



vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 7675111 UC EXPL 19-3760 wh/1031

Vonnis van 11 december 2019

inzake

wonende in _____
verder ook te noemen _____
eisende partij, ook verwerende partij,
gemachtigde: mr. J. Verbeeke,

tegen:

de stichting
Stichting Woongoed Zeist,
gevestigd in Zeist,
verder ook te noemen Woongoed Zeist,
gedaagde partij, ook eisende partij,
gemachtigde: mr. M.M.A. Vermin.

1. Het verloop van de zaak

1.1. _____ heeft Woongoed Zeist gedagvaard voor de kantonrechter. Woongoed Zeist heeft op de dagvaarding gereageerd en een tegenvordering ingesteld. De kantonrechter heeft besloten dat de zaak op een zitting besproken moet worden. Voorafgaande aan de zitting heeft _____ geantwoord op de tegenvordering van Woongoed Zeist. Beide partijen hebben voor de zitting nog stukken aan de kantonrechter toegestuurd.

1.2. De zaak is met partijen bij de kantonrechter besproken op de zitting van 10 oktober 2019. Daarvan heeft de griffier aantekeningen gemaakt.

1.3. Na de zitting is _____ in de gelegenheid gesteld om nog een akte te nemen waarop Woongoed Zeist heeft gereageerd.

1.4. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De beoordeling van de vordering en de tegenvordering

Waar gaat het om?

2.1. Het gaat in deze zaak om de vraag of _____ na het overlijden van zijn moeder de huurovereenkomst voor de woning aan _____ te _____ mag voortzetten en of _____ dus voldoet aan de voorwaarden van artikel 7:268 lid 2 BW.

2.2. De kantonrechter is van oordeel dat [REDACTED] geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met zijn moeder had en dat hij de woning dus moet ontruimen. Hierna wordt toegelicht waarom de kantonrechter tot dit oordeel is gekomen.

Wat is er gebeurd?

2.3. De moeder van [REDACTED] mevrouw [REDACTED] is in mei 2002 een huurovereenkomst aangegaan met Woongood Zeist voor de woning aan [REDACTED] in [REDACTED] (hierna: de woning). De moeder is in de woning gaan wonen met haar twee zoons ([REDACTED] is de oudste zoon) en dochter. In 2016 is de moeder ernstig ziek geworden ([REDACTED]). Zoons en dochter hebben voor moeder gezorgd. Begin 2018 kreeg het gezin te horen dat moeder was 'uitbehandeld'. In juni 2018 is moeder naar Turkije gegaan om afscheid te nemen van haar familie die in Turkije woont. Kort na aankomst is zij opgenomen in een ziekenhuis in Turkije, waar zij ook is geopereerd. Op 2 oktober 2018 is moeder in het ziekenhuis in Turkije overleden. [REDACTED], geboren [REDACTED], nu [REDACTED] is altijd in de huurwoning blijven wonen en voert aan dat hij de laatste jaren een duurzaam gemeenschappelijke huishouding met zijn moeder had en dat hij daarom recht heeft om de huurovereenkomst die zijn moeder met Woongood Zeist had, voort te zetten. In deze procedure vordert [REDACTED] dan ook dat de kantonrechter bepaald dat hij de huurovereenkomst van zijn moeder mag voortzetten.

2.4. Woongood Zeist betwist dat [REDACTED] een duurzame gemeenschappelijke huishouding met zijn moeder had en voert aan dat [REDACTED] geen huisvestingsvergunning heeft overgelegd. Woongood Zeist vordert dan ook veroordeling van [REDACTED] tot ontruiming uit de woning.

Duurzame gemeenschappelijke huishouding

2.5. De kantonrechter stelt voorop dat de situatie waarin [REDACTED] zijn zusje en haar kind en zijn broertje zich bevinden zeer verdrietig is. Dat broers en zus allen graag in de woning willen blijven wonen waar zij als sinds 2002 met hun moeder wonen is ook zeer begrijpelijk en de kantonrechter begrijpt het belang bij behoud van de woning. Daar tegenover staat het belang dat Woongood Zeist en de maatschappij heeft bij eerlijke verdeling van het schaarse woningaanbod op de huurmarkt.

2.6. Voor beantwoording van de vraag of [REDACTED] in de woning mag blijven wonen moet worden beoordeeld of er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding zoals is bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW. Deze beoordeling gebeurt aan de hand van alle omstandigheden van het geval in onderling verband. De enkele omstandigheid dat een kind na zijn meerderjarig worden nog (of weer) bij zijn ouder(s) in een gemeenschappelijke huishouding woont, brengt niet mee dat een zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, omdat dan 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 (vgl. HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93).

2.7. Gelet op de stellingen van partijen, alle stukken en hetgeen besproken op de zitting komt de kantonrechter tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat er sprake van was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen [REDACTED] en zijn moeder in de zin van artikel 7:268 lid 2 BW. Daarbij is het volgende van belang. [REDACTED] heeft gesteld dat hij nooit de intentie heeft gehad om zijn moeder te verlaten. In de toekomst zou hij met zijn

vriendin bij zijn moeder gaan wonen. [REDACTED] heeft aangevoerd dat zijn moeder er al heel vroeg alleen voor is komen te staan en hij haar als oudste zoon nooit alleen zou laten. [REDACTED] heeft met zeer veel overtuiging deze intentie op de zitting uitgelegd. Hij heeft echter geen bewijs overgelegd waaruit deze intentie ook kan worden afgeleid. Het enkele feit dat hij in 2016 voor veel geld de tuin bij de woning, de vloeren en muren in de woning heeft laten opknappen, hetgeen door Woongood Zeist wordt betwist, is onvoldoende om deze intentie aan te nemen. Ook al zou deze intentie vast komen te staan heeft [REDACTED] onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld om aan te nemen dat er sprake is geweest van een gezamenlijke huishouding met zijn moeder.

2.8. [REDACTED] heeft gesteld dat hij vanaf 2014 structureel heeft bijgedragen in betaling van de vaste lasten en de kosten van de huishouding. [REDACTED] heeft ter onderbouwing van de stelling zijn bankafschriften over 2017, 2018 en 2019 in het geding gebracht. Uit deze bankafschriften blijkt dat [REDACTED] veel betalingen deed voor het gezin, maar niet dat hij een wezenlijk aandeel leverde in de kosten van de huishouding. Daarbij zijn de jaren voor het overlijden van zijn moeder in oktober 2018 van belang. [REDACTED] betaalt pas vanaf juni 2018 de huur. In de periode daarvoor niet. Vanaf juni 2018 kreeg zijn moeder geen bijstandsuitkering meer, omdat zij in Turkije verbleef. Vanaf die periode is [REDACTED] meer betalingen gaan verrichten en vanaf augustus 2018 is hij ook de energie nota gaan betalen. In juli 2018 heeft [REDACTED] bijvoorbeeld voor het hele gezin vliegtickets betaald, maar tegelijkertijd vinden er ook twee stortingen op zijn bankrekening plaats van € 1.000,00. Onduidelijk is waar dit geld vandaan komt en of er dus wellicht iemand anders voor de tickets heeft betaald. Op 28 juni 2018 heeft [REDACTED] een bedrag van € 5.600,00 naar zijn zus overgemaakt voor kosten Turkije, maar diezelfde dag vindt er een storting op zijn bankrekening plaats van € 5.700,00 waar [REDACTED] met de hand "Turkije" achter heeft geschreven, maar onbekend is waar dit geld vandaan komt en of [REDACTED] deze kosten dus heeft betaald. Tevens is uit de bankafschriften af te leiden dat [REDACTED] meermalen bedragen betaald aan of voor zijn moeder, zus, broer, vriendin en zijn vader. Soms zijn dit ook afbetalingen van leningen. Hieruit kan ook geen gemeenschappelijke huishouding worden afgeleid. De door [REDACTED] aangevoerde betalingen van de abonnementen op Netflix, Videoland en Spotify kunnen zonder verdere toelichting niet worden aangemerkt als gezamenlijke huishouding. Ook is uit de bankafschriften niet af te leiden dat [REDACTED] voor het stoppen van de bijstandsuitkering van zijn moeder structureel bijdroeg aan de kosten voor de gezamenlijke boodschappen. Kortom, voor het aannemen van een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijk huishouding zijn meer bijzondere omstandigheden nodig dan [REDACTED] in deze procedure heeft gesteld. Dit betekent dat [REDACTED] onvoldoende heeft onderbouwd dat er een gezamenlijke huishouding is geweest. Verdere bewijslevering is dan ook niet aan de orde. De stelling van [REDACTED] dat hij voor zijn moeder zorgde en dus een zorgrelatie met zijn moeder had, brengt -als dit als zou komen vast te staan- nog niet mee dat er sprake was van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding.

Ontruiming

2.9. Gelet op het bovenstaande heeft [REDACTED] niet voldaan aan de voorwaarden op grond van artikel 7:268 lid 2 BW en moeten hij, zijn zusje en haar kind en broertje de woning ontruimen. Gezien de omstandigheden van [REDACTED] en zijn medebewoners ziet de kantonrechter aanleiding om de ontruimingstermijn op vier maanden te stellen zodat [REDACTED] op zoek kan gaan naar een andere woning voor hemzelf, zijn zusje en haar kind en broertje. De vordering van Woongood Zeist wordt dan ook toegewezen.

Proceskosten

2.10. heeft ongelijk gekregen in deze procedure. Hij moet dan ook de proceskosten van Woongoed Zeist betalen. De kosten van Woongoed Zeist op de vordering van worden begroot op € 480,00. De kosten van Woongoed Zeist met betrekking tot haar tegenvordering (reconventie) worden begroot op nihil.

2.11. De door Woongoed Zeist gevorderde nakosten worden toegewezen zoals hierna vermeld.

3. De beslissing

De kantonrechter:

De vordering van

3.1. wijst de vordering af;

3.2. veroordeelt tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Woongoed Zeist, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 480,00 aan salaris gemachtigde;

De tegenvordering van Woongoed Zeist

3.3. veroordeelt om deze onroerende zaak met al wie en al wat zich daarin vanwege bevindt binnen vier maanden na de betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en met overgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van te stellen;

3.4. veroordeelt tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Woongoed Zeist, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op nihil;

3.5. veroordeelt in de kosten die zijn ontstaan na dit vonnis, begroot op

- € 100,00 aan salaris gemachtigde, als niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan dit vonnis is voldaan,
- met de exploitkosten van betekening van dit vonnis, als er vervolgens betekening heeft plaatsgevonden.

Dit vonnis is gewezen door mr. L.M.G. de Weerd, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 11 december 2019.



11 DEC. 2019

De griffier van de rechtbank
Midden-Nederland