



Advies 202706

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

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 29 mei 2026 een klacht van huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van 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

Huurder heeft van de vorige bewoner kasten overgenomen. Huurder heeft deze kasten in een later stadium alsnog verwijderd. Bij het weghalen bleken er niet geïsoleerde elektrakabels achter de kasten aanwezig te zijn en grote keilbouten in de muur. Het verwijderen van die keilbouten kan niet gedaan worden zonder de muur te beschadigen. Huurder heeft daar melding van gemaakt bij verhuurder. Naar aanleiding van de melding is de elektricien langs geweest die ervoor heeft gezorgd dat de situatie wat betreft elektriciteit veilig is. De muren zijn echter daarbij beschadigd geraakt en huurder wil de reparatie daarvan vergoed hebben door verhuurder. Verhuurder geeft aan dat dit de verantwoordelijkheid is van huurder.

Korte samenvatting standpunt huurder

- De kasten waren aan de muur bevestigd. Na het verwijderen daarvan zijn grote gaten in de muur ontstaan.
- Nadat de elektricien werkzaamheden had uitgevoerd, zijn de gaten in de muur nog groter geworden. Daarnaast zijn er op meerdere plaatsen ook kleinere gaten in de muur ontstaan.
- De kasten staan niet vermeld op het overnameformulier. Tijdens de eerste bezichtiging is bovendien niet gesproken over een eventuele overname van deze kasten, aangezien de woning toen nog niet volledig was ontruimd. Kort daarna ontving huurder een e-mail waarin werd gesproken over de overname van zaken van de vorige huurder.
- Huurder heeft vervolgens met de vorige huurder in de woning afgesproken. Samen hebben zij de woning doorgelopen om de overname van zaken te bespreken.
- Tussen huurder en de vorige bewoner is gesproken over de overnameprijs van verschillende zaken. Daarbij is ook aangegeven dat de kasten konden blijven staan en door huurder konden worden overgenomen. Verhuurder heeft daarbij medegedeeld aan huurder dat, indien zij de zaken niet zou overnemen, de oplevering van de woning langer zou duren.
- Op het opnameformulier dat verhuurder opstelt bij aanvang van de huurovereenkomst en waar huurder voor moet tekenen, zijn de lampen en de raambekleding vermeld, maar de kasten ontbreken.



- Tijdens de woninginspectie is niet expliciet besproken tussen verhuurder en huurder dat het verwijderen van de kasten waarschijnlijk lastig zou zijn of tot schade aan de muren zou kunnen leiden.
- Tijdens de werkzaamheden in de woning zijn bovendien meerdere gebreken aan het licht gekomen. De opzichter heeft tijdens de eindinspectie met de vorige bewoner onvoldoende doorgevraagd welke vloeren zich in de woning bevonden. Huurder moet deze nu allemaal zelf verwijderen. Daarnaast is de eindinspectie niet conform de wettelijke voorschriften verlopen. Een huurder mag hiervan niet de nadelige gevolgen ondervinden.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Het sleutelafgifteformulier dient zich in het dossier te bevinden. Verhuurder heeft aangegeven dat dit desgewenst alsnog aan de Klachtencommissie kan worden toegezonden. Het sleutelafgifteformulier is hetzelfde als het opnamerapport dat bij aanvang van de huurovereenkomst met huurder wordt opgesteld en waar huurder voor moet tekenen.
- Op het sleutelafgifteformulier wordt niets expliciet vermeld over de kasten.
- Huurder is niet gewezen op de aard van de kasten of op het feit dat deze moeilijk te verwijderen zouden zijn. Gezien de wijze waarop de kasten waren gemonteerd en de aard ervan, had de huurder echter kunnen vermoeden dat het om zware kasten ging die deugdelijk aan de muren waren verankerd. Het betrof namelijk vrij hangende kasten.
- Huurder heeft de keuze gekregen om zaken al dan niet over te nemen. Dit is in overleg met de vorige bewoner gebeurd. Indien huurder de zaken niet had overgenomen, had de vorige bewoner deze zelf moeten verwijderen.
- Er is een sleutelafgifterapport opgesteld waarin de overgenomen zaken met foto's zijn vastgelegd. Dit is een document tussen verhuurder en huurder. Er is geen opnamestaat gemaakt. Het overnameformulier is een overeenkomst tussen de vorige huurder en de huidige huurder.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op de vrij hangende kasten die huurder heeft overgenomen van de vorige huurder;
- huurder heeft erkend dat zij de kasten heeft overgenomen;
- huurder zich op dat moment niet volledig beseftte op welke wijze deze kasten waren opgehangen;
- huurder aangeeft dat wanneer zij het ophangstelsel verwijdert dit gevolgen zal hebben voor de muur, in die zin dat de muur beschadigd zal raken;
- bij verwijdering van de vrij hangende kasten huurder tot de ontdekking kwam dat zich een onveilige situatie voordeed met betrekking tot de elektriciteitskabels maar dat verhuurder dat onderdeel direct heeft verholpen;
- verhuurder heeft aangegeven dat huurder en de vorige huurder door de woning zijn gelopen en afspraken hebben gemaakt over over te nemen zaken, waaronder de vrij hangende kast;
- verhuurder erkent dat de overname van die kast niet is vermeld op het sleutelafgifte rapport;



- verhuurder zich op het standpunt stelt dat nu huurder erkent de kast te hebben overgenomen van de vorige huurder al het daarmee gepaard gaande onderhoud en herstel voor rekening van huurder is;
- verhuurder de onveilige situatie met betrekking tot de elektriciteit wel heeft verholpen.

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 nu huurder heeft erkend dat zij verschillende zaken, waaronder de betreffende vrij hangende kasten heeft overgenomen van de vorige huurder, daarmee ook het onderhoud of de verwijdering van de kasten en de bevestiging daarvan voor haar rekening komt.

De Klachtencommissie vindt dat verhuurder huurder al tegemoet is gekomen door de onveilige situatie omtrent de elektra te verhelpen.

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, 14 juli 2026
Verzenddatum, 21 juli 2026