



Verslag 1904
Corporatie: Woonbron IJsselmonde

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Korte omschrijving van de klacht

Er is in de kruipkelder een leiding gesprongen. De corporatie repareert wel de waterleiding maar vergoedt niet de kosten van het extra waterverbruik.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.

Toelichting op de klacht door de klager

We kregen een brief van Evides dat we de waterstand moesten opnemen. Dat hebben we gedaan en toen zag ik water in de kruipruimte. We kregen daardoor een hogere waterrekening. We hebben ook contact gehad met de corporatie en er is iemand langs geweest. Toen is de waterleiding gerepareerd door de corporatie. De corporatie zegt dat het een probleem van Evides is. Evides zegt dat het een probleem van de corporatie is. De kraan is van de corporatie, maar de waterleiding is van Evides. Het is nu wel gerepareerd. Nu hebben we problemen met de betaling van het weggestroomde water. Ik wil de waterkraan buiten ook laten verwijderen. Dat heb ik al eens gevraagd. Ze hebben het wel gerepareerd maar de kraan nog niet weggehaald. De leiding beneden is er ook nog.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Wanneer is de lekkage ontstaan? In 2018 of in 2017?

A: Op 23 januari 2017 voor de eerste keer en daarna weer in september 2018.

V: Hoe hoog is de factuur van de waterrekening? Wat is de schade?

A: Circa € 500,00 euro. Dat is opgebouwd uit € 383,43 en € 98,00.

V: Er worden twee zaken genoemd in uw brief van 22 november 2018. U wilt de buitenkraan afgesloten hebben en op de tweede plaats wilt u de extra kosten betaald hebben. U spreekt dan over € 98,00.

A: Nee dat klopt niet. Dan is er een fout gemaakt

V: Wat heeft u extra moeten betalen aan Evides?

A: Dat is € 434,00.

De voorzitter krijgt een brief van Evides overhandigd van klagers. Na het lezen van de brief geeft de voorzitter aan dat de brief over een termijnfactuur en een periodeafrekening van 386,02 gaat. De voorzitter geeft aan dat klagers zelf het maandelijkse termijnbedrag moeten betalen. Het extra waterverbruik zou de periodeafrekening van € 386,02 zijn.

V: U overhandigt mij zojuist een andere sommatiebrief van Evides van € 499,00. Is dat inclusief de periodeafrekening van € 383,43?

A: Ik snap er helemaal niets van. We hebben nog nagebeld met Evides. Ze zouden de bedragen bevroren zolang we er met de corporatie nog niet uit zijn. Er is nog niet betaald. We hebben het toch over 2018?

V: Hoeveel moet u in 2018 betalen? Dat bedrag is toch inclusief het bedrag van € 383,43?



A: Nee het gaat over € 386,02. Het lijkt op die € 383,43, maar dat is betaald(klager laat een sommatie van € 386,02 zien aan de voorzitter). Evides blijft elke maand een brief sturen.

V: U heeft de lekkage gezien bij het opnemen van de meterstanden?

A: Ja dat klopt.

V: Kijkt u tussendoor nooit naar de meterstanden?

A: Nee dat doen we niet.

V: U vindt dat de corporatie de € 386,02 voor het extra waterverbruik moet betalen?

A: De leidingen zijn van de corporatie. Wij huren het huis van de corporatie.

V: De corporatie zegt in de zienswijze dat als er iets mis is met de woning, ze dat repareren. Aan het betalen van gevolgschade zijn ze alleen gehouden als het hun schuld is. Maar de corporatie wist niets van de lekkage. Als de verzekeraar van de corporatie de schadeclaim afwijst dan wijst de corporatie het ook af. Wat vindt u daarvan?

A: Wij wisten het ook niet. Evides wist het ook niet. We kijken niet elke dag in de kruipruimte.

De voorzitter meldt dat het juridisch zo is dat een verhuurder aansprakelijk is voor schade door een gebrek als het de verhuurder kan worden toegerekend (bijvoorbeeld als de corporatie op de hoogte was van de lekkage/leidingbreuk en treuzelde met het verhelpen ervan).

V: Was de lekkage in 2017 een andere?

A: Dat was de hoofdkraan beneden. Daar hoorden we toen water lopen. De hoofdkraan was gesprongen. We hebben dat direct gemeld bij de corporatie.

V: Wat was de oorzaak van de lekkage in 2018?

A: Dat was de leiding van de buitenkraan. Het was in 2018 dus anders dan de eerste keer. Toen is er een nieuwe hoofdkraan gemaakt.

Zienswijze van de corporatie

Er is een lekkage geweest in jan 2017. Die schade is toen vastgesteld door Evides op € 383,43. Dat is volgens mij afgehandeld en heeft Evides uitbetaald. In september 2018 was er wederom een lekkage. Het was niet helemaal duidelijk waar die vandaan kwam. Volgens mij gaat daar nu de claim van € 98,00 over. We hebben van Frontline facturen gezien en die bedragen kwamen overeen met € 98,00.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Wie heeft die € 383,43 betaald?

A: Volgens mij Evides, wij in ieder geval niet.

V: Klager vindt dat u aansprakelijk bent voor de gevolgschade en dat u de buitenkraan weghaalt. Wat zegt u daarop?

A: De kraan en de leiding gaan we verwijderen. Deze week zullen we de afspraak maken met huurders. We dachten dat die opdracht al gemaakt was. Voor ons is het soms ook onduidelijk om welke leidingen en kranen het gaat.

De gevolgschade heeft onze verzekeraar al genoemd in de mail van 23 november 2018. Zij wijzen de gevolgschade af. De mening van de verzekeraar is ook onze mening. Een kraan kan blijven zitten van een vorige huurder als het goed is aangesloten. Dan doen we inderdaad onderhoud aan de leiding. Als er iets aan de hand is, dan acteren we. We kunnen niet eerder acteren.



V: Is de kraan aangelegd door de vorige bewoner?

A: Dat weet ik niet zeker, maar dat zal wel zo zijn. Als er iets is aan de leiding dan is het aan ons om te kijken of we het weghalen of repareren, als het een zelf aangebrachte voorziening is.

V: Blijkbaar was de leiding erg slecht want een jaar na de kraan is die gesprongen.

A: Ik weet niet wat nu de oorzaak is van de lekkage. De leiding is afgedopt en nu lekt het niet meer. We weten niet of het een koppeling was of dat de leiding zelf is gaan lekken.

V: Is nog te achterhalen wat de oorzaak was?

A: Ik denk het wel want de leiding zit er nog. Ik heb de loodgieter nog gebeld die destijds de leiding heeft afgedopt, maar die wist het zich niet meer goed te herinneren.

De medewerker van het Centrum voor Dienstverlening meldt dat als je nu nog wilt kijken of de oorzaak achterhaald kan worden, het goed is dat er ook een onafhankelijk expert naar kijkt. Het moet niet zo zijn dat de 'slager zijn eigen vlees keurt'.

De voorzitter meldt dat als de loodgieter van de corporatie komt om de leiding en kraan te verwijderen, klagers er ook zelf een expert bij kunnen halen. De loodgieter van de corporatie en expert van klagers kunnen dan eventueel samen proberen de oorzaak te achterhalen. De vraag is alleen of dat in verband met de kosten van een expert, die in eerste instantie voor klagers komen, wel wenselijk is.

Laatste woord door de klager

Ik heb alles verteld.

De voorzitter sluit de vergadering. Klager en medewerker(s) van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.