



Advies 2018
Corporatie Woonbron Delft

De Geschillencommissie 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.

Omschrijving van de klacht

Er is sinds de zomer van 2019 overlast van de burens door het gebruik van cannabis.

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 een tweetal onderdelen:
 - op de eerste plaats de rookoverlast die de bewoner ervaart van het roken van cannabis op het balkon door de burens van nummer XXXX;
 - op de tweede plaats de rookoverlast die de bewoner ervaart door het roken in de gemeenschappelijke berging;
- de commissie niet op de hoogte is van de inhoud van de huurovereenkomst tussen de corporatie en de huurders van nummer XXXX, alsmede van de huurvoorwaarden die toepasselijk zijn verklaard in die huurrelatie;
- los van de onbekendheid met de inhoud van de huurovereenkomst van de burens van 26a geldt dat contractuele bepalingen in die huurrelatie primair gelden tussen de corporatie en de burens nummer van XXXX;
- de bewoner in beginsel geen beroep kan doen op hetgeen is bepaald in de huurovereenkomst tussen de corporatie en de burens van XXXX;
- de klager zich op het principiële standpunt stelt dat het initiatief tot beëindiging van de overlast bij de corporatie ligt;
- de corporatie die mening niet deelt en van oordeel is dat een bewoner/huurder bij overlast in eerste instantie zelf de veroorzaker dient aan te spreken;
- gelet op het feitenverloop de commissie de indruk heeft dat het aanspreken van de bewoners van XXXX door de bewoner niet tot de beëindiging van de overlast zal leiden;
- tijdens de hoorzitting de corporatie de mogelijkheid heeft aangeboden om professionele - en gecertificeerde mediation te faciliteren;
- ook van XXXX als hoofdhuurder van de corporatie meer regie en initiatief mag worden verwacht bij het oplossen van de overlastklachten;
- de corporatie heeft ingestemd met een "verboden te roken"-bordje in de algemene ruimte bij de bergingen;
- op dit moment enkel overlast wordt ervaren door het roken op het balkon van nummer XXXX;
- een medewerkster van de corporatie impliciet heeft geïnformeerd bij de burens van XXXX over de gestelde overlast.



Advies

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

- Enerzijds is de commissie van mening dat de klacht deels gegrond is omdat de corporatie zich in eerste instantie weinig flexibel heeft opgesteld bij het zoeken naar een oplossing bij de vermindering/beëindiging van de overlast.
- Anderzijds heeft klager, XXXX, zich onnodig star opgesteld door te verlangen dat de corporatie dient op te treden op de wijze die XXXX juist acht.
- Ook is de commissie van mening dat XXXX als hoofdhuurder van de corporatie onvoldoende onderneemt en regie voert om de overlast op te lossen.
- De commissie is voorts van mening dat de klacht ook deels ongegrond is omdat van de corporatie in dit stadium niet kan worden gevraagd dat de door XXXX verlangde juridische actie wordt ondernomen tegen de bureu.
- De commissie adviseert de corporatie hetgeen is aangeboden (plaatsen bordje en faciliteren professionele mediation) gestand te doen.

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

Dit advies van de Geschillencommissie 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.

Een kopie van de uitspraak wordt aan XXXX en XXXX verzonden.

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland,

De heer A.S. Perniciaro
Voorzitter

Delft, 7 juli 2020
Verzenddatum: 27 juli 2020