



Advies: 2133

Corporatie: Wooninvest

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**

De klacht heeft betrekking op de uitgevoerde renovatie (mechanische ventilatie).

### **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 het volgende:

- De klacht heeft betrekking op het vervangen van de natuurlijke ventilatie door mechanische ventilatie zonder dat klagers daar vooraf mee in hebben gestemd.
- Op grond van art. 7:220 lid 3 BW wordt een renovatievoorstel geacht redelijk te zijn als 70 % van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder, die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- De corporatie stelt in haar zienswijze: *“Begin 2021 heeft WoonInvest binnen twee weken tijd ruimschoots de 70% drempel gehaald van de akkoordverklaringen. Daarna is, zoals het hoort, de brief verzonden voor de acht weken termijn en heeft WoonInvest de bewonerscommissie continu aangesloten gehouden en zijn diverse “meetings” geweest. Wij hebben in die acht weken geen bericht gehad over klachten of een kort geding.”*
- Als renovatievoorstel, waarmee huurders zouden kunnen instemmen, geldt de brief van 5 januari 2021. Aan die brief is tevens een formulier “Akkoordverklaring” gehecht die door huurders als blijk van instemming met de renovatie kan worden ondertekend en geretourneerd aan de corporatie.
- Uit de brief van 5 januari 2021 volgt niet dat de corporatie mechanische ventilatie zal aanbrengen. Uit de omschrijving “zelfregulerende rooster” kan (en hoeft) een huurder niet op te maken dat dan ook mechanische ventilatie zal worden geplaatst. Te meer omdat de roosters ook zonder mechanische ventilatie zouden kunnen functioneren.
- De corporatie heeft dus, zoals klagers terecht stellen, een renovatie uitgevoerd zonder een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden (mechanische ventilatie) in het renovatievoorstel op te nemen.
- Huurders zou het daarom vrij staan om alsnog een beslissing over de redelijkheid van het renovatievoorstel te vorderen bij de (kanton)rechter.
- De commissie is wel van mening dat als de corporatie in de brief van 5 januari 2021 het aanbrengen van de mechanische ventilatie had opgenomen het voorstel redelijk kan worden geacht. De woningen worden namelijk zonder huurverhoging verduurzaamd. Uiteraard kleven nadelen aan de mechanische ventilatie maar die



wegen niet op tegen de voordelen (bijvoorbeeld: minder kans op schimmelvorming en Co2-bewaking).

### **Advies**

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

Het handelen van de commissie voorafgaande aan de renovatiewerkzaamheden is klachtwaardig. Huurders zijn onvoldoende geïnformeerd over de omvang van de renovatiewerkzaamheden. Huurders, die zich wilden verzetten, werden geconfronteerd met rechtsmaatregelen.

De commissie vindt uiteindelijk het vervangen van de natuurlijke ventilatie door een mechanische ventilatie zonder huurprijsverhoging echter wel redelijk. Klachten over te veel geluid, tocht en ander ongerief dienen gemeld te worden bij de corporatie. De corporatie dient te onderzoeken of dan sprake is van een huurrechtelijk gebrek en zo ja, over te gaan tot het verhelpen van dat gebrek.

*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, 2 november 2021  
Verzenddatum, 25 november 2021