



Verslag 2148
Corporatie: Woonbron Delft

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 stankoverlast.

De voorzitter meldt dat de heer XXXX is verhinderd. Aan de aanwezigen wordt voorgelegd dat ofwel de hoorzitting wordt uitgesteld, ofwel de hoorzitting doorgaat met de twee aanwezige commissieleden en de heer XXXX achteraf wordt betrokken bij de totstandkoming van het advies. Klager en corporatie stemmen in met het doorgaan van de zitting.

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 geeft aan al geruime tijd stank met betrekking tot etenslucht en rooklucht te ervaren. Op haar verdieping van de vier woningen is klager de enige die niet rookt. Haar onderbuurman rookt ook. In de ochtend wordt de rooklucht al geroken door klager. Het voorportaal stinkt ook naar de rook.

Enige tijd geleden rook klager in haar eigen toilet ook de lucht van door haar zelfgebakken hamburgers. De lucht hing er zelfs nadat een uur het ventilatiesysteem aan had gestaan.

Klager heeft hierover een lange woordenwisseling gehad met de corporatie.

Klager werd geadviseerd een dagboek bij te houden voor de corporatie. Volgens klager doet de corporatie niets met die bevindingen. De firma Breijer is bij klager geweest. Ze hebben volgens klager een oppervlakkig onderzoek gedaan en verder niets. Het woongenot van klager is verstoord. De rookoverlast is schadelijk. Er wordt klager gezegd dat mensen mogen roken in de woning van de corporatie maar klager is van mening dat klager niet hoeft mee te roken. Klager voelt zich in diskrediet gebracht en vindt dat de corporatie tekortschiet.

Klager geeft aan dat een buurvrouw op nummer drie ook last heeft van stankoverlast. Bij haar komt ook de rook naar binnen. Dat heeft klager zelf geroken.



Vragen van de commissie aan de klager

V: Zijn er per verdieping vier woningen die uitkomen op een centraal gedeelte?

A: Op mijn etage is het net even anders. We hebben een kleine ruimte waar vier deuren op uit komen. De rest zijn twee portaaltjes waar twee woningen op uit komen.

V: Roken de mensen in huis of ook in het portaal?

A: Je ruikt het als iedereen rookt. Ik weet niet hoe het er komt.

V: U heeft de klacht sinds juni 2021 maar u woont er al veel langer. Hoe verklaart u dat?

A: De stank was er altijd al. Soms lijkt het alsof het weg is, maar het komt weer terug.

V: Zijn er geen wijzigingen in ventilatiesysteem of zijn er andere bewoners?

A: Het systeem werkt niet goed of de mensen gaan er niet goed mee om. De rook komt zelfs door mijn schuifpui en heb ik dicht laten kisten aan de randen.

V: Ervaart u de stankoverlast zowel in winter, als in de zomer?

A: In de zomer is het erger als ook de burens een raam open hebben.

V: Komt het via het ventilatiesysteem binnen?

A: Ja dat klopt.

V: Ruikt u ook etensluchten?

A: Ja die ruik ik ook.

V: U heeft de stank van de onderbuurman?

A: In het portaaltje heb ik het wel eens getest. Het is mondjesmaat als de lucht van beneden naar boven komt. Op mijn verdieping roken ze sigaretten. De onderbuurman rookt shag. Dat ruikt anders. Vandaar dat ik weet dat de rooklucht van de onderbuurman komt.

V: U geeft aan dat de stank soms weg lijkt te zijn?

A: Ja soms wel. Dat komt wellicht door zijn werk maar met Corona zijn we bijna allemaal thuis.

V: Hoe vaak is de firma Breijer geweest?

A: In 2021 één keer.

V: Wat hebben ze gedaan?

A: Ze testen hoe hard de ventilatie blaast en kijken naar de instelling.

V: Werkt het systeem met een schakelaar?

A: Ja met een knop die drie standen heeft. De ventilatie zit in het toilet, de badkamer en de keuken.

V: Heeft u een inpandig toilet?

A: Ja dat klopt.

V: Heeft u ventilatieroosters?

A: De woning heeft onderdruk en daarom zijn er twee roosters aangebracht.

Zienswijze van de corporatie

De klacht kwam binnen en er is in kaart gebracht welke overlast klager ervaart. Klager heeft 14 dagen een dagboek bijgehouden. Er is een gesprek met de onderbuurman geweest.

De onderbuurman herkende zich niet in het geschetste probleem. In 2019 heeft klager ook al onenigheid met de onderbuurman gehad. De buurman heeft alle aantijgingen ontkend.

Tijdens het gesprek met klager rook de woning fris en was deze schoon.

De corporatie is ook op huisbezoek geweest bij de onderbuurman. Dat heeft moeite gekost.

De onderbuurman is veel aangeschreven. Er is gevraagd mee te werken aan een huisbezoek of mediation met betrekking tot de eerdere aantijgingen.

De woning van de onderbuurman is bekeken. De onderbuurman heeft huisdieren, die goed worden verzorgd. De woning zag er verzorgd uit en rook fris. De ventilatie is bekeken en die werkte goed. Er was niets aan de hand.



Er zijn technische onderzoeken uitgevoerd door firma Breijer. Er is ook geen overlast van andere burens bekend over de stank van de onderbuurman.

Er zijn van andere huurders geen klachten ontvangen over stankoverlast.

De onenigheid is in 2019 met mediation weggenomen. Klager leek een slachtoffer te zoeken.

Er is wederom aangedrongen om langs te gaan bij de onderbuurman. De woning is helemaal bekeken, zag er goed uit. Er kan helaas niet meer worden gedaan.

Klager geeft aan zich onheus bejegend te voelen door wat de corporatie nu zegt. Klager wil dit graag gezegd hebben.

De heer XXXX biedt zijn excuses aan voor wellicht zijn verkeerde woordkeuze.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Is het ventilatiesysteem bij de onderbuurman bekeken?

A: Ja dat klopt.

V: Is het systeem per huis aangesloten? Of zijn meerdere huizen op één systeem aangesloten?

A: Normaal is er één ventilatiekanaal met één aftakking. Het kan zijn dat er per verdieping een vertakking naar boven gaat en is aangesloten op de box.

V: Hangt de ventilatiebox in de woning?

A: Ja dat klopt.

V: Heeft die box een uitgang naar het dak?

A: Het kan zijn dat het één gezamenlijk kanaal is. Het kan ook zijn dat het individuele kanalen zijn.

V: Zuigt het systeem af of brengt het ook verse lucht binnen?

A: Verse lucht moet via ramen en roosters naar binnen komen.

V: Is er ook bouwkundig gekeken naar kanalen in de woning, of er iets zit?

A: Er lopen gezamenlijke leidingen van gas, elektra en riolering natuurlijk. Het zou kunnen, maar als het goed is, zijn die afgedicht.

V: Is dat niet onderzocht?

A: Niet dat ik weet.

V: Rookt de onderbuurman?

A: Ja hij rookt wel.

V: Hoe vaak is firma Breijer geweest?

A: In april 2021 zijn ze geweest. Het rapport zegt dat alles naar behoren werkt. De complete rapportage moet nog komen. Er is gekeken of er genoeg afzuiging is.

V: Zijn de woningen door dezelfde schacht geschakeld?

A: Ja dat klopt.

V: Is het mogelijk dat er geen terugslagklep is?

A: Dat durf ik niet te zeggen.

V: Is er gekeken naar kieren en openingen?

A: Niet dat ik weet. De mechanische ventilatiebox is getest.

V: Is de firma Breijer ook onderhoudspartij van die box?

A: Ja dat klopt.

V: Is dit systeem later aangebracht?

A: Dit is vanaf de bouw zo ingeregeld.

V: Heeft u de onderbuurman gevraagd of hij veel rookt?

A: Ik denk niet dat het een stevige roker is. Er is geen onderzoek naar gedaan, maar de onderbuurman heeft aangegeven ook niet elke dag te koken.



V: Komt het niet door de mechanische ventilatie?

A: Nee dat kan niet.

Laatste woord door de klager

Ik ben niet gediend van een bepaalde bejegening. Er wordt gezegd dat er een geschil was in 2019 en dat de onderbuurman zijn leven wil leiden. Ik wil dat ook. Dat ik een slachtoffer zou zoeken, maar ik ben hier het slachtoffer.

De corporatie doet niets. Ik wil mijn leven leiden. Ik voel me niet serieus genomen.

Ik hoef die rooklucht niet en daar moet de corporatie naar handelen.

Jammer dat ik dat hier mis.

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.

Commissielid, de heer XXXX, wordt telefonisch verslag gedaan van de zitting en betrokken in de beraadslaging.

Hoorzitting, 25 januari 2022

Verzenddatum, 31 januari 2022