

## MANTELZORG EN MEDEHUUR

Mantelzorg is een actueel thema in Nederland. Als gevolg van alle veranderingen in de zorg, zullen ouderen langer zelfstandig blijven wonen en zullen er steeds meer verpleeg- en verzorgingshuizen sluiten. Zo valt te lezen op de site van het Sociaal en Cultureel Planbureau. Dat heeft ook gevolgen voor de praktijk van verhuurders.

Steeds vaker zal de situatie voorkomen dat de huurder van een (sociale) huurwoning mantelzorg ontvangt van bijvoorbeeld een inwonend kind of familielid. Het valt te verwachten dat dergelijke reeds in de huurwoning inwonende mantelzorgers in toenemende mate verhuurders zullen benaderen met de vraag of zij voortaan als medehuurder kunnen worden erkend. Deze mantelzorgers hebben natuurlijk een belang bij het verkrijgen van medehuurderschap. Als medehuurder kunnen zij na een eventueel noodgedwongen vertrek van de huurder naar een verzorgingstehuis of na het overlijden van de huurder in de huurwoning blijven wonen.

Verhuurders worstelen vaak met de vraag of zij wettelijk verplicht zijn om een verzoek tot medehuurderschap van een inwonende mantelzorgster te honoreren. Weigert de verhuurder met een dergelijk verzoek in te stemmen of laat de verhuurder niets van zich horen, dan kunnen de huurder en de inwonende

de mantelzorgster gezamenlijk de kantonrechter (op grond van artikel 7:267 BW) verzoeken te bepalen dat de mantelzorgster als medehuurder wordt erkend. De rechter zal vervolgens (onder andere) toetsen of er de afgelopen twee jaar sprake is geweest van een gemeenschappelijke duurzame huishouding tussen de huurder en de inwonende mantelzorgster. Indien de huurder reeds is komen te overlijden en de achterblijvende mantelzorgster wenst de huurovereenkomst voort te zetten (op grond van artikel 7:268 BW) past de rechter dezelfde toets toe. Echter, in die situatie zal de achterblijvende mantelzorgster slechts aannemelijk hoeven te maken dat er op het moment van overlijden sprake was van een gemeenschappelijke duurzame huishouding tussen de achterblijvende mantelzorgster en de huurder.

De Hoge Raad heeft een aantal jaar geleden bepaald dat het voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding ook van

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1



belang is of de relatie tussen de huurder en de persoon die als medehuurder erkend wil worden, wederkerig is. Uit daarop volgende rechtspraak volgt dat het bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een huurder en een persoon die als medehuurder erkend wil worden geen indicatie is dat sprake is van wederkerigheid en dus ook niet van een gemeenschappelijke duurzame huishouding. Recent liet ook de rechtbank Rotterdam zich hierover uit. In deze rechtszaak vorderde een achterblijvend kind dat ook mantelzorg verleende aan zijn inmiddels overleden moeder dat hij de huurovereenkomst van zijn moeder mocht voortzetten. Zoals eerder opgemerkt geldt voor het voortzetten van een huurovereenkomst na het overlijden van een huurder hetzelfde vereiste dat op het moment van overlijden sprake moet zijn geweest van een duurzame gemeenschappelijke huishouding en dat er dus sprake moet zijn geweest van wederkerigheid. De rechtbank Rotterdam wees de vordering van het achterblijvende kind tot voortzetting van de huurovereenkomst af en overwoog over de mantelzorgrelatie tussen de overleden huurder en haar achtergebleven kind het volgende:

*'[kind] heeft gesteld dat hij vanaf 2015 steeds meer zorgtaken op zich heeft genomen, zodat moeder thuis kon blijven wonen en niet naar een verzorgingshuis hoefde. Uit de door hem overgelegde verklaringen van de broers en partner van moeder kan worden afgeleid dat [kind] de boodschappen haalde, de huishoudelijke taken deed, de financiën regelde en zorg droeg voor de persoonlijke verzorging en medicijnen van moeder. Naar het oordeel van de kantonrechter volgt daaruit niet, althans onvoldoende, dat er sprake was van wederkerigheid. Het ontbreken van wederkerigheid is een belangrijke aanwijzing dat er geen sprake is geweest van een gemeenschappelijke huishouding, maar wel van een (mantel)zorgrelatie tussen kind en ouder in die zin dat het kind de*

*ouder (intensief) verzorgt. Daarbij past dat [kind] en moeder, wonend in één woning, samen aten, 's avonds samen televisie keken en samen vrije tijd besteedden. De uitvoerige lijst van telefoongesprekken tussen [kind] en moeder duiden eveneens op die zorgrelatie. In dat verband is van belang dat [kind] heeft gesteld dat moeder hem vaak belde vanuit haar slaapkamer en later vanuit de zorginstelling, om door [kind] gerustgesteld te worden. Dat een kind de ouder zodanig (intensief) verzorgt, kenmerkt zich niet als duurzaam gericht gezamenlijk een huishouding voeren.'*

Dat er tussen een huurder en een gewenst medehuurder sprake is van een intensieve mantelzorgrelatie, is volgens de rechtbank dus een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is (geweest) van een gemeenschappelijke huishouding, omdat de wederkerigheid in een dergelijke relatie ontbreekt. Een interessante en belangrijke overweging voor de praktijk van verhuurders die geconfronteerd worden met verzoeken tot medehuurderschap (of voortzetting van de huurovereenkomst na overlijden) van mantelzorgers en huurders die mantelzorg ontvangen.





## VERHUISKOSTENVERGOEDING IN GEVAL VAN WISSELWONING?

Een huurder heeft op grond van artikel 7:220 lid 5 BW recht op een verhuiskostenvergoeding als **'verhuizing noodzakelijk is'** door renovatiewerkzaamheden in zijn of haar woning. Per 29 februari 2020 is de hoogte van de verhuiskostenvergoeding € 6.253,-. Dit bedrag wordt jaarlijks vóór 1 maart geïndexeerd.

Uit de hierboven aangehaalde wettekst blijkt dus dat een huurder slechts recht heeft op een verhuiskostenvergoeding als sprake is van een noodzakelijke verhuizing door renovatiewerkzaamheden. Dus de hinder die een huurder ervaart van dringende werkzaamheden (onderhoud bijvoorbeeld) is in het kader van de verhuiskostenvergoeding niet relevant. In dit kader is het interessant dat veel verhuurders volledig ingerichte wisselwoningen aan hun huurders aanbieden waar zij voor de duur van de bovengenoemde werkzaamheden kunnen verblijven. Deze wisselwoningen zijn doorgaans van alle gemakken voorzien, zodat een huurder slechts een tas met enkele persoonlijke spullen mee hoeft te nemen om zijn intrek in deze wisselwoning te nemen. De vraag is dan of nog wel kan worden gesproken van een 'verhuizing' als bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW.

In rechtszaken waarin een huurder een verhuiskostenvergoeding van zijn of haar verhuurder vordert, voeren verhuurders die de huurder een volledig ingerichte wisselwoning ter beschikking hebben gesteld met regelmaat het verweer dat geen sprake is van een noodzakelijke verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 BW, zodat de huurder geen recht heeft op een verhuiskostenvergoeding. De huurders hoeven immers geen spullen naar de wisselwoning te verhuizen en vervolgens weer terug in hun eigen woning, maar slechts een tas met persoonlijke spullen mee te nemen. Met andere woorden: de huurder hoeft geen kosten te maken. Het komt in de rechtspraak regelmatig voor dat rechters op basis van dit argument oordeelden dat huurders geen recht hebben op een verhuiskostenvergoeding. In dit kader bespreek ik twee elkaar op het eerste gezicht tegensprekende arresten: één van het Gerechtshof

Arnhem-Leeuwarden en één van het Gerechtshof Den Haag.

Op 11 december 2018 wees het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden arrest in een zaak waarin een huurder een verhuiskostenvergoeding vorderde van de woningcorporatie Portaal. De betreffende huurder had tijdens de werkzaamheden verbleven in een volledig ingerichte wisselwoning. Portaal voerde dan ook het verweer dat geen sprake was van een noodzakelijke verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 BW. De wisselwoning was immers volledig gemeubileerd en bovendien hoefde de huurder nauwelijks kosten te maken, zo stelde Portaal.

*Het hof vond echter dat tóch sprake was van een noodzakelijke verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 BW. In kader overweegt het hof:*

*"Het hof overweegt daaromtrent als volgt. Uit hetgeen onder 4.11 is overwogen blijkt dat geen sprake is van een vrijwillige "vakantie". [appellante] kon immers redelijkerwijs tijdens de renovatie niet in haar eigen woning wonen, terwijl zij in die periode haar zoon moest verzorgen (opmerking: die aan het bijkomen was van een operatie). Zij heeft ook tijd moeten besteden aan de verhuizing van haar eigen woning naar de tussenwoning en de terugkeer naar haar eigen woning na de renovatie. Dat het verblijf in de wisselwoning van meet af aan tijdelijk was en dat de wisselwoning gemeubileerd was is onder deze omstandigheden evenmin voldoende om de conclusie te rechtvaardigen dat dit geen verhuizing was in de zin van artikel 7:220 BW, mede gelet op de omstandigheden dat het tijdelijk verblijf niet slechts enkele dagen maar drie weken duurde, dat [appellante] onvoldoende*



*bestreden heeft aangevoerd dat de wisselwoning weliswaar van meubilair voorzien was, maar dat zij daarin – naar het hof begrijpt: mede vanwege de duur van het verblijf – aanpassingen moest maken en inventaris uit haar eigen woning moest gebruiken om daar drie weken te kunnen verblijven en voorts dat zij kosten heeft moeten maken in haar eigen woning bij terugkeer na de renovatie.”*

Het feit dat een huurder de beschikking had over een volledig ingerichte wisselwoning was voor het hof geen reden om de huurder haar gevorderde verhuiskostenvergoeding te weigeren. Dit oordeel van het hof riep de vraag op of het ‘wisselwoning-argument’ nog wel een valide argument was voor verhuurders om te betogen dat de vordering van een huurder tot het betalen van een verhuiskostenvergoeding moest worden afgewezen. Maar op 4 augustus 2020 heeft het Gerechtshof Den Haag een arrest gewezen waaruit blijkt dat dit nog steeds een steekhoudend argument is.

In de zaak die voorlag bij het Gerechtshof Den Haag was het een huurder van de woningcorporatie Staedion die een verhuiskostenvergoeding vorderde. Eén van de argumenten die Staedion in haar verweer tegen de vordering van de huurder aanvoerde, was dat de huurder gedurende de werkzaamheden in een volledig ingerichte wisselwoning had verbleven. Het hof overwoog het volgende over dit argument:

*“Tevens is het hof van oordeel dat in dit geval geen sprake is geweest van een verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 BW. Vast staat immers dat [appellant] de huisraad voor zijn huishouding niet naar een andere woning heeft verplaatst, noch (her)inrichtingskosten heeft gemaakt. Hij heeft drie weken verbleven in een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning, waarbij hij slechts enkele persoonlijke spullen (kleding, beddengoed, toiletpullen en administratie) heeft meegenomen en zijn overige spullen tijdens de werkzaamheden in de woning heeft achtergelaten. Het verblijf in de wisselwoning kan daarom niet worden beschouwd als een verhuizing, waarop de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van lid 6*

*ziet. Het verblijf van [appellant] in de wisselwoning heeft eerder kenmerken van een logeren. Bij terugkeer naar zijn eigen woning, heeft [appellant] niet hoeven herinrichten of stofferen; hij keerde in dezelfde, door Staedion herstellde, woning terug. Daarnaast wijst het hof nog op het volgende. De strekking van het bepaalde in artikel 7:220 lid 5 BW is bewoners die als gevolg van de herstructurering (renovatie) gedwongen worden te verhuizen, recht te geven op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten (Kamerstukken II 2007/08, 31 528, nr. 3, p. 2). Er zijn geen aanwijzingen dat [appellant] verhuis- of herinrichtingskosten heeft gemaakt. In dat geval bestaat er geen aanspraak op de forfaitaire verhuiskostenvergoeding.”*

Het Gerechtshof Den Haag vond het ter beschikking stellen van een volledig ingerichte wisselwoning dus wél een reden om te bepalen dat de verhuurder de huurder geen verhuiskostenvergoeding is verschuldigd.

De verschillende oordelen zijn wellicht te verklaren doordat de huurders in beide zaken verschillende argumenten aanvoerden tegen het ‘wisselwoning-argument’. Uit het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden is immers op te maken dat de huurder aanvoerde dat zij haar inventaris uit haar eigen woning moest meenemen naar de wisselwoning en dat zij kosten heeft moeten maken om naar haar eigen woning terug te keren. Helaas wordt bij lezing van dit arrest niet duidelijk waarover het ging, wellicht had het te maken met de bedlegerige zoon. De huurder uit de zaak bij het Gerechtshof Den Haag voerde niet aan dat hij nog steeds een deel van zijn inventaris moest meeverhuizen. Maar het is meer waarschijnlijk dat beide hoven nu eenmaal een andere uitleg geven aan de term “verhuizing” als genoemd in artikel 7:220 lid 5 BW. In ieder geval biedt het arrest van het Gerechtshof Den Haag voor verhuurders (in ieder geval de verhuurders die onder het arrondissement Den Haag vallen) genoeg aanknopingspunten om het ‘wisselwoning-argument’ met succes te blijven aanvoeren bij discussies over de verhuiskostenvergoeding.

1. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 11 december 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:10766.

2. Gerechtshof Den Haag 4 augustus 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:1385.



# CURSUSAANBOD 2020

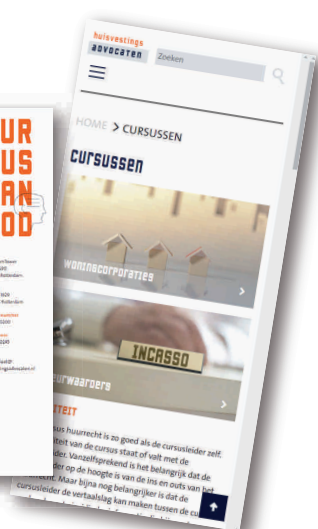
## THEMACURSUSSEN

- Privacyregels voor verhuurders (1 middag)
  - Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag)
  - Mutatieschade (1 ochtend)
  - ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)
  - Woningwaardering (1 middag)
  - Bijzondere doelgroepen (1 middag)
  - Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding (1 ochtend)
  - Aansprakelijkheid en Schade
  - Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies? (1 ochtend)
  - De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 middag)
  - Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)
- 29 oktober
  - 3 november
  - 3 november
  - 5 november
  - 5 november
  - 12 november
  - 12 november
  - 1 december
  - 8 december
  - 8 december
  - 10 december

## BASISCURSUSSEN

- Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)
  - Huurrecht bedrijfsruimte (1 dag)
  - Appartementsrecht en huurrecht: Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag)
  - Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)
- 27-10, 10-11, 24-11, 03-12 2020 / 07-01, 21-01 2021
  - 17 november
  - 17 november
  - 19 november

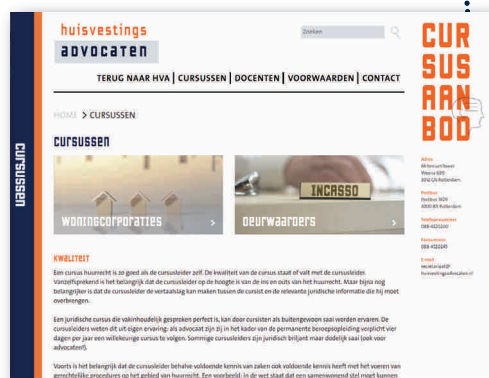
Inschrijven voor onze cursussen kan via de website op mobiel en desktop.  
[www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl](http://www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl)



# 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](http://www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl)



## VOLG ONS

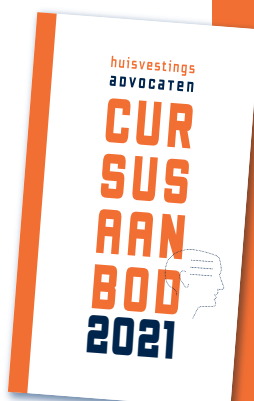


[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)



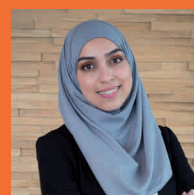
[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)

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



## huisvestingsadvocaten

mr. Elvira de Ruiter  
mr. Sico den Engelsen  
mr. Erik Boot  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sabine Boellaard  
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](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)