



Advies 202646

Vidomes

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 3 november 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. Huurder was echter zonder nadere kennisgeving niet aanwezig bij deze hoorzitting.

Omschrijving van de klacht

De klacht gaat over tikkende geluiden in de leidingen.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Het is een zeer gehorig complex. In sommige woningen is het geluid sterker aanwezig dan in andere woningen.
- Het betreft een VvE complex en er zijn verschillende factoren die meespelen.
- Er is al langere tijd onderzoek naar wat men precies hoort en waar het vandaan komt.
- Huurder ervaart af en toe een tikkend geluid maar niet de hele dag.
- Er zijn wel wat eerdere klachten over het tikken geweest van bewoners maar die geven aan het minimaal te vinden.
- De ene bewoner vindt het overlast en de andere niet. Het geluid is vaak in de avond hoorbaar.
- Er is bij de onder- en bovenburen van huurder onderzoek gedaan maar zij ervaren het geluid minder.
- Er staat eerdaags ook nog een onderzoek gepland bij huisnummer 141 en 143. Het heeft vanwege de beschikbaarheid van deze bewoners even geduurd voordat deze afspraak tot stand kon komen.
- Er is geen garantie dat het geluid helemaal zal verdwijnen.
- De hoofdleidingen lopen door de verdiepingen heen. Het betreft een éénpijpssysteem.
- Laminaat dat is gelegd om de leidingen heen kan ook een tikkend geluid veroorzaken.
- Hopelijk komt er iets uit het onderzoek. Zo niet dan zal er een gesprek met de VvE moeten plaatsvinden om de casus verder te bespreken, omdat de VvE verantwoordelijk is voor de leidingen in het complex.

2. Beoordeling van de klacht



Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht gaat over tikkende geluiden in de leidingen;
- huurder stelt dat hij hierdoor onvoldoende kan slapen;
- huurder dit vanaf oktober 2023 op meerdere momenten heeft gemeld bij verhuurder;
- huurder stelt dat er geen oplossing komt en verhuurder geen doorzettingsvermogen toont;
- huurder wil dat het opgelost wordt en verzoekt om een schadevergoeding;
- verhuurder stelt dat hij inmiddels voldoende en passende acties heeft ondernomen;
- verhuurder stelt dat geluiden in verwarmingsleidingen niet altijd volledig te verhelpen zijn;
- verhuurder stelt dat hij altijd gereageerd heeft op de meldingen van huurder;
- verhuurder stelt dat hij nog steeds acties onderneemt om huurder tegemoet te komen door aanvullend onderzoek en mogelijke herstelwerkzaamheden, eventueel bij burelen;
- verhuurder stelt dat hij daarmee verder gaat dan noodzakelijk is op grond van zijn verantwoordelijkheid als verhuurder, omdat de algemene delen (leidingen) vallen onder verantwoordelijkheid van de VvE;
- hoewel dit nog niet heeft geleid tot het volledig verdwijnen van de geluiden verhuurder de klacht serieus heeft genomen en hij huurder gedurende het traject steeds geïnformeerd heeft.

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 begrijpt dat tikkende geluiden door huurder als overlast ervaren kunnen worden.

De commissie vindt echter dat verhuurder zich voldoende inspant om dat te doen wat van hem verwacht mag worden in het kader van zijn dienstverlening.

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

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 februari 2026
Verzenddatum, 26 februari 2026