



Uitspraak Commissie Governancecode Woningcorporaties

d.d. 25 september 2018

Kenmerk: 2018-074

in de zaak van

[klager], te [woonplaats]

klager

tegen

Wooncompagnie, te Hoorn

verweerder

Partijen worden hierna aangeduid als [klager] en Wooncompagnie.

Verloop van de procedure

- [klager] heeft op 22 mei 2018 bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties een verzoek ex artikel 11 lid 2 ("een verzoek om een uitspraak naar aanleiding van een klacht") van het Reglement Commissie Governancecode Woningcorporaties ingediend tegen Wooncompagnie
- Wooncompagnie heeft op 16 augustus 2018 een verweerschrift ingediend
- [klager] heeft op 2 september 2018 hierop een reactie gegeven
- De klacht is behandeld in de Commissievergadering van 19 september 2018

Klacht

[klager] heeft op het klachtenformulier van 22 mei 2018 per mail een groot aantal onderwerpen genoemd waarop de klacht betrekking heeft. [klager] heeft de klachten bij e-mail van 11 juli 2018 aan de Commissie beperkt tot het volgende:

1. *Ondanks klachten/meerdere verzoeken is de huur nooit verlaagd.*
2. *Ondanks de vele mankementen, het foute totaal aantal woonpunten (o.a. afmetingen tuin), het foute energielabel en het niet berekenen van het gepubliceerde streefhuur percentage oftewel de huur die de Wooncompagnie zegt te berekenen.*



Feiten

De volgende feiten zijn in voldoende mate komen vast te staan.

[klager] huurt sinds [datum] een woning van Wooncompagnie. De huurprijs bedroeg op 1 juli 2014 een bedrag van € [bedrag A] per maand.

De Huurcommissie heeft op 5 januari 2016 uitspraak gedaan op het verzoek van [klager] om de huur te verlagen naar € [bedrag B] per maand wegens ernstige onderhoudsklachten. De Huurcommissie stelde vast dat er geen sprake was van gebreken, dat de woning gewaardeerd moest worden met [aantal] punten en dat de netto huur onder de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel lag en daarom redelijk was en niet verlaagd hoefde te worden. De uitspraak van de Huurcommissie is niet overgelegd, maar deels kenbaar uit het vonnis van de rechtbank Noord-Holland, sector kanton, van 28 december 2016 waarin eveneens werd uitgesproken dat de huurprijs redelijk was. De kantonrechter oordeelde in r.o. 6.3 over het beroep van [klager] op de streefhuur:

[klager] stelt onder meer dat haar een te hoge huur in rekening is gebracht, omdat Wooncompagnie de streefhuur, die voor het gebied werd gehanteerd waar [klager] woonachtig is, niet heeft doorgevoerd in de door [klager] te betalen huur. Met Wooncompagnie is de kantonrechter van oordeel dat voor het afdwingen van een huurverlaging op die grond geen steun gevonden kan worden in het recht. Het feit dat een verhuurder de vrijheid heeft om bijvoorbeeld aan nieuwe huurders (tijdelijk) een lagere huur aan te bieden, maakt dit oordeel niet anders. Op dit punt dient de vordering van [klager] dan ook te worden afgewezen.

Verweer van Wooncompagnie

Wooncompagnie heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

Wooncompagnie memoreert de lange klachtengeschiedenis met [klager]. Wooncompagnie heeft diverse gesprekken gevoerd, de regionale klachtencommissie heeft klachten behandeld, de Huurcommissie en de kantonrechter hebben uitspraak gedaan over de hoogte van de huurprijs. Bij die uitspraken werd Wooncompagnie in het gelijk gesteld.

Wooncompagnie stelt dat de woning in goede staat verkeert en dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud of ernstige onderhoudsgebreken.

De woningwaardering is conform de vastgestelde woningwaardering van de Huurcommissie. De huurprijs van de woning bedraagt 73% van de maximaal redelijke huurprijs.

Toetsingskader

Voordat de Commissie een klacht inhoudelijk behandelt, moet zij toetsen of zij inhoudelijk over de klacht mag oordelen.

In artikel 12 lid 1 aanhef en onder sub e van het Reglement van de Commissie Governancecode Woningcorporaties staat daarover het volgende:

De commissie beoordeelt een verzoek om een uitspraak als niet-ontvankelijk, indien: (...) het verzoek betrekking heeft op zaken die in behandeling zijn bij een rechter, huurcommissie of arbiter, of waarover deze al een uitspraak hebben gedaan;

Dit houdt in dat de Commissie een klacht niet ontvankelijk moet verklaren als over de zaak uitspraak is gedaan door de Huurcommissie en/of de rechter.



Beoordeling van de ontvankelijkheid van de klacht

De Commissie stelt vast dat de klacht gaat over de hoogte van de huurprijs. [klager] is van mening dat zij sinds 2013 of 2014 teveel huur betaalt omdat haar netto huur lager is dan de door de corporatie vastgestelde streefhuur voor de woning en omdat sprake is van vele mankementen aan haar woning. Daarnaast stelt [klager] dat Wooncompagnie ten onrechte niet ingaat op haar verzoeken tot huurverlaging.

Op grond van art. 4 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte behoort een oordeel over de hoogte van de huurprijs, mede in verhouding tot gebreken aan de woning, tot de bevoegdheid van de Huurcommissie. Op grond van art. 7:257 lid 2 BW kan een huurder een geschil over de huurprijs tevens voorleggen aan de kantonrechter.

[klager] heeft de huurprijs in verhouding tot de staat van de woning voorgelegd aan de Huurcommissie en aan de kantonrechter en beide instanties hebben geoordeeld dat de huurprijs die [klager] betaalt lager is dan de maximaal redelijke huurprijs overeenkomstig het woningwaarderingstelsel en dat er geen sprake is van gebreken die aanleiding zouden moeten vormen voor een huurprijsverlaging. Wooncompagnie heeft overigens de huurprijs na de uitspraak van de kantonrechter op 1 juli 2017 verlaagd en op 1 juli 2018 onveranderd gelaten.

De Commissie stelt vast dat de Huurcommissie en de kantonrechter uitspraak hebben gedaan op de klacht met betrekking tot de huurprijs in verhouding tot de staat van de woning. [klager] wendt zich over ditzelfde punt nu tot de Commissie. Zoals eerder aangegeven, moet de Commissie het verzoek om een oordeel niet ontvankelijk verklaren, aangezien dit verzoek betrekking heeft op de inhoudelijke behandeling door de Huurcommissie en de kantonrechter en beide instanties daarover al een uitspraak hebben gedaan.

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de klacht, dat Wooncompagnie niet is ingegaan op herhaalde verzoeken van [klager] de huurprijs te verlagen, op grond van art. 12 lid 1 sub e Reglement Commissie Governancecode Woningcorporaties niet ontvankelijk is.

Uitspraak

De klacht van [klager] over Wooncompagnie is niet ontvankelijk.

Namens de Commissie Governancecode Woningcorporaties,

[handtekening]

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

voorzitter