

Advies 202528

Woonbron IJsselmonde

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 23-01-2025 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 online zitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

Huurder ervaart schimmel in de woning en heeft hier sinds 2021 meldingen van gemaakt bij de verhuurder. Op de foto's in het dossier is de schimmel te zien op onder andere de kozijnen en de gordijnen. Huurder heeft aangegeven dat ook andere bewoners last zouden hebben van deze vochtproblemen.

Er is huurder verteld hoe beter te ventileren.

Er is door huurder een bezwaar huurverhoging ingediend bij de corporatie.

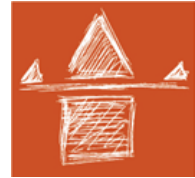
Op 21 januari 2024 is de opzichter langs geweest bij huurder en heeft een flyer afgegeven over hoe beter te ventileren.

Het complex staat op de nominatie voor een renovatie en dan zullen mogelijke klachten worden verholpen.

De luchtvochtigheid is gemeten in de woning en een lage luchtvochtigheid was de uitkomst.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder heeft al jaren last van schimmel in de woning. De schimmel is het heftigst in de keuken en woonkamer en het gaat van de kozijnen naar de vitrage en gordijnen. Huurder verwijdert de schimmel ook maar na een aantal weken komt het terug.
- Huurder geeft aan dat ook andere bewoners last hebben van schimmelvorming in de woning (mail van 22 augustus 2021 van huurder).
- Verhuurder geeft aan dat huurder beter moet ventileren maar huurder zegt al heel goed te ventileren. De mechanische ventilatie in de badkamer staat de hele dag aan op stand 2; huurder zet de ramen elke dag een half uur open in de ochtend. Als het mooi weer is, zet de huurder de ramen langer open. De ventilatieroosters staan 24 uur per dag open. De verwarming gaat aan bij kou en wordt niet helemaal teruggedraaid naar een zeer lage stand maar staat altijd tussen de 15 en 18 graden.
- Volgens huurder staat er in de ochtend al condens op de ramen voordat wordt gedoucht.
- Er is huurder verteld dat er gerenoveerd gaat worden, maar er is huurder niet verteld wat er gaat gebeuren.
- Het behang, de gordijnen en de vitrage zijn al eens vervangen. Er zijn ook muren gestuukt in diverse ruimtes.



- Bij het koken is de condens op de ramen er niet.
- In de woning is dubbelglas aanwezig.
- In 2022 zijn de kozijnen geschilderd in de woning door huurder.
- De burens hebben ook meldingen gedaan bij de verhuurder en er is ook een gezamenlijke brief gestuurd naar de verhuurder.
- De luchtvochtigheid is niet in de muren gemeten.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Er is condens gezien op de kozijnen en er is 30/35% luchtvochtigheid gemeten op de kozijnen. Er is geen luchtvochtigheid gemeten in de muren. De verhuurder wil dit nog wel laten oppakken door een extern bureau en dan ook onderzoek doen naar de werking van de mechanische ventilatie. De mechanische ventilatie is nog niet onderzocht aangezien huurder aangaf daar geen problemen mee te hebben.
- Huurder zet de verwarming omlaag als ze de woning verlaat en dat is niet correct. Er wordt niet op de juiste manier geventileerd. Ramen aan één kant open in een woning is niet voldoende want lucht moet circuleren in een woning. Vocht op kozijnen wordt veroorzaakt door niet goed ventileren en dat veroorzaakt schimmel.
- Eind 2025 start er een grote renovatie voor dit complex. Het complex wordt energielabel B. De ruiten worden vervangen, er komen nieuwe kozijnen, de isolatie wordt aangepakt en er komt andere dakbedekking. Er zijn warme opnames gemaakt in de wijk en er is een brief verstuurd waarin dat wordt aangegeven bij de bewoners.
- De woningen dateren uit 1966. Er zijn niet veel soortgelijke schimmelklachten van andere bewoners uit het complex.
- Als het een bouwtechnisch probleem zou zijn zou er een opdracht worden gegeven om het te verhelpen maar de verhuurder is van mening dat het bewonersgedrag is. Er is huurder niet gevraagd hoe er wordt geventileerd.
- De verhuurder is nog niet in staat geweest om zaken op te pakken en te onderzoeken, want huurder is direct met de klacht naar de Klachtencommissie gestapt.
- Verhuurder heeft in de woning niet goed gelet op het schilderwerk maar op de foto's lijkt het erop dat het verfwerk langer dan twee jaar geleden heeft plaatsgevonden.
- De combinatie van dubbelglas en een oude mechanische ventilatie zou de schimmelklachten wellicht kunnen veroorzaken. Echter, er wordt nu eerst de rapportage van de luchtvochtigheid afgewacht.

De voorzitter geeft aan dat uit het dossier blijkt dat de klacht bekend is bij de corporatie. De verhuurder heeft tijd genoeg gehad om tot oplossing te komen inzake dit probleem.

De verhuurder geeft de voorzitter hier gelijk in en gaat dit met een andere collega oppakken. Het had eerder opgepakt kunnen worden.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- Huurder al enkele jaren klaagt over vocht-en schimmelvorming in de woning;
- Verhuurder een enkele keer is langsgeweest in de woning en vrijwel direct heeft geconcludeerd dat sprake was van bewonersgedrag doordat de huurder niet voldoende zou ventileren;



- Verhuurder daarbij niet in gesprek is gegaan met Huurder en bijvoorbeeld heeft gevraagd op welke wijze Huurder ventileert maar direct Huurder een folder heeft overhandigd over huurder moet ventileren;
- Verhuurder deze folder verder niet heeft toegelicht aan Huurder;
- Verhuurder verder geen onderzoek heeft gedaan in de woning om te onderzoeken of er mogelijk toch andere, bijvoorbeeld bouwkundige, oorzaken van de vocht-en schimmelproblemen konden bestaan;
- Verhuurder bijvoorbeeld niet de staat van de MV heeft nagekeken en evenmin de ventielen en de balans van de ventielen heeft nagekeken.

3. Conclusie en advies

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

De commissie is van oordeel dat de verhuurder in het voortraject niet voldoende onderzoek heeft gedaan naar mogelijk andere oorzaken dan bewonersgedrag voor deze schimmelproblematiek. Zo is tijdens de zitting gebleken dat uitsluitend luchtvochtigheid is gemeten maar geen vochtigheidspercentage in de muren. Daarnaast is gebleken dat verhuurder niet de mechanische ventilatie en de afstelling daarvan heeft onderzocht.

Verhuurder heeft ter zitting aangegeven bereid te zijn ander onderzoek uit te voeren naar mogelijke andere oorzaken van de schimmelvorming, waaronder vochtmetingen en eventuele constructieve oorzaken.

Verhuurder zal dit onderzoek door een extern bureau laten verrichten.

De commissie adviseert de verhuurder de uitkomst van het onderzoek af te wachten en het daaruit voortvloeiende rapport te delen met huurder en de daarin eventuele gegeven adviezen op te volgen.

De commissie verzoekt de verhuurder een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusie(s) van de commissie.

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, 11 maart 2025
Verzenddatum, 31 maart 2025