



Verslag: 2255
Corporatie: Woonbron IJsselmonde

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 vocht en schimmelvorming in de woning als gevolg van een vocht doorlatende vloer in de badkamer.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn. De voorzitter meldt tevens dat het derde commissielid wegens verkeersdrukke iets later bij de hoorzitting zal aanschuiven, echter wel vooraf telefonisch heeft deelgenomen aan de voorbespreking. De aanwezigen gaan hiermee akkoord. Tevens zal de heer XXXX wellicht niet de hele hoorzitting bijwonen vanwege een andere afspraak.

Toelichting op de klacht door de klager

Klager woont sinds 2016 met haar gezin in de woning. De badkamer was destijds al heel erg oud. Klager was heel blij met de woning en nam de badkamer voor lief. Na enige tijd ontstond er schimmel in de badkamer. Klagers moeder zei dat die schimmel niet klopte in de badkamer. Klager dacht dat het niet ernstig was, maar de schimmel werd steeds erger op de muur tussen de badkamer en het toilet.

Klager heeft de schimmel behandeld, maar deze kwam telkens terug. Klager heeft gebeld met de corporatie en heeft aangegeven dat het niet klopte. Er zijn opzichters langs geweest en zij gaven aan dat er niet goed werd geventileerd. Klager geeft aan wel goed te ventileren. Er is veel stress bij klager en ze voelt zich niet serieus genomen. Klager is van mening dat het achterstallig onderhoud is. Er is door de opzichter ook geconstateerd dat de badkamer zeer oud was. Klager heeft het plafond in de badkamer geverfd. Klager realiseerde zich ineens dat het verven niet haar taak was, maar van de corporatie. Klager is gevoelig voor eczeem en door de stress verergert dit. De slaapkamers zitten ook onder de schimmel. De corporatie is verantwoordelijk om gelijk te handelen bij een klacht. Klager heeft de schimmel zelf behandeld maar daardoor verdween de oorzaak niet.

De heer XXXX is bij klager langs geweest en hij gaf aan dat er een lekkage was waardoor er optrekkend vocht ontstaat.

De corporatie heeft recent geverfd. Echter, na een week waren de schimmelplekken weer zichtbaar.

Klager vindt het jammer dat ze niet serieus wordt genomen. Het vochtprobleem is verholpen, want de oude badkamer is gesloopt. Op 10 oktober is het slopen van de badkamer begonnen. De renovatie en het opleveren van de nieuwe badkamer heeft 10 dagen geduurd. Er is maar half werk geleverd, want de muur die grenst aan de badkamer zit nog vol schimmel. Klagers zonen slapen daar, maar dat is niet gezond. De gezondheidsklachten van de gezinsleden hebben te maken met de schimmel.

Het laminaat in de woning is tevens beschadigd. Er is op 10 oktober een tijdelijke douchecabine in de keuken geplaatst. Deze was aangesloten op een pomp. Er is wel vijf keer een lekkage geweest in de keuken waardoor het laminaat is gaan opzwellen. Klager heeft ook contact opgenomen met het bedrijf dat de cabine heeft geleverd en gevraagd



waarom het niet goed werkte. Klagers partner denkt dat de oorzaak van die lekkage komt doordat de pomp niet goed afzuigt.

Door alle drukte kwam er telkens niemand langs bij klager. Klager stelt de corporatie aansprakelijk voor de stress en de ellende en de schade aan de vloer. Het had allemaal al lang verholpen kunnen worden.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Was er ook een probleem in het toilet?

A: Ja, dat klopt. Het vocht kwam ook door de wand van het toilet.

V: Grenst de slaapkamer van uw zoon aan de badkamer?

A: Ja, dat klopt. Daar is nu ook zwarte schimmel. Het is fijn dat het wordt opgepakt, maar waarom is er maar half werk geleverd?

V: Is de badkamer nu klaar?

A: Aan het houtwerk is niets gedaan. Wel is de deur vervangen.

V: De badkamer is klaar maar nu heeft u nog last van schimmel in de slaapkamer?

A: Op de muur op de overloop zit behang, maar dat laat nu ook los.

V: Wanneer heeft u een reparatieverzoek gedaan richting corporatie?

A: Dat was zeker al voor de eerste keer in 2020. Er werd telkens gezegd dat ik niet goed ventileerde. Ik snap niet dat andere opzichters de lekkage niet hebben gezien.

V: Welke kozijnen bedoelt u?

A: Het deurkozijn van de badkamer. De houten rand die op de muur zit.

Klager laat foto's zien van de badkamer.

V: U bent al geruime tijd bezig met opzichters. Kunt u data noemen?

A: Ik heb altijd telefonisch contact gehad met de corporatie en heb bij de corporatie de data opgevraagd.

V: Wanneer heeft u de eerste melding gedaan?

A: Dat was ergens in 2020.

V: Hoeveel opzichters zijn er bij u geweest?

A: Twee mannen in de afgelopen twee jaar.

V: Op het klachtenformulier meldt u dat u een andere woning wilt. Nu zegt u dat u de corporatie aansprakelijk stelt. Kunt u dat uitleggen?

A: Ik heb heel veel stress, ben erg gevoelig. De huisarts zegt dat de huidklachten een gevolg van de schimmel kunnen zijn.

V: Hoeveel kinderen wonen er in de woning?

A: Ik heb vier kinderen.

V: Is er een periode geweest dat er gedroogd werd nadat er was gesloopt?

A: Ja, er zat tijd tussen de sloop en het opbouwen van de badkamer.

V: Is er een bouwdroger geplaatst in de badkamer?

A: Dat heb ik niet waargenomen.

V: Hoeveel slaapkamers heeft de woning?

A: In principe twee, maar we hebben er drie van gemaakt.

Zienswijze van de corporatie

Er is mechanische ventilatie aanwezig in badkamer, het toilet en de keuken. Het is een inpandige badkamer. De schimmel is op andere plaatsen in de woning ook waar te nemen.

Er zijn geen andere woningen die de schimmel zo hebben.

Er is besloten de badkamer te vervangen omdat die zo oud is en niet vanwege een lekkage.



De heer XXXX meldt dat de badkamervloer lekte. Dat vocht lekte naar de kelder. Op de foto's van de muren die vochtig zijn, zie je dat het doorgetrokken vocht is door de dekvloer wat optrekt naar de binnenwanden. Dat was voor de heer XXXX reden om de badkamer te vervangen.

Ik weet niet of de opdracht is gegeven om de slaapkamer ook op te knappen. Dit betreft echter gevolgschade, dus dan moeten wij dat ook opknappen. Voor de hal was de opdracht wel gegeven. Ik weet ook niet of de opdracht voor het toilet is gegeven. Dat is wel iets wat de corporatie moet doen.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Er was een lekkage van de tegelvoer. Is de vloer van gibo?

A: Nee, volgens mij niet.

V: Uit welk jaar dateert het complex?

A: Het complex dateert uit ongeveer 1960. Er zit een raaplaag op de vloer die dan is afgepleisterd. Maar het is vooral optrekkend vocht.

V: Als er gips op staat dan krijg je de schimmel er toch niet uit?

A: Dat kan wel, maar dat duurt een paar weken.

V: U heeft gezien dat de badkamervloer lek was?

A: Ja, dat heb ik geconstateerd.

V: U heeft de opdracht gegeven voor de vervanging van de vloer, maar niet gekeken naar de muur aan de kant van de wc en de slaapkamer?

A: Nee, daar heb ik niet gekeken.

V: Eerst wordt gezegd dat het bewonersgedrag is. Later wordt geconstateerd dat er een gebrek is dat moet worden hersteld en dat de gevolgschade moet worden verholpen. Klopt dat?

A: Ja, dat klopt.

V: Zou u kunnen reageren op de schadeclaim die klager nu neerlegt?

A: We hebben al eens eerder schimmel weggehaald voor klager. Wel vind ik dat we de gevolgschade moeten opknappen. Klager meldde ook iets over de tijdelijke douchecabine. De schade daarvan moet lopen via de verzekering van de aannemer en daarna wellicht via haar eigen verzekering.

V: Wat heeft mevrouw te maken met schade die door jullie wordt veroorzaakt?

A: Dat loopt via onze verzekering.

V: Bedoelt u dan een schadevergoeding voor klager of een reparatie van de gevolgschade?

A: Ik zou eerder kijken naar een daadwerkelijke schadevergoeding. Een opgezwollen laminaatvloer is natuurlijk lastig te repareren.

V: Wat vindt u van de immateriële schade?

A: Dat vind ik lastig en laat ik graag over aan de commissie. Klager heeft incidenteel zaken gemeld, maar er is niet eerder gezien dat er zoveel overlast was van optrekkend vocht.

V: Hoe lang kan er sprake zijn geweest van de lekkage van de vloer?

A: Dat is lastig om te zeggen. Ik handel zoals altijd. Huurders mogen een dag niet douchen en dan wordt er gemeten. Wat er voor die periode is gebeurd, heb ik geen weet van.

V: Als u de foto's ziet, kunt u dan een inschatting maken?

A: Dat loopt al langer, dat kun je zien op de foto's. Het maakt nogal een verschil of je er alleen woont of met zes personen. De woning wordt dan veel intensiever gebruikt.

V: Was de lekkage zichtbaar in de kelderbox eronder?

A: Ja, het vocht kwam uit het plafond.

V: Was die lekkage het gevolg van de lekkage in de badkamer?



- A: Ja, dat was een gevolg van de lekkage in de badkamervloer.
V: Betreft het de berging van klager?
A: Nee, die van een andere bewoner. De huismeester heeft er vragen over gesteld.
V: Was dat niet twee jaar geleden?
A: Nee, dat was een paar maanden geleden.
V: Hoe oud was de badkamer?
A: Dat weten we niet precies. Het complex is ongeveer 50 à 60 jaar oud.
V: Is de lekkage in de badkamer de oorzaak van de schimmel of is het bewonersgedrag?
A: Deze schimmel is het gevolg van de lekkage van de badkamervloer. Waar de schimmel aan het plafond en de wanden vandaan komt, kunnen we niet zeggen. Er is mechanische ventilatie aanwezig die afzuigt. Echter, die kun je niet zelf reguleren. De VvE opzichter zou moeten weten of er een sensor is die bij veel vocht sneller gaat draaien.
V: Werkt de mechanische ventilatie naar behoren?
A: Dat is bij een aantal adressen gemeten door een bedrijf. Ik weet niet wanneer dat is gebeurd, want dat loopt via de VvE.
V: Betreft het een periodieke meting?
A: Het is nog niet zo lang geleden gemeten.
V: Zijn de ventielen verstelbaar?
A: Volgens mij wel, maar ik weet niet of het ventiel goed staat. Ik meet dat altijd met een papiertje. Het schoonhouden van het ventiel is voor verhuurder. Bij intensief gebruik van de badkamer moet de deur dicht blijven.
V: Wanneer is de zienswijze opgesteld?
A: Op 15 september 2022 is de zienswijze verzonden naar het secretariaat van de KCWZH.

Laatste woord door de klager

Ik zal de foto's toevoegen aan het dossier zodat goed is te zien wat er allemaal is gebeurd. Jammer dat het zo is gelopen. Door alle stress word ik erg belemmerd in mijn werk.

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 november 2022
Verzenddatum, 16 november 2022