



Advies: 2157
Corporatie: Poort6

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft tijdens deze hoorzitting de bovengenoemde klacht behandeld. Het houden van een hoorzitting waarbij de klager en de woningbouwcorporatie worden uitgenodigd, is gewenst om de commissieleden goed te informeren over de inhoud en de achtergrond van de klacht en de zienswijze van de klager en de woningbouwcorporatie.

Korte omschrijving van de klacht

In 2019 zijn de kozijnen vervangen en klager ervaart sindsdien schimmelvorming. Klager wil de schade als gevolg van die schimmelvorming vergoed hebben.

Toelichting op de klacht en zienswijze corporatie

Hiervoor verwijzen wij u naar het bijgevoegde verslag van de hoorzitting.

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op schade aan spullen als gevolg van schimmelvorming;
- het volgens klager € 1.844,20 kost om de beschadigde spullen te vervangen;
- klager de schimmel op zaken (zoals de kitvoegen van de ramen, de wand, de bank, het bed en spullen die waren opgeslagen achter de bank) heeft ontdekt nadat de ramen in haar woning zijn vervangen door HR++ beglazing;
- klager ervan overtuigd is dat de aangebrachte HR++ beglazing de schimmel heeft veroorzaakt;
- de aannemer namens de corporatie de schimmel heeft verwijderd en één van de buitenwanden aan de binnenzijde heeft na-geïsoleerd;
- de schimmel daarna weer is teruggekomen;
- de corporatie door een onderzoeksbureau (Cauberg Huygen) een uitgebreid onderzoek heeft laten verrichten naar de vochtproblematiek in de woning van klager;
- uit het onderzoek naar voren komt dat:
 - o de woonvochtproductie als normaal wordt beoordeeld;
 - o het in kader van vochtproblematiek onjuist is dat klager met de douchedeur open doucht;
 - o het in de badkamer ontbreekt aan mechanische afzuiging, waarmee de ventilatievoorziening niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit voor bestaande bouw;
 - o de schimmelvorming niet plotseling vanaf de raamvervanging zou zijn ontstaan;
 - o de hoge relatieve vochtigheid in de vertrekken van de woning en de daarmee samenhangende schimmelgroei samenhangt met bewonersfactoren;
 - o dat dit bewonersgedrag kan samenhangen met het niet hebben van adequate luchtafvoer in de badkamer (hetgeen in het rapport wordt omschreven als verzachtende omstandigheid);
- de corporatie van mening is dat klager geen recht heeft op vergoeding van schade omdat uit het rapport van Cauberg Huygen blijkt dat het vervangen van de HR++ beglazing niet de oorzaak is van de vochtproblematiek;
- de corporatie niet betwist dat een onbalans in de thermische schil kan zijn ontstaan doordat de ramen zijn vervangen voor HR++ beglazing en dat vocht dat voorheen op het glas condenseerde, nu op de koudere wand condenseert;
- de corporatie van mening is dat haar aannemer niet de wand had mogen na-isoleren, aangezien er nog een andere buitenwand is en dat er daarmee nu onbalans is in de isolatieschil van de woning, hetgeen de schimmelproblematiek niet ten goede komt;



- klager al circa vier jaar in de woning woont en aangeeft niet eerder last te hebben gehad van schimmelvorming;
- dat de corporatie heeft toegezegd de schade te herstellen, die is ontstaan door het loshalen van de sensoren die zijn gebruikt bij het onderzoek naar de vochtproblematiek;
- de corporatie heeft toegezegd mechanische ventilatie te laten aanbrengen in de badkamer;
- de corporatie ook van mening is dat deze werkzaamheden (het aanbrengen van de mechanische ventilatie in de badkamer) eerder uitgevoerd hadden moeten worden;
- de corporatie heeft toegezegd dat na het aanbrengen van de mechanische ventilatie in de badkamer een nulmeting zal worden uitgevoerd, inhoudende dat de beschimmelde oppervlakten (wanden, vloeren en plafonds) worden gereinigd;
- klager zelf zorg dient te dragen voor het verwijderen van schimmel aan de inboedel;
- de corporatie klager erop heeft geattendeerd dat het van belang is dat ook de inboedel schimmelvrij is, omdat de schimmel anders snel weer zal terugkeren;
- de door klager na de hoorzitting aangeleverde gegevens in de e-mail van 22 februari 2022 niet tot nieuwe inzichten hebben geleid.

Advies

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland heeft de klacht van mevrouw xxxx beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **gegrond** is.

De commissie is oordeel dat:

- er sprake van een gebrek is doordat er geen mechanische ventilatie is aangebracht in de badkamer; dit ook een huurrechtelijk gebrek is (zie het Gebrekenboek van de Huurcommissie, versie juli 2021 (pagina 17)); en dat ook uit het onderzoeksrapport blijkt dat de badkamer daarmee niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (pagina 10-12 van het rapport van Cauberg Huygen);
- het niet uit te sluiten is dat door het aanbrengen van de HR++ beglazing, er een disbalans is gecreëerd in de thermische schil, waardoor schimmelvorming is ontstaan;
- de afwezigheid van mechanische ventilatie in de badkamer, hetgeen een gebrek betreft, samenhangt met de vochtproblematiek in de overige vertrekken;
- het uit de stukken in het dossier en ter zitting niet duidelijk is geworden of klager voldoende stookt en ventileert en dat de commissie, mede gezien de overwegingen in het onderzoeksrapport, van oordeel is dat de ontstane schade ook deels veroorzaakt kan zijn door zogenaamd bewonersgedrag.



Gelet op vorenstaande adviseert de commissie de corporatie (voor zover nog niet gedaan door corporatie):

1. na te gaan of ook de niet na-geïsoleerde wand alsnog moet worden na-geïsoleerd om de thermische schil terug in balans te brengen (en indien nodig die wand ook na te isoleren);
2. de mechanische ventilatie in de badkamer te installeren;
3. de schade aan de wand, die is beschadigd door Cauberg Huygen, te herstellen;
4. de omschreven nulmeting te verrichten (de beschimmelde oppervlakten zoals wanden, vloeren en plafonds schimmelvrij maken);
5. de helft van de gestelde schade van € 1.844,20 na afschrijving van 80% (de beschadigde inboedel is niet nieuw) te vergoeden en dus aan klager een bedrag van € 184,42 te vergoeden.

De commissie verzoekt de corporatie een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusies van de commissie.

Dit advies van de Klachtencommissie is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van dit advies neemt uw verhuurder een besluit. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht u 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. Zie daarover <https://www.huurcommissie.nl/procedure>. Ook kunt u mogelijk een vordering instellen bij de kantonrechter.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland,

*Hoorzitting, 15 februari 2022
Verzenddatum, 14 maart 2022*