

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 9366093 CV EXPL 21-11145

vonnis van: 10 maart 2022

fno.: 49017

vonnis van de kantonrechter**I n z a k e**

[REDACTED]
wonende te [REDACTED]
eiser in conventie, gedaagde in reconventie
nader te noemen: [REDACTED]
gemachtigde: [REDACTED]

t e g e n

de rechtspersoonlijkheid bezittende stichting Stichting de Alliantie
gevestigd te Amsterdam
gedaagde in conventie, eiseres in reconventie
nader te noemen: De Alliantie
gemachtigde: [REDACTED]

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 12 mei 2021 met producties;
- antwoord, tevens eis in reconventie met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling mondelinge behandeling;
- antwoord in reconventie met producties.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 1 februari 2022. Namens [REDACTED] is zijn gemachtigde verschenen. Alliantie is verschenen bij [REDACTED] Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van hetgeen is besproken. Ten slotte is vonnis bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING**Feiten**

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast.

- 1.1. De vader van [REDACTED], [REDACTED] huurde sinds 1998 van De Alliantie de sociale huurwoning aan de [REDACTED] (hierna: de woning), tegen een huurprijs van laatstelijk € 596,52 per maand.
- 1.2. [REDACTED] staat blijkens een afschrift uit de basisregistratie personen (BRP) sinds 7 november 2011 ingeschreven op het adres van de woning.
- 1.3. [REDACTED] is op 12 november 2020 op 76-jarige leeftijd overleden. Ten tijde van het overlijden was [REDACTED] 29 jaar oud.
- 1.4. [REDACTED] heeft op 8 maart 2021 een verzoek tot voortzetting van de huurovereenkomst ingediend. De Alliantie heeft dit verzoek op 16 april 2021 afgewezen.

Vordering en verweer in conventie

2. [REDACTED] vordert, kort gezegd, om bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis te bepalen dat hij de huurovereenkomst die tussen De Alliantie en zijn vader heeft bestaan mag voortzetten, met veroordeling van De Alliantie in de kosten van de procedure.
3. [REDACTED] baseert zijn vordering op artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Hij stelt dat hij voldoet aan de in dit artikel gestelde voorwaarden om de huur na het overlijden van zijn vader voort te zetten [REDACTED] heeft – met uitzondering van een aantal jaren waarin hij een PIJ-maatregel opgelegd heeft gekregen – altijd met zijn vader in de woning gewoond, en daar zijn hoofdverblijf gehad. Na beëindiging van de PIJ-maatregel is hij in 2011 (weer) bij zijn vader gaan wonen. [REDACTED] en zijn vader voerden een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Zij kookten en aten samen, keken samen televisie en maakten gezamenlijk uitstapjes. [REDACTED] deed de was en verzorgde de boodschappen. De kosten van de huishouding werden gedeeld, en de uitkering van [REDACTED] werd in verband met de kostendelingsnorm gekort en op de bankrekening van zijn vader overgemaakt. Ondanks dat [REDACTED] drie kinderen heeft uit een (beëindigde) relatie, is hij altijd bij zijn vader blijven wonen. Dat kinderen bij hun ouders blijven wonen is in de Pakistaanse cultuur niet ongebruikelijk. De samenwoning was (dan ook) op de toekomst gericht. Voorts biedt [REDACTED] voldoende financiële waarborg voor het betalen van de huur en komt hij in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
4. De Alliantie concludeert tot afwijzing van de vordering en voert aan dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 7:268 lid 2 en 3 BW. Allereerst betwist De Alliantie dat [REDACTED] zijn hoofdverblijf had in de woning. Uit het overgelegde BRP afschrift blijkt enkel dat hij daar sinds 2011 staat ingeschreven. Daarnaast is uit een gesprek met de wijkagent gebleken dat zijn vader (pas) vier dagen nadat hij is overleden in de woning is aangetroffen, en dat de politie de deur van de woning heeft moeten forceren omdat [REDACTED] daarvan geen sleutel had. Bovendien ontvangt De Alliantie pas sinds het overlijden van vader klachten over door [REDACTED] veroorzaakte overlast. Verder betwist De Alliantie dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dit blijkt in ieder geval niet uit de overgelegde bewijsstukken. Een samenleven van een kind en ouder kan enkel onder bijzondere omstandigheden als blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding worden aangemerkt. Van dergelijke omstandigheden is niet gebleken. Dat [REDACTED] na de PIJ-maatregel in 2011 (weer) bij zijn vader is gaan wonen is juist een aanwijzing dat geen sprake was van een duurzame intentie. Daarnaast biedt [REDACTED] vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg voor een behoorlijke nakoming van de huur, is sprake van een betalingsachterstand en wordt betwist dat hij in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.

Vordering en verweer in reconventie

5. De Alliantie vordert – kort gezegd – om bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis [REDACTED] te veroordelen om de woning binnen veertien dagen na betekening van het vonnis te ontruimen, met veroordeling van [REDACTED] in de kosten van de procedure.
6. De Alliantie legt aan deze vordering ten grondslag dat [REDACTED] zonder recht of titel in de woning verblijft, met verwijzing naar hetgeen zij in conventie heeft aangevoerd. Gezien het belang van De Alliantie bij wederverhuuring conform de woningverdelingsregels heeft zij behoefte aan een uitvoerbaar bij voorraad verklaring.
7. [REDACTED] concludeert tot afwijzing van de vordering en voert – onder meer – aan dat de vordering gelet op het bepaalde in artikel 7:268 lid 2 BW niet uitvoerbaar bij voorraad kan worden verklaard, en dat De Alliantie gehouden is aan de Gedragscode Verhuurders op grond waarvan zij [REDACTED] in ieder geval (andere) passende woonruimte moet aanbieden.
8. Waar nodig zal hierna nader worden ingegaan op de stellingen en verweren van partijen in conventie en reconventie.

Beoordeling

9. Gelet op de samenhang van de vorderingen in conventie en reconventie zullen deze gezamenlijk worden behandeld.
10. Op grond van artikel 7:268 lid 2 BW kan de persoon die in de woning van de overleden huurder zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, de huur gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder voortzetten en ook nadien, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering.
11. De vordering is binnen zes maanden na het overlijden van de vader van [REDACTED] – en daarmee tijdig – ingesteld, zodat [REDACTED] in zoverre ontvankelijk is in zijn vordering.
12. Uit het derde lid van artikel 7:268 BW volgt aan welke voorwaarden [REDACTED] moet voldoen om de huur te mogen voortzetten, te weten: a) [REDACTED] moet (aannemelijk gemaakt hebben dat hij) zijn hoofdverblijf in de woning heeft gehad en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd; b) [REDACTED] moet uit financieel oogpunt voldoende waarborg bieden voor behoorlijke nakoming van de huur; en c) indien het een woning betreft waarvoor op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig is, dient [REDACTED] in deze procedure een huisvestingsvergunning te overleggen. Volgens datzelfde wetsartikelid moet de kantonrechter de vordering tot voortzetting van de huur afwijzen als niet aan die drie voorwaarden is voldaan.
13. De Alliantie heeft betwist dat [REDACTED] zijn hoofdverblijf in de woning heeft gehad, alsook dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Of sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding wordt bepaald door objectieve factoren, zoals de feitelijke duur die de gemeenschappelijke huishouding heeft gekend, en subjectieve factoren, zoals de bedoeling van betrokkenen. Bij dit laatste is het van belang welke bedoelingen partijen voor de toekomst hadden, in welke mate die

geëffectueerd zijn en welke onderlinge uitwisseling er plaatsvond (zoals gezamenlijk voorzien in de kosten van de huisvesting en/of levensonderhoud, onderlinge zorg, het gezamenlijk invulling geven aan vrije tijd en deelname aan het sociaal verkeer). In de situatie waarbij zelfstandig geworden kinderen nog bij hun ouders wonen is in de regel sprake van een aflopende samenlevingssituatie. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan een samenleving van een kind en een ouder na het zelfstandig worden van het kind als een duurzame gemeenschappelijke huishouding worden aangemerkt. De stelplicht en bewijslast dienaangaande rusten op [REDACTED] waarbij ten aanzien van de gemeenschappelijke huishouding een verzwaarde stelplicht geldt, in die zin dat het op zijn weg ligt om, bij betwisting door De Alliantie, voldoende concrete feiten en omstandigheden hieromtrent aan te voeren.

14. Geoordeeld wordt dat [REDACTED] hier niet in is geslaagd. Ter onderbouwing van zijn stelling dat hij zijn hoofdverblijf in de woning heeft (gehad) en dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft hij (enkel) een afschrift uit de BRP van 26 juni 2020, een aantal bankafschriften van een rekening op naam van zijn vader en zeven brieven van de gemeente aangaande de kostendelersnorm overgelegd. Dit is gelet op de gemotiveerde betwisting door De Alliantie onvoldoende. Dat [REDACTED] sinds 7 november 2011 op het adres van de woning staat ingeschreven betekent nog niet dat hij daar ook (sinds die datum) zijn hoofdverblijf heeft gehad. Hoewel uit de overgelegde bankafschriften volgt dat de uitkering van [REDACTED] op een rekening op naam van zijn vader werd overgemaakt, valt uit de bankafschriften ook af te leiden dat telkens daags na de storting van de uitkering een gelijk bedrag aan contanten (vaak in de omgeving van Den Haag) werd opgenomen. Onduidelijk is door wie dit geld werd opgenomen, en waarvoor dit werd gebruikt. Bovendien volgt hieruit niet dat de uitkering van [REDACTED] (ook) ten goede is gekomen aan kosten voor de gemeenschappelijke huishouding, zoals bijvoorbeeld boodschappen, en volgt uit de overgelegde bankafschriften evenmin dat [REDACTED] heeft bijgedragen in de kosten van de vaste lasten, zoals bijvoorbeeld de huur, gas, water en licht of internet en televisie. De overgelegde stukken zijn, zonder nadere toelichting, die ontbreekt, in ieder geval onvoldoende om de stelling te dragen dat [REDACTED] zijn hoofdverblijf in de woning had en dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dat [REDACTED] – zonder bericht – niet op de zitting is verschenen om een (nadere) toelichting te geven, komt voor zijn eigen rekening en risico.
15. Aan het ter zitting gedane aanbod om (alsnog) een GBA uittreksel en verklaring van een vriend over te leggen wordt voorbij gegaan. Aangezien [REDACTED] in het licht van de betwisting door De Alliantie, onvoldoende concrete feiten en omstandigheden omtrent de duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gesteld, wordt aan bewijslevering niet toegekomen. Bovendien is [REDACTED] reeds sinds de conclusie van antwoord d.d. 30 september 2021 op de hoogte van het verweer van De Alliantie. Het had dan ook op zijn weg gelegen om deze stukken in dit stadium van de procedure reeds te overleggen.
16. De conclusie is dat [REDACTED] niet voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij zijn hoofdverblijf had in de woning en dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dit betekent dat hij niet voldoet de voorwaarden van artikel 7:628 lid 2 en 3 BW en dat de vordering tot het voortzetten van de huurovereenkomst dient te worden afgewezen.

17. [REDACTED] heeft tot slot nog verwezen naar de 'Gedragscode voor verhuurders; Ondersteuning van jongvolwassen wezen in ouderlijke huurwoningen'. Los van het feit dat de kantonrechter op basis van deze Gedragscode niet bindend een verplichting aan De Alliantie kan opleggen, is ook voor de toepassing van deze Gedragscode alleen aanleiding indien vastgesteld kan worden dat de jongvolwassene zijn of haar hoofdverblijf in het gehuurde heeft. In rov. 14 is reeds overwogen dat [REDACTED] onvoldoende heeft gesteld dan wel overgelegd om aan te nemen dat hij zijn hoofdverblijf in het gehuurde had voorafgaand en ten tijde van het overlijden van zijn vader. Een beroep op deze code kan [REDACTED] in deze procedure dan ook niet baten.
18. Gelet op de afwijzing van de vordering van [REDACTED] zal de vordering van De Alliantie tot ontruiming van de woning worden toegewezen. Vanwege de maatregelen die gelden in verband met het coronavirus wordt de ontruimingstermijn bepaald op vier weken na betekening van dit vonnis. De ter zake van de ontruiming gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voorraad zal worden afgewezen omdat [REDACTED] op grond van artikel 7:628 lid 2 BW bevoegd is de huur voort te zetten zolang niet op de door hem ingestelde vordering onherroepelijk is beslist. In hetgeen door De Alliantie is aangevoerd ziet de kantonrechter geen aanleiding om hiervan af te wijken.
19. De door De Alliantie gevorderde machtiging om de ontruiming zelf uit te voeren wordt afgewezen. Verwezen wordt naar de artikelen 555, 556 lid 1 en 557 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) in samenhang met artikel 44. Ook de vordering ter zake van de ontruimingskosten is niet toewijsbaar. Weliswaar houdt de proceskostenveroordeling een executorialle titel in ten aanzien van alle kosten, ook ten aanzien van verschotten zoals ontruimingskosten, doch het betreft hier kosten die pas na de uitspraak ontstaan en waarvan de omvang en de verschuldigdheid thans nog niet vast staan.
20. [REDACTED] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure worden veroordeeld. Nu de vordering in reconventie rechtstreeks verband houdt met de vordering in conventie zullen de kosten van deze procedure worden begroot op nihil.

BESLISSING

De kantonrechter:

in conventie

- I. wijst de vordering af;
- II. veroordeelt [REDACTED] in de kosten van de procedure, aan de zijde van De Alliantie begroot op € 374,00 aan gemachtigdensalaris, voor zover van toepassing inclusief btw;
- III. veroordeelt [REDACTED] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 62,00 aan salaris gemachtigde, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;
- IV. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

in reconventie

- V. veroordeelt [REDACTED] om de woning aan de Doddendaal 104 te Amsterdam binnen vier weken na betekening van het vonnis met al degenen die en al hetgeen dat zich daarin bevindt respectievelijk bevinden te ontruimen en te verlaten en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van De Alliantie te stellen;
- VI. veroordeelt [REDACTED] in de kosten van de procedure, aan de zijde van De Alliantie begroot op nihil;
- VII. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. Y.A.M. Jacobs, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 10 maart 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.



Voor gosse conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam

