



Advies 202569

Staedion

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: de Klachtencommissie) ontving op 5 november 2024 een klacht van huurder met het verzoek om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

Huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de online zitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

Huurder is het niet eens met het beleid dat verhuurder heeft voor keukens.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- De keuken van huurder is gedateerd en oud. De keuken van huurder komt daarom voor vervanging in aanmerking.
- Verhuurder meldt dat huurder in de basis het niet eens is met het keukenbeleid. Dit omdat huurder geen zeggenschap heeft over de kleur, de tegels en het standaardpakket.
- Verhuurder heeft huurder hier een mail over gestuurd. Daarin is verteld dat bij de vervanging van de keuken een standaardkeuken met standaardkleuren wordt geplaatst.
- Verhuurder zegt dat het basispakket bestaat uit een witte keuken met witte tegels. Dit heeft ook te maken met het feit dat wanneer een reparatie gedaan moet worden de benodigde materialen altijd op voorraad zijn. De ingeschakelde aannemer kan ze dus makkelijk toepassen en kan bij herstel snel schakelen.
- Huurder heeft bij verhuurder om een uitbereiding van de nieuwe keuken gevraagd. Verhuurder zegt dat dit lastig is omdat het aantal punten in het puntensysteem dan ook omhooggaat. Dat houdt in dat ook de maximale huur stijgt.
- Verhuurder stelt dat huurders wel een uitbereiding mogen doen. Dit valt dan onder de ZAV¹-procedure. Als toestemming wordt gegeven, mag de uitbreiding op eigen kosten geplaatst worden.
- Verhuurder betaalt alleen de kosten voor de standaardkeuken en wat daarbij hoort. Als huurder het hier niet mee eens is kan hij een ZAV-aanvraag doen. De kosten van de ZAV zijn voor huurder.
- Wanneer huurder een standaardkeuken kiest en daarna zelf uitbereidingen wil aanbrengen moet dit te allen tijde via een ZAV-aanvraag. De uitbreiding is geheel voor eigen rekening. Dit wordt in het dossier van de woning opgenomen voor een eventuele huurwisseling. Ook bij schade en gebreken moet huurder zelf de kosten om die te verhelpen betalen.

¹ ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Verandering.



- Verhuurder zegt dat het keukenbeleid verschilt per huurcategorie. Het zit bij de niet sociale huur vooral in de apparatuur. Het gaat dus niet om de kleurkeuze van keukens en tegels.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht gaat over het niet mogen inrichten van de nieuwe keuken in afwijking van het door verhuurder gevoerde beleid;
- huurder een eigen keuze wil maken voor een keuken waarbij hij de investering die verhuurder zou doen wil aanwenden voor een eigen gekozen keukenopstelling;
- verhuurder heeft een duidelijk keukenbeleid, maar constateert dat huurder hier niet mee akkoord wil gaan.

3. Conclusie en advies

De Klachtencommissie heeft de klacht van huurder beoordeeld. Zij is van oordeel dat de klacht **ongegrond** is.

De commissie vindt dat de verhuurder een keukenbeleid, zoals het aanbieden van een standaardkeuken bij vervanging van de oude keuken, mag voeren. Indien verhuurder het niet eens is met een standaardkeuken, dan staat het hem vrij om, zoals door huurder meermaals is gemeld, binnen de kaders van de ZAV-procedure een eigen keuken te laten plaatsen of een uitbreiding te doen op de standaardkeuken.

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.

Namens de behandelende kamer,

Dit advies is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van het gegeven advies zal de verhuurder een besluit nemen. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht de huurder over het besluit van de verhuurder niet tevreden zijn, dan is het in veel gevallen nog wel mogelijk om met een verzoekschrift een uitspraak van de Huurcommissie te vragen. Daarnaast kan mogelijk een vordering worden ingesteld bij de kantonrechter.

Hoorzitting, 1 juli 2025
Verzenddatum, 15 juli 2025