



Advies 2314

Corporatie: Woonbron Delfshaven

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 gedane meldingen voor terugkerende schimmel, lekkage en stank.

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 gedane meldingen voor terugkerende schimmel, lekkage en stank;
- klager van het voorgaande sinds meerdere jaren een melding maakt bij de corporatie, maar de uitgevoerde werkzaamheden onvoldoende blijken tot het verhelpen van de door klager gedane gebreken;
- klager bij gebrek aan een uitweg uit de discussie met de corporatie haar klacht heeft ingediend bij de KCWZH;
- klager een permanente oplossing wenst voor de gemelde gebreken;
- klager ten aanzien van de ondervonden gevolgschade daar een claim voor heeft ingediend bij haar inboedelverzekeraar maar deze de claim heeft afgewezen wegens achterstallig onderhoud dat toe te rekenen is aan de corporatie;
- klager een tegemoetkoming wenst in de vorm van een huurkorting en wel met terugwerkende kracht;
- de corporatie erkent dat de gemelde gebreken nog niet zijn verholpen, maar wel van mening is adequaat te hebben opgetreden na elk door klager gedane melding;
- de corporatie heeft aangegeven dat met de naar voren gehaalde dakrenovatie de corporatie de verwachting heeft het lekkageprobleem daarmee te hebben verholpen;
- de corporatie tijdens de zitting te kennen heeft gegeven dat er waarschijnlijk met klager gesproken is over een bepaalde vorm van financiële tegemoetkoming;
- de corporatie de gevolgschade beperkt uitlegt, maar ten aanzien van de afgewezen claim door klagers verzekeraar aangeeft dat klager daartoe de nodige stappen tot aansprakelijkheidsstelling van de corporatie kan ondernemen;
- de corporatie niet duidelijk heeft gemaakt wat de ouderdom van de huidige dakbedekking is;
- de corporatie wat betreft de schade aan de betegeling van de wantegels heeft aangegeven dat de vervanging of reparatie daarvan voor rekening van klager komt omdat het een zelf aangebrachte voorziening betreft
- wat betreft de vloertegels van de badkamer de aanpassing daarvan wel voor rekening van de corporatie komt en dat eventuele werkzaamheden daaraan ook voor rekening van de corporatie komen;



Advies

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:

- in deze specifieke omstandigheden, het buiten kijf staat dat klager derving van woongenot ervaart en daarmee volgens de commissie sprake is van een ernstig gebrek;
- in het verlengde hiervan het passend en geboden is dat klager met terugwerkende kracht tot 1 juli 2021 een huurkorting van 40% van de kale huur ontvangt, zij het dat deze huurkorting gemaximeerd zal worden tot het moment van oplevering van de dakrenovatie;
- dat de gevolgschade van klager met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid samen lijkt te hangen met de dak lekkage, maar de beoordeling daarvan overlaat aan deskundigen – en in dat kader de corporatie adviseert klager te wijzen op de daarvoor bestemde en te bewandelen weg voor aansprakelijkheidsstelling van de corporatie;

Voor het overige merkt de commissie op dat de corporatie er goed aan zou doen naar de overige door klager gedane meldingen te kijken en daar, voor zover daar acties uit moeten voortvloeien, opvolging aan te geven (hierbij doelend op de volgens klager niet correct functionerende mechanische ventilatie en de terugkerende stankoverlast in de woning).

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, 25 april 2023
Verzenddatum, 2 mei 2023