



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Advies 1608

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 was een buitenlamp kapot die niet werd gerepareerd door de corporatie. De lamp is nu wel gerepareerd maar de communicatie door de corporatie rondom de onderhoudsverplichting van de huurder is slecht geweest.

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:

- de corporatie erkent in gebreke te zijn geweest in de communicatie richting huurders over onderhouds- en reparatiewerkzaamheden;
- de corporatie, dan wel haar rechtsvoorgangers, in het verleden uit coulance en onverplicht herstelwerkzaamheden hebben verricht voor rekening van de corporatie die eigenlijk voor rekening van de huurders dienen te komen;
- klaagster geen rechten kan ontnemen in verband met de herstelwerkzaamheden die de corporatie in het verleden coulance halve heeft verricht;
- op 4 april 2016 de buitenverlichting is gerepareerd op kosten en in opdracht van de corporatie;
- de klacht ten aanzien van de buitenverlichting tot tevredenheid van klaagster is opgelost;
- de onderhoudswerkzaamheden die voor rekening komen van klaagster zijn opgenomen onder artikel 7 van de huurovereenkomst;
- de corporatie thans een nieuwe (bolletjes) lijst hanteert waarop de onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen die voor rekening van de klaagster komen;
- deze nieuwe (bolletjes) lijst aansluit bij het Besluit Kleine Herstellingen;
- artikel 7:240 BW niet voorschrijft dat het Besluit Kleine Herstellingen altijd van dwingendrechtelijke aard is; er mag enkel niet ten nadele van huurders worden afgeweken;
- in het geval een onderdeel van de bolletjeslijst ten nadele van klaagster afwijkt van artikel 7 van de huurovereenkomst laatstgenoemde dient te prevaleren;
- de corporatie tijdens de zitting heeft aangegeven op korte termijn een serviceabonnement aan te bieden voor onderhoudswerkzaamheden, die op grond van de bolletjeslijst voor rekening van de huurder komen.

Advies

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

De commissie adviseert de corporatie in de toekomst beter te communiceren met haar huurders en te handelen conform bovenstaande overwegingen.

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

Een kopie van de uitspraak wordt aan mevrouw XXX verzonden.

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland,

De heer A.S. Perniciaro
Voorzitter