



Advies 202576

Lek en Waard Wonen

Kern van het advies

De klacht is gegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 17 juni 2025 een klacht van huurder met het verzoek om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

Onderhoud

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

Omschrijving van de klacht

Huurder vindt dat verhuurder zijn verantwoordelijkheid moet nemen voor de beschadigde draagbalken onder zijn schuur. De werkzaamheden van verhuurder bij de burens hebben tot gevolg dat de schuur van huurder nu langzaam verzakt. Huurder wil dat verhuurder de draagbalken repareert en de kosten daarvan draagt.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Vier jaar geleden heeft huurder zijn schuur vernieuwd. Daarbij is gebruik gemaakt van de bestaande stalen draagbalken.
- Twee jaar geleden heeft een bedrijf een stuk uit die draagbalken bij de burens gezaagd. Dit gebeurde in opdracht van verhuurder. Na de ingreep bleef slechts de helft van de draagbalk over. Daarna begon de schuur te verzakken. Alles kwam scheef te staan. Ook het slot functioneerde niet meer.
- Eind juni 2025 heeft huurder hier verder onderzoek naar gedaan. Hij heeft de draagbalken uitgegraven. Toen werd zichtbaar dat één van de draagbalken scheef ligt vergeleken met de andere, nog intacte balken.
- Als een balk bij de buurvrouw doorzakt, verzakt ook de schuur van huurder verder. De betreffende draagbalk is driekwart van zijn draagkracht kwijt en vertoont lichte roestvorming. Er is een hoeklijst aan de betonfundering bevestigd waarop de draagbalk is vastgelast.
- Verhuurder heeft verklaard dat hij in de jaren '80 de draagbalken heeft laten aanbrengen. Dit om de schuren van de vorige huurders te ondersteunen.
- Volgens huurder zijn de draagbalken eigendom van verhuurder; dit zou zijn toegegeven in hun zienswijze. Huurder wil dat verhuurder de draagbalk herstelt. De balk moet weer voldoende draagkracht hebben voor de komende 40 jaar.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder zegt dat oorspronkelijk geen fietsschuren aanwezig waren. In het verleden is aan huurders toestemming verleend om fietsschuren te plaatsen naast de bestaande



schuren. De draagbalken zijn destijds door verhuurder aangebracht, maar niet met het doel om ZAV¹-schuren te ondersteunen.

- Verhuurder vindt het lastig om vast te stellen of het verzakken van de schuur daadwerkelijk wordt veroorzaakt door de afgeslepen draagbalk.
- Verhuurder zoekt een passende oplossing voor huurder en diens schuur. Hij staat niet onwelwillend tegenover huurder. Wel heeft hij momenteel onvoldoende inzicht in de technische situatie om een duidelijk oordeel te kunnen geven.
- Verhuurder is bereid mee te werken. Wel moet eerst onderzocht worden of er in het verleden fouten zijn gemaakt in de besluitvorming of uitvoering.
- Het is niet geheel duidelijk waarom de draagbalken in de jaren '80 precies zijn aangebracht. Waarschijnlijk was dat om verzakking door het inklinken van de veengrond te voorkomen. Verhuurder vermoed niet dat het doel was om hier specifiek een schuur op te plaatsen.
- Verhuurder wil met huurder een oplossing bedenken. Maar is van plan om eerst zelf onderzoek op locatie uit te (laten) voeren. Op basis van de rapportage daarover wil verhuurder duidelijkheid krijgen over zijn verantwoordelijkheid. Daarna kan verhuurder zo nodig een passende oplossing formuleren.
- Beide draagbalken zijn afgeslepen. Vooral de draagbalk aan de kant van de woning lijkt op dit moment het probleem te zijn.
- Verhuurder plant een afspraak met huurder om het onderzoek te starten.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

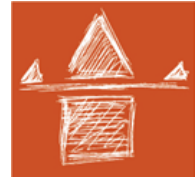
De commissie constateert dat:

- de klacht gaat over een verzakking van de fietsenschuur van huurder;
- huurder vindt dat de verzakking wordt veroorzaakt door het afslijpen van twee dragende H-profielen tussen zijn schuur en die van zijn burens;
- huurder verhuurder hiervoor aansprakelijk heeft gesteld met het verzoek om de draagbalken te herstellen;
- huurder tijdens de zitting foto's heeft overgelegd waarop de verzakking en de beschadiging duidelijk zichtbaar is;
- verhuurder tot op heden aansprakelijkheid heeft afgewezen;
- verhuurder tijdens de zitting heeft bevestigd dat de draagbalken eigendom zijn van verhuurder
- bij het in opdracht van verhuurder oplossen van problemen met het tegelwerk van de burens van huurder de draagbalken met toestemming van verhuurder zijn afgeslepen ;
- verhuurder tijdens de zitting heeft toegezegd nader onderzoek te laten uitvoeren om de oorzaak van de verzakking te achterhalen;
- verhuurder op basis van de uitkomsten van dit onderzoek besluit of en zo ja welke vervolgactie nodig is.

3. Conclusie en advies

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

¹ ZAV: zelf aangebrachte voorziening



De commissie vindt dat verhuurder:

- als eigenaar van de draagbalken eerder goed onderzoek had moeten (laten) uitvoeren naar de oorzaak van de verzakking.
- in goed overleg met de huurder en burens verder inhoud aan het onderzoek en eventuele vervolgacties gegeven moet worden.

De commissie adviseert verhuurder zich aan de gedane toezeggingen te houden.

De commissie verzoekt 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.

Namens de behandelende kamer,

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, 27 augustus 2025
Verzenddatum, 4 september 2025