



Verslag: 2157
Corporatie: Poort6

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

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.

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

Toelichting op de klacht door de klager

Er zit elke week weer opnieuw schimmel in de raamkozijnen, ook in het bed en in de bank. Het blijft terugkomen en vooral in de winter. De corporatie geeft klager de schuld van de schimmel. Er zijn meerdere bedrijven bij klager over de vloer geweest en die geven aan dat het wel degelijk door de vervanging van het HR++ glas komt. Voorheen had klager nooit last schimmel.

Constructief heeft namens de corporatie de schimmel schoongemaakt waarbij Constructif meldt dat de schimmel zeer schadelijk is. De schimmel zit niet in de badkamer maar alleen in de andere ruimtes. Klager vraagt zich af waarom niet bij beide muren isolatie is geplaatst. Er werd gezegd namens de corporatie dat gehoopt werd dat de schimmel niet meer terug zou komen. Dat vertrouwt klager niet. Er is geen isolatie geplaatst in de slaapkamer, alleen in de woonkamer en daar zit nu ook weer schimmel.

De schimmel zit in het hout van het bed en in de stof van de bank. Het kan dus ook niet meer schoongemaakt worden.

Klager geeft aan zeer kort te douchen en al een jaar lang houdt klager zich aan de regels van de corporatie, waaronder douchen met de deur dicht.

Er is nog overal in de woning schimmel aanwezig. Volgens klager is een nulmeting dan zinloos. De spullen schoonmaken en de nulmeting doen, moet wel snel na elkaar worden gedaan.

Vragen van de commissie aan de klager

V: U woont sinds 2016 in de woning. Was de schimmel er al vanaf het begin?

A: Ik heb nog nooit schimmel gehad in de woning, niet op de ramen en niet op de kozijnen. Ik controleer dat vaak.

V: Op welke wanden zit de schimmel?

A: Op de buitenwanden.

V: Welke muur is geïsoleerd?

A: De muur bij de bank. Daar was de schimmel zeer ernstig. Bijna net zo erg als in de slaapkamer.

V: Zit er op twee muren van de woonkamer en slaapkamer schimmel?

A: De woonkamerwand is dubbel geïsoleerd.



V: Was er daarna weer schimmel?

A: Ja, hetzelfde denk ik. Maar als het net zoals vorig jaar is, dan wordt het tegen mei weer net zo erg. Ik ventileer zoals namens de corporatie is aangegeven.

V: U heeft het over andere bewoners die last van schimmel hebben. Hoeveel mensen betreft dat?

A: Ik heb drie mensen gesproken.

V: Hebben die ook klachten ingediend?

A: Twee van de drie wel. Eén heeft een rechtszaak gehad en ook gewonnen. Zij hebben schadevergoeding gevraagd en ook gekregen.

V: Was dat vanwege schade door schimmel?

A: Ja en door vocht. Het betrof de onderbuurvrouw.

V: Heeft u een kopie van die uitspraak?

A: Nee die heb ik niet

V: U woont op welke verdieping?

A: ik woon op de tweede verdieping.

V: En de andere twee personen?

A: Die wonen in een ander portiek. Eén bewoner had zijn keuken vol met schimmel.

V: U heeft geen mechanische ventilatie, maar die krijgt u wel in de badkamer?

A: Ja dat klopt.

V: Stookt u met een cv-ketel of gas?

A: Via een cv-ketel.

V: Hoe hoog heeft u de thermostaat staan?

A: Op 17 of 18 graden. Bij kou iets hoger en nu staat hij op 23 graden. Overdag heb ik hem meestal niet aan, maar soms wel.

V: U heeft een thermostaatknop aan de wand?

A: Ja dat klopt.

V: Wat is temperatuur in de woning?

A: Dat weet ik niet. Het is hier nooit koud.

V: Hoe groot is de woning?

A: De woning is 29 m² en drieënhalve meter hoog.

V: Hoe oud is de woning?

A: Uit 1985.

V: Heeft Cauberg Huygen sensoren op de muren geplaatst en de schade als gevolg daarvan niet hersteld?

A: Dat klopt, die schade is nooit hersteld.

V: Wilt u de gegevens van de bewoners die ook last hebben van schimmel, verstrekken aan de heer XXXX van de corporatie en aan de commissie?

A: Ja, dat zal ik doen.

*Mevrouw XXXX meldt dat de klacht van klager toeziet op schimmel. Iedereen is anders en elk probleem is weer een ander probleem. Er is onderzoek gedaan bij klager en daar moet op worden gefocust. Er moet geen vergelijking zijn met andere bewoners
De klacht houdt in schimmel vanwege het HR++ glas en de vraag is waar de schimmel vandaan komt. Het rapport zegt dat het komt door bewonersgedrag.*

De voorzitter geeft nogmaals aan graag te horen of andere bewoners last van schimmel hebben en of over die schimmeloverlast is geprocedeerd. Zo ja, dat wordt de commissie daarover ingelicht.



V: Heeft u bezwaar tegen mechanische ventilatie in de badkamer?

A: Nee natuurlijk niet. Ik heb altijd meegewerkt, maar nooit een reactie gehad. Constructief heeft namens de corporatie meteen gehandeld omdat er zeer schadelijke schimmel in de woning zit. Ik heb altijd met Constructief meegewerkt, ook na de beschadiging van de muur. Pas na de brief van de advocaat van de corporatie heb ik gezegd dat de heer XXXX niet meer welkom is. Andere werknemers van de corporatie zijn wel welkom. Ik voel me bij de heer XXXX niet veilig.

Vervolgens ontstaat enige commotie. Samenvattend is toen het volgende gezegd.

De heer XXXX geeft aan dit een zeer kwalijke beschuldiging te vinden.

De voorzitter vraagt aan klager door welke concrete gedraging(en) en/of uitlating(en) klager zich niet veilig voelt. Uit het antwoord van klager blijkt dat de onveiligheid ziet op het feit dat zij niet de indruk heeft dat de heer XXXX haar klachten over de schimmel wil oplossen.

De voorzitter meldt dat hij constateert dat de relatie tussen klager en de heer XXXX niet goed is. Gelet op de voorgeschiedenis zou het verstandig zijn van de corporatie om een andere medewerker de klacht op te laten lossen maar het is uiteindelijk niet aan klager om te bepalen welke medewerker van de corporatie de woning bezichtigt (als dat nodig is) en de klacht oplost.

Verdere vragen van de commissie aan de klager

V: Van wanneer is de brief van de advocaat?

A: Die is van 14 januari 2022.

V: Had u destijds enkel glas?

A: Ja dat klopt.

V: Douchte u voor die tijd met de deur open?

A: Ja dat klopt.

V: Had u toen geen last van schimmel?

A: Nee nooit gehad.

V: Heeft u een rooster in de badkamerdeur?

A: Ja dat klopt.

V: Hoe gebruikt u de roosters in de ramen?

A: Ik heb de roosters altijd open.

V: Wat moet er nu nog allemaal hersteld worden?

A: Het hout van de kozijnen, de twee buitenmuren, de vloer, het laminaat, de ondervloer en bij de plinten.

V: Staat u er voor open dat de woning schimmelvrij wordt gemaakt?

A: Ja dat wil ik wel.

V: Hoe werkt de verwarming?

A: Volgens mij zitten er knoppen op de verwarming. Er staan cijfers op de knoppen.

(De heer XXXX adviseert een thermometer aan te schaffen om te zien wat de cijfers betekenen bij welke temperatuur).



Zienswijze van de corporatie

Het standpunt is helder. Klager herhaalt dat het niet aan haar ligt en dat andere mensen melden dat het aan het HR++ glas ligt. Er ligt een onafhankelijk rapport wat voor zich spreekt. De corporatie is bezig met mechanische ventilatie en de afspraak daartoe staat op 22 februari a.s. Er moet worden onderzocht of de woning van klager hierop is aangesloten. Cauberg Huygen is niet zomaar een bedrijf. Dat bedrijf heeft onafhankelijk aangegeven dat er overmatig vocht aanwezig is in de woning.

Als er een hoge luchtvochtigheid is en er geen balans is tussen ventileren en stoken krijg je problemen. Eén of andere werknemer van een bedrijf is geen bouwfysicus. Een hoop mensen zeggen te weten dat het aan het glas ligt. Er moet mechanische ventilatie in de badkamer worden aangelegd. Daar komt een afspraak voor.

De voorzitter meldt dat het - gelet op de relatie tussen klager en de heer XXXX - verstandig is om een collega van de heer XXXX de woning van klager te laten inspecteren (i.v.m. de mechanische ventilatie). Het staat de corporatie echter wel vrij om uiteindelijk zelf te beslissen welke medewerker deze werkzaamheden zal uitvoeren. De voorzitter merkt verder op dat er sinds oktober 2021 een bouwkundig rapport ligt waarin het ontbreken van mechanische ventilatie als bouwkundig gebrek wordt geconstateerd. De schade aan de muur, die is veroorzaakt door Cauberg Huygen, moet worden hersteld door de corporatie en de mechanische ventilatie moet door de corporatie worden geïnstalleerd.

Mevrouw XXXX geeft aan dat uit het rapport blijkt dat er verder geen bouwkundige factoren zijn die bijdragen aan de schimmel in de woning.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Waarom is het niet gelukt om de mechanische ventilatie aan te sluiten?

A: Bevico bleef stil en er werd gebeld door mij. Bevico is namens de corporatie bij klager geweest, maar de medewerkers van Bevico hadden geen spullen bij zich en is er niets gedaan. Ik kan me voorstellen dat we een gat in het dak moeten maken. Het rapport toont aan dat douchen met de badkamerdeur open grote vochtproblemen geeft in de overige ruimtes. Als de mechanische ventilatie er eenmaal is en klager blijft douchen met de deur open, dan gaat het weer niet goed. De schimmel gedijt op hete lucht mee en slaat overal op terug in heel de woning. Dat kun je niet tegengaan. Schimmels groeien op kalk en latex. De schimmel is overal. Als er veel vocht is, vormt zich schimmel.

V: Het is dus onnodig dat de aannemer de wand heeft geïsoleerd,?

A: Er is nu over geïsoleerd. Er zijn nu twee spanningsvelden op verschillende muren.

V: Wat heeft dat voor gevolg voor de schimmel?

A: De ene muur voelt dan warmer aan. De stuclaag is een bodem voor schimmel. Er zit glaswol in de muur.

V: Is er dan meer of minder schimmel op die muur?

A: Minder, maar de andere muur is niet gedaan en dat vormt dan weer een probleem.

V: Is de lekkage van de burens waarover klager sprak hersteld? Is er over geprocedeerd?

A: Dat is me onbekend. Dit complex ken ik iets minder goed. De aannemer zei dat er adequaat is gereageerd op de lekkage. Ik weet niets van de procedure, maar wil dat eventueel wel uitzoeken.

V: Is er geprocedeerd over de lekkage?

A: Dat weet ik niet. Van de aannemer heb ik begrepen dat er adequaat is gereageerd op de lekkage. Mijn collega is er mee bezig geweest.



V: Weet u of er nog twee andere huurders zijn met schimmeloverlast?

A: Dat is bij mij niet bekend en zal ik moeten navragen.

V: Wat was de opdracht bij Constructif?

A: Het onderhoud is uitbesteed aan Constructif. We verwachten dat Constructif bekend is met schimmel. Chloor is één middel om te bestrijden, er zijn er uiteraard meer. Constructif had de oorzaak moeten onderzoeken van het schimmelprobleem. De medewerkers van Constructif zijn te veel meegegaan in de emotie van de plaatsing van het HR++ glas. Het kan niet dat de schimmel wordt veroorzaakt door HR++ glas. De medewerkers van Constructif hebben de muur geïsoleerd en toen dachten ze het voor elkaar te krijgen. Dat lukt niet en de schimmel werd erger. Zonder balans wordt de schimmel ook steeds erger. Als ventileren en stoken niet in balans is, komt er schimmel.

Op het moment dat je ergens een oppervlaktetemperatuur hebt van 14 graden en je hebt een luchtvochtigheid van 49% of meer, dan is er al risico op schimmel. De woning heeft een west en noord kant. Ramen openen, gedoseerd stoken en ventileren, dan komt het goed.

V: Is Constructif een aannemer van de corporatie?

A: Ja dat klopt.

V: U heeft het over balans in de woning. Zitten er roosters in de kozijnen?

A: De kozijnen zijn niet aangepast. Er is alleen glas vervangen met roosters.

V: Is er verder nog gedacht over het klimaat binnen?

A: Toen de huizen gebouwd werden, voldeden ze aan de toen geldende eisen van het Bouwbesluit. Nu is dat weer anders en daarom zijn de roosters geplaatst.

V: Is enkel de plaatsing van roosters de oorzaak voor de verandering van het binnenklimaat?

A: Ja dat klopt.

V: In de klacht lezen we dat er sensoren zijn geplakt op de muur door medewerkers van Cauberg Huygen en nadien zijn losgetrokken met als gevolg schade. Wat vindt u daarvan?

A: Dat moet zonder meer worden hersteld. Kort na het rapport zaten we op oorlogsniveau. Klager heeft gezegd dat ze niet bezocht wilde worden. Het moet worden hersteld, maar ik was niet welkom. Ik heb me altijd ingezet voor de bewoners.

V: Op dit moment is de ventilatie in de badkamer gebrekkig. Er is dus een gebrek in de woning en dat is sinds oktober 2021 bekend.

A: Het staat bovenaan het lijstje om te worden verholpen. Er is een motor vervangen maar ze hadden moeten melden dat er geen mechanische ventilatie is.

V: Constructif is geweest om de gevel in de woonkamer te isoleren. Is dat door de corporatie in opdracht gegeven?

A: Dat heeft Constructif zelfstandig en op eigen initiatief gedaan.

V: Hoe kan het zijn dat het gedrag van klager ongewijzigd is en er toch schimmel ontstaat na de plaatsing van het HR++ glas?

A: Dan is er nog steeds een hoog vochtgehalte. De schimmel is ook op de kit ontstaan, rondom de kozijnen.

V: Hoe komt het dat het vocht zich nu condenseert op de gevel?

A: Dan is de gemiddelde temperatuur in de woning te laag.

V: Waar haalt Cauberg Huygen de stelling vandaan dat er zuinig wordt gestookt in de woning?

A: Uit feit dat er een hoge relatieve vochtigheid in de woning is.

V: Er zijn toch onvoldoende ventilatiemogelijkheden in de badkamer, kan het daar niet door komen?

A: Onvoldoende ventilatiemogelijkheden vind ik niet. Er is een centraal verwarmingssysteem in de woning. Als de temperatuur hoger zou zijn, was de luchtvochtigheid niet zo hoog.



Mevrouw XXXX meldt dat het bewonersgedrag is als er niet goed geventileerd of gestookt wordt. Er is geen goede balans gevonden door klager. In die balans is er nu disbalans waardoor het te vochtig is in de woning. Luchtvochtigheid is makkelijk te reguleren door ventilatie en verwarming.

A: Stel dat de mechanische ventilatie is aangebracht, maar er geen goede balans komt tussen stoken en ventileren, dan verandert er niets aldus de heer XXXX. Op 22 februari is de afspraak en het zou het mooist zijn als het direct wordt opgelost. Wellicht moet er nog bouwkundig iets worden aangepast.

V: Wanneer kan de schade aan de muren worden hersteld?

A: Daar kan ik morgen voor bellen om een afspraak te maken. Constructief moet bellen met klager voor de afspraak.

V: Is de corporatie bereid in de woning een nulmeting in verband met de schimmel uit te voeren?

A: Als de mechanische ventilatie is geplaatst, dan zou dat goed zijn. Klager zal dan even uit de woning moeten zijn. De woning zal stinken naar chloor. Ik vrees dat als de woning niet in balans komt, er niets verandert.

Mevrouw XXXX meldt dat de corporatie niet aansprakelijk is voor de schade in de woning. Een schadevergoeding eisen gaat te ver.

Klager zal de gegevens van de drie omwonenden, die ook last van schimmel zouden hebben (gehad), naar de heer XXXX opsturen. De heer XXXX zal deze informatie intern bespreken. Indien binnen de corporatie geen bezwaar bestaat, dan zal de heer XXXX onderzoeken of er meer informatie (in verband met schimmelproblematiek bij die drie omwonenden) aanwezig is en de commissie daarover berichten.

De commissie verneemt het ook graag als de corporatie de informatie niet wil verstrekken.

Laatste woord klager

De heer XXXX heeft veel kennis van deze zaken en ik heb dat niet. Ik heb kennis van mijn eigen vakgebied.

Er worden aannames gedaan. Constructief heeft gezegd dat er ernstige schimmel is. De medewerkers van Constructief hebben direct gehandeld want het is een schadelijke schimmel. De bank en het bed zijn ernstig beschadigd, het komt ook terug in de stof van de bank, onder de vloer en in de raamkozijnen. Er zit dus schadelijke schimmel in mijn huis. Het is slecht voor mijn gezondheid en daar leef ik al bijna een jaar in. Het gaat me niet alleen om de oplossing maar ook om de schade. Ik heb daar hulp bij nodig. De corporatie helpt me niet met schilderen en ook niet met schoonmaken. Het heeft lang geduurd.

De voorzitter sluit de vergadering. De aanwezige personen namens klager en de corporatie verlaten de digitale bijeenkomst. De commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.



Inhoud e-mails van klager en corporatie (voor zover relevant)

Op 22 februari 2022 heeft klager een e-mail gestuurd aan de commissie met aanvullende informatie in verband met de drie omwonenden die ook last van schimmel in de woning zouden hebben (gehad).

Op 3 maart 2022 is door mr. XXXX namens de corporatie gereageerd op de e-mail van 22 februari 2022. Mr. XXXX geeft onderbouwd aan dat in twee gevallen sprake is van een andere oorzaak van de schimmelvorming dan in het geval van klager. Eén van die twee omwonenden heeft ook een klacht hierover voorgelegd aan de commissie. De commissie is dus ook bekend met de feiten en omstandigheden in die zaak. De andere omwonende heeft zijn klacht over schimmelvorming nog niet gemeld bij de corporatie. De corporatie heeft de gestelde schimmel in het laatste geval nog niet kunnen onderzoeken en om die reden kan de corporatie dan ook niet inhoudelijk reageren op het “derde geval”. Voorts bericht mr. XXXX in de e-mail van 3 maart 2022 nog het volgende:

“Volledigheidshalve vermeldt Poort6 nog dat op 22 februari 2022 een pijpdakventilator is geplaatst. De badkamer van mevrouw XXXX is nu dus mechanisch geventileerd en niet meer natuurlijk geventileerd (zie bijgevoegde foto's van de oude en de nieuwe situatie). De opdracht voor het uitvoeren van een nulbeurt in de woning van mevrouw XXXX is door Poort6 verstrekt (waarbij alle wanden en plafonds, ramen en kozijnen schimmelvrij worden gemaakt). Mevrouw XXXX wordt voor dit laatste benaderd door Heveto.”

Hoorzitting, 15 februari 2022

Verzenddatum, 14 maart 2022