



Advies 202624

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 16 oktober 2025 een klacht van huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de (digitale) hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

De klacht gaat over de gevolgen van een badkamerrenovatie. Na inspectie van de badkamer is door verhuurder geoordeeld dat er een renovatie moet plaatsvinden. Huurder kan hierdoor een aantal dagen geen gebruik maken van de douche. Huurder wil een vervangende voorziening om gedurende de renovatiewerkzaamheden te douchen. Als dat niet kan wil hij een vergoeding om ergens anders te kunnen douchen. Verhuurder is tot beide niet bereid. Daar is huurder het niet mee eens.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder vindt het jammer dat het zo moet lopen. Hij wil graag tot overeenstemming komen met verhuurder.
- Tijdens de renovatie kan geen gebruik worden gemaakt van de badkamer. Daardoor is huurder genoodzaakt zich aan het aanrecht te wassen.
- Huurder is niet tegen de renovatie, maar de manier waarop het zal worden uitgevoerd vindt huurder niet prettig.
- De renovatie is alleen bij huurder en niet bij andere bewoners.
- Er zijn geen medische redenen voor huurder om per se een douche te gebruiken, maar huurder heeft geen mogelijkheid om bij anderen te douchen.
- In eerste instantie zou de renovatie twee dagen duren. Later bleek het zeven á acht werkdagen te worden. Die periode vindt huurder te lang.
- Huurder heeft gevraagd om te mogen douchen in een leegstaande (wissel)woning of om een mobiele douche-unit geplaatst te krijgen. Huurder wil graag in gesprek met verhuurder over een oplossing.
- Als bovengenoemde niet mogelijk is, dan wil huurder compensatie voor derving van zijn woongenot.
- 11 jaar geleden waren de tegels al zoals ze nu zijn. Als om de 18 maanden een check plaatsvindt, zoals verhuurder meldt, dan vindt huurder het bijzonder dat nu ineens gerenoveerd moet worden.

Over de reikwijdte van wat tijdens de zitting wordt behandeld, zegt de voorzitter dat de hoorzitting zich beperkt tot de dienstverlening van de verhuurder. Daarbij staat de vraag centraal of de verhuurder heeft gehandeld zoals redelijkerwijs van hem verwacht mag



worden. Er wordt niet ingegaan op de vraag om compensatie. Dit omdat de commissie volgens haar klachtenreglement niet bevoegd is daar een uitspraak over te doen.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder heeft zich te houden aan geldend beleid. Daarin wordt niet voorzien in een noodvoorziening voor een douche bij dit soort individuele renovaties.
- Wel wordt gekeken naar verschillende mogelijkheden om de overlast te beperken. In ieder geval moet het mogelijk zijn gebruik te maken van warm water. Bij medische redenen zou er wellicht iets meer mogelijk zijn.
- Bij complexmatige renovaties bestaat vaak de mogelijkheid huurders ergens anders onder te brengen. Alle wisselwoningen zijn op dit moment bezet, waardoor het niet mogelijk is om huurder daar te laten douchen.
- Verhuurder voert een 18-maanden check uit als huurders een serviceabonnement hebben. Dat is een controle waarbij hang- en sluitwerk en kleine mankementen in de woning worden nagelopen.
- Een badkamer heeft een bepaalde levensduur. De badkamer van huurder is ongeveer 25 jaar oud. Op foto's zijn flinke scheuren in het tegelwerk te zien. Daarom is deze badkamer niet meer houdbaar. Besloten is deze te renoveren. Verhuurder wil handelen met de juiste intentie. Het gaat erom dat huurder weer een fijne badkamer heeft en tevens voorzienbare lekkages worden voorkomen.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht erover gaat dat als gevolg van de renovatie van de badkamer huurder gedurende een periode van vijf tot zeven werkdagen geen gebruik kan maken van de douche;
- huurder in aanmerking wil komen voor een alternatieve voorziening;
- huurder vindt dat het niet van deze tijd is dat hij zich moet wassen aan het aanrecht in de keuken;
- huurder als een andere voorziening niet mogelijk blijkt, een vergoeding vraagt voor de kosten die hij moet maken om te douchen op een andere locatie;
- verhuurder stelt dat:
 - de badruimte niet meer voldoet aan de technische eisen die daaraan gesteld worden;
 - daarom renovatie van de badkamer noodzakelijk is om problemen en/of schade in de toekomst te voorkomen;
- het beleid van verhuurder is om geen alternatieve voorzieningen te bieden als een badkamerrenovatie plaatsvindt op incidentele basis en de mogelijkheid blijft bestaan om van warm water gebruikt te maken;

3. Conclusie en advies

De Klachtencommissie heeft de klacht van huurder beoordeeld en komt tot het oordeel dat de klacht **ongegrond** is.

De commissie:



- begrijpt de noodzaak om de badkamer, die zeker 25 jaar oud is en gebreken vertoont, te vervangen;
- begrijpt ook dat huurder gedurende de renovatiewerkzaamheden ongemak kan ervaren;
- vindt dat geen sprake is van een gebrek;
- vindt ook dat nu er geen sprake is van een gebrek, huurder ten onrechte voor een vergoeding verwijst naar artikel 7:208 BW;
- vindt dat verhuurder heeft gedaan en met de renovatie zal doen wat van hem verwacht mag worden in het kader van een goede dienstverlening.

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, 2 december 2025
Verzenddatum, 10 december 2025