



## Advies 202577

Wooninvest

---

### Kern van het advies

De klacht is gegrond.

---

## 1. Verloop van de procedure

### Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 18 juni 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.

Huurder is zonder kennisgeving niet verschenen op de hoorzitting.

### Omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op de situatie na het vervangen van de cv-ketel en het expansievat.

### Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Er zijn verouderde cv-ketels vervangen het afgelopen jaar.
- Verhuurder is bij huurder op bezoek geweest. Er leek een lekkage te zijn vanuit de cv-ketel, maar uiteindelijk bleek de lekkage van een andere locatie afkomstig te zijn.
- Huurder vindt dat de verwarming er lang over doet voordat deze goed warm wordt. De ketel is energiezuinig en daardoor duurt verwarming langer. Echter, de ketel functioneert goed.
- De lekkage is verholpen, de koof moet nog worden hersteld.
- Het expansievat in het toilet hangt onder het verlaagd plafond. Er is overleg geweest met de firma Bonarius. Zij gaven aan dat de expansievaten nu rechtop zijn gemonteerd. De vorige vaten waren gekanteld gemonteerd. Er wordt gezocht naar een oplossing. Een ander expansievat brengt extra kosten met zich mee. Binnen een paar weken hoopt verhuurder het antwoord en een oplossing te hebben. Dit is huurder ook gemeld.
- Als het expansievat niet wordt vervangen, moet er wellicht een andere oplossing komen, door bijvoorbeeld het plafond een stukje te verlagen.
- De wandcontactdoos bij de cv-ketel is zichtbaar na de werkzaamheden, maar dit voldoet aan de NEN1010 - normen en geeft geen onveilige situatie.

## 2. Beoordeling van de klacht

### Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op de situatie na het vervangen van de cv-ketel en het expansievat;



- huurder stelt dat het expansievat onevenredig uitsteekt in de toiletruimte;
- huurder bezwaar maakt tegen de plaats van de zichtbare wandcontactdoos bij de kraan en stelt dat dit een onveilige situatie geeft;
- huurder verzoekt om het afdichten van de kroon bovenaan de keuken;
- huurder haar klacht meerdere malen heeft gemeld bij verhuurder, maar tot op heden zijn de klachten nog niet opgelost;
- verhuurder stelt dat de plaats van de wandcontactdoos voldoet aan de daarvoor gestelde eisen en veilig is;
- verhuurder in overleg is met het installatiebedrijf over mogelijke vervanging van het expansievat of een andere oplossing voor het uitsteken van het expansievat in de toiletruimte, maar verhuurder heeft hier op dit moment nog geen duidelijkheid over;
- verhuurder aangeeft dat hij de kroon zal laten dichtmaken en dat deze tot op heden was opengelaten om te kunnen constateren of de lekkage daadwerkelijk was opgelost.

### 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 klacht gegrond is wat betreft het expansievat en de open kroon.

De commissie is van oordeel dat de lekkage in februari 2025 was en de kroon inmiddels gesloten had kunnen zijn.

De commissie is daarnaast van oordeel dat het expansievat bovenmatig uitsteekt en dat hiervoor reeds een passende oplossing gevonden had moeten worden.

*De commissie verzoekt 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.

Namens de behandelende kamer,

---

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, 19 augustus 2025  
Verzenddatum, 29 augustus 2025