



Verslag hoorzitting 2503

Corporatie: Arcade Wonen

Dit verslag is een weergave van hetgeen 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 het niet-handhavend optreden van de corporatie tegen de in ogen van klager strijdig door zijn onderburen geplaatste infraroodsauna, ingevolge waarvan klager gevolgschade aan diens inboedel ondervindt.

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 al 30 jaar woonachtig in de woning en geeft aan nog nooit eerder last te hebben gehad van vocht in de muren. De vloer en gehele inboedel is vochtig en klam waardoor er een onthoudbare situatie is ontstaan. Klager geeft aan dat dit is gekomen door de sauna van de onderburen. Klager vindt dat de corporatie in gebreke is gebleven. Klager geeft aan dat na 30 jaar zijn woongenot door de sauna van de onderburen compleet is verpest. In de huurvoorwaarden van de corporatie staat onder andere dat een sauna verboden is. Klager heeft het gevoel dat de corporatie haar oordeel al klaar had toen zij langskwam op 13 juni van dit jaar. Er is destijds een uitgebreid vochtonderzoek gedaan, maar volgens klager is deze nooit uitgevoerd. Ze zijn amper zes minuten binnen geweest en hebben alleen snel gekeken, maar verder niks aan onderzoeken of dergelijke gedaan.

Er is schade aan de inboedel van klager en hij kampt zelf met gezondheidsproblemen. De corporatie geeft aan dat de sauna van de onderburen een infrarood sauna is en geen vocht afgeeft. De sauna is een dichte kast en het vocht kan nergens heen en dat is tegen de eigen regels van de corporatie, zoals die op de website staan vermeld. Er moet ventilatie aanwezig zijn, maar dit is niet het geval.

De corporatie is bij klager thuis geweest, waarbij de corporatie heeft aangegeven dat klager beter moet ventileren. De corporatie gaf aan metingen te gaan doen bij klager in huis, maar volgens klager zijn deze metingen niet uitgevoerd en zouden deze alleen door een onafhankelijk bedrijf uitgevoerd kunnen worden.

De problemen zijn ontstaan sinds april dit jaar. De corporatie weigert de sauna te laten verwijderen door de onderburen van klager. Klager geeft aan dat hij zeker van zijn zaak is en de sauna de oorzaak is van het vochtprobleem in zijn huis.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Zijn er nog andere onderzoeken gedaan naast die de corporatie zelf heeft uitgevoerd?

A: Nee, er zijn geen verdere onderzoeken verricht.

V: Heeft u naast de sauna van uw onderburen andere ideeën waar het vocht vandaan kan komen?

A: Nee, ik heb nooit problemen gehad, totdat die sauna in april dit jaar is geplaatst.

V: Wij begrijpen dat de sauna zich onder uw berging bevindt. Wat merkt u daarvan in uw eigen berging?

A: Het is het hele huis, niet alleen in de berging. Mijn berging is helemaal leeg, omdat het naar zweet ruikt. De vloertegels zijn nat en het vinyl laat los in het hele huis.



V: Is er een afzuigsysteem in de berging aanwezig?

A: Nee niks, ook niet bij burens onder mij.

V: Uw berging is gelegen naast de badkamer, zo begrijpen wij. Is daar wel afzuiging aanwezig?

A: Dat klopt. Daar zou de sauna eventueel geplaatst kunnen worden. Het is niet een afzuiging met een motor, maar deze gaat op de natuurlijke manier.

V: Wanneer zijn uw onderburen er komen wonen?

A: Ze zijn vanaf 1 april van dit jaar bezig geweest in de woning. Maar of het nu de tweede, derde of vierde week is geweest doet er niet toe. Ik meld al vanaf juni mijn klachten. Waar het kantelpunt zit, weet ik niet.

V: Merkt u verschil in de zomer wanneer de ramen en deuren meer openstaan?

A: Nauwelijks. Ik heb nog nooit problemen ervaren in mijn huis wat betreft vocht. Er was zowel in de zomer als in de winter nooit een probleem.

V: Uit de meegestuurde foto's zien wij ontstane (gevolg)schade in uw woning. Daarover zou u contact hebben opgenomen met uw inboedelverzekeraar. Wij begrijpen dat zij niets van zich laten horen aan u. Weet u hoe dat komt?

A: Ik heb geen contact opgenomen om specifiek iets in te dienen. Ik heb puur informatief gevraagd hoe ik dit moet aanpakken.

V: Heeft u meer moeite met de aanwezigheid van de infraroodsauna van uw onderburen of de hoge luchtvochtigheid in uw woning?

A: Ik heb de meeste moeite met de gevolgen van het vocht in mijn woning, wat komt door de sauna van de onderburen.

Ten aanzien van de reikwijdte van klacht geeft de voorzitter voor de volledigheid aan dat er niet zal worden ingegaan op bezwaren van klager aangaande huurverhoging, aangezien de commissie daartoe niet bevoegd is. Klager zal zich daarvoor moeten wenden tot de Huurcommissie.

Zienswijze van de corporatie

Het klopt dat de corporatie is gaan acteren naar aanleiding van de klachten van klager. We hebben meteen gekeken bij de burens, omdat het over een sauna ging, wat normaal gesproken niet is toegestaan in een appartementencomplex. We zijn met twee medewerkers in de woningen geweest. Klager geeft aan dat ik geen onderzoeken heb uitgevoerd, maar dit is wel degelijk het geval. Wij zijn standaard uitgerust met de nodige apparatuur. De waardes kan ik overleggen.

Met een dieptevochtmeter is gemeten in de muren en in de vloer. Dit is gedaan in de berging waar de sauna staat, maar ook in de overige ruimten. Er is geen vochtprobleem geconstateerd. Daarna zijn we naar klager gegaan. Daar voelden we wel bij binnenkomst meteen een klamme, vochtige lucht. De roosters en ventilatieroosters in de woning van klager zijn vervuild en dit hebben we klager ook aangegeven. De ramen en deuren in de woning zijn geheel dicht, waardoor eventueel aanwezig vocht niet weg kan. Ik heb dit uitgelegd aan klager en dit ook per mail toegelicht. Klager is het hier niet mee eens en dit heb ik bij de afdeling sociaal beheer neergelegd.

De afdeling sociaal beheer heeft besloten dat de sauna mag blijven staan. De bewoners hebben aangegeven de sauna maximaal één à twee keer per week te gebruiken.

We hebben aan klager aangegeven dat wanneer er schimmel(vorming) ontstaat, we nogmaals willen komen meten. Klager heeft via de mail aangegeven dat hij alleen nog



openstaat voor onderzoeken die ons als corporatie duizenden euro's kosten, terwijl het voor ons een duidelijke zaak is.

De onderburen zijn niet het probleem van het vocht in de woning van klager. We hebben klager als tip meegegeven dat hij zo nu en dan moet ventileren door zijn ramen open te zetten, zodat het aanwezige vocht de woning kan verlaten.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: U zegt dat u er bijna zeker van bent dat het vocht niet van de sauna van de onderburen afkomt. Daarbij lijkt u overtuigd te zijn dat het te relateren is aan bewonersgedrag. Klopt dit?

A: Dat weet ik niet. Ik weet wel dat de ventilatiekanalen niet schoon zijn; dat heb ik zelf gezien. We hebben tijdens het huisbezoek ook geconstateerd dat er op geen enkele manier bij klager in huis geventileerd wordt.

V: Rook u de zweetlucht in de berging, waar klager over spreekt?

A: Nee, die heb ik niet geroken.

V: Is dit wel eens eerder aan de orde geweest bij andere huurders?

A: Niet dat ik weet. Ik heb dit nooit eerder meegemaakt.

V: Heeft u intern nagevraagd wat het beleid is ten aanzien van het hebben van een sauna in een huurwoning?

A: Dat heb ik nagevraagd bij de afdeling sociaal beheer. In sommige gevallen wordt het toegestaan. Per geval wordt dit getoetst. In het geval van de onderburen gaat het om een droge sauna. Dat is toegestaan. Dit in tegenstelling tot een natte sauna, die niet is toegestaan.

V: Hoe is de ventilatie geregeld in het gehele complex?

A: Er is geen mechanische ventilatie, uitsluitend natuurlijke ventilatie door open kanalen.

V: Zijn er in de woningen afzuigkappen aanwezig?

A: Die zitten er wel, maar niet in elke woning.

V: Zou het kunnen dat het gehele ventilatiekanaal niet goed functioneert?

A: Dat lijkt me niet, want deze wordt jaarlijks onderhouden en schoongemaakt.

V: Wij begrijpen dat de huidige onderburen van woning zijn gewisseld, waarbij in de oude woning ook een infraroodsauna aanwezig was. Beide woningen betreffen woningen van Arcade Wonen. Weet u of zij van een appartement of van een woning komen?

A: Dat durf ik zo niet te zeggen. In het dossier van de onderburen zijn geen andere klachten binnengekomen of geregistreerd, gerelateerd aan de sauna.

V: Hoe kan een huurder weten dat er door de corporatie onderscheid wordt gemaakt in de type sauna's (natte versus droge sauna's)? Daarbij refererend aan het ZAV-overzicht dat op de website van de corporatie staat opgenomen.

A: Daar moeten wij intern naar gaan kijken. Ik hoor en lees nu ook dat dit niet duidelijk op de website staat vermeld.

V: Hoe mobiel is de sauna volgens u?

A: Deze is binnen vijf minuten uit de woning verwijderd, indien nodig.

V: Stel dat een huurder een niet mobiele infraroodsauna zou willen plaatsen. Wat zijn daar dan de eisen voor?

A: Die mogen niet geplaatst worden, tenzij dit op basis van gezondheidsklachten noodzakelijk is.

V: Klager woont al 30 jaar in zijn woning. Wij begrijpen dat de vochtproblemen sinds april dit jaar zijn ontstaan. Wat zou het probleem kunnen zijn als het vocht niet van de sauna van de onderburen afkomstig is?



A: Daar moeten we aanvullend onderzoek naar doen. We moeten de woning van klager grondig gaan onderzoeken om te kijken waar de vochtproblemen vandaan komen.

V: Is het een idee dat, gezien de huidige relatie tussen corporatie en klager, een derde partij dit onderzoek uit gaat voeren?

A: We gaan eerst de gehele woning onderzoeken. Mocht daar niks uitkomen, kunnen we wellicht kijken of er een derde partij ingeschakeld moet worden.

Laatste woord door de klager

Wat betreft het plaatsen van een sauna maakt het niet uit om welk type sauna het gaat. Dit staat op de site van de corporatie. De temperatuurverschillen zijn het probleem. Door beton kan wel degelijk vocht komen, dus het is helemaal niet uitgesloten dat het aan de sauna van de onderburen ligt.

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, 8 oktober 2024

Verzenddatum, 22 oktober 2024