



Advies 202657

Wassaenaarsche Bouwstichting

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: de Klachtencommissie) ontving op 19 januari 2026 een klacht van huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

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 door huurder ondervonden vocht- en schimmelvorming in de woning, en meer specifiek in een van de slaapkamers.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder ervaart sinds lange tijd vocht- en schimmelvorming in haar woning. Er zijn meerdere aannemers langs geweest om de situatie bij huurder te beoordelen. De oorzaak lijkt niet te worden gevonden. Dat frustreert huurder.
- Huurder vindt zelf dat ze goed ventileert en goed stookt. Volgens haar is de oorzaak van de kwestie extern gelegen. In de woning is de schimmel in de slaapkamer gelegen, en wel op de muur waar aan de buitenzijde de hemelwaterafvoer zit. Hoewel huurder meerdere malen op de hemelwaterafvoerpijp heeft gewezen, is de pijp niet opengemaakt om te controleren of deze lekt. Er is huurder wel gezegd door een medewerker van verhuurder dat het probleem daar vandaan komt.
- Huurder licht toe dat de schimmel steeds wordt weggehaald, maar telkens weer terugkomt. De schimmel is zichtbaar op de muur in de slaapkamer en op de kledingkast. Er is geen schimmel op het plafond aanwezig.
- De kast zelf in de slaapkamer staat een beetje vrij van de muur door de aanwezigheid van een plint.
- Huurder heeft te horen gekregen dat verhuurder de hemelwaterafvoer wil nakijken, maar huurder de kosten ervan moet betalen als daar het probleem niet ligt. Dat vindt huurder niet kunnen, gezien de verantwoordelijkheid die verhuurder heeft tot het oppakken van de kwestie.
- De ventilatieroosters moeten in de avond open worden gezet en overdag dicht worden gezet is huurder door partijen die bij haar langs zijn geweest verteld. Huurder heeft eerder al eens constant alle roosters opengehouden, maar dat heeft niet tot verandering geleid.
- Wat betreft het stoken van de woning heeft huurder de thermostaat overdag op 20 graden staan.
- Huurder kan zich in de gemaakte suggestie van de Klachtencommissie vinden als er nogmaals iemand van verhuurder langskomt om uitleg te krijgen over de juiste wijze van



ventileren en stoken in de woning. Huurder is er echter van overtuigd dat de hemelwaterafvoer niet goed is.

- Huurder zou graag een andere kamer in haar woning als slaapkamer willen gebruiken. Dit als (tijdelijke) oplossing voor haar situatie en wil graag weten of verhuurder dat wil doen. De problemen in de huidige slaapkamer zijn niet goed voor huurders gezondheid.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Huurder heeft de vocht- en schimmelklachten gemeld bij verhuurder en deze heeft geacteerd. Er zijn onderzoeken verricht en er is geconstateerd dat er niet goed wordt gestookt en geventileerd.
- Gebleken is dat huurder de ventilatieroosters dichthoudt en de mechanische ventilatie niet aanzet. Er staan planten in de raamkozijnen en er wordt wasgoed binnen gedroogd. Er staan tevens plantenbakken aan de buitenzijde voor de roosters. Ook de overgordijnen zijn gesloten. Verder staat de kast in de slaapkamer tevens te dicht tegen de muur aan, wat condens kan veroorzaken.
- De mechanische ventilatie is nagekeken en in orde bevonden.
- Er is huurder gemeld dat de klachten worden veroorzaakt door bewonersgedrag.
- Er zijn van andere burens geen soortgelijke klachten ontvangen door verhuurder als die van huurder.
- De hemelwaterafvoer is nagekeken. Deze is goed gebeugeld en veroorzaakt niet de vocht- en schimmelproblemen die huurder ervaart. Indien een onderzoek daarnaar moet uitgevoerd, dan zal dat moeten worden bekostigd door huurder.
- De resultaten van het onderzoek door de firma Breijer zijn niet in het dossier aanwezig. Op 29 januari 2026 is de mechanische ventilatie nagekeken door de firma Breijer. Er zijn metingen verricht en de mechanische ventilatie is akkoord bevonden in de keuken, de badkamer en het toilet. De CO₂-melder is tevens nagekeken en ook akkoord bevonden. De mechanische ventilatie werkt goed en de minimumwaarden worden gehaald.
- Verhuurder heeft huurder meermaals verteld hoe gestookt en geventileerd moet worden in huis om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen, en heeft tevens een informatieboekje hierover aan huurder gegeven.
- Verhuurder is nog steeds in gesprek met huurder om tot een oplossing te komen en vindt het dan ook jammer dat het tot een hoorzitting is gekomen. Verhuurder is bereid nogmaals langs te gaan bij huurder om zaken door te spreken. Verhuurder wil het probleem ook graag opgelost zien.
- Voor het overige geeft verhuurder aan dat de buitenmuur van huurder niet nat wordt, aangezien deze wordt afgeschermd door het balkon erboven. Er is ook geen sprake van een koudebrug, aangezien er geen spouwankers in de muur aanwezig zijn. De betreffende muur is verder geïmpregneerd.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht gaat over door huurder ondervonden vocht- en schimmelproblemen in de woning, en meer specifiek op een bepaalde plek in haar slaapkamer die grenst aan de buitenmuur;
- huurder op die plek een kast heeft geplaatst;
- in de woning verder geen schimmel- of vochtproblemen aanwezig zijn;



- huurder heeft aangegeven verschillende adviezen van verschillende partijen te hebben gekregen over stook- en ventilatiegedrag en daardoor eigenlijk niet weet hoe zij dit goed moet doen;
- verhuurder de problemen meerdere malen heeft onderzocht;
- verhuurder eerder een onderzoek heeft laten uitvoeren waaruit is gebleken dat enerzijds vier van de vijf ventilatieroosters dicht stonden en anderzijds de mechanische ventilatie een aantal minimumwaarden niet heeft gehaald;
- verhuurder opdracht heeft gegeven om de mechanische ventilatie opnieuw in te regelen;
- uit een verricht onderzoek door de firma Breijer begin dit jaar is gebleken dat de mechanische ventilatie nu wel de minimumwaarden haalt;
- verhuurder en de firma Breijer op twee verschillende momenten hebben geconstateerd dat de ventilatieroosters (weer) dichtstonden;
- verhuurder op een gestelde vraag van de Klachtencommissie positief heeft gereageerd om bij huurder langs te gaan om de juiste wijze van ventileren en of stoken uit te leggen.

3. Conclusie en advies

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

De Klachtencommissie vindt dat, gegeven de omstandigheden van het geval, verhuurder datgene heeft gedaan wat van hem in het kader van zijn dienstverlening verwacht mag worden.

Voor het overige doet verhuurder er volgens de Klachtencommissie goed aan om de tijdens de zitting gedane toezegging om bij huurder langs te gaan, op korte termijn op te volgen.

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

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, 10 maart 2026
Verzenddatum, 18 maart 2026