

Column: Latrelatie vs. verplichting huurder hoofdverblijf houden in corporatiewoning

28-11-2016 10:43

Over geschillen rondom het niet hebben van een hoofdverblijf door een huurder van een corporatiewoning zijn in de rechtspraak al veelvuldig uitspraken gewezen. Wanneer een bewoner wel gebruik maakt van de woning, maar niet gedurende de gehele week, maand of het jaar, moet een rechter bepalen of dan nog sprake is van een hoofdverblijf. Onlangs heeft de Rechtbank Oost-Brabant een uitspraak gewezen in een geschil tussen een corporatie en een bewoner van een woonruimte van deze corporatie die stelde dat er sprake was van een latrelatie met de partner. Het bijzondere was ook dat de woning ter beschikking was gesteld in verband met een woonbegeleidingstraject van deze bewoner.

De woning was door de corporatie ter beschikking gesteld aan de instelling die op haar beurt de woning ter beschikking had gesteld aan de bewoner. Gedurende het traject ontstond het vermoeden bij de corporatie dat de bewoner niet daadwerkelijk het hoofdverblijf in de woning had. De bewoner stelt een latrelatie te hebben en regelmatig bij deze partner te verblijven. Volgens de bewoner zou de corporatie niet mogen verlangen dat gedurende zeven dagen in de week de bewoner gebruik maakt van de woonruimte. Er zou sprake zijn van een latrelatie waarbij de bewoner niet de gehele week bij de partner verblijft, ongeveer 4 dagen van de week. De bewoner vond dat de corporatie dit moest accepteren en dat dit geen grond vormde voor het beëindigen van de woonbegeleidingsovereenkomst en het gebruik van de woning.

Contract beëindigen

De instelling en de corporatie hebben daar een andere mening over. De instelling beëindigt in overleg met de corporatie de woonbegeleidingsovereenkomst met de cliënt/bewoner en de huurovereenkomst met de corporatie. Op basis van deze beëindiging stelt de corporatie dat de bewoner zonder recht of titel in de woonruimte verblijft. De bewoner weigert de woning leeg op te leveren met als gevolg dat de corporatie een procedure tegen de bewoner start.

Oordeel

De rechter oordeelt in de kern genomen:

- gelet op de opzet en inhoud van de begeleidings- en de huurovereenkomst geldt dat de overeenkomsten niet los van elkaar kunnen worden gezien, maar als een geheel van samenhangende verbintenissen moet worden beschouwd en dat afspraken omtrent begeleiding naar zelfstandig wonen volgens de bedoeling van alle drie de partijen de essentie in de rechtsverhouding vormen;
- er is sprake van een contract dat (de bepalingen van) de huurovereenkomst te boven gaat. Er is sprake van een gemengde overeenkomst. Op zich zouden de huurbepalingen daarop van toepassing kunnen zijn ware het niet dat de huurbeschermingsbepalingen, en met name de opzeggingsbepalingen, zich niet goed verhouden tot de begeleidingsovereenkomst. Bij strikte toepassing daarvan is het begeleidingskarakter facultatief en zou het na te streven doel van de begeleiding bij voorbaat al ingetreden zijn. Het begeleidingselement overheerst zodanig boven het huurelement dat de overeenkomst zonder de begeleiding niet denkbaar is. Het betreft een soort huur op proef, waarbij het profelement in het eigen belang van de bewoner/cliënt is en een voorwaarde vormt voor het op termijn eventueel kunnen bereiken van een huurovereenkomst met betrekking tot een/de woning;
- de beëindiging van de woonbegeleidingsovereenkomst houdt in dat de huurverhouding met de corporatie eveneens eindigt. Het standpunt van de bewoner dat deze voor zichzelf beslist om de twee weken een week in de woonruimte te verblijven is onvoldoende om aan te nemen dat de bewoner in de woonruimte het hoofdverblijf heeft. Dat is immers verhoudingsgewijs slechts de helft van de tijd, maar miskent ook dat er nog steeds sprake was van woonbegeleiding en daarbij staat voorop dat de bewoner zich laat begeleiden door de

instelling;

- de bewoner stelt dat er al voldoende begeleiding heeft plaatsgevonden en dat de omklap had dienen plaats te vinden. De bewoner dient zich echter te realiseren dat er sprake was van begeleiding en dat die beslissing contractueel aan de instelling was voorbehouden. In de omstandigheden van het geval en over de duur waarover de beoordelingen zich hebben uitgestrekt heeft de instelling in dat opzicht geen onredelijke houding aangenomen;

- de term 'hoofdverblijf' is door de instelling in niet mis te verstane bewoordingen aangegeven als dat hij moet worden opgevat als in ieder geval doorgaans de nachten er verblijven. Daarbij speelt ook een rol dat sprake was van woonbegeleiding. In die omstandigheden van het geval kan de bewoner de instelling niet tegenwerpen geen oog te hebben voor maatschappelijke samenlevingsvormen als een latrelatie. In het kader van de woonbegeleiding en het doel om tot voldoende toerusting te komen om tot zelfstandige bewoning te komen, kon de instelling tot de door de instelling genomen beslissing komen, zonder dat hiermee een oordeel wordt gegeven over de keuze die de bewoner in het privéleven maakt;

- ook als sprake zou zijn van minder noodzakelijke woonbegeleiding naarmate de tijd is verstreken of afbouw daarvan, doet dat niets af aan de bedoeling van partijen aan het gemengde karakter van overeenkomst tussen de instelling en de bewoner. In verband met de beëindiging komt de bewoner geen beroep toe op de wettelijke beschermde huurbepalingen, zoals een beroep op onderhuurbescherming.

Uitspraak

Op basis van deze overwegingen komt de rechter tot de beslissing dat de gevorderde ontruiming dient te worden toegewezen. In deze uitspraak worden opnieuw belangrijke overwegingen gegeven die een rol spelen bij de beëindiging van een woonbegeleidingstraject in geval de bewoner/cliënt de afspraken uit de woonbegeleidingsovereenkomst niet nakomt. Ook is deze uitspraak relevant voor de praktijk voor wat betreft de beoordeling of een bewoner het hoofdverblijf in de woning heeft. Bij woonbegeleiding wordt bovendien nog strikter de eis van het hoofdverblijf getoetst.

Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij [Weebbers Vastgoed Advocaten](https://www.weebbersvastgoedadvocaten.nl) en mede oprichter van het online kennis platform [corporatierecht.nl](https://www.corporatierecht.nl).