



## Verslag 2447

Corporatie: Qua Wonen

Dit verslag is een weergave van wat in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.  
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

### Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op de in de ogen van klager slechte staat en het niet gebruik kunnen maken van de zolder (dit in verband met vermeende vogelpoep), een ervaren vieze geur in de woning alsook ondervonden gevolgschade (lees: schimmelvorming) van een lekkage in de kelderruimte.

*De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.*

### Toelichting op de klacht door de klager

Klager is van mening dat als je een nieuwe woning betreft, je eigenlijk alleen maar zou moeten hoeven te verven. In twee of drie dagen zou de woning dan klaar moeten zijn. Echter, klager is nog steeds bezig met het opknappen van de woning. Bij klager is de woning niet goed en zijn er verborgen gebreken. Klager probeert de kwestie minnelijk te schikken met de corporatie.

### Vragen van de commissie aan de klager

V: Wat is er in de tussentijd gedaan?

A: Van alles hebben wij foto's gemaakt. Er zijn van voor de huidige situatie geen foto's van de plinten gemaakt, waarop de vogelpoep te zien is.

*Klager laat foto's zien en zoekt er nog een paar op. Op de foto's is onder andere te zien waar het behang van wordt afgehaald, met als gevolg het loslaten van het stucwerk.*

V: Heeft u van de geconstateerde vogelpoep melding gedaan bij de corporatie?

A: Nee, ze hebben niets gedaan en zeiden dat ze er niets aan konden doen. Ze hebben de muren wel gemaakt, maar de zolder is nu nog het grootste probleem.

V: Zijn er nog meer problemen in de woning?

A: De muren zijn niet goed afgewerkt en ook is sprake van een lekkage.

*Er worden foto's getoond door de corporatie hoe de woning bij mutatie aan klager is opgeleverd.*

*Daarop is een standaard woning te zien die, op het eerste oog, geen gebreken kent.*

V: De corporatie laat ons nu foto's zien. De plinten die u eraf heeft gehaald waren volgens u vies van de vogelpoep. Dat zien we niet op de plinten terug. Kunt u daar iets over zeggen?

A: Toen was het behang er nog op. De poep kwam eraf toen het behang er werd afgehaald. Je ruikt het ook.

V: Er zat volgens u achter het behang vogelpoep. Kunt u aangeven hoe dat kan?

A: De vogelpoep gaat via de kieren tussen de plinten en de wanden achter het behang. De vogelpoep zat rondom de plinten.

V: Hoe kunnen de vogels naar binnen vliegen volgens u?

A: Dat weet ik ook niet.

V: Begrijpen wij goed dat u herstel wenst van de zolder door de corporatie?

A: Ja, dat klopt. De plinten kan ik zelf herstellen; dat is geen probleem.

*Er worden wederom foto's getoond van de vermeende vogelpoep op de zolder. De corporatie denkt echter dat het geen vogelpoep is, maar stof of verpulverde kranten.*

V: Er zou een opdracht zijn gegeven om de vogelpoep te verwijderen, klopt dat?

A: Ze zeiden dat ik het zelf moest doen.

*De heer XXXX beaamt dat ook. Bouwbedrijf Bakker Arkel is ingeschakeld. Er is uitgelegd wat de situatie was. Het was niet duidelijk dat het om vogelpoep ging.*

V: Is de lekkage nog steeds aanwezig?

A: De lekkage is gestopt. Ik heb nog last van waterschade onder de trap.

V: Kunt u specifieker toelichten waar de schade zich bevindt?



A: Op eerste verdieping. Er komt een geur vanaf.

*Klager toont een foto van de situatie. De corporatie meldt dat de aannemer dat (de lekkage) heeft verholpen. Het is echter onder de woning. Het is de kelder onder de trap.*

V: Het stucwerk kwam van de muur af, zegt u. Speelt dat nu nog?

A: Ja, daar heb ik nog steeds last van.

V: Wanneer bent u in de woning getrokken?

A: Van 18 januari tot 26 maart heb ik er niet gewoond vanwege de uit te voeren werkzaamheden.

### **Zienswijze van de corporatie**

De zienswijze is niet volledig. De werkzaamheden hebben niet zo heel lang geduurd. Het is niet zo dat een huurder de woning niet kan betrekken. Sommige spullen moesten besteld worden. Huurders kunnen dan wel klussen om het huis bewoonbaar te maken.

Als bewoners behang eraf halen kunnen stukjes muur meekomen; dat zien we vaker. De woning is oud. Dat vertelt de woonmakelaar ook aan huurders. Huurders moeten het doorgeven aan de corporatie als stukjes muur loskomen. Het (*herstel van het stucwerk*) wordt dan geregeld met een aannemer. Dat duurt geen twee weken.

### **Vragen van de commissie aan de corporatie**

V: Is op de eerste etage het zachtboard vervangen?

A: Ja, maar alleen in de kasten. Er zaten al gipsplaten op in de slaapkamers.

V: U heeft gevraagd de vogelpoep te laten verwijderen. Dan heeft u het toch ook al over het bestaan van vogelpoep?

A: Nee, ik was op zolder. Ik zag geen poep, maar wel stof. De eerste keer dat ik in de woning was wordt er een steekproef uitgevoerd. De plinten waren er toen al af. Er moesten wat punten uitgevoerd worden. Ook is gezegd de vloer op zolder te vegen. Ik weet niet of het vogelpoep betrof. In de communicatie werd steeds gesproken over vogelpoep, maar vogelpoep is niet daadwerkelijk geconstateerd.

V: Er is een kwestie op zolder en er is een lekkage. Kan meneer er last van ondervinden?

A: Er is nog wat vocht- en schimmelschade. Ik weet niet of gevraagd is dat op te knappen. We kunnen dat wel opknappen. Ik ben er geweest en het lekt. Er is gevraagd de lekkage op te lossen. De tweede keer was die ook verholpen. Er lag water in de kelder en dat moet wel verwijderd worden door klager. Als dat er blijft staan zou er schimmel kunnen komen. De lekkage op zich is verholpen.

V: Er is ruis over de bewoonbaarheid van de zolder in de woning. Kunt u daar iets over zeggen? – in die zin of men daar ook voor betaalt?

A: Het is geen berging en ook geen bewoonbare ruimte. Dan zouden de balken dikker moeten zijn. Deze zolders hebben alleen een luik, omdat je er eigenlijk niet mag komen. Toen destijds de cv-installaties kwamen, werden die op zolder gezet. Er kwam een vlizotrap om op zolder te kunnen komen. Er wordt dan een stukje beplaat, zodat een medewerker er veilig kan werken. We gaan ervan uit dat de verhuurmakelaar dat heeft verteld aan klager.

V: Bent u bereid om de zolder op te knappen?

A: Het is geen leefzolder (*een bewoonbare zolder*). Ik mag er geen aannemer naar toe sturen; dat is te gevaarlijk.

V: Als de cv-ketel moet worden bijgevuld, dan moet klager toch naar zolder kunnen?

A: Ja, het kan op zolder (slechts het bijvullen), maar er kan ook in de badkamer worden bijgevuld.

V: Kunnen er vogels op zolder zitten?

A: De daken zijn gerenoveerd; er zitten nieuwe dakplaten op. Dat is ongeveer vijf of zes jaar geleden gedaan. Er is isolatieplaat op het dakbeschoot terecht gekomen.

V: Begrijpen wij dat klager voor kapot stucwerk contact op kan nemen met de corporatie voor herstel daarvan?

A: Ja, en dat is ook gebeurd. Als de vraag binnenkomt, dan komt die bij de heer XXXX terecht. Die zet het door naar de aannemer. Dat is een eerste prioriteit. Een woning wordt in de regel behangkaar opgeleverd. Je moet niet met een schroevendraaier over een muur gaan. Met bestaand behang op de wanden, moet een bewoner zelf het behang eraf halen.



V: Begrijpen wij goed dat de corporatie wel de lekkage heeft hersteld, maar het overtollige water in de kelderruimte door klager zelf weggehaald moet worden?

A: Het water is niet door ons weggehaald, maar dat had denk ik wel moeten gebeuren. Evenals het verwijderen van eventuele schimmel(vorming).

V: Klager zegt dat het stinkt in de woning. Wat vindt u daarvan?

A: Ik ben een paar keer in de woning geweest, maar ik heb niets geroken.

V: Volgens klager lijkt er sprake te zijn van schimmelvorming in de kelder. Kunt u daar iets over zeggen?

A: Ja, dat zou aangepakt moeten worden. Bij zulke lekkages geven we meestal mee dat we na droging van de ruimte de schimmel verwijderen.

V: Is die opdracht al verstrekt?

A: Nee, ik hoor dat nu pas. Ik wist niet dat die plekken er waren en dat er nog water staat.

V: Was het een lekkage bij de watermeter in de kelder?

A: Ja, er gaat een trapje met twee treden naar beneden. De kelder is maar 1.20 meter bij 90 centimeter.

V: Is er een kruipluik besteld?

A: Ja, voor bij de keukendeur.

#### **Laatste woord door de klager**

Ik ben het helemaal niet eens dat wordt gezegd dat het niet stonk in de woning. Het stonk in de woonkamer en de slaapkamer. De vieze lucht boven blijft. Het is van vogels. Die geur gaat niet weg als het niet wordt schoongemaakt. Er is geen isolatie op zolder. Je ziet het licht door de kieren als je met een lamp naar zolder schijnt.

*De corporatie geeft aan dat tussen de wand en de gipsplaat licht kan worden waargenomen als de plint er is afgehaald. Een bewoner zou zelf eventuele naden van een plint kunnen afkitten.*

*De voorzitter sluit de vergadering. Klager en medewerker(s) van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.*

Hoorzitting, 14 mei 2024

Verzenddatum, 22 mei 2024