



Advies 202654

Woonpartners Midden-Holland

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 januari 2026 een klacht van kandidaat-huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

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

Omschrijving van de klacht

De klacht gaat over de afwijzing van een woning gelegen aan de XXX in XXX (hierna: de woning), waarop kandidaat-huurder heeft gereageerd. Dit wegens het niet voldoen aan de daarvoor gestelde inkomenseis.

Korte samenvatting zienswijze kandidaat-huurder

- Kandidaat-huurder kan zich niet vinden in de handelwijze van verhuurder, en meent dat hij door het handelen van verhuurder benadeeld is. Dit omdat hij de woning waarop hij gereageerd had, niet toegewezen heeft gekregen.
- Kandidaat huurder heeft een toereikend inkomen. Helaas bleek bij het aanleveren van de benodigde stukken aan de verhuurder dat zijn accountant een fout had gemaakt in de vaststelling van de prognose voor het jaar 2025. Aanvullend gemaakte kosten waren daar niet in verwerkt.
- Kandidaat-huurder vindt dat de verhuurder ten onrechte voorbij is gegaan aan het door hem gemaakte punt. Na correctie van de cijfers voor 2025, voldoet hij namelijk aan de gestelde inkomenseis tot toewijzing van de betrokken woning.
- Kandidaat-huurder wil graag de situatie hersteld hebben.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Kandidaat-huurder ontving bericht van verhuurder dat hij op nummer één stond voor de gewenste woning. In het verlengde hiervan is hem verzocht de voor de verhuur benodigde gegevens aan verhuurder aan te leveren.
- Kandidaat-huurder heeft zijn inkomensgegevens aangeleverd, waaruit bleek dat het inkomen van hem te hoog was om in aanmerking te komen voor de woning. Daaraan ten grondslag lag een inkomensverklaring voor het jaar 2024 van de Belastingdienst en een nadien toegestuurde prognose voor het jaar 2025 (wegens het zijn van een ondernemer).
- Verhuurder heeft hierop de toewijzingsprocedure voortgezet met een volgende kandidaat-huurder.
- Op basis van het beleid van verhuurder is het nadien nog aanleveren van gegevens door een kandidaat-huurder niet mogelijk. Een dergelijke handelwijze zou het proces namelijk kunnen frustreren en in meer of mindere mate qua vastgesteld inkomen beïnvloed kunnen worden door kandidaat-huurders die ondernemer zijn.



- Kandidaat-huurder heeft een afwijzing ontvangen op 31 december 2025.
- Kandidaat-huurder heeft op 5 januari 2026 een aangepaste prognose aangeleverd, na al eerder op 31 december 2025 met huurder te hebben gecommuniceerd dat er een fout zat in de eerder aangeleverde prognose.
- Verhuurder heeft beoordeeld of de stukken compleet waren. Een aangeleverde prognose die verder in orde is, kan niet worden aangepast. Wel kan een kandidaat-huurder nog in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende stukken aan te leveren. Dat laatste deed zich niet voor bij kandidaat-huurder.
- Het toetsingsbeleid is voor iedereen zichtbaar en is tevens ook voorgeschreven door de overheid.
- Voor het overige geldt dat kandidaat-huurder in de tussentijd op een andere woning van verhuurder heeft gereageerd en deze inmiddels toegewezen heeft gekregen.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

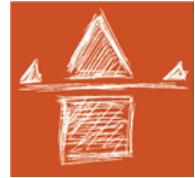
De Klachtencommissie constateert dat:

- kandidaat-huurder klaagt dat verhuurder hem ten onrechte niet in aanmerking heeft laten komen voor de woning, ondanks dat hij kandidaat nummer één was;
- kandidaat-huurder om moverende redenen ervoor heeft gekozen niet aanwezig te zijn bij de hoorzitting;
- kandidaat-huurder het niet eens is met de afwijzing die verhuurder baseert op zijn aangeleverde inkomensgegevens;
- uit de op 29 december 2025 aangeleverde inkomensgegevens, zoals de inkomensverklaring voor het jaar 2024 en prognose voor het jaar 2025, is gebleken dat het inkomen van kandidaat-huurder te hoog is;
- verhuurder op basis van deze gegevens kandidaat-huurder heeft geïnformeerd over de afwijzing van zijn kandidaatstelling;
- kandidaat-huurder op 5 januari 2026 een nieuwe prognose 2025 heeft gestuurd waarin één en ander is gecorrigeerd;
- verhuurder op dat moment de woning al aan een andere kandidaat-huurder had aangeboden, waarbij hij heeft gehandeld conform het geldend toewijzingsbeleid.

3. Conclusie en advies

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

De Klachtencommissie vindt dat, gegeven de omstandigheden van het geval, verhuurder op een juiste wijze heeft gehandeld waarbij hij tevens rekening heeft gehouden met het gewijzigd inkomen van kandidaat-huurder door een prognose voor het jaar 2025 op te vragen. Nadat het verhuurder duidelijk was geworden dat het inkomen van kandidaat-huurder alsnog te hoog bleek, heeft verhuurder de kandidaat-huurder tijdig geïnformeerd en aan kandidaat-huurder gemeld niet in aanmerking te komen voor de betrokken woning. Het enkele dagen later aanleveren van aangepaste gegevens door kandidaat-huurder is daarmee te laat.



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 kandidaat-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, 10 maart 2026
Verzenddatum, 18 maart 2026