



Onderwerp: Uitspraak klacht [klager] vs Vestia

Ons kenmerk: 18-52

Datum: 13 juli 2018

Geachte [klager],

De Commissie Governancecode (hierna: de Commissie) heeft op 23 mei 2018 uw klachtenformulier ontvangen. Uw klacht is gericht tegen Stichting Vestia (hierna: Vestia).

Uw klacht

Uw klacht tegen Vestia gaat over de eindafrekening die u Vestia moet betalen met betrekking tot uw woning. U bent inmiddels verhuisd. In maart 2017 heeft een inspectie plaatsgevonden. Op de eindnota van herstelwerkzaamheden staan allerlei gebreken waarvan u vindt dat u herstel daarvan niet hoeft te betalen. U geeft aan dat [A] met de verhuizers en een schoonmaakbedrijf kunnen getuigen dat alles netjes, gatendicht en bezemschoon was behalve de gebreken die er ten tijde van de inspectie waren. U wijst er in dit verband in verschillende stukken op, dat er al gebreken in de woning waren toen u deze in 2013 ging huren. Hierbij wijst u op artikel 7:224 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek waarin is bepaald dat, als er geen beschrijving van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt, er bij het einde van de huur van uit wordt gegaan dat de staat waarin de woning dan verkeert, ook de staat van aanvang was.

De voorgeschiedenis

Op 3 juni 2013 heeft u een woning aan de [adres] gehuurd. De door u geconstateerde gebreken aan de woning heeft u diezelfde maand bij Vestia gemeld, waarna u op 5 juli 2013 een klacht heeft ingediend bij Vestia. Gedurende de huurperiode van ongeveer vier jaren heeft u naar uw zeggen door de gebreken veel overlast, met gevaar voor gezondheid, ervaren. Dat heeft tot correspondentie tussen u en Vestia geleid. Op 28 maart 2017 heeft een inspectie van de woning plaatsgevonden. Bij brief van 4 april 2017 heeft u een puntsgewijs overzicht ontvangen van de bevindingen van de inspecteur. Waar een onderhouds- of hersteladvies daarbij is gegeven, is in de brief vermeld of Vestia danwel u voor het eventuele herstel verantwoordelijk zijn.

Op 16 april 2017 heeft u zich opnieuw met een klacht gemeld bij Vestia. In deze klacht heeft u vier gebreken aan uw woning gemeld. Vestia heeft op 24 april 2017 op deze klacht gereageerd.

Het verloop van de procedure

Per klachtenformulier van 22 mei 2018, ontvangen op 23 mei 2018, heeft u uw klachten voorgelegd aan de Commissie. Op 15 juni 2018 heeft de Commissie Vestia gevraagd om op uw klachten te reageren. Op 27 juni 2018 is namens Vestia een reactie ingediend met als bijlagen een uitspraak van de huurcommissie d.d. 16 januari 2014, twee uitspraken van de geschillencommissie d.d. 11 mei 2015 en 2 oktober 2015, en een vonnis van de rechtbank Den Haag d.d. 22 juni 2016.

Beoordeling van de ontvankelijkheid van de klacht

Voordat de Commissie een klacht inhoudelijk behandelt, moet zij toetsen of zij inhoudelijk over de klacht mag oordelen. De Commissie moet zich daarbij houden aan een Reglement



(Reglement Commissie Governancecode Woningcorporatie). Uit dat Reglement volgt (artikel 12, eerste lid aanhef en onder f) dat de Commissie een klacht alleen inhoudelijk mag behandelen, als de betreffende kwestie eerst is voorgelegd aan de klachtencommissie van de woningcorporatie, tenzij de zaak niet door die klachtencommissie kan worden behandeld.

In het klachtenformulier heeft u aangekruist dat u zich eerder over de (onderliggende) kwestie tot de geschillencommissie van Vestia heeft gewend. Uit de stukken begrijpt de Commissie dat u inderdaad eerder bij de geschillencommissie bent geweest, maar niet met betrekking tot de eindnota Over de kwestie van de eindnota heeft u ook zelf op het klachtenformulier geschreven: “Daarover is geen rechtszaak of geschillencommissie geweest”. In uw e-mail van 26 mei 2018 aan de Commissie geeft u eveneens aan dat bij de eindnota geen geschillencommissie betrokken is geweest.

De Commissie overweegt dat uw klacht inzake de eindnota beoordeeld moet worden door de geschillencommissie van Vestia. De Commissie mag op grond van artikel 12, eerste lid aanhef en onder f van het Reglement uw klacht inzake de eindnota niet in behandeling nemen en verklaart daarom uw klacht niet-ontvankelijk.

Uitspraak

De Commissie beoordeelt uw klacht op grond van artikel 12, lid 1 aanhef onder f van het Reglement van de Commissie Governancecode Woningcorporaties niet-ontvankelijk. Uw klacht wordt niet inhoudelijk door de Commissie behandeld.

Namens de Commissie Governancecode,

[handtekening]

Mr. Y.E.M.A. Timmerman-Buck
voorzitter