

EEN GEZOND HUURHUIS VOOR IEDEREEN

Klimaatrechtvaardigheid voor
particuliere huurders en
verhuurders

INHOUDSOPGAVE

- 
-
- 1 Een gezond huis voor iedereen
p. 3-4
- 2 Het plafond stort in en niemand geeft thuis
p. 5-8
-
- 3 Wie is de Sjaak?
p. 9-12
- 4 Op bakstenen kun je niet meer rekenen
p. 13-15
-
- 5 Infographic: Context particuliere huur
p. 16
- 6 Waar je woont bepaalt je gezondheid
p. 17-21
-
- 7 Waarom wetten niet beschermen
p. 22-28
- 8 Een gezond huurhuis of helemaal geen huis
p. 29-32
-
- 9 Waarom huurders in de hitte blijven zitten
p. 37-38
- 10 Slechte woningen voor gezonde mensen
p. 37-38
-
- 11 Geef huurders een plek aan de beleidstafel
p. 39-40
- 12 Het collectief
p. 41
-
- 13 Research reflection on climate justice
p. 42-46



1. EEN GEZOND HUIS VOOR IEDEREEN

Wat betekent klimaatrechtvaardigheid voor huurders in de particuliere huursector? Met deze vraag zijn wij dit onderzoek begonnen vanuit de overtuiging dat de klimaattransitie pas écht een toekomst biedt als zij eerlijk en haalbaar is voor iedereen, óók voor wie niet de luxe heeft een eigen woning te bezitten.

Het werken aan deze onderzoeksvraag heeft ons veel nieuwe inzichten gebracht. We ontdekten hoe kwesties als gezondheidsrisico's door hitte en schimmel, slechte isolatie, beperkte toegang tot het recht en economische druk samenkomen in het dagelijks leven van particuliere huurders. Klimaatrechtvaardigheid bleek hier geen abstract begrip, maar een realiteit die raakt aan leefbaarheid, bestaanszekerheid en bescherming van fundamentele rechten. Rechtvaardigheid vraagt om te kijken naar juridische bescherming, economische afwegingen en praktische zorgen, en niet alleen naar morele oordelen of theoretische kaders.

Dit onderzoek kon alleen tot stand komen door een bijzondere samenwerking tussen uiteenlopende partijen: wetenschappers, vakbeweging, mensenrechtenexpertise, betrokken huurders en verantwoordelijke verhuurders. Het is precies in dat samenspel, soms schurend, altijd waardevol dat nieuwe perspectieven ontstaan. Tegelijkertijd laat de complexiteit van deze vraag zien dat oplossingen niet eenvoudig zijn. Het verbeteren van woonkwaliteit, het behouden van betaalbare huurwoningen en het versterken van rechtsbescherming vraagt om andere en soms moeilijke, maar noodzakelijke keuzes. De weg vooruit tekent zich af, maar is niet eenduidig uit te stippelen. Ook een vervolgonderzoek laat zich niet makkelijk in één richting formuleren, omdat eenvoud geen recht doet aan de werkelijkheid, en omdat eerlijkheid ook betekent dat we erkennen wat we nog niet weten.

Wij hopen dat dit magazine helpt om het debat over klimaatrechtvaardigheid voor particuliere huurders te verdiepen met nuance én daadkracht. Niet om te beweren dat wij dé antwoorden hebben, maar om samen te blijven zoeken naar wat werkt, wat recht doet en wat heel houdt wat voor velen een laatste toevluchtsoord is: een betaalbaar en gezond thuis.

De klimaattransitie is een collectieve opdracht. Klimaatrechtvaardigheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. En een gezonde huurwoning is een mensenrecht dat wij alleen kunnen borgen door samen verder te denken, dwars door disciplines, sectoren en belangen heen.

Op naar het volgende hoofdstuk, stap voor stap, met open blik en vastberaden hart.

Wij willen met nadruk onze waardering uitspreken voor alle betrokkenen die hun kennis, ervaring en verhalen met ons hebben gedeeld. In het bijzonder danken wij:

- Jan de Vries, mensenrechtenjurist, voor zijn scherpe juridische blik en zijn onvermoeibare inzet voor rechtvaardigheid in de praktijk te beginnen bij dakloze mensen;
- Erik Pentenga, sectorbestuurder bij de FNV en specialist in de huisvesting van arbeidsmigranten, voor zijn expertise over de structurele kwetsbaarheid binnen de particuliere huursector;
- Anna Hiemstra van Pharos en lid van de begeleidingscommissie van het ACT project waaruit dit magazine voortkomt, voor haar focus op waar grote onderwerpen de praktijk raken van wat gemeenten en wijken kunnen doen rond gezondheid en klimaatverandering. Haar artikel hierover is in dit magazine te lezen.
- Matthijs Korevaar, econoom aan de Erasmus Universiteit, die al jaren met de scalpel door alle data heen gaat om te laten zien hoe die particuliere huurmarkt nu echt werkt; en de waardeoordelen dan aan anderen laat;
- de individuele particuliere huurders, die ons hebben laten zien wat klimaatrechtvaardigheid werkelijk betekent tussen vier muren;
- én de particuliere verhuurders die bereid waren mee te denken en eerlijk waren over verduurzamingsmaatregelen, juist waar financiële en fiscale prikkels de verduurzamingsruimte begrenzen.

Hun bijdragen hebben dit onderzoek niet alleen inhoud gegeven, maar ook richting en urgentie.

Onderzoekscollectief particuliere (ver-)huur

2. HET PLAFOND STORT IN EN NIEMAND GEEFT THUIS

Particuliere verhuurders haken af nu verhuren nauwelijks nog iets oplevert. Op papier heet dat 'marktcorrectie'. In werkelijkheid betekent het vaak dat iemand verhuist omdat het plafond instort en klachten onbeantwoord blijven.

Steeds meer particuliere verhuurders kiezen ervoor om hun woningen te verkopen. De belasting op vastgoed steeg, net als de prijzen van woningen. Tel daarbij op de aangekondigde aanscherping van de verhuurwetgeving, en langzaam verloor het verdienmodel van de particuliere verhuur zijn glans. Omdat een woning meer oplevert zonder huurders erin, zien verschillende belangenorganisaties particuliere verhuurders graag vertrekken. In de praktijk betekent dit vaak dat iemand verhuist omdat een woning verkrot en klachten onbeantwoord blijven.*

'ALS IK MAILDE OVER PROBLEMEN, KREEG IK GEEN REACTIE OF KWAM ER IEMAND LANGS DIE NIKS DEED. PAS LATER REALISEERDE IK ME DAT DIT EEN TACTIEK IS. HET VOELDE ALSOF IK WERD WEGGEPEST.'

Paula, particuliere huurder



HET KROT IS THUIS

Sommigen blijven. Zoals Paula, die al acht jaar in haar Rotterdamse bovenwoning woont. Ooit beschouwde ze het als een tijdelijke oplossing. Vochtplekken, schimmels en lekkages bleken een terugkerend probleem. Maar een huurwoning op een goede locatie of hypotheek bleef als alleenstaande zzp'er buiten haar bereik. Ze beschouwt de woning als haar stekje, ook al werd elke melding over achterstallig onderhoud door de verhuurder met stilte beantwoord. Hij stuurde af en toe een aannemersbedrijf langs.

OVERWINNING OP PAPIER

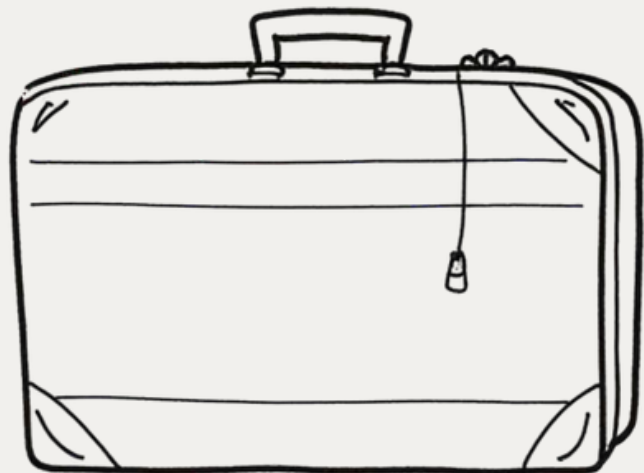
De aannemer zag de problematische staat van Paula's woning en meldde dit telkens weer bij de verhuurder. 'De aannemer belde me weleens als het hard had geregend: Hoe is het daar? Hij leefde mee.' Toen Paula's plafond instortte, nam de aannemer haar in vertrouwen. 'Hij zei me dat de verhuurder niet van plan was de woning structureel te verbeteren en raadde me aan naar de huurcommissie te gaan.' Het contrast tussen de kille, onzichtbare verhuurder en de warme meelevendheid van de aannemer was voor Paula voelbaar. Ze besloot de strijd aan te gaan en stelde een omvangrijk dossier samen met alle mails, foto's en filmpjes van de schade en haar meldingen. Dit dossier stuurde ze met een laatste emotionele smeekbede naar de huurbaas. Ook deze bleef onbeantwoord. Daarop stapte ze met het rapport naar de huurcommissie. Zo begon een lang en intensief proces. 'Het was net een tweede baan. Ik stak er uren in, documenteerde alles. Die tijd en energie moet je maar hebben,' vertelt ze.

GEBREKKIG VERKLAARD

Paula's strijd eindigde met een overwinning. De huurcommissie stelde haar in het gelijk. De woning werd 'ernstig gebrekkig' verklaard en met terugwerkende kracht kreeg ze huurvermindering. En tijdens de rechtszaak kwam de verhuurder plots in beweging en voerde reparaties uit aan de woning. Inmiddels is de woning veilig en leefbaar. 'Het is geen upgrade, maar minimaal onderhoud. Ik heb nog steeds last van hitte en tocht. Maar de basis klopt weer, en dat lucht op.'

**'IK WAS NIET BANG OM
UITGEZET TE WORDEN,
ZE WILDEN ME AL WEG
HEBBEN. IK HAD NIKS TE
VERLIEZEN.'**

Paula, particuliere huurder



PROBLEEM OF PATROON?

Haar situatie is niet uniek, maar tekenend voor een patroon: achterstallig onderhoud dat niet wordt opgelost, klachten die verdwijnen zodra ze in een beheerapp worden gepost en verhuurders die pas wat doen als de rechtszaak loopt. Gezond en veilig wonen is voor veel particuliere huurders geen vanzelfsprekendheid meer, maar een kwestie van uithoudingsvermogen. Zo ook voor Elly: wonend in Rotterdam, in een ander pand, in een andere wijk, in een vergelijkbare situatie.

WACHTEN TOT JE WEGGAAT

'In 2013 zocht ik iets voor mezelf. Ik wilde graag weg uit de woongroep waar ik zat. Deze woning kwam toevallig vrij. Ik ben meteen gaan kijken en een week later zat ik erin,' vertelt Elly. Na een tijdje kreeg de woning een flinke lekkage. Rond dezelfde tijd werd haar huis verkocht aan een commerciële partij, onderdeel van het Amerikaanse investeringsfonds Blackstone. 'Dit veranderde de onderhoudssituatie drastisch. Ineens moest elke melding via een app. Ik had zoveel lekkages op verschillende plekken dat ik elke keer vijf meldingen moest doen. Ze sloten de meldingen gewoon, terwijl er niks opgelost werd. Door de lekkende dakgoot is een emmertje niet meer genoeg om het water op te vangen,' zegt Elly.

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Door het achterstallige onderhoud raakte Elly's woning in rap tempo 'verkrot'. Net als Paula was ze geschokt door de kille opstelling van de verhuurder. Toen ze hen confronteerde met de lekkages, zeiden ze: 'Dat doen we pas als jij eruit gaat.'

**'ZE GEVEN NIKS OM
JE. DAT VOEL JE
AAN ALLES'**

Paula, particuliere huurder



Het voelde als een uitrookstrategie. Inmiddels zijn de meeste andere huurders uit het pand vertrokken. 'Ze wachten gewoon tot je weggaat,' vertelt Elly terneergeslagen. 'Dit zijn geen lokale huisbazen, maar grote jongens. Ze geven niks om je. Dat voel je aan alles.' Het gevoel van onveiligheid werd vergroot doordat de verhuurder zonder haar medeweten beheerders en aannemers het pand in stuurde.

GEEN FORMELE STAPPEN

In tegenstelling tot Paula ondernam Elly geen formele stappen. Enerzijds omdat het proces via de huurcommissie haar zwaar viel: 'Het voelt als een enorm proces, met risico's. Je weet niet wat eruit komt. Straks moet ik meer huur betalen voor een krot.' Anderzijds speelde haar gezondheid mee. Ze kampte jarenlang met longcovid en burn-out. 'Als je al uitgeput bent van boodschappen doen, dan kun je zo'n strijd gewoon niet aan. Alles is dan te veel.'

ENERGIELEKKEND KROTPALEIS

Ondanks de gebreken ziet Elly haar woning nog steeds als een thuis. Ze waardeert het licht, de ruimte en de betaalbare huur. 'Ik noem het mijn krotpaleis. Het is oud en vochtig, maar voor dit bedrag vind ik nergens anders zoiets. Ik zit gewoon vast.' Tegelijkertijd voelt ze de druk van de markt en de macht van de verhuurder. 'Ze weten dat je geen kant uit kunt. En ze wachten tot je vertrekt.'

**'STOND ER INEENS EEN
WILDVREEMDE KEREL OP
MIJN ZOLDER VAN ALLES
OP TE METEN. IK DACHT:
WAT MOET DAT HIER?
DOODENG...'**

Elly, particuliere huurder



ANDER HUIS, ZELFDE SITUATIE

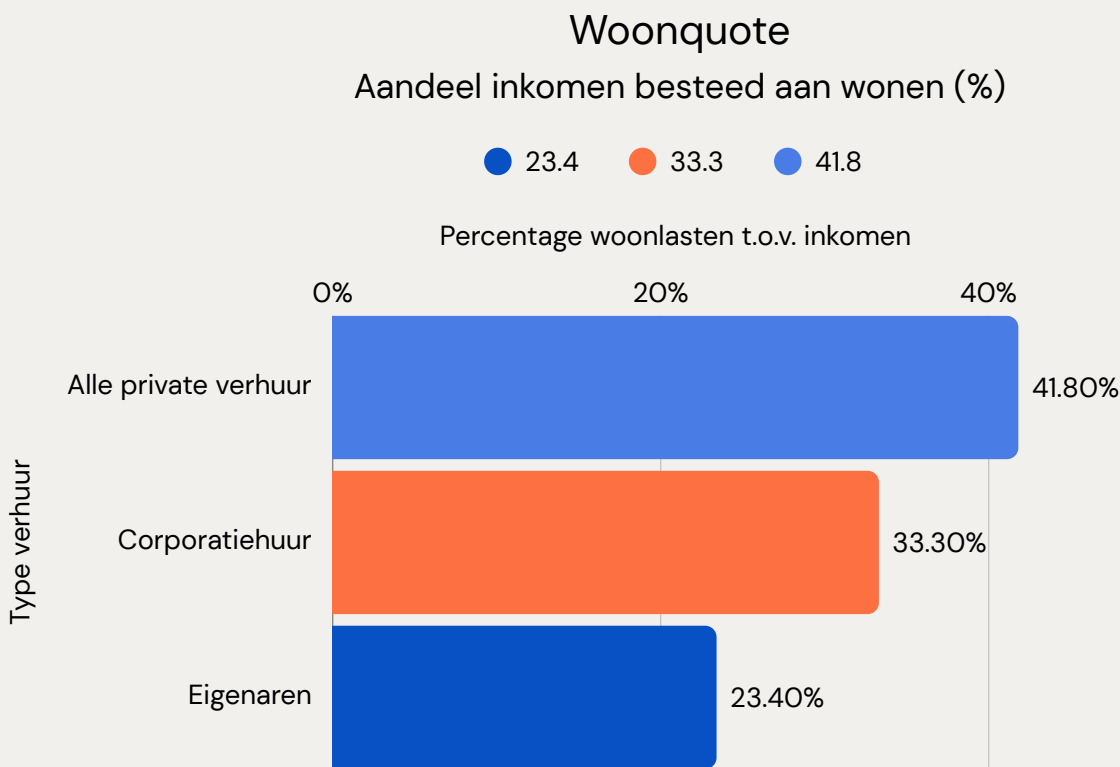
Paula en Elly wonen in verschillende huizen, maar in hetzelfde systeem. Waar onderhoud een rekensom is en woonlasten niet alleen geld kosten, maar ook tijd, stress en gezondheid. Het resultaat van te veel vertrouwen in een papieren werkelijkheid zie je aan de emmertjes water in Elly's huis, waarin het falend beleid wordt weerspiegeld.

[*Huurders ervaren meer intimidatie, Volkskrant, 2024.](#)

3. WIE IS DE SJAAK?

HOGE WOONKOSTEN

De woningmarkt is de afgelopen tien jaar sterk veranderd. Door de schaarste aan betaalbare sociale huurwoningen en de stijgende koopprijzen zijn particuliere verhuurders massaal de markt ingestroomd. Van de 3,25 miljoen huishoudens die in Nederland huren, woont ongeveer één op de vijf in een particuliere huurwoning. In Rotterdam gaat het om circa 77.000 woningen – ongeveer 20–25% van de woningvoorraad. Deze woningen liggen vooral in oudere stadswijken, en in de helft van de gevallen gaat het om verhuurders met minder dan 9 woningen. Voor veel inwoners is particulier huren geen keuze, maar de enige beschikbare optie – vaak tegen een hoge prijs en matige woonkwaliteit.

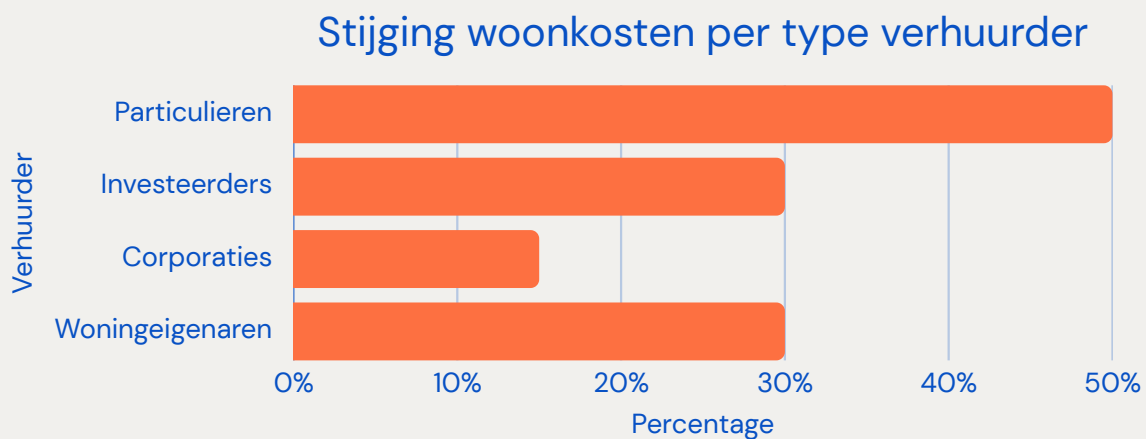


Bron: CBS & Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025). WoonOnderzoek Nederland 2024 (WoON2024)

De private huur bestaat zowel uit huurders van chique penthouses als uit studentenkamers en slechte woningen in oude wijken. Over die eerste groep huurders hoef je je geen zorgen te maken. Vaak maken de cijfers over de (private) huurmarkt dit onderscheid alleen niet, wat mogelijke problemen versluiert. De top van de markt trekt de gemiddelde betaalbaarheid en kwaliteit immers flink omhoog.

In 2024 waren private huurders (gemiddeld) een veel groter deel van hun inkomen aan wonen kwijt dan eigenaren of corporatiehuurders (de woonquote). Dit effect werd steeds sterker, zeker tot een paar jaar geleden en is nog duidelijker wanneer je specifiek kijkt naar inkomens en steden. Zo betaalden de minst verdienende, privaat hurende Rotterdammers (1e kwintiel) 42% van hun inkomen aan wonen maar de rijkste huurders slechts 20% (CBS, cijfers over 2022).

Sinds 2024 zorgt de Wet Betaalbare Huur dat middenhuur-woningen ook in de private markt weer worden begrensd in prijs. Dat is een belangrijke verbetering: vooral nieuwe huurders krijgen hierdoor vaker een huur die past bij de kwaliteit van de woning. Voor bestaande contracten geldt een overgangperiode en woningen in het hogere segment vallen (voor nu) buiten de regeling. Daardoor zijn de effecten op de huurprijzen nog niet overal zichtbaar.

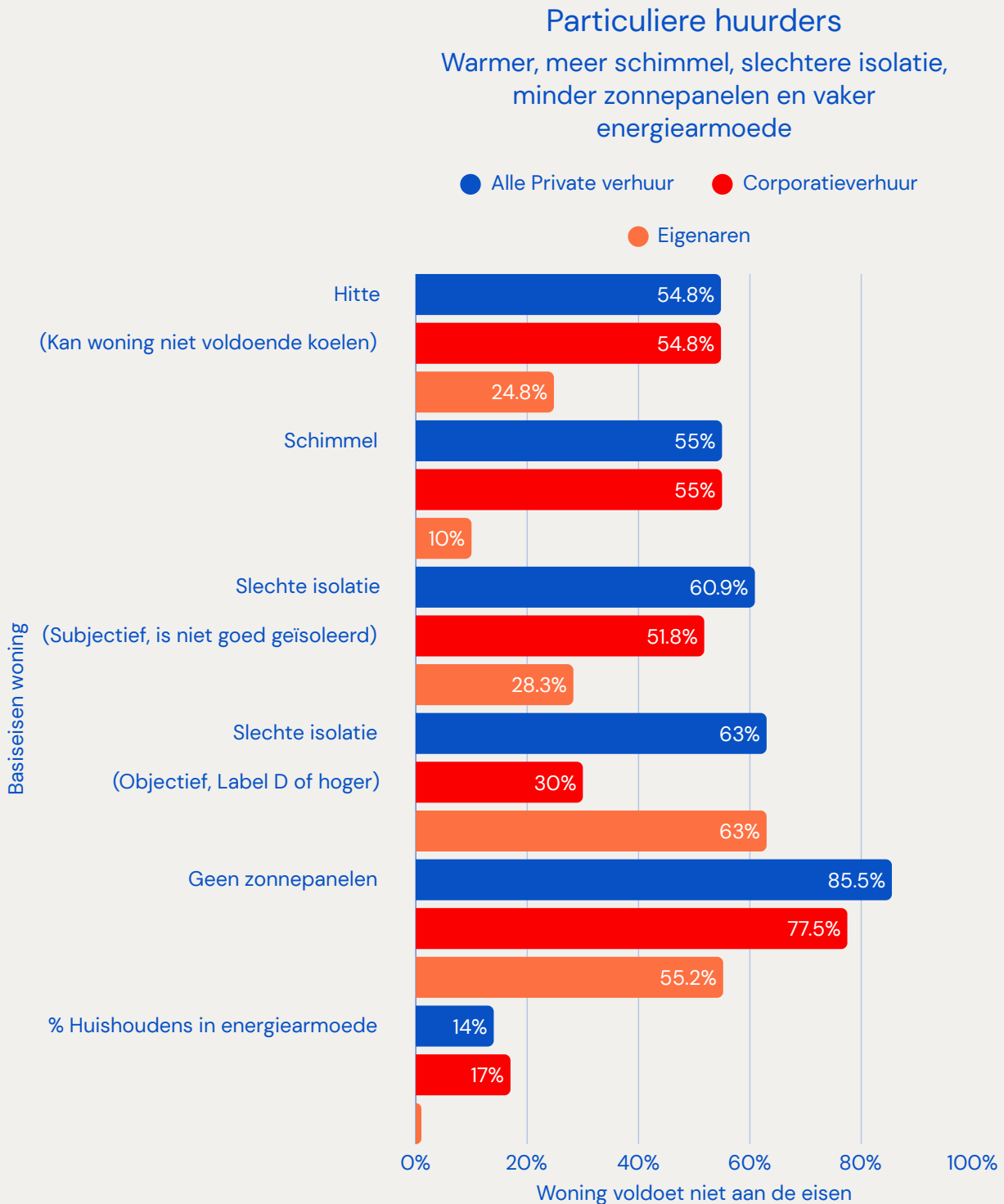


Bron: RIGO Research & Advies (2022). Woonlastenonderzoek G4 – Ontwikkeling 2009–2021.

LAGE KWALITEIT EN WEINIG DUURZAAM

Warmer, meer schimmel, slechtere isolatie, minder zonnepanelen en vaker energiearmoede.

Onderstaande figuur laat zien dat private huurders doorgaans vaker last hebben van hitte, schimmel, slechte isolatie, geen duurzame opwek en energie armoede.



Bron: WoON 2024; WoON, 2021; TNO, 2023; Statline

WELKE HUURDERS WORDEN GERAAKT?

Test je kennis over welke huurders zich in een kwetsbare positie bevinden. Deze vragen correleren enorm sterk met de kwaliteit van de woning. Anders gezegd: zonder binnen te kijken, kan je er eigenlijk al van uitgaan dat huurders met veel punten vocht-, tocht- of hitteproblemen hebben. Elk vinkje is één punt.

Hij / zij huurt:

- In een grote stad
- Een ouder huis
- Bij een kleine particuliere verhuurder of een groot fonds

Je situatie

- Laag inkomen / weinig buffer
- Nieuwkomer (in de stad, Nederland of net gescheiden)
- Gebonden aan de wijk (school/ werk/ zorg/ netwerk)
- Geen urgentie / te korte inschrijfduur

Je ervaring

- Verhuurder moeilijk bereikbaar
- Gezondheid (beïnvloed door schimmel / tocht / stress)
- Taal / systeem vormt een drempel
- Weinig vertrouwen in het starten van een huurklacht

Score: 0-3 kwetsbare gezondheid | 4-7 kwetsbaar | 8+ de sjaak

4. OP BAKSTENEN KUN JE NIET MEER REKENEN

'Ik zie graag wat ik heb,' zegt hij. We spreken een man van middelbare leeftijd met drieëndertig particuliere huurwoningen in zijn bezit. Hij neemt de wereld zoals hij is en doet wat werkt. 'Dit geld is voor mijn pensioen,' zegt hij. Hij houdt van de eenvoudige logica van bakstenen en rekensommen, maar lijkt er nu in gevangen. 'Ik ben het hele plaatje zat. De regering is zwaar onbetrouwbaar en elk nieuw kabinet verandert de verhuursituatie.'

Vroeger had hij tachtig huurwoningen. Tegenwoordig koopt hij vooral winkelpanden in het stadscentrum of in aanloopstraten. Eerst kocht hij vaak het hele pand: de winkels en de woningen erboven. 'Zo was alles van mij en kon ik er zelf over beslissen. Maar bovenwoningen hebben vaak een vereniging van eigenaren (VvE) en dat geeft veel gedoe, dus die stoot ik steeds meer af. Geef mij maar nieuwbouwpanden, A-klasse, voor de lange termijn. Niet om te splitsen en verkopen, maar als investering.'

VAN ALLE KANTEN AANGEVALLEN

De particuliere verhuurder voelt zich van alle kanten aangevallen. De grote boosdoeners: de overheid, die de regels blijft veranderen en de Belastingdienst. Verduurzamen is voor hem geen prioriteit. 'Als ik ertoe verplicht word, doe ik het. Maar niet uit mezelf. Ik verkoop liever mijn woningen. Van verduurzamen word ik niet rijker.'



BOX 8

Omdat hij privé belegt en niet vanuit een bv, valt hij in box 3, de vermogenscategorie. Nu betaalt hij ongeveer 2 procent belasting over de WOZ-waarde van zijn panden, maar vanaf 2026 wil de overheid niet langer belasting heffen over wat ze denken dat hij gaat verdienen, maar over wat hij écht verdient, naar de huur en eventuele leningen. En omdat hij privébelegger is, kan hij de onderhoudskosten niet aftrekken.

'Ik zou een bv op kunnen richten, maar dat betekent ook 10,5 procent meer rendementsheffing. Dat haal je er niet uit. Dan moet je enorm veel doen om te verduurzamen en in de vrije sector te komen. Daar kun je vragen wat je wilt.' Het is niet per se onwil. Hij is een realist, geen idealist.

HET MOET IETS OPLEVEREN

De verhuurder is niet blind. Dat energiezuinige woningen de kosten drukken, ziet hij ook wel. 'Ik heb een aantal lofts in de vrije sector, die heb ik verduurzaamd. Maar voor de sociale en middenklasse huur klopt het rekensommetje gewoon niet.' Hij schetst een landschap waarin men zelden verduurzaamt uit idealisme. 'Als je een woning koopt om hem te splitsen en te verkopen, doe je er niks aan.'

'ALS IK ERTOE VERPLICHT WORD, DOE IK HET. MAAR NIET UIT MEZELF. IK VERKOOP LIEVER MIJN WONINGEN. VAN VERDUURZAMEN WORD IK NIET RIJKER.'

Particuliere verhuurder

ELKE CENT TELT

In zijn beleving telt elke cent. Verhuurders die een bv of stichting oprichten en investeren in isolatie, warmtepompen en zonnepanelen doen dit omdat ze willen dat hun investering waarde behoudt, zodat ze die later aan hun kinderen kunnen geven. Particuliere verhuurders die uit zichzelf verduurzamen zijn volgens hem zeldzaam. 'Ik ken er eentje. Voor hem is het een hobby, hij verdient er niks aan,' stelt de man droogjes.

'DE VERHUUR MOET IETS OPLEVEREN. DE ENERGIETRANSITIE GAAT OM ENORME BEDRAGEN DIE JE NIET MAG DOORREKENEN IN DE HUURPRIJS.'

Particuliere verhuurder

Ook subsidies kunnen hem niet verleiden tot meer verduurzamen. 'De verhuur moet iets opleveren. De energietransitie gaat om enorme bedragen die je niet mag doorrekenen in de huurprijs. En de afschrijfperiode van tien jaar is te lang. Een auto schrijf je toch ook niet in tien jaar af? Ik kijk niet naar subsidies en verbouw niks. Als een huurder vertrekt, gaat er een nieuwe in.'

MENSELIJK CONTACT UITBESTEED

Particulier verhuren heeft voor- en nadelen. De panden die de verhuurder in bezit heeft, worden steeds meer waard. Anderzijds kan hij niet rekenen op een vast rendement en is hij verantwoordelijk voor het onderhoud van de panden. 'Als je me belt dat er iets kapot is, dan los ik het op.'

Meestal schakel ik een onderhoudsbedrijf in: 95 procent is loodgieterswerk, de andere vijf procent is ongedierte of iets voor de elektriciens.

**'DAN LIEVER HET
BOXENSYSTEEM. IK BEN ALLANG
BLIJ ALS MENSEN BETALEN.'**

Particuliere verhuurder

Soms ga ik zelf kijken; dan heeft iemand lopen rommelen met de elektriciteit of is het erg smerig. Burenruzies bemoei ik me niet mee. Met 33 woningen zijn de onderhoudskosten te overzien. Het liefst verhuur ik winkelpanden. Daar regelen de huurders veel zelf. Een makelaar selecteert mijn huurders, daar heb ik zelf te weinig mensenkennis voor.' Veel problemen met huurders heeft hij niet. De laatste keer dat de verhuurder voor de huurcommissie stond, is meer dan een decennium geleden.

ALLEEN KOPEN OM TE VERKOPEN

Heimwee naar vroeger heeft de man niet. Waar hij vroeger de huur buiten de boeken kon houden en van deur tot deur ophaalde, is er nu meer afstand tot de huurders. 'Dan liever het boxensysteem. Ik hoef niet zo nodig alle huizen langs, ik ben al blij als mensen betalen.' Hij houdt vast aan het systeem van puntentelling (red. Woningwaarderingssysteem, WWS). Met de Wet betaalbare huur heeft hij weinig; hij verhuurt immers niet uit idealisme. Hij weet dat hij in de vrije sector meer huur kan vragen, maar hij is dan ook meer kwijt aan de WOZ en belastingen. 'Daar schiet je niks mee op.' Zijn wereld van stenen en rekensommetjes wordt steeds minder voorspelbaar. Zijn belegging voor later is veranderd in een zaak van beheer en risico's lopen. Enigszins gelaten berust de verhuurder in de nieuwe realiteit. 'Ik koop geen woningen meer als belegging, alleen om te verkopen.'



5. CONTEXT PARTICULIERE VERHUUR

WETGEVING, BELEID BELANGEN EN RECHT

OVERHEID



EUROPA
EU-landen gaan voor het grootste deel zelf over hun woonbeleid. Maar Europees beleid heeft wel invloed. Europa gaat zich nadrukkelijker inzetten op betaalbare huisvesting. Er is nu een Eurocommissaris voor Energie en Wonen.

NATIONALE OVERHEID

Verplichtingen:

Wet betaalbare huur
Wet goed verhuurderschap

Grondwet

Artikel 1: gelijke behandeling
Artikel 20: toereikende levensstandaard

Levensstandaard

Artikel 21: beschermen en verbeteren leefmilieu
Artikel 22: gezondheidspreventie en gezondheidsbevordering

Bouwbesluit

Wet vaste huurcontracten
Subsidies voor verduurzaming

PROVINCIEËN

Interbestuurlijk toezicht.

GEMEENTEN

Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap en bij handhaving.

- Meldpunt
- Juridisch loket (klaagloket)
- Vergunningen
- Boetes
- Isolatieverplichting
- Energiefixers / coaches
- Huurteam

ORGANISATIES



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS

De IUT streeft naar betaalbare en fatsoenlijke huisvesting voor iedereen door middel van beleidswerk in Europa en wereldwijd.

MILIEU CENTRAAL



Milieu Centraal geeft onafhankelijke praktische en betrouwbare informatie over duurzame keuzes. Niet alleen op het gebied van wonen. Daar hoort duurzaam wonen bij: isolatie, verwarming, subsidie.

STICHTING IWOON



Stichting IWOON is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk voor huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden. Ze geeft advies over huren, kopen, energie, organisatie en participatie met het belang van bewoners voorop.

VASTGOED BELANG

Brancheorganisatie van verhuurders in vastgoed. Streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere beleggers in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement.

WOONBOND



Komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden: betaalbare huren, voldoende goede woningen in leefbare wijken, sterke huurdersorganisaties.

RECHTSPRAAK

HUURCOMMISSIE

Landelijk orgaan, onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurder en verhuurders.

KANTONRECHTER

Bij een conflict over het (ver)huren van particuliere woonruimte waar je samen niet uit komt, kun je naar de kantonrechter.

SOCIAAL RAADSLIEDEN

Sociaal raadsleden van de gemeente geven gratis en vertrouwelijk advies over alles wat te maken heeft met wetten en regels.



SOCIAAL JURIDISCHE ONDERSTEUNING

Verschuifend aanbod van organisaties die sociaal juridische ondersteuning betaald of onbetaald aanbieden.

GESCHILLENCOMMISSIE

De Geschillencommissie levert een bindend advies bij een geschil dat door beide partijen moet worden nagekomen. Hoger beroep is niet mogelijk.

RECHTSWINKEL/JURIDISCH LOKET

Vaak lokale/regionale initiatieven die kosteloos juridische ondersteuning bieden. Zoals Stichting Je Goed Recht in Rotterdam en Samen Recht in Zeeland.

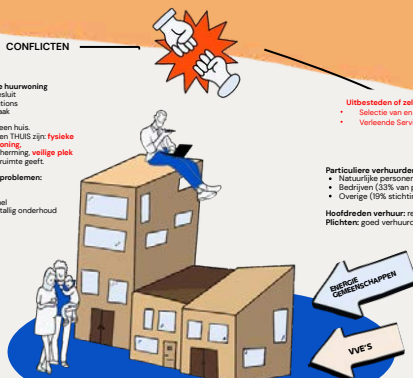
NATIONALE OMBUDSMAN

Komt op voor de belangen van burgers en helpen hun dienstverlening verbeteren. Helpt als het misgaat tussen bewoners en de overheid. Verwijst door, geeft advies en doet onderzoek.



DIRECT BETROKKENEN

EXTERNALITEITEN



Particuliere huurders

- Mensen met een (net) te hoog inkomen voor sociale huur (30%-35%)
- Starters op de woningmarkt (25%-30%)
- Arbeidsmigranten / expats (10-15%)
- Mensen die tijdelijk iets nodig hebben (scheiding, verbouwing etc. 10%-15%)
- Mensen die bewust kiezen voor flexibiliteit (10%-15%)
- Mensen die geen coöperatieve of koopwoning kunnen krijgen

Voordelen: direct woonbaar; kan gestoffeerd, geen wachtlijst.
Nadelen: hoge prijzen, risico huissjemelkers, huurverhoging
Rechtten: initiatiefrecht, melding maken, juridische ondersteuning
Plichten: goed verhuurderschap, huurbetaling
Potentiele problemen: stress, schimmel, hoge energieprijzen, slechte relatie met verhuurder

Kwaliteit

Bodemdaling

Wateroverlast

Veiligheid

Energiecrisis

Zekerheid **Betaalbaarheid** **Rechtsprotectie**

Toegankelijkheid **Luchtkwaliteit** **Aardbevingen**

Hittestress **Arbeidsmigratie**

Beschikbaarheid **Vocht en Schimmel**

Wooncrisis **Milieu-effecten (gezondheid)** **Geopolitieke situatie**

6. WAAR JE WOONT BEPAALT JE GEZONDHEID

Door: Anna Hiemstra, Pharos

Veel problemen van particuliere huurders krijgen een scherper profiel wanneer we ze plaatsen binnen bredere leefomgevingsfactoren. In veel grote steden – en zeker in Rotterdam – vallen buurten met veel particuliere verhuur en kwetsbare wijken vaak samen. De kwaliteit van de leefomgeving, de staat van de woning en sociale omstandigheden versterken elkaar daar regelmatig.

Omdat een deel van de problemen van particuliere huurders samenhangt met de wijkcontext (en omgekeerd), en gemeenten bovendien veelal wijkgericht werken, delen we in dit magazine een bijdrage van het gezondheidsexpertisecentrum Pharos. Hun analyse van stress, leefomgeving en gezondheid biedt waardevolle achtergrond bij de vraag: in welke context wonen particuliere huurders, en waarom maakt die context zo veel uit?

GROEIENDE ONGELIJKHEID

De ongelijkheid tussen wijken en gebieden in Nederland neemt toe. Zeker in kwetsbare of minder welvarende wijken hebben particuliere huurders vaak te maken met een stapeling van problemen. Denk aan financiële zorgen, werkloosheid, slechte woonomstandigheden en laaggeletterdheid. Tegelijkertijd spelen er problemen op buurtniveau, waaronder onveiligheid, geluidsoverlast, hitte op extreem warme dagen en achterstallig onderhoud in woningen en de openbare ruimte. Hierdoor staat de leefbaarheid in deze wijken onder druk. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van de inwoners, wat leidt tot grotere gezondheidsverschillen tussen inwoners van welvarende en minder welvarende wijken.

COMPLEX VRAAGSTUK

De leefomgeving staat volop in de belangstelling en er zijn veel actuele programma's en beleidskaders met aandacht voor de leefomgeving in relatie tot gezondheidsverschillen, leefbaarheid & veiligheid en klimaatopgaven. De opgave 'het terugdringen van gezondheidsverschillen' is een complex vraagstuk dat vraagt om inzet vanuit meerdere domeinen. Hoewel de verschillen niet snel kleiner worden door alleen te focussen op de leefomstandigheden, vormen deze een belangrijk onderdeel van een brede aanpak. Tegelijkertijd vraagt het extra aandacht om sociaal-economische ongelijkheid een duidelijke plek te geven binnen die brede leefomstandigheden-aanpak

RELATIE TUSSEN SOCIAAL-ECONOMISCHE STATUS EN LEEFOMSTANDIGHEDEN

Er is een wisselwerking tussen sociaal-economische status, de plek waar men woont en de gezondheid. Een laag inkomen of beperkt vermogen verkleint de mogelijkheden op de woningmarkt. De kans is dan groter dat men in een omgeving terecht komt die ongunstiger is voor de gezondheid. Een slechtere gezondheid kan op haar beurt weer van invloed zijn op de sociaal-economische status.

VERSCHILLEN IN LEEGOMGEVING

In Nederland zijn er aantoonbare verschillen in de kwaliteit van de leefomgeving tussen welvarende en minder welvarende wijken.

In minder welvarende wijken:

- is de kans groter dat de luchtkwaliteit slechter is (grotere blootstelling aan schadelijke factoren);
- zit er schimmel, hitte of kou in de woningen;
- is er meer blootstelling aan hitte;
- is het er minder groen en is ook nog eens van mindere kwaliteit;
- hoor je meer verkeerslawaaï ;
- en is er een groter aanbod van ongezond voedsel.

VARIËTEIT AAN PROBLEMEN

Inwoners in kwetsbare omstandigheden hebben vaak problemen op meerdere levensgebieden, denk aan: laaggeletterdheid (grote moeite met lezen en schrijven), lage vaardigheden (kunnen begrijpen en toepassen van informatie), chronische ziekten, geldproblemen, sociale problemen, problemen met opvoeding et cetera. Dit zorgt dat ze vaak weinig toegang hebben tot de juiste hulp en ondersteuning en geen gelijke kans op gezondheid.

KWETSBAAR EN GESTRESST

Ze zijn bovendien vaak vatbaarder voor de negatieve effecten van deze schadelijke factoren en andere stressoren in de wijk. Dat heeft onder andere te maken met een verhoogd stressniveau dat het immuunsysteem verzwakt en mensen gevoeliger maakt voor infecties en ontstekingen. Dat betekent ook dat beleid dat zich bijvoorbeeld richt op een meer groene omgeving relatief meer gezondheidswinst kan opleveren voor inwoners in kwetsbare wijken. Zij hebben naar verhouding meer baat bij een groene, aantrekkelijke leefomgeving.

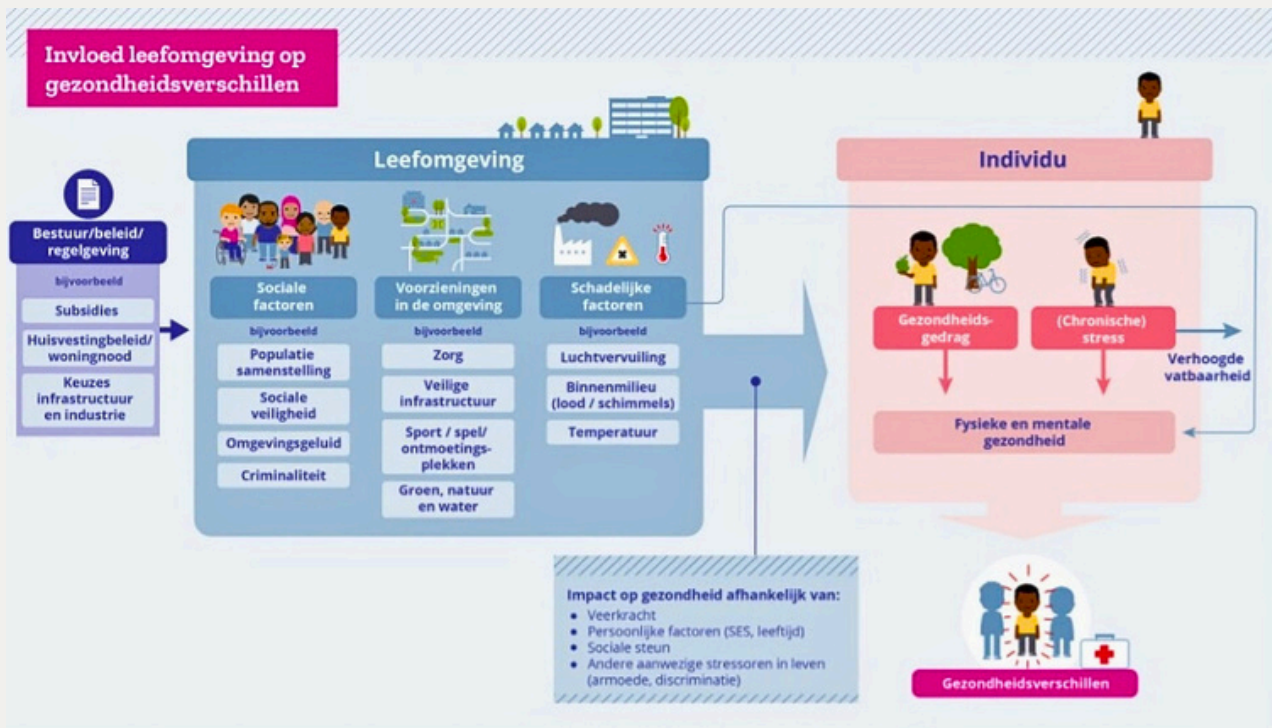


INVLOEDEN VAN DE OMGEVING OP GEZONDHEID EN DE ROL VAN STRESS

In het model op de volgende pagina wordt uitgelegd op welke manier de leefomgeving van invloed is op de gezondheid van mensen. Hierin zijn drie factoren van belang:

CONTEXT

1. Sociale-omgevingsfactoren (samenstelling buurt, sociale veiligheid, geluidsoverlast).
2. Voorzieningen in de omgeving (zorg, sport- en speelplekken, groen en zo voort).
3. Schadelijke factoren (waaronder luchtvervuiling, hitte, kou en schimmels in huizen).



OPEENSTAPELING VAN INVLOEDEN

Sommige factoren hebben een direct effect op iemands gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan schimmel- en hitteblootstelling of luchtwegproblemen door fijnstof. Maar niet alleen directe effecten zijn van invloed op de gezondheid. Chronische stress en leefstijl (gezondheidsgedrag) spelen ook mee. Vooral de opeenstapeling van negatieve omgevingsinvloeden in kwetsbare wijken zorgt voor een grotere belasting en meer kans op chronische stress. Langdurige stress ontregelt belangrijke processen in het lichaam (o.a. de suiker- en vetstofwisseling) en heeft impact op de hersenen (o.a. een beperking van de executieve functies). Dit vergroot het risico op allerlei fysieke en mentale gezondheidsproblemen.

GARANTIE OP GELIJKE KANSSEN

Juist in de wijken waar veel problemen zich opstapelen, zijn grote klimaatopgaven. Denk aan problemen zoals luchtvervuiling, extreme hitte, vochtproblemen, funderingsproblemen, wateroverlast, verzakkingsproblemen et cetera. Juist bij het aanpakken van de klimaatopgaven in deze wijken zijn rechtvaardigheid en het garanderen van gelijke kansen voor iedereen om mee te kunnen in deze transitie, cruciaal. Dit betekent dat we strategieën hanteren die gelijke kansen in de hand werken bij het vermijden en aanpakken van de gevolgen van klimaatverandering, verlies aan biodiversiteit en ecologische afbraak. Dit moet onder andere plaatsvinden via een inclusief proces dat in gelijke mate rekening houdt met de belangen, behoeften, risico's, capaciteiten, kansen en kwetsbaarheden van iedereen en alles.

Nu, en in de toekomst. Wat we daarin te doen hebben is vergelijkbaar met het beter garanderen van gelijke kansen op gezondheid:

> ZET IN OP DOMEINOVERSTIJGENDE SAMENWERKING

Kenmerkend voor kwetsbare wijken is dat er vaak meerdere negatieve omgevingsinvloeden zijn, zowel op het terrein van schadelijke effecten, veiligheid, leefbaarheid als voorzieningen. Dit vraagt om een brede, domeinoverstijgende aanpak vanuit het perspectief van wonen, volksgezondheid, economie en de fysieke en sociale domeinen. Al deze domeinen kunnen bijdragen aan een gezonde leefomgeving; het is dus niet voldoende om alleen te kijken naar omgevingsbeleid.

> BRENG DE SOCIALE ONGELIJKHEID IN OMGEVINGSFACTOREN IN KAART

Kijk niet alleen naar verschillen tussen wijken, maar ook naar verschillen binnen wijken en tussen woonsegmenten. In veel stedelijke buurten ervaren particuliere huurders slechtere wooncondities, en hogere woonlasten dan andere bewoners. Juist daar is gezondheidswinst te behalen.

> BETREK DE INWONERS BIJ DE ONTWIKKELING EN UITVOERING

De inwoners van een bepaald gebied of een bepaalde wijk weten als geen ander wat hen stress geeft of wat zij juist waarderen aan hun buurt. Vaak ligt in die ervaringskennis ook de sleutel tot oplossingsrichtingen die aansluiten bij de problematiek. Het benutten van de ervaringskennis van de mensen om wie het gaat draagt bij aan een effectievere aanpak. Let erop dat particuliere huurders — vaak mobiele, tijdelijk gebonden en minder georganiseerde bewoners— extra inspanning vragen in participatie. Zonder gerichte outreachende aanpak blijven juist hun woonproblemen buiten beeld.

> ZET IN OP STRESSVERLAGENDE MAATREGELEN

Verschillende factoren in de omgeving kunnen stressverhogend werken, denk aan geluidsoverlast, onveiligheid en gebrek aan voorzieningen. En weer andere factoren werken stressverlagend: bijvoorbeeld parken en groen, sport- en speelplekken, goede voorzieningen dichtbij huis. Geef in je aanpak prioriteit aan het aanpakken van de factoren die volgens de inwoners stressverhogend werken en stimuleer of faciliteer de factoren die stressverlagend werken. Onzekere of slechte huisvesting bij particuliere huurders is ook een stressfactor waar de gemeente verantwoordelijkheid heeft wanneer verhuurders niet in actie komen.

> VOORKOM DAT BELEID VERSCHILLEN TUSSEN WIJKEN VERDER UITVERGROOT

Soms heeft omgevingsbeleid onbedoelde negatieve neveneffecten. Bijvoorbeeld doordat de verschillen tussen wijken verder vergroot worden of doordat bewoners die minder middelen hebben uit de buurt vertrekken vanwege de steeds duurder

wordende woningen (proces van gentrificatie). Dit speelt extra sterk in de particuliere huursector, waar huurders minder zeggenschap hebben dan eigenaren of corporatiehuurders en hun verhuurders vooral financieel gedreven zijn. In buurten waar huidige bewoners worden weggedrukt door rijkere nieuwe bewoners (gentrificatie) lopen particuliere huurders daardoor het grootste risico op huurverhogingen, verkoop na verbeteringen of selectieve toewijzing. Het goed aansluiten op de wensen en behoeften van de lokale bewoners kan helpen voorkomen dat dit gebeurt.



7. WAAROM WETTEN NIET BESCHERMEN

Iedereen heeft het recht om gezond en betaalbaar te wonen. Het is immers een grondrecht dat de overheid zorg draagt voor een gelijke behandeling, een toereikende levensstandaard, voldoende woongelegenheden, maatregelen treft om de volksgezondheid te verbeteren en het leefmilieu beschermt en verbetert [I]. Toch zijn er honderdduizenden particuliere huurwoningen die last hebben van schimmel, hitte en slechte isolatie. Heb je hier juridisch dan geen recht op? En als wel, kun je dan als huurder je recht halen?

JE RECHT HEBBEN EN KRIJGEN

Het recht op een gezonde huurwoning heeft een wettelijke basis, maar om je recht ook daadwerkelijk te kunnen halen vraagt meer dan wetten op papier. Het draait erom of die rechten ook uitvoerbaar zijn en daadwerkelijk benut kunnen worden. Juist in de particuliere huursector, waar veel bewoners kampen met ongezonde of te dure woningen, is dat een urgente vraag. In dit stuk gebruiken we de metafoor van een drietrapsraket om dit te analyseren: om gezond en betaalbaar wonen mogelijk te maken zijn er drie trappen noodzakelijk, die na elkaar in werking treden. Deze drie trappen zijn: (1) de aanwezigheid van wetten en regels, (2) de beleidsinstrumenten en de capaciteit om die uit te voeren, en tenslotte (3) het gebruik van rechten door huurders zelf. Pas wanneer al deze schakels werken, kunnen huurders hun rechten ook echt verzilveren[II].

TRAP 1: WETTEN EN REGELS

Als we willen dat woningen vrij zijn van tocht, vocht en hitte, is het nodig dat

dit recht in wetten en regels wordt vastgelegd. Helaas voldoet de huidige wet- en regelgeving die gaat over gezond en betaalbaar wonen binnen de particuliere huursector niet. Hieronder leggen we uit welke bouwkundige normen en indirecte rechten de Woningwet en het huurrecht bieden, en waar ze tekort schieten.

Bouwkundige normen zijn niet voor alle onderwerpen uitgewerkt. De bouwkundige normen van woningen zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) dat sinds 2024 het bouwbesluit vervangt. Deze normen gaan onder meer over de gezondheid en duurzaamheid van bouwwerken en bouw- en sloopwerkzaamheden. Het BBL stelt eisen aan nieuwbouw en bestaande bouw. Op het gebied van isolatie worden de regels steeds strenger. Zo is het Rijk van plan om de verhuur van slecht geïsoleerde woningen (met energielabel E, F of G) vanaf 2029 te verbieden. Voor ventilatie en vocht is het beeld echter heel anders.

Voor bestaande huurwoningen was voorheen alleen opgenomen dat bij een verbouwing de isolatie of ventilatie niet slechter mocht worden. Je mocht dus enkel glas ramen vervangen door nieuwe slecht isolerende enkel glas ramen. Daar brengt de BBL deels verbetering in: de ventilatiecapaciteit moet bij een verbouwing –voor zover redelijk– even hoog zijn als bij nieuwbouw (bijvoorbeeld door een raam dat open kan) en voor isolatie zijn nu minimum normen. Oftewel: een verhuurder mag nu dus geen enkel glas meer vervangen door enkel glas. Maar deze regels treden alleen in werking als de verhuurder officieel gaat verbouwen. Door het BBL zal de kwaliteit van huurwoningen de komende tientallen jaren verbeteren naarmate er meer gebouwd en gerenoveerd wordt, maar dit zal langzaam gaan. Omdat bestaande woningen niet hoeven te voldoen aan de nieuwe normen heeft een huurder op dit moment weinig aan de bouwkundige normen. *Dat wil zeggen: niet rechtstreeks.*

Indirecte rechten 1: via het huurrecht

De bouwkundige normen leveren namelijk via een omweg wél rechten op. Als eerste via het huurrecht dat de verhuurder verplicht iets te doen aan gebreken. Als een verhuurder niets aan gebreken doet kan een huurder op basis van de huurwet met klachten over de verhuurder naar de onafhankelijke huurcommissie of rechter stappen[1]. Vanuit de huurwet geldt dat wanneer de rechter of huurcommissie bevestigen dat er

echt een gebrek is, de verhuurder dit moet verhelpen, huurverlaging moet geven of de huurder kan de gebreken zelf verhelpen op kosten van de verhuurder. Twee dingen hieraan zijn spannend: allereerst staat niet in de wet wat precies een gebrek is en wat niet. Het is een zogenoemde ‘open norm’ die door anderen ingevuld moet worden. Een tweede punt is dat er juist bij hitte, schimmel en een hoge energierekening of een koud huis discussie kan ontstaan of de verhuurder of de huurder zelf hiervoor verantwoordelijk is. Een deel van de problemen kan immers ook door gedrag van de huurder worden opgelost. Denk aan goed ventileren, de thermostaat niet te hoog zetten, etc. Dat betekent in de praktijk dat huurders van het kastje naar de muur gestuurd kunnen worden. Om de gebreken en verantwoordelijkheden beter te definiëren, is het daarom belangrijk om naar de interpretatie van de huurwet te kijken. Ook hier zit er weer verschil tussen tocht, vocht en hitte. Bij slechte isolatie is veel meer uitgewerkt, rond schimmel is pas de afgelopen 10 jaar langzaam duidelijk geworden dat de verhuurder een belangrijke verantwoordelijkheid heeft en bij hitte staan we pas aan het begin van wet- en regelgeving. Zo neemt de huurcommissie geen klachten over hitte in bestaande woningen aan en wacht zij op een norm van het Rijk[1].

Indirecte rechten 2: via de woningwet

De tweede manier waarop toch rechten ontstaan loopt via de ge-

meente. Op basis van de woningwet moeten verhuurders zorgen dat als gevolg van de staat van de woning geen gevaar voor de gezondheid ontstaat of voortduurt[I]. De gemeente moet hier toezicht op houden[II]. Zij gebruikt vervolgens vaak de BBL om de staat van de woning te beoordelen. Ook wanneer er geen sprake is van een verbouwing of renovatie. Hierdoor gelden de bouwnormen in de praktijk vaak toch ook voor bestaande huurwoningen. Hoe meer het duidelijk wordt dat hitte, tocht en vocht leiden tot gezondheidsproblemen, hoe groter de verantwoordelijkheid voor de gemeente om daarop te handhaven.

Overigens wil het volgen van de bouwkundige normen niet altijd zeggen dat een woning in de praktijk geen last heeft van hitte, koude of schimmel. Dit kan bijvoorbeeld de GGD toetsen en uiteindelijk moet de gemeente de feitelijke problemen dan alsnog beoordelen. De gemeente kan zich dan niet verschuilen achter de bestaande normen of procedures. De overheid mag vervolgens geen overtreding dulden: zelfs als de handhaving lastig is. Een huurder kan zich dus bij problemen waar niks aan gedaan wordt beroepen op de woningwet, door te stellen dat de verhuurder geen actie onderneemt en de overheid niet handhaaft, terwijl ze dat wel moeten doen[III].

Samenvattend: wetten en regels

De wetgeving is de afgelopen jaren verbeterd, maar schiet op een aantal plekken dus nog tekort. De regelgeving rond isolatie is daarbij duidelijker dan die rond schimmel en rond hitte ontbreekt een kader voor bestaande huurwoningen nog bijna volledig. Daardoor hebben huurders vaak geen

rechtstreeks houvast aan de bouwkundige normen. Via omwegen – het huurrecht, gemeentelijk toezicht en interpretatie van open normen – ontstaan wel degelijk rechten, maar deze zijn afhankelijk van handhaving en worden door verschillende partijen verschillend geïnterpreteerd. Ook valt op dat deze normen gekoppeld zijn aan de woning en niet aan de bewoner en de mogelijkheden die deze bewoner heeft om actie te ondernemen. Daardoor kunnen met name kwetsbare personen buiten de boot vallen. Of je recht hebt op een gezonde huurwoning hangt daardoor niet alleen af van de wet zelf, maar vooral hoe die geïnterpreteerd, uitgevoerd en gehandhaafd wordt in de praktijk.

TRAP 2: BELEIDSINSTRUMENTEN

De afgelopen jaren is er veel veranderd in het instrumentarium om particuliere huurwoningen gezonder en veiliger te maken. Waar gemeenten lange tijd beperkt konden optreden, beschikken ze sinds kort over meer wettelijke en beleidsmatige middelen. Maar de vraag blijft of deze instrumenten ook daadwerkelijk ingezet worden ten behoeve van huurders en verhuurders. Met de komst van de Wet goed verhuurderschap (2023) en de Wet Betaalbare Huur (2024) zijn gemeenten verplicht om actiever te inspecteren, te handhaven en meldpunten op te zetten. Dat is een flinke stap vooruit voor de particuliere huurder. Maar ook een flinke kluit voor Rotterdam is hier overigens al een paar jaar eerder mee begonnen[I]

en wordt vaak genoemd als een gemeente die het meldpunt wel op orde heeft^[1] (zie tekstbox). Deze meldpunten richten zich vooral op intimidatie en te hoge huren, en raken daarmee niet altijd aan problemen als vocht, tocht of hitte. Toch kunnen huurders daar terecht wanneer zij zelf al stappen hebben gezet, de verhuurder hebben aangesproken en alsnog geen oplossing bereiken. Zeker wanneer sprake is van bedreiging of wanneer huurverlaging wordt gevraagd vanwege gebreken, kan het meldpunt een ingang bieden.

Handhaving in de praktijk

In de praktijk blijkt handhaving ingewikkeld. Het vraagt meer inspecteurs, terwijl gemeenten al moeite hebben om hun werkdruk te beheersen. Ook is het ontwikkelen van instrumenten en procedures lastig. Neem een begrip als intimidatie.

Wij spraken daarover met de gemeente Utrecht. 'Intimidatie is voor iedereen anders', zegt de projectleider voor handhaving van beide wetten. 'De meldingen zijn niet altijd heel zwart-wit te interpreteren. Terwijl wij voor de handhaving wel degelijk feiten moeten constateren.' Sinds de invoering van de nieuwe wetgeving kwamen daar 190 meldingen binnen, maar slechts één leidde tot een boete, omdat de intimidatie op video stond vastgelegd. Publiekelijk 'namen en shamen' van 'foute' verhuurders zou mogen. Dit wordt nog niet gebruikt omdat het bestempelen van 'foute verhuurders' eigenlijk vraagt om een norm (een verhuurder kan immers een gemeentelijk besluit aanvechten) en het lastig is om te bepalen wanneer iemand gestopt is met foute praktijken en weer van het lijstje af kan.

De gemeente Rotterdam besteedt al in de Woonvisie uit 2016 aandacht aan misstanden in de particuliere verhuur. Daarin noemt zij actief en gericht overheidsingrijpen al noodzakelijk^[1]. Wethouder Curvers benoemt twee jaar later: "Slecht verhuurderschap van malafide eigenaren en verhuurmakelaars is niet iets om trots op te zijn en het is hoog tijd om in te grijpen. Want ook al is het huren en verhuren van particuliere woningen een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de gemeente in principe geen partij is, de negatieve effecten zijn groot voor zowel de Rotterdammers als de stad.^[1]" De wettelijke basis komt uiteindelijk met de invoering van de Wet goed verhuurderschap in 2023 die gemeenten verplicht een meldpunt voor misstanden op de huurmarkt in te richten en die instrumenten geeft om beter te handhaven en de Wet Betaalbare Huur, die het mogelijk maakt om op te treden bij te hoge huurprijzen. Ook is er meer ondersteunend beleid opgesteld door de gemeente. Zo heeft Rotterdam een subsidieregeling tegen hitte-overlast gericht op particuliere verhuur en maakt de website weetwatjehuurt.nl het voor huurders een stuk eenvoudiger om te bepalen of ze te veel betalen en wat ze daaraan kunnen doen. Eind 2024 laat de gemeente de eerste resultaten zien in de wijk Carnisse waar 40% van de woningvoorraad uit particuliere verhuur bestaat: de eerste 13 woningen die gebruik maakten van de website kregen een huurverlaging van gemiddeld 460 euro per maand!^[1]

Beleid vraagt ook actie van verhuurders

Daar komt bij dat verhuurders vaak niet uit zichzelf in actie komen. Zo is er een subsidieregeling opgezet voor particuliere verhuurders om woningen beter te isoleren en energiezuiniger te maken. Dat is een mooi instrument, maar niet zaligmakend. Eind 2023 was slechts 2% van deze subsidie aangevraagd door particuliere verhuurders. In het interview met de verhuurder (Op bakstenen kun je niet meer rekenen red.) gaf deze verhuurder ook aan dat het veel gedoe is, terwijl het onduidelijk is wat het verduurzamen oplevert en of regelingen en subsidies blijven gelden.

Samenvattend: ondersteunend beleid en de uitvoering

De gemeentelijke rol groeit, maar hoe effectief deze is of wordt, blijft een open vraag. Het handhaven van nieuwe wetten als de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur vraagt veel capaciteit. Meer bevoegdheden van gemeenten betekent niet automatisch meer bescherming van huurders wanneer gemeenten onvoldoende menskracht en middelen hebben. Bovendien zijn de meldingen vaak moeilijk juridisch te duiden, waardoor slechts een klein deel daadwerkelijk tot sancties leidt. Daarmee is de tweede trede van onze raket – het ondersteunende beleid en de uitvoering – wel steeds beter ingevuld, maar tegelijk onvoldoende: er zijn beleidsinstrumenten, maar

deze zijn lastig uitvoerbaar en de uitvoeringscapaciteit schiet tekort, wat de effectiviteit van de beschermende maatregelen ondermijnt. Verder blijft het optreden tegen problemen als te hete woningen, vocht en schimmel ingewikkeld, omdat hier een wettelijk kader (trap 1) grotendeels ontbreekt en ondersteunende beleidsinstrumenten (trap 2) beperkt zijn.

TRAP 3: TOEGANG TOT RECHT

De derde trap van de raket is de toegang tot recht: dat huurders weten wat hun rechten zijn, hoe ze die moeten halen, en zich vrij en in staat voelen om dit te doen.

Drempels

Een groot deel van de huurders met problemen weten niet wat hun rechten zijn en hoe zij die moeten halen^[1]. In een onderzoek van het WODC naar drempels in de toegang tot recht, blijkt dat juist bij huurproblemen opvallend vaak drempels worden ervaren. Slechts een klein deel van de particuliere huurders dat problemen ondervindt en er niet uitkomt met de verhuurder start daadwerkelijk een procedure: rond de 8% bij problemen met de verhuurder. Ter vergelijking: bij problemen met de overheid start 34% een procedure. Niet kunnen en durven om een procedure op te starten, angst voor represailles, gebrek aan tijd en mentale ruimte, en onbekendheid met rechten en routes zijn daarbij doorslaggevend. Vooral studenten, arbeidsmigranten en huurders met tijdelijke contracten in de particuliere

sector bevinden zich in een afhankelijke positie, waardoor zij extra kwetsbaar zijn. Uit het WODC onderzoek blijkt bovendien dat rechtzoekenden bij huurproblemen bijna drie keer zo vaak handelingsverlegenheid en bijna twee keer zo vaak tijd en moeite barrières ervaren als bij andere problemen die burgers ervaren[I].

Aantal klachten neemt toe

Tegelijkertijd neemt het aantal klachten toe. Huurders wenden zich steeds vaker tot de Huurcommissie en tot gemeenten, en de verwachting is dat deze trend doorzet. Of dit een teken is van betere toegankelijkheid tot recht of van toenemende problemen, is lastig vast te stellen. Opvallend is dat particuliere huurders in drie van de vier gevallen gelijk krijgen, terwijl corporatiehuurders slechts in een kwart van de gevallen gelijk krijgen [II]. Ook bij de Woonbond kwamen in 2024 veel meldingen binnen, en het meest over vocht, schimmel en gebrekkige isolatie [III]. Bij klachten over energiegebruik gaf twee derde van de huurders aan dit ook bij de verhuurder te hebben gemeld, maar bijna niemand kreeg de verhuurder zover om in actie te komen [IV]. Dit laat zien dat bestaande klachtenroutes waardevol zijn, maar nog te weinig structurele verandering opleveren.

Eigen initiatief kan, maar blijft lastig

Sinds januari 2025 beschikken huurders over meer formele rechten bij verduurzaming, zoals het initiatiefrecht (het recht voor

huurders om voorstellen te doen voor het verduurzamen van hun huurwoning, in ruil voor een eerlijke huurverhoging en instemmingsrecht (het hebben van een stem in beslissingen van de verhuurder).

Op papier lijken dit belangrijke stappen richting gezond en betaalbaar wonen. In de praktijk zijn ze echter moeilijk bruikbaar. Het initiatiefrecht is complex en vergt kennis en doorzettingsvermogen die veel huurders niet kunnen of willen inzetten, terwijl het instemmingsrecht relatief zwak is: bij 70% instemming geldt een plan als redelijk, ook als dit voor een aanzienlijke minderheid onhaalbaar is. De druk en onzekerheid van juridische procedures leiden er bovendien vaak toe dat huurders toch instemmen. Ondertussen zijn de subsidieregelingen vooral gericht op verhuurders, waardoor de daadwerkelijke verduurzaming afhankelijk blijft van hun bereidheid en investeringsruimte.

Samenvattend: het gebruik van recht

De derde trede van onze drietrapsraket – het gebruik van rechten door huurders zelf – blijkt het meest kwetsbaar. Veel huurders kennen hun rechten niet, weten niet hoe ze hun recht moeten halen, of durven die niet af te dwingen, bestaande klachtenroutes zijn niet goed toegankelijk of leveren slechts gedeeltelijke oplossingen, en nieuwe rechten rond verduurzaming blijken in de praktijk moeilijk toepasbaar voor huurders. Zo blijft de toegang tot gezonde woningen voor particuliere huurders structureel onder druk staan.

CONCLUSIE

Dus waarom beschermen wetten huurders niet tegen schimmel, hitte en slechte isolatie? Omdat de wet- en regelgeving ongelijk en onvolledig zijn, de uitvoering stukt en huurders in de praktijk hun rechten moeilijk kunnen benutten. Voor isolatie worden de regels weliswaar strenger, maar vocht en hitte blijven grotendeels buiten beeld. Gemeenten hebben meer instrumenten gekregen, maar onvoldoende capaciteit om ze effectief toe te passen. En juist de huurders die het meest lijden onder ongezonde woningen ervaren de hoogste drempels om in actie te komen. De vraag is dus niet alleen hoe nieuwe wetten eruit moeten zien, maar ook hoe ze vertaald kunnen worden naar bescherming die huurders daadwerkelijk voelen. Dat vraagt om concretere normen voor vocht en hitte, meer uitvoeringskracht bij gemeenten en ondersteuning van huurders die hun recht niet durven of kunnen opeisen. Alleen dan wordt het recht op een gezonde woning een dagelijkse realiteit.

- I. Grondwet Artikel 21 en 22. NB deze grondrechten geven alleen aan dat het een taak is van de overheid, maar voldoende en gezonde woningen op grond hiervan niet afdwingbaar bij de rechter. Ze verplichten de overheid alleen hier beleid op te voeren.
- II. In dat geval is er sprake van wat John Rawls (1971) perfecte procedurele rechtvaardigheid noemt: dat er een objectief criterium is voor gezond huren en dat er procedures zijn die garanderen dat gezond huren bereikt kan worden. De derde trap is gebaseerd op access to justice (Cappelletti & Garth, 1987): namelijk dat huurders ook de capaciteiten en het vertrouwen hebben om deze procedures aan te gaan.
- III. Voor hitte opgenomen in de BENG normen, 2021.
- IV. Burgerlijk wetboek artikel 7:204 lid 2: "Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft."
- V. Persbericht huurcommissie (21 augustus 2024): Warmteoverlast in de woonruimte: hittewoningen | Nieuwsbericht | Huurcommissie
- VI. Woningwet artikel 1a, lid 1: "De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt."
- VII. Op basis van artikel 92 van de woningwet: "Het bevoegd gezag draagt zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de hoofdstukken I tot en met III." Omdat er geen ander bestuursorgaan voor is aangewezen, is de gemeente hier bevoegd gezag.
- VIII. Anders gezegd: via de huurwet heb je een conflict volgens het civiel recht, via de gemeente via het bestuursrecht.
- IX. In de woorden van de toenmalige wethouder: "Het is tijd hoog tijd om in te grijpen. Want ook al is het huren en verhuren van particuliere woningen een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de gemeente in principe geen partij is, de negatieve effecten zijn groot voor zowel de Rotterdammers als de stad." Uit: Gemeente Rotterdam (2020), Actieplan goed huren en verhuren.
- X. <https://www.woonbond.nl/nieuws/8-op-10-meldingen-commerciele-sector-fout-verhuurbedrag/>
- XI. Rijnmond (2024) <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1926767/rotterdam-pakt-woekerhuren-aan-verlagingen-van-honderden-euros-in-carnisse>
- XII. Zie oa deze enquête onder 3400 corporatie- en particuliere huurders: <https://radar.avrotros.nl/artikel/57-huurders-ervaart-intimidatie-als-verhuurder-ze-uit-de-woning-wil-61140>
- XIII. WODC (2023), drempels in de toegang tot het recht, Cahier 2023-6. Ook besproken in de eerste kamer. Via https://www.eerstekamer.nl/overig/20230627/onderzoeksrapport_wodc_drempels_in/document
- XIV. Huurcommissie (2024), Jaarverslag 2023
- XV. Woonbond (2025) meldpunten 2e helft 2024. Via https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2025/02/2025-02-Resultaten-Meldpunten-2e-helft-2024_V1.pdf
- XVI. Woonbond (2024) Meldpunt energiealarm

8. EEN GEZOND HUURHUIS OF HELEMAAL GEEN HUIS

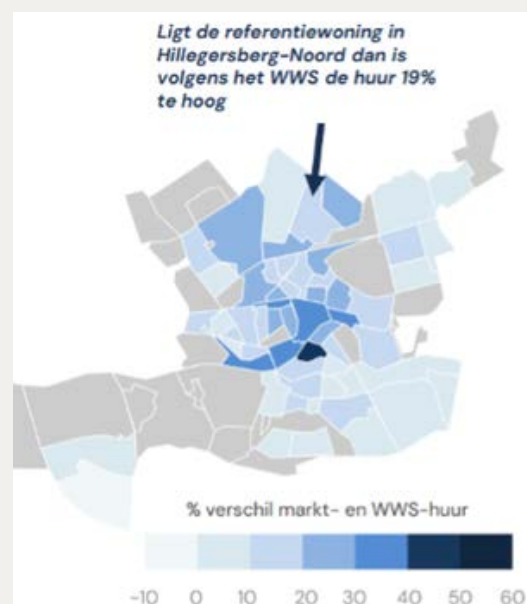
Verplichte verbeteringen rond vocht, tocht en hitte en regulering van de zijn een stap in de goede richting voor zowel duurzaamheid als huurders. Zo ligt er een wetsvoorstel om verhuurders te verplichten voor 2029 de slechtst geïsoleerde woningen te verbeteren tot minimaal energielabel D[I]. Maar de realiteit is gecompliceerder doordat particuliere verhuurders uit de huurmarkt stappen. Misschien zijn er oplossingen mogelijk. Door slimme beleidsaanpassingen kan verduurzaming gestimuleerd worden zonder dat de betaalbaarheid van huurwoningen in gevaar komt.

DE PARTICULIERE HUURMARKT ALS VLUCHTHEUVEL

De problemen in de particuliere huur komen vooral door de wooncrisis: koopwoningen zijn voor velen onbetaalbaar geworden en het duurt jaren voordat je kans hebt op een corporatiewoning. De particuliere huurmarkt werkt als vluchtheuvel voor woningzoekenden. Het gevolg was particuliere huurprijzen in de Randstad tussen 2009 en 2021 met maar liefst 50% stegen voor mensen die minder dan gemiddeld verdienen[II]. Verhuurders konden hoge huren vragen, de waarde van hun vastgoed steeg toch steeg en zij stapten dan ook massaal in. En dan met name in de oudere wijken in steden waar tochtige, vochtige en slecht geïsoleerde, en dus goedkope woningen, stonden en de huizenprijzen snel stegen. Voor veel mensen is particulier huren de enige optie geworden, maar tegen een torenhoge prijs en in een ongezondere woning.

OVERHEID ALS MARKTMEESTER

Geconfronteerd met de uit de hand lopende huurkosten, maakt de overheid als marktmeester, hier sinds 2020 werk van met een hele serie maatregelen. Uitbreiding en handhaving (!) van het puntenstelsel –het woningwaardering –stelsel, of WWS– moet huren weer betaalbaar maken, moet de huren beteugelen. In Rotterdam ligt het overgrote deel van de huurprijzen rond het centrum boven de toegestane norm. Prijzen zouden daar met 20–50% omlaag moeten (zie figuur) [III].

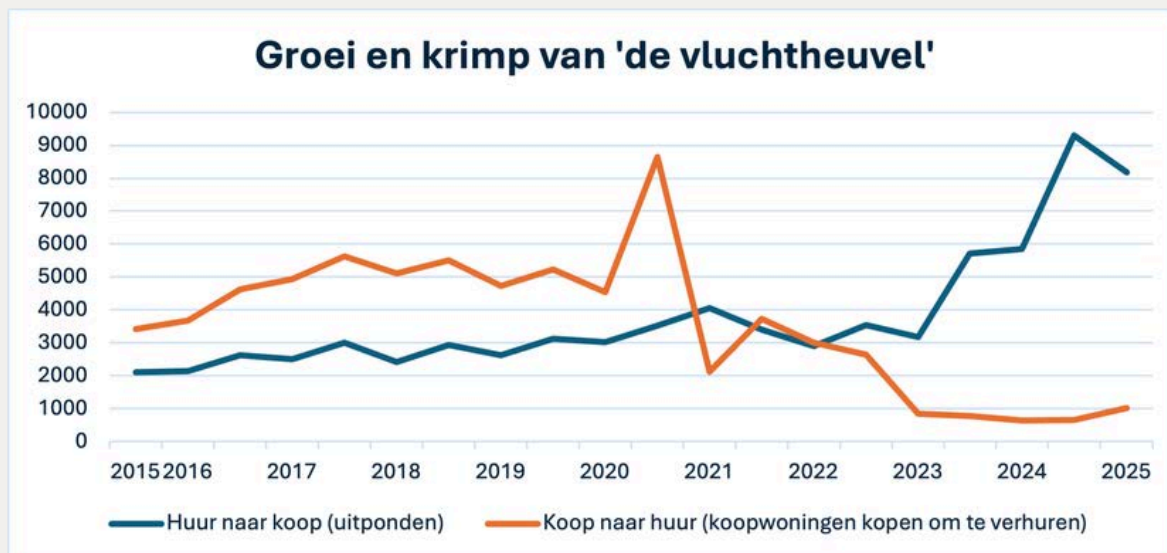


Verskil tussen de (oude) markthuur en de nieuwe geregleerde huur in Rotterdam volgens modelberekeningen (bron: Korevaar en Van Dijk, 2025)

Er is bijna geen beleid te bedenken dat zo een groot effect heeft op deze groep mensen met lagere inkomens.

BETAALBARE HUREN, KRIMPENDE VOORRAAD

De maatregelen zetten het rendement voor particuliere verhuurders onder druk. Sinds 2022 verkopen verhuurders hun woningen steeds vaker. De zogenaamde uitpondingsgolf. Het zijn weer de kleinere woningen met een laag energielabel in de oudere wijken van particuliere verhuurders die nu op de markt komen.



De particuliere huurmarkt groeide tot 2022 doordat verhuurders meer woningen aankochten dan uitpondenden. Daarna kantelt de trend: uitponden overheerst, en de particuliere huurvoorraad krimpt. (Kadasterdata, verhuur door natuurlijke personen, halfjaarlijks)

Dit maakt de situatie voor mensen die snel een huurwoning nodig hebben nog ingewikkelder. Uit onderzoek naar de opkoopbescherming in sommige Rotterdamse wijken –dat tijdelijk het kopen van een woning om deze te verhuren verbiedt–, blijkt dat de nieuwe kopers vaak meer verdienen en met minder mensen in de woning wonen[IV].

GEZONDHEID ALS BLINDE VLEK IN HET WOONBELEID

In dit magazine richten we ons niet op de wooncrisis, maar op vooral op het recht op een gezonde huurwoning die niet tochtig, vochtig of ondraaglijk heet is. Die problemen hangen samen met klimaatverandering en treffen particuliere huurders het hardst. Vaak wordt dit als een los issue gezien.

Maar het nieuwe huurbeleid beïnvloedt niet alleen hoeveel er verhuurd wordt, maar ook wat gezond wonen oplevert in euro's. In het puntensysteem heeft kwaliteit meer invloed op de huurprijs, dan wanneer de marktprijs zou gelden. Voor vocht en hitte ontbreekt het beleidskader (zie 'waarom wetten niet beschermen), maar isolatie is een belangrijk onderdeel van het puntensysteem. Zo kan een verhuurder die een woning van energielabel G naar D brengt rond de €150 meer huur vragen[IV]. Dus waar andere maatregelen verhuur altijd minder aantrekkelijk maken, levert verduurzaming in theorie juist wat op voor

verhuurders[IV]. Is het dan toch mogelijk om huurwoningen beschikbaar en betaalbaar te houden door te verduurzamen?

WAAROM VERDUURZAMING LOGISCH IS –EN TOCH NIET GEBEURT

Misschien, maar dat vraagt meer dan een rekensom. Verschillende studies tonen aan dat isoleren regelmatig, hoewel niet altijd, uit moet komen voor dit type woning. Bijvoorbeeld met behulp van de subsidieregeling (SVOH) voor particuliere verhuurders. Na twee jaar was alleen pas 5% van dit geld uitgegeven[IIV]. Als verhuurders gratis geld laten liggen, weet je dat ergens iets mis gaat. Kleine verhuurders missen vaak kennis, tijd, liquiditeit en vertrouwen. En zelfs als ze willen, is er gedoe: aannemers, planning, instemming huurder, tijdelijke leegstand. Verduurzaming is dus niet alleen een economisch vraagstuk, maar ook een beleids- en organisatievraagstuk.

WIE MAG ER GEZOND WONEN ROND HET STADSCENTRUM?

Als een stad weinig doet, gaat het zo: slechte huurwoningen rond het centrum worden verkocht aan koopstarters – vaak tweeverdieners rond de dertig, met stabiele banen en goede vooruitzichten – die de woningen wél opknappen. Op de kaart van de binnenstad stijgen de energielabels, inkomens en woz-waarde. Tegelijkertijd verdwijnen de huidige huurders uit het centrum: studenten, creatieven, Oost-Europese arbeidsmigranten, horecapersoneel, jonge leraren en politieagenten, mensen na een scheiding. De stad wordt gezonder doordat bestaande bewoners worden vervangen, niet doordat woningen beter worden voor de mensen die er al wonen. Het is een politieke vraag hoe erg je dat vindt, maar zoals gezegd: niet kiezen is óók kiezen.

STUREN OP RENOVATIE IN PLAATS VAN UITPONDING

Het Rijk bepaalt de huurregels en daarmee de rekensom van verhuurders, maar dat is niet het hele verhaal. Ook als isolatie of bijvoorbeeld zonwering op papier rendabel is, kiezen verhuurders er vaak toch niet voor: niet de businesscase, maar kennis, vertrouwen, liquiditeit en timing zijn de bottlenecks. Hier kan de gemeente wél sturen als marktorganisator door via de route van handhaving en toezicht actief een renovatieroute vorm te geven die uitvoerbaar is.

Er zijn twee beleidsknoppen. De eerste is het tempo bepalen. Hoe sterk en waar de stad inzet op organisatie, handhaving en controle, bepaalt hoe snel verhuurders daar zullen kiezen voor renovatie of verkoop. Maak het daaraan gekoppeld simpel en zeker voor verhuurders zodat zij zoveel mogelijk kiezen voor de renovatieroute. De tweede knop: werk met momenten van natuurlijke leegstand (doorbetalen van huur tijdens renovatie), bundel informatie en uitvoering, geef vooraf duidelijkheid over wat een redelijke huur is na verbetering (na huurklachten), en zet capaciteit in waar de grootste gezondheidswinst zit (de heetste en natste wijken; bij kinderen; mensen die minder verdienen of ongewild lang zullen moeten huren). Koop waar nodig strategisch woningen op

om ze in verhuur te houden voor groepen die de stad draaiende houden. Allemaal dingen die zeker in de grote steden al uitgeprobeerd worden.

En eerlijk: niet elke verhuurder blijft. Een deel zál verkopen. Dan is de keuze scherp: laten we ongezonde huurwoningen verdwijnen zonder plan, met huurders als collateral damage? Of sturen we zo dat óf de woning wordt verbeterd mét plek voor de huurder, óf de uitstroom wordt opgevangen zonder mensen uit Rotterdam te duwen?

Wat te doen met 15.000 te dure en te slecht geïsoleerde huurhuizen in Rotterdam?

In Rotterdam is 22% van de woningen private huur: 71.000 woningen (2023). Bij hogere segmenten in de particuliere huur, nieuwbouw, aan de rand van Rotterdam en bij institutionele verhuurders zijn huren relatief betaalbaarder en woningen van hogere kwaliteit. Maar een groot deel bestaat uit zeer slecht geïsoleerde woningen (energielabel E, F of G), vooral in Charlois (3127), Delfshaven (2045), Noord (1573), Kralingen-Crooswijk (1145) en Feijenoord (1060) (Woningmonitor Natuur en Milieu 2022). Particuliere verhuurders of grote buitenlandse beleggers zoals Blackrock verhuren over het algemeen de oudste en slechtste woningen (grote private verhuurders zijn veel actiever in bijvoorbeeld nieuwbouw) [VIII], volgens cijfers van de gemeente verhuren zij ongeveer 31.500 woningen. Bijna al deze woningen hebben nu of tot voor kort een te hoge huur volgens het puntensysteem [IX] dat sinds 1 jan '25 verplicht is voor nieuwe contracten. Op basis van dit getal en de wijkcijfers schatten de slechte huurwoningen in op zeker 15.000 woningen: een kwart van de particuliere voorraad en 5% van het totaal. Een groot deel van deze woningen –en hun bewoners– zullen de komende jaren verdwijnen uit de oude wijken als gemeenten niets doen.

[I] [Start internetconsultatie over minimaal energielabel D voor huurwoningen](#) | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

[II] Zie ook [hoofdstuk 3 'Wie is de Sjaak?'](#)

[III] Korevaar, M., Van Dijk, J. (2025), Het WWS en de private huurmarkt; De werking van het Woningwaarderingssysteem in de private huurmarkt, Instituut voor Publieke Economie, EUR

[IV] Francke et al (2025), Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Homeownership and Residential Sorting in Housing Markets, <https://www.eur.nl/media/129413>

[V] Volgens SEO (2023) levert een stijging van label G naar D 24 extra punten op in het punten systeem voor een zelfstandige woning van meer dan 40m2. Volgens de maximale huurprijzen 2025 (die de overheid vaststelt) stijgt de maximale huur van een woning die van 140 naar 164 punten gaat met 160 euro (naar 1040 euro per maand, ter vergelijking: 144 punten is de grens tussen sociale huur en middenhuur)

[VI] SEO (2023). Stapeling maatregelen huurmarkt, een analyse van niet-fiscale en fiscale maatregelen,

[VII] Tweede Kamer der Staten Generaal (2024), kamervragen nav begroting BZK/ voorjaarsnota, 36 550 , Het gaat sinds maart '24 een klein beetje beter. In nov '25 is bijna 20% van het budget aangevraagd (bron: RVO)

[VIII] <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>, interview Matthijs Korevaar

[IX] <https://esb.nu/rendement-particuliere-verhuurders-onder-druk/>

9. WAAROM HUURDERS IN DE HITTE BLIJVEN ZITTEN

Op 25 juli 2019 werd de magische grens bereikt. Voor het eerst was het in Nederland warmer dan 40 graden: 40.7 graden in Gilze-Rijen, om precies te zijn. Onze zomers worden steeds warmer, en dit heeft negatieve gevolgen voor de volksgezondheid.

Tijdens de eerdergenoemde hittegolf in 2019 stierven naar schatting 400 mensen extra als (indirect) gevolg van hitte. Een belangrijk onderdeel is de oververhitting van woningen. Volgens een schatting van platform Investico wonen bijna 10 miljoen mensen in Nederland in een woning met risico op oververhitting. In Rotterdam gaat het naar schatting om 70 procent van de woningen. En weer geldt: particuliere huurders en mensen met een laag inkomen hebben daar vaker dan gemiddeld mee te maken. In oktober 2024 werden hierover Kamervragen gesteld aan minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de beantwoording gaf de minister aan dat het oplossen van oververhitting van de woning in de eerste plaats de verantwoordelijkheid is van huurders zelf. Maar wat kunnen particuliere huurders dan precies zelf doen? En is het daarmee rechtvaardig om het probleem van hete woningen volledig bij bewoners neer te leggen?

GRENZEN AAN WAT JE KAN DOEN

De Hogeschool van Amsterdam onderzocht hoe bewoners hun huis kunnen verkoelen. De belangrijkste factoren voor oververhitting zijn:

- Het gebouwtype – waar zittende huurders geen invloed op hebben.
- Zonwering aan de buitenkant – wat huurders vaak niet mogen installeren.
- Doorluchtingsmogelijkheden – wat afhangt van het woningtype.
- Dakisolatie – waar huurders geen zeggenschap over hebben.

Stel bijvoorbeeld dat je particulier een portiekwoning huurt die heet is. Veel keuze voor een andere woning had je waarschijnlijk niet en deze woningen zijn slecht door te luchten, als je al 's nachts voor de veiligheid en het geluid je ramen open wil laten staan.

Gordijn open en airco aan

Vaak wordt aangeraden om overdag de gordijnen dicht te houden op hete dagen. In de praktijk werkt dit nauwelijks: de stof warmt op en geeft de warmte alsnog af aan de omgeving. Dan rest alleen nog airconditioning. Het aantal airco's is in Nederland dan ook verviervoudigd in vijf jaar. Een mobiele airco is voor particuliere huurders effectief, maar kost relatief veel geld in aanschaf en stroomgebruik. Ook heeft airconditioning negatieve bijeffecten: namelijk het hoge stroomverbruik en de opwarming van de buitenomgeving door het uitstoten van warme lucht.

Zonwering en dakisolatie krijg je alleen als de verhuurder (of zelfs een hele VVE) daaraan meewerkt en betaalt.

ZONWERING VOOR KOPERS, HITTE VOOR HUURDERS

De gevolgen laten zich raden. Naar schatting wonen in Rotterdam alleen al meer dan 30.000 75-plussers in een woning die te heet zou zijn als het nieuwbouw was. VPRO Argos en de Hogeschool van Amsterdam onderzochten hitte in huurwoningen: binnen één wooncomplex in IJmuiden, dat in het onderzoek centraal stond, hebben de koopwoningen al jaren zonwerende maatregelen, terwijl de huurders hier al die tijd vergeefs voor strijden bij hun verhuurder. Precies dezelfde situatie deed zich voor bij een huurcomplex in Amsterdam. In beide gevallen is te zien dat huurders in ongezond hete woningen wonen, terwijl woningeigenaren hier veel minder last van hebben.

HUURDERS IN DE STEEK GELATEN

De minister volgt een specifieke, liberale visie op rechtvaardigheid. In dit perspectief schept de overheid vooral mogelijkheden en randvoorwaarden, terwijl individuen zelf verantwoordelijk zijn voor het verbeteren van hun situatie. Dit betekent dat huurders worden geacht zelf oplossingen te vinden voor hete woningen, zoals het aanschaffen van zonwering of airconditioning. Maar deze visie sluit slecht aan bij de werkelijkheid, waarin huurders afhankelijk zijn van hun verhuurder en nauwelijks invloed hebben op hun woonsituatie.

In Rotterdam zou 70% van de woningen risico lopen op oververhitting, vooral bij particuliere huurders met een laag inkomen

GEEN SPECIFIEKE PLANNEN

Ook ziet bestaand beleid de particuliere huurder over het hoofd (zie tekstvak). Op de vraag aan de minister of er specifieke beleidsplannen zijn om huizen sneller te verbeteren of aan te passen, antwoordt ze dan ook: *'Nee, er zijn geen specifieke beleidsplannen om huizen sneller aan te passen aan hittestress. Wanneer het een huurder betreft kan de huurder met de verhuurder in gesprek gaan over een oplossing.'*

RECHTVAARDIGHEID HERZIEN

Het liberale perspectief is echter niet de enige manier om naar rechtvaardigheid te kijken. Het wordt dan dus meer de vraag hoe beleid rechtvaardig is, in plaats van of het rechtvaardig is. Welke vorm van rechtvaardigheid je nastreeft, is vervolgens de belangrijke (politieke) keuze en moet passen bij de situatie. Misschien is juist de liberale blik, doordat de woonmarkt vastzit en huurders en verhuurders niet dezelfde belangen en mogelijkheden hebben, wel beperkend.

Dat maakt het interessant om ook naar andere beelden over rechtvaardigheid te kijken, zoals:

- **Utilitarisme:** Rechtvaardigheid draait om het realiseren van het grootste geluk voor het grootste aantal mensen. In dit kader zou beleid gericht moeten zijn op het breed aanpakken van oververhitting, omdat dit de meeste mensen ten goede komt.
- **Egalitarisme:** Rechtvaardigheid betekent dat iedereen gelijke kansen krijgt. Vanuit dit perspectief zou de overheid ongelijkheden in de woonsituatie actief moeten verkleinen door huurders dezelfde kansen te geven als woningeigenaren om hun woningen koel te maken.
- **Sufficiëntarisme:** Dit principe stelt dat iedereen recht heeft op een minimaal niveau van welzijn. Dit betekent dat de overheid ervoor moet zorgen dat niemand in ongezond hete woningen woont.
- **Prioritarisme:** Hier ligt de nadruk op het helpen van de meest kwetsbaren eerst. Dit zou betekenen dat beleid zich in de eerste plaats richt op huurders en lage inkomensgroepen die het zwaarst getroffen worden door oververhitting.

**“VANUIT HET
SUFFICIËNTARISME ZOU
NIEMAND IN EEN ONGEZOND
HETE WONING MOGEN
WONEN.”**

Huidig beleid

- In BENG-eisen[1] is een hittenorm opgenomen voor het geschatte aantal uren overschrijding van 27 graden Celsius (TOjuli). Deze norm gaat echter alleen over nieuwbouw.
- Subsidies. Via landelijke subsidies als de ISDE, SVVE, en SVOH kunnen verhuurders en woningeigenaren voor allerlei duurzame aanpassingen van de woning subsidie krijgen, maar particuliere huurders niet. Subsidies op gemeenteniveau rond hitte richten zich vooral op de buitenruimte.
- Gemeentelijke klimaatadaptatiebeleid. Gemeenten moeten verplicht stresstests en risicodialogen over hittestress uitvoeren. Gemeenten zijn vervolgens echter vrij om te bepalen hoe ze invulling geven aan de oplossing van hittestress en kan daarbij op nieuwbouw (via gebiedsontwikkeling) en corporatiehuur (via prestatieafspraken) makkelijker sturen dan op particuliere huur.
- Het huurrecht. Als een woning extreem heet is, kan dit via de huurcommissie in theorie worden aangemerkt als gebrek. In de praktijk is dit echter lastig, omdat de oververhitting moeilijk door de huurder aan te tonen is en de bewijslast daarom moeilijk ligt. Ook is er geen eenduidige norm. De huurcommissie geeft daarom aan hierover voorlopig geen zaken in behandeling te nemen.[1]

OP NAAR EEN RECHTVAARDIGE OPLOSSING

Vanuit deze alternatieve perspectieven zouden andere beleidskeuzes logisch zijn. Het efficiëntarisme benadrukt bijvoorbeeld het recht op een minimaal leefbare woning, terwijl het prioritarisme oproept om de kwetsbaarste groepen – zoals ouderen, particuliere huurders en huurders met een laag inkomen – als eerste te helpen. Deze benaderingen contrasteren scherp met de liberale visie die de minister hanteert, waarin bewoners zelf verantwoordelijk worden gehouden. Er is gelukkig hoop: op lokaal niveau, bijvoorbeeld in Amsterdam, wordt door bestuurders gepleit voor een nationaal geldende koelthenorm voor bestaande bouw.

10. SLECHTE WONINGEN VOOR GEZONDE MENSEN

Nu duidelijk is in welke spagaat de particuliere huurder zit, doet duurzaamheidsexpert André Rodenburg een slecht voorstel. Ingegeven door cynisme, maar wel eerlijk. Als we wonen van lage kwaliteit blijven accepteren, moeten we ook de gevolgen onder ogen zien.

Wat als we de schade verdelen? Laat niet mensen met een kleine beurs of kwetsbare gezondheid hier wonen, maar mensen die de financiële en gezondheidsrisico's kunnen dragen. Want wegstappen leidt tot één uitkomst: mensen worden zieker en armer, en de rekening volgt later. De kwaliteit van particuliere huurwoningen aan de onderkant van de Nederlandse woningmarkt schiet vaak tekort. Vocht, schimmel en tocht zijn aan de orde van de dag. Deze woningen zijn ronduit ongezond. Toch investeren veel particuliere verhuurders niet in verbetering – ze kunnen of willen de middelen er niet voor vrijmaken. Als ze het wel doen, stijgt de huur zo fors dat huurders het niet kunnen betalen. Zo ontstaat een cynisch compromis: zowel verhuurder als huurder denkt 'liever een ongezonde woning dan geen woning'. En met wederzijds goedvinden blijft alles bij het oude.

ONGEZOND ACCEPTEREN

Met de keuze om 'ongezonde woningen' te accepteren ontstaan er op termijn maatschappelijke effecten die een veel grotere omvang hebben. De effecten van vocht, schimmel en hitte heeft directe en indirecte gevolgen voor de gezondheid van bewoners en daarmee op hun welzijn. In deze woningen wonen kan zorgen voor bijvoorbeeld luchtwegaandoeningen of stress. En als mensen in deze woningen al een kwetsbare gezondheid hebben zal hun gezondheid verder achteruit gaan. Uiteindelijk zorgt het accepteren van ongezonde woningen voor een afname van het welzijn/ kwaliteit van leven, toename van de zorgkosten en verminderde prestaties op het werk of school.

WEGKIJKEN OF INVESTEREN?

Als we niet in deze 'ongezonde woningen' kunnen of willen investeringen, wat moeten we dan? Deze woningen moeten kwetsbare mensen in onze samenleving niet nog verder in (gezondheids-)problemen brengen. Dit kan door bij nieuwe huurcontracten ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de woningen past bij de gezondheid en kwetsbaarheid van onze inwoners. De meest ongezonde woningen gaan we niet meer beschikbaar stellen voor onze meest kwetsbare inwoners. Zeker niet als dit mensen zijn die het grootste deel van de dag thuis

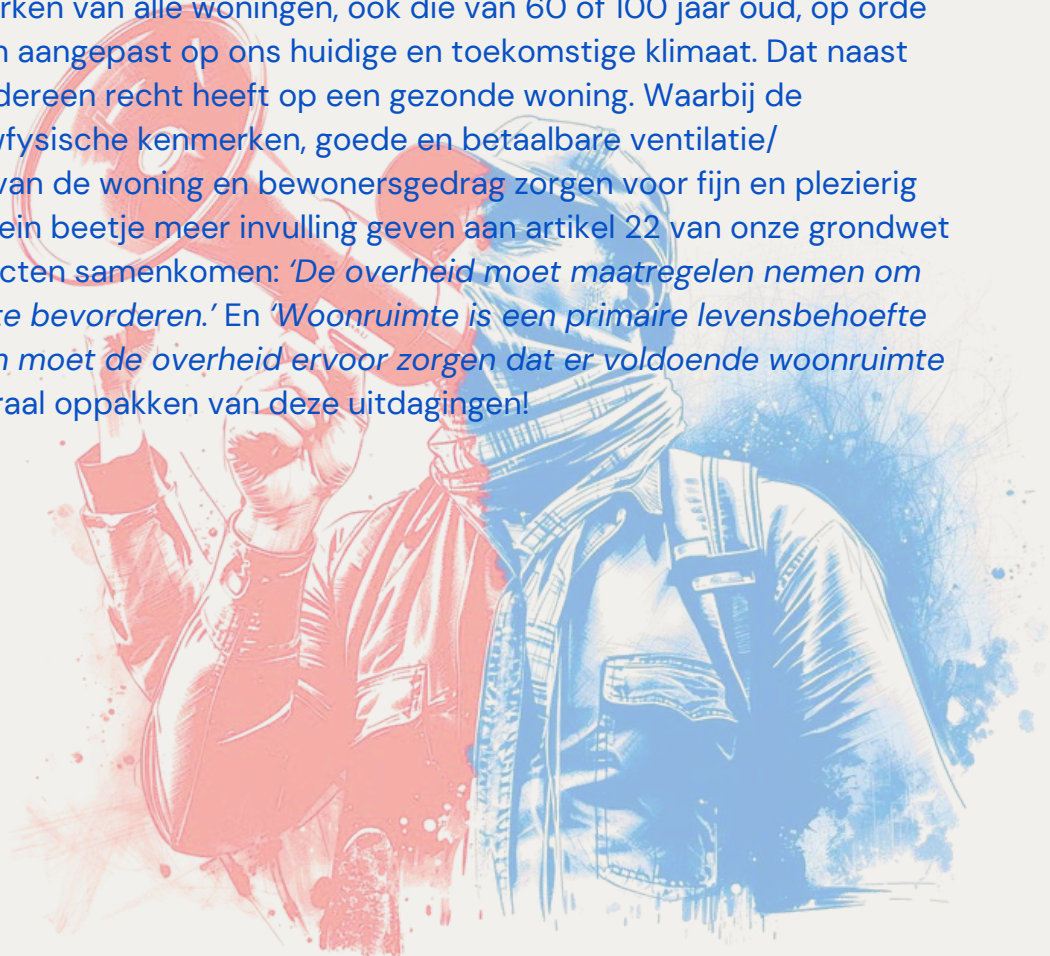
zijn. En andersom: huurwoningen die qua kwaliteit tip top in orde zijn, mogen dan niet meer naar de meest vitale mensen in onze samenleving; al helemaal niet als deze personen het grootste deel van de dag niet thuis zijn. Op deze manier ontstaat er op basis van de 'kwaliteit van de woning' en de 'gezondheid van huurders' een herverdeling op de woningmarkt. En als verhuurders toch investeren in het gezond maken van hun woning dan worden ze hiervoor beloond door een brede groep huurders te mogen huisvesten.

WAT IS EERLIJK?

Dan vraag je je natuurlijk af, is het eerlijk om gezonde mensen te discrimineren? Nee, dat is het niet. Moet je dan maar in een ongezonde woning leven als je 25 jaar lang je best hebt gedaan om gezond te blijven? Om vervolgens toch ook lichte gezondheidsklachten en luchtwegaandoeningen te creëren. Natuurlijk willen we dat niet. Maar draai het eens om; besef wat de impact is van het wonen in ongezonde woningen voor mensen met een broze gezondheid. Door deze ongelijke behandeling ontstaan er meer gelijke uitkomsten voor een grotere groep op een gezonder leven. De meest gezonde mensen in onze maatschappij hebben al voordelen genoeg.

ARTIKEL 22 VOOR IEDEREEN

Maar natuurlijk nog belangrijker, je wil dat er helemaal geen ongezonde woningen zijn. Dat grote problemen met vocht, schimmel en hitte niet voorkomen. En dat de bouwfysische kenmerken van alle woningen, ook die van 60 of 100 jaar oud, op orde zijn. Dat woningen zijn aangepast op ons huidige en toekomstige klimaat. Dat naast een veilige woning iedereen recht heeft op een gezonde woning. Waarbij de combinatie van bouwfysische kenmerken, goede en betaalbare ventilatie/verwarming, gebruik van de woning en bewonersgedrag zorgen voor fijn en plezierig wonen. Dat we een klein beetje meer invulling geven aan artikel 22 van onze grondwet waar deze twee aspecten samenkomen: *'De overheid moet maatregelen nemen om de volksgezondheid te bevorderen.'* En *'Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. Daarom moet de overheid ervoor zorgen dat er voldoende woonruimte is.'* Op naar het integraal oppakken van deze uitdagingen!



11. GEEF HUURDERS EEN PLEK AAN DE BELEIDSTAFEL

Huurders worden vaak niet goed door de wet beschermd omdat het diepere probleem zit in de manier waarop beleid tot stand komt. Ze worden nauwelijks betrokken bij het ontwikkelen van de regels die van invloed zijn op hun dagelijks leven. Dit raakt aan het idee van procedurele rechtvaardigheid: bewoners moeten toegang hebben tot informatie, gehoord worden en daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op beslissingen die hun woonomstandigheden raken (Sovacool & Dworkin, 2015).

In de praktijk blijkt dat echter beperkt. Beleidsmakers en gemeenten spreken vooral met verhuurdersorganisaties, waardoor de stem van huurders nauwelijks doorklinkt (OneWorld, 2023). Problemen als vocht, schimmel, tocht of intimidatie blijven daardoor vaak buiten beeld. Uit het Nationaal Huuronderzoek 2025 blijkt bovendien dat 34% van de huurders niet bekend is met de huurcommissie, het belangrijkste loket om huurproblemen aan te kaarten.

Daar komt bij dat het wettelijk recht op huurdersoverleg (Overlegwet) alleen geldt voor verhuurders met meer dan 25 woningen, waardoor een groot deel van de particuliere huurders helemaal geen formeel kanaal heeft om inspraak af te dwingen. En ook bij grote particuliere verhuurders staat dit recht vaak onder druk. De Woonbond wijst er bijvoorbeeld op dat huurdersverenigingen “vaak niet de inspraak hebben die de Overlegwet voorschrijft” bij commerciële verhuurders (Woonbond, 2024) en moest in het geval van Vesteda zelfs via de rechter worden afgedwongen dat huurders gehoord werden (Hof Amsterdam, 2018). De Bond Precaire Woonvormen bekritiseert daarnaast al jaren dat huurders buitengesloten worden van beleidsprocessen (BPW, 2017). Voor echte procedurele rechtvaardigheid is beleid nodig dat huurders structureel betreft bij besluitvorming (Maness, 2018). Alleen door gelijkwaardige samenwerking, laagdrempelige toegang tot rechtsbescherming en consequente handhaving kan het vertrouwen van huurders duurzaam worden hersteld.

De Woonbond wijst er bijvoorbeeld op dat huurdersverenigingen “vaak niet de inspraak hebben die de Overlegwet voorschrijft” bij commerciële verhuurders (Woonbond, 2024). In het geval van Vesteda moest zelfs via de rechter worden afgedwongen dat huurders gehoord werden (Hof Amsterdam, 2018). De Bond Precaire Woonvormen bekritiseert daarnaast al jaren dat huurders buitengesloten worden van beleidsprocessen (BPW, 2017). Om échte procedurele rechtvaardigheid te bereiken, is er beleid nodig dat huurders structureel bij de beleidsvorming betreft. (Maness, 2018).

OPROEP

Alleen door gelijkwaardige samenwerking, laagdrempelige toegang tot rechtsbescherming en consequente handhaving kan het vertrouwen van huurders duurzaam worden hersteld.



BRONNEN

- [Bond Precaire Woonvormen](#). (2017). Minister Blok sluit huurdersorganisaties uit van overleg.
- Hof Amsterdam. (2018). Arrest inzake Vesteda en HBV Detroit. ECLI:NL:GHAMS:2018:1645.
- Maness, R. (2018). Justice in energy decision-making: Procedural dimensions. *Energy Policy*, 119, 623–633.
- OneWorld. (2023). [Waarom huurders nauwelijks gehoord worden in beleid](#).
- Sovacool, B. K., & Dworkin, M. H. (2015). Energy justice: Conceptual insights and practical applications. *Applied Energy*, 142, 435–444.
- Trouw. (2024). [Wet betaalbare huur kan averechts uitpakken voor lage inkomens](#).
- [Woonbond](#). (2024). Huurdersverenigingen bij commerciële verhuurders krijgen te weinig inspraak.
- [Woonbond](#). (2025). Nationaal Huuronderzoek 2025, Amsterdam:

12. HET COLLECTIEF

Het Onderzoekscollectief Klimaatrechtvaardigheid voor Particuliere Huurders en Verhuurders is opgericht vanuit het ACT project (Accelerating Just Climate Transitions in Urban Regions), onderdeel van KIN (Klimaatonderzoek Initiatief Nederland).

Het collectief achter deze publicatie bestaat uit:

- **André Rodenburg:** adviseur klimaatadaptatie en community manager decentrale overheden bij Samen Klimaatbestendig, eerder was hij ook adviseur voor Klimaatrechtvaardig Rotterdam. Zowel strategisch, visionair als in projecten en concrete instrumenten.
- **Annemarie Mink:** onderzoeker en ontwerper sociale innovatie bij TNO op rechtvaardigheid, inclusiviteit en participatie als belangrijke bouwstenen om de energietransitie te versnellen.
- **Hilde Vink:** particulier huurder, afgestudeerd in klimaatbeleid aan Wageningen University en werkend als beleidsmedewerker klimaatadaptatie bij de provincie Utrecht met een focus op rechtvaardigheid.
- **Maarten Hogewey:** promoveert aan de Radboud Universiteit op het effect van blauwe en groene infrastructuur op stedelijke hitte.
- **Mattijs Taanman:** transitie-onderzoeker aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, energievoach en zakelijk leider van het Huis van de Toekomst waar de energietransitie op menskracht geoefend wordt. Is ook op verschillende manieren actief binnen het Klimaatonderzoek Initiatief Nederland. Tevens eindredacteur van deze publicatie.
- **Mustapha Eaisaoui:** een van de leiders van het bewonersverzet tegen de sloop van de befaamde Tweebosbuurt in Rotterdam en initiatiefnemer van Recht op de Stad. Ook is hij ondermeer directeur van Cooplink, het kennisnetwerk wooncoöperaties.
- **Paula Zwitser:** particulier huurder en actief als sociaal ondernemer en verbinder in Rotterdam. Werkt aan de groene wijkaanpak van de gemeente Rotterdam en het Rotterdams WeerWoord, Klimaatrechtvaardig Rotterdam, binnen de Afrikaanderwijk Coöperatie en aan de oprichting van een wijkcoöperatie in BoTu.
- **Foto's:** Gemaakt door bewoners van Rotterdam-Noord toen hen gevraagd werd om vast te leggen wat klimaat betekent in hun wijk. Met dank aan Seline Westerhof, Erasmus Universiteit Rotterdam.
- **Redactioneel advies en vormgeving:** Minke-An Ligeon

Meer weten?

Neem contact op met Mattijs Taanman via: taanman@erbs.eur.nl.

13. REFLECTION FOR RESEARCHERS AND ADVOCATES FOR CLIMATE JUSTICE

This magazine is about climate justice –even though you will not find these exact words in it

This magazine is the product of the project Accelerating Just Climate Transitions in Urban Regions (ACT), funded by KIN (the Dutch Climate Research Initiative). It presents a systems analysis of climate justice around a relatively “bounded” problem: the position of private tenants in large cities. In a city like Rotterdam, this concerns roughly 20% percent of households of which a quarter seems especially vulnerable for climate change-related problems.

Climate justice has been the central concept guiding the interviews and articles. Concretely, we follow the typology of justice dimensions as defined by Sovacool and Dworkin[I] (2015) and the European Environmental Agency[II] (2025), building on the foundational work of the United Nations Framework Convention on Climate Change[III] (UNFCCC, 1992) and the Bali Principles of Climate Justice[IV] (2002) as further elaborated in the Handbook of Climate Justice also developed within the ACT project (2026)[V]. This handbook is our primary reference point of reflection.

The audience for this magazine are not scientists but politicians, public sector actors, and tenant organizations. Therefore you may not read the underlying concepts explicitly in the text (increasing the social-scientific vocabulary of these groups was not our aim) but we have applied the concepts with care. Following Weick’s adage that “there is nothing as practical as a good theory,” our reflection after applying these concepts to private renting is: *how good is this theory?*

In other words, where does applying the justice principles really helps us understand the situation of private renters and to what kind of conclusions does it lead? But also: where does it seem to miss important aspects or obscure the analysis. In our opinion such aspects should inform next phases in the ACT project.

JUSTICE CONCEPTS USED, NECESSARY ADDITIONS AND SOME PIVOTS

Distributive justice –whether private renters carry more of the burdens of climate related issues than home owners or people renting from a housing corporation– is argued for in many articles but especially in the data visualizations in the article ‘waarom particuliere huurders de sjaak zijn’. Article ‘Geef toegang tot beleid’ focuses on procedural justice. The aim of magazine is recognition justice: highlighting that private renters are often not recognized enough as a group more vulnerable in many housing and climate issues. These three really guided analysis and (in our view) offered a fairly straightforward and convincing argument that private renter issues should be taken more seriously.

The number of justice dimensions since Sovacool and Dworkin has been expanded over time; the handbook now lists six, adding epistemic, restorative, and structural justice. These additions illuminate further aspects of justice, but (in our case) still leave important blind spots. They extend a particular socio-political line of reasoning about justice, yet take us further away from other, equally relevant lines of reasoning that are essential to understanding the situation of private renters. Let us illustrate this with three examples.

First of, rule of law as an essential aspect of justice does not play an explicit role in the aforementioned dimensions as described in the handbook. Procedural justice is primarily about getting a seat at the policy table, while structural justice is much broader. In article 'waarom wetten niet beschermen' we show that – recent improvements notwithstanding –, gaps in law, lacking policy capacity and especially poor access to justice create and engrain the vulnerability of private tenants. Interestingly, authors like Rawls and Nussbaum who are highlighted in the handbook actually pay a lot of attention to rule of law[vi]. In our case, law is a critical issue and a more central issue than for example epistemic justice.

Second, the dimensions (at least as presented in the handbook) don't account for choice, incentives, or scarcity – in other words, for economics. In article 'een duurzame woning of geen woning' we describe how private rental acts as a refuge for people excluded from buying or corporation rental, due to failing markets. It goes into the economic trade-offs landlords and tenants face. Some people may choose to live with a drafty house, because they like the neighbourhood. Many see private rental (at the lower end of the market) as a necessary, but temporary phase in their housing career. Renting an unhealthy house can therefore also be seen as a matter of choice, not necessarily an injustice. How free, involuntary, disempowering or even marginalizing this choice is, differs depending on context and person. Concerning incentives: rental income is the prime driver of landlord behaviour, excluding this perspective skews the analysis toward pure moral judgment. For a proper analysis, we need to understand landlords' rationale as well: people who try to manage their assets and ask market prices are not automatically morally suspect. That said, this should never obscure the very real practices of intimidation, neglect, and plain exploitation that some tenants experience. Scarcity matters too: if the framework ignores it, it tends to load all weight onto upgrading standards, while overlooking the consequence that many landlords will sell. The result is fewer rental homes and even fewer options for people who cannot afford to buy or wait for social housing. It will destroy the refuge.

Equality is a broadly accepted public or political value. However the extent to which and how this is done will require other trade-offs with political values as well. This is central to the –isms describes in the article 'Waarom huurders in de hitte blijven zitten'. For example it matters greatly whether you approach the issue from a utilitarian perspective (prioritizing measures that reduce average heat stress in the

city the most; eg a general subsidy or public park) or a prioritarian perspective (targeting measures to reduce heat stress for the most vulnerable). Also the distributive principles described by the WRR[VII] are helpful. These –isms or principles explicitly re-introduce (political) values into the analysis and help make the step from analysis to action. They give insight into the policy options and political positions one will encounter after the distributive issue is raised and accepted. We feel such a perspective –or the distributive really enriches the climate justice framework. [1] WRR (2023), *Rechtvaardigheid in klimaatbeleid, over de verdeling van klimaatkosten*. In this report the WRR (Dutch scientific advisory body for government policy) distinguishes between principles of maximal utility; individual rights and responsibilities; capacity and solidarity; and contribution and profits.

In short, the climate–justice framework offers a powerful socio–political perspective, but our findings suggest it becomes more accurate and actionable when complemented with legal, economic and political reasoning. Together, these lenses clarify not only that private renters are more vulnerable, but why — and what it would take to design interventions that reduce inequality without eroding the limited housing refuge they currently depend on.

DIFFERENT EQUALS UNJUST?

Finally, we struggled a bit with framing everything as a justice issue and a climate issue. Even though climate change exacerbates heat stress, mould and the need to improve insulation, these issues have always existed and climate change is not the most pressing concern for renters. We did not want to relabel the housing crisis as a climate crisis. That felt like an overreach. Therefore we opted for ‘right to a healthy house’ as something that is closer to the lived experience of tenants and jobs of people involved in renting.

The justice dimensions tempted us as researchers to frame all differences or inequalities as an injustice. That mental shortcut doesn’t always hold. Here’s a quick justice–hack we used: when you finish an analysis and you still feel uncertain, just hit “find” and replace the word justice with differences. Suddenly your text is about epistemic differences and distributive differences. If your reasoning and conclusions remain convincing even without the moral charge, then you’re on solid ground. If not, you may have been leaning a bit too hard on the word justice to do the heavy moral lifting.

SCOPE, INSTRUMENTAL USE AND POLITICAL ASSUMPTIONS

To understand our varying experiences with the climate justice framework, it is important to recognize where the justice principles come from. The ACT handbook does an excellent job in explaining this. It comes from a distinct sociological, political and activist tradition that (in our personal opinions rightly) claims that dealing with climate change requires confronting the underlying social structures that not only led

to climate change but also to persistent marginalization and oppression of countries, social communities and groups. The justice framework thus extends the discussion about climate change from purely CO2 emissions and technical climate adaptation measures to other issues that matter if we want the transition to be fair. However: saying that vulnerable groups are best helped through climate measures is much less true. They got 99 problems and the climate may just be one.

Secondly, the framework as described in the handbook is from a particular political tradition. The handbook explains that values at stake are anti-colonial, intersectional and focused on redistribution etc. It sometimes seems to presuppose that new policies are the solution, neoliberalism/capitalism is the problem, and equity the prime value. And thus seems progressive-left in its political orientation. We agree that it is good to be explicit on such normative assumptions. However, if we go for impact, we should be mindful that other political viewpoints are also at play and defensible. City governments will quickly spot particular politics baked into the analysis and may become defensive or dismissive if they don't have the same worldview, especially if we signal through academic language and process that we are the experts that define what justice really means. Our work is input or (preferably) part of a democratic decision-making process.

Third, a further tension lies not in the justice framework itself, which originates from traditions that foreground marginalized and lived perspectives, but in how it is often instrumentalized in research and policy-oriented contexts. Justice frameworks are typically translated into system-level analyses and policy recommendations, which can obscure the fact that justice is not only something to be 'put into policy', but is also contested between actors with different positions and stakes. In practice, what counts as just for tenants may diverge sharply from what is experienced as just by landlords, people searching for affordable housing, or intermediary actors, and these tensions do not disappear when a justice framework is 'applied'.

Attending to the messiness of such lived justice claims should be understood as a diagnostic step rather than an alternative to (policy) intervention. Engaging with this mess (in the sense of Haraway's 'staying with the trouble'[1]) helps to clarify which tensions are irreducible, which can be negotiated, and where abstraction is both necessary and legitimate to enable collective decision-making. The challenge is not to replace policy abstraction with messiness, but to sequence them carefully.

CONCLUSION

The role of reflexivity in our research is to prevent that the way we approach people does not inadvertently disempower communities, boost polarization, privilege mono-disciplinary approaches and pushes out other voices as this would go directly against the ideas and ideals behind climate justice. In any careful application of the framework we get to play to the strengths of the framework. But one does need to be wary of the negative effects 'blind' application of the principles would lead to. All of this is not meant as an argument against using the use of climate justice theory. (although it may be wise to cast your conceptual net of ideas widely, try to do justice to different viewpoints and keep your street sense), but a clarification of what using a normative framework means in the practice of doing concrete analysis and entering the public debate. The handbook does a very good job at explaining what the framework is. Just good to also know what it isn't. Yet.

- [I] Sovacool, B. K., & Dworkin, M. H. (2015). Energy justice: Conceptual insights and practical applications. *Applied energy*, 142, 435–444.
- [II] EEA (2025). Social fairness in preparing for climate change: how just resilience can benefit communities across Europe. EEA report 04/2025
- [III] United Nations. (1992). United Nations Framework Convention on Climate Change. Geraadpleegd van <https://unfccc.int/resource/docs/convkp/conveng.pdf>
- [IV] International Climate Justice Network. (2002, August 29). Bali principles of climate justice. Geraadpleegd van <https://www.ejnet.org/ej/bali.pdf>
- [V] Browne, J., Hehakaya C., Mattijsen, J., Nguyen, D., & Singelenberg, M. (2026). *Climate Justice Handbook: A Practical Guide to Implement Climate Justice in Practice and Policy*. Netherlands Climate Research Initiative (KIN).
- [VI] Mink, A. (2016). *Design for Well-Being: An Approach for Understanding Users' Lives in Design for Development*. Delft Academic Press.
- [VII] WRR (2023), *Rechtvaardigheid in klimaatbeleid, over de verdeling van klimaatkosten*. In this report the WRR (Dutch scientific advisory body for government policy) distinguishes between principles of maximal utility; individual rights and responsibilities; capacity and solidarity; and contribution and profits.
- [VIII] Haraway, D. J. (2020). *Staying with the trouble: Making kin in the Chthulucene*. Duke University Press.
- [IX] Browne, J., Hehakaya C., Mattijsen, J., Nguyen, D., & Singelenberg, M. (2026). *Climate Justice Handbook: A Practical Guide to Implement Climate Justice in Practice and Policy*. Netherlands Climate Research Initiative (KIN).



© Erasmus Universiteit Rotterdam

April 2026

KIN Klimaatonderzoek
Initiatief Nederland
Samen transitie versnellen