

Den Haag, 1 juli 2008

Ik heb de brief van mevrouw J.C. F. van 28 mei 2008 aan uw Kamer met belangstelling en aandachtig gelezen. Mevrouw F. vraagt aandacht voor de afwijziging van het verzoek van haar en haar broer aan de verhuurder om medehuurder van de woning te Den Haag te worden. Mevrouw F. en haar broer wonen op dat adres in bij hun moeder, de huurster van de woning, die op het moment echter in het verpleeghuis is opgenomen. Het is niet zeker of hun moeder kan terugkeren naar de woning. De beheerder en zaakwaarnemer van de verhuurder heeft op het verzoek van mevrouw F. en haar broer op 22 mei 2008 schriftelijk afwijzend gereageerd.

Eisen voor medehuuderschap

Iemand die medehuurder is zet de huurovereenkomst als huurder voort, indien de huurder overlijdt of de woning verlaat.

In het Burgerlijk Wetboek is geregeld in welke gevallen een medebewoner van een huurder de positie van medehuurder kan verkrijgen. Echtgenoten en geregistreerd partners van huurders zijn van rechtswege medehuurder. Mensen die op andere wijze met een huurder samenwonen, kunnen samen met de huurder een verzoek aan de verhuurder richten om medehuurder te worden. Het staat de verhuurder vrij om dat verzoek niet in te willigen. Indien de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk heeft ingestemd met het medehuuderschap van de medebewoner(s), kunnen de huurder en de medebewoner(s) gezamenlijk vorderen dat de rechter zal bepalen dat de medebewoner(s) medehuurder zal/zullen zijn. De rechter zal de vordering alleen afwijzen indien:

- a. de medebewoner(s) niet minstens twee jaar met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert/voeren in de woning;
- b. indien de vordering er toe strekt de medebewoner de positie van huurder te verschaffen;
- c. indien de medebewoner(s) uit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt/bieden voor een behoorlijke betaling van de huur.

Positie van inwonende kinderen

Aan inwonende kinderen wordt doorgaans niet de positie van medehuurder verleend. Dat komt omdat de relatie van huurders met hun inwonende kind(eren) niet als een duurzaam gemeenschappelijke huishouding wordt gezien (afwijzingsgrond a.). Met duurzaam gemeenschappelijk wordt niet alleen bedoeld dat de huishouding al geruime tijd (tenminste twee jaar) gemeenschappelijk is, maar ook dat het in de lijn der verwachting ligt dat het huishouden ook nog duurzaam gemeenschappelijk zal blijven. Relaties tussen ouders en kinderen worden doorgaans niet gezien als een «duurzaam gemeenschappelijk huishouden» omdat het in de lijn der verwachting ligt dat de kinderen het huis na verloop van tijd zullen verlaten. Dat ligt anders indien het kind bij zijn/haar ouder(s) is gaan inwonen om voor die ouder(s) te kunnen zorgen.

Waarom wordt de relatie van huurders met hun inwonende kinderen over het algemeen niet gezien als duurzaam gemeenschappelijke huishouding en verkrijgen de inwonende kinderen dus doorgaans niet de positie van medehuurder? Omdat anders de huur van generatie op generatie zou overgaan en de verhuurder de woning tot in lengte van jaren niet opnieuw zou kunnen verhuren tegen nieuwe voorwaarden en aan

huurders naar eigen keuze. Dat zou de contractvrijheid en het eigendomsrecht van de verhuurder te veel aantasten en zou de keuze voor verhuur voor veel woningeigenaren te onaantrekkelijk maken.

Omdat de moeder van mevrouw F. en haar broer op het moment in het verpleegtehuis is opgenomen en het niet duidelijk is of hun moeder weer in de woning terugkeert, kan ook de afwijzingsgrond b. een rol spelen. Als de moeder van mevrouw F. niet meer in de woning terugkeert, gaat het er immers niet meer om dat mevrouw F. en haar broer in de woning voor hun moeder kunnen blijven zorgen, maar meer over de vraag of zij de woning kunnen blijven bewonen nadat de huurovereenkomst van hun moeder beëindigd is.

Positie van medebewoners bij overlijden van de huurder

De medebewoners van de huurder die niet de positie van medehuurder hebben, zetten de huurovereenkomst gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder voort. Indien de medebewoners de huur ook na die zes maanden willen voortzetten, dan kunnen ze daarvoor een vordering bij de rechter indienen. De rechter zal een dergelijke vordering in ieder geval afwijzen indien:

- a. de medebewoner niet een duurzaam gemeenschappelijke huishouding met de huurder heeft gevoerd in de woning;
- b. de medebewoner uit financieel oogpunt te weinig waarborg biedt voor een behoorlijke betaling van de huur;
- c. de medebewoner geen Huisvestingsvergunning overlegt, als voor die woning een Huisvestingsvergunning is vereist.

Verkoop van de woning

De beheerder heeft aangegeven dat de woning na beëindiging van de huurovereenkomst van de moeder van mevrouw F. niet opnieuw verhuurd gaat worden, maar dat de woning dan verkocht zal worden.

Zoals ik hierboven heb aangegeven hebben mevrouw F. en haar broer zolang zij niet de positie van medehuurder hebben verkregen geen huurbescherming indien hun moeder de woning definitief zal verlaten voor het verpleegtehuis of een andere zorginstelling ofwoning, en hebben zij zes maanden huurbescherming bij het overlijden van hun moeder (indien hun moeder op het moment van overlijden nog huurder van de woning is).

Dus indien de rechter mevrouw F. en haar broer niet de positie van medehuurder zal geven, dan staat het de verhuurder na de beëindiging van de huurovereenkomst van hun moeder (door opzegging van de verhuurder of door overlijden van de moeder) vrij om de woning al dan niet opnieuw te verhuren.

Huurders hebben geen kooprecht op hun huurwoning. Het eigendomsrecht houdt in dat de eigenaar vrij is om zijn bezit te verkopen aan een koper naar eigen keuze en tegen een verkoopprijs waarover hij en de koper overeenstemming bereiken. Een eventueel kooprecht van huurders zou dat eigendomsrecht te veel beperken.

Mevrouw F. en haar broer zijn geen huurders en hebben ook niet de positie van medehuurder, dus al zou er een kooprecht voor huurders bestaan, dan nog zou dat kooprecht niet voor mevrouw F. en haar broer gelden.

Juridisch advies inwinnen

Zoals ik hierboven heb aangegeven is een afwijzing van het medehuurder-

schap door de verhuurder nog geen definitief oordeel. De medebewoners kunnen samen met de huurder een oordeel van de rechter vorderen. Ik raad mw. F. aan om juridisch advies in te winnen over de kansen voor haar en haar broer om via de rechter de positie van medehuurder te verkrijgen. Zij kan juridisch advies inwinnen bij:

- *Het Juridisch Loket* (op werkdagen telefonisch bereikbaar van 9.00–20.00 uur via 0900–8020 (10 cent per minuut), of langsgaan bij het loket Herengracht 7, 2511 EG te Den Haag; op werkdagen open van 9.00 tot 17.00 uur). Voor meer informatie over Het Juridisch Loket, zie <http://www.hetjl.nl/hetjl/>.
- *Of een huurrechtadvocaat* (voor namen en adressen: zie <http://www.huurrechtadvocaten.nl/>).

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar