



**Advies 202678**  
DUWO Delft

---

### **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 3 maart 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

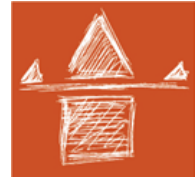
De klacht gaat over dat verhuurder op last van de brandweer huurder heeft verplicht de ruimte die huurder als hal aanmerkt vrij van obstakels te maken en deze niet meer mag worden gebruikt als huiskamer. Huurder meent dat de ruimte geen hal is.

### Korte samenvatting standpunt huurder

- Er is door verhuurder in de zienswijze gerefereerd aan wetgeving waar verhuurder zich aan zou moeten maar huurder vraagt zich af waarom die informatie niet eerder met hem is gedeeld.
- De plattegrond die verhuurder in de zienswijze heeft opgenomen, komt niet helemaal overeen met het gehuurde. De deuren zijn anders gepositioneerd en de keuken komt ook niet overeen met die op de plattegrond.
- De ruimte die huurder aanmerkt als hal wordt gebruikt als woonkamer en daar wordt door de huurder met elkaar gegeten.
- De ruimte die huurder aanmerkt als hal is alleen toegankelijk voor huurder en nog drie bewoners en dat gebeurt al jaren.
- Bij aanvang van de huurovereenkomst is er niet specifiek gecommuniceerd over het gebruik van de ruimte die huurder aanmerkt als hal. De vorige bewoners hebben die ruimte ook gebruikt als woonkamer en er stonden meubels in die ongewijzigd achterbleven na intrekken van huurder.
- Nadat de brandweer was langs geweest ontving huurder een e-mail van huurder dat de ruimte die huurder aanmerkt als hal leeggehaald moest worden.
- Boven de vluchtdoor hangt een bordje met de aanduiding vluchtroute.
- Huurder wil geen onveilige situatie en wil ook geen vluchtroute blokkeren. Huurder wil echter graag in gesprek met verhuurder want huurder vindt dat hij wordt genegeerd door verhuurder.

### Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Er zijn veel branden in panden van verhuurder geweest. Voor verhuurder is dat de reden om strenger op de voorschriften inzake brandveiligheid te gaan handhaven.
- De afgelopen jaren is er veel toegestaan voor huurders maar dat kan niet meer.



- De plattegrond moet worden nagekeken als huurder denkt dat die niet klopt met de werkelijkheid. Het feit blijft wel dat de ruimte een hal is.
- De vluchtroute is door de hal en daar mogen geen brandbare stukken staan.
- Er zijn in het pand groene bordjes die vluchtroutes aantonen. Verhuurder weet niet of deze ook in de hal hangt.
- Het is verhuurder niet duidelijk of de brandweer is geweest in dit pand. Er is een expertisebureau ingeschakeld en zij hebben gekeken naar de panden en regelgeving. Het bureau heeft niet elk pand afzonderlijk bezocht. Het bureau heeft wel alle plattegronden gezien van de panden.

## 2. Beoordeling van de klacht

### Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

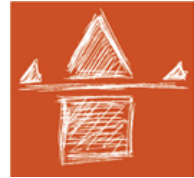
- de klacht gaat over het verbod van verhuurder om de ruimte die verhuurder aanmerkt als gemeenschappelijke ruimte (hal) en die huurder ziet als gemeenschappelijke ruimte bedoeld als woonkamer om deze te gebruiken als woonkamer dan wel om in die ruimte voorwerpen te plaatsen;
- huurder aangeeft dat vanaf het begin van de huurovereenkomst de ruimte gebruikt werd als woonkamer;
- huurder op zoek is naar de juridische basis van het verbod;
- huurder aangeeft dat verhuurder niet duidelijk heeft gecommuniceerd dat de betreffende ruimte juridisch gezien niet als woonkamer kan worden aangemerkt en waarop verhuurder baseert dat deze ruimte dus leeg moet blijven vanwege de kwalificatie als vluchtroute;
- verhuurder verwijst naar de puntentelling van de woning, de plattegrond van de woning en de verdieping en naar artikel 9.5 van de huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst;
- verhuurder op basis van deze stukken, concludeert dat in de ruimte geen voorwerpen mogen staan;
- niet aannemelijk is geworden dat hier sprake is een ruimte die als woonkamer mag worden gebruikt.
- 

## 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 is van oordeel dat uit artikel 9.5 van de huurvoorwaarden bij de huurovereenkomst blijkt dat geen voorwerpen mogen staan in een ruimte die als gemeenschappelijke ruimte kan worden aangemerkt. Aannemelijk is geworden dat de desbetreffende ruimte een gemeenschappelijke ruimte is en dat verhuurder daarom kan verlangen dat die ruimte vrij van voorwerpen is.

Mede gelet op de uitlating van huurder dat hij graag met verhuurder in overleg zou willen treden, adviseert de Klachtencommissie verhuurder om een dergelijk overleg te initiëren om de van de kant van verhuurder ontstane ruis in de communicatie weg te nemen.



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

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.

---

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, 21 april 2026  
Verzenddatum, 12 mei 2026