

# Notitie enkelglas als huurgebrek

21 november 2022  
B. van Perlo & M. Wiedemeijer

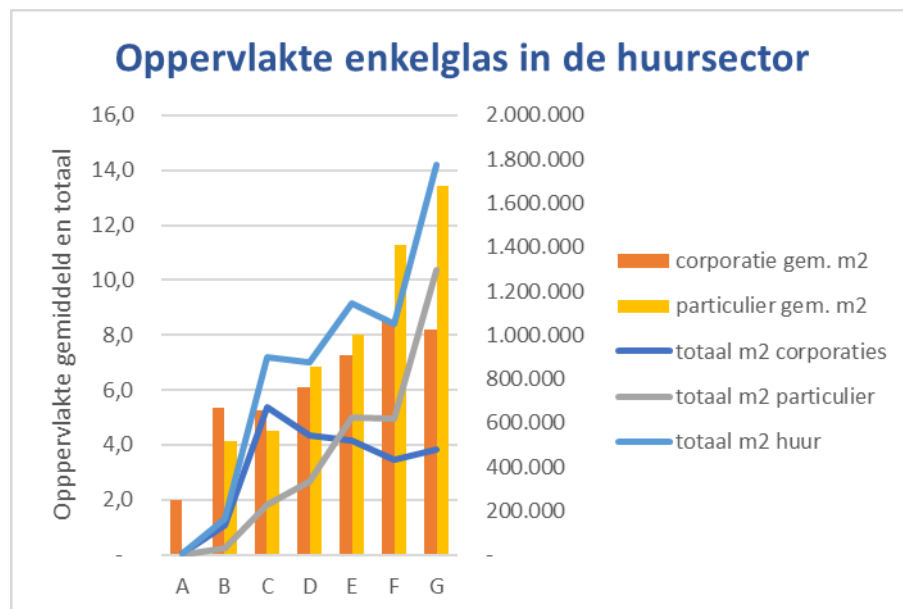
# Inhoud

Inleiding	3
Noodzaak	4
Energiebesparing	4
Woonlasten	4
Wooncomfort	5
Kosten	5
Oplossing enkelglas als huurgebrek	6
Voorwaarden	6
Type gebrek	6
Inwerkingtreding	6
Verhouding tot bestaande afspraken	7
Enkelglas via het Woningwaardingsstelsel (WWS)	7

# Inleiding

Volgens de gegevens van Woon2018 (kamerbrief [kenmerk 2022-0000569287](#)) zijn er in Nederland zo'n 762.0000 huurwoningen met enkelglas (oppervlakte groter dan 1 m<sup>2</sup>) en betreft dit in totaal zo'n 5,9 miljoen m<sup>2</sup> enkelglas. Dat zijn omstreeks 880 voetbalvelden met enkelglas.

Bij particuliere verhuurders heeft ongeveer 70 procent van de woningen met enkelglas een slecht energielabel (E/F/G). Bij corporaties is ongeveer de helft van de woningen met enkelglas een woning met een slecht energielabel. Uit een bewerking van de Woonbond blijkt dat bij de corporatiewoningen met label A tot en met D het over kleinere oppervlaktes enkelglas gaat, gemiddeld genomen (5-6m<sup>2</sup>). Bij de labels E/F/G gaat dit gemiddeld over grotere oppervlaktes. Bij particuliere verhuurders is dit effect sterker; daar gaat het bij label G gemiddeld om zo'n 13 m<sup>2</sup> enkelglas.



(Brief minister van BZK, bewerking Woonbond)

Bij particuliere verhuurders is de totale oppervlakte het grootst (3,1 miljoen m<sup>2</sup>), maar omdat zij aanzienlijk minder huurwoningen verhuren is het aandeel particuliere huurwoningen met enkelglas verreweg het grootst.

Uit WoOn2021 blijkt dat bij koopwoningen in slechts 2% van de huiskamers nog enkelglas zit, terwijl er bij 16% van de particuliere verhuur enkelglas in de huiskamer wordt aangetroffen<sup>1</sup>. Dat is acht keer zo vaak. In huizen waar bewoners zelf kunnen kiezen, zien we dus vooral voor dubbelglas of beter. Huurders, die vaak afhankelijk zijn van de verhuurder, blijven daarbij nu achter zonder dat ze een keuze hebben.

<sup>1</sup> In Woononderzoek 2021 is de vraag naar de aanwezigheid van enkelglas niet aan (alle) corporatiehuurders gesteld. De respons daar is te klein voor harde uitspraken over de aanwezigheid van enkelglas in 2021.

# Noodzaak

## Energiebesparing

Opvallend is dat ook bij de energielabels C en D soms enkelglas wordt aangetroffen. Naast isolatie spelen bij de bepaling van energielabels ook andere factoren een grote rol. Denk hierbij aan zonnepanelen, de verwarmingsinstallatie of een aansluiting op een warmtenet. De Standaard die geldt als richtlijn voor een klimaatneutrale woningvoorraad gaat dan ook niet uit van het energielabel, maar van de *netto warmtevraag*. Deze maatstaf is bewust gekozen, omdat het echt wat zegt over de isolatiekwaliteit. Bureau Nieman heeft voor enkele voorbeelden het effect van HR++ glas of enkelglas voor de netto warmtevraag berekend.

	Tussenwoning jaren '60	MGW '60 hoek/boven	MGW '10 tussen
	In kWh/M <sup>2</sup> /jaar		
Overall enkelglas	194	256	230
Overall HR++	155	218	195
Effect enkel -> HR++	39	39	35
Standaard	66	106	107
<b>In % naar standaard</b>	<b>31%</b>	<b>26%</b>	<b>28%</b>

(Notitie Nieman: Indicatieve variantenstudie invloed enkelglas op netto warmtevraag)

De conclusie die volgt uit deze notitie is dat het plaatsen van HR++ glas overal een mooie stap zet naar het einddoel voor de huursector, de Standaard. Opvallend is dat in deze notitie blijkt dat overal dubbelglas beter is voor de netto warmtevraag dan alleen HR++ in de woonkamer en dan enkelglas in de slaapruidten. Wij vermoeden dat dit vaker voorkomt bij corporaties, die gemiddeld ook minder oppervlakte enkelglas bij de slechtere energielabels hebben

Ook het milieu is gebaat bij een snellere uitfasering van enkelglas. Iedere bespaarde kuub aardgas brengt 1,8 kg minder CO<sub>2</sub> in de lucht. De vervanging van 5,9 miljoen vierkante meter enkelglas in de huursector door HR++ kan daar een forse bijdrage aanleveren. Op basis van de besparing waar Milieucentraal<sup>2</sup> mee rekent komt dat uit op 0,33 megaton CO<sub>2</sub>-reductie.

## Woonlasten

Milieu Centraal en [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)<sup>3</sup> laten een besparingspotentieel zien tot wel 370 m<sup>3</sup> bij de vervanging van enkelglas door HR++. De besparing op de woonlasten is dan mede afhankelijk van de aardgasprijs. Als we uitgaan van het prijsplafond (€ 1,45/m<sup>3</sup>) dan is het effect bij een tussenwoning al bijna €350 per jaar.

<sup>2</sup> Milieu Centraal gaat uit van 3,18 m<sup>3</sup> aardgas per m<sup>2</sup> enkelglas naar HR++

<sup>3</sup> <https://www.verbeterjehuis.nl/verbeteropties/isolatieglas/>

## Wooncomfort

Dubbelglas heeft ook een sterkere geluidswerende functie. Zeker in steden en rond drukke punten geeft het bewoners veel meer rust. Ook in de nacht als het slaapkamerramen betreft.

Het weren van koude, koudeval van ramen en tocht is ook voor gezondheid van mensen belangrijk. Zeker op koude en winderige dagen ervaren bewoners met enkelglas deze effecten sterk. Dat tast het comfort van een woning sterk aan. Daarnaast lopen verschillende groepen meer risico bij koude omstandigheden, waaronder ouderen, kinderen, chronisch zieken, dak-/thuislozen en personen met onvoldoende eten, drinken en warmte.<sup>4</sup>

**Bewoner: "Mijn eerste indruk is dat het echt prettig is om dubbelglas te hebben. Ik heb minder wind, steeds minder tocht in huis. Oh ja, een zeer aangename verrassing is dat ik veel minder geluidsoverlast heb van buiten."**

Er is een risico op vocht en schimmel als in een zeer slecht geïsoleerde ruimte enkelglas wordt vervangen voor HR++. Dan kan het koudste oppervlakte van het enkelglas verschuiven naar de muren en zal daar condens optreden. Dat risico is herkenbaar als er nu al op het enkelglas vaak condens zit. Eigenlijk wijst dat op een ander gebrek, namelijk onvoldoende ventilatie. Daarvoor zijn dan HR++ ramen met een ventilatierooster juist een oplossing. Behoud van enkelglas om schimmel tegen te gaan is in ieder geval geen overtuigend motief én dit probleem is oplosbaar.

## Kosten

De kosten voor vervanging van enkelglas door HR++ glas zijn afhankelijk van de vraag of de kozijnen ook vervangen moeten worden. Dat hoeft vaak niet, maar mocht het wel nodig zijn dan is plaatsing van tripleglas een goede spijtvrije optie. De kosten<sup>5</sup> zijn dan:

- Directe vervanging enkelglas door HR++ glas: € 155 tot € 198 per m<sup>2</sup>.
- Vervanging door triple glas inclusief kozijn: € 550 per m<sup>2</sup>

Als we uitgaan van de kosten door directe vervanging (geen rotte kozijnen) bij woningcorporaties dan zouden de kosten voor vervanging voor al het enkelglas tussen de 400 en 500 miljoen bedragen. De corporaties hebben tot 2030 46 miljard gereserveerd voor de verduurzaming van hun bezit. Wij nemen aan dat daarbij sowieso al vaak enkelglas zou worden vervangen.

---

<sup>4</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0277953622007675?via%3Dihub> (Clair & Baker, 2022)

<sup>5</sup> Op basis Platform kostenkengetallen van de RVO: <https://digipesis.com/>

# Oplossing enkelglas als huurgebrek

## Voorwaarden

Een oplossing in de voorwaarden kan worden gevonden om een substantieel aantal m<sup>2</sup> als voorwaarde voor het gebrek op te nemen, hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk om te onderzoeken hoe de verdeling van het aantal m<sup>2</sup> is, hiervan is momenteel alleen het gemiddelde bekend. Volgens BZK is ABF Research in december weer beschikbaar voor nader onderzoek.

Als alternatief kan worden onderzocht om het gebrek als voorwaarde mee te geven dat er ook sprake dient te zijn van een slecht energielabel (E/F/G) en deze voorwaarde later in de tijd weg te laten vallen.

## Type gebrek

De Woonbond meent dat enkelglas in bestaande woningen (niet zijnde Rijksmonumenten) niet meer van deze tijd is. Als sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw wordt bij nieuwbouw en bij renovatie dubbelglas of beter toegepast. Daarom meent de Woonbond dat we enkelglas inmiddels tot een gebrek moeten verklaren. Het huurrecht<sup>6</sup> stelt dat dat een gebrek een staat of eigenschap is waardoor de huurder niet het genot ontvangt dat hij mag verwachten. Als een verhuurder dat gebrek dan niet wil opheffen dan kan de huurder aanspraak doen op evenredige huurvermindering. In de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte wordt uitgewerkt hoe de Huurcommissie dit moet beoordelen. De inhoudelijke beoordeling volgt in Besluit Uitvoeringswet Huurprijzen in artikel 6<sup>7</sup> en daarna in het gebrekenboek. In het Besluit worden nu drie categorieën benoemd (A, B, C) met daar gekoppeld een verlaging tot 20, 30 en 40% van de betaalde huur. Wij denken dat het evenredig is om hier een vierde categorie aan te voegen met een beperkte verlaging tot 75% van de betaalde huur en daar vast te leggen dat x m<sup>2</sup> enkelglas in een verwarmde ruimte een gebrek is.

Aan de Huurcommissie is reeds de bevoegdheid toegekend om een minder vergaande tijdelijke huurverlaging uit te spreken dan de bestaande categorieën. De Huurcommissie maakt ook nu al veelvuldig gebruik van deze mogelijkheid.

## Inwerkingtreding

Door een redelijke tijd te verschaffen tussen het besluit enkelglas tot een huurgebrek te verklaren en deze daadwerkelijk als dusdanig aan te merken ontstaat er een tijd waarin verhuurders de tijd hebben de woningen met enkelglas die voldoen aan de gebrek-

---

<sup>6</sup> [Artikel 204 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#)

<sup>7</sup> [Artikel 6 Besluit huurprijzen woonruimte](#) en vervolgens Bijlage II (gebrekenboek).

voorwaarden te verduurzamen. Pas na de datum van de inwerkingtreding van het gebrek kan de huurder aanspraak maken op huurverlaging als de gebreksverklaring is vastgesteld. De Woonbond stelt hier de datum voor van 1 januari 2024, zodat verhuurders een jaar de tijd hebben om enkelglas te vervangen.

## Verhouding tot bestaande afspraken

De Woonbond heeft samen met de Minister, Aedes en VNG de Nationale Prestatieafspraken gesloten, waarmee afspraken zijn gemaakt over de verduurzaming van bestaande woningen. Hierin is herbevestigd dat uiterlijk 2028 alle woningen met een slecht energielabel (E/F/G) zijn verdwenen (thans circa 250,000). Het huurgebrek kan dusdanig worden vormgegeven dat de uitvoering in lijn blijft met deze afspraken. Hierbij kan de vormgeving van het gebrek zodoende voldoen aan de motie Grinwis/Bontenbal ([kenmerk 36200-VII-99](#)).

## Enkelglas via het Woningwaardingsstelsel (WWS)

In diverse beantwoording vanuit het ministerie wordt voorgesteld de route te volgen om woningen met een slecht energielabel (E/F/G) aftrek te geven in het Woningwaardingsstelsel. Nu is de Woonbond geen tegenstander van deze route, maar is het geen oplossing om op korte termijn enkelglas tot het verleden te laten behoren. Het WWS beïnvloedt enkel de maximale huur die mag worden gevraagd. Voor veel corporatiewoningen zal dit geen invloed hebben omdat die ver onder de maximale huur verhuren (een streefhuur van omstreeks 70 procent). Voor woningen van commerciële verhuurders zijn andere factoren binnen het WWS van dien aard dat de woningen niet meer in het gereguleerde segment valt, de woning potentieel te liberaliseren is of er nog ruimte is tot huurverhoging door andere factoren zoals de punten voortvloeiend vanuit de WOZ-waarde van de woning. De kans dat deze route tot een versnelling van de uitfasering van enkelglas leidt, schat de Woonbond dan ook in als (zeer) beperkt.