



## Jaarverslag 2016

Onafhankelijke geschillencommissie voor Goed Wonen, Bergopwaarts, PeelrandWonen,  
Helpt Elkander, Compaen, woCom, Woonpartners en Volksbelang



## Inleiding

Hierbij treft u het jaarverslag aan van de Regionale Geschillencommissie. Deze onafhankelijke commissie is – met inspraak van diverse huurderscommissies– ingesteld op 1 oktober 2011 door Goed Wonen Gemert, PeelrandWonen uit Boekel, woningstichting Laarbeek en Bergopwaarts uit Deurne. Op 1 maart 2014 is Helpt Elkander uit Nueneen aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Op 1 januari 2015 is woningstichting Laarbeek gefuseerd met woCom en verder gegaan onder de naam woCom.

Op 1 mei 2016 is de Regionale Geschillencommissie samengevoegd met de Gezamenlijke Geschillenadvies Commissie van drie woningcorporaties uit Helmond. Op 1 september 2016 heeft woningvereniging Volksbelang uit Helmond zich aangesloten bij de RGC. Dit betekent dat sinds 1 september 2016 geschillen aan de RGC kunnen worden voorgelegd door huurders en woningzoekenden van:

- Stichting Goed Wonen
- Stichting PeelrandWonen
- Stichting woCom
- Stichting Woonpartners
- Woningbouwvereniging Compaen
- Woningbouwvereniging Bergopwaarts
- Woningbouwvereniging Helpt Elkander
- Woningbouwvereniging Volksbelang.

Naast geschillen op grond van het BBSH valt ook de behandeling van geschillen in het kader van het regionaal tweedekansbeleid onder de bevoegdheid van de commissie. De commissie handelt volgens het Reglement Regionale Geschillencommissie, zoals vastgesteld op 1 maart 2014 door de deelnemende woningcorporaties.

Het doel van de geschillencommissie is:

- het klanten van de corporaties mogelijk maken een geschil voor te leggen aan een onafhankelijke partij over zaken waarbij zij direct belang hebben;
- bij te dragen aan een goede klachtenafhandeling en daarmee aan de verbetering van de relatie die de corporaties hebben met hun klanten;
- bij te dragen aan de optimalisering van het functioneren van de corporaties.

## Werkwijze van de geschillencommissie

Voor de behandeling van geschillen organiseert de commissie hoorzittingen. Deze zittingen zijn niet openbaar. Beide partijen krijgen tijdens de zitting gelegenheid het geschil nader toe te lichten aan de commissie en om te reageren op elkaars stellingen. Er wordt een verslag gemaakt van de hoorzitting.



Na afloop van de hoorzitting beraadslaagt de commissie. Deze beraadslagingen zijn niet openbaar. De commissie baseert haar uitspraak op de ingebrachte stukken, het hoor en wederhoor en de overige tijdens de zitting naar voren gebrachte informatie. De uitspraak van de commissie is met redenen omkleed en wordt schriftelijk uitgebracht. De commissie doet uitspraak in de vorm van een bindend advies. Verzoeker en corporatie krijgen beiden gelijktijdig een afschrift van de uitspraak en het verslag van de hoorzitting.

Daarnaast kan de commissie naar aanleiding van de door haar behandelde geschillen de directeur-bestuurder van de betreffende corporatie gevraagd en ongevraagd adviseren over de uitvoering van het gehanteerde beleid. Deze adviezen hebben geen bindend karakter.

Zowel huurders, woningzoekenden als huurdersorganisaties kunnen een verzoek tot behandeling van een geschil aan de commissie voorleggen.

#### Bijeenkomsten commissie

De commissie kwam in de periode tot 1 mei 2016 in de oude samenstelling slechts één keer bij elkaar. In april 2016 vond de evaluatie 2015 plaats met een beperkt aantal corporaties en huurdersorganisaties. Reden voor de beperkte opkomst was de op handen zijnde samenvoeging met de GGAC. Voorafgaand aan de evaluatiebijeenkomst heeft de commissie één geschil behandeld.

Sinds 1 mei 2016 heeft de commissie vijf geschillen behandeld. De verzoekers en vertegenwoordigers van de betreffende corporaties zijn daarbij uitgenodigd voor een hoorzitting. Deze hoorzittingen vonden plaats in de woonplaats van de verzoekers of de directe omgeving daarvan.

#### Samenstelling commissie en rooster van aan- en aftreden

De leden van de commissie zijn 1 mei 2016 benoemd voor een zittingsperiode van 3 jaar. De commissie heeft conform artikel 4.4 van het Reglement een rooster van aftreden opgesteld. De maximale zittingsduur van een lid is 9 jaar. Bij het bepalen van het rooster van aftreden is rekening gehouden met de resterende zittingstermijnen van de commissieleden als lid van de RGC en de GGAC.

De samenstelling van de regionale geschillencommissie is per 31 december 2016 als volgt:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum in functie</b>	<b>Aftredend per</b>
De heer J. Cox	Lid	1 mei 2016	1 mei 2019
Mevrouw mr. O. Bossink-de Ruiters	Lid	1 mei 2016	1 oktober 2019
Mevrouw mr. R. Kieboom	Voorzitter	1 mei 2016	1 mei 2020
De heer mr. P. Kerkhofs	Lid/plaatsvervangend voorzitter	1 mei 2016	1 oktober 2020

Ambtelijke secretaris is mevrouw M. Huisman. De ambtelijk secretaris maakt geen deel uit van de commissie.



### Geschillen in het kader van art. 16 BBSH

Aantal ingekomen verzoeken	<b>18</b>
➤ Waarvan afkomstig van huurders	17
➤ Waarvan afkomstig van woningzoekenden	1
Niet in behandeling genomen	<b>10</b>
➤ Vanwege niet doorlopen interne klachtenprocedure	8
➤ Vanwege anoniem verzoek	1
➤ Vanwege behandeling andere geschilleninstantie	1
Door de commissie behandeld	<b>5</b>
Door de commissie behandeld, nog geen advies uitgebracht	<b>1</b>
Door de commissie in behandeling genomen, nog niet behandeld in hoorzitting	<b>2</b>
Klachten door de commissie beoordeeld als Gegronde:	<b>4</b>
- waarvan ingediend door huurders	3
- waarvan ingediend door woningzoekenden	1
Ongegronde	<b>0</b>
- waarvan ingediend door huurders	0
-	
Deels gegrond en deels ongegrond	<b>1</b>
- waarvan ingediend door huurders	1
Uitgebrachte adviezen	<b>5</b>
➤ Gericht aan Goed Wonen	1
➤ Gericht aan PeelrandWonen	0
➤ Gericht aan woCom	1
➤ Gericht aan Bergopwaarts	0
➤ Gericht aan Helpt Elkander	2
➤ Gericht aan Compaen	1
➤ Gericht aan Woonpartners	0
➤ Gericht aan Volksbelang	0

Van de tien verzoeken die niet door de commissie in behandeling zijn genomen was in acht gevallen de interne klachtenprocedure bij de woningcorporatie niet (volledig) doorlopen. In één geval was de klacht anoniem en in één geval heeft de klager het geschil voorgelegd aan de Geschillencommissie Warmtelevering in Den Haag.



Er zijn acht verzoeken in behandeling genomen. De commissie oordeelde in deze gevallen dat de verzoeker ontvankelijk was in zijn verzoek.

Een uitgebreidere toelichting op de behandelde geschillen vindt u in de bijlage.

#### Geschillen met betrekking tot het convenant Tweedekansbeleid en convenant Gegevensuitwisseling

Er zijn in 2016 geen verzoeken in het kader van het tweedekansbeleid ingediend.

#### Doorlooptijden

Volgens het reglement van de commissie ontvangen verzoekers binnen twee weken na ontvangst van hun verzoek een ontvangstbevestiging. De behandeling van het verzoek vindt binnen uiterlijk vier weken na ontvangst plaats. Na de hoorzitting volgt binnen uiterlijk vier weken de uitspraak van de commissie. De totale doorlooptijd van een geschil bedraagt hiermee maximaal acht weken. Indien van toepassing informeert de betreffende corporatie vervolgens binnen twee weken de verzoeker schriftelijk hoe aan de uitspraak uitvoering wordt gegeven.

Termijnen behandelde geschillen:

Aantal behandelde geschillen	<b>5</b>
➤ Waarvan binnen termijnen afgehandeld	3
➤ Waarvan uitspraak 2 weken verdaagd i.v.m. vakantie	1
➤ Waarvan te laat in behandeling genomen i.v.m. overgang van GGAC naar RGC	1

#### Evaluatie 2016

Begin 2017 heeft een evaluatiebijeenkomst plaats gevonden met vertegenwoordigers van de deelnemende corporaties en hun huurdersorganisaties. Besproken is hoe het afgelopen jaar de afhandeling van geschillen door de commissie is verlopen en welke verbeterpunten nog kunnen worden doorgevoerd. Zowel op basis van wat de commissie tijdens deze bijeenkomst heeft gehoord, als op basis van eigen bevindingen, komt de commissie tot de volgende conclusies en vervolgsafspraken:

- In de Woningwet wordt de invoering van 1 landelijke geschillencommissie geregeld. De bestuurders hebben vooruitlopend hierop de koppen bij elkaar gestoken en een aantal aandachtspunten benoemd. Alle aanwezigen zijn het eens over het belang van een laagdrempelige geschillencommissie, die een bindende uitspraak doet. Alle partijen zijn gebaat bij snelle en deugdelijke uitspraken. De corporaties komen hierop terug zodra daar aanleiding voor is.
- De RGC heeft in het afgelopen jaar diverse malen geconstateerd dat klagers bij de RGC een verzoek tot behandeling van een geschil indienden terwijl de interne klachtenprocedure bij de



verhuurder niet goed was doorlopen. De RGC kan het geschil dan niet in behandeling nemen. De woningcorporaties hebben hierop actie ondernomen door de interne klachtenprocedures te uniformeren en in overeenstemming te brengen met het reglement.

De RGC is hier blij mee omdat ze het belangrijk vindt dat klachten eerst binnen de eigen organisatie tot op het hoogste niveau zijn beoordeeld, d.w.z. door de directeur-bestuurder voordat de commissie de zaak beoordeelt. De RGC heeft er vertrouwen in dat de interne klachtenprocedures bij alle corporaties hier voortaan aan voldoen.

- De samenvoeging van de GGAC en de RGC per 1 mei 2016 heeft ertoe geleid dat er meer zaken behandeld worden door de commissie, dit komt de professionaliteit ten goede.

#### Ondertekening

Voorzitter,

mw. R. Kieboom

ambtelijk secretaris,

mw. M. Huisman



## Bijlage: korte weergave in 2016 behandelde geschillen

### *Geschillen over geluidsoverlast en bedreiging/intimidatie*

De commissie heeft een geschil behandeld van klagers inzake de overlast van de buurvrouw (geluidsoverlast en bedreigingen/intimidatie). De uitspraak van de RGC geeft aan dat de woningbouwvereniging deugdelijk en serieus onderzoek moet doen naar de klachten en daarbij de nieuwe feiten betrekken die tijdens de hoorzitting naar voren zijn gekomen; afhankelijk van de uitkomsten een nieuw besluit moet nemen en de klagers hiervan op de hoogte brengen. Op 10 juni heeft de woningbouwvereniging aan klagers zijn besluit medegedeeld. Klagers zijn van mening dat de woningbouwvereniging onvoldoende heeft gedaan en hebben de commissie verzocht het geschil opnieuw in behandeling te nemen. Een tweede klager heeft vervolgens in een e-mail aan de commissie haar klacht omtrent overlast (geluid en bedreigingen/intimidatie) door dezelfde buurvrouw kenbaar gemaakt en de commissie gevraagd om deze gelijktijdig met de klacht van eerste klagers te behandelen, aangezien het gaat om dezelfde situatie. De woningbouwvereniging is hiermee akkoord gegaan.

De commissie onderschrijft, op basis van hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, de stelling van klagers dat de woningbouwvereniging onvoldoende heeft gedaan om te onderzoeken of er nieuwe feiten of omstandigheden zijn die de woningbouwvereniging zouden kunnen nopen tot een heroverweging van het eerder ingenomen standpunt.

Ten aanzien van de stelling van de woningbouwvereniging dat klagers over en weer over elkaar klagen en de overlast niet aan 1 partij is toe te rekenen en daarmee de woningbouwvereniging geen mogelijkheden heeft om op te treden: De commissie is van mening dat de woningbouwvereniging de plicht heeft om iedere klacht serieus te nemen en te onderzoeken of deze op zichzelf staand gegrond is. Als dat zou betekenen dat alle 3 de partijen aantoonbaar overlast veroorzaken, dan had de woningbouwvereniging naar alle 3 partijen stappen moeten ondernemen.

Ten aanzien van de eis van klagers tot vergoeding gederfd woongenot door de woningbouwvereniging: De commissie kan in deze niet vaststellen of sprake is van een dusdanig gebrek dat de woningbouwvereniging gehouden is tot vergoeding van derving van woongenot. Ten aanzien van de stelling dat de woningbouwvereniging klager geen ongestoord woongenot biedt door niet op te treden tegen de overlast die de buurvrouw veroorzaakt: Het bevreemdt de commissie dat er geen formele (schriftelijke) waarschuwingen zijn gegeven aan de buurvrouw. De commissie is van oordeel dat de woningbouwvereniging gehouden is om er serieus werk van te maken en alles te doen wat nodig is om de overlast te laten stoppen. Inclusief zonnodig het starten van een procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst, zodra de woningbouwvereniging voldoende dossier heeft opgebouwd om dit kans van slagen te laten hebben.

Ten aanzien van het verzoek van klager om haar met haar kind elders vervangende woonruimte te bieden omdat op korte termijn geen rust te verwachten is: De commissie is van mening dat de woningbouwvereniging de verantwoordelijkheid heeft om -gelet op het reële escalatierisico- de nodige stappen te zetten om de veiligheid van klager en haar kind maximaal te borgen. Het is aan de woningbouwvereniging om aan te geven hoe ze denkt deze veiligheid en ontspannen woonsituatie te kunnen borgen. Dit kan zijn door klager en haar kind andere vergelijkbare woonruimte elders aan te bieden. Het is aan de woningbouwvereniging om hiervoor een adequate oplossing aan klager te bieden.



#### *Geschil over staat van de tuin bij aangaan huurcontract*

Klager ondervindt hinder van de wortels, wortelstronken en stenen in de voor-, zij- en achtertuin. Klager stelt dat de woningbouwvereniging verantwoordelijk is voor de oplossing van deze problemen, aangezien zij bij ondertekening van het huurcontract heeft laten weten niet akkoord te gaan met de staat van oplevering van de tuin.

Ten aanzien van de klachten over de aanwezige boomstronken stelt de commissie dat normaal gesproken de aanleg van een tuin de verantwoordelijkheid is van de huurder. In dit geval heeft de huurder echter al bij tekenen van de huurovereenkomst aangegeven dat de aanwezigheid van de vele stronken in deze tuin voor haar niet acceptabel was. De woningbouwvereniging heeft geaccepteerd dat de huurovereenkomst met dit voorbehoud werd ondertekend. Daarmee heeft de woningbouwvereniging impliciet de verantwoordelijkheid voor het oplossen van deze situatie erkend. Dit blijkt eens te meer uit het feit dat de woningbouwvereniging een hovenier heeft ingezet om iets aan het probleem van de stronken te doen. Dat de woningbouwvereniging nu aangeeft dit coulanchehalve te hebben gedaan is naar het oordeel van de commissie niet correct. Daarbij komt nog dat door de aanwezigheid van de stronken in de tuin een (nieuwe) inrichting van de tuin in ernstige mate belemmerd wordt, waardoor zeer wel verdedigbaar is dat sprake is van een gebrek als bedoeld in art. 7:204 BW.

De commissie erkent dat het geheel verwijderen van de stronken geen proportionele oplossing van het probleem is, gezien de schade die dit teweeg zal brengen bij de burens. De oplossing waarvoor klager een offerte heeft ontvangen van ca € 600 voor het verlagen van de stronken en het aanleggen van een verhoogd plantvak, komt de commissie voor als een adequate en proportionele oplossing van het probleem. Gelet op het bovenstaande acht de commissie het billijk dat de woningbouwvereniging aan klager deze kosten vergoedt.

De klachten over het puin en geel zand in het middendeel van de achtertuin, over het ontbreken van een afvoerput en buitenkraan beoordeelt de commissie als ongegrond. Klager heeft de woning geaccepteerd met de bestrating en de afwezigheid van een afvoerput en buitenkraan.

De klacht over de boomwortel naast de zijpoort beoordeelt de commissie eveneens als ongegrond. Aangezien de zijpoort niet behoort tot het gehuurde en klager er zelf voor heeft gekozen om deze te verplaatsen, valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging.

T.a.v. de uitlopers in voor- en zijtuin heeft de commissie kunnen constateren dat het mogelijk is om in zij- en voortuin te spitten en nieuwe planten te plaatsen. Er is naar mening van de commissie geen sprake van een gebrek. Het aanleggen van de tuin blijft de verantwoordelijkheid van een huurder en niet van de verhuurder. Indien het voor klager zelf te zwaar is om de tuin om te spitten ligt het op de weg van klager om hiervoor zelf hulp in te schakelen.

#### *Klacht over vlooienplaag en schade ten gevolge daarvan*

Klager stelt dat zij schade heeft geleden t.g.v. een vlooienplaag in haar woning die dateert van voordat zij in de woning trok, en de gebrekkige bestrijding daarvan. Zij stelt dat de woningcorporatie verantwoordelijk is voor de door haar geleden schade en eist een vergoeding.





### Verband vlooienplaag 2013 en 2015

Klager stelt dat er sinds 2013 een voortdurende vlooienplaag is die zich in meer of mindere mate manifesteert. De woningcorporatie stelt dat er sprake is van meerdere vlooienplagen die niet allemaal verband houden met de plaag die er was voordat klager de woning betrok. Daarmee acht de woningcorporatie zich niet aansprakelijk voor de schade ten gevolge van de vlooienplaag die in 2015 is geconstateerd. Er is volgens de woningcorporatie geen sprake is van een gebrek in de zin van de wet.

De commissie heeft kennis genomen van het onderzoeksrapport van het KAD. De commissie acht het niet aannemelijk dat de vlooienplaag uit 2015 géén verband houdt met de eerdere vlooienproblemen. Daarmee is de commissie van oordeel dat de terugkerende vlooienproblemen nog altijd terug te voeren zijn op de vlooienplaag uit 2013. De commissie is van mening dat de woningcorporatie aansprakelijk is voor de ontstane overlast voor klager en voor de kosten en gevolgschade waarmee zij in dit verband is geconfronteerd.

### Kans op een definitieve oplossing tussen partijen

De woningcorporatie hecht belang aan het tot een goed einde brengen van deze zaak, maar twijfelt door de steeds terugkerende uiteenlopende lezingen van partijen aan de haalbaarheid hiervan. Klager geeft ook aan dat haar vertrouwen in de woningcorporatie behoorlijk is verdwenen door de ellende van de afgelopen jaren. De commissie is van mening dat iedere 'ruis' in de communicatie tussen klager en woningcorporatie moet worden voorkomen. Dat betekent dat er zo min mogelijk schakels moeten zitten tussen klager en degene die namens de woningcorporatie voor een oplossing van de problemen kan zorgen. Daarom vindt de commissie het wenselijk dat één medewerker zich persoonlijk ontfermt over dit klachtendossier en de zaak niet overdraagt aan andere collega's van de woningcorporatie.

Hiernaast vindt de commissie het verstandig als de partijen op zoek gaan naar een duurzame oplossing en daarbij geen enkele mogelijke oplossing uitsluiten. Zoals bijvoorbeeld ook het zoeken naar geschikte huisvesting elders voor klager, zodat zij niet meer hoeft te vrezen voor het opnieuw de kop opsteken van de vlooienplaag en hierover ook geen discussie meer kan ontstaan of het wel/niet een nieuwe vlooienplaag is.

Om te borgen dat beide partijen hierin gelijkwaardig hun belangen naar voren kunnen brengen vindt de commissie het raadzaam dat partijen zich laten bijstaan door een mediator. Zeker ook gezien het feit dat bij beide partijen het vertrouwen in elkaar nog moet groeien. Beide partijen hebben aangegeven hier voor open te staan. De kosten van de mediation komen voor rekening van de woningcorporatie.

### *Klacht over langere wachttijd woning t.g.v. vergroten woningzoekendenbestand*

Klager is woningzoekende. Zij heeft zich in 2014 ingeschreven bij de rechtsvoorganger van de woningbouwvereniging. Begin 2015 is haar inschrijving overgezet naar Wooniezie (regionaal woningzoekendenportaal). Om de slaagkans gelijk te laten blijven is op dat moment bij haar inschrijftijd 2 jaar opgeteld. Vervolgens zijn in 2016 de woningzoekenden uit Eindhoven ook aangesloten op Wooniezie. Hiermee is het aantal woningzoekenden aanzienlijk vergroot. Desalniettemin is dit keer door de woningbouwvereniging geen maatregel getroffen om te borgen



dat de slaagkans van klager gelijk bleef. Klager stelt dat zij nadeel ondervindt van de toevoeging van de woningzoekenden uit Eindhoven en wenst hiervoor gecompenseerd te worden.

Klager staat sinds september 2014 ingeschreven als woningzoekende. Bij inschrijving is meegedeeld dat de wachttijd voor een woning ca. 1,5 jaar bedroeg. Inmiddels zijn er bijna 2 jaar voorbij waarin klager nog niet in aanmerking is gekomen voor een passende woning. Toen in 2015 de woningzoekenden van de rechtsvoorganger van de woningbouwvereniging werden aangesloten op Wooniezie is de inschrijftijd van klager met 2 jaar verlengd, om te borgen dat de slagingskans gelijk zou blijven. Toen een jaar later de woningzoekenden van Eindhoven werden aangesloten op Wooniezie had klager verwacht wederom gecompenseerd te zullen worden voor deze toename van het aantal woningzoekenden.

Uit informatie die de vertegenwoordigster van de woningbouwvereniging aan de commissie heeft gegeven, is gebleken dat de deelnemers in Wooniezie zich hebben gerealiseerd dat als alle woningzoekenden uit de regio met uiteenlopende inschrijftijden via één portaal naar woningen gaan zoeken, dit kan leiden tot ongewenste verdringing van de huidige bewoners in bepaalde dorpen. Als uitgangspunt van beleid is geformuleerd dat de bestaande woningzoekenden geen nadelen mogen ondervinden van deze verandering. In de uitvoering is er vervolgens voor gekozen om niet preventief maatregelen te treffen om nadelige effecten te voorkomen. In plaats daarvan worden de verhuisbewegingen en slaagkansen gemonitord. De commissie constateert dat alleen al op basis van het enkele feit dat het aantal woningzoekenden aanzienlijk vergroot is, de slagingskans voor klager nadelig wordt beïnvloed. De argumentatie van de woningbouwvereniging dat Eindhovense woningzoekenden in de praktijk geen woningen in de dorpen accepteren vindt de commissie niet overtuigend. Er is door de woningbouwvereniging geen onomstotelijk bewijs geleverd dat al deze woningzoekenden uiteindelijk daadwerkelijk nee zeggen tegen een woning in de dorpen. Daarmee is naar mening van de commissie de stelling van klager dat zij door het uitbreiden van het aantal woningzoekenden is benadeeld, onvoldoende overtuigend weerlegd door de woningbouwvereniging. De commissie is met klager van oordeel dat er in haar geval wel degelijk sprake is van benadeling, waardoor haar wachttijd langer is geworden.

De stelling dat de woningbouwvereniging handelt volgens haar beleid kan de commissie niet onderschrijven. Als beleid is geformuleerd dat woningzoekenden niet benadeeld mogen worden door de aansluiting van regio Eindhoven op Wooniezie. De commissie is van mening dat de handelswijze van de woningbouwvereniging niet aansluit bij dit beleidsuitgangspunt. Er zijn door de woningbouwvereniging geen maatregelen getroffen om benadeling te voorkomen of tegen te gaan. In 2015 is dit wel adequaat gedaan. Het is de commissie niet duidelijk geworden waarom in 2016 op dit punt een afwijkende koers is ingeslagen. In plaats van het opnieuw treffen van maatregelen om te borgen dat bestaande woningzoekenden een gelijke slagingskans zouden behouden, is door de woningbouwvereniging besloten om dit keer te volstaan met het monitoren van de woningtoewijzing. Met als doel om eventueel achteraf alsnog maatregelen te treffen. De commissie constateert dat een woningzoekende die op dit moment nadeel ondervindt niet geholpen is met een dergelijke monitoring en eventueel herstel achteraf. Daarmee constateert de commissie dat de woningbouwvereniging in de praktijk geen –of onvoldoende- uitvoering geeft aan haar eigen beleid



dat de bestaande woningzoekenden geen nadeel mogen ondervinden van de aansluiting van de woningzoekenden uit Eindhoven bij Wooniezie.

De commissie draagt de woningbouwvereniging op klager in redelijkheid te compenseren voor de benadeling die zij ondervindt van de aansluiting van regio Eindhoven op Wooniezie, zodat haar slagingskans hetzelfde is als het geval zou zijn geweest zónder de aansluiting van de Eindhovense woningzoekenden.