



1805: Verslag
Corporatie: Staedion

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

De klacht heeft betrekking op het feit dat mevrouw de sigarettenrook van de onderbuurvrouw ruikt in haar woning.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn en vraagt betrokkenen of zij daarmee kunnen instemmen.

Toelichting klacht door klager

Ik woon al een aantal jaren in de woning. De vorige burens onder mij hebben nooit gerookt. Er werd me destijds verteld dat de woning gehorig kon zijn, maar niet dat ik rook zou ruiken. In oktober kreeg ik een nieuwe onderbuurvrouw. Ik ben bij haar geweest en heb gevraagd of ze rookt. Ze vertelde me dat ze rookt en ik heb gevraagd om tijdens het roken de tussendeur dicht te doen.

De rook komt helemaal naar boven in mijn woning. Ik heb een kind en nu wordt door anderen bepaald dat ik moet meeroken. We weten allemaal dat het schadelijk is.

Het stinkt heel erg. Ook als ik geurkaarsen aan steek, stinkt het nog steeds.

Ik kijk wel naar andere woningen, maar ik heb specifieke eisen. Mijn huidige woning is dichtbij de kerk, dichtbij mijn werk en de school van mijn zoon. Ik woon er heel prettig. Ik word nu gedwongen naar een andere woning te kijken, maar eigenlijk wil ik niet verhuizen. Ik vind de stank niet kunnen. De bewoner op nummer 27 ruikt het ook.

Ik werk in het onderwijs dus het is lastig om vrij te krijgen. Maar de corporatie kan bij mij langskomen om zelf de lucht te ruiken.

Ik praat gewoon met mijn onderbuurvrouw en ze gaf aan niet altijd buiten te willen roken. Er is wel een test gedaan maar toen zag ik niets en rook ik ook niets. Bij de test zijn er een soort bolletjes aangestoken met rook. Als de corporatie nu zo'n zelfde test wil doen, wat dan?

Ik ben er al sinds oktober mee bezig. Hoe lang gaat het duren voordat ik ziek word? We kunnen hier alles wel zeggen, maar ik wil concreet een oplossing.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Waar komt de rook vandaan?

A: Het komt van beneden. Ik woon met mijn woning voor de helft boven de onderbuurvrouw. Als je kasten opentrekt stinkt het nog steeds. Zelfs na dagen ruik je het nog.

V: Is uw woonkamer boven de woonkamer van uw onderbuurvrouw?

A: Nee, net niet. Mijn keuken is deels boven haar slaapkamer.

V: Is er een vorm van ventilatie?

A: Ja, er is mechanische ventilatie en die werkt gewoon goed. Ze zijn onlangs nog geweest om dat na te kijken. Het is alsof er iemand naast me staat die rookt.

V: In welke ruimtes ruikt u het?

A: In elke kamer. Het verspreidt zich door mijn complete woning.

V: Het is dus niet geconcentreerd op één plek?

A: Nee, het is overal erg.

V: Heeft Bevico de rooklucht geconstateerd?



1805: Verslag
Corporatie: Staedion

A: Nee, ze gebruikten andere rook. Er bestaat apparatuur waarmee je de dichtheid kunt bepalen van bepaalde rook.

V: Kunt u de ventilatie zelf bedienen?

A: Ja, ik kan dat bedienen.

V: Wat ligt er op uw vloer?

A: Er ligt laminaat dat is gelegd door een bedrijf.

Zienswijze van de corporatie

Er worden plattegronden uitgedeeld en deze worden toegelicht.

De rookster woont op nummer 26. Nummer 27 en 25 zitten daar deels boven. De woonkamer van nummer 27 zit boven de woonkamer van nummer 25.

Nummer 24 zit ook in de inham en nummer 23 en 24 zitten boven elkaar.

Het zijn houten vloeren. We hebben de kieren bekeken bij de rookster in de woning. We zien geen kieren, maar rook zal een weg vinden.

We willen best een keer een rooktest doen. Wellicht kunnen we dan bepaalde kieren dichtkitten. Maar het is een oude woning en we kunnen niet alles dichtkitten.

We hebben gekeken naar mogelijke aandachtspunten maar we hebben deze niet aangetroffen. Zowel de opzichter als de complexbeheerder hebben niets aangetroffen. We hebben een externe partij aangetrokken om naar de ventilatie te kijken. Daar zijn geen bijzonderheden uitgekomen. Het wordt dan lastig iets te doen, omdat niet helemaal duidelijk is waar de bron ligt. We hebben te maken met de beleving van de huurder. We hebben gekeken waar het aan zou kunnen liggen maar we kunnen er niet de vinger op leggen in welke ruimte de lucht het ergst is. Als mevrouw zou zeggen dat het in de woonkamer het ergst zou zijn, dan kunnen we daar gericht onderzoeken.

Ik wil de opdracht voor de rooktest vandaag wel uitzetten, maar ik weet niet hoe lang het duurt. Dan zal de opdracht aan een ander bedrijf worden gegeven. Het zal een test zijn die niet gekoppeld is aan de mechanische ventilatie. We zullen daarna het advies van het bedrijf afwachten.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Zijn er andere woningen waar dit probleem speelt?

A: Nee, dit is de eerste op dit plein.

V: Krijgt u wellicht andere klachten over geuren?

A: Wel ergens anders van een vrouw die geurig kookt.

V: Is de overlast geconstateerd door jullie?

A: Nee, we zijn er zelf niet geweest.

V: Wanneer is er voor het laatst gerenoveerd?

A: In 2008 was dat. Er zijn toen nieuwe ramen en kozijnen ingezet. We zouden het nu beter doen. Destijds in 2008 is ook de mechanische ventilatie aangebracht.

V: Is de mechanische ventilatie één systeem voor meerdere woningen?

A: Dat weet ik niet. Bevico is bij allebei geweest.

V: Hoe nauwkeurig is de mechanische ventilatie getest? Is er gekeken naar afstellingen?

A: Als de mechanische ventilatie aan staat, is er een trek.



1805: Verslag
Corporatie: Staedion

V: Er ontstaat door afzuiging onderdruk in de woning van klager en bij dichte ramen komt de rook dus ergens vandaan. Er zijn maar kleine gaatjes nodig om lucht te verspreiden. Wat zegt u daar op?

A: Het is bij beide woningen gecontroleerd en het werkte goed.

V: Is Bevico gespecialiseerd in mechanische ventilatie?

A: Het is een van de aannemers die hierin is gespecialiseerd.

V: Is de mechanische ventilatie in een nieuwe schacht gemaakt?

A: Ja, dat klopt.

V: Wat bedoelt u met de opmerking dat als u nu zou renoveren u het anders zou doen?

A: We zouden nu een betere standaard hebben. Ander dubbelglas, betere kozijnen. De standaard wordt opgekrikt naar een beter energielabel.

V: De mechanische ventilatie voldoet aan het Bouwbesluit?

A: Ja, dat klopt, maar volgens het Bouwbesluit van 2008.

V: Stel dat het in de woonkamer van mevrouw het ergst zou zijn, wat zou u dan doen?

A: We zouden met de benedenbuurvrouw kijken of het mogelijk is dat ze niet meer rookt in de huiskamer.

V: U zegt dat er geen rooktest wordt gedaan, maar in de email van 30 januari 2018 is gezegd dat er een rooktest kan worden gedaan?

A: Er is nog een ruimere test mogelijk die we kunnen laten uitvoeren. Er wordt dan rook gesimuleerd bij de onderbuurvrouw om te kijken waar het exact vandaan komt. Maar we kunnen niet alles dichtkitten, dat kan gewoon niet.

V: Roken is normaal woongedrag. Op het moment dat er overlast is, moet er toch worden gekeken naar de constructie van de woning?

A: Als we alles dichtkitten, vormt zich vocht en schimmel.

V: Dat ben ik niet met u eens, het zijn tenslotte twee verschillende woningen.

A: Rook komt overal. Waar komt het vandaan? Een test zou misschien helpen.

V: Heeft u bezwaar als mevrouw alles zelf kit?

A: Nee niet echt. Het zijn twee wooneenheden. We moeten kijken of het luchtdoorlatend is. Als blijkt uit de test dat er veel rook van onder komt, moeten we kijken hoe we dit luchtdicht kunnen maken.



1805: Verslag
Corporatie: Staedion

V: Doet Bevico dat?

A: Dat zou kunnen.

V: Wat zou u doen met de aanbevelingen uit de test?

A: Die zouden we opvolgen.

V: Bij zo'n onderzoek wordt toch niet alleen gemeten voor luchtjes of dat er iets te zien is? Maar toch ook of er iets mankeert aan de woning en hoe de situatie is?

A: Ik weet van een collega die hetzelfde heeft meegemaakt dat ze zelfs op de grond liggen om te kijken waar het vandaan komt en waar het doorheen komt. We moeten kijken wat we met onze bevoegdheid kunnen.

V: U zei eerder dat als het in de woonkamer zit en het omhoog komt, u er iets mee kunt. Kunt u hier nader op in gaan?

A: Naast het advies van het rapport zullen we ook kijken in de woningen bij klager en de onderbuurvrouw. We zullen het advies moeten afwachten.

In overleg met beide burens zal er dan een plan moeten worden gemaakt met oplossingen.

Laatste woord klager

Het is niet goed. Jullie zijn een bedrijf en ik ben een klant. Ik betaal altijd correct mijn huur.. Help me alstublieft. Neem het probleem serieus en beslis met uw hart.