



Advies 2313

Corporatie: Woonforte

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft tijdens deze hoorzitting de bovengenoemde klacht behandeld. Het houden van een hoorzitting waarbij de klager en de woningbouwcorporatie worden uitgenodigd, is gewenst om de commissieleden goed te informeren over de inhoud en de achtergrond van de klacht en de zienswijze van de klager en de woningbouwcorporatie.

Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op terugkerende vervuiling als gevolg van de werking van het ventilatiesysteem.

Toelichting op de klacht en zienswijze corporatie

Hiervoor verwijzen wij u naar het bijgevoegde verslag van de hoorzitting.

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op terugkerende vervuiling als gevolg van de werking van het ventilatiesysteem;
- klager hier meermaals melding van heeft gemaakt bij de corporatie, maar de corporatie daar niet altijd even adequaat op heeft gereageerd en gehandeld;
- klager vanuit de betreffende leverancier heeft vernomen dat de filters van het ventilatiesysteem voor een goede werking daarvan meermaals per jaar moeten worden vervangen;
- klager door de jaren heen geen reservefilters heeft ontvangen van de leverancier;
- wegens de ontstane vervuiling aan het plafond en wanden van klagers woning de corporatie in 2018 een gedeelte van het sauswerk heeft vergoed;
- klager een volledige vergoeding wenst van het nieuw uit te voeren sauswerk door een in te schakelen schildersbedrijf, waarvan de corporatie heeft aangegeven twee derde deel van de kosten te willen vergoeden;
- klager voor de volledigheid heeft aangegeven dat in het verleden de luchtkanalen niet eerder zijn gereinigd en dat dit pas recent voor het eerst heeft plaatsgevonden;
- de corporatie heeft aangegeven dat klager de enige uit het wooncomplex is die hierover een klacht heeft ingediend bij de corporatie;
- de corporatie heeft aangegeven dat de reiniging van de luchtkanalen, voor een optimale werking daarvan, eenmaal in de vier tot zes jaar moet worden uitgevoerd – maar deze reiniging in het verleden abusievelijk is uitgebleven;
- de corporatie over het uitgevoerde sauswerk in 2018 al aan klager te kennen had gegeven dat de mogelijkheid bestaat dat de vervuiling aan het plafond en de wanden in de loop der tijd in meer of mindere mate terugkeert;
- gezien het uitblijven van een eerdere reiniging van de luchtkanalen, de corporatie tijdens de zitting heeft aangegeven het redelijk te vinden de volledige kosten van het sauswerk op zich te nemen, maar naar de toekomst toe dit voor rekening en risico van huurders komt (lees: valt onder huurdersonderhoud);
- de corporatie in de veronderstelling is geweest dat haar huurders uit het wooncomplex jaarlijks een vervangende set filters ontvingen van de leverancier dan wel konden opvragen bij diezelfde leverancier.



Advies

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft de klacht van XXXX beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **gegrond** is.

De commissie is van oordeel dat:

- in deze specifieke omstandigheden, het in de rede ligt dat de corporatie de kosten voor het sauswerk op zich neemt; dit wegens de niet eerder uitgevoerde periodieke onderhoudswerkzaamheden aan het ventilatiesysteem;
- zij het met de corporatie eens is dat niet is uit te sluiten dat naar de toekomst toe opnieuw enige vorm van vervuiling rondom de luchtroosters kan terugkomen;
- de corporatie er goed aan doet bij haar leverancier na te gaan – en daar ook op toe te zien – dat de bewoners uit het betreffende complex, waar de woning van klager deel van uitmaakt, periodiek een set filters (met bijbehorende gebruiksaanwijzing voor de vervanging daarvan) ontvangt van deze leverancier.

Volledigheidshalve merkt de commissie op dat de corporatie er goed aan doet, voor zover zij dit niet reeds al doet, het periodiek reinigen van de ventilatiekanalen op te nemen in haar meerjaren onderhoudsplan.

De commissie verzoekt de corporatie een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusies van de commissie.

Dit advies van de Klachtencommissie is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van dit advies neemt uw verhuurder een besluit. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht u over het besluit van de verhuurder niet tevreden zijn dan is het in veel gevallen nog wel mogelijk om met een verzoekschrift een uitspraak van de Huurcommissie te vragen. Zie daarover <https://www.huurcommissie.nl/procedure>. Ook kunt u mogelijk een vordering instellen bij de kantonrechter.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland,

Hoorzitting, 11 april 2023
Verzenddatum, 18 april 2023