



Advies 2003
Corporatie Haag Wonen

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

De klacht heeft betrekking op waterschade veroorzaakt door een defecte grondwaterpomp.

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 klacht betrekking heeft op wateroverlast in de berging van klager en de daaruit voortvloeiende schade aan de aanwezige goederen;
- klager de corporatie diverse malen heeft gemaand de pomp te repareren en daarbij expliciet heeft aangegeven waar de pomp van de corporatie zich bevindt;
- klager de corporatie verwijt nalatig te zijn geweest in het repareren van een niet-functionerende pomp;
- de corporatie na de eerste grote wateroverlast de pomp niet heeft laten repareren en volstaan heeft met het afzuigen van het water;
- de corporatie stelt dat bij een goedwerkende pomp er nog steeds sprake kan zijn van wateroverlast;
- klager stelt dat bij een goed functionerende pomp de ruimte volledig droog is. De commissie heeft geen argumenten van de corporatie gehoord om aan deze stelling te twijfelen.
- de corporatie aansprakelijkheid van de schade heeft uitgesloten in artikel B van de huurovereenkomst;
- klager stelt dat op basis van redelijkheid en billijkheid een beroep op dit exoneratiebeding onaanvaardbaar is.
- de verzekeringsmaatschappij van de corporatie de schade heeft vastgesteld op € 22.496,50;
- de corporatie in gebreke is gebleken bij het adequaat verhelpen van een technische storing van de waterpomp.



Advies

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

- Klager heeft zijn primaire klacht over wateroverlast richting de corporatie meerdere malen herhaald en aanwijzingen gegeven voor het verhelpen van de overlast.
- Gezien het niet correct en niet tijdig doortastend handelen en zonder kennis van de omstandigheden aan de zijde van de corporatie is onnodige wateroverlast ontstaan waardoor de klager schade heeft geleden. Daarmee is de klacht gegrond.
- De corporatie heeft de gevolgen van de wateroverlast opgepakt als zijnde verwijtbaar aan de corporatie door haar verzekering aan te spreken. Immers, de huurder zou in eerste instantie ook te kennen kunnen zijn gegeven dat de corporatie niet verantwoordelijk is voor schade aan inboedel, zoals te doen gebruikelijk bij woningen.
- Pas na de taxatie van de schade wordt een beroep gedaan op artikel b van de huurovereenkomst.

De commissie doet een dringend beroep op de corporatie om een passende voorziening te treffen met inachtneming 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 haar website of anderszins.

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland,

De heer F. van Heusden
Voorzitter