



Hilversum 2 december 2024

Schriftelijke vragen art. 41 over aansprakelijkheid inzake wateroverlast in Hilversum Oost.

Geacht College,

De SP-fractie las de uitspraak van de huurcommissie van 29 oktober 2024 die gaat over het huurhuis aan de Sperwerstraat 12 in Hilversum. De uitspraak is te vinden in het register van openbare uitspraken van de huurcommissie op www.huurcommissie.nl, zoekterm Hilversum Sperwerstraat (gemakshalve bij deze ook een directe link: <https://hip.huurcommissie.nl/file?guid=73464968925990425&changedDate=1730174417862&name=2402838.pdf&target=window>).

Met de uitspraak verlaagt de huurcommissie vanwege wateroverlast in de kelder de maandelijkse huur met 40%.

De verhuurder lijkt in de zaak te hebben gesteld dat de wateroverlast het gevolg is van het handelen van de gemeente (citaat uit de uitspraak):

"Problemen die door derden worden veroorzaakt, zijn erg vervelend".

De huurcommissie legt uit dat de verhuurder verantwoordelijk blijft voor de woning zoals afgesproken in het huurcontract:

"Indien en voor zover ervan moet worden uitgegaan dat het indringend grondwater hoofdzakelijk zou worden veroorzaakt door de verandering van de inrichting van de riolering door de gemeente, dan geldt dat de gemeente dit niet 'zonder recht' heeft gedaan. Immers is de gemeente gerechtigd om deze wijziging tot stand te brengen. Deze oorzaak is naar zijn aard dan ook wezenlijk anders dan de oorzaak die het Gerechtshof Den Haag (ECLI:NL:GHDHA:2016:1088, beroep in cassatie – waarover het door verhuurder aangehaalde advies – verworpen in ECLI:NL:HR:2017:1352) heeft beoordeeld, te weten oneigenlijk gebruik van de riolering door de huurder van bovengelegen woonlagen. Dat verhuurder "niets kan doen om te voorkomen dat het water de kelder in komt", betekent niet dat er geen sprake is van een gebrek en staat ook niet in de weg niet aan een verlaging van de huurprijs."

Vervolgens komt de huurcommissie als gezegd tot het oordeel dat de huur (met terugwerkende kracht) met 40% moet worden verlaagd.

De gemeente heeft voorlichtingsavonden georganiseerd voor de bewoners die de wateroverlast ervaren. Een van die bijeenkomsten was op 19 september ten behoeve van Hilversum Oost (Liebergen) in de Morgensterkerk. De bewonersgroep [wateroverlasthilversum.nl](https://www.wateroverlasthilversum.nl) maakte een verslag van die bijeenkomst, dat te vinden is op hun website (www.wateroverlasthilversum.nl). Uit dat verslag blijkt dat er door de bewoners onder meer is gevraagd hoe zij, als ze dat zouden willen, de zaak juridisch zouden moeten aanpakken, via de burgerlijke rechter of de bestuursrechter. De gemeente had volgens het verslag dat antwoord destijds niet met zekerheid paraat, maar sprak het vermoeden uit dat een bestuursrechtelijke route de juiste zou zijn.

De SP-fractie heeft over twee zaken vragen. Ten eerste over de uitspraak van de huurcommissie zelf. Ten tweede over wat de bewoners van deze uitspraak weten en welke rol de gemeente kan nemen om dit aan de betrokken inwoners te laten weten.

Uit de uitspraak volgt dat de verhuurder de gemeente de schuld heeft gegeven van de wateroverlast. De huurcommissie gaat in de beoordeling immers in op de stelling *"dat het indringend grondwater hoofdzakelijk zou worden veroorzaakt door de verandering van de inrichting van de riolering door de gemeente"* en de verhuurder stelde tijdens de mondelinge behandeling *"Problemen die door derden worden veroorzaakt, zijn erg vervelend"*.

1. Hoe oordeelt het College in deze zaak en in zaken die er op lijken over de aansprakelijkheidsvraag, dat wil zeggen de vraag wiens schuld dit is en wie ervoor zou moeten betalen?
2. Zijn er verhuurders die de gemeente aansprakelijk hebben gesteld of op een andere manier aan de gemeente hebben laten weten dat de schade door de gemeente betaald zou moeten worden?
3. Denkt het College dat deze zaak een precedent schept, dat wil zeggen een zaak zal zijn waarmee andere huurders die kunnen laten zien dat ze wateroverlast hebben ook om huurverlaging kunnen vragen?

Uit het verslag van de bijeenkomst in de Morgensterkerk van 19 september blijkt dat mogelijk niet iedereen weet dat wateroverlast een reden kan zijn om huurverlaging te vragen. De gemeente gaf de optie van de huurcommissie niet als antwoord toen er om juridische trajecten werd gevraagd. Ook voor Hilversummers met een koopwoning werd er - als het verslag van wateroverlasthilversum.nl wordt gevolgd - geen duidelijk traject geschetst.

4. Is er een rol voor de gemeente om huurders op de hoogte te stellen van de uitspraak inzake Sperwerstraat 12, bijvoorbeeld door dit te betrekken bij de voorlichting die de gemeente organiseert?
5. Kan de gemeente voorlichting geven over de juridische (on)mogelijkheden aan inwoners met een koopwoning die wateroverlast ervaren?

Alvast vriendelijk dank voor uw antwoorden,

Joep Meddens