



Verhuren voor een korte periode

Een onderzoek naar het verhuren van een huis voor een korte periode waarin de Leegstandwet, diplomatenclausule en artikel 7:232 lid 2 BW met elkaar vergeleken worden, zodat aan de verhuurder de beste juridische mogelijkheid geadviseerd kan worden.

Verhuren voor een korte periode

Een onderzoek naar het verhuren van een huis voor een korte periode waarin de Leegstandwet, diplomatenclausule en artikel 7:232 lid 2 BW met elkaar vergeleken worden, zodat aan de verhuurder de beste juridische mogelijkheid geadviseerd kan worden.

Naam student:	Robin van den Corput
Studentennummer:	2027296
Opleiding:	HBO- Rechten
Locatie:	Juridische Hogeschool Avans-Fontys Tilburg

Eerste afstudeerdocent:	Mevr. mr. N. Lavrijssen
Tweede afstudeerdocent:	Mevr. mr. M. Aerts

Afstudeerperiode:	September 2013 – januari 2014
-------------------	-------------------------------

Afstudeeradres:	ONS Advocaten
Afstudeerbegeleider:	Mevr. mr. N.C Ogg

Eindhoven, 7 januari 2014

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie, welke de afsluiting is van mijn opleiding HBO-Rechten aan de Juridische Hogeschool Avans-Fontys te Tilburg. Ik ben in februari 2009 aan de studie begonnen nadat ik eerst een MBO opleiding heb afgerond. In de opleiding heb ik kennis opgedaan over het recht, maar ook over veel over mezelf geleerd.

Het was een bewuste keuze om een scriptie te schrijven over het rechtsgebied huurrecht, omdat mijn passie bij het privaatrecht en in het bijzonder bij huurrecht ligt. Ik heb mijn onderzoek uitgevoerd bij advocatenkantoor ONS Advocaten.

Ik wil advocatenkantoor ONS advocaten bedanken voor de tijd, moeite en vertrouwen die ze mij hebben gegeven. In het bijzonder wil ik mevrouw mr. N.C. Ogg bedanken die mij gedurende de afstudeerperiode heeft begeleid. Tevens wil ik mevrouw mr. A.T.C. Adriaenssen bedanken voor de praktijkervaring tijdens de afstudeerperiode. Daarnaast gaat mijn dank uit naar mijn afstudeerdocent mevrouw mr. N. Lavrijssen, die mij geholpen en begeleid heeft tijdens deze afstudeerperiode. Als laatste wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor hun steun gedurende mijn gehele studie en deze afstudeerstage in het bijzonder.

Robin van den Corput

Eindhoven, januari 2014

Inhoudsopgave

Afkortingenlijst	6
Samenvatting.....	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 De organisatie	8
1.2 Aanleiding	8
1.3 Probleembeschrijving	8
1.4 Doelstelling.....	9
1.5 Centrale vraag.....	9
1.6 Methoden van onderzoek	9
1.7 Verantwoording	10
1.8 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Aanleiding van het onderzoek	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 Tijdelijk verhuren	12
2.3 Samenvatting van de interviews	12
2.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 3 De Leegstandwet	14
3.1 Inhoud Leegstandwet	14
3.1.1 Inleiding Leegstandwet	14
3.1.2 Huurbescherming Leegstandwet.....	15
3.1.3 Vergunningaanvraag.....	15
3.1.4 Voorwaarden vergunning op grond van de Leegstandwet.....	16
3.1.5 Nadere voorwaarden	17
3.1.6 Huisvestingsvergunning	18
3.1.7 Termijnen.....	18
3.1.8 Positieve beschikking.....	19
3.1.9 Bezwaar en beroep.....	19
3.1.10 Opzegging	19
3.1.11 Tussentijdse opzegging	20
3.1.12 Ontruiming	21
3.2 Periode Leegstandwet.....	21
3.2.1 Minimale verhuurtermijn.....	22
3.2.2 Artikel 15 lid 1 sub a van de Leegstandwet	22
3.2.3 Artikel 15 lid 1 sub c van de Leegstandwet	22
3.2.4 Artikel 15 lid 1 sub b van de Leegstandwet	24
3.2.5 Meerdere vergunningen	24
3.3 Voorwaarden Leegstandwet.....	24
3.3.1 Jurisprudentie	24
3.3.2 Verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen.....	26
3.4 Voordelen en nadelen van de Leegstandwet.....	27
3.5 Conclusie	28

Hoofdstuk 4 Huur naar zijn aard van korte duur	29
4.1 Inhoud artikel 7:232 lid 2 BW	29
4.1.1 Inleiding	29
4.1.2 Huurbescherming.....	30
4.1.3 Voorwaarden op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.....	31
4.1.4 Opzegging	31
4.1.5 Tussentijdse opzegging	31
4.1.6 Ontruiming	33
4.2 Periode artikel 7:232 lid 2 BW	33
4.3 Voorwaarden van artikel 7:232 lid 2 BW	34
4.3.1 Jurisprudentie	34
4.3.2 Verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen.....	36
4.4 Voordelen en nadelen van artikel 7:232 lid 2 BW	36
4.5 Conclusie	37
Hoofdstuk 5 De diplomatenclausule.....	38
5.1 Inhoud artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW	38
5.1.1 Inleiding	38
5.1.2 Huurbescherming.....	38
5.1.3 Voorwaarden van de diplomatenclausule.....	38
5.1.4 Opzegging	39
5.1.5 Tussentijdse opzegging	40
5.1.6 Ontruiming	41
5.2 Periode diplomatenclausule.....	42
5.3 Voorwaarden van de diplomatenclausule	42
5.3.1 Jurisprudentie	42
5.3.2 Verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen.....	44
5.4 Voordelen en nadelen van 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW	45
5.5 Conclusie	45
Hoofdstuk 6 Vergelijking van de drie mogelijkheden	46
6.1 Soort woonruimte	46
6.2 Belangrijkste elementen	46
6.3 Conclusie	49
Conclusies en aanbevelingen	50
Evaluatie.....	52
Bronnenlijst.....	53

Afkortingenlijst

Awb	Algemene wet bestuursrecht
BW	Burgerlijk Wetboek
LW	Leegstandwet
mr.	Meester in de rechten
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Samenvatting

Het doel is om op 7 januari 2014 een adviesrapport aan te leveren, dat conclusies en aanbevelingen geeft ten behoeve van een verhuurder die zijn onroerende zaak voor een beperkte tijd wil verhuren, zodat de verhuurder de beste juridische keuze kan maken om zijn woning voor een korte periode te verhuren. De verhuurder zal zijn keuze voor tijdelijke verhuur baseren op de mogelijkheid die hem het meeste rechtszekerheid geeft ten aanzien van het beëindigen van de huurovereenkomst. Er is sprake van een type 'Mag dat?'-vraagstelling omdat het een onderzoek van het recht betreft. De onderzoekseenheid bestaat uit een sociale werkelijkheid met een juridisch kader.

Er zijn drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in dit onderzoek onderzocht: de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur en de huurovereenkomst met een diplomatenclausule.

De huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet geeft de verhuurder mogelijkheden om een drietal soorten woonruimte tijdelijk te verhuren. De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur geeft de verhuurder de mogelijkheid om een woonruimte tijdelijk te verhuren. Een huurovereenkomst met een diplomatenclausule geeft een verhuurder de mogelijkheid om een woonruimte te verhuren wanneer de verhuurder voor een langere periode afwezig is in verband met werk of een rondreis.

Het grootste risico dat de verhuurder wil vermijden is dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn kan ontstaan. Dit risico kan verminderd worden door een correct opgestelde huurovereenkomst. Bij verhuur onder de Leegstandwet zal een correcte huurovereenkomst dit risico geheel wegnemen. Bij een correct opgestelde huurovereenkomst met een diplomatenclausule wordt dit risico ook vrijwel geheel weggenomen mits de verhuurder het gehuurde gaat bewonen nadat de huurder uit de woning is vertrokken. Bij een correct opgestelde huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur zal er altijd een risico voor de verhuurder blijven bestaan. Dit komt omdat er bij discussie over de kwalificatie van deze huurovereenkomst ook naar de bedoeling van partijen wordt gekeken door een rechter. De huurder zal in zo'n situatie aannemelijk proberen te maken dat de bedoeling van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst geen tijdelijke karakter had. Dit kan ertoe leiden dat door de rechter wordt geoordeeld dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is overeengekomen in plaats van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur met alle gevolgen voor de opzegging van dien.

De belangrijkste conclusie in dit onderzoek is dat de Leegstandwet de meeste rechtszekerheid biedt. Dit heeft geleid tot de aanbeveling dat wanneer er een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet mogelijk is, deze gekozen moet worden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan adviseer ik een huurovereenkomst met een diplomatenclausule. Mocht dit ook niet mogelijk zijn, dan opteer ik voor een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. In dit onderzoek ben ik geen enkele situatie tegengekomen waarbij zowel de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet als ook een huurovereenkomst met een diplomatenclausule gekozen kan worden gelet op de voorwaarden van beide regelingen. Wanneer ONS Advocaten een dergelijke situatie tegen zou komen, zal er altijd voor een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet moeten worden gekozen. De vergunning die nodig is om een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet overeen te kunnen komen, biedt de verhuurder de meeste rechtszekerheid; de huurovereenkomst eindigt hoe dan ook wanneer de vergunning zijn geldigheid verliest. Dit heeft als gevolg dat de verhuurder altijd zeker is van een huurovereenkomst met een definitieve einddatum en geen risico loopt onbedoeld een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn te zijn aangegaan. Is verhuur onder de Leegstandwet niet mogelijk en biedt ook de diplomatenclausule geen uitkomst, dan blijft er een laatste mogelijkheid voor tijdelijke verhuur over: de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Deze huurovereenkomst zal uitkomst bieden wanneer er geen andere mogelijkheden zijn voor tijdelijke verhuur, een soort restcategorie dus.

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de beschrijving van de organisatie en de aanleiding van het onderzoek weergegeven. Vervolgens is de probleembeschrijving, de doelstelling, de centrale vraag, methoden van het onderzoek en de verantwoording van het onderzoek beschreven. De leeswijzer is het slot van dit hoofdstuk.

1.1 De organisatie

ONS Advocaten is een startend advocatenkantoor bestaande uit mevrouw Adriaenssen en mevrouw Ogg. ONS Advocaten bestaat sinds juli 2013 en is gevestigd in Eindhoven en Tilburg. ONS Advocaten werkt niet alleen vanuit een vast kantoorpand maar kan ook naar de cliënten toe komen. Het kantoor biedt ook juridische inloopsprekuren aan, die voor iedereen gratis toegankelijk zijn. Het advocatenkantoor richt zich voornamelijk op huurrecht, bouwrecht, aan- en verkoop van onroerend goed, personen- en familierecht, algemeen verbintenissenrecht en mediation. ONS Advocaten levert juridische bijstand aan particulieren, woningcorporaties, werkgevers en het MKB.

1.2 Aanleiding

ONS Advocaten houdt zich onder andere bezig met het rechtsgebied huurrecht. In de praktijk komt verhuren voor een korte periode regelmatig voor.

In de rechtbank is een zaak van 22 april 2013¹ voorbijgekomen waarbij het niet duidelijk was of een bepaald huurcontract van een woning gezien kon worden als reguliere huurovereenkomst of als een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. De verhuurder en huurder waren een huurovereenkomst van een jaar overeengekomen met een eventuele verlenging van drie maanden. In de huurovereenkomst was een diplomatenclausule overeengekomen, die niet van toepassing was omdat de intentie van de verhuurder was de woning te verkopen en niet zelf weer te betrekken. De verhuurder heeft niet voor een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet gekozen, wat wel mogelijk was, waardoor er geconcludeerd werd dat het een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur was. Mevrouw mr. N.C. Ogg, advocaat bij ONS Advocaten, trad hierbij op als de advocaat van de verhuurder. Uit deze zaak van 22 april 2013 kwamen de drie verschillende mogelijkheden voor de verhuurder om een woning tijdelijk te verhuren: een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur en de huurovereenkomst met een diplomatenclausule. ONS Advocaten wil weten welke mogelijkheid de beste is voor een verhuurder om een woonruimte voor een korte periode, of in ieder geval voor de periode dat de woning leeg staat, te verhuren.

In hoofdstuk 2 zal dieper worden ingegaan op de aanleiding van het onderzoek. In hoofdstuk 2 zullen ook de verschillende mogelijkheden voor tijdelijke verhuur nader worden toegelicht. De uitspraak in deze zaak op 22 april 2013 zal verder in paragraaf 4.3.1 van deze scriptie naar voren komen.

1.3 Probleembeschrijving

Het probleem is onder andere ontstaan omdat er zoveel leegstaande woningen in Nederland zijn. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek stond 4,2% van de woningen op 1 januari 2011 in Nederland leeg.² Dit komt neer op ongeveer 300.000 woningen. Veel eigenaren willen niet dat hun woningen leeg staan en willen deze bijvoorbeeld verkopen. Door de crisis is dit niet altijd mogelijk; andere opties zullen dan worden bekeken. Het verhuren van de woning voor een korte periode is één van de mogelijkheden.

¹ ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112

² 'Herziene versie – 300 duizend woningen staan leeg' CBS 18 september 2012, www.cbs.nl (zoek op *leegstaande woningen*).

Er kunnen verschillende redenen zijn voor het leeg staan van een woning. Hierbij kan worden gedacht aan een te koop staande woning, woning die voor de sloop of nieuwbouw bestemd is, vakantiewoning of een woning die leeg staat in verband met een lang verblijf in het buitenland. De verschillende soorten woonruimten zullen in de volgende hoofdstukken aan bod komen. Daarbij wordt er gekeken of het mogelijk is een bepaalde woning tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet, met een huurovereenkomst met een diplomatenclausule of met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Deze drie mogelijkheden om een woning tijdelijke te verhuren zijn voortgevloeid uit een uitspraak op 22 april 2013 eerder in paragraaf 1.2 van deze scriptie besproken.

Bij een reguliere huurovereenkomst kan de verhuurder de huurovereenkomst niet ontbinden zonder daarvoor een geldige grond, zoals bedoeld in artikel 7:274 van het Burgerlijk Wetboek, te hebben. Voorbeeld van een geldige opzeggingsgrond is wanneer de huurder zich niet als goede huurder gedraagt. Het is van belang om de drie mogelijkheden voor tijdelijke huur te onderzoeken waarbij de verhuurder de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst na een bepaalde tijd op te zeggen zonder daarvoor een opzeggingsgrond te hoeven hanteren.

Welke van deze drie mogelijkheden voor tijdelijk verhuur is nu de beste mogelijkheid om aan een verhuurder te adviseren als het gaat over het verhuren van een woning voor een korte periode? Er wordt daarbij gekeken naar de wettelijke voorwaarden van de drie mogelijkheden, de jurisprudentie, de voor- en nadelen van de drie mogelijkheden en of het verschil maakt of de verhuurder een natuurlijk persoon of een rechtspersoon is.

1.4 Doelstelling

De doelstelling is om een adviesrapport op te stellen voor ONS Advocaten, die conclusies en aanbevelingen geeft ten behoeve van een verhuurder, zodat de verhuurder de beste juridische keuze kan maken om zijn woning voor een korte periode te verhuren waarbij de huurder geen of beperkte huurbescherming geniet ten aanzien van een ontruiming.

1.5 Centrale vraag

Welke juridische aanbevelingen kunnen de verhuurder worden gegeven om een woning voor een korte periode te verhuren?

1.6 Methoden van onderzoek

Er is sprake van een type 'Mag dat?'-vraagstelling omdat het een onderzoek van het recht betreft. De onderzoekseenheid bestaat uit een sociale werkelijkheid met een juridisch kader. Het juridisch onderzoek zal voornamelijk bestaan uit een rechtsbronnen- en literatuuronderzoek. Deze scriptie is een kwalitatief onderzoek waarbij er wordt gekeken naar de mogelijkheden die een verhuurder heeft om een woning voor een korte periode te verhuren. Er is sprake van een casestudy, omdat er wordt gekeken naar de mogelijkheden, die er zijn voor de verhuurder, zodat er een passend advies gegeven kan worden. Er worden drie mogelijkheden met elkaar vergeleken. Er is dus sprake van een vergelijkende casestudy waarbij er minimale verschillen zullen zijn.

Er worden verschillende rechtsbronnen gebruikt in het adviesrapport. Deze zijn bijvoorbeeld de Leegstandwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en jurisprudentie. De literatuur bestaat uit boeken zoals Hoofdstukken Huurrecht en Hoofdpijnen in het Huurrecht. In het onderzoek zal ook het vakblad Tijdschrift voor Huurrecht worden geraadpleegd. Daarnaast zullen ook verschillende advocaten fungeren als informanten, die onder andere informatie verstrekken over de aanleiding van het onderzoek. Het internet zal ook als belangrijke bron in het onderzoek worden beschouwd. Hierbij kan

worden gedacht aan de databanken van Kluwer en Legal Intelligence. Er worden dus meerdere bronnen geraadpleegd in het onderzoek, ook triangulatie genoemd. Het is belangrijk om meerdere bronnen te gebruiken, zodat er een goede afweging van de drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gemaakt kan worden.

Een belangrijke methode die zal worden gebruikt is de inhoudsanalyse, hierbij worden bestaande materialen gebruikt. In dit geval zal dat de wet, jurisprudentie, literatuur en internet zijn. Een andere methode zal het interview zijn waarin informatie verstrekt wordt.

1.7 Verantwoording

De wijze waarop de verschillende advocaten geïnterviewd zijn, is zo gekozen dat de advocaten zelf de bron van de informatie zijn.

De interviews waren half gestructureerd, zodat er een eigen inbreng mogelijk was. Deze bron en methode zijn efficiënt omdat het niet onnodig veel tijd, geld of energie kost. Ook is dit een effectieve manier om de aanleiding van het onderzoek te weten te komen zodat de achtergrond duidelijk is, zodat de deelvragen en de centrale vraag te begrijpen zijn.

Bij de andere deelvragen is ervoor gekozen om vakliteratuur en juridische vaktijdschriften te raadplegen, die ook vaak door juristen of hoogopgeleiden zijn geschreven waardoor deze betrouwbaar zijn. De andere bronnen, wet- en regelgeving en kamerstukken, zijn efficiënt, betrouwbaar en valide. Deze bevatten namelijk informatie die nodig is voor de beantwoording van de deelvragen en ook de beantwoording van de centrale vraag. Het internet is ook geraadpleegd bij de beantwoording van de scriptie. Hierbij is bijna alleen maar gebruik gemaakt van sites van overheden. Deze sites zijn betrouwbaar en actueel.

1.8 Leeswijzer

Dit onderzoek bestaat uit zes hoofdstukken. De inleiding is het eerste hoofdstuk, het tweede hoofdstuk betreft de aanleiding van het onderzoek. Er is in dit hoofdstuk een samenvatting weergegeven van de interviews die zijn gehouden. De interviews zijn gehouden met vier advocaten die ieder hun eigen visie geven over de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Daarna wordt een conclusie weergegeven waarom het voor een verhuurder belangrijk is om voor een bepaalde mogelijkheid te kiezen.

Het derde hoofdstuk gaat over de Leegstandwet. Er wordt gekeken naar wat de Leegstandwet inhoudt, hoe er een vergunning moet worden aangevraagd en wat de voorwaarden van de Leegstandwet inhouden. Dit hoofdstuk zal daarnaast de voor- en nadelen beschrijven waarna er een conclusie volgt.

Het vierde hoofdstuk staat in teken van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Daar wordt vervolgens gekeken naar wat deze bepaling inhoudt en wat de voorwaarden ervan zijn. De voor- en nadelen worden opgesomd waarna er een conclusie zal volgen.

Het vijfde hoofdstuk gaat over een huurovereenkomst met een diplomatenclausule. Dit hoofdstuk geeft de inhoud van de diplomatenclausule weer. Daarnaast zullen de voorwaarden bekeken worden en volgen de voor- en nadelen van de diplomatenclausule. Er zal vervolgens een conclusie van de huurovereenkomst met een diplomatenclausule worden gegeven.

Hoofdstuk 6 betreft een vergelijking van de drie mogelijkheden. Het gaat hier om de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij bepaalde type woonruimte(n). Daarnaast worden de belangrijkste aspecten voor een tijdelijke verhuur schematisch per mogelijkheid weergegeven. Tot slot wordt het onderzoek afgesloten met de conclusies en aanbevelingen die antwoord zullen geven op de centrale vraag.

Hoofdstuk 2 Aanleiding van het onderzoek

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het onderzoek besproken: Welke mogelijkheden heeft een verhuurder om zijn huis voor een korte periode te verhuren? In de inleiding worden de aspecten van de huurovereenkomst bekeken. Verder zullen de mogelijkheden die een verhuurder voor tijdelijk verhuren van zijn woonruimte heeft kort besproken. Daarnaast wordt er een samenvatting gegeven van de interviews die zijn gehouden in het kader van dit onderzoek. Tot slot volgt een korte conclusie van het hoofdstuk.

2.1 Inleiding

Het onderzoek is vanuit het perspectief van de verhuurder geschreven. Voor de verhuurder is het belangrijk om te weten hoe hij zijn woonruimte het beste tijdelijk kan verhuren. Wanneer de verhuurder niet of niet goed op de hoogte is van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur kan dat consequenties met zich meebrengen, zoals een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Dit is voor de verhuurder die zijn woning tijdelijk wenst te verhuren niet de bedoeling. Een voorbeeld daarvan is dat de woning tijdelijk wordt verhuurd totdat deze verkocht wordt. Koop breekt immers geen huur waardoor het huis waarschijnlijk minder snel verkocht kan worden. Er wordt eerst ingegaan op de huur van een woonruimte om de materie en juridische problematiek te verduidelijken.

Huur van een woonruimte

Er wordt gekeken naar een tijdelijke verhuur van een woonruimte. Met een woonruimte wordt in deze scriptie een woonruimte bedoeld als in artikel 7:233 BW. Een huurovereenkomst zal in eerste instantie moeten voldoen aan artikel 7:201 BW. Wanneer er namelijk geen sprake is van een huurovereenkomst of een woonruimte, kan dit nooit tot een huurovereenkomst voor tijdelijke verhuur van een woning leiden.

In dit onderzoek gaat het om:

- Een woning: een gebouwde onroerende zaak. De woonruimte kan zelfstandig of onzelfstandig zijn. Een zelfstandige woonruimte is een woonruimte die een eigen toegang heeft. Daarbij heeft de woning alle voorzieningen die de bewoner nodig heeft zonder wezenlijke voorzieningen buiten de woning nodig te hebben. Een onzelfstandige woning is een woning die geen zelfstandige woning betreft. Deze heeft geen eigen toegang en/of geen eigen voorzieningen op grond van artikel 7:234 BW. Een onzelfstandige woning kan niet op grond van de Leegstandwet worden verhuurd op grond van artikel 1 sub a van de Leegstandwet.
- Een overeenkomst: er moet een overeenkomst worden gesloten tussen partijen waaruit blijkt dat de verhuurder de woning wil verhuren en de huurder de woning wil huren. De partijen verbinden zich beide aan de overeenkomst.
- In gebruik verstrekken: dat wil zeggen dat de huurder de woning kan gebruiken. De verhuurder zal zorg moeten dragen dat de huurder het gehuurde kan gebruiken, zoals is afgesproken in de huurovereenkomst; in dit geval als woonruimte, krachtens artikel 7:203 BW.
- Een zaak of een gedeelte: de huurovereenkomst hoeft niet over het gehele pand te gaan. Artikel 7:201 BW bepaalt dat een zaak, het gehele huis, of een gedeelte daarvan, een kamer of een bovenverdieping, in gebruik verstrekt moet worden.
- Een tegenprestatie: er moet sprake zijn van een tegenprestatie krachtens artikel 7:212 BW. Dit kan geld zijn maar dat hoeft niet. Tegenprestaties kunnen in alle vormen mogelijk zijn.

Daarna wordt er gekeken naar de wettelijke voorwaarden van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Deze voorwaarden zijn de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur of de huurovereenkomst met de diplomatenclausule. Deze wettelijke voorwaarden zullen in de volgende hoofdstukken worden uitgewerkt. De drie verschillende mogelijkheden worden in de volgende paragraaf kort toegelicht.

2.2 Tijdelijk verhuren

In deze paragraaf worden de drie meest voorkomende mogelijkheden voor tijdelijk verhuren van een woonruimte, die in deze scriptie worden behandeld, kort toegelicht. Daarnaast zijn er nog de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur op grond van hospitahuur of op grond van artikel 7:232 lid 4 BW. Hospitahuur is geregeld in artikel 7:232 lid 3 BW. Dit betekent dat de huurder samen met de hoofdbewoner in dezelfde woning woont en in die woning een kamer huurt. Een voorbeeld daarvan is een student, die in een gastgezin woont.³ Artikel 7:232 lid 4 BW ziet toe op gemeentelijke slooppanden. Deze twee mogelijkheden tot tijdelijke verhuur zijn zodanig beperkt, dat er gekozen is om alleen de andere drie mogelijkheden uit te werken.

Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet.

De huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet geeft de verhuurder mogelijkheden om een drietal soorten woonruimte tijdelijk te verhuren. De verhuurder heeft wel een vergunning nodig om zijn woonruimte op deze manier te kunnen verhuren. De mogelijkheid voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zal verder worden besproken in hoofdstuk 3.

Tijdelijk verhuren op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur geeft de verhuurder de mogelijkheid om een woonruimte tijdelijk te verhuren. Het is een artikel in het Burgerlijk Wetboek dat eigenlijk heel algemeen beschreven is. De verhuur op grond van artikel 7:232 lid 2 BW zal verder worden besproken in hoofdstuk 4.

Tijdelijk verhuren op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW

Een huurovereenkomst met een diplomatenclausule geeft een verhuurder de mogelijkheid om een woonruimte te verhuren, wanneer de verhuurder voor een langere periode afwezig is in verband met werk of een rondreis. De derde mogelijkheid voor tijdelijk verhuren op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW wordt besproken in hoofdstuk 5.

2.3 Samenvatting van de interviews

In deze paragraaf zal er een samenvatting worden gegeven van de gehouden interviews.⁴ De verschillende visies op de drie mogelijkheden geeft de lezer de mogelijkheid om een beter beeld te vormen van de drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en hoe deze in de praktijk toegepast worden. Deze interviews zijn gehouden met mevrouw mr. N.C. Ogg, mevrouw mr. L. Spronk, mevrouw mr. T.S.M. Fraai en de heer mr. B. Cox. Hun expertise ligt onder andere op het rechtsgebied huurrecht. De volgende vraag stond centraal in de interviews: *Waarom kan het voor de verhuurder belangrijk zijn om uit de drietal mogelijkheden voor tijdelijke verhuur de goede mogelijkheid te kiezen?*

Reden voor tijdelijk verhuur

Uit de interviews is gebleken dat tijdelijk verhuren van een woonruimte steeds vaker voorkomt in de praktijk. Er zijn daarvoor diverse redenen aangegeven. Een te koop staande woning tijdelijk verhuren om de dubbele lasten te drukken, werd als meest genoemde reden gegeven. Verder werden sloop, renovatie of een langere reis genoemd als reden om een woonruimte voor een tijdelijke periode te verhuren.

Korte periode

Wat nu precies een korte periode is, blijkt niet uit de interviews. Iedereen kan een andere periode verstaan onder een korte periode. Wel komt uit de interviews naar voren dat de korte periode niet alleen wordt vastgesteld door de termijn die is overeengekomen, maar

³ 'Hospitahuur' Stichting Rechtskracht 3 december 2013, www.tijdelijke-huur.info (zoek op *hospitahuur*).

⁴ Zie Bijlage 1 voor de volledige weergave van de interviews.

ook door de omstandigheden van het geval. Uit de huurovereenkomst moet de korte periode voortvloeien. Het moet duidelijk zijn wat de bedoeling van de partijen is en de omstandigheden waaronder de huurovereenkomst is aangegaan. Verder wordt er geconcludeerd dat een korte periode een periode is ter overbrugging van een bepaalde situatie. Wanneer er een discussie tussen de verhuurder en de huurder ontstaan is, kan door de rechter gekeken worden naar wat de bedoeling was van de partijen. De bepaalde situatie kan de doorslaggevende factor zijn. Een voorbeeld daarvan is een huis dat te koop staat. De bedoeling van de verhuurder is dan altijd om de woning uiteindelijk te verkopen en niet voor onbepaalde termijn te verhuren.

Keuzemogelijkheid

In de praktijk blijkt dat er nog steeds een keuzemogelijkheid is tussen een drietal mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. De Leegstandwet is in 2013 verruimd. Deze biedt de verhuurder meer mogelijkheden als het gaat om tijdelijke verhuur. Artikel 7:232 lid 2 BW geeft de verhuurder al de mogelijkheid om tijdelijk een woonruimte te verhuren. Dit artikel kan naar de mening van de advocaten de meeste discussie opleveren. Er wordt vanwege de meeste rechtszekerheid het liefst gekozen voor een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet. De diplomatenclausule is een zeer beperkte mogelijkheid waarbij de huurbescherming niet wordt uitgesloten.

Belangrijkste aspecten voor een verhuurder

De huurbescherming en de rechtszekerheid zijn de belangrijkste aspecten voor de verhuurder om de goede keuze uit de drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur te maken. Voor het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst is het belangrijk dat de huurder weet wat zijn huurbescherming is. Daarbij is het van belang, dat bij de huurder duidelijk moet zijn, dat het om een tijdelijke woonruimte gaat, zodat er geen discussie kan ontstaan.

Verruiming van de Leegstandwet

Door de verruiming van de Leegstandwet wordt het makkelijker gemaakt om een woning tijdelijk te verhuren. De Leegstandwet brengt echter nog wel een aantal beperkingen met zich mee, zoals voor woningcorporaties die er bijna geen gebruik van kunnen maken. Dit wordt verder in paragraaf 3.1.4 besproken. Ten tweede duurt het langer om een huurovereenkomst aan te kunnen gaan op grond van de Leegstandwet, omdat er een vergunning moet worden aangevraagd. Bovendien moet hier leges voor betaald worden. Dat er vijf jaar tussen moet zitten om een tweede vergunning te krijgen voor dezelfde woonruimte, zou een laatste beperking kunnen zijn om voor de mogelijkheid van de Leegstandwet te kiezen. De advocaten verwachten geen problemen over het feit dat er een tussenperiode is opgenomen in de Leegstandwet. Volgens de advocaten is er goed nagedacht over deze tussenperiode. Door deze tussenperiode kan er door bijvoorbeeld huisjesmelkers geen misbruik gemaakt worden van de Leegstandwet.

2.4 Conclusie

Het tijdelijk verhuren van een woonruimte komt steeds vaker voor. Een korte periode is moeilijk te definiëren en zal moeten blijken uit de omstandigheden van het geval. Belangrijk daarbij is dat er gekeken wordt naar de partijbedoeling en hoe de huurovereenkomst is opgesteld. Voor een verhuurder zijn de huurbeschermingsregels, die soms worden uitgesloten en de rechtszekerheid, met betrekking tot het eindigen van de huurovereenkomst, het belangrijkste bij het aangaan van een huurovereenkomst van tijdelijke duur. De verhuurder moet de zekerheid hebben, dat wat hij met de woning heeft beoogd, daadwerkelijk kan doen. Een voorbeeld hiervan is dat de verhuurder op reis gaat en daarna wil terugkeren in zijn woning. Dit kan enkel en alleen wanneer de huurder uit de woning gaat na het verstrijken van de bepaalde termijn. In hoofdstuk 3, 4 en 5 zijn de uitwerkingen te vinden van de drie mogelijkheden van tijdelijke verhuur. Die mogelijkheden worden vervolgens met elkaar vergeleken in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 3 De Leegstandwet

Dit hoofdstuk staat in het teken van de Leegstandwet. In de eerste paragraaf wordt er bekeken wat de Leegstandwet inhoudt. Vervolgens zal de periode, waarvoor een huurovereenkomst kan worden aangegaan op grond van de Leegstandwet, worden besproken. In de derde paragraaf zal de jurisprudentie over de Leegstandwet aan bod komen, alsmede het verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen bij huur op grond van de Leegstandwet. In de paragraaf daarop zullen alle voor- en nadelen op een rijtje worden gezet. Tot slot wordt er in de laatste paragraaf een conclusie van dit hoofdstuk weergegeven. De Leegstandwet is op 1 juli 2013 gewijzigd, daarom is deze als Bijlage 2 bijgevoegd.

3.1 Inhoud Leegstandwet

In deze paragraaf wordt er gekeken naar wat er in de Leegstandwet is geregeld. Er wordt eerst een inleiding van de Leegstandwet weergegeven. De vergunningaanvraag met daarbij de termijnen, de positieve beschikking, de voorwaarden en de eventuele aanvullende voorwaarden van de Leegstandwet, bezwaar en beroep, verlenging van de vergunning en de opzegging en de ontruiming worden vervolgens besproken.

3.1.1 Inleiding Leegstandwet

De Leegstandwet biedt de verhuurder de mogelijkheid om een woonruimte tijdelijk te verhuren. De verschillende soorten woonruimtes die kunnen worden verhuurd, worden in paragraaf 3.1.4 van deze scriptie verder besproken. Wanneer een verhuurder een woning tijdelijk wil verhuren op grond van de Leegstandwet moet hij daarvoor een vergunning aanvragen bij het College van Burgemeester en Wethouders. De vergunningaanvraag wordt verder besproken in paragraaf 3.1.3 van deze scriptie.

In de jaren tachtig vormde de Leegstandwet een reactie op het kraken van leegstaande panden. De bepalingen in de Leegstandwet moesten de bestrijding van leegstand tegengaan. In de praktijk bleek onder andere het registratie- en vordering systeem niet te werken. De Huisvestingswet werd 1 juli 1993 ingevoerd en daarmee werden een aantal bepalingen uit de Leegstandwet weer geschrapt. Alleen het hoofdstuk over tijdelijke verhuur van leegstaande woningen, artikel 15 van de Leegstandwet en verder, werd in stand gehouden.⁵ Op 1 oktober 2010 zijn er tien artikelen toegevoegd aan de Leegstandwet vanwege de invoering van de Wet kraken en leegstand.⁶ De artikelen gaan in op de leegstandverordening, de leegstandmelding, de voordracht van de gebruiker en de handhaving.⁷

De Leegstandwet is vervolgens op 1 juli 2013 gewijzigd.⁸ De reden daarvan was dat het kabinet een aantal maatregelen wilde treffen om de huidige stagnatie op de woningmarkt te verhelpen. Deze maatregelen richten zich zowel op het behoud van en het herstel in het vertrouwen van de koopwoningmarkt, als op verbetering van de doorstroming op de huurwoningmarkt. De mogelijkheid tot tijdelijke verhuur wordt hiermee dus verruimd en het verhuren van woonruimten op grond van de Leegstandwet wordt makkelijker gemaakt. Door de verruiming en vergemakkelijking van de Leegstandwet kan tijdelijke verhuur vaker een oplossing zijn wanneer eigen bewoning, reguliere verhuur dan wel verkoop op afzienbare termijn niet mogelijk is.⁹

De veranderingen in de Leegstandwet van juli 2013 zien op de looptijden van de vergunningen, de maximale huurprijs, de aanvullende voorwaarden en op meerdere vergunningen. Deze veranderingen zullen in dit hoofdstuk aan bod komen.

⁵ A.M. Kloosterman e.a., *Hoofdlijnen in het Huurrecht met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer, p. 19 en 20.

⁶ M. van Schie, 'De leegstandwet Redder in financiële nood voor de woningeigenaar?', *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2011-1.

⁷ *Stb.* 2010, 320.

⁸ *Stb.* 2013, 264 en 265.

⁹ *Kamerstukken II* 2012/13, 33 436, nr. 3, p.1.

3.1.2 Huurbescherming Leegstandwet

Huurbescherming beschermt de huurder onder andere tegen opzegging door de verhuurder. Voor de verhuurder is huurbescherming daarom een belangrijk aspect. Dit blijkt ook uit de interviews die zijn gehouden, waarvan de samenvatting is weergegeven in hoofdstuk 2.

De verhuurder wil de woning tijdelijk verhuren waarbij de tijdelijkheid van de huurovereenkomst zeker moet zijn. De opzegging is daarbij een cruciaal onderdeel. Wanneer er niet of anders op moet worden gezegd dan bepaald in artikel 7:274 lid 1 BW, waarbij de verhuurder de opzeggingsgrond moet kunnen verantwoorden, is het eenvoudiger om de huurovereenkomst na afloop van de overeengekomen periode te laten eindigen.

De Leegstandwet kent een zeer beperkte huurbescherming. In artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet wordt een aantal artikelen betreffende huurbescherming uit boek 7 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten.

Dit komt in grote lijnen hier op neer:

- Wanneer de verhuurder in verzuim is bij het verhelpen van een gebrek en waarbij de huurder het gebrek zelf heeft verholpen, mag de huurder, wanneer de huur op grond van de Leegstandwet is, de kosten niet op de verhuurder verhalen. Dus de Leegstandwet sluit artikel 7:206 lid 3 BW uit.
- De opzeggingsgronden en de opzeggingstermijn zijn anders bepaald in de Leegstandwet waardoor artikel 7:271 lid 4 tot en met 8 BW niet van toepassing is. Deze leden van artikel 7:271 hebben betrekking op de opzeggingstermijnen bij een reguliere huur. De huur eindigt wanneer de vergunning eindigt. Daarom zijn de bepalingen van artikel 7:272 tot en met 7:277 BW, die betrekkingen hebben op het eindigen van de huur, niet van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat wanneer de vergunning afloopt, de verhuurder geen reden hoeft te geven om de huurovereenkomst op te zeggen. Als er gekeken wordt naar een woonruimte in een gebouw of een woning die voor de sloop of nieuwbouw geregistreerd staat, wordt artikel 7:247 BW buiten beschouwing gelaten, dat ziet toe op geliberaliseerde woonruimten. Bij een te koop staande woning kan de huurprijs niet meer worden getoetst bij de huurcommissie, omdat de verhuurder immers zelf mag bepalen wat de huurprijs is. Dit is bepaald in artikel 16 lid 2 van de Leegstandwet. Dit artikel sluit onder andere uit dat de huurder binnen zes maanden de huurprijs kan laten toetsen bij de huurcommissie.

3.1.3 Vergunningaanvraag

Wanneer iemand zijn woning wil verhuren op grond van artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet moet er een vergunning worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders. Dit gebeurt bij de gemeente waar de woning is gelegen. De achterliggende gedachte bij deze vergunningaanvraag is naar mijn mening dat het huisjes melken wordt tegengegaan. De huurder heeft een beperkte huurbescherming en moet daarom beschermd worden tegen huisjesmelkers.

Bij de vergunning zal de eigenaar aan de vereisten van de Leegstandwet moeten voldoen daardoor kan niet elke rechtspersoon, zoals een woningcorporatie, gebruik maken van de Leegstandwet. Dat is verder uitgewerkt in paragraaf 3.1.4. Er is een vast model¹⁰ voor de verhuur op basis van de Leegstandwet, die de aanvrager moet invullen op grond van artikel 15 lid 2 Leegstandwet. Daarmee voldoet de verhuurder meteen aan de vereisten voor het indienen van een aanvraag zoals bedoeld in artikel 4:2 Awb.

¹⁰ Zie Bijlage 3.

Er wordt niets in de Leegstandwet geregeld over de vergunningaanvraag zelf. De specifieke wetgeving zegt niets over de vergunningaanvraag, daarom wordt er teruggegrepen op de algemene wetgeving, in dit geval de Awb. De aanvraag is krachtens artikel 1:3 lid 3 Awb een verzoek van een belanghebbende om een besluit ergens over te nemen. Onder belanghebbende wordt verstaan: diegene van wie zijn belang rechtstreeks is betrokken bij een besluit op grond van artikel 1:2 lid 1 Awb.

De belanghebbende is in dit geval de eigenaar, die zijn huis op grond van de Leegstandwet wil verhuren. Het besluit, dat genomen moet worden, is of de vergunning op grond van de Leegstandwet verleend mag worden. De vergunningverlening is een besluit op grond van artikel 1:3 lid 1 Awb, omdat het een schriftelijke beslissing is van een bestuursorgaan, in dit geval het College van Burgemeester en Wethouders, op grond van artikel 1:1 Awb. Dit besluit is krachtens artikel 1:3 lid 2 Awb een beschikking, omdat het maar voor één persoon geldt, namelijk de eigenaar van de woning waarvoor de beschikking wordt afgegeven. Het College van Burgemeester en Wethouders toetst dus in eerste instantie of de vergunningaanvraag door de belanghebbende ingediend is. Daarnaast toets het College van Burgemeester en Wethouders de voorwaarden van de Leegstandwet, die in volgende paragraaf van deze scriptie besproken worden.

3.1.4 Voorwaarden vergunning op grond van de Leegstandwet

Het College van Burgemeesters en Wethouders toetst de aanvraag op grond van artikel 15 lid 1 Leegstandwet waarbij de aanvrager moet aangeven welke woonruimte bij hem van toepassing is. Er kan gekozen worden uit drie soorten woonruimten:

- a. Een woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs, of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden (verder in deze scriptie woonruimte in een gebouw genoemd).
- b. Een woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
 - a. nog nooit bewoond is geweest; bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning.
 - b. in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar geheel of grotendeels bewoond is geweest. Wanneer de woning minder dan een jaar geleden is opgeleverd sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest, is een andere mogelijkheid.
 - c. in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) als woonruimte verhuurd is geweest.
- c. Een woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan de voorwaarden van artikel 15 lid 3 Leegstandwet:

- a. Het gebouw of de woning moet leeg staan.
- b. Van de eigenaar kan niet worden gevergd dat hij de woning op normale wijze verkoopt, verhuurt of zelf bewoond.
- c. De eigenaar kan aantonen dat de te verhuren woonruimte in voldoende mate bewoond gaat worden.
- d. Als het om een woning gaat die voor afbraak of vernieuwbouw bestemd is, moet de eigenaar kunnen aantonen dat de afbraak of vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en dat deze binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.
- e. De eigenaar, wanneer dat geen rechtspersoon is, mag maximaal twee vergunningen hebben wanneer het gaat om te koop staande woningen. Er mogen dus maar twee woningen op grond van de Leegstandwet verhuurd worden door de natuurlijke persoon als verhuurder, wanneer het te koop staande woningen betreft.

Woningcorporatie

Bovenstaande zorgt ervoor dat een woningcorporatie bijna niet van de Leegstandwet gebruik kan maken. Van een woningcorporatie kan verwacht worden dat de woning op normale wijze verhuurd wordt. Er is bij een woningcorporatie vaak een lange wachtlijst. Hierdoor zijn de woningen die voor verhuur beschikbaar zijn, vaak verhuurd. Een woningcorporatie kan wel van de Leegstandwet gebruik maken, als een woning voor afbraak of vernieuwbouw bestemd is. De woning staat dan leeg. Er kan niet van de woningcorporatie verwacht worden, dat de woning op normale wijze verhuurd wordt, omdat het wordt gesloopt of vernieuwd. De woningcorporatie kan dan ook aantonen dat de woning in voldoende mate bewoond wordt.

Artikel 15 lid 3 sub e van de Leegstandwet

Als het gaat om een woning die in de verkoop staat, krachtens artikel 15 lid 1 sub b van de Leegstandwet, waarbij is voldaan aan artikel 15 lid 3 sub a, b en c, dan wordt de vergunning niet geweigerd. Dit staat in artikel 15 lid 4 van de Leegstandwet. Dit betekent dat er bij een te koop staande woning niet hoeft te worden voldaan aan het feit dat de woning voor afbraak of vernieuwbouw moet zijn bestemd op grond van artikel 15 lid 3 sub d van de Leegstandwet. Er hoeft ook niet aan artikel 15 lid 3 sub 3 van de Leegstandwet te worden voldaan. Dit zou betekenen dat er aan een natuurlijk persoon meerdere vergunningen afgegeven kunnen worden voor een te koop staande woning.

Dit is opvallend omdat de wetgever bedoeld heeft, dat een natuurlijk persoon niet meer dan twee vergunningen mag hebben. Dit zou naar mijn mening moeten worden veranderd: sub e zou moeten worden toegevoegd aan artikel 15 lid 4 van de Leegstandwet. De vergunning kan dan worden geweigerd wanneer de verhuurder, een natuurlijk persoon, al twee vergunningen heeft op grond van de Leegstandwet, wat ook de bedoeling was van de wetgever. Dit wordt bekrachtigd in de reparatiewetgeving die in het najaar van 2014 behandeld zal worden.¹¹

De huurovereenkomst dient op grond van artikel 16 lid 12 van de Leegstandwet schriftelijk te worden aangegaan met daarbij in de huurovereenkomst de melding van de vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet. In de huurovereenkomst moet naast het tijdvak van de vergunning ook de huurprijs aangegeven worden.

Als de verhuurder op het formulier¹² onjuiste gegevens invult, wordt er volgens artikel 18 lid 2 van de Leegstandwet een bestuurlijke boete geriskeerd. Dit is naar mijn mening om misbruik van de Leegstandwet tegen te gaan. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste €7.500,- krachtens artikel 18 lid 3 van de Leegstandwet. Tevens kan de vergunning worden ingetrokken wanneer de verhuurder onjuiste gegevens heeft verstrekt op grond van artikel 15 lid 12 sub a van de Leegstandwet. Wanneer er niet aan de voorwaarden van artikel 15 lid 2 van de Leegstandwet wordt voldaan en wanneer het een vergunning van rechtswege betreft, kan de vergunning krachtens artikel 15 lid 12 sub b van de Leegstandwet ook worden ingetrokken. Het College van Burgemeester en Wethouders kan de vergunning binnen zes weken na het bekendmaken van de vergunning krachtens artikel 15 lid 12 van de Leegstandwet juncto artikel 4:20f Awb intrekken. Als een afgegeven vergunning van rechtswege ingetrokken wordt, zal het College van Burgemeester en Wethouders volgens deze artikelen de geleden schade moeten vergoeden.

3.1.5 Nadere voorwaarden

Het College van Burgemeester en Wethouders mag, als het gaat om een te koop staande woning die op grond van de Leegstandwet tijdelijk wordt verhuurd, geen aanvullende voorwaarden meer stellen.¹³ De gemeente kon vóór de wijziging in de Leegstandwet in

¹¹ Zie bijlage 10.

¹² Zie bijlage 3.

¹³ Kamerstukken II 2012/13, 33 436, nr. 3, p. 3.

2013 van de Leegstandwet afwijken door een aanvullende eis te stellen. Nu kan dat niet meer, maar een voorbeeld hiervan was dat de gemeente een kortere huurtermijn bepaalde dan de termijn die in de Leegstandwet stond.

Verder mag het College van Burgemeester en Wethouders de maximale huurprijs voor een te koop staande woning niet meer bepalen, dit mogen de huurder en verhuurder samen overeenkomen. Dit heeft tot gevolg dat het aantrekkelijker voor de verhuurder wordt gemaakt om zijn te koop staande woning op basis van de Leegstandwet te verhuren. De kosten van de te koop staande woning zouden nu gedekt kunnen zijn. Wanneer het College van Burgemeester en Wethouders een maximale huurprijs zou bepalen, zou dit niet het geval kunnen zijn.

Bij een te koop staande woning waarop een hypotheek rust is het in de meeste gevallen zo dat de eigenaar toestemming voor verhuur op grond van de Leegstandwet aan de hypotheekverstrekker moet vragen.¹⁴ Wanneer de eigenaar geen toestemming krijgt en hij verhuurt zijn huis toch op grond van de Leegstandwet, handelt hij in strijd met de algemene voorwaarden van de hypotheekverstrekker. In de algemene voorwaarden is vaak een huurbeding opgenomen. Dat wil zeggen dat de eigenaar het huis alleen mag verhuren met toestemming van de bank. De bank kan dan maatregelen nemen. De bank kan de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden op grond van de algemene voorwaarden. Daarnaast kan de bank de lening direct opeisen wanneer dit in de algemene voorwaarden staat. Dit kan tot gevolg hebben dat de woning moet worden verkocht en misschien wel moet worden geveild. De restschuld is bij het laatste vaak hoger en die restschuld is voor rekening van de eigenaar.¹⁵

Bij een vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a en sub c van de Leegstandwet mag het College van Burgemeester en Wethouders wel aanvullende voorwaarden stellen krachtens artikel 16 lid 10 van de Leegstandwet. Deze aanvullende voorwaarden verschillen per gemeente.

3.1.6 Huisvestingsvergunning

Het kan zijn dat er een vergunning op grond van de Huisvestingswet is vereist om in de gemeente te kunnen wonen. Dit kan een voorwaarde van de gemeente zijn waar de woning staat. De Huisvestingswet ziet toe op de woonruimteverdeling van de gemeente. Grotere steden maken vaker gebruik van de Huisvestingswet omdat de vraag naar woonruimte erg hoog is. Gemeentes kunnen bepalen wie er in goedkope huur- of koopwoningen mogen wonen. Het verschilt per gemeente in welke plaats er een vergunning is vereist, maar er wordt wel naar gevraagd in het aanvraagformulier voor een vergunning op grond van de Leegstandwet. Dus een vergunning op grond van de Huisvestingswet is soms ook nodig wanneer er een vergunning op grond van de Leegstandwet wordt aangegaan.¹⁶ Daarom zal er altijd bij de gemeente moeten worden geïnformeerd of er een huisvestingsvergunning vereist is.

3.1.7 Termijnen

In de Leegstandwet staat geen bepaalde termijn aangegeven wanneer over de aanvraag moet worden beslist. Wanneer er in de specifieke wetgeving niets over een bepaald onderwerp is geregeld, wordt er gekeken naar de algemene wetgeving. In dit geval is de algemene wetgeving de Algemene Wet Bestuursrecht van kracht. Er wordt dan gekeken naar artikel 4:13 Awb waarin is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders in ieder geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag een beschikking moet afgeven. Wanneer het College van Burgemeester en Wethouders niet binnen deze termijn over de aanvraag kan beslissen, moet zij dit, krachtens artikel 4:14 lid 3 Awb, mededelen

¹⁴ Kluwer, 'Bij verhuur van een huis met hypotheek biedt Leegstandwet oplossing', *NJB* 2009-381

¹⁵ 'Verhuren van een leegstaande woning met een hypotheek' Nemassdeboer 19 december 2012, www.nemassdeboer.nl (zoek op *verhuren van een leegstaande woning*).

¹⁶ 'Huisvestingsvergunning' Rijksoverheid, www.rijksoverheid.nl (zoek op *huisvestingsvergunning*).

aan de aanvrager. Dit moet plaatsvinden binnen de acht weken waarin zij eigenlijk zou moeten beslissen. Het College van Burgemeester en Wethouders deelt dan mede wanneer zij wel op de aanvraag beslist. Deze beslissing moet binnen een redelijke termijn genomen worden. Wat een redelijke termijn is, wordt niet genoemd in de memorie van toelichting.

3.1.8 Positieve beschikking

Op grond van artikel 15 lid 9 van de Leegstandwet is afdeling 4.1.3.3 van de Awb van toepassing. Dat wil zeggen dat wanneer het College van Burgemeester en Wethouders niet binnen acht weken beslist op de aanvraag of niet in die acht weken laat weten dat er niet tijdig kan worden beslist, er een vergunning van rechtswege wordt afgegeven op grond van artikel 4:20b Awb. Wanneer een vergunning van rechtswege wordt afgegeven, maakt het College van Burgemeester en Wethouders de beschikking binnen twee weken bekend op grond van artikel 4:20c lid 1 Awb. Bij de bekendmaking en mededeling van de beschikking wordt vermeld dat de beschikking van rechtswege is afgegeven op grond van artikel 4:20c lid 2 Awb. Wanneer het College van Burgemeester en Wethouders de beschikking niet binnen twee weken bekend maakt, mag de verhuurder (de aanvrager) een ingebrekestelling sturen krachtens artikel 4:20d Awb. In de ingebrekestelling wordt een dwangsom opgenomen van €20,00 per dag voor de eerste veertien dagen. Vervolgens €30,00 per dag voor de veertien dagen daarna en voor de overige veertien dagen €40,00 per dag. De ingebrekestelling is toegestaan op grond van 4:20d lid 1 Awb. De dwangsom gaat in op de dag dat de twee weken zijn verstreken na ontvangst van de ingebrekestelling op grond van artikel 4:20d lid 1 Awb. De hoogte en duur van de dwangsom is bepaald krachtens artikel 4:20d lid 2 juncto 4:17 lid 1 en lid 2 Awb.

3.1.9 Bezwaar en beroep

Wanneer een vergunning wordt geweigerd, moet er - voordat er beroep wordt ingesteld - bezwaar worden ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 7:1 Awb. Het College van Burgemeester en Wethouders moet binnen zes weken beslissen op het bezwaarschrift wanneer er geen adviescommissie is aangesteld krachtens artikel 7:10 lid 1 Awb. Wanneer er wel een adviescommissie is ingesteld, dient het College van Burgemeester en Wethouders binnen twaalf weken te beslissen op grond van artikel 7:10 lid 1 Awb. De kosten die de verhuurder (aanvrager) maakt voor het bezwaar worden niet vergoed, tenzij (op grond van artikel 7:15 lid 1 en lid 2 Awb) het besluit is herroepen wegens aan het College van Burgemeester en Wethouders te wijten onrechtmatigheid. De aanvrager zal hiervoor wel een verzoek bij het College van Burgemeester en Wethouders moeten indienen.

Wanneer de verhuurder het niet eens is met de beslissing op het bezwaarschrift kan hij vervolgens op grond van artikel 8:1 Awb beroep instellen bij de bestuursrechter. De bevoegde rechtbank is de rechtbank van de gemeente waar het College van Burgemeester en Wethouders gezeteld is krachtens artikel 8:7 lid 1 Awb. Nadat er een beroep is ingesteld en daarvan uitspraak is gedaan, kan er daarna nog een hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State krachtens artikel 8:104 Awb.¹⁷

3.1.10 Opzegging

Een belangrijk aspect voor de verhuurder is de huurbescherming zoals al eerder aangegeven om voor een bepaalde mogelijkheid voor tijdelijke verhuur te kiezen. Een ander belangrijk aspect is de opzegging. Dit werd al kort besproken in paragraaf 3.1.2 van deze scriptie.

¹⁷ H.D. van Wijk e.a., *Hoofdstukken van bestuursrecht*, Den Haag: Elsevier Juridisch, p. 703.

Strikt juridisch gezien hoeft een huurovereenkomst, die is aangegaan op grond van de Leegstandwet niet te worden opgezegd. Er wordt een vergunning voor een bepaalde tijd afgegeven en wanneer die vergunning afloopt, loopt ook de huurovereenkomst af op grond van artikel 16 lid 8 van de Leegstandwet. In de praktijk is het wel de bedoeling dat er een mededeling aan de huurder wordt gedaan. Er wordt ook aanbevolen de huurovereenkomst op te zeggen.¹⁸ Wanneer dit niet wordt gedaan en de huurder vertrekt niet vrijwillig dan kan de verhuurder niet aantonen dat de huurovereenkomst niet vrijwillig wordt voortgezet. De consequentie daarvan is dat het een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt met de gehele huurbescherming krachtens artikel 16 lid 8 van de Leegstandwet.

Er is geen opzegging nodig op grond van de Leegstandwet omdat de huurovereenkomst hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning zijn geldigheid verliest. Toch is het naar mijn mening noodzakelijk om de huurovereenkomst altijd op te zeggen. Er kan zo geen discussie ontstaan dat de huurovereenkomst is opgezegd en dat de huurovereenkomst dus definitief eindigt. Het advies is om de opzegging middels een aangetekende brief te doen, zodat de verhuurder aan kan tonen dat de huurovereenkomst is opgezegd. Dit leidt er toe dat de huurovereenkomst niet vrijwillig wordt voortgezet. Dit heeft tot gevolg dat er geen huurovereenkomst voor onbepaalde termijn kan ontstaan.

3.1.11 Tussentijdse opzegging

Bij een tijdelijke verhuur is tussentijdse opzegging in eerste instantie niet mogelijk tenzij dit nadrukkelijk wordt overeengekomen in de huurovereenkomst. Wanneer tussentijdse opzegging is opgenomen kan het zo zijn dat er een opzeggingsgrond krachtens artikel 7:274 lid 1 BW vereist is. De huurder heeft geen opzeggingsgrond nodig om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. De verhuurder zal zich dus moeten afvragen of er wel een optie tot tussentijdse opzegging moet worden opgenomen in de huurovereenkomst, daarom is dit een ander belangrijk aspect voor de verhuurder.

Wanneer de huurder of de verhuurder de huurovereenkomst eerder wil opzeggen, dan de duur waarvoor de vergunning is verleend, kan dit krachtens artikel 16 lid 4 en lid 5 van de Leegstandwet. Dit is dan een tussentijdse opzegging, die overeengekomen is in de huurovereenkomst. De huurovereenkomst heeft een minimale duur van zes maanden, na die zes maanden kunnen de huurder en de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. De huurder heeft een opzeggingstermijn van maximaal een maand op grond van artikel 16 lid 4 en lid 5 van de Leegstandwet. De verhuurder heeft een minimale opzegtermijn van drie maanden op grond van artikel 16 lid 6 van de Leegstandwet.

Voor beide partijen geldt dat, bij een tussentijdse opzegging, middels een exploit of aangetekende brief de huurovereenkomst dient te worden opgezegd krachtens artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet juncto artikel 7:271 lid 3 BW. Dit is dus anders dan wanneer de huurovereenkomst eindigt omdat de vergunning eindigt, dan is er geen opzegging vereist. Beide partijen zullen de juiste opzegtermijn in acht moeten nemen waarbij de huurprijs, de laatste huurtermijn, zal moeten worden voldaan door de huurder op een overeengekomen dag voor het verstrijken van de bepaalde termijn die is aangegaan in de huurovereenkomst.

Eerder is al geconcludeerd dat er een minimale huurovereenkomst moet zijn van zes maanden. Wanneer een opzegging eerder gebeurt dan zes maanden en/ of de verhuurder heeft een kortere opzegtermijn dan drie maanden gehanteerd dan is de opzegging toch geldig. Dan geldt alsnog de voorgeschreven dag met inachtneming van de voorgeschreven termijn op grond van artikel 16 lid 7 van de Leegstandwet. Hiermee wordt bedoeld dat de huurovereenkomst die binnen drie maanden wordt opgezegd alsnog

¹⁸ Kamerstukken II 2012/13, 33 436, nr. 21.

een minimale duur heeft van zes maanden. Wanneer er een opzegtermijn van minder dan drie maanden wordt gehanteerd, geldt alsnog een opzegtermijn van drie maanden.

Wanneer er een langere of een kortere opzegtermijn, als bedoeld in artikel 16 lid 5 of lid 6 van de Leegstandwet, wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van artikel 16 van de Leegstandwet dan wel van artikel 7:271 leden 1 tot en met 3 BW wordt afgeweken, worden deze als nietig beschouwd volgens artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet. Dit heeft tot gevolg dat de bepalingen in de Leegstandwet gelden.

Wanneer er een kortere periode wordt afgesproken dan dat de vergunning geldt, kan de optie van tussentijds opzegging worden opgenomen in de huurovereenkomst. Naar mijn mening zal de huurovereenkomst moeten worden aangegaan voor 6 maanden waarna de huurovereenkomst voor onbepaalde termijn doorloopt. Met dien verstande dat deze hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning zijn geldigheid verliest. Op deze manier kan er ook een tussentijdse opzegging worden opgenomen in de huurovereenkomst. Tussentijdse opzegging wordt verder besproken in paragraaf 3.3.1 van deze scriptie, daar wordt bekeken hoe de wetgever omgaat met tussentijdse opzegging.

3.1.12 Ontruiming

De verhuurder wil dat het gehuurde ontruimd is na het einde van de huurovereenkomst. Daarom is dit ook een belangrijk aspect voor de verhuurder. Dit bleek uit de gehouden interviews, die zijn beschreven in hoofdstuk 2. De tijdelijke verhuur is immers gekozen om een tijdelijke situatie te overbruggen, zoals het wachten op een koper of om de woonruimte te slopen.

Wanneer de huurder en verhuurder het eens zijn met elkaar is er niets aan de hand en zal de huurder tegen de afgesproken datum de woning hebben ontruimd. In geval dat de huurder het niet eens is met de opzegging maar de verhuurder heeft rechtsgeldig opgezegd, kan de verhuurder naar de kantonrechter stappen. De verhuurder kan dan de rechter verzoeken tot ontruiming van de woonruimte wanneer huurder het gehuurde niet vrijwillig ontruimt. Dit blijkt impliciet uit een uitspraak van de rechtbank van 11 mei 2009¹⁹ waarbij de vergunning eindigde en de verhuurder correct had opgezegd maar de huurder niet wilde vertrekken. De kantonrechter besloot in dat geval dat de woning ontruimd moest worden omdat de vergunning geëindigd was en er correct was opgezegd.

Hoewel ontruiming niet expliciet in de wet geregeld is, kan dit, wat naar mijn mening altijd zou moeten, opgenomen worden in de huurovereenkomst. Dit wil zeggen dat wanneer de huurovereenkomst eindigt dit ook ontruiming van het gehuurde betekent. De verhuurder heeft zo, wanneer er geen discussie is, de zekerheid dat het gehuurde op een bepaalde datum ontruimd is.

3.2 Periode Leegstandwet

In deze paragraaf wordt gekeken naar wat de minimale en maximale duur van een vergunning per onderdeel (dus artikel 15 lid 1 onder sub a, b en c van de Leegstandwet) kan zijn. De duur van de periode die kan worden aangegaan voor een huurovereenkomst op grond van bijvoorbeeld de Leegstandwet is belangrijk voor de verhuurder. De verhuurder wil een bepaalde termijn de woonruimte verhuren om daarna zijn plannen met de woonruimte te kunnen realiseren, bijvoorbeeld een renovatie. Bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet is de maximale duur van de huurovereenkomst al vastgesteld doordat er een vergunning wordt afgegeven.

¹⁹ ECLI:NL:RBAMS:2009:BP0754.

3.2.1 Minimale verhuurtermijn

Als er naar artikel 16 lid 3 juncto lid 4 Leegstandwet wordt gekeken, wordt de vergunning voor een woonruimte verleend voor tenminste zes maanden. Dit geldt voor alle drie de categorieën van artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet.

3.2.2 Artikel 15 lid 1 sub a van de Leegstandwet

Wanneer het gaat om een woonruimte in een gebouw dan wordt de vergunning voor ten hoogste twee jaar verleend. Op verzoek van de eigenaar kan de vergunning telkens met een jaar worden verlengd maar de gehele duur van de vergunning kan maximaal tien jaar bedragen op grond van artikel 15 lid 5 van de Leegstandwet. Voorheen, voor de wijzigingen in 2013 in de Leegstandwet, was de duur van de vergunning maximaal vijf jaar. Nu is deze tien jaar. Dit is gedaan vanwege de Crisis- en herstelwet. Deze wet stimuleert om vernieuwende en duurzame projecten uit te voeren. Deze wet maakt het ook mogelijk een vergunning af te geven voor tien jaar. De eigenaar van het gebouw krijgt zo de kans zijn investeringen - die hij heeft gemaakt om het gebouw bewoonbaar te maken - terug te verdienen.

Vergunning op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Leegstandwet en de Wabo

Wanneer het gaat om een woonruimte in een gebouw kan het zijn dat de bestemming nog geen wonen is. De bestemming zal dan moeten worden veranderd naar wonen, daarom zal er een vergunning op grond van de Wabo moeten worden afgegeven.

Wanneer er een omgevingsvergunning voor het gebruik van de woonruimte op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van Wabo verleend is, wordt er een vergunning verleend voor de duur van de omgevingsvergunning. Dit heeft een maximum van tien jaar op grond van artikel 15 lid 4a van de Leegstandwet.

3.2.3 Artikel 15 lid 1 sub c van de Leegstandwet

Voorheen was de maximale termijn voor een vergunning vijf jaar. Op dit moment is de maximale termijn van een vergunning voor woningen die voor afbraak of voor vernieuwbouw bestemd zijn zeven jaar, omdat het vaak langer duurt dan vijf jaar om een woning af te breken of te vernieuwen. Dat is de reden geweest van de wetgever om de termijn van vijf jaar naar zeven jaar te veranderen.

Deze wordt de eerste keer voor ten hoogste twee jaar verleend en kan op verzoek van de eigenaar telkens worden verlengd met een jaar op grond van artikel 15 lid 5 van de Leegstandwet.

Verlenging van de vergunning van artikel 15 lid 1 sub a en c van de Leegstandwet

Wanneer de eigenaar de vergunning wil verlengen dient het verzoek tot verlenging volgens artikel 15 lid 6 van de Leegstandwet uiterlijk op de laatste dag dat de vergunning geldt te worden ingediend. Het College van Burgemeester en Wethouders zal het verzoek toetsen aan artikel 15 lid 3 sub b tot en met e van de Leegstandwet op grond van artikel 15 lid 6 van de Leegstandwet. Wanneer het College van Burgemeester en Wethouders pas beslist wanneer de vergunning al verlopen is, maar de eigenaar heeft het verzoek tot verlenging op tijd ingediend, dan blijft de beperkte huurbescherming van kracht op grond van artikel 15 lid 7 juncto lid 1 van de Leegstandwet, totdat het College van Burgemeester en Wethouders heeft beslist over het verzoek. Ook bij afwijzing van het verzoek blijft de beperkte huurbescherming van kracht in de periode dat er nog niet is beslist.

Wanneer het College van Burgemeester en Wethouders het verzoek tot verlenging toewijst loopt de huurovereenkomst door voor bepaalde tijd wanneer partijen dit hebben afgesproken of voor onbepaalde tijd maar uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.

Wanneer het verzoek tot verlenging van een vergunning tijdig ingediend is maar het College van Burgemeester en Wethouders beslist hier niet tijdig in, dan is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet van bestuursrecht van toepassing op grond van artikel 15 lid 6 en lid 9 van de Leegstandwet. Hierbij zijn dezelfde regels van toepassing wanneer er een positieve beschikking is afgegeven zoals in paragraaf 3.1.8 van deze scriptie is weergegeven.

Vergunning van rechtswege

Wanneer het College van Burgemeester en Wethouders niet tijdig heeft beslist op het verzoek van een vergunning of de verlenging daarvan dan wordt de vergunning van rechtswege afgegeven. Dit is al eerder geconcludeerd in paragraaf 3.1.8. Op grond van artikel 15 lid 10 van de Leegstandwet vervalt deze vergunning van rechtswege twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking. Dit gebeurt als de vergunning voor meerdere jaren is afgegeven of er geen duur is aangegeven in het verzoek voor de vergunning. Op grond van artikel 15 lid 11 en lid 5 van de Leegstandwet vervalt de beschikking tot verlenging, die van rechtswege is gegeven, na een jaar, indien de duur waarvoor de verlenging is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt. Een andere mogelijkheid is als door die verlenging de gehele duur van de vergunning meer dan vijf jaren zou bedragen.

Naar mijn mening is dit lid van artikel 15 van de Leegstandwet niet correct gewijzigd. In artikel 15 lid 11 stond voorheen een verwijzing naar het vierde lid. Nu is het een verwijzing naar het vijfde lid. De zinsnede vierde lid naar vijfde lid is alleen gewijzigd.²⁰ Dit wil zeggen dat het nieuwe vijfde lid, voorheen dus vierde lid, niet inhoudelijk is gewijzigd. Naar mijn mening schept dit lid onduidelijkheid over het feit dat een vergunning onder artikel 15 lid 1 sub a van de Leegstandwet een maximale termijn kan hebben van tien jaar. Ten tweede mag een vergunning op grond van artikel 15 lid 1 sub c van de Leegstandwet zeven jaar duren. Waarom zou een verlenging dan niet langer mogen duren dan vijf jaar? In de Memorie van toelichting staat duidelijk beschreven dat de termijn van vijf jaar naar tien jaar en zeven jaar is gegaan. Er wordt in de Memorie van toelichting niet verwezen naar een beschikking die van rechtswege is gegeven waarin de termijn van vijf jaar naar tien of zeven jaar verandert is.²¹ Naar mijn mening zou dit wel moeten veranderen. Er is geen reden dat een vergunning van rechtswege maar vijf jaar mag duren terwijl de totale vergunning tien jaar of zeven jaar mag duren. Mijn mening en het antwoord, dat de reparatiewet daarop geeft, is eensgezind:

Het veertiende lid (nieuw) komt te luiden:

14. Een van rechtswege verleende beschikking tot verlenging van een vergunning vervalt van rechtswege een jaar na het tijdstip van de inwerkingtreding van de beschikking tot verlenging, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt, of indien als gevolg van die verlenging de gehele duur van de vergunning bedoeld in:

- a. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, meer dan tien jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning tien jaren bedraagt;*
- b. het eerste lid, onderdeel c, meer dan zeven jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning van de vergunning zeven jaren bedraagt.²²*

²⁰ Stb.2013, 264.

²¹ Kamerstukken II 2012/13, 33 436, nr. 3, p. 3.

²² Zie bijlage 10.

3.2.4 Artikel 15 lid 1 sub b van de Leegstandwet

Een vergunning voor een woning die te koop staat, wordt voor vijf jaar verleend en deze kan niet verlengd worden. Voor de wijziging van de Leegstandwet in 2013 werd de vergunning ook afgegeven voor vijf jaar. Voor een te koop staande woning is de termijn voor de vergunning dus niet veranderd.

Vergunning van rechtswege

Een vergunning die van rechtswege is afgegeven vervalt op grond van artikel 15 lid 10 van de Leegstandwet twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking wanneer de vergunning voor meerdere jaren is afgegeven of wanneer er geen duur is aangegeven in het verzoek voor de vergunning.

3.2.5 Meerdere vergunningen

Voor alle drie soorten woonruimten geldt dat er voorheen eenmaal een vergunning afgegeven werd voor dezelfde woning. Nu mag er meerdere malen voor dezelfde woning een vergunning worden afgegeven, mits er vijf jaar verstreken is tussen de verhuur op grond van de Leegstandwet en de volgende vergunning op grond van de Leegstandwet op grond van artikel 15 lid 5 van de Leegstandwet.

De vergunningaanvraag is ter verduidelijking schematisch weergegeven in bijlage 4 van deze scriptie.

3.3 Voorwaarden Leegstandwet

In deze paragraaf wordt gekeken hoe de wettelijke voorwaarden uitpakken in de praktijk. In de subparagraaf die volgt, wordt besproken of het uitmaakt of de verhuurder een natuurlijk persoon of een rechtspersoon is. Dit zou relevant kunnen zijn wanneer er voor rechtspersonen andere voorwaarden worden gesteld.

3.3.1 Jurisprudentie

In deze subparagraaf wordt jurisprudentie bekeken over de Leegstandwet.

Tussentijdse opzegging

In een uitspraak van de rechtbank op 15 november 2012²³ -waarbij het ging om een tussentijdse opzegging- oordeelde de rechter dat de woning niet ontruimd hoefde te worden. De verhuurder had daarbij tussentijds opgezegd en had daarbij de goede opzegtermijnen gehanteerd, dus een minimale huurovereenkomst van zes maanden met een minimale opzegtermijn van drie maanden. De verhuurder was een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van twee jaren. Daarbij werd een beding opgenomen dat een opzegging binnen twee jaren nietig was op grond van artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet. Wanneer er echter tussentijds opgezegd wordt, dient er ook gekeken naar artikel 7:271 leden 1, 2 en 3 BW. Artikel 7:271 lid 1 BW was in deze zaak van 15 november 2012 van toepassing. Dit artikel bepaalt dat er niet tussentijds mag worden opgezegd bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd moet worden opgezegd tegen een datum die niet ligt binnen de overeengekomen bepaalde tijd van de overeenkomst. Dus in dit geval kon er geen sprake zijn van een tussentijdse opzegging omdat dit was uitgesloten.

De verhuurder had een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet voor zes maanden moeten aangaan en daarna voor onbepaalde tijd moeten overeenkomen. Met dien verstande dat er tussentijds mag worden opgezegd en dat de huurovereenkomst hoe dan ook eindigt wanneer de vergunning eindigt. Als de verhuurder het op deze manier had gedaan was de ontruiming toegewezen en de opzegging correct geweest.

²³ ECLI:NL:RBGRO:2012:BY3643.

Een opzeggingsgrond is niet van toepassing bij de Leegstandwet want artikel 7:274 BW is niet van toepassing bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet. Wanneer er dus tussentijds opgezegd wordt, hoeft er geen reden worden aangetoond. Wel wordt er gekeken of de opzegging naar redelijkheid en billijkheid krachtens artikel 6:248 BW is gedaan. Een voorbeeld hiervan blijkt uit een uitspraak die is gedaan door het gerechtshof op 21 mei 2013²⁴ waarbij de woningstichting gelijk kreeg en de huurder het gehuurde moest ontruimen.

De vergunning op grond van de Leegstandwet werd afgegeven in verband met een renovatie. De huurder veroorzaakte overlast en de verhuurder wilde daarom de huurovereenkomst tussentijds opzeggen. De Leegstandwet brengt met zich mee dat er een beperkte huurbescherming is, waarbij er geen opzeggingsgrond vereist is om op te zeggen. Er werd in deze zaak aan de maatstaven van redelijkheid en billijkheid getoetst waarbij het belang van de woningstichting (de verhuurder) in dit geval zwaarder bleek te wegen omdat er meerdere mensen overlast hadden van de huurder. De woningstichting had een andere woning aangeboden die de huurder had afgewezen. In de overwegingen werd ook meegenomen dat de huurder op de hoogte was van de tijdelijkheid van de woning.

Uit deze uitspraak van 21 mei 2013 kan worden afgeleid dat er weliswaar geen opzeggingsgrond nodig is, maar dat er nog wel wordt getoetst aan de redelijkheid en billijkheid krachtens artikel 6:248 BW. Dit zou ertoe kunnen leiden dat een huurder, bij een tussentijdse opzegging, de woning niet hoeft te ontruimen. Dit omdat zijn belang, die getoetst wordt aan artikel 6:248 BW, zwaarder kan wegen dan het belang van de verhuurder.

Ontruiming

De rechtbank oordeelde op 11 mei 2009 dat het er niet toe doet of de vergunning terecht of onterecht is verleend. Wanneer de vergunning geëindigd is, dient het pand ontruimd te zijn. Wanneer er rechtsgeldig is opgezegd, er geen gronden worden aangevoerd waarom ontruiming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn en er voldoende is aangetoond dat er bijvoorbeeld gerenoveerd moet worden, is er geen recht op huurbescherming.²⁵

Verlenging

Voor de verhuurder – die de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet wil verlengen en daarvoor ook een vergunning krijgt - is het belangrijk om de verlenging schriftelijk mede te delen aan de huurder. Als de verhuurder de huurder niet schriftelijk op de hoogte stelt dat de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet voortduurt, zijn de huurbeschermingsregels weer van toepassing. Deze zijn weer van toepassing omdat de huurder niet kan weten dat de huurovereenkomst wordt voortgezet op grond van de Leegstandwet volgens het Hof van Amsterdam op 24 februari 2005.²⁶

²⁴ ECLI:NL:GHDHA:2013:1644.

²⁵ ECLI:NL:RBAMS:2009:BP0754.

²⁶ ECLI:NL:GHAMS:2005:AT5821.

Huurovereenkomst

Wat moet er in een huurovereenkomst komen te staan wanneer je deze wil bewerkstelligen krachtens de Leegstandwet, waardoor er een beperkte huurbescherming is? In ieder geval bepaalde de rechtbank van Amsterdam op 9 april 2003²⁷ dat wanneer niet voldaan is aan artikel 16 lid 12 van de Leegstandwet, de huurder niet kon weten dat er een huurovereenkomst overeen is gekomen op grond van de Leegstandwet. In artikel 16 lid 12 van de Leegstandwet is bepaald dat een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet schriftelijk moet worden aangegaan. Daarbij moet een melding worden gemaakt van de vergunning met daarbij het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend en de huurprijs.

Wanneer er dus niet wordt voldaan aan artikel 16 lid 12 van de Leegstandwet heeft dit tot gevolg dat er een reguliere huurovereenkomst tot stand komt. In deze zaak van 9 april 2003 werd niet aangevoerd dat het, aangezien het niet onder de Leegstandwet viel, een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur was. Dit had tot gevolg dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn tot stand was gekomen.

Een voorbeeld van een huurovereenkomst overeenkomstig alle voorwaarden is in bijlage 5 opgenomen van deze scriptie. Daarnaast is de gehele procedure voor het aangaan en beëindigen van een huurovereenkomst schematisch weergegeven in bijlage 9. In het schema staat niet beschreven dat wanneer de huurder het niet eens is met de opzegging van de verhuurder, de verhuurder, wanneer er rechtsgeldig is opgezegd, de kantonrechter kan verzoeken tot ontruiming van het gehuurde.

3.3.2 Verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen

In deze paragraaf wordt er gekeken of er verschil is tussen een natuurlijk persoon of een rechtspersoon als verhuurder van een woonruimte op grond van de Leegstandwet. Dit is belangrijk wanneer de rechtspersoon als verhuurder aan andere eisen moet voldoen dan een natuurlijk persoon als verhuurder. De verhuurder zal moeten weten wat de verschillen zijn en aan welke eisen hij moet voldoen om een rechtsgeldige huurovereenkomst overeen te kunnen komen.

Vergunningverlening

Voor natuurlijke personen dan wel rechtspersonen is de vergunningaanvraag, verzoek tot verlenging en verlening van de vergunning, hetzelfde. In de Leegstandwet wordt daarover geen onderscheid gemaakt tussen natuurlijke personen of rechtspersonen.

Aantal woningen

Een natuurlijk persoon mag op grond van artikel 15 lid 3 sub e juncto artikel 15 lid 1 sub b van de Leegstandwet in totaal maar twee vergunningen krijgen. De rechtspersoon wordt hierin uitgesloten. Dat betekent dat deze voorwaarde niet geldt voor de rechtspersoon; deze mag meerdere vergunningen voor te koop staande woningen aanvragen op grond van de Leegstandwet. De particuliere verhuurder kan maar voor twee woningen een leegstandwetvergunning krijgen omdat anders misbruik gemaakt zou kunnen worden van de gewijzigde Leegstandwet. Bij misbruik kan worden gedacht aan huisjesmelkers die de Leegstandwet gebruiken om reguliere verhuur te voorkomen.

²⁷ ECLI:NL:RBAMS:2003:AN4770.

3.4 Voordelen en nadelen van de Leegstandwet

Wat de voordelen en nadelen zijn voor een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet wordt in deze paragraaf besproken.

De voor- en nadelen worden in onderstaand schema opgesomd:

Voordelen	Nadelen
De (dubbele) woonlasten worden beperkt.	Risico dat de huurder niet of niet tijdig betaalt.
Bij een te koop staande woning gaat de verkoop gewoon door.	Eventuele kosten aan gebreken veroorzaakt door de huurder die gerepareerd moeten worden i.v.m. waardedaling van de woning.
Huurder heeft beperkte huurbescherming.	De huurovereenkomst moet voldoen aan bepaalde eisen, anders heeft de huurder huurbescherming.
De vergunning biedt zekerheid aan de huurder en verhuurder waar ze beiden aan toe zijn.	Er moet een vergunning voor worden afgegeven.
Wanneer er een vergunning wordt afgegeven, biedt deze zekerheid aan de hypotheekverstrekker.	De hypotheekverstrekker moet meestal toestemming geven.
Huurinkomsten zijn niet belast. ²⁸	De verhuurde woning, de hypotheekrente, gaat naar box 3. ²⁹
	Tijdens de periode van verhuur is de hypotheekrente voor de woning niet meer aftrekbaar. ³⁰
Geen opzeggingsgrond nodig.	
Voorkomen kraken en leegstand.	
Minimale termijn van zes maanden verhuur.	Minimale termijn van zes maanden verhuur.
Geen maximale huurprijs bij een te koop staande woning.	
Voor natuurlijke personen en rechtspersonen.	Een natuurlijk persoon mag maar twee woningen verhuren op grond van de Leegstandwet.

Er zijn bijna evenveel voordelen als nadelen. Naar mijn mening wegen de voordelen echter zwaarder dan de nadelen bij het tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet. Het feit dat de huurder een beperkte huurbescherming geniet en de verhuurder geen opzeggingsgrond hoeft te hanteren, zijn daarvoor de belangrijkste redenen.

Het grote nadeel is dat de hypotheekrente niet meer aftrekbaar is bij een te koop staande woning die tijdelijk wordt verhuurd. Dit geldt wanneer de verhuurder twee koopwoningen bezit. De huurinkomsten zullen dan moeten opwegen tegen de inspanning en de kosten vanwege het mislopen van de hypotheekrenteaftrek. Een woning die leeg staat en te koop staat heeft recht op hypotheekrenteaftrek gedurende maximaal drie jaar. De woning valt dan in box 1 van de inkomstenbelasting. Wanneer de woning verhuurd wordt, verhuist de woning naar box 3 waar geen hypotheekaftrek meer mogelijk is. In box 3 wordt het saldo van de waarde van de woning en de daarop rustende hypotheekschuld belast met 1,2% vermogensrendementheffing (voor zover het saldo niet binnen de vrijstelling valt van box 3). Daar staat tegenover dat de huurinkomsten onbelast zijn. Als de woning direct na de verhuurperiode weer leeg te koop wordt gezet, valt deze vanaf dat moment weer in box 1. De rente is dan weer aftrekbaar tot aan het einde van de periode waarin de rente aftrekbaar zou zijn geweest als de woning onafgebroken leeg te koop had gestaan.³¹

²⁸ 'Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*), geraadpleegd oktober 2013.

²⁹ 'Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*), geraadpleegd oktober 2013.

³⁰ 'Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*), geraadpleegd oktober 2013.

³¹ 'Fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur' Vereniging eigen huis, www.eigenhuis.nl (zoek op *fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur*), geraadpleegd oktober 2013.

3.5 Conclusie

Er zijn bepaalde voorwaarden waaraan een huurovereenkomst moet voldoen anders riskeert de verhuurder dat de huurder gehele huurbescherming krijgt, omdat er geen geldige huurovereenkomst is overeengekomen krachtens de Leegstandwet.

Belangrijk bij een huurovereenkomst is, dat deze in ieder geval zes maanden duurt. Daarna wordt de huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De onbepaalde tijd is echter nooit langer dan de termijn van de vergunning. Hierdoor kan er een tussentijdse opzegging worden opgenomen in de huurovereenkomst zodat er altijd kan worden opgezegd na die zes maanden. Wanneer er een bepaalde termijn is overeengekomen wordt tussentijdse opzegging uitgesloten door artikel 7:271 lid 1 BW.

Naar mijn mening zal er in een huurovereenkomst altijd een ontruimingsbeding moeten worden opgenomen. Dit biedt de verhuurder enige zekerheid dat het gehuurde op een bepaalde datum ontruimd is. Wanneer de huurder het gehuurde niet ontruimd heeft, kan de verhuurder naar de rechter stappen en vorderen dat het alsnog ontruimd moet worden op grond van de huurovereenkomst.

Naar mijn mening had artikel 15 lid 11 van de Leegstandwet aangepast moeten worden: daar waar vijf jaren staat had zeven jaar dan wel tien jaar moeten staan. Bij een verlenging van een vergunning die van rechtswege is afgegeven mag deze totaal maximaal zeven of tien jaar duren. Dit heeft tot gevolg dat een vergunning van rechtswege ook zeven of tien jaar mag duren in plaats van vijf jaar wat nu het geval is.

Geconcludeerd kan worden dat een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet de verhuurder veel rechtszekerheid biedt. Dit komt doordat de maximale duur van de huurovereenkomst vast staat in de vergunning die wordt afgegeven. De huurovereenkomst eindigt immers hoe dan ook wanneer de vergunning zijn geldigheid verliest. Verder is er geen opzeggingsgrond nodig voor het eindigen van de verhuur, wat ook een groot voordeel is voor de verhuurder.

Hoofdstuk 4 Huur naar zijn aard van korte duur

Dit hoofdstuk staat in het teken van artikel 7:232 lid 2 BW: huur naar zijn aard van korte duur. In de eerste paragraaf wordt bekeken wat artikel 7:232 lid 2 BW inhoudt. Vervolgens zal de periode waarvoor een huurovereenkomst kan worden aangegaan op grond van artikel 7:232 lid 2 BW worden besproken. In de derde paragraaf zal de jurisprudentie over dit artikel aan bod komen, alsmede het verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen bij huur op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. In de paragraaf daarop zullen alle voor- en nadelen op een rijtje worden gezet. Tot slot wordt er in de laatste paragraaf een conclusie van dit hoofdstuk weergegeven.

4.1 Inhoud artikel 7:232 lid 2 BW

In deze paragraaf wordt gekeken naar wat artikel 7:232 lid 2 BW inhoudt en wat de bedoeling is van dit artikel. Verder zal worden bekeken waarvoor het artikel wordt gebruikt en wat de consequenties zijn.

4.1.1 Inleiding

Naast het verhuren op grond van de Leegstandwet biedt huur naar zijn aard van korte duur een mogelijkheid voor de verhuurder om zijn woonruimte tijdelijk te verhuren. Twee goede voorbeelden van huur naar zijn aard van korte duur zijn een vakantiewoning en een wisselwoning. Een wisselwoning is een woning die voor een korte periode wordt bewoond als noodoplossing waarbij de eigen woning wordt gerenoveerd.

Huur naar zijn aard van korte duur is geregeld in artikel 7:232 lid 2 BW. In tegenstelling tot huur op grond van de Leegstandwet omvat huur naar zijn aard van korte duur slechts één bepaling. Artikel 7:232 lid 2 BW was vroeger, tot en met 1 augustus 2003, artikel 7a:1623a lid 1 BW.³² Het artikel is inhoudelijk niet veranderd.

Wanneer er een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW wordt overeengekomen, is het niet beslissend of er een korte duur is overeengekomen, maar of het gebruik van de woonruimte naar zijn aard van korte duur is. De aard van het gebruik van de woning is bepalend. Met de aard van het gebruik wordt bedoeld dat de huurovereenkomst voor een korte periode wordt aangegaan. Het daadwerkelijk overeenkomen van die korte periode is daarin niet bepalend maar hoe de huurder het gehuurde gebruikt. Bij een vakantiewoning is de aard van het gebruik een vakantie: een korte periode dat een woning wordt gehuurd. Dit wil echter niet zeggen dat de huurder en verhuurder de korte duur in de huurovereenkomst niet hoeven op te nemen. De huurder moet weten dat de huurovereenkomst slechts voor een korte bepaalde tijd is, anders kan dit een reguliere huurovereenkomst tot gevolg hebben. De huurder heeft geen onderzoekplicht jegens de verhuurder ten aanzien van de duur van de huurovereenkomst.

De aard van de woonruimte speelt ook mee in de beantwoording van de vraag of er een huurovereenkomst is overeengekomen op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. Dit zien we terug in een uitspraak van de Hoge Raad op 30 mei 1975.³³ In deze zaak ging het om een slooppand waardoor het voor alle partijen te begrijpen moest zijn dat de huurovereenkomsten voor een korte periode waren. De aard van de woonruimte wil zeggen dat uit de woonruimte moet blijken dat de huurovereenkomst vrijwel altijd om een korte periode moet gaan. Een slooppand is hier een mooi voorbeeld van: het pand gaat in de (nabije) toekomst gesloopt worden. Dit heeft tot gevolg dat er nooit een huurovereenkomst voor een langere dan wel onbepaalde tijd kan worden overeengekomen.

³² Stb. 2003, 230.

³³ ECLI:NL:PHR:1975:AC5593.

Het laatste criterium is dat er gekeken wordt naar wat partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan bij een huurovereenkomst op grond van 7:232 lid 2 BW. Voor beide partijen geldt dat onmiskenbaar vast moet komen te staan, dat ze beide een huurovereenkomst voor een bepaalde korte periode willen. Wanneer de huurovereenkomst wordt overeengekomen zal voor alle partijen daarom vast moeten staan, wat ze voor ogen hebben staan: een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

Geconcludeerd kan worden dat een huurovereenkomst, die op grond van artikel 7:232 lid 2 BW wordt gesloten, duidelijk dient aan te geven dat hier sprake is van gebruik van korte duur. Dat is echter niet het enige. Ook dient verwezen te worden naar de aard van het gebruik, de aard van de woning en naar wat de partijen hebben afgesproken over de duur van het gebruik.³⁴

4.1.2 Huurbescherming

Voor de verhuurder is dit een belangrijk aspect om een bepaalde keuze voor tijdelijke verhuur te kiezen zoals al eerder besproken in paragraaf 3.1.2 van deze scriptie. Bij elke keuze voor tijdelijke verhuur is de huurbescherming anders geregeld. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de huurbescherming bij artikel 7:232 lid 2 BW.

Artikel 7:232 lid 2 BW sluit afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijke Wetboek helemaal uit. Dit wil zeggen dat de gehele huurbescherming wordt uitgesloten wanneer er een huurovereenkomst wordt gesloten naar zijn aard van korte duur. Alleen de algemene bepalingen van huur, afdeling 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing bij artikel 7:232 lid 2 BW. Dit heeft onder andere tot gevolg dat de verhuurder geen opzeggingsgrond nodig heeft bij het eindigen van de huurovereenkomst. Verder kan de huurder zich niet wenden tot de huurcommissie. Er kan ook geen sprake zijn van iemand die van rechtswege medehuurder is geworden.

Het moet gaan om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. De bepaling, artikel 7:232 lid 2 BW, moet dan ook zeer restrictief worden opgevat volgens minister de Ruiter.³⁵

De Hoge Raad heeft dit bekrachtigd door middel van een uitspraak op 8 januari 1999.³⁶ In dit arrest werd een beroep gedaan op artikel 7:232 lid 2 BW waardoor de huurders geen huurbescherming zouden hebben. In het arrest werd een onderscheid gemaakt tussen een vakantiewoning en een tweede woning. Een vakantiewoning wordt voor een korte periode gehuurd, terwijl de huur van een tweede woning een meer permanent karakter draagt. In het arrest van 8 januari 1999 droeg de woning het karakter van een tweede woning en niet van een vakantiewoning. Daardoor waren de normale huurbeschermingsregels van toepassing. De beslissende factor bij de beoordeling door de Hoge Raad of de huur van de woning als kortstondig dan wel als permanent moest worden aangemerkt, was de feitelijke reden waarom de woning werd verhuurd.

Voor de verhuurder is uitsluiting van de huurbescherming ten aanzien van de ontbinding van de huurovereenkomst een groot voordeel bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst. De huurder zal volgens de wetgever wel altijd beschermd moeten worden tegen de verhuurder volgens de Hoge Raad op 8 januari 1999. Dit betekent dat artikel 7:232 lid 2 BW niet te pas en te onpas gebruikt kan worden. Als dit wel gebeurt, kan dit leiden tot een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn met daarbij de gehele huurbescherming.

³⁴ A.M. Kloosterman e.a., *Hoofdpijnen in het Huurrecht met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer, p. 133 t/m 139.

³⁵ *Handelingen II* 1978/79, 14 175, p. 5026.

³⁶ ECLI:NL:PHR:2012:BV2628.

4.1.3 Voorwaarden op grond van artikel 7:232 lid 2 BW

De verhuurder zal moeten weten aan welke voorwaarden hij moet voldoen om zijn woonruimte tijdelijk te verhuren op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. Aangezien er net is geconcludeerd dat er zeer restrictief met deze bepaling moet worden omgegaan, is het voor de verhuurder erg belangrijk om op de hoogte te zijn van de voorwaarden.

In het artikel zelf staan geen voorwaarden opgesomd waar de verhuurder zich aan moeten houden om een rechtsgeldige huurovereenkomst krachtens artikel 7:232 lid 2 BW aan te gaan. Maar zoals in paragraaf 4.1.1 van deze scriptie naar voren is gekomen moet het gebruik van korte duur duidelijk zijn waarbij de aard van het gebruik, de aard van de woning en de bedoeling van de partijen als voorwaarden gezien worden.

4.1.4 Opzegging

Opzeggingsmogelijkheden zijn, zoals besproken in paragraaf 3.1.10 van deze scriptie belangrijk voor de verhuurder. Wanneer de verhuurder niet, of niet correct opzegt kan dit betekenen dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat.

Eerder is al aangegeven, in paragraaf 4.2.1, dat afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten. Dit wil ook zeggen dat artikel 7:274 BW is uitgesloten, waardoor er geen opzeggingsgrond is vereist bij een huur op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

Strikt juridisch gezien is er ook geen mededeling van de opzegging nodig aangezien artikel 7:271 BW ook is uitgesloten. Het regelend recht van artikel 7:228 lid 1 BW dient daarom in acht te worden genomen. Artikel 7:228 lid 1 BW bepaalt dat een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan, eindigt wanneer de bepaalde tijd is verstreken. Daarbij is geen opzegging vereist.

Om misverstanden te voorkomen is het naar mijn mening noodzakelijk om de huurovereenkomst altijd op te zeggen. Bij een huurovereenkomst van één jaar zou de opzegging één maand voordat de bepaalde termijn verstrijkt gedaan moeten worden. Voor een huurovereenkomst van twee jaren zou er twee maanden gehanteerd moeten worden met een maximum van drie maanden bij een driejarige of langere huurovereenkomst. De opzegging kan dan via een aangetekende brief. Bij een huurovereenkomst van drie jaar of langer kan de discussie ontstaan of het wel een huurovereenkomst is naar zijn aard van korte duur. Dit wordt verder besproken in paragraaf 4.2 van deze scriptie. Opzegging zorgt ervoor dat onomstotelijk vast staat dat de korte duur die is overeengekomen eindigt en dat het vast staat dat de huurder hiervan op de hoogte is.

Wanneer er in een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW een optie tot verlenging mogelijk is, is opzegging naar mijn mening helemaal aan te raden. De verhuurder geeft dan aan dat er geen sprake is van verlenging van de huurovereenkomst. Als er wel sprake is van verlenging zal dit immers ook moeten worden overeengekomen tussen partijen. Naar mijn mening zal een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW niet verlengd moeten worden. Er kan dan een discussie ontstaan of het nog wel een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Het risico is dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn ontstaat. De periode die kan worden aangegaan voor huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW wil het nog een aard naar zijn korte duur zijn, wordt verder in paragraaf 4.2 beschreven.

4.1.5 Tussentijdse opzegging

We hebben net gezien dat tussentijdse opzegging onder de Leegstandwet mogelijk is. Voor de verhuurder is het belangrijk om te weten wanneer tussentijdse opzegging wel of niet kan.

Wanneer in de huurovereenkomst een mogelijkheid is opgenomen voor een tussentijdse opzegging dient de verhuurder de risico's hiervan te inventariseren.

In beginsel is er geen tussentijdse opzegging mogelijk bij een huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan. Wanneer er een huurovereenkomst is op grond van artikel 7:232 lid 2 BW is er meestal een bepaalde tijd overeengekomen anders wordt het bewijzen van huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur lastig. In de huurovereenkomst kan wel een bepaling worden opgenomen dat er tussentijds mag worden opgezegd, maar dit is niet gebruikelijk. Wanneer de huurovereenkomst verlenging na de bepaalde termijn als optie biedt, is het wel verstandig om daarbij een tussentijdse opzegging overeen te komen in die huurovereenkomst.

Tussentijdse opzegging is niet aan te raden bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Wanneer dit wel wordt overeengekomen zou de opzegtermijn, bij tussentijdse opzegging, voor beide partijen drie maanden moeten zijn naar mijn mening. Dit is de termijn die geldt krachtens artikel 7:272 lid 5 BW. Ook al geldt dit artikel hier niet, opzegtermijnen van drie maanden mogen naar mijn mening als redelijk worden geacht aangezien de wetgever deze termijnen ook redelijk vindt.

Een mooi voorbeeld is een uitspraak³⁷ waarbij het er om ging of er wel sprake was van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. In deze uitspraak van 23 oktober 2009, stemde de huurder niet in met ontruiming van het gehuurde na het verstrijken van de bepaalde termijn van de huurovereenkomst. De verhuurder had medegedeeld dat de bepaalde termijn op 31 augustus 2009 verliep en dat het gehuurde dan ontruimd moest zijn. Eerder stemde de huurder niet in met een voorgestelde verlenging van de huurovereenkomst die dan tot 1 februari 2010 zou duren. De huurder stemde ook niet in met de ontruiming van het gehuurde. De verhuurder stuurde huurder een brief op 28 augustus 2009 waarin, onder meer, gesommeerd werd het gehuurde uiterlijk op 31 augustus 2009 op te leveren. Daarnaast stond in de brief dat de verhuurder, wanneer de huurder er mee instemt, geen ontruimingsprocedure zou starten indien er met huurder overeenstemming wordt bereikt over een andere ontruimingsdatum: 1 december 2009. De verhuurder heeft in diezelfde brief de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden, dus per 1 december 2009, voor het geval er sprake mocht zijn van een na 31 augustus 2009 verlengde huurovereenkomst.

De partijen waren dus overeengekomen dat er geen tussentijdse opzegging mogelijk was, maar bij verlenging van de huurovereenkomst wel tussentijdse opzegging mogelijk was. De verhuurder heeft gelijk gekregen van de rechtbank: er was een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De huurder moest op 1 december 2009 het gehuurde ontruimd hebben. De rechtbank had hierbij haar overwegingen. Teneerste ging het onmiskenbaar om een tijdelijke huurovereenkomst waarbij de woning voor de verkoop dan wel voor de terugkeer van de verhuurder was. Ten tweede was duidelijk dat beide partijen een tijdelijke huurovereenkomst wilden. In dit geval was het bepalend dat vast stond dat het ging om een tijdelijke huurovereenkomst en niet dat het af te leiden was uit de aard van het gehuurde (bijvoorbeeld een vakantiewoning).

Naar mijn mening is dit een goed voorbeeld. Het laat zien dat het belangrijk is dat er toch wordt opgezegd bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Deze uitspraak van 23 oktober 2009 laat ook zien dat er een mogelijkheid van tussentijdse opzegging kan worden opgenomen en dat dit een belangrijk aspect kan zijn bij een verlenging van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

³⁷ ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219.

4.1.6 Ontruiming

Eerder is in paragraaf 3.1.12 van deze scriptie geconcludeerd dat ontruiming ook een belangrijk aspect is voor de verhuurder. In deze paragraaf wordt gekeken hoe de ontruimingsbevoegdheid bij artikel 7:232 lid 2 BW geregeld is.

Zoals al eerder geconcludeerd in hoofdstuk 3 is ontruiming niet in de wet geregeld. Ook al was het wel in de wet geregeld; artikel 7:232 lid 2 BW sluit de huurbeschermingsregels uit. Naar mijn mening zou altijd een ontruimingsbeding moeten worden opgenomen in de huurovereenkomst. De verhuurder en de huurder zijn dan beide op de hoogte van de ontruimingsdatum. De verhuurder heeft zo in principe, wanneer er geen discussie is over de ontruimingsdatum, de zekerheid dat het gehuurde op een bepaalde datum ontruimd is. Wanneer er onenigheid is over de datum voor ontruiming kan er altijd een verzoek tot ontruiming worden ingediend bij de rechter.

In bijlage 12 van deze scriptie wordt een schema weergegeven voor het aangaan van een huurovereenkomst van zijn aard naar korte duur. In deze bijlage wordt verder worden verwezen naar onder andere bijlage 11. In bijlage 11 is een huurovereenkomst opgesteld op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

4.2 Periode artikel 7:232 lid 2 BW

In deze paragraaf wordt de periode besproken die kan worden aangegaan op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. De periode bij artikel 7:232 lid 2 BW is erg belangrijk voor de verhuurder. Voor hoelang kan een huurovereenkomst worden aangegaan wil het nog een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur blijven? Wanneer dit discutabel is kan dit tot gevolg hebben dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn ontstaat.

In artikel 7:232 lid 2 BW wordt niets gezegd over de periode waarvoor een huurovereenkomst moet worden aangegaan of de maximale termijn daarvan. Wel blijkt dat er een bepaalde termijn moet worden afgesproken waaruit blijkt dat de huurovereenkomst van zijn aard naar korte duur is. Toch kan het zo zijn dat er geen bepaalde termijn wordt afgesproken. In dat geval wordt er gekeken naar de aard van de woonruimte en dan in het bijzonder: als de aard van de woonruimte de duur van het gebruik begrenst. Een voorbeeld.

In een uitspraak van de Hoge Raad van 14 oktober 1988³⁸ werd de korte duur afgeleid uit de feitelijke omstandigheden. In het bijzonder de aard van de woning en het gebruik daarvan. In dit arrest van 14 oktober 1988 ging het om een zomerhuisje dat niet permanent bewoond mocht worden vanwege gemeentelijke bepalingen. Bovendien woonde de bewoner op een ander adres. Door de feitelijke omstandigheden was het aannemelijk dat er een gebruik van korte duur was overeengekomen. De huurder had ook niet aannemelijk gemaakt dat er een langdurig gebruik was overeengekomen.³⁹

Uit de jurisprudentie die besproken is en andere jurisprudentie die volgt in paragraaf 4.3.1 van deze scriptie blijkt dat huurovereenkomsten op grond van artikel 7:232 lid 2 BW gemiddelde overeenkomsten voor een periode van een jaar zijn. Uit een andere uitspraak van het gerechtshof Amsterdam op 16 oktober 2012⁴⁰ blijkt dat anderhalf, twee jaar en tweeënhalf jaar geen huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur meer is. De verhuurder wilde de huurovereenkomsten twee maanden voordat de renovatie begon op kunnen zeggen. De renovatie liet in dit geval op zich wachten en er kon niet meer worden gesteld dat er een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur was. Een huurder huurde al meer dan twee jaar bij de verhuurder.

³⁸ HR 14 oktober 1988, NJ 1989, 77.

³⁹ A.M. Kloosterman e.a., *Hoofdpijnen in het Huurrecht met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer, p. 135 en 136.

⁴⁰ ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1786.

Naar mijn mening zal een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur nooit langer moeten duren dan een jaar. Wanneer er een huurovereenkomst langer dan een jaar wordt gesloten kan er discussie zijn of er wel een huurovereenkomst is van zijn aard naar korte duur. Er kan door de huurder aannemelijk gemaakt worden dat de verhuurder geen korte duur heeft bedoeld met het aangaan van de huurovereenkomst maar alleen de huurbescherming heeft willen uitsluiten.

Een optie tot verlenging zou naar mijn mening nooit moeten worden opgenomen in de huurovereenkomst. Dit omdat er dan ook discussie kan ontstaan of partijen wel een korte duur voor ogen hebben gehad. Daarnaast zal er altijd naar de omstandigheden van het geval worden gekeken of het een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur betreft. Het kan natuurlijk zomaar dat een huurovereenkomst van anderhalf jaar ook wordt gekwalificeerd als een huurovereenkomst van zijn aard naar korte duur. Een te koop staande woning is hier een mooi voorbeeld van waarbij verlenging wel een optie kan bieden en het alsnog een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur blijft. Alleen wanneer de huurovereenkomst langer dan twee jaar gaat duren kan men zich toch afvragen of het wel een huurovereenkomst is op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. Eerder is namelijk al geconcludeerd dat een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW meestal wordt aangegaan voor een jaar. De meest voorkomende discussie in de rechtspraak is of het wel een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur betreft. De periode kan hierbij door de huurder het makkelijkste worden aangevoerd, wanneer deze langer is dan een jaar, waarbij in twijfel getrokken kan worden of het wel een korte periode is. Dit kan leiden tot een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn.

4.3 Voorwaarden van artikel 7:232 lid 2 BW

In deze paragraaf wordt behandeld hoe er wordt omgegaan in de praktijk met huurovereenkomsten op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. Dit wordt gedaan door jurisprudentie te raadplegen. In de subparagraaf die volgt, wordt besproken of het uitmaakt of de verhuurder een natuurlijk persoon of een rechtspersoon is. Dit zou relevant kunnen zijn wanneer er voor rechtspersonen andere voorwaarden worden gesteld.

4.3.1 Jurisprudentie

In deze subparagraaf wordt er jurisprudentie over artikel 7:232 lid 2 BW, die in deze scriptie van belang wordt geacht, geraadpleegd. Hierbij wordt niet meer ingegaan op de eerder in dit hoofdstuk besproken jurisprudentie.

Slooppanden

De Hoge Raad concludeerde in een arrest⁴¹ van 13 april 2012 dat artikel 7:232 lid 4 BW niet artikel 7:232 lid 2 BW uitsluit. Als het om gemeentelijke slooppanden gaat, kan er een huurovereenkomst worden gesloten op grond van artikel 7:232 lid 4 BW maar ook op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

Artikel 7:232 lid 4 BW zou naar mijn mening artikel 7:232 lid 2 BW moeten uitsluiten aangezien er een specifieke bepaling is voor gemeentelijke slooppanden. In het recht is het zo dat specifieke regelgeving altijd boven de algemene regelgeving gaat. De wetgever heeft echter geen beperking opgelegd bij het invoeren van artikel 7:232 lid 4 BW waardoor er nog altijd gekozen kan worden voor artikel 7:232 lid 2 BW. Dit heeft tot gevolg dat de verhuurder altijd een manier heeft om geheel of gedeeltelijk de huurbescherming uit te sluiten voor een huurder.

De rechter oordeelde in de uitspraak van 31 mei 2011⁴² dat er geen sprake was van een reguliere huurovereenkomst maar van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232

⁴¹ ECLI:NL:HR:2012:BV2628.

⁴² ECLI:NL:RBAMS:2011:BQ6863.

lid 2 BW. De verhuurder had na verhuur op grond van de Leegstandwet het slooppand verhuurd door middel van bruikleenovereenkomsten. De verhuurder stelde dat het een huurovereenkomst voor korte duur was, dus op grond van artikel 7:232 lid 2 BW. Die bruikleenovereenkomsten waren overduidelijk bedoeld voor een korte periode waardoor de rechter de verhuurder in het gelijk stelde en dat het gehuurde ontruimd moest worden.

Hieruit volgt dat er niet per se een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW afgesproken hoeft te worden, wil het artikel wel van toepassing zijn. De rechter heeft hier gekeken naar de aard van het gehuurde: een slooppand, wat niet lang kan worden verhuurd. Ten tweede naar de aard van het gebruik: de huurders waren studenten die een tijdelijke woning huurden. Als laatste was het voor partijen duidelijk dat het hier om een tijdelijke woonruimte ging en dat dit ook de bedoeling was met het aangaan van de bruikleenovereenkomst.

Te koop staande woningen

De kantonrechter oordeelde in de uitspraak van 4 september 2013⁴³ dat er geen huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur was overeengekomen. De conclusie kwam als volgt tot stand:

- Het gebruik was in dit geval niet naar zijn aard beperkt. Een vakantiehuisje of een hotelkamer is dit wel, een te koop staande woning niet.
- De beschikbaarheid van de woonruimte was ook niet naar zijn aard beperkt. Koop breekt geen huur en daardoor is de beschikbaarheid niet beperkt, zoals bij een slooppand.
- In de huurovereenkomst werd aangegeven dat er geen huurbescherming was. Dit leidt echter niet tot een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Verder overweegt de kantonrechter dat de Leegstandwet een mogelijkheid biedt om een leegstaande, voor de verkoop bestemde, woning voor een korte periode te verhuren met beperkte huurbescherming. Er is daarom in dit geval, volgens de rechter des te minder aanleiding om hier de uitzondering van artikel 7:232 lid 2 BW van toepassing te verklaren.

De rechter oordeelde in de zaak van 22 april 2013⁴⁴ dat het wel ging om een huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW terwijl het een te koop staande woning was. Volgens de rechter stond het vast dat beide partijen de bedoeling hadden om een huurovereenkomst aan te gaan voor een korte en tijdelijke periode. De huurprijs was ook niet kostendekkend. De verhuurder heeft aangetoond dat hem meerdere keuzes voor tijdelijke verhuur ter beschikking stonden waaronder de Leegstandwet maar, omdat er een vrije keuze is, had hij gekozen voor een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De huurder heeft een andere woonruimte tot zijn beschikking gekregen, die de huurder niet accepteerde.

In beide uitspraken gaat het om een te koop staande woning en in beide uitspraken wordt er anders geoordeeld. Naar mijn mening oordeelt de rechter naar de omstandigheden van het geval.

Naar mijn mening is er inderdaad een keuzevrijheid tussen artikel 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet, in het geval dat de diplomatenclausule uitgesloten is. Naar mijn mening zal de verhuurder, wanneer hij deze mogelijkheid heeft, altijd voor de specifieke wetgeving moeten kiezen. Wat al eerder is geconcludeerd is dat speciale wetgeving boven de algemene wetgeving behoort te gaan. Dus in dit geval zal er altijd naar mijn mening voor de Leegstandwet gekozen moeten worden, omdat het speciale wetgeving is.

⁴³ ECLI:NL:RBMNE:2013:4702.

⁴⁴ ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112.

Wanneer er gekeken wordt naar de omstandigheden van het geval, is naar mijn mening doorslaggevend wat de bedoeling van beide partijen was. Ten tweede is het van belang te weten wat de verhuurder wel of niet heeft gedaan. Hij heeft in dit geval een huurprijs afgesproken die niet kostendekkend was en hij heeft de verhuurder een andere woonruimte aangeboden.

4.3.2 Verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen

In deze subparagraaf wordt er bekeken of er een verschil is wanneer een natuurlijk persoon of een rechtspersoon de verhuurder is van de woonruimte die naar zijn aard van korte duur wordt verhuurd. Wanneer de verhuurder niet op de hoogte is van de eventuele verschillen dan kan dit tot gevolg hebben dat de huurovereenkomst niet aan de voorwaarden voldoet. De consequentie zou dan kunnen zijn dat er geen rechtsgeldige huurovereenkomst tot stand is gekomen.

Uit het artikel blijkt dat het niet uitmaakt wie de verhuurder is van de woonruimte als het gaat om het betreffende artikel 7:232 lid 2 BW. Ongeacht de achtergrond van de verhuurder zal deze zich aan de vereisten van artikel 7:232 lid 2 BW moeten houden om een rechtsgeldige huurovereenkomst overeen te komen op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.

4.4 Voordelen en nadelen van artikel 7:232 lid 2 BW

Wat de voordelen en nadelen zijn voor een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW wordt in deze paragraaf besproken.

Voordelen	Nadelen
Bij een te koop staande woning worden de (dubbele) woonlasten beperkt.	Risico dat de huurder niet of niet tijdig betaald.
Bij een te koop staande woning gaat de verkoop gewoon door.	Eventuele kosten voor de reparatie van gebreken veroorzaakt door de huurder die gerepareerd moeten worden i.v.m. waardedaling van de woning.
Huurder heeft geen huurbescherming.	De huurovereenkomst moet voldoen aan bepaalde eisen anders heeft de huurder huurbescherming.
	Weinig rechtszekerheid. Wanneer de huurovereenkomst niet correct is opgesteld heeft dit als gevolg dat de huurovereenkomst toch voor onbepaalde tijd geldt.
Weinig tot geen aanvullende regels.	Het gebruik moet naar zijn aard van korte duur zijn, wat nogal vaak wordt betwist in de rechtspraak.
Huurinkomsten zijn niet belast bij een te koop staande woning. ⁴⁵	De verhuurde woning (hypotheekrente) gaat naar box 3. ⁴⁶
	Tijdens de periode van verhuur is de hypotheekrente voor de woning niet meer aftrekbaar. ⁴⁷
Geen opzeggingsgrond nodig.	
Voorkomen kraken en leegstand.	
Voor natuurlijke personen en rechtspersonen.	

Het grootste voordeel van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is dat de huurder geen huurbescherming geniet. Een huurovereenkomst wordt echter vaak betwist bij de rechter of het wel een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is of dat dit

⁴⁵Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*).

⁴⁶Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*).

⁴⁷Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*).

een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn is. Dit heeft als gevolg dat een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur weinig rechtszekerheid voor de verhuurder biedt wat erg nadelig is.

4.5 Conclusie

Wanneer er een huurovereenkomst is, op grond van artikel 7:232 lid 2 BW, moet er met het een en ander rekening gehouden worden. Het gebruik van de woonruimte moet naar zijn aard van korte duur zijn. Een mooi voorbeeld daarvan is een vakantie- of een sloopwoning.

Een tweede voorwaarde is dat de korte duur impliciet of expliciet uit de huurovereenkomst moet voortvloeien. Verder kan de reden van het verblijf in aanmerking genomen worden. Dit kan bijvoorbeeld een scheiding zijn waarbij tijdelijk een woonruimte nodig is of een noodsituatie waarbij een tijdelijke woonruimte oplossing biedt. Er kan worden gesteld dat een belangrijke voorwaarde is wat de bedoeling was van de partijen: ofwel wat hebben partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen gestaan.

Wanneer de huurovereenkomst na de overgekomen periode verstrijkt, hoeft de verhuurder, juridisch gezien, niet op te zeggen. De verhuurder kan een maand voordat de bepaalde tijd verloopt de huurder op de hoogte stellen door middel van een aangetekende brief. Hierin wordt aangegeven dat de huurovereenkomst eindigt of wordt verlengd met instemming van de huurder. Op deze wijze kan er geen twijfel bestaan wanneer de huurovereenkomst eindigt.

Verlenging van de huurovereenkomst wordt niet aangeraden omdat dit tot de discussie kan leiden of er wel een korte periode beoogd is. Wanneer de huurovereenkomst toch wordt verlengd, zal er naar mijn mening in de huurovereenkomst een termijn voor die verlenging moeten worden aangeven zodat de korte duur beoogd blijft. Bij de verlenging zal dan een tussentijdse opzegtermijn, wanneer deze nog niet is overeengekomen bij de eerste verhuurperiode, moeten worden opgenomen in de huurovereenkomst. Een ontruimingsbeding in de huurovereenkomst is ook aan te raden, zodat wanneer de huur eindigt, ontruiming het gevolg is.

Een periode is moeilijk vast te stellen bij artikel 7:232 lid 2 BW ondanks het feit dat de jurisprudentie duidelijk laat zien dat het bij dit artikel wel over een korte periode moet gaan. Punt van discussie is dan ook vaak wat een korte periode is. Naar mijn mening is een korte periode, een periode die is bepaald door de omstandigheden van het geval waarbij de verhuurder niet voor reguliere huur kan kiezen en van tijdelijke aard is. Bij artikel 7:232 lid 2 BW is een korte periode gemiddeld een jaar, dit komt voort uit de rechtspraak.

Naar mijn mening moet artikel 7:232 lid 2 BW uitzonderlijk worden toegepast. Wanneer er andere mogelijkheden zijn, de Leegstandwet, de diplomatenclausule of artikel 7:232 lid 4 BW, zouden deze altijd gebruikt moeten worden. De zekerheid voor de verhuurder speelt hier een grote rol in. Een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is bijvoorbeeld gevoeliger voor discussie dan een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.

Hoofdstuk 5 De diplomatenclausule

Dit hoofdstuk staat in het teken van de diplomatenclausule. Er wordt bekeken wat een diplomatenclausule is, waarvoor deze dient en hoe er opgezegd moet worden. In de paragraaf die vervolgens aan bod komt zal de periode waarvoor een huurovereenkomst met een diplomatenclausule kan worden aangegaan besproken worden. Daarna zal de jurisprudentie over de diplomatenclausule aan bod komen. Er wordt vervolgens gekeken of er verschil is wanneer een rechtspersoon of een natuurlijk persoon de verhuurder is. De voor- en nadelen van de diplomatenclausule zullen vervolgens op een rijtje worden gezet. Tot slot wordt er een conclusie weergegeven van dit hoofdstuk.

5.1 Inhoud artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW

In deze paragraaf wordt bekeken wat de diplomatenclausule precies inhoudt en waarvoor deze gebruikt kan worden. De huurbescherming, opzegging, de tussentijdse opzegging en de ontruiming zullen vervolgens worden bekeken.

5.1.1 Inleiding

De diplomatenclausule dankt haar naam aan het feit dat diplomaten vaak een bepaalde periode naar het buitenland moesten en hun huis in die periode verhuurden totdat ze terug kwamen.⁴⁸ Een mooi voorbeeld om een huurovereenkomst met een diplomatenclausule te gebruiken is wanneer iemand voor een langere periode, bijvoorbeeld een jaar, op vakantie gaat en zijn huis niet leeg wil laten staan.

De diplomatenclausule, of wel tussenhuur genoemd, is beschreven in artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW, voorheen betrof dit artikel 1623e BW.⁴⁹ Het artikel is inhoudelijk niet veranderd.

5.1.2 Huurbescherming

Al eerder is geconcludeerd, in paragraaf 3.1.2, dat huurbescherming een belangrijk aspect is voor de verhuurder om een keuze te maken voor een bepaald type huurovereenkomst.

In principe is de diplomatenclausule een “extra” opzeggingsgrond. Deze staat immers genoemd in artikel 7:274 lid 1 BW. Artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW sluit de huurbescherming voor de huurder niet uit. Dit wil zeggen dat de huurder de gehele huurbescherming geniet. Bij de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet en de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur wordt de huurbescherming gedeeltelijk of geheel uitgesloten. Hoewel de huurbescherming bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule niet wordt uitgesloten kan het zo zijn dat andere belangrijke aspecten, zoals opzegging, de voorwaarden en de rechtszekerheid, tot gevolg hebben dat de huurovereenkomst met een diplomatenclausule de beste mogelijkheid voor tijdelijke verhuur voor de verhuurder is. Dit kan zo zijn omdat de omstandigheden van het geval het zo maken dat de huurovereenkomst met een diplomatenclausule de meeste rechtszekerheid biedt voor de verhuurder.

5.1.3 Voorwaarden van de diplomatenclausule

Bij alle drie de opties voor de diplomatenclausule, die in artikel 7:274 lid 2 BW staan opgesomd, is de voorwaarde dat de verhuurder in de woning gaat wonen na het verstrijken van de huurovereenkomst met een diplomatenclausule.

⁴⁸ ‘Diplomatenclausule’ Huurwoningen, www.huurwoningen.nl/info/diplomatenclausule/.

⁴⁹ A.M. Kloosterman e.a., *Hoofdpijnen in het Huurrecht met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer, p. 233 en 234.

Dit kan in de volgende gevallen:

- Als de verhuurder een door hem nog niet eerder bewoonde of verhuurde woning na afloop van die termijn zelf wil bewonen of;
- Als de verhuurder een door hem reeds eerder bewoonde woning na afloop van die termijn opnieuw wil gaan bewonen of;
- Als de verhuurder zijn vorige huurder, die tijdelijk de woning heeft verlaten en aan wie hij het recht heeft gegeven na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, daartoe gelegenheid wil geven.

Uit artikel 7:274 lid 2 BW blijkt dat het gehuurde na het aflopen van de bepaalde termijn moet worden ontruimd. Dit heeft als gevolg dat er in de huurovereenkomst altijd een ontruimingsbeding moet worden opgenomen. Een ontruimingsbeding is dus een voorwaarde om een huurovereenkomst met een diplomatenclausule overeen te komen. Wanneer er geen ontruimingsbeding is opgenomen in de huurovereenkomst kan het gevolg zijn dat er een reguliere huurovereenkomst is overeengekomen, dus een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn.

De laatste voorwaarde die wordt gesteld betreft dat de verhuurder belang moet hebben bij de ontruiming krachtens artikel 7:274 lid 1 sub b BW. Wanneer de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming, is er geen geldige opzeggingsgrond, artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW, aanwezig. De verhuurder moet dus belang hebben bij het gebruik van het gehuurde. Men kan hierbij denken aan de verhuurder, die terug wil keren in zijn eigen woning. Juist voor dit doel is de verhuurder een huurovereenkomst aangegaan met een diplomatenclausule.

Een huurovereenkomst met een diplomatenclausule is dus alleen mogelijk als de volgende voorwaarden zijn opgenomen:

- de termijn die aangeeft waarna de verhuurder terug wil keren in de gehuurde woning zoals beschreven in de gevallen van artikel 7:274 lid 2 BW;
- een ontruimingsbeding, dat aangeeft dat de huurder na het verstrijken van de overeengekomen termijn het gehuurde dient te ontruimen;
- het belang dat de verhuurder heeft bij de ontruiming van het gehuurde.

Hierdoor wordt de diplomatenclausule in sterke mate beperkt. Er kan in de praktijk niet veel gebruik van worden gemaakt. Het moet duidelijk zijn dat de verhuurder de woning gaat betrekken na de tijdelijke verhuur van de woonruimte. Woningcorporaties, particuliere verhuurders, die de woning niet willen bewonen en verhuurders die een te koop staande woning willen verhuren kunnen dus geen gebruik maken van de diplomatenclausule.

5.1.4 Opzegging

In paragraaf 3.1.10 werd al besproken hoe belangrijk opzegging voor de verhuurder is. Bij elke keuze voor tijdelijke verhuur is de opzegging anders. In deze paragraaf wordt de opzegging besproken die bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule geldt.

De diplomatenclausule is “slechts” een opzeggingsgrond waarbij de huurbeschermingsregels niet worden uitgesloten. Doordat de huurbeschermingsregels niet worden uitgesloten zal de verhuurder de huurovereenkomst rechtsgeldig op moeten zeggen. De huurovereenkomst eindigt niet van rechtswege wanneer de overeengekomen termijn is verstreken zoals bedoeld in artikel 7:228 BW. In dit geval zullen de opzegtermijnen en de wijze waarop er moet worden opgezegd van artikel 7:271 BW worden gehanteerd. Dit is immers dwingend recht dat boven regelend recht van artikel 7:228 BW gaat.

Verhuurder

Een opzegging dient per aangetekende brief of exploit te gebeuren krachtens artikel 7:271 lid 3 BW. Hiervoor dient de verhuurder het volgende in acht te nemen:

- Er dient voor iedere huurder en medehuurder een afzonderlijke opzegging plaats te vinden. Wanneer dit niet gebeurt leidt dit niet tot nietigheid van de opzegging maar tot niet-ontvankelijkheid op grond van artikel 7:271 lid 3 BW.
- Er dient een vermelding van de opzeggingsgrond aanwezig te zijn krachtens artikel 7:271 lid 4 BW zoals bedoeld in artikel 7:274 lid 1 BW. In dit geval is de opzeggingsgrond artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW namelijk de diplomatenclausule.
- Er dient een verzoek beschreven te staan dat de huurder binnen zes weken schriftelijk mededeelt of de huurder met de beëindiging instemt krachtens artikel 7:271 lid 4 BW.
- De opzegtermijn voor de verhuurder dient minimaal drie maanden en maximaal zes maanden te bedragen. In principe geldt een minimum opzegtermijn van drie maanden die telkens met één maand voor ieder huurjaar wordt verlengd. Voorbeeld: Voor een éénjarige huurovereenkomst geldt een opzegtermijn van drie maanden. Bij een huurovereenkomst van twee jaren geldt een opzegtermijn van vier maanden en zo verder met een maximum van zes maanden krachtens artikel 7:271 lid 5 BW.

Wanneer de verhuurder niet opzegt, riskeert hij daarmee een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn. Voor de verhuurder is het dan lastig om bij een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn de huurovereenkomst te beëindigen omdat de opzeggingsgrond, de diplomatenclausule, niet meer aanwezig is. De huurder kan bij een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn altijd de huurovereenkomst opzeggen, zonder daarvoor een reden aan te geven.

Huurder

De huurder hoeft, wanneer de huurovereenkomst een jaar betreft, de huurovereenkomst niet op te zeggen wanneer de termijn verstreken is. Er kan door de huurder tussentijds opgezegd worden. Dit kan alleen wanneer er een optie voor een tussentijdse opzegging opgenomen is in de huurovereenkomst wat verder wordt besproken in paragraaf 5.1.5. Wanneer er tussentijdse opzegging mogelijk is geldt het volgende:

De huurder dient de opzegging per aangetekende brief of exploit te doen op grond van artikel 7:271 lid 3 BW. De opzegtermijn voor de huurder is minimaal een maand en maximaal drie maanden. Een langere opzegtermijn die wordt bedongen in de huurovereenkomst is nietig op grond van artikel 7:271 lid 5 BW. De opzegging dient tegen een voor de huurbetaling overeengekomen dag plaats te vinden.

5.1.5 Tussentijdse opzegging

Bij de belangrijke aspecten hoort ook de tussentijdse opzegging als aspect zoals besproken in paragraaf 3.1.11. Hoe de tussentijdse opzegging bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule geregeld is, wordt in deze paragraaf besproken.

Wanneer er een huurovereenkomst is aangegaan voor een bepaalde tijd kan er in principe niet tussentijds worden opgezegd. In de huurovereenkomst kan overeen worden gekomen dat tussentijdse opzegging wel mogelijk is. Voor de verhuurder is dit niet praktisch aangezien de verhuurder dan een opzeggingsgrond moet gebruiken krachtens artikel 7:274 lid 1 BW. Dit komt omdat de huurbeschermingsregels niet zijn uitgesloten. De huurder heeft hier voordeel aan omdat hij geen opzeggingsgrond hoeft te hanteren. De regels voor een tussentijdse opzegging blijven hetzelfde als bij een reguliere opzegging. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst toch wil laten eindigen en tussentijdse opzegging is uitgesloten, kan dit op grond van artikel 6:74 BW. Dit komt doordat de opzeggingsgronden uit artikel 7:274 BW niet mogen worden gebruikt omdat

tussentijdse opzegging is uitgesloten. Bij artikel 6:74 moet sprake zijn van een tekortkoming in de nakoming. Er wordt nu naar de algemene regelgeving gekeken omdat de speciale wetgeving, in dit geval artikel 7:274 BW, is uitgesloten.

Wanneer er tussentijdse opzegging mogelijk is kan er ook sprake zijn van een tekortkoming in de nakoming, een voorbeeld hiervan is geen goed huurderschap. Het voordeel van beëindiging van de huurovereenkomst door middel van een tekortkoming in de nakoming, is dat er geen opzegtermijn is. Een bijkomstigheid hiervan is dat er andere kosten bij komen kijken zoals kosten voor een advocaat.

Tussentijdse opzegging is in de meeste gevallen alleen maar gunstig voor de huurder. De verhuurder heeft een andere opzeggingsgrond dan de diplomatenclausule nodig om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen. Als er wordt gekeken naar de opzeggingsgronden in artikel 7:274 BW zullen deze moeten worden bewezen aan de rechter. Dit betekent dat de verhuurder meer kosten moet maken om te kunnen bewijzen dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd. Wanneer de verhuurder wil dat de huurder alsnog tussentijds de woonruimte ontruimt, kan dit ook op grond van artikel 6:74 BW wanneer tussentijdse opzegging is uitgesloten. De verhuurder zal dan ook moeten bewijzen dat er een tekortkoming in de nakoming is. Het voordeel van uitsluiting van tussentijdse opzegging is dat de huurder de huurovereenkomst niet tussentijds kan opzeggen tenzij er sprake is van artikel 6:74 BW. De verhuurder heeft zo meer zekerheid dat de huurder die een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd is aangegaan de woonruimte ook daadwerkelijk voor die afgesproken periode huurt. Dit heeft als gevolg dat er inkomsten zijn voor de verhuurder en dat zijn woonruimte niet leeg komt te staan.

De tussentijdse opzegging zou naar mijn mening nooit moeten worden opgenomen in de huurovereenkomst met een diplomatenclausule. De verhuurder is er zo zeker van de huurder een bepaalde tijd de woonruimte huurt. Tenslotte geldt voor beide partijen dat ze de huurovereenkomst alleen kunnen eindigen wanneer ze kunnen bewijzen dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming krachtens artikel 6:74 BW wanneer tussentijdse opzegging is uitgesloten.

5.1.6 Ontruiming

Ontruiming na de afloop van de huurovereenkomst is belangrijk voor de verhuurder zoals reeds besproken in paragraaf 3.1.12. In tegenstelling tot de andere twee mogelijkheden moet bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule een ontruimingsbeding worden opgenomen.

Het ontruimingsbeding is namelijk een van de voorwaarden van een diplomatenclausule krachtens artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW. Wanneer de verhuurder na zes weken geen reactie van de huurder heeft vernomen, kan de verhuurder de rechter vorderen een tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst eindigt. Wanneer de rechter de vordering toewijst, wordt er direct een datum vastgesteld, dit is meestal dezelfde datum waarop het gehuurde ontruimd moet zijn krachtens artikel 7:272 lid 2 juncto 7:273 lid 3 BW.

In bijlage 13 van deze scriptie is een huurovereenkomst opgenomen met een diplomatenclausule. In bijlage 14 van deze scriptie is een schema opgenomen die het aangaan van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule verduidelijkt.

5.2 Periode diplomatenclausule

Dezelfde vraag als bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur speelt bij de huurovereenkomst met diplomatenclausule: hoelang kan de huurovereenkomst worden aangegaan wil het nog een huurovereenkomst met een diplomatenclausule zijn? Een belangrijke vraag aangezien er, wanneer er een “te lange” periode wordt afgesproken, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt geriskeerd.

De periode van een huurovereenkomst die met een diplomatenclausule kan worden aangegaan is verschillend. De wet geeft geen termijnen aan waarvoor een huurovereenkomst ten minste of maximaal mag worden aangegaan. Voor de partijen moet duidelijk zijn dat het om een tijdelijke huurovereenkomst gaat. Daarom moet wel de periode waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan worden opgenomen in de huurovereenkomst. Wanneer dit niet gebeurt kan dit leiden tot een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn. Alleen de vraag blijft bestaan: hoelang kan de huurovereenkomst worden aangegaan zodat het nog steeds een huurovereenkomst met een diplomatenclausule blijft?

Mijn mening is dat wanneer het gaat om een periode van tien jaar het wel discussie kan opleveren of het een huurovereenkomst voor een tijdelijke periode is. De bedoeling van de wetgever is in dit geval dat het een tijdelijke oplossing is. De verhuurder voorkomt, in de periode dat de verhuurder weg is, leegstand en drukt daarmee de woonlasten. De gemiddelde duur van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule zal uit de volgende paragraaf blijken.

5.3 Voorwaarden van de diplomatenclausule

In deze paragraaf wordt behandeld hoe er wordt omgegaan met huurovereenkomsten op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW. Dit wordt gedaan door jurisprudentie te raadplegen. In de subparagraaf die volgt, wordt besproken of het van belang is of de verhuurder een natuurlijk persoon of een rechtspersoon is.

5.3.1 Jurisprudentie

In deze paragraaf wordt gekeken naar jurisprudentie over de diplomatenclausule die relevant worden geacht in het kader van het onderzoek. De voorwaarden van de diplomatenclausule zullen in deze jurisprudentie naar voren komen.

Verlenging

Verlenging van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule kan discussie opleveren. De rechtbank in Haarlem oordeelde op 17 maart 2011⁵⁰ dat er een huurovereenkomst was met een diplomatenclausule op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW. De verhuurder verhuisde voor een periode van (uiteindelijk) drie jaar naar het buitenland. De reden daarvoor was dat de verhuurder voor zijn werk tijdelijk in het buitenland moest verblijven. De verhuurder en de huurder hadden een huurovereenkomst afgesloten voor één jaar met eventueel een verlenging van een jaar. In de huurovereenkomst stond aangegeven dat de verhuurder weer terug in de woning zou gaan wonen en er was een ontruimingsbeding opgenomen. Na een jaar in de woning te hebben gewoond wilde de huurder de huurovereenkomst verlengen. De verhuurder wilde dit ook maar uiteindelijk heeft de huurder geen handtekening voor akkoord gegeven. De verhuurder zegde de huurovereenkomst na een tijdje op, maar de huurder ging daar niet mee akkoord. De huurder stelde dat het een huurovereenkomst was voor onbepaalde tijd die doorliep op grond van artikel 7:230 BW. De rechter oordeelde uiteindelijk dat de verhuurder voldoende aannemelijk had gemaakt dat er een huurovereenkomst op grond

⁵⁰ ECLI:NL:RBHAA:2011:BP8530.

van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW was. Hierbij was namelijk sprake van een bepaalde tijd, ontruimingsbeding, waarbij de verhuurder de vorige bewoner was en dat deze de woning ook weer wilde betrekken. Het belang van de huurder, - die voornamelijk financieel was, - moest wijken voor het belang van de verhuurder. Het belang van de verhuurder was dat zijn eigen spullen in de woning stonden en dat de verhuurder geen andere woonruimte had. Bovendien ontkende de huurder niet dat hij op de hoogte was dat het ging om tijdelijke huur.

Naar mijn mening kan een verlengingsoptie in een huurovereenkomst met een diplomatenclausule veel discussie opleveren. Een verlengingsoptie brengt het risico met zich mee dat er een langere periode gehuurd kan worden. Het gevolg daarvan kan zijn dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat.

De bedoeling van partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule moet zo zijn dat deze voor een bepaalde periode is. Uit de uitspraak van de rechtbank in Haarlem van 17 maart 2011 kwam ook naar voren dat het merendeel van de huurovereenkomsten met een diplomatenclausule een jaar betreft. Het gevolg van een verlenging is dus dat de huurovereenkomst (meestal) langer dan een jaar duurt en dat er dan discussie kan ontstaan of het een huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd betreft. De verhuurder moet dan aannemelijk kunnen maken dat er een huurovereenkomst met een diplomatenclausule overeen is gekomen. Daarbij zal het belang van de verhuurder zwaarder moeten wegen dan het belang van de huurder.

Uit deze uitspraak van de rechtbank in Haarlem van 17 maart 2011 kwam ook naar voren dat niet in alle gevallen de opzegging gedaan hoeft te worden aan alle huurders. In dit geval was de opzegging gedaan aan één huurder. De andere huurder was zijn echtgenoot die zich vanaf het begin liet vertegenwoordigen door de andere echtgenoot. De rechter oordeelde daarom dat de opzegging aan één echtgenoot gedaan mocht worden. Naar mijn mening zal dit uitdrukkelijk moeten blijken uit de omstandigheden van het geval. In dit geval was het duidelijk dat de ene huurder zich liet vertegenwoordigen door de andere huurder, ze waren immers ook getrouwd wat naar mijn mening ook meespeelt. Om discussie te voorkomen zou de verhuurder naar mijn mening altijd een opzegging aan alle huurders moeten doen.

Deze uitspraak van de rechtbank in Haarlem op 17 maart 2011 laat naar mijn mening alle voorwaarden van een diplomatenclausule zien. Daarnaast laat het ook zien dat er bij een verlenging discussie kan ontstaan. Tot slot kan ook het belang van de verhuurder en de huurder door de rechter worden meegenomen in de beslissing. Het belang van de verhuurder, dat zwaarder woog, was een voorwaarde van de opzegging in dit geval. Verder bleek uit de uitspraak dat er gemiddeld een jaar wordt overeengekomen bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule.

In een andere uitspraak van een rechter van het gerechtshof van Amsterdam op 9 maart 2010⁵¹ oordeelde de rechter dat er geen sprake was van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule. De verhuurster was voor één jaar een huurovereenkomst aangegaan met een diplomatenclausule met een optie tot verlenging van vijf jaar. In deze zaak kon de verhuurster niet aannemelijk meer maken dat ze terug in de woning wilde wonen.

Naar mijn mening kan een huurovereenkomst die een strekking heeft voor korte duur in dit geval nooit vijf jaar duren. Hier kwam bij dat de verhuurster in het buitenland bij haar partner ging wonen. Andere huurders hadden ook tijdelijk de woning gehuurd. Naar mijn mening kan er dan nooit sprake zijn van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule. Er bestaat dan twijfel of de verhuurster wel een korte periode heeft

⁵¹ ECLI:NL:GHAMS:2010:BR3453.

beoogd met de huurder. Ten tweede is de verhuurster dan niet de vorige bewoner geweest. Het betrof een koopwoning dus de verhuurder was de eigenaar en niet iemand anders die dan de kans gaf aan de verhuurder om terug te keren naar die woning. Naar mijn mening heeft de verhuurster ook niet de intentie om terug te keren naar de woning. Een huurovereenkomst overeenkomen voor een periode van vijf jaar met een diplomatenclausule is naar mijn mening in dit soort gevallen niet mogelijk. Dit zou eventueel kunnen wanneer de verhuurder voor zijn werk meerdere jaren naar het buitenland moet. De verhuurder zal dan wel een werkgeversverklaring moeten hebben en aan moeten tonen dat het belang om terug te keren groter is dan dat van de huurder. Voorbeelden daarvan zijn: dat er spullen staan van emotionele waarde, er geen andere woonruimte is, de eigenaar de woning daarvoor zelf bewoonde en daarna wil terug keren in die woning.

Verhuurder als vorige bewoner

Een vereiste - om een huurovereenkomst met een diplomatenclausule rechtsgeldig overeen te komen - is dat de verhuurder, de woning na de huurovereenkomst zelf weer gaat bewonen. Met dien verstande dat het ook mogelijk is dat de woning nog niet door de verhuurder bewoond of gehuurd is geweest. Wanneer er niet voldaan wordt aan vereiste om de woning na afloop van de huurovereenkomst te gaan bewonen is er geen sprake van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule. Dit blijkt ook uit een uitspraak van het gerechtshof te Amsterdam op 26 maart 2013.⁵² De woning was al eerder verhuurd geweest aan derden waardoor er geen sprake kon zijn van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule, maar van een huurovereenkomst van onbepaalde tijd. Het belang van de verhuurder woog ook niet zwaarder dan die van de huurder.

In de beoordeling van de rechter concludeerde de advocaat van de huurder ook dat artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW ruim geïnterpreteerd moest worden. Volgens de rechter blijkt dat nergens uit de literatuur of de wetsgeschiedenis.

Naar mijn mening moet artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW inderdaad niet ruim worden geïnterpreteerd. Het is een extra opzeggingsgrond waarvan geen misbruik mag worden gemaakt. Dit artikel is naar mijn mening alleen voor verhuurders die een korte periode, naar mijn mening maximaal één jaar, de woning willen verhuren. Dit heeft dan als reden dat ze of voor hun werk gedwongen elders moeten verblijven of wanneer er een langere reis wordt gemaakt.

5.3.2 Verschil tussen natuurlijke personen en rechtspersonen

In deze subparagraaf wordt er bekeken of er een verschil bestaat wanneer een natuurlijk persoon of een rechtspersoon de verhuurder is van de woonruimte die op grond van artikel 7: 274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW wordt verhuurd.

In het wetsartikel staat niet dat de verhuurder een natuurlijk persoon moet zijn. Echter moet de verhuurder terugkeren naar de verhuurde woonruimte. Een rechtspersoon zal meestal een bedrijfsruimte huren en geen woonruimte. Er is wel een manier waarop de rechtspersoon de verhuurder kan zijn. Een medewerker zou kunnen optreden als onderverhuurder van de rechtspersoon. Dit heeft als gevolg dat de hoofdhuurder nog steeds de rechtspersoon is. De medewerker zal de woning wel na de huurovereenkomst met de huurder, die tijdelijk huurt op grond van de diplomatenclausule, moeten gaan bewonen.

⁵² ECLI:NL:GHAMS:2013:986.

5.4 Voordelen en nadelen van 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW

Wat de voordelen en nadelen zijn voor een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW wordt in deze paragraaf besproken.

De voor- en nadelen worden in onderstaand schema opgesomd:

Voordelen	Nadelen
Ontruimingsbeding is opgenomen in de huurovereenkomst.	Huurbescherming wordt niet uitgesloten.
	Beperkte gevallen waar gebruikt gemaakt kan worden van de diplomatenclausule.
Leegstand wordt voorkomen.	Risico dat er schade ontstaat door toedoen van de huurder.
Woonlasten worden gedrukt.	Risico van niet of niet tijdig betalen van de huurder.
Opzeggingsgrond is de diplomatenclausule.	In de huurovereenkomst moet een correcte diplomatenclausule bevatten, met alle voorwaarden, anders is er een risico dat het een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt.

De rechtszekerheid die een huurovereenkomst met een diplomatenclausule biedt is een groot voordeel voor de verhuurder. De huurbescherming wordt niet uitgesloten wat als nadeel kan worden gezien maar in dit geval is het geen nadeel voor de verhuurder. Dit komt om de opzeggingsgrond al aanwezig is, namelijk de diplomatenclausule. Het grootste nadeel van een huurovereenkomst met een diplomatenclausule is dat maar in beperkte gevallen kan worden toegepast.

5.5 Conclusie

Van een diplomatenclausule kan in de praktijk maar weinig gebruik gemaakt worden. Het kan gebruikt worden wanneer de verhuurder een langere reis maakt of voor zijn werk ergens anders moet wonen. De diplomatenclausule is een extra opzeggingsgrond. Voor de verhuurder wordt opzeggen op deze manier makkelijker gemaakt doordat de verhuurder alleen maar de huurovereenkomst met een diplomatenclausule als bewijs dient te hebben. Een diplomatenclausule in een huurovereenkomst zal aan alle voorwaarden moet voldoen. Wanneer dat niet geval is, is er geen rechtsgeldige huurovereenkomst overeengekomen op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW. Het gevolg daarvan is dat de verhuurder het risico loopt dat het een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt. De verhuurder zal dan een andere opzeggingsgrond moeten hebben om de huurovereenkomst op te kunnen zeggen. De huurder zal aan het einde van de huurovereenkomst het gehuurde moeten ontruimen.

Hoofdstuk 6 Vergelijking van de drie mogelijkheden

In dit hoofdstuk worden de drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur met elkaar vergeleken. Dit zal op een schematische wijze gebeuren. De belangrijkste elementen die uit de interviews en vervolgens uit de hoofdstukken zijn gebleken worden in dit hoofdstuk weergegeven. De verhuurder kan zo de afweging maken met betrekking tot de te hanteren verhuurconstructie.

6.1 Soort woonruimte

Niet elke woonruimte kan verhuurd worden op grond van de Leegstandwet of op grond van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur of een huurovereenkomst met een diplomatenclausule. Er wordt eerst gekeken naar welke soort woonruimte onder welke regeling kan worden verhuurd.

In de vorige hoofdstukken zijn allerlei soorten woonruimtes aan bod gekomen deze zijn in het onderstaande schema opgenomen.

Verhuur van:	Huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet	Huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.	Huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW.
Te koop staande woning	Mogelijk op grond van artikel 15 lid 1 sub b LW.	Mogelijk.	Niet mogelijk. Er wordt niet voldaan aan het vereiste om de woning zelf weer te gaan bewonen.
Eigen woonruimte bij een langer verblijf in het buitenland of elders in Nederland.	Niet mogelijk.	Mogelijk.	Mogelijk.
Sloop- of renovatiepand	Mogelijk op grond van artikel 15 lid 1 sub c LW.	Mogelijk.	Eventueel wel mogelijk bij een renovatie. Maar als diegene er zelf niet kan wonen, kan er ook geen andere huurder in wonen.
Woonruimte in een gebouw als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a LW	Mogelijk op grond van artikel 15 lid 1 sub a LW.	Mogelijk.	Niet mogelijk. Er wordt niet voldaan aan het vereiste om de woning zelf weer te gaan bewonen.
Vakantiewoning	Niet mogelijk.	Mogelijk.	Niet mogelijk. Er wordt niet voldaan aan het vereiste om de woning zelf weer te gaan bewonen.
Wisselwoning	Niet mogelijk.	Mogelijk.	Niet mogelijk. Er wordt niet voldaan aan het vereiste om de woning zelf weer te gaan bewonen.

6.2 Belangrijkste elementen

Wanneer de verhuurder weet welk soort woonruimte hij onder welke mogelijkheid voor tijdelijke verhuur kan verhuren, zal er vervolgens worden gekeken, welke mogelijkheid voor tijdelijke verhuur het beste bij de verhuurder past. Er wordt dan gekeken naar de belangrijkste elementen van de drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur die uit de voorgaande hoofdstukken voortvloeien.

Voorwaarden

De verhuurder zal moeten weten aan welke voorwaarden hij moet voldoen. Wanneer hij voor een bepaalde mogelijkheid voor tijdelijke verhuur niet aan de voorwaarde voldoet, kan deze mogelijkheid worden uitgesloten. Voor alle drie de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur geldt dat de huurovereenkomst wel aan alle voorwaarden moet voldoen. De voorwaarden zijn in de voorgaande hoofdstukken uitgebreid beschreven. Wanneer de verhuurder bij het kiezen van een van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur niet voldoet aan de daarbij horende voorwaarden riskeert de verhuurder een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn.

Huurbescherming

Huurbescherming is een belangrijk element voor de verhuurder om zijn woning tijdelijk te verhuren. Uitsluiting van de gehele of gedeeltelijke huurbescherming geeft de verhuurder meer zekerheid dat de huurder na een bepaalde periode uit de woonruimte vertrekt. De uitsluiting van huurbescherming bij de drie mogelijkheden voor tijdelijke verhuur is namelijk dat er geen opzeggingsgrond nodig is of al een opzeggingsgrond aanwezig is, zoals bij de diplomatenclausule. Huurbescherming wordt gedeeltelijk uitgesloten bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet. Een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur sluit huurbescherming geheel uit. Bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule blijft de huurbescherming geheel in werking.

Periode

De periode kan bepalend zijn als er wordt gekeken of het nog wel een tijdelijke verhuur betreft. Dit wil zeggen dat wanneer de periode te lang wordt, er twijfel kan ontstaan of de bedoeling van partijen was om een korte, tijdelijke verhuur overeen te komen. Dit kan als gevolg hebben dat er een huurovereenkomst bestaat voor onbepaalde tijd. De intentie van de verhuurder is om de woonruimte tijdelijk voor een korte periode te verhuren, dus de huurovereenkomst voor onbepaalde termijn wil hij voorkomen.

Het is bij alle drie de mogelijkheden lastig vast te stellen hoe lang een huurperiode moet duren. De periode bij een huurovereenkomst van de Leegstandwet zal worden bepaald door de duur van de vergunning. Eerder werd al geconcludeerd dat een gemiddelde huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur en een huurovereenkomst met een diplomatenclausule gemiddeld voor een jaar worden overeengekomen, dit sluit langere huurovereenkomsten bij de laatste twee gevallen echter niet uit.

Kosten

Voor de verhuurder kan meespelen of er eventuele kosten zijn verbonden bij het aangaan van een bepaalde huurovereenkomst. Alleen bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet moeten er leges worden betaald aan de gemeente.

Natuurlijke persoon of rechtspersoon als verhuurder

Wanneer de verhuurder geen natuurlijk persoon betreft is het van belang om te weten welke mogelijkheden de rechtspersoon heeft. In principe kan in alle drie de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur een natuurlijk persoon dan wel een rechtspersoon de verhuurder zijn. Bij de Leegstandwet is het verschil dat de rechtspersoon meer vergunningen mag hebben dan de natuurlijke persoon als verhuurder. Bij een huurovereenkomst op grond van de diplomatenclausule kan het ook zo zijn dat de rechtspersoon de hoofdverhuurder is, wat al eerder is geconcludeerd in hoofdstuk 5.

Ontruimingsbeding

De verhuurder wil de zekerheid hebben dat de woning ontruimd is. Daarom zal er naar mijn mening altijd in iedere huurovereenkomst een ontruimingsbeding moeten worden opgenomen. Bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule is dit een van de voorwaarden om deze huurovereenkomst rechtsgeldig overeen te komen. Dit is echter

geen voorwaarde bij de andere twee mogelijkheden voor tijdelijke verhuur om een woning te laten ontruimen, er kan bij een rechter worden verzocht om ontruiming.

Opzeggingsgrond

De verhuurder zal moeten weten wanneer er wel of niet een opzeggingsgrond moet worden gehanteerd. Wanneer de verhuurder dit niet weet en geen opzeggingsgrond hanteert, loopt de verhuurder het risico van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In de praktijk blijkt dat er wel een mededeling wordt gedaan bij de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet maar geen opzegging. Bij de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur eindigt deze in principe wanneer de bepaalde termijn is afgelopen. Bij een huurovereenkomst op grond van de diplomatenclausule is de opzeggingsgrond de diplomatenclausule. Bij de huurovereenkomst op grond van de diplomatenclausule zullen hierbij ook de opzeggingstermijnen in acht moeten worden genomen. Naar mijn mening zal ook in de andere twee gevallen een opzegging gedaan moeten worden, zodat er geen twijfel kan ontstaan over de einddatum en er geen huurovereenkomst voor onbepaalde termijn kan worden geriskeerd.

Rechtszekerheid

Bij de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet wordt er weinig risico genomen door de verhuurder, deze heeft immers een vergunning. De vergunning staat als zodanig beschreven in de huurovereenkomst zodat beide partijen op de hoogte zijn van een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet. Bij een huurovereenkomst met een diplomatenclausule wordt er nauwelijks risico genomen door de verhuurder. Er is dan, wanneer de huurovereenkomst correct is opgesteld zoals in bijlage 13, aan alle voorwaarden voldaan zodat er geen twijfel kan ontstaan dat het een huurovereenkomst met een diplomatenclausule betreft. Naar mijn mening wordt door de verhuurder het meeste risico genomen met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Die huurovereenkomst moet zodanig goed zijn opgesteld dat er geen twijfel over mogelijk mag en kan zijn dat het een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur betreft zoals de huurovereenkomst die is opgenomen in bijlage 11. Het is mogelijk dat er nog discussie kan ontstaan wanneer de huurder het gehuurde niet wilt ontruimen.

Tussentijdse opzegging

Een ander belangrijk element is de tussentijdse opzegging. Wanneer moet de verhuurder een tussentijdse opzeggingsclausule in de huurovereenkomst opnemen en wanneer is dit mogelijk?

Bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur of met een diplomatenclausule kan er in principe geen tussentijdse opzegging worden opgenomen in de huurovereenkomst. De huurovereenkomst is namelijk voor een bepaalde (korte) duur aangegaan. Wanneer er een optie tot verlengen wordt opgenomen in de huurovereenkomst mag er naar mijn mening nog steeds geen tussentijdse opzegging worden opgenomen in de huurovereenkomst. Een verlengingsoptie zou naar mijn mening ook niet moeten worden opgenomen in de huurovereenkomst.

Er zou dan altijd discussie kunnen ontstaan of partijen wel een korte duur voor ogen hebben gehad. Bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet is het anders. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor minimaal zes maanden. Daarna loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door met dien verstande dat deze altijd eindigt wanneer de vergunning eindigt. Als een woning eerder verkocht wordt, is een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid wel makkelijk. Daarom zal er naar mijn mening altijd een optie moeten worden opgenomen voor tussentijdse opzegging bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.

Vergunningsplicht

De verhuurder zal moeten weten wanneer er een vergunningsplicht is. In dit geval voor het tijdelijk verhuren van een woonruimte is er alleen bij de Leegstandwet een vergunningsplicht. Deze vergunningsplicht is in hoofdstuk 3 de Leegstandwet uitgewerkt.

Ter verduidelijking zijn de belangrijkste elementen vergeleken met elkaar in het volgende schema:

	Huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.	Huurovereenkomst op grond van artikel 7:232 lid 2 BW.	Huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW.
Huurbescherming	Beperkte huurbescherming.	Geen huurbescherming	Huurbescherming.
Looptijd van de huurovereenkomst	Minimaal zes maanden tot maximaal vijf, zeven of tien jaren.	Gemiddeld één jaar.	Gemiddeld één jaar.
Kosten	Eventueel leges bij de gemeente en andere kosten.	Geen kosten.	Geen kosten.
Natuurlijke persoon of rechtspersoon	In principe geen verschil. Alleen een rechtspersoon mag meerdere vergunningen op grond van de Leegstandwet hebben en een natuurlijk persoon maar twee.	Geen verschil als verhuurder.	Verhuurder kan in principe geen rechtspersoon zijn. Er wordt dan niet voldaan aan het vereiste: de woning weer zelf gaan bewonen.
Ontruimingsbevoegdheid	In principe wel, wanneer de vergunning afloopt. Toch opnemen in de huurovereenkomst.	In principe wel, wanneer de bepaalde termijn afloopt. Toch opnemen in de huurovereenkomst.	Ja, zonder ontruimingsbeding voldoet de huurovereenkomst niet aan de voorwaarden.
Opzeggingsgrond	In principe geen opzeggingsgrond nodig. De huurovereenkomst eindigt altijd wanneer de vergunning eindigt.	In principe geen opzeggingsgrond nodig. De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de bepaalde termijn.	De opzeggingsgrond is hier artikel 7:274 lid 1 sub b juncto lid 2 BW.
Rechtszekerheid	Groot.	Weinig.	Groot.
Risico	Slechts in beperkte mate.	Meeste risico.	Slechts in beperkte mate.
Tussentijdse opzegging	Mogelijk mits opgenomen in de huurovereenkomst.	In eerste instantie niet mogelijk.	In eerste instantie niet mogelijk.
Vergunningsplicht	Ja. Bij de gemeente waar het gehuurde zich bevindt.	Nee.	Nee.

6.3 Conclusie

De verhuurder zal dus eerst moeten kijken wat voor soort woonruimte hij gaat verhuren en welke mogelijkheden voor tijdelijke verhuur daarbij mogelijk zijn. Vervolgens zal hij, wanneer er meerdere mogelijkheden voor tijdelijke verhuur mogelijk zijn, een keuze moeten maken welke mogelijkheid voor tijdelijke verhuur voor hem het meest geschikt is. Dit doet de verhuurder door de belangrijkste elementen te vergelijken met de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Hieruit zal de meest geschikte mogelijkheid voor de verhuurder moeten komen. De verhuurder staat natuurlijk altijd vrij om een andere (minder) geschikte mogelijkheid voor tijdelijke verhuur te kiezen. Er is immers, wanneer er meerdere mogelijkheden voor tijdelijke verhuur mogelijk zijn, een keuzevrijheid tussen die mogelijkheden.

Conclusies en aanbevelingen

De centrale vraag zal in dit hoofdstuk beantwoordt worden. De centrale vraag luidt: *Welke juridische aanbevelingen kunnen voor de verhuurder worden gedaan om een huis voor een korte periode te verhuren?*

Concluderend kan worden gezegd dat verhuur onder de Leegstandwet de meeste rechtszekerheid biedt, daarna verhuur met een diplomatenclausule en daarna het aangaan van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Bij een te koop staande woning, een woonruimte in een leegstaand gebouw (art. 15 lid 1 sub a Leegstandwet) en een woonruimte die voor sloop of renovatie bestemd is, biedt de Leegstandwet een oplossing. De zekerheid omtrent het einde van de huurovereenkomst die de verhuurder heeft bij verhuurder onder de Leegstandwet speelt daarbij een grote rol. Bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet staat, wanneer deze correct is overeengekomen, onomstotelijk vast dat het een huurovereenkomst is voor een bepaalde duur met een zekere einddatum. De huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet kan voor vijf, zeven of tien jaren worden aangegaan. Wanneer er bijvoorbeeld een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur wordt aangegaan zal vijf, zeven of tien jaar niet gemakkelijk als korte periode worden aangemerkt. Bij een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet geeft de huurovereenkomst zelf duidelijkheid over de periode. Immers, in deze overeenkomst staat de vergunning en de looptijd hiervan genoemd. De verhuurder heeft dus altijd zekerheid over een definitieve einddatum.

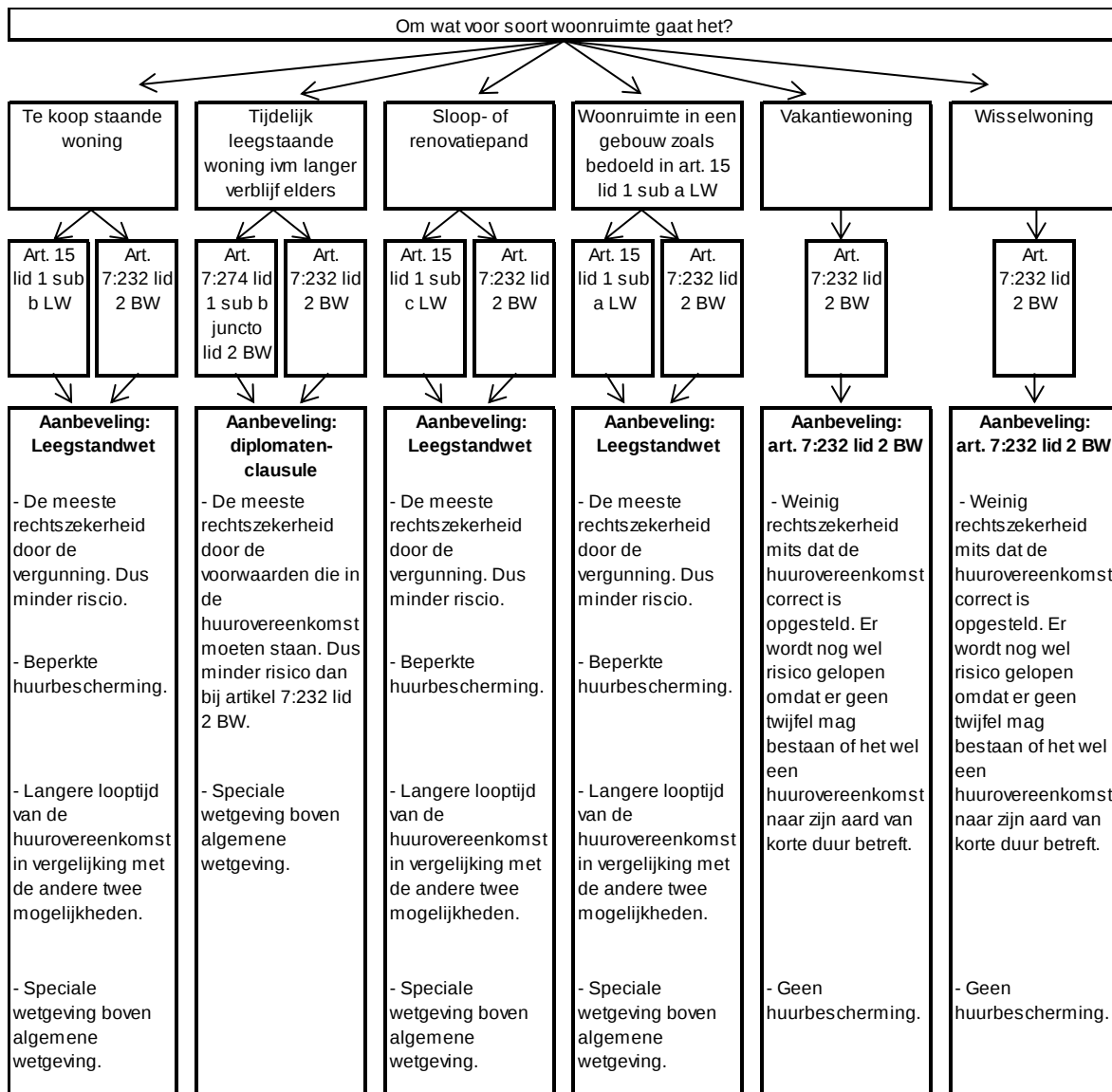
Wanneer de verhuurder een langere periode elders moet verblijven in verband met een reis of werkzaamheden, dient de verhuurder voor een huurovereenkomst met een diplomatenclausule te kiezen. Wanneer er in dit geval gekozen zou worden voor een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur loopt de verhuurder meer risico omdat er discussie zou kunnen ontstaan over de intenties met betrekking tot de looptijd van de huurovereenkomst. De wetgever heeft bepaald dat er zeer beperkt met artikel 7:232 lid 2 BW moet worden omgegaan gelet op de afwezige huurbescherming. De diplomatenclausule is door de wetgever voor zulke situaties in het leven geroepen.

Wanneer verhuur niet onder de Leegstandwet of een huurovereenkomst met een diplomatenclausule mogelijk is, kan een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur uitkomst bieden. De wetgever heeft de restrictieve toepassing zo ook bedoeld, zo blijkt uit een uitspraak van minister De Ruiters (zie noot 36). Ook de Hoge Raad heeft dit bekrachtigd op 8 januari 1999 (zie noot 37): artikel 7:232 lid 2 BW moet alleen gebruikt worden een huurovereenkomst wanneer de verhuurder geen andere mogelijkheden voor tijdelijke verhuur meer heeft. Bij een woonruimte zoals een vakantiewoning of een wisselwoning dient de verhuurder dit type huurovereenkomst overeen te komen. De Leegstandwet en de diplomatenclausule zijn dan geen optie gelet op de voorwaarden die uit deze artikelen volgen. De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is dus een laatste mogelijkheid voor de verhuurder om voor een kortere periode te verhuren; een restcategorie. De verhuurder dient een huurovereenkomst aan te gaan die duidelijkheid verschaft over de aard van het gebruik, de aard van de woning en over wat partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan, zodat er geen huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt geriskeerd. Afspraken en intenties goed vastleggen is dus het advies.

Een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur brengt een risico met zich mee omdat de huurovereenkomst zodanig moet zijn opgesteld dat er geen twijfel over kan bestaan dat het een verhuur naar zijn aard van korte duur betreft. Het risico bij een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur blijft bestaan indien de huurder na ommekomst van de termijn weigert te ontruimen en stelt dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zijn aangegaan. De rechter zal dan een oordeel moeten vellen over wat de bedoeling van partijen is geweest ten tijde van het aangaan

van de huurovereenkomst. Dit kan er toe leiden dat de verhuurder aan het kortste eind trekt. De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur biedt derhalve minder zekerheid voor de verhuurder ten opzichte van verhuur onder de Leegstandwet of middels een diplomatenclausule.

Hieronder is per woonruimte schematisch weergegeven welke mogelijkheden er voor tijdelijke verhuur zijn met daarbij de aanbevelingen.



Opgemerkt wordt dat de verhuurder de keuzemogelijkheid heeft, gelet op recente rechtspraak waarbij werd geoordeeld dat artikel 7:232 lid 2 BW niet wordt uitgesloten wanneer er andere mogelijkheden zijn. Zoals volgt uit het bovenstaande schema, luidt het advies echter te kiezen voor verhuur onder de Leegstandwet, indien dit niet mogelijk is verhuur middels een diplomatenclausule en anders middels een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Mocht het tot een eventuele procedure komen dan wordt het volgende geadviseerd: Wanneer een beroep op een huurovereenkomst met een diplomatenclausule of op grond van de Leegstandwet faalt zou de verhuurder alsnog een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur kunnen aantonen. Dit zal hij moeten doen door de rechter ervan te overtuigen dat de bedoeling van partijen was een huurovereenkomst voor een tijdelijke periode aan te gaan. De bepaling van artikel 7:232 lid 2 BW is dus een vangnet.

Evaluatie

In dit laatste hoofdstuk worden terug gekeken op de afstudeerperiode evenals de scriptie zelf. Er zal worden gekeken naar wat er goed en minder goed is gegaan in de afstudeerperiode.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode van september 2013 tot en met begin januari 2014. Het onderzoeksplan is in grote lijnen gebleven zoals dit is ingediend. Er is immers veel tijd aan dit onderzoeksplan besteed zodat er later terug op kon worden gepakt. Bij deelvraag twee is er voor gekozen om meerdere advocaten te interviewen in plaats van één advocaat. Dit om zo een beter beeld te kunnen krijgen over de aanleiding en de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van het onderzoek. Verder is er een deelvraag toegevoegd: deelvraag 6. Deze deelvraag geeft schematisch weer welke soort woonruimten er onder welke mogelijkheden voor tijdelijke verhuur verhuurd kunnen worden. Dit bleek achteraf een mooi opstapje naar de conclusies en de aanbevelingen te zijn.

Er is gekozen om per mogelijkheid voor tijdelijke verhuur een huurovereenkomst op te stellen met daarbij een schematische weergave voor het aangaan daarvan. Dit biedt de lezer een helder beeld hoe een huurovereenkomst kan worden aangegaan, waar de verhuurder op moet letten en wat er gebeurt bij het eindigen van de huurovereenkomst. De uiteindelijke huurovereenkomst zal aangepast moeten worden voor de verhuurder zodat deze aan al zijn wensen voldoet.

Verder is er redelijk veel jurisprudentie te vinden over tijdelijke verhuur, wat betekent dat tijdelijke verhuur tot veel discussie kan leiden. Dit onderzoek is gedaan om deze discussie zoveel mogelijk te voorkomen voor de verhuurder. Verder was het erg lastig om een keuze te maken welke uitspraken er worden gekozen en welke niet. Vanwege de tijdsdruk en het maximum aan pagina's is er niet zoveel jurisprudentie helemaal uitgewerkt. Het is mogelijk dat er in de praktijk een ander type woonruimte voor een korte periode wordt verhuurd. Dit is in het onderzoek niet aan het licht gekomen.

Dit onderzoek is gedaan om een verhuurder de beste mogelijkheid voor tijdelijke verhuur te kunnen adviseren. Deze scriptie geeft een goed beeld waarmee een verhuurder rekening moet houden bij een tijdelijke verhuur van een woonruimte. Wanneer er meerdere mogelijkheden voor de verhuurder zijn, wordt er in de scriptie een aanbeveling gedaan waarvoor de verhuurder het beste kan kiezen.

Bronnenlijst

Literatuur:

- **Kloosterman 2011**
A.M. Kloosterman e.a., *Hoofddlijnen in het Huurrecht met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer 2011.
- **Kluwer 2009**
Kluwer, 'Bij verhuur van een huis met hypotheek biedt Leegstandwet oplossing', *NJB* 2009-381.
- **Van Schaaijk**
G.A.F.M. van Schaaijk, *Praktijkgericht juridisch onderzoek*, Den Haag: Boom Juridisch uitgevers 2011.
- **Van Schie 2011**
M. van Schie, 'De leegstandwet Redder in financiële nood voor de woningeigenaar?', *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2011-1.
- **Van Wijk 2008**
H.D. van Wijk e.a., *Hoofdstukken van bestuursrecht*, Den Haag: Elsevier Juridisch.

Elektronische bronnen

- 'Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte' ROZ juli 2003, www.roz.nl (zoek op *modellen woonruimte*), geraadpleegd oktober 2013.
- 'Diplomatenclausule' Huurwoningen, www.huurwoningen.nl/info/diplomatenclausule/, geraadpleegd november 2013.
- 'Eindinspectierapport' ROZ april 1999, www.roz.nl (zoek op *modellen woonruimte*), geraadpleegd oktober 2013.
- 'Fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur' Vereniging eigen huis, www.eigenhuis.nl (zoek op *fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur*), geraadpleegd oktober 2013.
- 'Herziene versie – 300 duizend woningen staan leeg' CBS 18 september 2012, www.cbs.nl (zoek op *leegstaande woningen*), geraadpleegd september 2013.
- 'Hospitahuur' Stichting Rechtskracht 3 december 2013, www.tijdelijke-huur.info (zoek op *hospitahuur*), geraadpleegd december 2013.
- 'Huisvestingsvergunning' Rijksoverheid, www.rijksoverheid.nl (zoek op *huisvestingsvergunning*), geraadpleegd oktober 2013.
- 'Huurovereenkomst woonruimte' ROZ, www.roz.nl (zoek op *huurovereenkomst woonruimte*) geraadpleegd oktober 2013.
- 'Inspectierapport nieuwe verhuur' ROZ april 1999, www.roz.nl (zoek op *modellen woonruimte*), geraadpleegd oktober 2013.

- 'Leegstandwet' *Overheid* 15 oktober 2013, www.wetten.overheid.nl (zoek op *Leegstandwet*), geraadpleegd september en oktober 2013.
- 'Regelingen formulieren Leegstandwet' *Overheid* 15 oktober 2013, www.wetten.overheid.nl (zoek op *regeling formulieren Leegstandwet*), geraadpleegd september en oktober 2013.
- 'Tijdelijke verhuur woning die te koop staat' Rijksoverheid 24 september 2013, www.rijksoverheid.nl (zoek op *tijdelijke verhuur woning die te koop staat*), geraadpleegd oktober 2013.
- 'Verhuren van een leegstaande woning met een hypotheek' Nemassdeboer 19 december 2012, www.nemassdeboer.nl (zoek op *verhuren van een leegstaande woning*), geraadpleegd oktober 2013.

Regelgeving en parlementaire kamerstukken

- *Handelingen II* 1978/79, 14 175.
- *Kamerstukken II* 2012/13, 33 436, nr. 3.
- *Kamerstukken II* 2012/13, 33 436, nr. 21.
- *Stb.* 2003, 230.
- *Stb.* 2010, 320.
- *Stb.* 2013, 264.
- *Stb.* 2013, 265.

Jurisprudentielijst

Hoge Raad

- HR 30 mei 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AC5593.
- HR 14 oktober 1988, NJ 1989, 77.
- HR 8 januari 1999, ECLI:NL:PHR:2012:BV2628.

Gerechtshof

- Hof Amsterdam 24 februari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT5821.
- Hof Amsterdam 9 maart 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BR3453.
- Hof Amsterdam 16 oktober 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1786.
- Hof Amsterdam 26 maart 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:986.
- Hof Den Haag 21 mei 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:1644.

Rechtbank

- Rb. Amsterdam 9 april 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AN4770.
- Rb. Amsterdam 11 mei 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BP0754.
- Rb. Amsterdam 31 mei 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BQ6863.
- Rb. Arnhem 23 oktober 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219.
- Rb. Groningen 15 november 2012, ECLI:NL:RBGRO:2012:BY3643.
- Rb. Haarlem 17 maart 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BP8530.
- Rb. Midden-Brabant 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702.
- Rb. Oost- Brabant 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112.
- Rb. Zwolle- Lelystad 30 mei 2005, ECLI:NL:RBZLY:2005:AT6458.