



Advies 202645

Staedion

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: de Klachtencommissie) ontving op 22 december 2025 een klacht van huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

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 gaat over de handelwijze van de verhuurder bij werkzaamheden die in de keuken zijn uitgevoerd waarbij de verhuurder een dubbel stopcontact en een aansluiting voor de vaatwasser na de werkzaamheden in de keuken (tegelwerk) zijn komen te vervallen. Huurder stelt dat deze aansluitingen waren gerealiseerd op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Na de werkzaamheden heeft verhuurder gezegd dat het dubbele stopcontact en de aansluiting voor de vaatwasser niet wordt teruggeplaatst. Volgens verhuurder zijn ze niet gerealiseerd op grond van de Wmo. Ook zaten alle apparaten op één groepenkast en dat is een gevaarlijke situatie.

Korte samenvatting standpunt huurder

- De koelkast staat nu in de woonkamer en is aangesloten met een verlengsnoer naar de keuken.
- Om gezondheidsredenen wil huurder graag de vaatwasser kunnen gebruiken.
- Het dubbele stopcontact is destijds aangebracht door een gediplomeerd persoon, maar niet door verhuurder. Er is een vergoeding gegeven op grond van de Wmo en het dubbele stopcontact is in 2008 aangebracht.
- De gemeente (uitvoerder van de Wmo) regelt niet opnieuw de aansluiting. De gemeente vindt dat verhuurder dat nu moet doen.
- Er is iemand op bezoek geweest bij huurder die zei dat de tegels moesten worden vervangen. Er werd niet gezegd dat het stopcontact niet zou worden teruggeplaatst. Dit is pas gemeld toen de tegels werden geplaatst.
- Huurder heeft te weinig stopcontacten in de woning. Omdat de koelkast in de woonkamer staat, kan de tv niet meer worden gebruikt.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Huurder heeft gemeld dat het tegelwerk los zat. Er is een opname gedaan. Daarbij werd geconstateerd dat de tegels inderdaad los zaten.
- De keuken is geplaatst in 2017.
- Er is alleen tegelwerk vervangen. Er zijn verder geen leidingen verlegd.



- Er zijn door huurder te veel snoeren en verlengsnoeren aangesloten op het stopcontact. Dat zorgt voor een gevaarlijke situatie. Zeker als er te veel wattage wordt gebruikt.
- Het beleid is dat bij vervangen van het tegelwerk de basiskeukenopstelling terugkomt. In dit geval een keukenopstelling met twee dubbele stopcontacten.
- Een op grond van de Wmo gedane aanpassing wordt niet verwijderd. Echter, nergens in de Wmo-stukken van de gemeente is te lezen dat het extra dubbele stopcontact en een aansluiting voor de vaatwasser destijds op grond van de Wmo is geplaatst.
- Op grond van de Wmo is er alleen een elektrische aansluiting in de berging aangebracht voor de scooter.
- Via een aanvraag zelf aangebrachte voorziening (ZAV) kan er een extra stopcontact worden geplaatst. Huurder is geadviseerd een extra elektragroep en een extra stopcontact aan te vragen.
- Verhuurder is bereid, als er een offerte is, deze te beoordelen zodat de werkzaamheden via een ZAV kunnen worden aangevraagd. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend installateur. Dat is ook gecommuniceerd aan huurder.
- Huurder zou wellicht ook op grond van de Wmo aanpassingen kunnen doorvoeren, maar daar zal zij een verzoek toe moeten doen bij de gemeente.
- Er is door verhuurder niet bij het eerste bezoek gemeld dat het stopcontact niet terugkomt. Het stopcontact is toen niet opgemerkt. Pas bij het bezoek van de aannemer werd het gezien. Toen is huurder gezegd dat het betreffende stopcontact niet wordt teruggeplaatst.
Als er teveel apparaten op een bepaalde elektragroep worden gezet, wordt de groep overbelast. Een magnetron trekt veel stroom. Dat geldt ook voor een waterkoker. Als er dan ook nog een vaatwasser bijkomt is dat te veel. Dat is de reden dat er meestal een extra elektragroep moet worden aangelegd.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht gaat over het niet terugplaatsen van een dubbel stopcontact en de aansluiting van de waterleiding voor de vaatwasser na het uitvoeren van werkzaamheden in de keuken;
- huurder stelt dat de aansluiting en het stopcontact zijn aangebracht op grond van de Wmo;
- huurder dit niet kan aantonen;
- huurder de voorzieningen door een derde heeft laten aanbrengen maar niet heeft aangetoond dat deze voldeed aan de deskundigheidsvereisten;
- huurder het extra stopcontact en de aansluiting hersteld wil zien;
- de aannemer van verhuurder heeft gezegd dat het zelf aangebrachte stopcontact niet terugkomt;
- het een standaard werkwijze is om door huurder zelf aangebrachte stopcontacten niet terug te plaatsen als daar geen toestemming voor verleend is;
- bij werkzaamheden, zoals nu aan de orde, verhuurder een basiskeukenopstelling terugplaatst;



- verhuurder heeft gezegd dat de werkzaamheden die hij heeft verricht geen invloed hebben op de aansluiting van de vaatwasser.

3. Conclusie en advies

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

De Klachtencommissie vindt dat verhuurder onder de gegeven omstandigheden heeft gedaan wat van hem verwacht mocht worden met betrekking tot het herstel van de keuken.

De Klachtencommissie adviseert wel in de toekomst helder(der) te communiceren wat een huurder kan verwachten van de uit te voeren werkzaamheden, bij voorkeur bij het eerste bezoek. Dit om misverstanden te voorkomen.

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

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 januari 2026
Verzenddatum, 10 februari 2026