

VOLWASSEN KINDEREN EN HET MEDEHUURDERSCHAP

Steeds meer ouderen moeten noodgedwongen thuis blijven wonen, terwijl zij eigenlijk verzorging nodig hebben. Het komt dan ook regelmatig voor dat volwassen kinderen die zorg op zich nemen. Er wonen ook steeds vaker volwassen kinderen bij hun ouders in met als doel om voor hen te zorgen als mantelzorger.

Daarnaast blijven jongvolwassenen langer bij hun ouder(s) inwonen door de schaarste aan betaalbare (sociale) huurwoningen.

De verzoeken tot het verschaffen van het medehuurderschap aan deze volwassen kinderen nemen in aantal toe. Woningcorporaties wijzen de verzoeken in de regel af met als belangrijkste argument dat kinderen uitvliegen, waarna er regelmatig een gerechtelijke procedure wordt gevoerd om alsnog te trachten het medehuurderschap toegewezen te krijgen. Hoe kijken de rechters naar die vordering?

In de gevallen waarin het gaat om het samenwonen van een meerderjarig kind en zijn ouder, is in de regel sprake van een aflopende samenlevingssituatie. Er wordt van uitgegaan dat kinderen “uitvliegen”. Hierdoor is geen sprake van een duurzame (op de toekomst gerichte) huishouding. Alleen onder bijzondere omstandigheden kan een samenleven van een ouder

en een kind na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een duurzame huishouding.

In een geval waarbij het volwassen kind aanvoerde dat hij bij zijn moeder ging wonen om te herstellen van een burn-out en om kosten te besparen zodat hij met een schone lei kon beginnen, oordeelde de rechter dat het samenleven met de moeder was ingegeven door persoonlijke omstandigheden. Er werd dus geen medehuurderschap verleend.

Bij het verlenen van mantelzorg geldt veelal dat geen sprake is (of kan zijn door de slechte gezondheid van de ouder) van wederkerigheid, een eis die sinds de uitspraak van de Hoge Raad van 17 januari 2014 (ECLI:NL:HR:2014:93) aan de gemeenschappelijke huishouding wordt gesteld. Het element van verzorging heeft in het geval van mantelzorg immers veelal een eenzijdig en tijdelijk karakter. Het verrichten

[lees verder >>](#)





>>vervolg van pagina 1

van taken als mantelzorger duidt dus niet op het voeren van een gemeenschappelijke huishouding. Daar is meer voor nodig.

Omstandigheden die wel kunnen duiden op wederkerigheid zijn bijvoorbeeld het hebben van een gemeenschappelijke bankrekening op naam van de huurder en de andere inwonende persoon, het samen dragen van de vaste lasten, het verrekenen van uitgaven, het samen betalen van de boodschappen en andere huishoudelijke uitgaven, het samen eten, televisie kijken en gasten ontvangen en het samen ondernemen van uitstapjes en vakanties.

In het geval dat het volwassen kind een “terugkeerder” is, dus een volwassen kind dat na uit te zijn gevlogen, terugkeert bij de ouder, is van belang met welke intenties het volwassen kind heeft dat is teruggekeerd. In de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland d.d. 7 april 2021 (ECLI:NL:RBNHO:2021:3743) oordeelde de rechter dat hoewel de gezondheid van de ouders die door de zoon werden verzorgd slecht was, hun aandoeningen niet zodanig waren dat het overlijden op korte termijn te verwachten was. Na de samenwoning had de vader nog zeven jaar geleefd en de moeder leefde nog. Bij het betrekken van de woning was het volgens de zoon niet de bedoeling om de samenwoning op termijn te verbreken. Het samen zijn is volgens hem gebruikelijk in de Islamitische cultuur. De samenwoning werd door de rechter als duurzaam bestempeld. De rechter overweegt over het feit dat de zoon als woningzoekende staat ingeschreven er in dit geval niet aan afdoet, nu de zoon sinds zijn inschrijving niet actief heeft gezocht naar woningen. Wat de financiën betreft is het niet nodig dat de kosten “fifty-fifty” worden verdeeld.

Het feit dat de andere persoon ingeschreven staat als woningzoekende in het woningzoekende systeem en reageert op woningen wijst er volgens de rechtspraak echter regelmatig wel op dat er geen permanente situatie (duurzame huishouding) wordt beoogd. In een geval waar een dochter met haar gezin bij haar moeder inwoonde werd geoordeeld dat de inschrijving aangaf dat er gezocht werd naar een woning voor vijf personen zonder de moeder zodat er geen sprake is van duurzaamheid in de huishouding (Rechtbank Noord-Holland d.d. 14 april 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:4122).

Door de schaarste aan (grote) sociale huurwoningen, voeren woningcorporaties in de procedure vaak aan dat door het verschaffen van het medehuurderschap de eerlijke verdeling van woonruimte wordt doorkruist. Hoewel dit geen wettelijke afwijzingsgrond is, zijn rechters hier wel eens gevoelig voor.

Samenvattend kan gesteld worden dat het voor volwassen kinderen die bij een ouder inwonen lastig is om het medehuurderschap te verkrijgen. Op de huurder en de samenwoner rust een verzwaarde stelplicht ten aanzien van de duurzame gemeenschappelijke huishouding. Deze houdt in dat de huurder en samenwoner in detail, uitgewerkt en met bewijsstukken, dienen aan te tonen dat daarvan sprake is. In de meeste gevallen is dat heel lastig voor de huurder en de samenwoner. Woningcorporaties worden, mede gelet op de enorme schaarste aan sociale huurwoningen, geadviseerd om uitsluitend in uitzonderingsgevallen akkoord te gaan met dergelijke verzoeken.



BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST WEGENS BESTEMMINGSWIJZIGING

De laatste jaren hebben gemeentes met regelmaat herstructureringsplannen. De herstructurering is er doorgaans op gericht om de woningvoorraad in die desbetreffende wijk gevarieerder te maken en de leefbaarheid te verbeteren.

Soms komt het voor dat vanwege een dergelijke herstructurering huurwoningen worden gesloopt. In dat geval moeten de huurovereenkomsten voor die woningen worden beëindigd.

De meeste huurders huren een woning op basis van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De wet (artikel 7:274 BW) kent een beperkt aantal gronden om dergelijke huurovereenkomsten op te zeggen. Als een verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd en de huurder daar niet mee akkoord gaat, dan kan een huurovereenkomst slechts door de rechter worden beëindigd.

De meest voor de hand liggende opzeggingsgrond in het geval van herstructurering is de opzeggingsgrond van 'dringend eigen gebruik' (artikel 7:274 lid 1 sub c BW). Een voorbeeld van een zaak waarin een beroep werd gedaan op die opzeggingsgrond is de zaak over de Tweebosbuurt van januari 2020. In die zaak oordeelde de rechter dat de verhuurder geen beroep op dringend eigen gebruik kon doen en daarom wees de rechter in die zaak de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst af. De reden daarvoor was dat de rechter vond dat geen sprake was van motieven van financiële of bouwkundige aard om de huurovereenkomst te beëindigen en dat de verhuurder onvoldoende had aangetoond dat de woningen om sociaal-maatschappelijke redenen moesten worden gesloopt. In dat kader vond de rechter onder andere relevant dat door de geplande sloop een groot aantal sociale huurwoningen zou verdwijnen zonder dat daarvoor nieuwe sociale huurwoningen in de plaats komen, terwijl het op grond van de Woningwet een taak van de desbetreffende verhuurder is om te voorzien in de huisvesting voor mensen met een kleine beurs.

Een andere – minder vaak gebruikte – opzeggingsgrond is de opzeggingsgrond die kan worden ingeroepen als de verhuurder een bestemming wil verwezenlijken die krachtens een geldend bestemmingsplan op het gehuurde ligt (artikel 7:274 lid 1 sub f BW). In november 2020 heeft de rechter een vonnis gewezen in een zaak waarin een Rotterdamse woningcorporatie een beroep deed op deze opzeggingsgrond in het kader van de herstructurering van de wijk 'De Hoven II' in Capelle aan den IJssel.

In de wijk 'De Hoven II' bevinden zich twaalf identieke portiekflats met in totaal 360 woningen. De verhuurder was een rechtszaak gestart tegen een huurder van één van deze woningen die niet akkoord was gegaan met de beëindiging van de huurovereenkomst. De gemeente had in samenwerking met de verhuurder herstructureringsplannen voor de wijk gemaakt. In het kader van die herstructureringsplannen was het bestemmingsplan gewijzigd en die wijziging hield in dat er in het gebied van de wijk nog maar maximaal 200 (in plaats van de 360 aanwezige) woningen mogen staan.

De verhuurder had de huurovereenkomst vanwege deze wijziging van het bestemmingsplan onder andere opgezegd op grond van artikel 7:274 lid 1 sub f BW. Om ervoor te zorgen dat kan worden voldaan aan de eis uit het bestemmingsplan dat er nog maximaal 200 woningen in de wijk moeten staan en zich op dit moment 360 woningen in de wijk bevinden, moet namelijk eerst een (groot) deel van die 360 worden gesloopt. Vervolgens moeten er op de plek van de te slopen woningen een ander type woningen worden teruggebouwd om aan het nieuwe bestemmingsplan te voldoen,

zo voerde de verhuurder aan.
De rechter ging hier in mee en overwoog het volgende:

“Havensteder heeft in de inleidende dagvaarding de sloop- en nieuwbouwplannen in het kader van de herontwikkeling van de Hoven II uitvoerig toegelicht onder verwijzing naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Er is sprake van een deels ‘kwetsbare woningvoorraad’ met woningen die een eenzijdig karakter hebben, erg klein en aan vervanging toe zijn. De gemeente acht het noodzakelijk in te grijpen om de ‘woonmilieubalans’ te herstellen door de aangeduide woonmilieus te transformeren naar woonmilieus waaraan een tekort bestaat. Daarbij is het woningbouwcomplex de Hoven II aangewezen als een van de ontwikkellocaties waarmee aan het centrum van Capelle aan den IJssel een kwaliteitsimpuls moet worden gegeven. De gemeente wil deze transformatie realiseren door de bouw van suburbane, meest grondgebonden woonmilieus. Momenteel bevinden zich in de Hoven II 360 portiekwoningen terwijl op grond van het gewijzigde bestemmingsplan maximaal 200 grotendeels grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd.

In de toelichting op het bestemmingsplan is onder 2.4 vermeld dat er van de huidige 12 bouwblokken binnen het plangebied tien worden gesloopt en twee nader te bepalen bouwblokken behouden blijven. [gedaagde] heeft aangevoerd dat sprake is van willekeur omdat zijn woning is gelegen in een van de tien van de 12 bouwblokken die worden gesloopt, terwijl ervoor is gekozen om twee andere bouwblokken te behouden. Ook dit verweer kan niet slagen. Havensteder heeft onweersproken gesteld dat de twee flats die niet worden gesloopt in het kader van de herstructurering van de wijk zeer ingrijpend worden gerenoveerd, hetgeen evenmin mogelijk is met behoud van de woning van [gedaagde]. Het bestemmingsplan kan dus niet worden verwezenlijkt als de woning van [gedaagde] (en het bouwblok waarin deze zich bevindt) blijft bestaan. Uit het bestemmingsplan zelf volgt dat de ontwikkeling van de gemeente tot het verwezenlijken van die bestemming noopt.”

De rechter kwam uiteindelijk tot de conclusie dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd en dat de huurder de woning dient te verlaten. Uit dit vonnis is op te maken dat het voor een woningcorporatie bij herstructureringsprojecten zinvol is om na te gaan of de gemeente in het kader van de herstructurering het bestemmingsplan heeft gewijzigd. Als daar sprake van is, dan is dit namelijk een mogelijke grond zijn om de huurovereenkomst op te zeggen.

Het opzeggen van een huurovereenkomst op grond van een bestemmingswijziging biedt voordelen ten opzichte van het opzeggen van een huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik.

Bij de opzeggingsgrond van het dringend eigen gebruik zal een rechter moeten oordelen of de voorgenomen sloop valt onder de noemer ‘dringend eigen gebruik’ en in dat kader zal de rechter ook een belangenafweging maken. Vaak pakt dit voor de verhuurder goed uit, maar uit het eerdergenoemde vonnis dat is gewezen ten aanzien van de Tweebosbuurt blijkt dat dat niet altijd het geval is. Bij de opzeggingsgrond van de bestemmingswijziging heeft de rechter minder ruimte om zelf een afweging te maken, omdat de bestemmingswijziging door de gemeente is bepaald en vaak al vast ligt.

Een ander voordeel voor een verhuurder bij het opzeggen van een huurovereenkomst op grond van de bestemmingswijziging ten opzichte van een beroep op de opzeggingsgrond ‘dringend eigen gebruik’ is dat een verhuurder bij de opzeggingsgrond van ‘dringend eigen gebruik’ aannemelijk moet maken dat een huurder passende vervangende woonruimte kan verkrijgen. Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt op grond van een bestemmingswijziging geldt die eis niet. De verhuurder hoeft dan dus in ieder geval één horde minder te nemen om de huurovereenkomst te kunnen beëindigen.



**CORONA
PROOF**

CURSUSAANBOD 2021

THEMACURSUSSEN

- Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet?
 - Privacyregels voor verhuurders
 - Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure
 - ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
 - NIEUW** Geen hoofdverblijf en ongehuwd:
De stappen naar een succesvolle rechtszaak
 - Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
- 23 september 2021
 - 28 september 2021
 - 30 september 2021
 - 11 november 2021
 - 30 november 2021
 - 2 december 2021

BASISCURSUSSEN

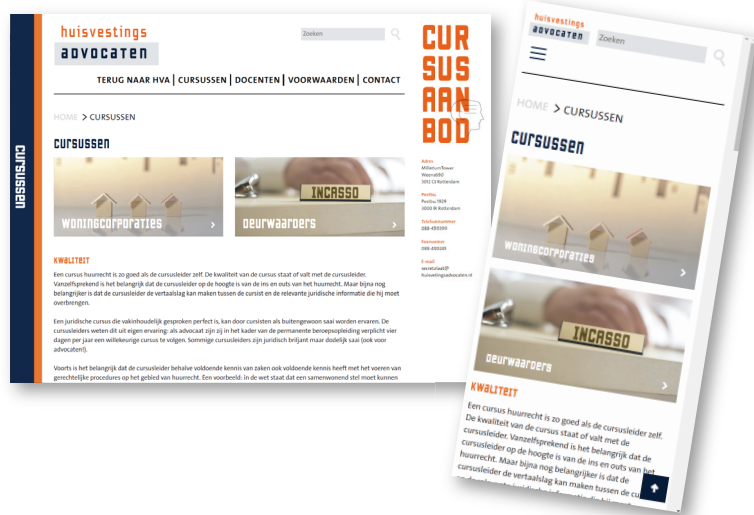
- Basisopleiding huurrecht
 - Specialisatie huurrecht
-
- Renovatie en sloop: een verdieping
 - Inleiding huurrecht
 - Appartementsrecht en huurrecht:
een ongemakkelijk huwelijk in één complex
 - Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte
- 12 oktober 2021 en 13 oktober 2021
 - 4 november 2021, 25 november 2021,
9 december 2021, 13 januari 2022 en
27 januari 2022. *De examendatum
wordt in overleg met de cursisten
vastgesteld.*
 - 2 november 2021
 - 9 november 2021
 - 16 november 2021
 - 23 november 2021

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:

www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl



VOLG ONS

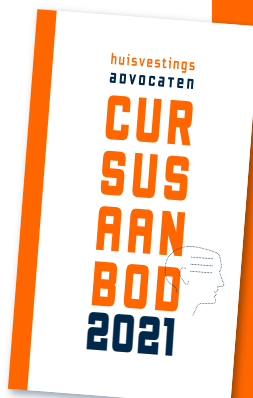


twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de cursusbrochure per mail aan



Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Erik Boot
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Michelle Martinot
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Remmelts
mr. Hasnae el Marzguioui
mr. Edwin de Jong

Postadres
Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl