



Advies 202588

Fien Wonen

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 22 juli 2025 een klacht van huurder 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

Huurder vindt dat een tuin onkruidvrij en schoon moet worden opgeleverd na mutatie van de woning. Verhuurder vindt de tuin afdoende opgeleverd.

Over de reikwijdte van wat tijdens de zitting wordt behandeld, zegt de voorzitter dat de hoorzitting zich beperkt tot de dienstverlening van de verhuurder. Daarbij staat de vraag centraal of de verhuurder heeft gehandeld zoals redelijkerwijs van hem verwacht mag worden. Er wordt niet ingegaan op een gevraagde schadevergoeding. De commissie is volgens haar klachtenreglement niet bevoegd daar een uitspraak over te doen.

Korte samenvatting standpunt huurder

- In huis zijn de zaken opgelost. Dat is pas gebeurd na veelvuldig melden bij verhuurder. De opzichter is langs geweest, want er was veel aan de hand in de woning.
- Huurder is beloofd dat de tuin netjes opgeleverd zou worden.
- De foto's in het dossier zijn niet van 18 juni 2025 (datum ondertekening huurovereenkomst). Ze zijn van eerdere datum.
- Er werd huurder in de advertentie gemeld dat de tuin groot en leeg was, maar leeg was de tuin niet.
- Er ligt nog veel puin in de tuin. Dat wil huurder afgegraven hebben, zodat ze er een gedegen tuin van kan maken. Ook voor haar kinderen. Die zijn namelijk zorgbehoevend. Na het spitten kwamen puin en veel schroeven naar boven.
- Bij de oplevering van de woning was het onkruid al 30/40 cm hoog. Huurder werd door de verhuurconsulent verteld dat te melden bij verhuurder.
- Huurder weet niet zeker of ze het mutatierapport heeft ondertekend. Huurder heeft niets laten vermelden over het onkruid.
- Huurder heeft navraag gedaan bij het juridisch loket. Daar zegt men dat de tuin onkruidvrij moet worden opgeleverd. Huurder weet niet meer hoe verhuurder hierop reageerde. Ze heeft het wel gemeld.
- Er lag veel zand in de tuin. Huurder heeft zelf een tuindeur geplaatst. Voorheen was deze er niet en was de tuin vrij toegankelijk. Wellicht dat andere mensen het zand voor die tijd



hebben gestort. Huurder heeft de aanwezigheid van het zand direct gemeld bij verhuurder.

- De hovenier is ingezet door de aannemer. Hij meldde dat de tuin moet worden afgegraven. Met een bosmaaier is het onkruid een beetje weggehaald, maar niet de wortels daarvan.
- Huurder is altijd vriendelijk geweest en vindt het jammer dat verhuurder dat niet altijd was.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

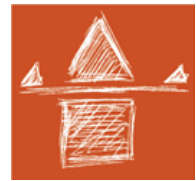
- Men accepteert de woning in de staat waarin die wordt opgeleverd.
- De foto's in het dossier zijn van 27 mei 2025.
- De tuin was leeg bij de oplevering. Er stonden geen obstakels in. Bij de oplevering was het zand niet aanwezig in de tuin. De tuin was niet onveilig.
- Het onkruid is weggehaald door de aannemer of de door hem ingeschakelde hovenier.
- Het puin in de tuin heeft verhuurder niet gezien. De stenen zijn misschien de stenen die achter het schuurtje lagen. In elke tuin ligt puin in de grond. Er zal niet meer puin in de grond liggen dan bij andere woningen. Verhuurder is bereid langs te gaan bij huurder om de situatie en de veiligheid te beoordelen en, zo nodig, daar actie op te ondernemen.
- Het opnameformulier is getekend door huurder.
- Deze woning wordt al lange tijd verhuurd met steeds wisselende huurders. Er is niet eerder melding gemaakt van puin in de tuin.
- Na het intakegesprek heeft huurder niet expliciet melding gemaakt van het onkruid. Er is communicatie geweest over allerlei zaken.
- Verhuurder is het niet eens met het standpunt van huurder over de gebrekkige communicatie.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht vooral gaat over de staat waarin de tuin is opgeleverd na mutatie van de woning;
- huurder hier meerdere malen meldingen van heeft gemaakt bij verhuurder met het oog op een schone en nette tuin opgeleverd te krijgen; zijnde een tuin die dan in haar ogen onkruidvrij is;
- huurder vindt dat de huidige staat van de tuin onveilig is;
- huurder graag ziet dat verhuurder de tuin afgraaft, nieuwe aarde stort en de kosten daarvan voor zijn rekening neemt;
- verhuurder tegenspreekt dat de tuin onveilig is;
- verhuurder heeft toegelicht dat de staat van de tuin niet is gewijzigd vergeleken met de bezichtiging door huurder en huurder daar toen mee akkoord is gegaan;
- verhuurder geen reden ziet om tot aanpassing en/of herstel van de tuin over te gaan.



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 vindt dat, gegeven de omstandigheden van het geval, verhuurder datgene heeft gedaan wat van hem vanuit zijn dienstverlening verwacht mag worden.

Voor het overige vindt de commissie dat verhuurder er goed aan doet om op korte termijn bij huurder langs te gaan om de staat van de tuin nogmaals te (laten) controleren en, zo nodig, opvolgende acties uit te zetten. Het gaat dan vooral om de veiligheid van de tuin en ook de hoeveelheid puin die mogelijk aanwezig is in de tuin.

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.

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, 2 september 2025
Verzenddatum, 18 september 2025