

ONGEVRAAGD ADVIES HOHW ENKEL GLAS

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Advies enkel glas
Datum: 17 oktober 2024

Inleiding

Enkele beglazing zorgt voor een significante aanslag op de energierekening van huurders en het wordt tijd dat er snel afdoende maatregelen worden genomen. Gewoon dubbel glas is inmiddels volgens de huidige standaarden niet eens meer voldoende. Dit kan gevolgen hebben voor de energie-index of het energielabel van een woning en daarmee ook voor de huur als deze lager dan *D* uit komt. De HOHW maakt zich veel zorgen, ook gezien het betrekkelijk lage tempo waarmee de slechte labels door Haag Wonen worden weggewerkt, en vreest dat een aanzienlijk deel van de huurders van Haag Wonen nog lang in de kou blijft zitten.

We zien regelmatig complexen waar huurders honderden tot soms zelfs duizenden euro's bij moeten betalen aan de stookkosten. Er is natuurlijk altijd een percentage huurders dat geen rekening houdt met de hoge stookkosten en hun stookgedrag niet aanpassen. Maar na vele jaren van steeds maar oplopende stookkosten moeten we toch concluderen dat het werkelijk probleem ligt bij het feit dat Haag Wonen te weinig verantwoordelijkheid neemt in het isoleren van de woningen en enorm achterloopt in het vervangen van enkel glas door glas dat voor een goede isolatie zorgt.

Momenteel wordt glas alleen vervangen bij planmatig onderhoud en renovatie. Wat de HOHW betreft heeft dit een versnelling en moeten we als huurdersorganisatie en verhuurder tot een plan komen om binnen een vastgestelde periode, bijvoorbeeld een jaar, al het enkel glas te vervangen door dubbel glas of bij voorkeur HR++-glas.

Duurzaamheidsvisie

De duurzaamheidsvisie die Haag Wonen in 2021 heeft gemaakt bevat een aantal criteria op basis waarvan wordt besloten of een maatregel genomen kan worden. Het vervangen van enkel glas zou in de matrix die Haag Wonen destijds aan de HOHW als volgt kunnen worden beoordeeld:

Uitgangspunt	Toelichting	Enkel glas vervangen door iets beters
Bewezen technologie (proven technology)	We kiezen voor bewezen technieken om bijkomende kosten (zoals faalkosten) te voorkomen.	Dubbel glas heeft zich bewezen sinds het in de jaren 1870 is toegepast via voorzetramen. Ook theoretisch is de waarde van dubbel glas (of beter) onomstreden. Algemeen wordt aangenomen dat de spouw tussen twee ruiten een isolerende werking heeft.
No-regret (toekomstbestendige maatregelen)	We kiezen voor maatregelen die ook in de toekomst nog relevant zijn (en waar we geen spijt van krijgen) ook in combinatie met andere oplossingen. Isoleren is bijvoorbeeld een no-regret maatregel.	Het behoeft geen enkele toelichting waarom dit van toepassing is op het vervangen van enkel glas. Het is de meest doeltreffende isolerende maatregel die je kunt nemen in huis. Hooguit de vervangende glassoort kan discussie opleveren.
Betaalbaar	We zorgen ervoor dat de investerings- en onderhoudskosten voor verduurzamingsoplossingen zowel voor Haag Wonen als voor de huurder (nu en in de toekomst) betaalbaar zijn.	Zeker op grote schaal is het vervangen van glaswerk financieel behapbaar voor zowel huurder als verhuurder. In het besluit huurprijzen woonruimte wordt aan dubbel glas 0,4 punt per vierkante meter toegekend (één punt betekent een huurverhoging van 6 of 7 euro) en levert het daarmee een verhoging op die afhankelijk is van de grootte van de raampartij, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door lagere stookkosten en toename van wooncomfort.
Doelmatig	We streven naar doelmatige CO ₂ -reductie op basis van geïnvesteerde euro's (specifiek in termen van total cost of ownership (TCO)). En we zorgen ervoor dat verduurzamingsoplossingen voor zoveel mogelijk huurders beschikbaar zijn (wel afhankelijk van de situatie van het complex).	De doelmatigheid is mede door de geringe kostenstijging voor de huurder en de verwaarloosbare toename van onderhouds- en vervangingskosten onomstotelijk.
Van groot naar klein	We kiezen bij voorkeur voor verduurzamingsoplossingen op groot schaalniveau (wijk/buurt) en daarna pas voor een oplossing op kleiner schaalniveau (individuele woning en omgeving).	Dit leent zich bij uitstek voor een wijkaanpak.
Uitlegbaar en begrijpelijk	We kunnen onze verduurzamingsoplossingen goed uitleggen aan onze huurders, mede-eigenaren, medewerkers en partners.	Er is vrijwel geen (volwassen) mens op aarde die nog twijfelt aan het nut van dubbel glas.

In principe volgt hieruit dat enkel glas het allereerst zou moeten worden aangepakt en wat de HOHW betreft is het noodzaak dat dit zo snel mogelijk wordt aangepakt.

Voordelen huurder

Voor de huurder zijn de voordelen het grootst op het vlak van de energierekening. Een zeer groot deel van de huurders van Haag Wonen heeft een laag inkomen en heeft de energiekosten de laatste jaren fors zien stijgen en een terugkeer naar het niveau van enkele jaren geleden is nog niet in zicht. De verhuurder kan weliswaar een hogere huur vragen voor dubbel glas, maar dit weegt zeker op tegen de dalende kosten.

Een tweede voordeel voor de huurder is de toename van wooncomfort en afname van gezondheidsklachten. Enkel glas en slechte isolatie in het algemeen zorgt voor tochtige en vochtige huizen. Dit is in het algemeen oncomfortabel te noemen, maar in een tijd dat mensen de kachel niet in durven te zetten vanwege de prijzen zorgt het ook voor gezondheidsproblemen: de inmiddels bekende vocht- en schimmelproblematiek.

Mensen met gewrichts- en longproblemen hebben daarnaast bovenmatig veel last van tocht en vochtige huizen. Met de vergrijzing onder de huurders van Haag Wonen is het massaal vervangen van enkel glas daarom haast een gebod te noemen.

Voordelen verhuurder

Voor Haag Wonen betekent het massaal vervangen van enkel glas een forse uitgave en kan het ander planmatig onderhoud uitstellen. Daar staat echter een flink aantal voordelen tegenover. Allereerst heeft het aan twee kanten effect op de huur. Dubbel glas kent in het woningwaarderingstelsel een aantal punten toe gerelateerd aan de omvang van de raampartij. Daarnaast zorgt het in vrijwel alle gevallen voor een beter energielabel en voorkomt het daarmee een huurverlaging of biedt het de mogelijkheid langs die weg de huur te verhogen. Ten tweede helpt het enorm in het verbeteren van de energielabels en daarmee het behalen van de doelstelling om alle slechte labels weg te werken. Als laatste heeft het voor Haag Wonen een positieve uitstraling naar huurders in Den Haag als zij het besluit naar buiten brengt dat al het enkel glas binnen een periode van drie jaar zal worden vervangen.

Juridische context

De rechtbank Amsterdam heeft in februari 2024 verhuurder Famongo veroordeeld tot het vervangen van enkel glas. Daarbij bestempelde de rechter in dit specifieke geval enkel glas als een gebrek. Ondanks dat uit deze zaak geen precederende werking volgt en volgens vigerende wetgeving enkel glas een nog steeds aanvaardbare isolatiemaatregel is, constateert de rechter dat sinds het betreffende wetsartikel in 2007 in werking trad er significante ontwikkelingen zijn geweest waardoor de rechtbank enkel glas in dit huis wél als een gebrek aanmerkte. Andere rechters kunnen dus tot hetzelfde oordeel komen en voor Haag Wonen kan dit tot problemen leiden als huurders gaan procederen.

Advies

Samenvattend stelt de HOHW het volgende voor:

- Inventariseer op correcte wijze welk deel van het bezit van Haag Wonen enkel glas heeft en maak daarbij helder welk deel hiervan deels dubbel glas heeft en welk deel in de gehele woning.
- Maak een wijk- of buurtgerichte aanpak om in drie jaar complexgewijs enkel glas te vervangen door bij voorkeur HR++-glas en in het geval van monumentale panden door vacuümglas.
- Matig de verhoging van de huur als gevolg van de vervanging.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur van de HOHW