



Advies 202512

Arcade Wonen

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 13 december 2024 een klacht van huurder met het verzoek om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de zitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

De huurder heeft herhaaldelijk last van vochtvorming en de daarmee gepaard gaande schimmelvorming in diens berging en aan diens eigendommen. Ondanks meerdere pogingen door de verhuurder om de oorzaak aan te pakken, blijft het probleem terugkeren.

Wegens afwezigheid van de huurder tijdens de hoorzitting, is de klacht van huurder kort toegelicht door de voorzitter.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- De verhuurder geeft aan dat de oorzaak van de door huurder ervaren overlast verband houdt met het verzakken van de bergingen, waardoor het tegelwerk in de tuinen hoger komt te liggen dan de berging en als gevolg daarvan water de berging inloopt. Dit is een breder probleem in de omgeving van het Westland-gebied.
- In relatie tot de door huurder gedane meldingen heeft verhuurder in de loop der jaren diverse acties door gespecialiseerde bedrijven uit laten voeren, helaas zonder het gewenste resultaat. Het vinden van een permanente oplossing is lange tijd een moeilijke opgave geweest.
- Niet duidelijk is waarom huurder in december 2023 niet is ingegaan op een voorgestelde proef tot het aanpakken van het probleem (lees: het inpakken van de betonvloer met EPDM met daarop de plaatsing van betontegels). Wel staat verhuurder er nog voor open deze werkzaamheden, met goedvinden van huurder, alsnog uit te voeren.
- Bij de buurman op huisnummer 2 is er een proef gestart met het aanbrengen van een drainagesysteem rondom de berging, aangevuld met grind met daarop zand en aangesloten op het rioolsysteem – wat vooralsnog als proef lijkt te zijn geslaagd. Deze stap zou ook toegepast kunnen worden bij de huurder, als hij hier toestemming voor zou geven.
- De verhuurder heeft verder aangegeven dat hij aan huurder heeft meegedeeld mee te willen helpen om verdere vocht- en schimmelvorming te voorkomen. Huurder is hier vooralsnog niet op in gegaan.
- Kijkend naar de berging zelf, is de vloer droog, maar wordt de situatie veroorzaakt door de muren rondom de vloeren waar het vocht doorheen komt.
- Voor het overige is de verhuurder aan het kijken of de proef breder kan worden toegepast bij de overige woningen in de omgeving waar hetzelfde wordt ervaren. Er zijn vooralsnog drie huurders die meldingen hebben gedaan van soortgelijke klachten in de berging.
- Op de gestelde vraag vanuit de commissie tot het vanuit eigener beweging in contact treden met huurder tot de bespreking en aanpak van het probleem (lees: uitvoering geven aan het aanleggen van een drainagesysteem als dat is gedaan bij huisnummer 2), heeft de verhuurder aangegeven dit op korte termijn opvolging aan te zullen geven.



2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht van huurder verband houdt met terugkerend ondervonden vochtvorming en daarmee gepaard gaande schimmelvorming in diens berging en aan diens eigendommen;
- huurder om moverende redenen ervoor heeft gekozen niet aanwezig te zijn bij de hoorzitting;
- de door verhuurder tot nu toe bij huurder ingezette maatregelen nog niet tot het gewenste resultaat hebben geleid;
- niet duidelijk is geworden waarom huurder in een eerder stadium niet heeft mee willen werken aan een voorgestelde proef door verhuurder;
- de verhuurder nog steeds welwillend is de oorzaak aan te pakken, maar daartoe vereist is dat huurder diens medewerking daaraan verleent;
- het ernaar uit ziet dat de verhuurder de oorzaak heeft weten aan te pakken door een andere aanpak uit te voeren bij een andere buurman in de straat van huurder, en de verhuurder daarvan heeft aangegeven deze aanpak graag toe te willen passen bij de berging van huurder.

3. Conclusie en advies

De Klachtencommissie heeft de klacht van huurder beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **ongegrond** is.

De commissie is van oordeel dat, hoewel zij begrip heeft voor de terugkerend ervaren overlast door huurder, het probleem zelf verband houdt met een bredere problematiek wat niet eenvoudig aangepakt kan worden. Ondanks dit gegeven, heeft de huurder in de loop der jaren verschillende acties ondernomen. Nu er een proef daartoe lijkt te zijn geslaagd, verdient het aanbeveling dat de corporatie deze proef ook toepast bij huurder. Daarbij doet huurder er goed aan hier diens medewerking aan te verlenen.

Al met al meent de commissie dat de verhuurder datgene heeft gedaan wat van haar vanuit haar dienstverlening verwacht mag worden.

Voor het overige doet de verhuurder er goed aan de tijdens de zitting gedane toezegging op korte termijn op te volgen. Dit uiteraard voor zover daar niet reeds uitvoering aan is gegeven.

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.

Dit advies is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van het gegeven advies zal de verhuurder een besluit nemen. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht de huurder 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. Daarnaast kan mogelijk een vordering worden ingesteld bij de kantonrechter.

Hoorzitting 04-02-2025
Verzonden op 11-02-2025