

Advies

Van: ir Michel Coenen, adviseur !WOON

Datum: 22 september 2018

Betreft: ventilatie en warmteontwikkeling Kiekstraat 1 t/m 9



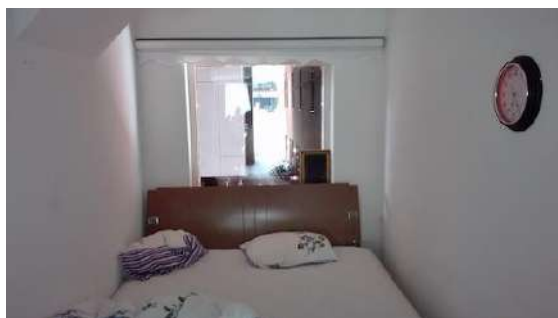
Vooraf

Bij team Oost van !WOON zijn in juli/augustus 2018 klachten binnengekomen van de huurders van Kiekstraat 1 t/m 9, op Amsterdam-IJburg, van woningcorporatie De Key, betreffende gebrekkige ventilatie en extreme warmteontwikkeling. Deze klachten doen zich met name voor in bepaalde slaapkamers van die huurwoningen. De klachten deden zich – logischerwijs – juist sterk gevoelen tijdens de extreem warme zomer van 2018.

Onderzoek

Bij bezoek aan de woningen door bewonersconsulent Bouchra Jartit en teamleider Jeroen Koster zijn een aantal zaken geconstateerd:

1. Het blijkt dat de betreffende slaapkamer van deze woningen alleen een raamkozijn in de noordgevel van het blok heeft, met alleen vast glas. Er is dus geen raam wat open kan. (Afb. 1)
2. Daarin wijken deze woningen af van de – verder qua opzet identieke – koopwoningen in dit complex. De koopwoningen hebben in vergelijkbare kozijnen wel ramen die open kunnen.
3. Ventilatie vindt alleen mechanisch gebalanceerd plaats. Daarmee zijn de bewoners volledig afhankelijk van de mechanische balansventilatie, waarbij verse lucht (eventueel na opwarming) ingeblazen wordt via ventilatiemonden in de verblijfsruimtes (slaapkamers en woonkamer) en afgezogen wordt in de werkruimtes (keuken, toilet, badkamer) van de woning. (Afb. 2)
4. Door bewoners is de temperatuur in de slaapkamer digitaal gemeten en bijgehouden. Het bleek dat de temperatuur opliep tot boven de 30 graden. (Afb. 3)
5. Contact met van De Key leverde als reactie op dat men hier niets aan ging doen. Het leek alsof men vond dat de bewoners niet moesten zeuren, want “de woningen voldoen aan de normen”.
6. Bovendien vertelde deze medewerker dat De Key niets aan de woningen van de huurders doet omdat “het blok van de VvE is”.
7. Er zouden volgens deze medewerker geen ramen aangebracht kunnen worden die open kunnen. Bouwkundige onderbouwing daarvoor ontbrak.



Afbeelding 1 Alleen vast glas in het kozijn in de gevel.



Afbeelding 2 Ventilatiemonden in slaap- en woonkamer



Afbeelding 3
Temperatuurverloop
slaapkamer Kiekstraat 5

Bouwkundige beoordeling

- A. Woningen horen voldoende ventilatie te hebben, waarop bij afgifte van een bouw-/omgevingsvergunning beoordeeld hoort te worden. Daar bestaan normen voor.
- B. Als woningen onvoldoende ventilatie hebben, is dat een gebrek. Een eigenaar kan gedwongen worden zo'n gebrek te herstellen.
- C. Vooral nog gaan we er echter van uit dat de huidige mechanische balansventilatie voldoet aan betreffende normen uit het bouwbesluit. Dat zou eventueel onderzocht kunnen worden door een ventilatiedeskundige.
- D. Het open kunnen zetten van ramen (of aanwezigheid van ventilatieroosters) is geen verplichting, een systeem met alleen balansventilatie (centrale toe- en afvoer) mag ook.
- E. Er bestaat een verschil tussen normen en eisen, en de beleving van woongenot door mensen.
- F. Zeker op momenten dat er sprake is van afwijkende behoeftes, bijvoorbeeld bij extreem hoge temperaturen, voldoen systemen gebaseerd op normen en eisen – en gemiddeldes in normale situaties - niet meer aan behoeftes. Dan willen mensen dingen zelf in de hand kunnen nemen.
- G. Ervaring bij andere complexen met alleen balansventilatie, heeft ons geleerd dat bewoners behoefte hebben aan het open kunnen zetten van ramen in iedere verblijfsruimte, om op bepaalde momenten extra te kunnen luchten. Ook om dat men psychologisch zelf grip wenst te houden op de ventilatie, en niet afhankelijk wil zijn van een systeem.
- H. Momenteel worden woningen daarom niet meer gebouwd zonder ramen die open kunnen.
- I. Het lijkt onwaarschijnlijk dat in – bouwkundig identieke – kozijnen technisch geen ramen geplaatst kunnen worden. Waar dat bij de koopwoningen wel gebeurt is.
- J. Indien men ramen (tegen elkaar) open had kunnen zetten, had de lucht in de woning beter gespuid kunnen worden, waardoor in de nachtelijke uren extra warme uit de woning geloosd had kunnen worden. Waarmee de extreme warmteontwikkeling voorkomen had kunnen worden.

Juridische beoordeling

- K. Huurders van een corporatie die een woning huren in een blok wat in eigendom is van een Vereniging van Eigenaren hebben dezelfde rechten als huurders in een blok dat volledig in eigendom is van de corporatie.
- L. De Key dient huurders in een VvE dus op een zelfde manier te behandelen.
- M. Formeel hebben de huurders van De Key niets te maken met de Vereniging van Eigenaren.
- N. De Key kan als eigenaar van betreffende woningen zelf ramen in de bestaande kozijnen aanbrengen, zonder de VvE hiervoor financieel te belasten.
- O. Dat er een VvE is, die mogelijk toestemming moet verlenen voor werkzaamheden aan de gevel van het blok (ondanks een precedent bij de koopwoningen), is een bijkomend probleem voor De Key, maar niet voor de huurders.
- P. Eigenaar-verhuurder (De Key) dient al haar huurders het woongenot in voldoende mate te garanderen. Vanwege bovengenoemde bouwkundige redenen wordt het woongenot aangetast.

EINDADVIES

Er is sprake van aantasting van het woongenot van betreffende huurders, die er geen boodschap aan horen te hebben dat hun huurwoning toevallig deel uitmaakt van een VvE. Die aantasting kan basis zijn voor het afdwingen van maatregelen, maar beter zou zijn om hier in onderling overleg uit te komen. Problemen zijn eenvoudig op te lossen door het plaatsen van beweegbare ramen in de bestaande kozijnen, uit te voeren en betaald door de eigenaar van de betreffende woningen; De Key, om het woongenot te garanderen als goed huisvader.