



Advies 202533

Vidomes

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 6 maart 2025 een klacht van huurder met het verzoek om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de digitale hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

De klacht houdt verband met een renovatietraject aan de gevel van de woning van huurder. Er zijn steigers geplaatst in huurders tuin en daardoor is volgens huurder schade aan zijn tuin ontstaan. Het hekwerk en de bloemen zouden zijn beschadigd en huurder wil herstel van die zaken.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Door de plaatsing van steigers in de tuin van huurder, is er schade aangebracht in en rondom de tuin. Zo is een deel van het hekwerk weggehaald en tevens beschadigd en zijn daarnaast planten weggehaald dan wel vernield. Huurder heeft hier niet om gevraagd. Huurder heeft hier meerdere malen contact over opgenomen met verhuurder, zonder dat verhuurder tot actie is overgegaan. Huurder vindt het niet fijn dat de verhuurder niet haar verantwoordelijk daarvoor neemt.
- Naast huurder zijn er meerdere burens uit het appartementencomplex die schade hebben ondervonden aan de tuinen. Huurder weet niet of de burens die schade hebben gemeld bij de verhuurder. Huurder vindt dat de verhuurder dat dient te herstellen. Zijn tuin heeft overigens heeft meer schade opgelopen dan andere woningen.
- Huurder licht toe dat hem eerder gemeld was voorbereidingen te treffen in zijn tuin voor plaatsing van de steigers. Het was huurder niet duidelijk welke voorbereidingen dat moesten zijn en huurder was verrast dat de steigers er ineens stonden.
- Huurder wist niet dat hij foto's moest maken bij de voorbereiding. Hij vertrouwde de verhuurder en heeft daarom geen foto's gemaakt. De schade in de tuin is goed zichtbaar volgens huurder. Daarbij geeft huurder aan dat hij het bedrag van de schade in financiële zin niet kan duiden.
- Huurder heeft de wijkbeheerder gevraagd om te komen kijken naar de schade in zijn tuin.

Om een beter beeld te hebben van de situatie ter plaatse, vraagt de voorzitter of huurder de commissie foto's van de situatie kan toesturen. Huurder probeerde daarop via zijn webcam de schade te laten zien. Omdat dit niet goed lukte, is huurder gevraagd na afloop van de zitting enkele foto's van de situatie aan de commissie toe te sturen.



Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- De verhuurder geeft aan het jammer te vinden dat het zo is gelopen.
- Voor een betere beeldvorming, wordt door de verhuurder aan alle aanwezigen foto's van de situatie getoond. Het betreft foto's uit 2022 en 2023. Daarnaast wordt ook een plattegrond van de woning getoond.
Toegelicht wordt dat de beplanting aan de zijkant van de woning is weggesnoeid, omdat dat stuk tot het kadastraal eigendom van de verhuurder behoort en niet tot het deel van het verhuurde behoort. Het kapotte hek, waar huurder aan heeft gerefereerd, is niet veroorzaakt door de aannemer van de verhuurder. Dit blijkt ook uit foto's die door verhuurder zijn gemaakt voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Verhuurder gaat om die reden het tuinhek van huurder niet herstellen.
- In relatie tot het kadastrale stuk wat tot het eigendom van verhuurder behoort, geeft verhuurder aan dat er destijds (lees: bij het tekenen van de huurovereenkomst) wellicht een aanvullend stuk naast de eigen tuin van huurder is gedoogd. Dat zal het stukje van de L-vorm zijn waar huurder over spreekt.
- In de aankondigingsbrieven stond vermeld dat steigers geplaatst zouden worden. Huurder had hier voorzorgsmaatregelen voor kunnen nemen.
- Er zijn meerdere gevallen van (gemelde) schade bekend bij verhuurder. In sommige gevallen wordt de schade vergoed, maar deze situatie leent zich daar niet voor. Sommige huurders zijn niet in staat zwaar meubilair te verplaatsen. Als dan door werkzaamheden van de aannemer iets door ouderdom kapotgaat wordt er bepaald wat de aannemer zal vergoeden.
- De werkzaamheden zijn nog niet volledig afgerond en verhuurder loopt er nog regelmatig inspectieronden. De tuinen van de bewoners moeten nog worden schoongemaakt. Eind deze maand komt er een ronde met de hovenier om zaken op te ruimen bij de bewoners.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- huurder bij de verhuurder heeft aangegeven dat door het plaatsen van een steiger schade is ontstaan aan zowel het hekwerk in zijn tuin als aan zijn planen, en verhuurder daarvan heeft aangegeven deze schade niet wil herstellen en/of te vergoeden;
- verhuurder aan huurder tijdig heeft aangekondigd dat er stellingen geplaatst zouden worden en dat huurder daar voorzorgsmaatregelen voor kon treffen;
- verhuurder heeft aangegeven dat een deel van hetgeen huurder aanwijst als zijn tuin formeel niet tot het gehuurde (en daarmee zijn tuin) behoort;
- verhuurder, voor zover schade is ontstaan aan de eigendommen van huurders, procedures heeft om dit met huurders op te lossen;
- verhuurder stelt dat de situatie van huurder zich niet leent voor herstel, aangezien het tuinhek al doorgerot was en niet door de aannemer kan zijn beschadigd.



3. Conclusie en advies

De Klachtencommissie heeft de klacht van huurder beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **ongegrond** is.

De commissie is van oordeel dat, gegeven de omstandigheden van het geval, de verhuurder datgene heeft gedaan wat van haar vanuit haar dienstverlening verwacht mag worden.

In aanvulling hierop is de commissie van mening dat huurder onvoldoende duidelijk en aannemelijk heeft gemaakt dat de aannemer van verhuurder schade aan diens eigendommen heeft veroorzaakt, wat herstel daarvan rechtvaardigt. De nadien na de hoorzitting aan de commissie toegestuurde foto's verandert dit oordeel niet.

Voor het overige geeft de commissie mee dat zodra de werkzaamheden gereed zijn, het in de rede zou liggen dat de verhuurder bij huurder langsgaat om vast te stellen of er daadwerkelijk zaken zijn beschadigd. Indien dat het geval is, ligt het vervolgens op de weg van de verhuurder dit verder met diens aannemer op te pakken.

De commissie verzoekt de verhuurder een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusie(s) van de commissie.

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.

Dit advies is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van het gegeven advies zal de verhuurder een besluit nemen. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht de huurder 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. Daarnaast kan mogelijk een vordering worden ingesteld bij de kantonrechter.

Hoorzitting, 8 april 2025
Verzenddatum, 28 april 2025