



Advies 202698

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 26 mei 2026 een klacht van kandidaat-huurder met de vraag om een advies uit te brengen over een gedraging van 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 het niet toewijzen van een woning aan kandidaat-huurder op grond van een inkomenstoets.

Korte samenvatting standpunt kandidaat-huurder

- Kandidaat-huurder zegt dat hij met zijn partner en kinderen wil samenwonen. Zij staan samen ingeschreven en hebben samen op de woning gereageerd.
- Kandidaat-huurder stelt dat hij op twee woningen had gereageerd. Bij de eerste woning was kandidaat-huurder de eerste kandidaat. Na de inkomenstoets heeft verhuurder laten weten dat de woning niet wordt toegewezen, omdat het gezamenlijke inkomen van huurder en zijn partner te hoog was. Ook bij de tweede woning is hij afgewezen. Kandidaat-huurder zegt dat hij uit de melding begreep dat deze afwijzing eveneens verband hield met een te hoog inkomen.
- Kandidaat-huurder stelt dat de uitkering (en daarmee het inkomen) van zijn partner vervalt, zodra zij samen op één adres wonen. Hij heeft de brief waarin de gemeente dit bevestigt aan verhuurder overgelegd. Hij vindt dat, nu de uitkering van zijn partner komt te vervallen, deze niet had moeten worden meegeteld bij de inkomenstoets.
- Kandidaat-huurder zegt dat zijn eigen inkomen sinds maart 2026 lager is geworden. Hij heeft dit met loonstroken, een werkgeversverklaring en per e-mail aan verhuurder doorgegeven.
- Kandidaat-huurder is teleurgesteld door de afwijzingen en heeft de situatie met verhuurder besproken, maar dit heeft niet tot een andere uitkomst geleid.
- Kandidaat-huurder heeft vervolgens juridisch advies gevraagd. Hem is geadviseerd een klacht over de handelswijze van de verhuurder in te dienen bij de Klachtencommissie.
- Kandidaat-huurder stelt dat urgentie moeilijk te krijgen is. Hij verwacht niet dat hij direct een woning krijgt, maar heeft advies en hulp nodig wat te doen, want deze situatie levert problemen op voor hem en zijn gezin.
- Kandidaat-huurder staat sinds ongeveer een maand op het adres van zijn partner ingeschreven. Dat betekent dat de uitkering van zijn partner vanaf de daaropvolgende maand stopt. Hij heeft zijn adresgegevens nog niet in het systeem



aangepast, maar na de tijdens de hoorzitting gegeven toelichting van verhuurder gaat hij dit wel doen.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder stelt dat een collega de kwestie eerder in behandeling heeft genomen. De aanwezige vertegenwoordiger heeft de zaak later overgenomen.
- Verhuurder meldt dat kandidaat-huurder is afgewezen, omdat het gezamenlijke inkomen te hoog was. Bij de toetsing wordt alleen rekening gehouden met het inkomen op het moment van toewijzing en niet met verwacht toekomstig inkomen. Bij de eerste woning is dus gekeken naar het inkomen op het moment waarop kandidaat-huurder op nummer één stond na sluiting van de advertentie.
- Verhuurder meldt dat bij de inkomenstoets eerst wordt gekeken naar het inkomen volgens de Belastingdienst. Als dat inkomen te hoog of te laag is, kan worden gekeken naar het huidige inkomen. Volgens verhuurder is dat het huishoudinkomen van alle volwassen personen die in de woning komen wonen. Het maakt volgens verhuurder niet uit of huurders zijn gehuwd, er sprake is van een geregistreerd partnerschap of dat zij samen de woning zullen betrekken.
- Verhuurder zegt dat de uitkomst anders had kunnen zijn als de uitkering voor de reactie op de woning al gestopt was.
- Verhuurder meldt dat voor het toepassen van een uitzondering geen beleid bestaat. Ook voor de vrije toewijzingsruimte bestaat volgens verhuurder geen beleid voor reguliere verhuur, omdat dit vooral wordt gebruikt bij nieuwbouw.
- Verhuurder stelt dat kandidaat-huurder bij de tweede woning op de tweede plaats stond. Dus is deze woning naar de kandidaat op de eerste plaats gegaan.
- Verhuurder noemt voor de toekomst meerdere mogelijkheden:
 - Kandidaat-huurder kan bij de gemeente nagaan of urgentie mogelijk is.
 - Kandidaat-huurder kan eventueel alleen met de kinderen reageren.
 - Kandidaat-huurder kan reageren op middenhuurwoningen.
- Verhuurder adviseert kandidaat-huurder om zijn inschrijving en adresgegevens goed aan te passen, omdat onjuiste adresgegevens of ontbrekende gegevens tot afwijzing kunnen leiden. Daarnaast wordt de kans op woningen mogelijk groter als het inkomen van de partner daadwerkelijk is weggefallen.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht gaat over het niet toewijzen van een woning waar kandidaat-huurder op heeft gereageerd; dit als gevolg van een te hoog toetsingsinkomen;
- kandidaat-huurder zich niet kan vinden in dit besluit van verhuurder, omdat in zijn ogen ten onrechte het inkomen van zijn partner is meegeteld;
- in het verlengde van het voorgaande punt kandidaat-huurder heeft gemeld dat zodra zijn partner meeverhuist naar de nieuwe woning, haar inkomen komt te vervallen en verhuurder met deze ontwikkeling rekening had moeten houden;
- kandidaat-huurder zijn persoonlijke omstandigheden heeft benadrukt en de noodzaak om een passende woning toegewezen te krijgen onder de aandacht heeft gebracht;
- kandidaat-huurder graag een oplossing ziet voor de situatie waarin zijn partner en kinderen verkeren;
- verhuurder heeft toegelicht bij de inkomenstoetsing conform zijn beleid te hebben gehandeld;



- verhuurder het beleid tijdens de zitting kort heeft toegelicht en heeft gewezen op het toetsingsmoment voor de vaststelling het gezamenlijk inkomen, waarbij kandidaat-huurder op dat moment niet aan de geldende norm voldeed;
- verhuurder in het verlengde van het voorgaande heeft gemeld dat toekomstig te vervallen inkomen van de partner van kandidaat-huurder bij de berekening niet meegenomen wordt;
- verhuurder geen vrije toewijzingsruimte gebruikt voor het regulier toewijzen van een woning, omdat die vrije toewijzingsruimte wordt gebruikt bij de toewijzing van nieuwbouw woningen;
- verhuurder kandidaat-huurder een aantal mogelijkheden heeft genoemd om met het door verhuurder berekende toets inkomen aan een passende woning te komen;
- verhuurder, kijkend naar de huidige situatie, het aanpassen van de gegevens naar de huidige situatie/actualiteit adviseert, op basis waarvan kandidaat-huurder opnieuw kan reageren op woningen.

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 datgene heeft gedaan wat van hem vanuit zijn dienstverlening verwacht mag worden.

Een kopie van het advies wordt aan kandidaat-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 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, 30 juni 2026
Verzenddatum, 13 juli 2026