



Advies 2104

Corporatie: Wonen Midden Delfland

Korte omschrijving van de klacht

Er is sinds 15 oktober 2020 sprake van een ernstige lekkage welke niet wordt verholpen.

In verband met de Corona maatregelen en het niet kunnen plaatsvinden van een hoorzitting zijn klager en corporatie akkoord gegaan met enkel een schriftelijke behandeling. Hierna volgt het advies.

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- klager per 15 oktober 2020 de woning huurt;
- klager op 20 oktober 2020 de lekkage heeft opgemerkt en heeft gemeld bij de corporatie;
- de lekkage tot in ieder geval het in gang zetten van de klachtenprocedure niet is verholpen;
- de corporatie aangeeft dat de door de klager gemelde lekkage een gevolg is van een gebrek verband houdende met de wasmachine-aansluiting van de bovenburen, die nadien adequaat is verholpen;
- op 25 december 2021 (de commissie gaat ervan uit dat dit het jaar 2020 betreft) een nieuwe lekkage in de hal is geconstateerd en gemeld bij de corporatie door de klager;
- op 8 januari 2021 een noodreparatie heeft plaatsgevonden;
- op 7 april 2021 (initiële afspraak) / 29 maart 2021 (vervroegde afspraak) de definitieve herstelwerkzaamheden plaats (lijken te) hebben gevonden;
- de corporatie aangeeft dat de communicatie beter had gekund;
- de corporatie verder aangeeft een vergoeding van € 250,00 aan klager te hebben aangeboden;
- klager aangeeft dit niet passend en geboden te achten.
-

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

De commissie is van oordeel dat:

- door lekkage de woning bij aanvang van de huur niet naar wens kon worden ingericht, wegens mogelijke gevolgschade;
- de aanvangsdatum van het huurcontract (inclusief restitutie van de huur) moet worden opgeschort tot het moment van reparatie van de wasmachine-aansluiting bij de bovenburen;
- de corporatie het voordeel van de twijfel krijgt, in die zin dat zij na de reparatie van de wasmachine-aansluiting bij de bovenburen de lekkage als verholpen mocht beschouwen;
- de corporatie onvoldoende adequaat heeft opgetreden na melding van de lekkage in de hal, zowel wat betreft het verhelpen van de klacht als de communicatie hierover;



- in dit geval er sprake is van ernstig derven van woongenot en klager recht heeft op 40% huurvermindering over de kale huur vanaf 1 januari 2021 tot het moment de lekkage definitief is verholpen;
- klager de schade die zij aan haar inboedel heeft geleden, in eerste instantie dient te verhalen bij haar inboedelverzekering.

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,

De heer H. Zwartkruis
Voorzitter

*Schriftelijke afhandeling, 13 april 2021
Verzenddatum: 19 april 2021*