

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: donderdag 24 april 2025 11:23

Aan: [REDACTED]; [REDACTED] <[REDACTED]>; [REDACTED]
[REDACTED] <[REDACTED]>; [REDACTED] <[REDACTED]>

Onderwerp: Verzoek tot derdenrekening en melding van contractbreuk – wooncomplex Watersteijn, Dordrecht

Ik verwijs dringend naar de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Aan:

[REDACTED]
Rechtbank Rotterdam
Sector Kanton
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

Kopie aan:
Raad van Commissarissen – Woonzorg Nederland
t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dordrecht, 24 april 2025

Onderwerp: Verzoek tot derdenrekening en melding van contractbreuk – wooncomplex Watersteijn, Dordrecht

Geachte leden van de rechtbank,

Hierbij dien ik, [REDACTED], woonachtig op [REDACTED] **Dordrecht**, een verzoek in voor een juridisch onderzoek en een voorlopige maatregel ten behoeve van de bewoners van het wooncomplex **Watersteijn** te Dordrecht. Dit verzoek betreft een schending van wettelijke verplichtingen door Woonzorg Nederland (hierna "Woonzorg NL"), met name met betrekking tot de naleving van de huurovereenkomst, de werking van stadsverwarming, de toegang tot voorzieningen en de verstrekking van servicekostenafrekeningen.

Verzoek tot Derdenrekening

Vanwege de ernstige tekortkomingen in het beheer van het wooncomplex, verzoek ik de rechtbank om te bepalen dat de huurbetalingen van de bewoners van Watersteijn voorlopig op een neutrale derdenrekening moeten worden gestort, totdat er duidelijkheid is over de rechtmatigheid van de handelingen van Woonzorg Nederland. Dit is noodzakelijk om de betaling van huur te beschermen totdat een rechtmatigheidsonderzoek is uitgevoerd.

Melding van Contractbreuk

Daarnaast wens ik de rechtbank te informeren over de volgende schendingen van de huurovereenkomst door Woonzorg Nederland:

1. Schending van het Bouwbesluit 2013 en 2021:

Er is sprake van een ernstige tekortkoming in de naleving van de technische vereisten van het Bouwbesluit, met name:

- De afwezigheid van een aardlekschakelaar in de keuken en de natte ruimtes, zoals de badkamer. Dit is in strijd met de eisen van het Bouwbesluit en vormt een significant veiligheidsrisico voor de bewoners.
2. **Fietsenstalling onrechtmatig onttrokken:**
Bij aanvang van mijn huurovereenkomst was er een inpandige fietsenstalling beschikbaar, beveiligd met camera's. Deze voorziening is zonder overleg en zonder compensatie ontnomen, wat een directe schending van de afspraken betreft.
 3. **Stadsverwarming opgedrongen zonder behoorlijke werking:**
De verplichting om gebruik te maken van stadsverwarming, met een onbetrouwbare en ondermaatse werking, vormt een ernstige tekortkoming in de dienstverlening. Het is onacceptabel dat bewoners betalen voor een dienst die structureel niet voldoet aan de noodzakelijke standaarden.
 4. **Verbod op bewonerscommissie:**
Woonzorg Nederland heeft geweigerd een bewonerscommissie toe te staan, wat de mogelijkheid tot collectieve vertegenwoordiging en participatie in het woonbeleid belemmert.
 5. **Sluiting van de algemene ruimte:**
De algemene ruimte, waarvoor bewoners via de jaarlijkse afrekening bijdragen, is afgesloten voor gebruik door de bewoners. Dit is niet alleen contractueel discutabel, maar ook moreel verwerpelijk, aangezien bewoners betalen voor een faciliteit die hen vervolgens wordt onthouden.
 6. **Onregelmatigheden en gebrekkige klachtafhandeling:**
Woonzorg Nederland heeft nagelaten adequaat te reageren op ingediende klachten, waaronder klachten over het beheer van faciliteiten en de onduidelijke afhandeling van kosten en communicatie.

Verzoek om Onderzoek

Op basis van bovenstaande verzoek ik de rechtbank om:

1. **Een grondig onderzoek** naar de naleving door Woonzorg Nederland van de wet- en regelgeving, specifiek met betrekking tot:
 - Het niet naleven van het Bouwbesluit 2013 en 2021.
 - De wijze van afhandeling van servicekosten en stookkostenafrekeningen.
 - De rechtmatigheid van het beheer van huurbetalingen.
 - De inzet van beveiligingspersoneel zonder transparante uitleg.
 - De contractbreuk met betrekking tot de fietsenstalling, bewonerscommissie en de algemene ruimte.
2. **Een tijdelijke maatregel** waarbij de huurbetalingen van de bewoners worden gestort op een derde, neutrale rekening, totdat een juridisch oordeel is geveld over de rechtmatigheid van het beheer door Woonzorg Nederland.

Slotverklaring

Ik vertrouw erop dat de rechtbank de ernst van deze kwestie zal inzien en de noodzakelijke maatregelen zal treffen om de rechten van de bewoners van Watersteijn te waarborgen. Het is van essentieel belang dat Woonzorg Nederland haar verplichtingen tegenover de bewoners en de wet naleeft.

Ik verzoek de rechtbank om binnen de wettelijke termijn een beslissing te nemen over dit verzoek.

Met de meeste hoogachting,

[Redacted signature block]

Telefoon: [Redacted]

E-mail: [Redacted]

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)