



Advies 202612

Hof 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 11 september 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

Huurder geeft aan dat verhuurder de gemeenschappelijke tuin heeft heringericht en huurder sindsdien vaker overlast ervaart, met name van spelende kinderen en de muziek die hard aanstaat tijdens het recreëren in de tuin. Dit geeft veel overlast volgens huurder zowel in de keuken, de tuin en in zijn slaapkamer.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder geeft aan dat er een aanpassing is geweest in de gemeenschappelijke tuin, waardoor er veel geluid hoorbaar is in zijn tuin en woning.
- Volgens huurder verblijven er regelmatig grote groepen mensen van zo'n 30 tot 50 personen in de gezamenlijke tuin, die spelen, muziek draaien en barbecueën.
- De gezamenlijke tuin was al aanwezig toen huurder de woning betrok.
- De geluiden vinden plaats op redelijke tijdstippen, doorgaans niet vóór 10.00 uur 's ochtends en niet na 22.00 uur 's avonds.
- Huurder ervaart in de zomermaanden constante geluidsoverlast, waardoor hij niet rustig in zijn eigen tuin kan zitten. Spelende kinderen en muziek worden door huurder als grootste overlast ervaren.
- Huurder heeft meerdere keren bij verhuurder aangegeven compensatie te willen in de vorm van huurverlaging vanwege de ervaren overlast.
- Volgens huurder is hij door de komst van de gezamenlijke tuin feitelijk zijn eigen tuin kwijtgeraakt, omdat hij daar niet meer in rust kan verblijven.
- Voorheen was het volgens huurder niet toegestaan om in de gezamenlijke tuin te spelen; er stond destijds een bord dat dit verboden was, maar dat is inmiddels gewijzigd.
- Huurder erkent dat het normaal is dat er buiten geluiden te horen zijn, maar hij vindt dat het niet de bedoeling is dat bewoners uit de hele buurt in de tuin komen recreëren met spelende kinderen en harde muziek.
- De aanpassingen en renovaties aan de tuin zijn volgens huurder aan de bewoners voorgelegd, maar er is geen gelegenheid geboden om bezwaar te maken.
- Voorheen was de tuin volgens huurder enkel een grasveld waar men vrij overheen kon lopen.



- Huurder staat niet open voor buurtbemiddeling. Hij geeft aan dat 50 tot 100 andere bewoners het initiatief juist positief ervaren en hij wil verdere spanningen in de buurt voorkomen.
- Er is recent een bord geplaatst bij de gemeenschappelijke tuin met de tekst: *Verboden toegang voor onbevoegden*, maar hier wordt nauwelijks naar gekeken.
- Huurder geeft aan dat een passend compromis zou zijn om na 17.00 of 18.00 uur geen spelende kinderen meer toe te staan in de tuin.
- Huurder beschikt over meerdere filmpjes waarin de muziek duidelijk hoorbaar is en kan dit tonen aan de verhuurder.
- Volgens huurder blijkt uit de zienswijze van verhuurder dat de tuin wordt gebruikt door bewoners uit de hele wijk en omliggende blokken.
- Huurder vreest dat het vele eten en de wijze van beplanting in de tuin rattenoverlast kunnen veroorzaken.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder geeft aan dat er op verzoek van enkele omwonenden picknicktafels zijn geplaatst in de gemeenschappelijke tuin.
- De intentie van de verhuurder is om dergelijke gezamenlijke tuinen te stimuleren met als doel de buurtcontacten te versterken en de wijk leefbaarder en hechter te maken.
- Verhuurder benadrukt dat het verzoek van huurder om anoniem te blijven steeds is gerespecteerd.
- Aan huurder is gevraagd om de ervaren overlast concreet aan te tonen en hierover terugkoppeling te geven aan verhuurder, maar hier is geen reactie op ontvangen.
- Verhuurder heeft bij omwonenden navraag gedaan of er veel bezoekers van buiten de buurt gebruikmaken van de tuin; dit werd door de bewoners ontkend.
- De gebruikers van de tuin hebben een handtekeningenactie opgezet waaruit blijkt dat een groot aantal bewoners tevreden is over de gezamenlijke tuin. Vanuit de buurt is aangegeven dat bewoners blij zijn met de tuin en deze als positief ervaren, zowel voor zichzelf als voor de kinderen.
- Verhuurder geeft aan het vervelend te vinden dat huurder overlast ervaart, ondanks de positieve reacties vanuit de omgeving.
- Volgens de wijkbeheerder is er geen sprake van structurele muziekoverlast, behalve tijdens de openingsbijeenkomst van de tuin.
- Er zijn borden geplaatst met leefregels, waaronder een oproep om rekening te houden met de burennamen van geluid.
- Voorafgaand aan de inrichting van de tuin is er een enquête uitgezet, waarin bewoners hun ideeën en voorkeuren konden aangeven.
- Verhuurder is niet bekend met structurele muziekoverlast, maar staat open voor het aanvullen van de leefregels met een passage over het voorkomen van luide muziek, mits dit nodig blijkt.
- Verhuurder geeft aan dat wanneer overlast door burennamen wordt veroorzaakt, huurders eerst zelf het gesprek met elkaar dienen aan te gaan. Indien dit geen oplossing biedt, zal verhuurder passende stappen ondernemen.

2. Beoordeling van de klacht



Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op overlast die huurder ervaart uit de gemeenschappelijke tuin;
- huurder stelt dat na de herinrichting van de binnentuin deze een aanzuigende werking heeft op bewoners uit de buurt;
- huurder graag in stilte in zijn tuin wil kunnen verblijven;
- huurder wil dat verhuurder regels opstelt en maatregelen neemt om de overlast die hij ervaart te beperken;
- huurder niet wil dat andere bewoners op de hoogte zijn van zijn bezwaren;
- verhuurder stelt dat de herinrichting van de binnentuin bijdraagt aan veerkrachtige wijken en aan de onderlinge verbinding en dat dit ondersteund wordt door de bewoners;
- verhuurder stelt dat hij geen signalen heeft ontvangen dat de aanwijzingen op het bord niet worden opgevolgd; er worden ook geen overlastmeldingen van andere bewoners ontvangen;
- verhuurder aangeeft dat huurder in eerste instantie zelf verantwoordelijk is om met de burens waarvan hij overlast ervaart in gesprek te gaan;
- verhuurder stelt dat in geval van structurele overlast er een melding gedaan kan worden bij verhuurder.

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:

- verhuurder heeft gedaan wat van hem verwacht mag worden in het kader van de dienstverlening;
- huurder niet van verhuurder of bewoners kan verlangen dat zij in stilte in de binnentuin recreëren;
- voor wat betreft spelende kinderen er sprake is van normale leefgeluiden. Dit kan doorgaans niet worden aangemerkt als overlast. Het afspelen van versterkte muziek kan daarentegen wel als overlast worden ervaren;

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, 11 november 2025
Verzenddatum, 27 november 2025