

## RECHTBANK OOST-BRABANT

Civiel Recht  
Zittingsplaats Eindhoven

Zaaknummer : 6557014  
Rolnummer : 18-3  
Uitspraak : 28 juni 2018

In de zaak van:

\_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_  
eiser in conventie,  
verweerder in reconventie,  
gemachtigde: mr. S.J.L.M. van den Reek,

t e g e n :

de stichting **Stichting Wocom**,  
gevestigd te Someren,  
gedaagde in conventie,  
eiseres in reconventie,  
gemachtigde: mr M.M.A. Vermin.

Partijen worden verder \_\_\_\_\_ ' en "Wocom" genoemd.

### 1. De procedure

1.1. Dit blijkt uit het volgende:

- de dagvaarding met producties;
- de conclusie van antwoord met producties waarbij tevens een tegenvordering ("eis in reconventie") is ingesteld;
- het vonnis van 15 februari 2018 waarbij een comparitie van partijen is gelast;
- de conclusie van antwoord in reconventie met producties;
- het faxbericht van \_\_\_\_\_ van 8 mei 2018 met productie;
- het faxbericht van \_\_\_\_\_ van 11 mei 2018 met productie;
- het faxbericht van \_\_\_\_\_ van 14 mei 2018 met productie;
- het faxbericht van Wocom van 15 mei 2018 met productie;
- de comparitie na antwoord van 16 mei 2018.

1.2. Na afloop van de comparitie is de zaak aangehouden voor nader overleg tussen partijen. Bij brief van 22 mei 2018 heeft \_\_\_\_\_ bericht dat partijen geen regeling in der minne hebben kunnen treffen.

1.3. Vonnis is bepaald op heden.

### 2. De feiten

2.1. Wocom heeft aan de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_, de ouders van \_\_\_\_\_, verhuurd de woning aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_.

2.2. Op 16 april 2017 is de moeder van \_\_\_\_\_ overleden en de vader van \_\_\_\_\_ is op 27 juni 2017 overleden.

2.3. Na het overlijden van zijn vader heeft \_\_\_\_\_ Wocom verzocht de huur van de woning te mogen voortzetten.

2.4. Bij brief van 7 november 2017 heeft Wocom het verzoek van \_\_\_\_\_ afgewezen.

### 3. Het geschil

#### in conventie

3.1. \_\_\_\_\_ vordert bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, te bepalen dat hij de huurovereenkomst van de woning aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ tussen wijlen zijn ouders en Wocom ongewijzigd mag voortzetten met veroordeling van Wocom in de kosten van deze procedure.

3.2. \_\_\_\_\_ legt daaraan het volgende ten grondslag.

Hij heeft gedurende zijn gehele leven zijn hoofdverblijf bij zijn ouders gehad en met hen een duurzame gemeenschappelijke huishouding gevoerd. Hij stond vanaf 31 december 2001 weliswaar niet meer ingeschreven op het adres \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ maar dat was enkel om financiële redenen. Hij heeft er voor gekozen om thuis te blijven wonen en zijn zieke ouders te verzorgen en heeft nooit de intentie gehad om zijn ouderlijke woning te verlaten.

Na het overlijden van zijn vader heeft hij de huur betaald. Hieruit blijkt dat hij over voldoende middelen beschikt om de huur te kunnen betalen. De onderhavige woning betreft geen woning waarvoor een huisvestingsvergunning noodzakelijk is.

3.3. Wocom heeft, samengevat, het volgende verweer gevoerd.

\_\_\_\_\_ voldoet niet aan de in artikel 7:268 lid 2 BW genoemde vereisten. Hij had geen hoofdverblijf bij huurders (wijlen zijn ouders) en voerde met hen geen gemeenschappelijke huishouding. \_\_\_\_\_ biedt voorts vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg. Indien \_\_\_\_\_ de onderhavige woning toegewezen zou krijgen wordt daarmee het woonruimteverdelingssysteem doorkruist. Wocom kan en wil hier niet aan meewerken omdat dit leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van de woonruimte. Zij heeft belang bij het voorkomen van precedentwerking en hanteert om die reden een vastomlijnd beleid met betrekking tot woonruimteverdeling. De woning met drie slaapkamers en een ruime zolder is ook niet passend voor een alleenstaande als \_\_\_\_\_

#### in reconventie

3.4. In reconventie vordert Wocom de veroordeling van \_\_\_\_\_ tot ontruiming van de woning aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ en wel binnen zeven dagen na betekening van dit vonnis.

3.5. \_\_\_\_\_ heeft tegen de vordering in reconventie gemotiveerd verweer gevoerd. In het geval de tegenvordering wordt toegekend verzoekt \_\_\_\_\_ de ontruiming vast te stellen op een termijn van 7,5 maanden dan wel zoveel eerder dat hem een woning in het kader van het urgentiebeleid toegewezen zal worden.

#### 4. De beoordeling

4.1. Gelet op de samenhang van de vordering van \_\_\_\_\_, met de vordering van Wocom, zullen beide vorderingen gezamenlijk worden behandeld.

4.2. Gesteld noch gebleken is dat \_\_\_\_\_ de onderhavige vordering niet tijdig, te weten binnen 6 maanden na het overlijden van zijn vader, heeft ingesteld zodat hij in zoverre ontvankelijk is in zijn vordering.

4.3. In de onderhavige zaak is het de vraag of \_\_\_\_\_ voldoet aan de voorwaarden van artikel 7:268 lid 2 en 3 BW om de huurovereenkomst te mogen voortzetten na het overlijden van zijn ouders.

4.4. De kantonrechter dient op grond van artikel 7:268 lid 3 BW de vordering tot voortzetting van de huur als bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW af te wijzen indien:

- \_\_\_\_\_ niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij zijn hoofdverblijf in de woning had en met zijn (overleden) ouders een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde;
- \_\_\_\_\_ vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- het woonruimte betreft waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is.

4.5. De stelling van \_\_\_\_\_ dat hij hoofdverblijf in het gehuurde had is tijdens de mondelinge behandeling door Wocom niet langer bestreden, zodat ervan uitgegaan zal worden dat aan dat vereiste is voldaan. Voorts is door \_\_\_\_\_ onweersproken gesteld dat geen sprake is van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is, zodat het overleggen van een huisvestingsvergunning niet vereist is.

4.6. Ter zake het bepaalde in lid 2 van artikel 7:268 BW ligt dan ter beoordeling voor of in casu tussen \_\_\_\_\_ en zijn ouders een gemeenschappelijke huishouding heeft bestaan en of deze duurzaam van karakter was.

4.7. Volgens vaste rechtspraak berust de stelplicht en de bewijslast van de duurzame gemeenschappelijke huishouding op \_\_\_\_\_, waarbij ten aanzien van het bestaan van een gemeenschappelijke huishouding een verzwaarde stelplicht geldt, in die zin dat voldoende concrete feiten omtrent de gemeenschappelijke huishouding dienen te worden aangevoerd.

4.8. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad dient de vraag of sprake is geweest van een duurzame gemeenschappelijke huishouding te worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval in onderling verband. Voorts heeft de Hoge Raad in zijn arrest van 17 januari 2014 (ECLI:NL:2014:93) overwogen dat de enkele omstandigheid dat een kind na zijn meerderjarig worden nog bij zijn ouder(s) in een gemeenschappelijke huishouding blijft wonen, niet meebrengt dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, omdat in de regel sprake is van een aflopende samenlevingssituatie. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan een samenleven van kind en ouder(s) na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding als bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW.

4.9. Dit betekent dat de beoordeling neerkomt op de vraag of de door \_\_\_\_\_ gestelde omstandigheden zodanig bijzonder zijn dat deze aannemelijk maken dat hij met wijlen zijn ouders een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad.

4.10. \_\_\_\_\_ heeft ter onderbouwing van het bestaan van een duurzame gemeenschappelijke huishouding aangevoerd dat hij zijn hele leven zijn hoofdverblijf bij zijn ouders heeft gehad en dat hij een financiële bijdrage aan het huishouden leverde door middel van het betalen van de boodschappen, de meubels, de aansluiting van tv/internet/telefoon en de autoverzekering van zijn vader. Voorts heeft hij tijdens de mondelinge behandeling aangevoerd dat het in zijn cultuur gebruikelijk is dat kinderen de zorg voor de ouders op zich nemen en dat hij om die reden in gezinsverband met (wijlen) zijn ouders is blijven wonen.

4.11. Wocom heeft betwist dat er sprake is geweest van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

4.12. De kantonrechter stelt vast dat \_\_\_\_\_ zijn stelling met betrekking tot de gestelde duurzame gemeenschappelijke huishouding nauwelijks met stukken heeft onderbouwd. \_\_\_\_\_ heeft slechts drie bankafschriften van de SNS bank overgelegd (producties 10 en 11 bij dagvaarding). Een bankafschrift van 6 december 2016 betreffende een betaling aan Centraal Beheer van € 30,54, een bankafschrift van 4 oktober 2016 betreffende een betaling aan KPN van € 166,31 en een bankafschrift van 22 oktober 2016 betreffende een betaling aan EMTE Helmond van € 7,03. Uit deze bankafschriften kan echter niet worden afgeleid dat \_\_\_\_\_ een duurzame gemeenschappelijke huishouding met zijn ouders heeft gevoerd.

4.13. Evenmin is dit af te leiden uit de overige door \_\_\_\_\_ als productie 10 overgelegde stukken. Op die stukken is enkel te zien dat er bedragen aan Centraal Beheer en KPN zijn overgemaakt. Vanaf welke bankrekening deze bedragen zijn overgemaakt blijkt daar echter niet uit. Ook blijkt uit die stukken niet waar deze betalingen exact betrekking op hebben.

Voorts geldt dat \_\_\_\_\_ tijdens de mondelinge behandeling desgevraagd heeft verklaard dat de huishoudelijke verzekeringen en die van de auto op naam van zijn vader stonden. Ook dit vormt een contra-indicatie voor het aannemen van een gemeenschappelijke huishouding. Zonder nadere onderbouwing is dan ook onvoldoende gebleken dat sprake was van een verstrengeling van de financiën.

4.14. Dat \_\_\_\_\_, - zoals hij stelt - klusjes voor zijn ouders deed en dat hij voor zijn ouders zorgde toen zij ziek werden is voor het aannemen van een duurzame gemeenschappelijke huishouding als bedoeld in artikel 7:268 BW onvoldoende. Nergens uit blijkt concreet dat \_\_\_\_\_ en zijn ouders gezamenlijke aankopen hebben gedaan, onderlinge zorg hebben verleend, samen hebben gekookt en gegeten, gezamenlijk hebben deelgenomen aan het sociaal verkeer of samen vrije tijd hebben besteed. Van enige wederkerigheid (onderlinge zorg) is de kantonrechter dan ook niet gebleken. De door \_\_\_\_\_ overgelegde verklaringen doen daaraan niet af. Aan deze verklaringen kan onvoldoende bewijskracht worden toegekend nu de verklaringen niet onder ede voor een rechter zijn bevestigd en er geen gelegenheid is geweest de personen die de verklaringen hebben afgelegd te ondervragen.

4.15. Op grond van het voorgaande komt de kantonrechter tot de conclusie dat niet aannemelijk is geworden dat \_\_\_\_\_ met wijlen zijn ouders een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad. Nu \_\_\_\_\_ zijn stellingen onvoldoende heeft onderbouwd, wordt aan verdere bewijslevering niet toegekomen. Ook wordt niet toegekomen aan beantwoording van de vraag of \_\_\_\_\_ voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur. De vordering in conventie zal worden afgewezen.

4.16. Nu de vordering in conventie wordt afgewezen, betekent dit dat \_\_\_\_\_ zonder recht of titel in de woning verblijft. De vordering van Wocom in reconventie tot ontruiming van de woning door \_\_\_\_\_ is toewijsbaar. De ontruimingstermijn zal worden gesteld op veertien dagen na betekening van dit vonnis.

4.17. \_\_\_\_\_ heeft te gelden als de in het ongelijk gestelde partij, zowel in conventie als in reconventie. Hij zal daarom worden veroordeeld in de proceskosten, in conventie aan de zijde van Wocom begroot op € 120,- aan salaris gemachtigde (2 punten x het tarief van € 60,-). Gelet op de nauwe samenhang tussen de vorderingen in conventie en in reconventie wordt het salaris in reconventie begroot op nihil.

## 5. De beslissing

De kantonrechter:

### in conventie

wijst de vordering af;

veroordeelt \_\_\_\_\_ tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Wocom, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 120,- aan salaris gemachtigde (niet met btw belast);

### in reconventie

veroordeelt \_\_\_\_\_ om de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ met al wie en al wat zich daarin vanwege hem bevindt binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en met afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Wocom te stellen;

veroordeelt \_\_\_\_\_ tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Wocom, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op nihil;

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. G.J. Roeterdink, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 28 juni 2018, in tegenwoordigheid van de griffier.

"VOOR GROSSE"  
De griffier van de rechtbank Oost-Brabant



28 JUNI 2018