



Advies 202670

Woonbron IJsselmonde

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

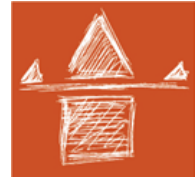
Huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de (digitale) hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

Huurder huurt sinds oktober 2024 de woning. Huurder wil graag een netwerkpleegdochter van 17 jaar (hierna: netwerkpleegdochter 1) bij haar laten inwonen. Verhuurder heeft dat verzoek afgewezen omdat (i) de woning maar één slaapkamer heeft en (ii) de woning onderdeel is van een 55+ complex waar geen inwonende kinderen zijn toegestaan. Huurder heeft lopende deze klachtenprocedure een verzoek ingediend bij verhuurder of haar andere netwerkpleegdochter van 22 jaar (hierna: netwerkpleegdochter 2) bij haar mag inwonen vanwege huurders gezondheid en huurder mantelzorg nodig heeft. Op dat verzoek was bij de behandeling van de hiervoor omgeschreven klacht door de Klachtencommissie nog niet beslist door verhuurder.

Korte samenvatting standpunt huurder

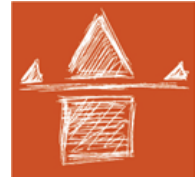
- Netwerkpleegdochter 1 heeft een prikkelvrije omgeving nodig vanwege haar studie. Dat is de reden voor het verzoek om haar bij verhuurder te laten inschrijven. Een andere oplossing voor netwerkpleegdochter 1 zou kunnen zijn om netwerkpleegdochter 2 bij huurder in te schrijven omdat huurder mantelzorg nodig heeft. Zo kan de omgeving van netwerkpleegdochter 1 ook prikkelvrij worden. Beide netwerkpleegdochters zijn in staat om mantelzorg te verlenen aan huurder.
- Voor huurder is niet duidelijk geweest dat de minimale leeftijd voor de woning 55 jaar is. Dat staat niet in de huurovereenkomst opgenomen volgens huurder. Bovendien was huurder geen 55 jaar toen zij de woning betrok.
- Hoewel er maar één slaapkamer in de woning is, vindt huurder dat de woning wel geschikt is voor twee personen. Zo wonen er verschillende koppels in vergelijkbare woning als die van huurder die onderdeel zijn van het complex.
- Volgens huurder is het opdelen van de enige slaapkamer in de woning in twee slaapkamers mogelijk volgens het Bouwbesluit.
- Volgens huurder wonen er zeker vier kinderen in het complex. Ook wonen er gezinnen in het complex waarvan de gezinsleden zeker geen 55 jaar zijn. Verhuurder handhaaft dus niet op de leeftijdsgrens van 55 jaar of hoger.
- Huurder heeft zich via Woonnet ingeschreven voor de woning. Huurder stond uiteindelijk op nummer één. In de advertentie stond dat het een 55+ complex betrof maar huurder kon zich desondanks inschrijven voor de woning.



- Voor het kunnen inschrijven van haar netwerkpleegdochters bij de gemeente Rotterdam is van verhuurder toestemming vereist voor de inwoning.
- Huurder wil de inwoning goed geregeld hebben en heeft daarom in alle eerlijkheid de verzoeken gedaan bij verhuurder om een van haar netwerkpleegdochters te laten inwonen. Het is huurder daarbij niet te doen om een van de netwerkpleegdochters bij te schrijven op de huurovereenkomst. Voor huurder is het uiteindelijk van belang dat zij mantelzorg kan krijgen.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- De woning is 57 m² groot. De slaapkamer is ongeveer 15 m² groot.
- De woning maakt onderdeel uit van een 55+ complex. Voor het kunnen wonen in dat complex geldt dat geen kinderen mogen wonen in de woning.
- Volgens huurder zijn kinderen personen jonger dan 18 jaar.
- Huurders jonger dan 55 jaar mogen reageren op woningen die onderdeel zijn van een 55+ complex, omdat het niet altijd lukt om een kandidaat-huurder te vinden die 55 jaar of ouder is. Wel wordt er vervolgens gekeken naar kandidaat-huurder die de leeftijd van 55 jaar zo dicht mogelijk benaderen. Dat is gebeurd in de situatie van huurder.
- Verhuurder werkt met huurovereenkomstjablonen en bij 55+ complexen wordt er een extra artikel in de huurovereenkomst opgenomen die normaliter niet in het standaardhuurovereenkomstjabloon staat. Dat is bij huurder hier niet goed gegaan, waardoor niet in de huurovereenkomst staat opgenomen dat de woning onderdeel is van een 55+ complex en dat kinderen niet mogen wonen in de woning.
- Er wonen inderdaad mensen jonger dan 55 jaar in het complex. Dat kunnen partners zijn van de hoofdbewoner (wie 55 jaar of ouder is). Verzoeken om een partner te laten inwonen kan verhuurder niet weigeren.
- In het geval van huurder gaat het niet om een partner dus de vergelijking met partners gaat niet op.
- Verhuurder is niet op de hoogte van inwoning van kinderen in het complex. Als dat wel het geval zou zijn, dan zouden er gesprekken moeten plaatsvinden met de betreffende bewoners. Dit complex betreft volgens verhuurder ook een complex met kritische bewoners die vaak aangeven dat zij niet wensen dat kinderen in het complex komen wonen.
- Het niet accepteren van minderjarige kinderen in het complex is belangrijk voor de bewoners in het complex. Als verhuurder het verzoek van huurder goedkeurt, kunnen in de toekomst andere aanvragen niet meer worden afgewezen voor minderjarige kinderen. De zorg van verhuurder heeft vooral betrekking op het sentiment van de bewoners en dat deze aanvraag precedent zal scheppen wat minderjarige kinderen betreft.
- Als er een tweede slaapkamer aanwezig was geweest in de woning, was de aanvraag wellicht anders beoordeeld.
- Het splitsen van een slaapkamer kan via de procedure van de Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) worden aangevraagd en zal ook dan moeten worden beoordeeld volgens de ZAV-regels. De aanvraag voor de splitsing van de slaapkamer is door huurder niet via een ZAV-procedure aangevraagd.
- Een akkoord op een ZAV-verzoek houdt nog niet in dat de aanvraag voor inwoning wordt goedgekeurd. Wel is er een grondslag minder om het verzoek af te wijzen. Verhuurder kan dit voorleggen bij een opzichter. Bij de beoordeling van het verzoek om inwoning van netwerkpleegdochter 2 zal verhuurder dit meenemen en proberen



maatwerk toe te passen. De afwijzing van het verzoek om inwoning van netwerkpleegdochter 1 blijft verhuurder terecht vinden.

- Verhuurder vindt het te prijzen dat huurder eerlijk de officiële route bewandelt wat betreft de inwoning van een van haar netwerkpleegdochters.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op de weigering van verhuurder op het verzoek van huurder om iemand bij haar in te laten wonen;
- huurder heeft verzocht om netwerkpleegdochter 1 bij haar in te laten wonen, omdat zij een prikkelvrije omgeving nodig heeft;
- huurder gedurende de klachtbehandeling een tweede aanvraag heeft ingediend voor netwerkpleegdochter 2, omdat huurder mantelzorg nodig heeft;
- huurder heeft erkend dat in de advertentietekst voor de woning stond vermeld dat de woning onderdeel is van een 55+ complex en dat inwonende kinderen niet waren toegestaan;
- verhuurder de aanvraag heeft afgewezen vanwege verschillende redenen, namelijk dat inwonende kinderen niet zijn toegestaan in dit complex en omdat de woning niet geschikt is voor een dergelijke inwoning vanwege het feit dat de woning maar één slaapkamer heeft;
- verhuurder het verzoek van huurder om van één slaapkamer twee slaapkamers te maken nog niet als ZAV-verzoek heeft beoordeeld;
- verhuurder het tweede verzoek (inwoning van netwerkpleegdochter 2) nog niet heeft beoordeeld.

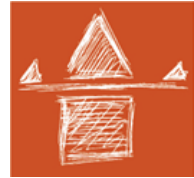
3. Conclusie en advies

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

De Klachtencommissie vindt dat verhuurder gegeven de omstandigheden van het geval heeft gedaan wat van hem in het kader van een goede dienstverlening verwacht mag worden.

De Klachtencommissie is van oordeel dat het huurder voldoende duidelijk was bij aanvang van de huurovereenkomst dat inwonende kinderen niet werden toegestaan in de woning dat onderdeel is van een 55+ complex. Die reden acht de Klachtencommissie voldoende voor afwijzing van het verzoek om inwoning van netwerkpleegdochter 1.

De Klachtencommissie adviseert verhuurder om bij de behandeling van het verzoek om inwoning van netwerkpleegdochter 2 het voorstel van huurder om de slaapkamer te splitsen mee te nemen in de beoordeling. Verder adviseert de Klachtencommissie om dat voorstel wat eigenlijk via de ZAV-procedure moet worden behandeld, gecoördineerd te behandelen met het verzoek om inwoning en daarbij volgens de gedane toezegging door huurder maatwerk proberen toe te passen.



De Klachtencommissie verzoekt de verhuurder een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusie(s) van de Klachtencommissie.

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, 31 maart 2026
Verzenddatum, 21 april 2026