



Advies 202597

Dunavie

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 augustus 2025 een klacht van huurder met de vraag 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 tuin van huurder heeft geen eigen doorgang naar de openbare ruimte. Huurder kan de openbare ruimte alleen via de tuinpoort van de burens op nummer 9 bereiken. Er is discussie ontstaan, omdat de burens huurder die toegang weigeren. Dit brengt voor huurder ongemak met zich mee. De woning van huurder kan nu ook niet worden betreden vanuit de achtertuin. Huurder vindt dat verhuurder op basis van eerdere mondelinge afspraken voor een uitgang vanuit de achtertuin moet zorgen.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Bij ondertekening van het huurcontract had huurder een urgentieverklaring. Met de gedachte dat zij over tuin beschikte waarmee zou ook via de achterzijde de woning kon betreden had ze de woning geaccepteerd. Er is namelijk een poort in de achtertuin aanwezig.
- Een achteruitgang is erg belangrijk voor huurder. De woning van huurder is een invalidewoning. Huurder heeft bij de bezichtiging nog gevraagd naar het gebruik van de poort. Daarover zijn echter geen afspraken op papier gezet.
- In een hofje verderop met een vergelijkbare situatie gebruiken drie bewoners de poort van een bewoner om via de achterzijde de woning te verlaten. Huurder is in Het Corteland de enige met deze opstelling.
- Huurder krijgt geen antwoorden van verhuurder op vragen die ze stelt.
- Huurder wil niet met de burens praten, omdat ze bang is dat het escaleert.
- Huurder kon bij de verhuizing gebruik maken van de poort. Kort daarna sloot de buurman de poort voor haar af. Sindsdien heeft ze geen toegang meer tot de poort.
- Betrokkenen moeten zich aan de afspraken over het recht van overpad houden die gemaakt zijn voor de contractondertekening. De vorige bewoner had dat recht namelijk wel.
- De berging van huurder grenst niet aan de achtertuin. Huurder zou dat wel willen, maar verhuurder past dat niet aan.
- Huurder vindt dat verhuurder had moeten regelen dat de burens instemmen met het gebruik van de poort door haar.



Huurder laat op verzoek aan de commissie en verhuurder met een camera de situatie van de tuin zien.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder heeft vorig jaar de situatie beoordeeld. Aanleiding was dat geen toegang door huurder werd gegeven aan schilders.
- Er waren afspraken met de vorige bewoners van nummer 7 over het verlenen van toegang via de tuin van de burens van nummer 9. De bewoners van nummer 9 wilden die afspraken niet voortzetten. Daarover is in 2019 een brief gestuurd naar huurder. Daarmee was het klaar voor verhuurder.
- Kadastraal gezien behoort de grond waar de poort op staat bij de woning van de burens van nummer 9. Zij willen geen toegang verlenen. In 2019 zijn daar afspraken over gemaakt. Die zijn vastgelegd in een aan huurder verstuurd brief. Het onderhoud van de poort is ook voor de burens.
- In 2019 is gekeken naar recht van overpad. Daartoe is niet besloten, omdat huurder een eigen berging heeft aan de zijkant van de woning. Via deze berging kom je ook in de woning. Het niet aanwezig zijn bij een woning van een achteruitgang vormt geen gebrek in de zin van de wet.
- Verhuurder plaatst niet zelf schuttingen en poorten. Maar plaatsing in dit geval zou kadastraal gezien wederom op de grond van de woning van de buurman zijn.
- De burens zijn niet bereid de situatie te veranderen.
- Bemiddeling is geen optie meer. Dat stadium zijn partijen voorbij. De advocaten (refererend naar de advocaat van huurder en die van verhuurder) hebben zich erover gebogen. Verhuurder vindt dat huurder de situatie moet accepteren zoals die nu is.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht gaat over het ontbreken van een eigen doorgang vanuit de tuin van huurder naar de openbare ruimte;
- huurder stelt bij het aangaan van de huurovereenkomst in de veronderstelling te zijn geweest dat zij via de achterkant van de woning de openbare ruimte kon betreden door gebruik te maken van de aanwezige poortdeur in haar tuin;
- huurder, gezien de verstandhouding met de burens, daartoe de mogelijkheid nu niet meer heeft;
- huurder graag ziet dat verhuurder met een passende oplossing komt;
- verhuurder zegt dat de woning van huurder is verhuurd zonder het recht gebruik te kunnen maken van de poortdeur naar de openbare ruimte;
- verhuurder in het verleden heeft geprobeerd een bemiddelende rol te vervullen, maar dat niet tot een voor huurder werkbare oplossing heeft geleid;
- verhuurder vindt dat het niet kunnen betreden van de openbare ruimte via de tuin van huurder geen gebrek vormt in de zin van de wet; daarom is verhuurder niet van plan tot aanvullende acties 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, verhuurder datgene heeft gedaan wat hem vanuit zijn dienstverlening verwacht mag worden.

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, 7 oktober 2025
Verzenddatum, 13 oktober 2025