



Advies 202606

Rijswijk 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 5 september 2025 een klacht van huurder met de vraag 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 (digitale) hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

De klacht gaat over geplaatste ventilatieroosters die niet functioneren. Om die reden wil huurder de oude situatie herstellen.

Korte samenvatting standpunt huurder

- In de huis- en slaapkamer zaten klepramen die open konden. Deze zijn vervangen door grote ramen met een rooster. Volgens huurder heeft verhuurder gezegd dat het opnieuw aanbrengen van klepramen te duur was.
- Om te kunnen ventileren kan huurder nu alleen nog de nieuwe ramen openen, ook in weer en wind. Huurder en de overige bewoners willen voor een goede ventilatie de klepramen terug.
- In het voorkamertje is al een klepraampje teruggeplaatst. Dit omdat daar geen te openen raam was. Alleen zit op het raampje geen seniorensluiting. Dat was voorheen wel het geval. Huurder wil graag die seniorensluiting weer terug.
- Bewoners worden voor de seniorensluiting verwezen naar afdeling WMO bij de gemeente. Huurder vindt dat het behoort bij de corporatie.
 - *De voorzitter merkt op dat het voorgaande door huurder niet is meegenomen in de door haar ingediende klacht. Daarom doet de commissie hier geen uitspraak over.*
- Huurder wenst klepramen die open kunnen in de woon- en slaapkamer.
- Er is geen overleg geweest over de door Rijswijk Wonen gekozen aanpassing. Overleg over de werking van het systeem was er pas toen de ramen al waren geplaatst.
- Er is huurders gemeld een afzuigkap aan te schaffen in de keuken met een filter. Deze heeft huurder al.
- Huurders met hoogpolig tapijt hebben de noodzakelijke kieren onder de deuren niet. Dus daar ventileert het systeem niet naar behoren.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder is verantwoordelijk voor verduurzaming van zijn woningen. Dat geldt ook voor de woning van huurder. In 2024 is gestart met de plaatsing van mechanische ventilatie die CO₂ gestuurd is. De klepramen zijn komen te vervallen. In de plaats daarvan zijn



zelfregulerende roosters voor een goed binnenklimaat aangebracht. Er moet daarnaast ook een spuivoorziening zijn.

- Met het aangebrachte systeem wordt voldaan aan de gestelde eisen. Er is een berekening gemaakt waaruit blijkt dat de aangebrachte roosters voldoen.
- Het klepraam aan de voorzijde is teruggeplaatst omdat daar abusievelijk geen spui mogelijkheid was aangebracht. Klepramen zijn inderdaad duur in aanschaf maar verhuurder spreekt tegen dat daarom de toegepaste maatregelen zijn gekozen. Verhuurder wil een goed geventileerde duurzame woningverhuren. Daarom zijn de ramen met roosters en de CO₂ gestuurde mechanische ventilatie geplaatst.
- Tegenwoordig wordt deze oplossing vaak toegepast. Deze doet niet af aan het ventileren. Het is wel een andere manier van ventileren.
- Verhuurder zegt dat er geen andere klachten van huurders over de ramen zijn binnengekomen, maar is bereid dat na te kijken.
- In de brief aan huurders staat vermeld dat de roosters worden geplaatst. Er is niet extra duidelijk omschreven dat dit een nieuwe manier van ventileren is. Bij plaatsing van raamroosters wordt gekeken naar de te ventileren ruimte. Hierop wordt een berekening gemaakt wat nodig is voor een goede ventilatie. Dit is niet bekendgemaakt bij huurders.
- Plaatsing van een ander raam in de slaapkamer is technisch mogelijk, maar verstoort wel het toegepaste ventilatiesysteem. Het is een beleidsmatige keuze om het op de toegepaste manier te doen.
- Er wordt gewerkt met een individueel onderdrukstelsel. Er zit geen ventiel in de slaapkamers, maar wel in de keuken en de badkamer. Voor een goede werking in alle kamers moet er ongeveer twee centimeter ruimte onder de deuren in de woning zijn. Bij het installeren van de mechanische ventilatie is daarom gekeken naar de ruimte onder de deuren.
- De geplaatste ramen van 80 cm x 100 cm zijn geen kiepramen.
- Verhuurder ging ervanuit dat de uitleg in de brieven richting huurder genoeg was. Dat blijkt dus niet zo te zijn.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht gaat over geplaatste ventilatieroosters die volgens huurder niet functioneren en huurder daarom de oude situatie wil herstellen;
- huurder zegt dat het systeem er niet toe leidt dat er een frisse omgeving is;
- verhuurder stelt dat in het kader van de verduurzaming de wijze van ventileren is aangepast naar de normen en technische mogelijkheden van deze tijd. Daarom is gekozen voor een CO₂ gestuurd systeem met zelfregulerende ventilatieroosters;
- voor een goede werking het van belang is dat er voldoende ruimte onder de deuren is;
- open ramen de werking van het CO₂ gestuurd systeem verstoren;
- verhuurder in 2024 de afzuiginstallatie heeft vervangen ter voorbereiding van de vervanging van het glas en van de kiepramen;
- huurders niet of onvoldoende zijn geïnformeerd over de werking van het nieuwe systeem en wat dat voor hen betekent.



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 constateert dat een beleidsmatige keuze van verhuurder de reden is voor het in het kader van de verduurzaming gekozen andere ventilatiesysteem. Voor een goede werking van dit systeem is het niet nodig de klepramen terug te plaatsen. Dit zou het systeem juist kunnen ontregelen.

Wel wijst de commissie erop dat verhuurder er goed aan doet huurder(s) nader te informeren over de werking van de nieuwe installatie en wat dat betekent voor hun eigen gedrag.

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, 21 oktober 2025
Verzenddatum, 5 november 2025