



Advies 202684

Qua Wonen

Kern van het advies

De klacht is gegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: de Klachtencommissie) ontving op 7 maart 2026 een klacht van huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

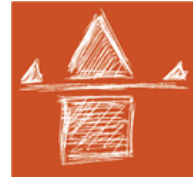
Huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de (digitale) hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

Huurder ervaart al lange tijd overlast van een wietgeur in zijn woning, die volgens hem via het ventilatiesysteem binnenkomt. De geur verspreidt zich door de gehele woning en leidt tot verstoring van het woongenot en de nachtrust.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder ervaart langdurig en structureel overlast van een wietgeur in de woning, die zich door alle ruimtes verspreidt en die met name in de avond en nacht optreedt.
- Huurder geeft aan dat de geur meerdere uren blijft hangen en leidt tot verstoring van de nachtrust.
- Huurder deelt dat hij de laatste vier weken minder overlast heeft ervaren, maar geeft aan de reden hiervan niet te weten.
- Huurder vermoedt dat de geur via het ventilatiesysteem de woning binnenkomt.
- Huurder ervaart geen overlast wanneer hij de ventilatie uitschakelt, maar dit leidt tot onvoldoende ventilatie in de woning.
- Huurder ruikt de geur uitsluitend binnen en niet buiten.
- Huurder geeft aan dat eerdere maatregelen, waaronder het uitvoeren van rookproeven en andere technische aanpassingen, geen oplossing hebben opgeleverd.
- Huurder geeft aan dat hij zich onvoldoende gehoord voelt na het indienen van meerdere klachten en dat de situatie negatieve gevolgen heeft voor zijn gezondheid, werk en woongenot.
- Huurder heeft zelf contact opgenomen met de bureaus om te vragen of het wietgebruik verminderd kan worden en geeft aan geen bezwaar te hebben tegen blowen, maar hij stelt dat hij geen hinder wil ondervinden in zijn eigen woning.
- Huurder wenst actief geïnformeerd te worden over vervolgonderzoeken en maatregelen.
- Huurder geeft aan dat hij altijd met plezier in zijn woning heeft gewoond, maar bij het uitblijven van een oplossing een andere woning wenst, omdat hij al langere tijd geen woongenot meer ervaart.



- Ten aanzien van aanvullende klachten geeft huurder aan dat eerdere schimmelproblematiek is opgelost na onderhoudswerkzaamheden, maar dat nog sprake is van een vochtplek in de woning.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

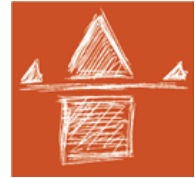
- Verhuurder geeft aan dat de klacht al langere tijd bekend is en dat er een uitgebreid traject aan onderzoeken, inspecties en maatregelen heeft plaatsgevonden om de oorzaak te achterhalen en de overlast te verhelpen.
- Verhuurder meldt dat hij diverse technische maatregelen heeft uitgevoerd, waaronder het vervangen van de ventilatie box, het afdichten van aansluitingen met ventilatietape, het verwijderen van de afzuigkap bij een buurwoning, het plaatsen van schoorsteenkapen en het uitvoeren van rookproeven.
- Verhuurder geeft aan dat er een extern rapport is opgesteld en aanvullend onderzoek is gedaan door een aannemer. Verhuurder heeft naar aanleiding van het rapport een aanvullende rookproef gedaan en de geconstateerde kier afgesloten.
- Verhuurder stelt dat de ventilatiekanalen zoveel mogelijk luchtdicht zijn gemaakt.
- Verhuurder geeft aan dat uit de onderzoeken geen directe oorzaak in de woning van huurder is vastgesteld. Rookproeven hebben geen lekkages aangetoond.
- Verhuurder zegt dat niet uitgesloten kan worden dat de geur van buitenaf komt.
- Verhuurder geeft aan dat het lastig is de exacte bron van de geur vast te stellen, doordat er sprake is van momentopnames, wisselende omstandigheden en mogelijk meerdere bronnen.
- Verhuurder geeft aan dat het juridisch niet mogelijk is bewoners te verplichten te stoppen met het wietgebruik, omdat dit niet is vastgelegd in het huurcontract.
- Verhuurder ziet op dit moment geen directe technische oplossing meer en noemt als mogelijke vervolgstap het verbeteren van communicatie en afstemming tussen bewoners.
- Verhuurder vindt het volledig onderzoeken en openen van de ventilatieschachten risicovol, maar hij heeft aangegeven bereid te zijn om aanvullend onderzoek te willen doen.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op overlast die huurder ervaart van een wietgeur die komt vanuit de bovenwoning;
- huurder stelt dat de onderzoeken tot nu toe geen oplossing hebben gegeven;
- huurder in gesprek met de bovenbewoner heeft getracht het wietgebruik te beperken, maar huurder benadrukt dat de overlast een gebrek is dat door verhuurder dient te worden verholpen;
- verhuurder aanvankelijk stelt dat hij alles heeft gedaan wat binnen zijn mogelijkheden lag en dat huurder het wietgebruik met de bovenbewoner dient af te stemmen;
- verhuurder stelt dat hij op basis van de huurovereenkomst niet kan optreden tegen het wietgebruik in een woning;
- verhuurder tijdens de hoorzitting heeft aangegeven dat hij de ventilatiekanalen zal inspecteren door in de woningen boven huurder inspectieluiken te maken om eventuele lekkages in de ventilatiebuizen op te sporen.



3. Conclusie en advies

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

De Klachtencommissie vindt dat verhuurder zich al heeft ingespannen om de technische oorzaak van de overlast op te sporen, maar dit heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid. De klachtencommissie is van oordeel dat verhuurder nog niet alle mogelijkheden voldoende heeft onderzocht en vindt dat verhuurder het gebrek wat tot de overlast leidt dient te verhelpen.

De Klachtencommissie acht het passend dat verhuurder het nader onderzoek verricht zoals tijdens de hoorzitting is toegezegd en waar nodig herstel uitvoert.

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.

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, 26 mei 2026
Verzenddatum, 12 juni 2026