten van Stadgenoot](#). Het oplossen van de problematiek is niet eenvoudig. In sommige woningen zou zonwering buiten helpen, bij andere woningen moet er misschien geregeld worden dat ramen tegen elkaar open kunnen, misschien een airco.

Ook in een complex van **de Key** [zijn de woningen aangepakt](#). Hier was aandringen door dreigen met ene procedure noodzakelijk, maar uiteindelijk is het knelpunt opgelost door te zorgen dat in de slaapkamers de ramen zijn aangepast zodat deze open gezet konden worden.

Jurisprudentie

Uitspraak Kantonrechter Maastricht februari 2017:

Te hoge temperatuur is een gebrek, ondanks het ontbreken van regelgeving.

Kantonrechter Amsterdam 10 februari 2015:

Bij 300 uur per jaar hoger dan 26,5°C is sprake van een gebrek

Huurcommissie Amsterdam december 2018:

Te hoge temperaturen zijn gebrek categorie C met verwijzing naar KR 2015

Mogelijke oplossingen voor hittewoningen

Er zijn verschillende opties die kunnen bijdragen aan verlaging van de temperaturen in de zomer:

- Zonwering is het vaakst genoemd. De woningen warmen op door zon, en door de isolatie blijft die warmte binnen. Als de zon niet binnenkomt, heb je ook de extra warmte niet. De zonwering kan in de winter opgetrokken worden zodat bij lage buitentemperaturen je juist kunt profiteren van de zon en minder hoeft te stoken. Wel vaak een dure oplossing
- Zonwerende folie op de ramen: voordelen in de zomer zijn duidelijk, minder zonnewarmte naar binnen. Nadeel in de winter, de folie weert ook dan de zon.
- Ventilatiemogelijkheden verbeteren: in het voorbeeld van de Key konden in een kamer geen ramen open. Hierdoor was er geen ventilatie (doortochten) mogelijk.
- Ook experts geven goede ventilatie (en dan vooral in de nachten) als een deel van de oplossing. In de nacht kun je de temperatuur door ventileren verlagen naar de nachttemperatuur. Je kunt dan de overvloedige warmte kwijt. In de winter kun je deze manier van ventileren verminderen of wel gebruik maken van een warmte terug win (WTW) installatie.
- Kunstmatige koeling via de WKO (warmte koudeopslag) of via een airco. Dat laatste heeft het nadeel dat het veel energie kost, afkoelen kost net zo veel als opwarmen.

Wat kunnen bewoners zelf

Uiteraard kunnen bewoners zelf wel iets doen om de temperatuur in de woning te temperen. Dat bagatelliseert het probleem niet (29°C in plaats van 32°C), maar alle beetjes helpen.

Tips om de temperatuur lager te houden:

- Sluit ramen en deuren waar de zon op staat.
- Sluit daar ook de gordijnen en/of luxaflex.
- Zet de ramen pas weer open als de buitentemperatuur lager is dan de temperatuur die wilt bereiken.

Het is weinig en oncomfortabel, maar alle beetjes helpen.