



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Advies 1507

Corporatie: Woonkracht10

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland heeft tijdens deze hoorzitting de bovengenoemde klacht behandeld. Het houden van een hoorzitting waarbij de klager en de woningbouwcorporatie worden uitgenodigd, is gewenst om de commissieleden goed te informeren over de inhoud en de achtergrond van de klacht en de zienswijze van de klager en de woningbouwcorporatie.

Omschrijving van de klacht

Er is een grote hoeveelheid sneeuw van het dak gegleden en daardoor is er schade ontstaan aan een auto.

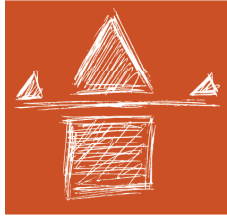
Toelichting op de klacht en zienswijze corporatie

Hiervoor verwijzen wij u naar het bijgevoegde verslag van de hoorzitting.

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- Woonkracht 10 in 2008 de daken van de door klager gehuurde woning en aangrenzende woningen heeft vervangen door metalen platen (in de vorm van traditionele dakpannen) in plaats van de aardewerk dakpannen die op de daken lagen;
- klager diverse malen heeft geklaagd dat als er sneeuw ligt, deze sneeuw bij opwarming als een soort lawine in één klap naar beneden komt.
- Op 29 december 2014 een grote hoeveelheid sneeuw in een lawine op het dak van de auto van klager is gevallen, welke op de openbare weg voor het gehuurde pand stond, en daar ernstige blikschade aan de auto heeft veroorzaakt.
- Woonkracht 10 ten tijde van de dakrenovatie had kunnen weten dat er problemen met de nieuwe daken konden ontstaan. Zij heeft de huurders daarvoor niet gewaarschuwd. Zij heeft de huurders ook niet geadviseerd hoe te handelen bij zware sneeuwval. Vervolgens heeft Woonkracht 10, ondanks verschillende meldingen van zware sneeuwval van de daken, met de nodige risico's, door de jaren heen geen actie ondernomen ter voorkoming daarvan.
- Woonkracht 10 in de afgelopen jaren meer dan eens is geweest op risico's van grote hoeveelheden vallende sneeuw als gevolg van het nieuwe dak en nooit heeft aangegeven maatregelen te overwegen dan wel in elk geval geen maatregelen heeft genomen. Eén maatregel zou kunnen zijn om hekjes op de daken te plaatsen zoals in de Alpenlanden.
- de commissie tot de conclusie komt dat de genoemde schade is terug te voeren tot het feit dat bij de vervanging van de daken de daaraan verbonden eventuele risico's niet of in ieder geval onvoldoende zijn nagegaan. De huurders zijn niet geïnformeerd over mogelijke risico's en daarbij te nemen mogelijke maatregelen, ook niet na verschillende meldingen bij verhuurder van deze risico's.
- Nu het risico zich heeft voorgedaan en huurder daardoor schade heeft geleden, de commissie verhuurder daardoor verantwoordelijk en aansprakelijk acht.



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Advies 1507

Corporatie: Woonkracht10

Advies

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland heeft de klacht van de klager beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **gegrond** is.

De commissie beveelt Woonkracht10 aan om zo mogelijk maatregelen te nemen die materiele en immateriële schade in de toekomst voorkomen door vallende sneeuw van de daken. Onderdeel van deze maatregelen is in ieder geval het informeren van de huurders over de mogelijke risico's bij langdurige sneeuwval. Van huurders wordt dan gevraagd ook hun eigen verantwoordelijkheid te nemen voor het voorkomen van schade: door persoonlijk extra voorzichtigheid in acht te nemen en bijvoorbeeld ook de auto tijdelijk elders te parkeren.

De commissie adviseert de verhuurder om de door klager genoemde schade te vergoeden, Woonkracht 10 kan er ook voor kiezen de schade op haar kosten te laten herstellen door een door haar aan te wijzen erkende vak garage, zodat huurder geen beroep hoeft te doen op zijn eigen verzekering.

De commissie verzoekt de corporatie een voorziening te treffen met inachtnaam van de bevindingen en conclusies van de commissie.

Tegen dit advies is geen bezwaar of beroep mogelijk. Aan de corporatie wordt geadviseerd om deze uitspraak anoniem te publiceren op website of anderszins'.

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid,

Robert Zijtsel
Vicevoorzitter