

## DE GEDRAGSAANWIJZING IN DE ALGEMENE VOORWAARDEN

Aan huurders die overlast veroorzaken kan een gedragsaanwijzing worden opgelegd. Deze aanwijzing kan worden opgelegd door een verhuurder en/of door de rechter.

Huurovereenkomsten bevatten vaak maar zeer algemene regels als het gaat om overlast. Veroorzaakt de huurder overlast, dan kan de verhuurder met zijn huurder een aanvullende overeenkomst sluiten met daarin extra afspraken waaraan de huurder zich moet houden. Een dergelijke aanvullende overeenkomst wordt ook wel een tweede kans- of laatste kansovereenkomst genoemd waarbij de gedragsaanwijzing expliciet wordt omschreven.

### **(On)vrijwillige gedragsaanwijzing**

Tweede- of laatste kans overeenkomsten worden al heel lang door corporaties gebruikt om huurders binnen boord te houden. Of wanneer het om een nieuwe verhuursituatie gaat, om huurders vooraf expliciet duidelijk te maken welk gedrag de huurder vooral niet of juist wel moet laten zien. Je kan onderscheid maken in een vrijwillige en een onvrijwillige gedragsaanwijzing.

Bij een vrijwillige gedragsaanwijzing wordt in aanvulling op de huurovereenkomst overeengekomen, vaak onder druk van een gerechtelijke procedure, dat specifiek gedrag niet meer mag voorkomen. Bijvoorbeeld dat de huurder de muziek niet meer zo hard mag zetten dat het met de ramen dicht bij de burens is te horen. De medewerking van de huurder is daarbij dus vereist.

Van een onvrijwillige gedragsaanwijzing is sprake als de huurder niet bereid is afspraken te maken over het beëindigen van de overlast. In dat geval kan de verhuurder de rechter vragen de huurder een gedragsaanwijzing op te leggen. De huurder wordt dan veroordeeld om de gedragsaanwijzing na te leven. Dit komt in de praktijk maar weinig voor. Het is voor een corporatie (financieel) niet erg aantrekkelijk om een gerechtelijke procedure op te tuigen alleen om een gedragsaanwijzing op te kunnen leggen.

### **Gedragsaanwijzing in de algemene voorwaarden**

Voor veel corporaties geldt dat een top 10 is te noemen van de meest voorkomende vormen van overlast. Geluidsoverlast door muziek zal bij elke corporatie wel op zo'n lijst voorkomen. Het daarom een gemiste kans als pas na het veroorzaken van overlast zo'n gedragsaanwijzing nog overeengekomen of opgelegd moet worden. Waarom niet met alle huurders bij het ondertekenen van de huurovereenkomst al afspreken dat geluidsoverlast door harde muziek door de huurder voorkomen moet worden? En waarom niet een specifieke boete voor deze vorm van overlast afspreken?

Mocht het ongemakkelijk voelen om expliciet met elke huurder ongeacht de voorgeschiedenis af te spreken dat dit soort overlast niet mag het volgende. Het Gerechtshof in Den Haag heeft in een arrest uit

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

2012 heel duidelijk gemaakt over wat van een huurder in zijn algemeenheid mag worden verwacht als het gaat om overlast:

*Het hof stelt voorop dat in een dichtbevolkt land als Nederland dicht naast elkaar wonende burens, zoals in dit geval, vrijwel altijd enige geluiden van elkaar zullen horen. Wanneer dit binnen zekere grenzen blijft, hoort dit erbij, met dien verstande dat over en weer van burens verwacht mag worden dat zij op dit punt zoveel mogelijk rekening met elkaar zullen houden.*

(...)

*Voorts kan gezegd worden dat alles waar een "knop" aanzit of alles dat voor directe menselijke beheersing vatbaar is, zoals elektrische (ook tuin- en muziek) apparaten en een bepaald lawaai veroorzakend looppatroon, met die "knop" en met zelfbeheersing in*

*de hand gehouden kunnen worden. Anders gezegd: met die knop kan het apparaat ook worden afgezet en met zelfbeheersing kan eigen gedrag worden beïnvloed. Juist bij dit soort zaken kan geveerd worden dat men rekening met elkaar houdt.*

(...)

*Onnodig lawaai vormt eerder overlast dan niet/nauwelijks te voorkomen lawaai.*

Gelet op de omvang van de problematiek bij overlast is het vreemd dat ten aanzien van overlast in de meeste algemene voorwaarden slechts wordt overeengekomen dat men geen overlast mag veroorzaken zonder te benoemen welk gedrag daar onder in ieder geval wordt verstaan, en wat voor sancties op dat gedrag volgen, zoals een boete■

## HET MEDEHUURDERSCHAP

Regelmatig wordt ons door verhuurders de vraag gesteld of inwonende kinderen die hun ouders verzorgen en zelf geen huurder zijn aanspraak kunnen maken op het wettelijke medehuurderschap. Deze vraag is niet zomaar te beantwoorden, omdat er vele factoren een rol spelen.

De wettelijke medehuurder heeft een bijzondere positie. Onder bepaalde voorwaarden kan de wettelijke medehuurder huurder worden als de huurovereenkomst met de huurder eindigt of als de huurder overlijdt. Wie niet met de huurder is getrouwd of geregistreerd partner is, maar wél een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert met de huurder, wordt niet vanzelf medehuurder. Hij kan samen met de huurder de verhuurder vragen om hem het medehuurderschap te verlenen. Het wettelijke medehuurderschap is in de wet in artikel 7:267 BW geregeld. Een inwonend volwassen kind die als mantelzorger voor een ouder fungeert, kan als de verhuurder niet binnen drie maanden positief heeft beslist, samen met de huurder bij de kantonrechter vorderen dat het medehuurderschap aan de kandidaat medehuurder wordt verleend. De kantonrechter zal het verzoek afwijzen als de kandidaat medehuurder niet minstens twee jaar in de woning zijn

hoofdverblijf heeft gehad en met de huurder geen duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad. Wat betekent dit? Allereerst wordt gekeken of de kandidaat medehuurder daadwerkelijk gedurende twee jaar of meer zijn hoofdverblijf heeft in gehuurde, met andere woorden of hij daar ook echt woont. Het bewijs van het hoofdverblijf moet worden geleverd aan de hand van feitelijke omstandigheden, alleen een inschrijving in het bevolkingsregister is niet voldoende. Vervolgens wordt bekeken of er sprake is van een gemeenschappelijke huishouding. Daarvan is bijvoorbeeld bij een normale gezinssituatie sprake, waarbij gezamenlijk boodschappen worden gedaan, gezamenlijk wordt gegeten en tv gekeken. Tevens wordt gekeken of de kosten van levensonderhoud en huisvesting worden gedeeld. Van een gemeenschappelijke huishouding kan ook sprake zijn als familieleden samenwonen of als er sprake is van



# huisvestings advocaten

een woongroep. Als de verhuurder twijfelt, dan moet de huurder aantonen dat er sprake is van een gemeenschappelijke huishouding en kan de verhuurder de huurder vragen om getuigenverklaringen en bewijzen zoals bankafschriften waaruit blijkt dat er sprake is van een gemeenschappelijke rekening.

Tot slot moet de gemeenschappelijke huishouding ook nog duurzaam zijn. Duurzaam betekent op de toekomst gericht met de bedoeling deze lang te laten duren. Tevens moet er sprake zijn van een zekere wederkerigheid. Als iemand ergens gaat inwonen om een ernstig ziek familielid of zieke vriend te verzorgen, dan is er vaak geen sprake van duurzaamheid, maar van een tijdelijke situatie en is er vaak ook geen sprake van wederkerigheid omdat de ene persoon voor de ander zorgt maar de ander niets terug kan doen. De samenwoning is in dat geval van aflopende aard. De gemeenschappelijke huishouding tussen ouders en kinderen wordt in beginsel niet als duurzaam beschouwd omdat kinderen behoren uit te vliegen en vroeg of laat op zichzelf gaan wonen.

Onder bepaalde omstandigheden kan er toch wel sprake zijn van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding tussen het inwonende verzorgende kind en de ouder maar dan moet er wel sprake zijn van een toekomst met elkaar en niet van een aflopende situatie alsmede wederkerigheid in de relatie.

De kantonrechter Zaanstad wees bij vonnis van 11 januari 2018 (ECLI:NL:RBNHO:2017:11556) het wettelijke medehuurderschap toe aan een meerderjarige zoon die al jaren bij zijn ouders woonde en er na getrouwd te zijn voor had gekozen om bij zijn ouders te blijven wonen. Sindsdien woonden zij als één familie samen, waarbij ieder naar vermogen bijdraagt aan de huishouding. De woning beschikt over één badkamer, één keuken, één woonkamer en drie slaapkamers, één voor de ouders, één voor de zoon en zijn echtgenote en één voor de minderjarige zoon van de zoon. Door gezondheidsproblemen zijn de ouders niet meer in staat om zelf huishoudelijke taken te verrichten, dat wordt gedaan door de echtgenote van de zoon die ook persoonlijke zorg geeft aan de ouders. De zoon gaat dagelijks meerdere keren met zijn vader naar de moskee. De vakanties worden samen doorgebracht en verjaardagen worden gezamenlijk gevierd en bezocht. Door ouders en zoon worden diverse bewijsstukken in het geding gebracht waaruit blijkt dat de echtgenote voor de ouders zorgt, foto's van vakanties en afschriften

waaruit blijkt hoe de kosten worden verdeeld. Op basis van die gegevens oordeelt de kantonrechter dat er sprake is van een gemeenschappelijke huishouding. Over de wederkerigheid merkt de kantonrechter op dat deze ook kan bestaan in een situatie waarbij ieder belang heeft bij de samenleving en ieder op zijn eigen wijze een bijdrage levert aan de gemeenschappelijke huishouding, welke huishouding niet altijd een evenwichtigheid moet behelzen, nu deze eis niet door de wet is gesteld en "overigens ook niet strookt met de veelvormigheid waarmee in ons land relaties en gemeenschappelijke huishoudingen en relaties worden vormgegeven". Vervolgens wordt de vraag of de gemeenschappelijke huishouding ook duurzaam is door de kantonrechter bevestigend beantwoord, nu gelet op de lange duur van de samenleving het uitvliegen van de zoon niet meer in de verwachting ligt en de medische situatie van de ouders niet zodanig slecht is, dat vroegtijdig overlijden voor de hand ligt. In de wet worden nog twee afwijzingsgronden genoemd. De kantonrechter moet een verzoek ook afwijzen als er sprake is van misbruik van medehuurderschap, dus als het duidelijk is dat het de samenwoner er uitsluitend om te doen is dat hij de positie van huurder krijgt. Ook moet het verzoek worden afgewezen als de kandidaat-medehuurder niet in staat is de huurovereenkomst na te komen, bijvoorbeeld omdat hij onvoldoende inkomsten heeft om de volledige huur te betalen.

Onder bepaalde omstandigheden is het dus mogelijk voor inwonende kinderen die hun ouders verzorgen en zelf geen huurder zijn om aanspraak te maken op het wettelijke medehuurderschap. De verhuurder doet er goed aan om de huurder en de kandidaat-medehuurder zoveel mogelijk bewijzen te vragen om na te gaan of het gerechtvaardigd is dat het medehuurderschap zal worden verleend. Die bewijzen moeten, samengevat, betrekking hebben op het hoofdverblijf, de gemeenschappelijkheid van de huishouding, de duurzaamheid van de gemeenschappelijke huishouding en de inkomsten van de kandidaat-medehuurder.

Aan de hand van de verstrekte gegevens kan de verhuurder al dan niet overgaan tot het toekennen van het medehuurderschap. Als de verhuurder het verzoek afwijst, dan kunnen huurder en kandidaat-medehuurder de procedure ex artikel 7:267 BW in gang zetten en zal de kantonrechter beslissen ■

# CURSUSAANBOD 2019

- De belangrijkste uitspraken uit 2018 (1 middag) **NIEUW**  
15 januari
- Privacyregels voor verhuurders (1 middag)  
7 februari, 17 oktober, 7 november
- Wat te doen bij een burgemeestersluiting (1 middag)  
12 maart, 15 oktober, 12 november
- Bewindvoering en gevolgen van huurovereenkomst (1 middag)  
4 april
- Mutatieschade, hoe verhaal je die? (1 middag)  
11 april
- Omgaan met moeilijk mensen (1 middag)  
18 april
- Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag)  
9 mei
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)  
23 mei
- Overlast: juridische alternatieven (1 middag)  
24 september
- Als overleg conflict wordt (1 middag)  
29 oktober
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)  
5 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)  
10 december
- Renovatie en verhuiskostenvergoeding, hoe te communiceren en verwachtingen te managen (1 middag)  
6 juni, 14 november
  
- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)  
13+14 maart, 2+3 oktober
- Inleiding huurrecht (1 dag)  
8 oktober, 22 oktober
- Renovatie en sloop; een verdieping (1 dag)  
1 oktober
- WSNP en huurincasso (1 dag)  
16 mei
- Huurrecht bedrijfsruimte (1 dag)  
28 mei
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)  
28 november
- Appartementsrecht en huurrecht (1 dag)  
26 november
- Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)  
10-10, 31-10, 21-11, 3-12 2019/9-1, 23-1 2020

**NIEUW** in ons cursusaanbod is de cursus: De belangrijkste uitspraken uit 2018. Aan de hand van voor corporatiemedewerkers relevante huurrecht onderwerpen hebben wij een selectie gemaakt van de ontwikkelingen in de rechtspraak in 2018. Als u zich opgeeft voor deze cursus, dan horen we graag van u of bepaalde onderwerpen uw speciale interesse heeft. Dan nemen wij dit mee in de selectie van uitspraken.

*\*Deze cursus is ook geschikt voor een incompany cursus*

Inschrijven voor onze cursussen kan via de website [www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

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



## huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter  
mr. Sico den Engelsens  
mr. Kim Jaspers  
mr. Erik Boot  
mr. Michelle Martinot  
mr. Door Hendriksen  
mr. Sabine Boellaard  
mr. Patrick Rimmelts

Juridisch medewerkers:  
mr. Simon Dik

Postadres  
Postbus 1929  
3000 BX Rotterdam

[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

Bezoekadres  
Millennium Tower (tegenover CS)  
Weena 690  
3012 CN Rotterdam

[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

