



202714 Advies

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 2 juni 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 erover dat huurder geen vervangende woonruimte is aangeboden door verhuurder. Huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 15 Leegstandswet. Hij mocht in de woning wonen totdat de woning gerenoveerd zou worden. De verhuurder gaat nu starten met die renovatie. Huurder verzoekt om toepassing van de hardheidsclausule zodat hem alsnog vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder geeft aan dat verhuurder zijn tijdelijke huurovereenkomst heeft beëindigd en hij geen nieuwe woning aangeboden krijgt van verhuurder.
- Huurder stelt dat hij eerder de mogelijkheid om een vaste huurovereenkomst te sluiten met enkele dagen heeft gemist.
- Huurder geeft aan dat als hij wel een vaste huurovereenkomst had gesloten hij wel met de overige bewoners had kunnen meeverhuizen.
- Huurder geeft aan dat hij zich beroept op de hardheidsclausule omdat de gevolgen van de beëindiging van de huurovereenkomst voor hem groot zijn.
- Huurder geeft aan tot op heden nog geen vervangende woning te hebben gevonden en dit komt door schaarste op de woningmarkt.
- Huurder is vanaf begin mei 2026 actief op zoek naar een andere woning.
- Huurder stelt dat hij vanaf dat moment ook contact heeft opgenomen met verhuurder en een klacht heeft ingediend bij de Klachtencommissie.
- Huurder geeft aan dat hij is ingeschreven als woningzoekende en ondertussen één jaar inschrijftijd heeft opgebouwd.
- Volgens huurder is sinds juli 2026 een nieuw hospiteerbeleid van kracht, waardoor hij niet meer in aanmerking komt voor een groot aantal woningen.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Verhuurder geeft aan begrip te hebben voor de wens van huurder om in de bestaande woonomgeving te blijven wonen.



- Volgens verhuurder moet echter rekening worden gehouden met de uitvoering van een grootschalige renovatie waarbij een groot aantal bewoners moet worden verhuisd.
- Verhuurder stelt dat zij terughoudend moet zijn met het maken van uitzonderingen.
- Verhuurder geeft aan dat huurder zijn verzoek baseert op een hardheidsclausule uit het sociaal plan dat is opgesteld voor bewoners met een campuscontract.
- Verhuurder stelt dat huurder geen campuscontract maar een leegstandscontract had, waardoor de betreffende hardheidsclausule niet op hem van toepassing is.
- Verhuurder geeft aan dat huurder bij het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst duidelijk is geïnformeerd over de aard van het leegstandscontract en over het ontbreken van aanspraken op herhuisvesting.
- Verhuurder stelt dat een verzoek om herhuisvesting daarom niet binnen de voor huurder geldende regeling past.
- Verhuurder geeft aan dat tijdens het verhuisproces bewoners zijn geweest die ervan hebben afgezien om te verhuizen. Daardoor zijn op die locatie woonruimten beschikbaar gekomen. Verhuurder legt uit dat deze woningen niet worden gereserveerd voor huurders met een leegstandscontract, omdat deze woonruimten onderdeel uitmaken van het reguliere woningaanbod.
- Volgens verhuurder bedraagt de inschrijftijd van huurder ongeveer één jaar en zijn er woningzoekenden met een langere inschrijftijd.
- Verhuurder geeft aan dat zij de verzoeken van huurder steeds zorgvuldig heeft beantwoord en dat daarbij is meegedeeld dat zijn verzoek om herhuisvesting niet wordt geaccepteerd.
- Verhuurder stelt dat het ontbreken van een toepasselijke regeling, de aard van het leegstandscontract en de noodzaak om vrijkomende woonruimten volgens de reguliere regels toe te wijzen de belangrijkste redenen geweest om het verzoek van huurder af te wijzen.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de Klachtencommissie

De Klachtencommissie constateert dat:

- de klacht gaat over de weigering van verhuurder om huurder te herhuisvesten naar een wisselwoning, samen met de overige bewoners van de woongroep in verband met de renovatie van het complex waar huurder tot nu toe heeft gewoond;
- huurder een huurovereenkomst heeft gesloten met verhuurder op grond van artikel 15 Leegstandswet en dat op basis van die huurovereenkomst geen huurbescherming aan huurder toekomt;
- huurder mocht daardoor tijdelijk gebruik maken van de woonruimte totdat verhuurder het pand, waarvan de woonruimte deel uitmaakte, zou gaan renoveren;
- verhuurder heeft de huurovereenkomst opgezegd vanwege deze renovatie;
- verhuurder niet bereid is om huurder een andere woonruimte aan te bieden in het wisselwoningcomplex, omdat daarmee het woningverdeelsysteem wordt doorkruist.
- huurder dan zou voordringen op een woning ten nadele van andere woningzoekenden;
- verhuurder aangeeft dat het beroep van huurder op de hardheidsclausule niet opgaat, omdat de hardheidsclausule is opgenomen in het sociaal plan dat bedoeld is voor de campuscontractanten;
- verhuurder desalniettemin is ingegaan op het verzoek van huurder om een uitzondering te maken en dat verzoek heeft afgewezen.



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 het verzoek terecht heeft afgewezen, omdat zij dient te waken voor voordringen in het woningverdeelsysteem. Het was huurder bij aanvang van de huurovereenkomst bekend dat hij tijdelijk gebruik kon maken van de aangeboden woonruimte en dat dit zou eindigen zodra de renovatie van start zou gaan. In dit geval zijn er geen omstandigheden die een uitzondering op dit uitgangspunt rechtvaardigen.

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.

Namens de behandelende kamer,

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, 25 augustus 2026
Verzenddatum, 3 september 2026
