



Aan het raadslid Toufik (PRO)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum
4 september 2026

Uw kenmerk

Uw brief van
15 juli 2026

Ons kenmerk

Bijlagen
geen

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen n.a.v. hittestress in sociale huurwoningen

Geachte mevrouw Toufik

Op 15 juli 2026 heeft u ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over hittestress in sociale huurwoningen.

Vraag 1: Zicht op kwetsbare locaties

- a) Heeft het college, samen met woningcorporatie Woonin, de GGD of zorgorganisaties, in beeld op welke locaties in Houten kwetsbare groepen wonen in huizen met een hoog risico op oververhitting?
- b) Deelt het college de zorg van PRO dat met name de bewoners van getransformeerde kantoren (zoals aan de Molen) en de bewoners van de tijdelijke woningen en flexwoningen voor statushouders extra risico lopen op hittestress door de manier waarop deze panden zijn gebouwd?

Antwoord:

- a) Op buurniveau is bekend waar de combinatie van hitte en sociale kwetsbaarheid relatief groot is. Dit zijn met name delen van Houten Centrum en de wijk Het Spoor.
- b) Het college deelt de zorg dat perioden van extreme hitte gevolgen kunnen hebben voor kwetsbare inwoners, zoals ouderen, mensen met een chronische aandoening, mensen met een beperking en jonge kinderen. De kans op problemen door hitte wordt bepaald door een combinatie van factoren, zoals de gezondheid en zelfredzaamheid van bewoners, de mate waarin een woning opwarmt, de mogelijkheden om te ventileren, de aanwezigheid van zonwering en de hoeveelheid groen en schaduw in de directe omgeving. Het college erkent dat bij getransformeerde gebouwen en tijdelijke woonvoorzieningen aandacht voor een goed binnenklimaat belangrijk is. Tegelijkertijd is niet bekend of bewoners van deze woningen per definitie meer risico lopen op hittestress.

Vraag 2: De situatie aan de Molen, Albers Pistoriusweg en Hoge Schaft

- a) Is het college bekend met de specifieke problemen rondom de hoge binnentemperaturen in de zomer bij de appartementen aan de Molen en in de tijdelijke woningen aan de Hoge Schaft en Albers Pistoriusweg?
- b) Zo ja, welke actie wordt hier ondernomen om de leefbaarheid voor de bewoners te garanderen?
- c) Zo nee, is het college bereid om deze zomer nog in gesprek te gaan met Reinaerde en Lister (voor de Molen) en verhuurder Woonin (voor alle genoemde locaties) om de situatie te bekijken?



- d) Uiteraard zijn er in Houten meer sociale huurwoningen die te heet worden in de zomer. Wat gaat het college doen om te zorgen dat Woonin ook voor die woningen in actie komt?

Antwoord:

- a) Het college is op de hoogte van signalen hierover.
- b) Dit is een verantwoordelijkheid van de verhuurder en dat is Woonin.
- c) Het college gaat in gesprek met de eigenaar van de gebouwen. Dat is Woonin. Zie verder beantwoording 2d.
- d) Het college begrijpt de zorgen die die kunnen ontstaan over hoge binnentemperaturen tijdens warme perioden, zeker bij kwetsbare inwoners en brengt het onderwerp hittestress, waar relevant, onder de aandacht van Woonin. Woonin en andere woningeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor een aanvaardbaar binnenklimaat in hun woningen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving vormt daarbij het minimumkader. De destijds verleende vergunningen voldeden aan deze regels.

Vraag 3: Problemen bij kantoortransformaties

Het complex aan de Molen is een voormalig kantoorgebouw dat is verbouwd tot woningen. Het is een bekend probleem dat dit soort gebouwen door grote glaspartijen, ramen die niet ver genoeg open kunnen en het ontbreken van mogelijkheden om te luchten, heel snel extreem warm worden.

- a) Is het college met PRO Houten van mening dat er bij de verbouwing van dit specifieke pand te weinig rekening is gehouden met de warmte in de zomer en de gezondheid van de kwetsbare bewoners?
- b) Welke lessen trekt het college hieruit voor toekomstige projecten waarbij kantoren worden omgebouwd tot woningen in Houten?

Antwoord:

- a) Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor transformaties in het algemeen wordt getoetst op bestaande regelgeving. Zo is bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor Kromme Schaft 3 getoetst aan de wettelijke voorschriften voor deze verbouwsituatie. Op basis van de aanvraag was voldoende aannemelijk dat werd voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, waaronder de eisen voor ventilatie. Het college had daarom geen wettelijke grond om de vergunning op dit punt te weigeren. De TOjuli-eis geldt alleen voor nieuwbouw en is daarom niet van toepassing op verbouwsituaties. TOjuli staat voor TemperatuurOverschrijding juli en is een methode om risico voor overhitting in juli te bepalen.
- b) Voor toekomstige projecten blijft het Besluit bouwwerken leefomgeving van de rijksoverheid uitgangspunt. De gemeente is niet bevoegd om aanvullende bouwtechnische eisen aan initiatiefnemers te stellen als een aanvraag aan deze regels voldoet. In de Omgevingswet is gezondheid een belangrijk thema. Het college ziet daarom het toenemende belang van bestendigheid tegen hoge temperaturen en zal dit bij toekomstige transformatieprojecten bij initiatiefnemers onder de aandacht brengen. De gemeente blijft daarbij wel afhankelijk van de bereidheid van initiatiefnemers en ontwikkelaars om dit ook in het ontwerp en de uitvoering mee te nemen.

Vraag 4: Samenwerking met corporatie en zorgpartijen

- a) Werken het college, Woonin en zorgorganisaties op dit moment actief samen om hittestress in zorg- en begeleid-wonen-complexen op tijd te signaleren en aan te pakken?
- b) Wordt hittestress door het college en Woonin inmiddels erkend als een officieel 'gebrek' aan de woning, zoals de landelijke richtlijnen van de Huurcommissie dat aangeven?

Antwoord:

- a) Bij aanhoudende hoge temperaturen treedt het Nationaal Hitteplan in werking. Daarnaast beschikt de gemeente Houten over een Lokaal Hitteplan, waarin aandacht wordt besteed aan het

informer en beschermen van kwetsbare inwoners tijdens warme perioden. Gemeente, GGD, zorgorganisaties, woningcorporaties en andere betrokken partijen hebben hierin ieder een eigen verantwoordelijkheid. Via bestaande netwerken en contacten wordt informatie gedeeld over hitte en de maatregelen, die kunnen worden genomen om de gevolgen voor kwetsbare inwoners zoveel mogelijk te beperken.

Het lokale hitteplan wordt jaarlijks geëvalueerd. In het najaar evalueert de gemeente Houten de ervaringen van de afgelopen zomer samen met lokale partners. Daarnaast neemt de gemeente deel aan een provinciale evaluatie met andere gemeenten, die werken met een lokaal hitteplan. Hierbij wordt gekeken naar wat goed heeft gewerkt, welke knelpunten zijn ervaren en hoe de samenwerking verder kan worden versterkt. De uitkomsten van deze evaluaties worden gebruikt bij het actualiseren van het lokale hitteplan en het opstellen van het actieplan voor 2027.

- b) Het college begrijpt dat hoge binnentemperaturen voor bewoners belastend kunnen zijn, zeker wanneer zij kwetsbaar zijn of weinig mogelijkheden hebben om zelf maatregelen te nemen. De beoordeling of sprake is van een gebrek aan de woning ligt echter bij Woonin of andere verhuurders. Het college heeft hierin geen formele beoordelende rol. Als huurders het oneens zijn met de verhuurder kunnen zij naar de Huurcommissie stappen.

Vraag 5: Prestatieafspraken

De gemeente maakt jaarlijks prestatieafspraken met Woonin en de huurdersorganisatie.

- a) Zijn er in de huidige afspraken concrete doelen opgenomen om hittestress tegen te gaan, bijvoorbeeld door buitenzonwering of koeling te verplichten?
- b) Is het college bereid om de aanpak van hittestress, met prioriteit voor complexen waar kwetsbare groepen wonen, als harde eis op te nemen in de nieuwe prestatieafspraken?

Antwoord:

- a) Woonin, huurdersorganisatie Wooninspraak en de gemeente maken meerjaren prestatieafspraken. De huidige afspraken lopen tot en met 2028. Er zijn geen afspraken over hittestress gemaakt.
- b) Woonin, huurdersorganisatie Wooninspraak en de gemeente gaan het gesprek met elkaar aan, in het vertrouwen daarmee tot goede en werkbare afspraken te komen, die door alle partijen gedragen worden. Bij het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken zal het college de aanpak van hittestress als gespreksonderwerp inbrengen. Dat betreft zowel de woningen als de ruimte rondom woongebouwen waarvan Woonin eigenaar is.

Vraag 6: Groen in de buitenruimte

Meer bomen en schaduw in plaats van tegels rondom appartementencomplexen kunnen de binnentemperatuur flink verlagen.

Welke mogelijkheden ziet het college om de buitenruimte rondom kwetsbare complexen (zoals aan de Molen en de tijdelijke locaties) snel te vergroenen om hittestress tegen te gaan?

Antwoord:

Bomen dragen zeker bij aan de verkoeling van de openbare ruimte. Vergroening van de openbare ruimte is onderdeel van de gebiedsvisie CMK. Eén van de eerste uitvoeringsprojecten is de herinrichting en vergroening van het Rond. De budgetten bepalen de mogelijkheden voor beheer en onderhoud van extra groen in de openbare ruimte. Ook is niet elke locatie geschikt. Bij aanplant moet er voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte zijn, vrij van kabels en leidingen. Een blijvende ruimte voor een goede wortelontwikkeling is essentieel. Na aanplant hebben bomen bovendien meerdere jaren nodig om optimale functieervulling te behalen. Als bomen goed kunnen groeien zal de bijdrage aan verkoeling het grootst zijn. Zie ook het antwoord bij 5b.

Vraag 7: Nieuwbouw

a) Hoe zorgt het college er bij woningbouwprojecten, zoals Kromme Schaft 1&5 en Pelmolenhof die dinsdag 14 juli 2026 op de agenda staan, voor dat er in het ontwerp al maximaal wordt ingezet op schaduw en buitenzonwering?

b) Hoe voorkomen we dat we, ondanks de wettelijke TOjuli-norm, in de toekomst opnieuw woningen bouwen die in de zomer veranderen in een oven?

Antwoord:

a) Uw raad heeft het ontwikkelkader voor deze plannen op 14 juli 2026 vastgesteld. Kromme Schaft 1&5 betreft een transformatie. Daarvoor gelden de verbouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), vergelijkbaar met Kromme Schaft 3. Pelmolenhof betreft nieuwbouw. Voor dat project gelden de nieuwbouwregels uit het Bbl en wordt hittestress via de TOjuli-eis in de beoordeling betrokken.

b) Bij het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt getoetst op actuele regelgeving van de rijksoverheid. Bovendien brengt het college zaken zoals klimaatadaptatie en vergroening onder de aandacht. Dit is echter niet afdwingbaar.

Vraag 8: Acute hulp voor deze zomer

Welke laagdrempelige maatregelen of hulp kunnen het college en Woonin deze zomer al bieden aan kwetsbare huurders die nu in een snikheet huis zitten en dit niet zelf kunnen oplossen?

Antwoord:

Voor woning gebonden maatregelen en eventuele aanpassingen aan woningen ligt de verantwoordelijkheid primair bij de verhuurder. Het is aan Woonin om te beoordelen in hoeverre actie nodig is en waar die dan vervolgens uit zou moeten bestaan. Te denken valt aan acties die betrekking hebben op de woning en advies aan huurders over maatregelen die zij zelf kunnen nemen.

Hittestress van kwetsbare bewoners beperkt zich niet tot sociale huurwoningen. Het college vindt het belangrijk dat kwetsbare inwoners tijdens warme perioden voldoende ondersteuning krijgen. Via het Lokale Hitteplan, gemeentelijke communicatiekanalen en betrokken zorg- en welzijnsorganisaties worden inwoners geïnformeerd over maatregelen die zij kunnen nemen om gezondheidsklachten door hitte te voorkomen.

Daarnaast staat er op de website van de gemeente een koeltekaart. [Hitteplan | Gemeente Houten](#)

Hiermee kunnen inwoners zien waar zich in Houten verkoelende plekken bevinden, zoals schaduwrijke locaties en andere aangename verblijfsplekken tijdens warme dagen. Met de code rood periode hebben we dit uit kunnen breiden met twee kerken. In het najaar wordt de uitvoering van het hitteplan geëvalueerd en wordt er gekeken of we de koelteplekken uit kunnen breiden.

Ook wordt ingezet op het signaleren van kwetsbare inwoners die extra ondersteuning nodig hebben. Zorg- en welzijnsorganisaties, mantelzorgers, familieleden en buurtgenoten spelen hierbij een belangrijke rol.

Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

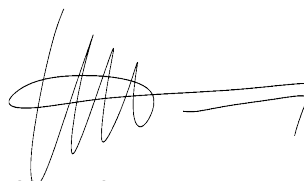
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

R. van Netten

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'H' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

H.C. Heerschop