

WR 2009, 52: Rb. Arnhem (vzr.), 15-09-2008, nr. 173468/KGZA08-491

Essentie

hebben gebruikers van woonruimte via een stichting die zich inzet voor asielzoekers, waarbij de stichting, tot de sloop van het gehele complex, tijdelijk huurt van verhuurder, huurbescherming bij einde huur tussen verhuurder en stichting?

Samenvatting

De voorzieningenrechter oordeelt dat er sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur tussen de verhuurder en de stichting als huurder. De huurovereenkomst is bij het aangaan zodanig benoemd, het gehuurde is bestemd voor sloop binnen afzienbare termijn in verband met de nieuwbouw van een zorgcomplex. De bewoordingen in de huurovereenkomst zijn duidelijk en de bedoeling van partijen, waaraan verhuurder zich consequent heeft gehouden, is ondubbelzinnig gericht op een tijdelijk gebruik totdat er gesloopt wordt. Dat de huurovereenkomst uiteindelijk langer dan de afgesproken termijn heeft geduurd doet hier niet aan af, het is algemeen bekend dat met het ontwikkelen en uitvoeren van renovatie- en/of nieuwbouwprojecten enige tijd gemoeid kan zijn.

Aanvankelijk hebben bewoners/asielzoekers de woning om niet in gebruik gekregen van de stichting. Nadat aan hen permanente verblijfstatus is verleend, zijn er aanvullende afspraken gemaakt onder andere dat zij in het vervolg zelf de (onder)huur zouden betalen. Op het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigde zou aan onderhuurders in beginsel huurbescherming toekomen. De voorzieningrechter leidt uit rechtspraak van de Hoge Raad af dat de toepassingsfeer van een ingrijpend wetsvoorschrift als art. 7:269 BW niet mag worden uitgebreid tot gevallen van beëindiging van de (hoofd)huurovereenkomst die zelf niet wordt beheerst door de huurbeschermingsbepalingen. Omdat het hier gaat om een huurovereenkomst die zich kwalificeert als een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, waarop de huurbeschermingsbepalingen van afdeling 7.4.5 BW niet van toepassing zijn, vindt ook art. 7:296 BW geen toepassing.

Partij(en)

Eiseres
Stichting de Waalboog, Zorg, Welzijn en Wonen, gevestigd te Nijmegen
Advocaat
mr. J.A.M.P. Keijser
tegen
Gedaagde
1 Vartan Abramovitsj Muradov, wonende te Nijmegen
Advocaat
mr. R.C.H. Schrömbges
Gedaagde
2 Malahat Kemalkzi Goelijeve, wonende te Nijmegen
Advocaat
mr. R.C.H. Schrömbges
Gedaagde
3 Stichting Gast, gevestigd te Nijmegen
Advocaat
mr. J.M.E. van der Haar

Uitspraak

(...)

2. De feiten

- 2.1 De Waalboog heeft als doelstelling het aanbieden van zorg en huisvesting aan voornamelijk ouderen en omvat vier zorgcentra in de stad Nijmegen, waaronder woonzorgcentrum De Honinghoeve, gelegen aan de Fanfarestraat te Nijmegen. De Waalboog is eigenaar van het terrein van De Honinghoeve.
- 2.2 Op het terrein van De Honinghoeve staan onder meer 14 aanleunwoningen. Sinds een aantal jaren bestaan bij De Waalboog concrete plannen om de aanleunwoningen te slopen om ter plaatse een dependance van het verpleeghuis van De Waalboog te vestigen. Daarnaast bestaat het plan om op het terrein een compleet nieuw zorgcomplex te realiseren.
- 2.3 Op 25 april 2008 heeft de gemeente Nijmegen in verband met voornoemde plannen aan De Waalboog een sloopvergunning verleend. Eveneens heeft de gemeente Nijmegen op 16 juni 2008 aan De Waalboog een bouwvergunning verleend. Bij de stukken bevindt zich voorts een bouwteamovereenkomst van 20 mei 2008, gesloten tussen De Waalboog en Van de Water aannemersbedrijf BV, met betrekking tot 'nieuwbouw woonzorgcentrum De Honinghoeve, Fanfarestraat te Nijmegen'.
- 2.4 In afwachting van de sloop heeft De Waalboog een aantal van de hiervoor genoemde aanleunwoningen verhuurd. Het adres Fanfarestraat 83 te (6544 NV) Nijmegen heeft zij met ingang van 1 april 2003 verhuurd aan Stichting Gast. Deze stichting zet zich kort gezegd in voor uitgeprocedeerde asielzoekers, althans voor asielzoekers zonder verblijfstatus. Stichting Gast tracht aan deze asielzoekers onder meer onderdak, leefgeld en medische en juridische bijstand te verschaffen.

2.5 In de huurovereenkomst tussen De Waalboog (hieronder genoemd: 'verhuurder') en Stichting Gast (hieronder genoemd: 'huurder'), die op 22 juli 2004 is opgemaakt en ondertekend, is onder meer het volgende opgenomen.

'Huurovereenkomst betreffende een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

(...)

A Verhuurder is eigenaar van het terrein van De Honinghoeve aan de Fanfarestraat te Nijmegen. Hierop staan veertien aanleunwoningen.

B Deze aanleunwoningen zullen **uiterlijk** binnen een termijn van drie jaren na ondertekening van deze overeenkomst worden gesloopt in verband met het plan van verhuurder om ter plaatse een dependance van het verpleeghuis van Stichting de Waalboog te vestigen. Daarnaast heeft verhuurder het plan een nieuw Woonzorgcentrum te bouwen op het eigen terrein. In verband hiermee wordt de hierna te noemen woning, die deel uit maakt van het complex aanleunwoningen, voor korte duur, namelijk uiterlijk tot drie maanden vóór de aanvang van de sloop van de aanleunwoningen verhuurd aan huurder. (...)

C Huurder verklaart zich er nadrukkelijk mee akkoord dat het gehuurde slechts voor korte duur wordt verhuurd en dat hij/zij het gehuurde dient te verlaten drie maanden vóór de geplande aanvang van de sloop. Huurder erkent dat hij om die reden geen aanspraak kan maken op enige huurbescherming ingevolge de artikelen 7A:1623a e.v. BW.

En komen overeen:

Verhuur voor korte duur

1 Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de woning, staande en gelegen aan de **Fanfarestraat 83** te Nijmegen, voor bepaalde tijd, ingaande 01-04-2003 en **uiterlijk** eindigende op 01-05-2006. **Deze termijn kan bij eerdere sloop ook korter zijn.**

Huurder en verhuurder stellen hierbij vast, dat zij deze overeenkomst met elkaar zijn aangegaan teneinde tijdelijk in de behoefte aan woonruimte van huurder te voorzien tot aan en in afwachting van sloop van het gehuurde ten behoeve van de hiervoor onder B genoemde bestemming. Alle termijnen genoemd in deze overeenkomst zijn afhankelijk van het daadwerkelijke tijdstip van slopen.

Huurprijs:

2 Huurder is aan verhuurder een huurprijs verschuldigd van € 75 per maand, inclusief de kosten van bijkomende leveringen en diensten (...)

2.6 Stichting Gast heeft de aanleunwoning aan de Fanfarestraat 83 te Nijmegen (hierna: de woning) vanaf 21 maart 2007 in gebruik gegeven aan Muradov en Goelijeva. De tussen hen gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een zogenaamd cliëntencontract. In dit contract is onder meer het volgende opgenomen.

'Huisvesting

X. Gezin mag gebruik maken van de volgende kamer of woning van Gast:

Adres: Fanfarestraat 83

6544 NV Nijmegen

Kosten van de huur voor deze kamer of woning:

- X. kosten van de huur zijn volledig voor rekening van Gast
Overige kosten die Gast betaalt:
Gas en elektra

Einde contract

Het contract wordt beëindigd als de cliënt weer opvang krijgt van de overheid of een verblijfsvergunning gekregen heeft. Wanneer de cliënt een verblijfsvergunning gekregen heeft zal hij alles doen wat nodig is om zo snel mogelijk onafhankelijk te worden van Gast.
Voor de overgangperiode zal een nieuwe contract worden opgesteld.'

- 2.7 Op 15 juni 2007 is aan Muradov en Goelijeva een permanente verblijfsstatus verleend op grond van de zogenaamde Pardonregeling, waardoor zij niet langer onder de doelstelling van Stichting Gast vallen.
- 2.8 Stichting Gast heeft daarop met Muradov en Goelijeva aanvullende afspraken gemaakt, ingaande op 16 juni 2007. In deze 'aanvulling bij het cliëntencontract' is onder meer het volgende opgenomen.

'Nu de cliënt een verblijfsstatus in Nederland krijgt wordt de hulpverlening door Gast afgebouwd.

Tussen de cliënt en stichting Gast zijn hierover de volgende afspraken gemaakt:

De cliënt verplicht zich om zo snel mogelijk alles te doen wat nodig is om onafhankelijk van Gast te kunnen zijn, wat betreft inkomsten en huisvesting.

Afspraken over het verwerven van een eigen inkomen:

De cliënt vraagt, zodra hij/zij een pasje van de IND heeft ontvangen, direct bij de gemeente een uitkering aan.

Wie in principe onder het Pardon vallen, melden zich zodra dat mogelijk is bij de gemeente voor een uitkering.

Vanaf de dag waarop men zich bij de gemeente heeft aangemeld om een uitkering aan te vragen, stopt alle financiële ondersteuning van Gast.

Omdat het een tijdje duurt voordat cliënt het geld van de gemeente ook werkelijk krijgt, is Gast bereid om tijdelijk alle noodzakelijke kosten als lening aan de cliënt voor te schieten. Dat wil zeggen dat alle leefgeld, alle woonkosten (huur, energie en andere woonlasten), schoolkosten, medische en andere kosten die vanaf die datum door Gast zijn betaald, aan Gast moeten worden terugbetaald. (...)

Afspraken over de huisvesting:

Als de cliënt in een woning van Gast woont moet hij zelf een andere woning of kamer gaan zoeken. Als het nodig is, helpt Gast daarbij. De cliënt is verplicht al het mogelijke te doen om zo snel mogelijk andere woonruimte te vinden. Gast heeft huurcontracten waarin staat dat bewoning alleen is toegestaan aan uitgeprocedeerde asielzoekers. Daarom is de cliënt van Gast in principe verplicht een aangeboden kamer of woning te accepteren als deze niet aan de verwachtingen of wensen beantwoordt en is de cliënt ook verplicht huisvesting buiten Nijmegen te accepteren.'

- 2.9 Stichting Gast heeft aan Muradov en Goelijeva een slooppand aangeboden in de Waalstraat te Nijmegen. Muradov en Goelijeva hebben tot op heden dit aanbod geweigerd. De Werkgroep Bijzondere Bemiddeling van de gemeente Nijmegen, die tot doel heeft onder meer alle asielzoekers met een permanente verblijfsstatus binnen twee jaar van woonruimte te voorzien, heeft twee woningen aangeboden aan Muradov en Goelijeva. Ook deze woningen zijn door Muradov en Goelijeva geweigerd.

2.10 Bij brief van 15 juli 2008 heeft de heer J.C.A. Pennings, manager Facilitaire Dienst van De Waalboog, onder meer het volgende aan Stichting Gast bericht.

‘In verband met de sloop van zorgcentrum De Honinghoeve is u reeds medegedeeld dat de huurovereenkomst van onderstaande aanleunwoningen bij zorgcentrum De Honinghoeve eindigt op 1 augustus 2008.

(...)

— Fanfarestraat 83

(...)

U wordt verzocht uiterlijk 31 juli de woningen schoon en leeg achter te laten, en de complete set sleutels, die u bij aanvang van de huur zijn overhandigd, plus de genoteerde meterstanden af te geven bij de receptie van De Honinghoeve.’

2.11 Bij brief van 11 augustus 2008 heeft mevrouw E.E.P.M. Janssen—Sengers, directeur van De Waalboog, onder meer het volgende aan Stichting Gast bericht.

‘Voor zover de huurovereenkomst op 1 augustus 2008 niet is geëindigd, zeg ik deze hierbij, met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn van één maand (artikel 7:228 BW), alsnog op. Dit betekent dat de huurovereenkomst in ieder geval op uiterlijk 11 september 2008 eindigt en u vanaf deze datum geen gebruik meer kunt maken van de woning.’

2.12 Stichting Gast heeft medio 2007 onder meer het volgende aan Muradov en Goelieva bericht.

‘Zoals u weet heeft u hier mogen wonen op kosten van St. Gast, wetende dat dit van tijdelijke aard is omdat het een sloopwoning betreft.

De sloopdatum van uw woning is **uiterlijk 31 juli**. U dient de **woning leeg en schoon** achter te laten zoals vermeld in het contract.’

2.13 Op 31 juli 2008 heeft de heer O.E. Loeber, voorzitter van het bestuur van Stichting Gast, onder meer het volgende aan Muradov en Goelieva bericht.

‘Ondergetekende (...) sommeert bij deze de heer V.A. Muradov en mevrouw M.K. Gulieva de woning Fanfarestraat 83, 6544 NV te Nijmegen leeg op te leveren op vrijdag 1 augustus 2008. Tevens sommeert ondergetekende bovengenoemde personen de sleutels van de woning Fanfarestraat op die zelfde datum in te leveren bij de administratie van Stichting de Waalboog. Omdat het bestuur van de Stichting Gast zich bewust is van de situatie waarin bovengenoemde personen komen te verkeren na oplevering van de woning heeft de Stichting Gast tijdelijk bewoning van een ander pand van de Stichting aangeboden. Het overleg hierover is eenzijdig door de heer Muradov en mevrouw Gulieva afgebroken. De Stichting Gast is te allen tijde bereid dit overleg te hervatten.’

2.14 Bij brief van 6 augustus 2008 heeft de heer R. Vermeer, bestuurslid van Stichting Gast, nogmaals aan Muradov en Goelieva de (huur)overeenkomst met betrekking tot de woning opgezegd tegen 6 september 2008.

2.15 Muradov en Goelieva weigeren tot op heden de woning te verlaten.

3. Het geschil

3.1 De Waalboog vordert dat Muradov en Goelieva en Stichting Gast worden veroordeeld de woning binnen 48 uur na betekening van dit vonnis geheel leeg en ontruimd ter beschikking te stellen van De Waalboog en met alle daarin aanwezige personen en goederen te verlaten en ontruimen, met

machtiging van De Waalboog om, indien Muradov en Goelijeva en Stichting Gast niet binnen die termijn aan het vonnis voldoen en met de ontruiming in gebreke blijven, deze zelf te doen uitvoeren, desnoods met behulp van de sterke arm van politie en justitie, en op kosten van Muradov en Goelijeva en Stichting Gast. Voorts vordert De Waalboog dat Muradov en Goelijeva en Stichting Gast hoofdelijk worden veroordeeld laatstgenoemde kosten op vertoon van de daartoe benodigde bescheiden, bestaande uit een exploit als proces-verbaal van de met deze bewerking van de verlating en ontruiming belaste gerechtsdeurwaarder, waarin deze kosten gespecificeerd worden opgegeven, aan De Waalboog te voldoen.

Ten slotte vordert De Waalboog dat Muradov en Goelijeva en Stichting Gast hoofdelijk worden veroordeeld in de kosten van deze procedure, waaronder de kosten van de door De Waalboog ingeschakelde gerechtstolk.

3.2 De Waalboog legt het volgende aan haar vordering ten grondslag.

Primair verblijven Muradov en Goelijeva zonder recht of titel in de woning, omdat de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast — die kwalificeert als een huurovereenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW — op 1 augustus 2008 is geëindigd en Muradov en Goelijeva als onderhuurders geen huurbescherming toekomt.

Subsidiar verblijven Muradov en Goelijeva zonder recht of titel in de woning, omdat de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast is geëindigd en de huurovereenkomst tussen Stichting Gast en Muradov en Goelijeva — die eveneens kwalificeert als een huurovereenkomst die naar zijn aard slechts voor korte duur is — zelfstandig (door opzegging) op 31 juli 2008, althans 1 augustus dan wel 2 augustus 2008, althans op 6 september 2008 is geëindigd.

Meer subsidiar verblijven Muradov en Goelijeva zonder recht of titel in de woning, omdat de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast is geëindigd en een beroep van Muradov en Goelijeva op huurbescherming in strijd is met de goede trouw, althans de redelijkheid en billijkheid.

3.3 Muradov en Goelijeva voeren gemotiveerd verweer waarop, voor zover van belang, hierna zal worden ingegaan. Stichting Gast refereert zich aan het oordeel van de voorzieningenrechter.

4. De beoordeling

4.1 Anders dan Muradov en Goelijeva betogen, is de voorzieningenrechter van oordeel dat De Waalboog een voldoende spoedeisend belang heeft bij haar vordering. Dit leidt zij allereerst af uit de door de gemeente Nijmegen verleende sloopvergunning en bouwvergunning met betrekking tot het terrein van De Honinghoeve en uit de bouwteamovereenkomst tussen De Waalboog en Van de Water aannemersbedrijf BV met betrekking tot 'nieuwbouw woonzorgcentrum De Honinghoeve, Fanfarestraat te Nijmegen'. Daarnaast heeft de heer Pennings van De Waalboog ter zitting gemotiveerd en onweersproken aangegeven dat de eerste voorbereidingen van de sloop- en bouwwerkzaamheden reeds zijn gestart. Rondom het terrein van De Honinghoeve zijn hekken geplaatst en het hoofdgebouw en nagenoeg alle aanleunwoningen zijn inmiddels ontruimd. Voorts zal Nuon op 22 september 2008 overgaan tot het afsluiten van het gas, water en licht. Muradov en Goelijeva zijn thans nog de enigen die in een aanleunwoning op het terrein van De Honinghoeve wonen. Daarmee is vooralsnog het spoedeisend belang van De Waalboog in voldoende mate gegeven.

4.2 De vraag die in dit kort geding allereerst dient te worden beantwoord is, of de huurovereenkomst

tussen De Waalboog en Stichting Gast kwalificeert als een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW. Partijen verschillen daarover van mening. Voor het antwoord op deze vraag moet volgens vaste jurisprudentie worden gekeken naar de aard van het gehuurde zelf, de aard van het gebruik van het gehuurde, de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst, de effectuering van die bedoelingen en de duur van het gebruik van het gehuurde. Gelet op de wettekst en de wetsgeschiedenis past het voorts, om reden dat de huurder bij een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is geen huurbescherming toekomt, terughoudend te zijn bij het aannemen van het bestaan van een dergelijke huurovereenkomst.

- 4.3** In het onderhavige geval lijdt het echter geen twijfel dat er sprake is van een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Voorop staat immers dat De Waalboog en Stichting Gast het er over eens zijn dat het gaat om een dergelijke huurovereenkomst. Zij hebben deze huurovereenkomst bij het aangaan daarvan ook als zodanig benoemd (zie 2.5). Voorts blijkt uit de inhoud van die huurovereenkomst onmiskenbaar dat het gehuurde is bestemd voor sloop binnen afzienbare termijn in verband met de nieuwbouw van de dependance van het verpleeghuis van De Waalboog en de nieuwbouw van een zorgcomplex. De bewoordingen van de huurovereenkomst zijn overduidelijk. Op verschillende plaatsen wordt daarin benadrukt dat de woning voor korte tijd wordt verhuurd in afwachting van de sloop- en bouwwerkzaamheden (zie opnieuw 2.5). Het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst is daarmee telkens aangegeven. De bedoeling van partijen was dus ondubbelzinnig gericht op een tijdelijk gebruik van de woning. Verder is voldoende komen vast te staan dat De Waalboog consequent heeft vastgehouden aan deze bedoeling. Op 20 maart en 20 juni 2008 heeft De Waalboog aan Stichting Gast medegedeeld dat de huurovereenkomst eindigt en dat zij de woning op 1 augustus 2008 leeg en ontruimd moet opleveren. Aan het voorgaande doet niet af dat de huurovereenkomst uiteindelijk vier jaar heeft geduurd. Het is immers algemeen bekend dat met het ontwikkelen en uitvoeren van renovatie- en/of nieuwbouwprojecten enige tijd gemoeid kan zijn (vergelijk voorzieningenrechter 's-Hertogenbosch, sector kanton, locatie Eindhoven, 8 januari 2007, *WR* 2007, 73). Om deze reden kan ook het argument dat stilzwijgend een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is ontstaan, omdat de huurovereenkomst die in tijd was beperkt tot 1 mei 2006, vervolgens niet is verlengd of beëindigd, Muradov en Goelijeva niet baten. De overeenkomst is immers voortgezet met inbegrip van alle bepalingen van die overeenkomst, dus met de restrictie dat het voortzetten van de huur afhankelijk is van het daadwerkelijke tijdstip van slopen.
- 4.4** Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter kan op grond van het voorgaande dan ook worden aangenomen dat de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast kwalificeert als een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Vaststaat dat deze huurovereenkomst op 1 augustus 2008 is geëindigd (zie 2.10). De Waalboog en Stichting Gast verschillen hierover ook niet van mening. De vraag is dan wat de positie van Muradov en Goelijeva is bij deze stand van zaken. Daarover wordt het volgende overwogen.
- 4.5** Aanvankelijk hebben Muradov en Goelijeva de woning om niet in gebruik gekregen van Stichting Gast. De tussen hen gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een cliëntencontract. Nadat aan Muradov en Goelijeva op 15 juni 2007 een permanente verblijfsstatus is verleend, zijn er aanvullende afspraken gemaakt. Een van deze afspraken hield in dat Muradov en Goelijeva in het vervolg zelf de (onder)huur van de woning zouden betalen. Vanaf dat moment was er dus sprake van (onder)verhuur van de woning door Stichting Gast aan Muradov en Goelijeva. Dit betekent dat

vanaf het moment dat de (hoofd)huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast eindigde (op 1 augustus 2008), aan Muradov en Goelijeva als onderhuurders van de woning in beginsel huurbescherming zou toekomen op grond van artikel 7:269 BW.

- 4.6 Laatstgenoemd artikel is naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter in dit geval evenwel niet van toepassing. In zijn arrest van 29 oktober 1982, *NJ* 1983, 213 (later herhaald in HR 28 januari 1994, *NJ* 1994, 421) heeft de Hoge Raad onder meer het volgende overwogen:

‘Dit doet dan de vraag rijzen, of art. 1623k toepassing kan vinden bij beëindiging van ieder soort overeenkomst, dan wel of de wetgever slechts het oog heeft gehad op beëindiging van die huurovereenkomsten, die — althans voor wat betreft het onderverhuurde gedeelte van het gehuurde — zijn te beschouwen als overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte, waarop van toepassing zijn de bepalingen van de afdeling waarin art. 1623k is opgenomen. Anders dan in het middel kennelijk wordt aangenomen, moet deze vraag in laatstbedoelde zin worden beantwoord. Waar noch de tekst van de wet, noch de wetgevingsgeschiedenis daartoe noopt, mag de toepassings sfeer van een zo ingrijpend wetsvoorschrift als artikel 1623k, niet worden uitgebreid tot gevallen van beëindiging van (hoofd)huurovereenkomsten die zelf niet beheerst worden door de art. 1623a e.v. Dit laatste zou tot gevolg hebben dat de verhuurder niet alleen — zonder dat daartoe zijn toestemming is vereist — partij wordt bij een tussen anderen tot stand gekomen huurovereenkomst, maar ook dat deze hem bindende (onder)huurovereenkomst door andere wettelijke regels — ook voor wat de vaststelling van de huurprijs betreft — geregeerd kan worden dan die welke overeenkomst beheersen, op grond waarvan hij het verhuurde aan de (hoofd)huurder in huur had afgestaan.’

- 4.7 Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de toepassings sfeer van een ingrijpend wetsvoorschrift als artikel 7A:1623k BW oud (in vergelijkbare vorm thans artikel 7:269 BW) niet mag worden uitgebreid tot gevallen van beëindiging van (hoofd)huur-overeenkomsten die zelf niet worden beheerst door de huurbeschermingsbepalingen. Omdat het in de onderhavige zaak gaat om een huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast die kwalificeert als een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, waarop ingevolge artikel 7:232 lid 2 BW afdeling 5 van titel 4 van boek 7 BW niet van toepassing is, vindt ook artikel 7:269 BW geen toepassing. Daarmee verblijven Muradov en Goelijeva vanaf 1 augustus 2008 zonder recht of titel in de woning. De vordering van De Waalboog ligt dan ook voor toewijzing gereed, met dien verstande dat Muradov en Goelijeva een termijn van één (1) week zal worden gegund om de woning te verlaten. In dit verband acht de voorzieningenrechter met name van belang dat Muradov en Goelijeva inmiddels drie aangeboden woningen hebben geweigerd, terwijl zij in de aanvullende afspraken met Stichting Gast akkoord zijn gegaan met de verplichting al het mogelijke te doen om zo snel mogelijk andere woonruimte te vinden. Ook zijn zij akkoord gegaan met de verplichting in principe een aangeboden kamer of woning te accepteren als deze niet aan de verwachtingen of wensen beantwoordt. Bovendien heeft Stichting Gast ter zitting onweersproken gesteld dat de woning aan de Waalstraat te Nijmegen nog steeds door Muradov en Goelijeva kan worden betrokken. Van een noodtoestand is dan ook geen sprake, anders dan de noodtoestand die uiteraard ontstaat als een ontruimingsvonnis ten uitvoer wordt gelegd en die het voorziene en zelfs beoogde gevolg is van het vonnis zelf. Dat voor Muradov en Goelijeva in zo'n geval een onomkeerbare situatie kan ontstaan, is eveneens inherent aan een ontruimingsvonnis. Ten slotte is uit hetgeen ter zitting naar voren is gebracht en uit de in het geding gebrachte stukken vooralsnog voldoende gebleken dat Muradov en Goelijeva al geruime tijd op de hoogte zijn van het feit dat zij in een sloopwoning verblijven en dat zij op zoek moeten naar een andere woning. Gelet

op het spoedeisend belang ziet de voorzieningenrechter evenmin aanleiding om de uitvoerbaarverklaring bij voorraad achterwege te laten.

- 4.8** Muradov en Goelijeva en Stichting Gast zullen als de in het ongelijk gestelde partij hoofdelijk in de proceskosten worden veroordeeld. De gevorderde kosten van de door De Waalboog ingeschakelde gerechtstolk zullen worden afgewezen, omdat deze kosten niet nader zijn gespecificeerd en/of met stukken onderbouwd. De kosten aan de zijde van De Waalboog worden begroot op:

— dagvaarding	€	85,44
— vast recht	€	254,00
— salaris procureur	€	816,00
Totaal	€	1155,44

5. De beslissing

De voorzieningenrechter:

- 5.1** veroordeelt Muradov en Goelijeva en Stichting Gast om de woning te (6544 NV) Nijmegen, aan de Fanfarestraat 83, binnen één (1) week na betekening van dit vonnis geheel leeg en ontruimd ter beschikking van De Waalboog te stellen en met alle daarin aanwezige personen en goederen te verlaten en te ontruimen;
- 5.2** machtigt De Waalboog om, indien Muradov en Goelijeva en Stichting Gast niet binnen voornoemde termijn aan het vonnis voldoen en met de ontruiming in gebreke blijven, deze zelf te doen uitvoeren, desnoods met behulp van de sterke arm van politie en justitie en op kosten van Muradov en Goelijeva en Stichting Gast;
- 5.3** veroordeelt Muradov en Goelijeva en Stichting Gast hoofdelijk, met dien verstande dat indien en voor zover de één betaalt, ook de anderen daardoor zullen zijn bevrijd, om de onder 5.2. genoemde kosten op vertoon van de daartoe benodigde bescheiden, bestaande uit een exploit als proces-verbaal van de met deze bewerking van de verlating en ontruiming belaste gerechtsdeurwaarder, waarin deze kosten gespecificeerd worden opgegeven, aan De Waalboog te voldoen;
- 5.4** veroordeelt Muradov en Goelijeva en Stichting Gast hoofdelijk, met dien verstande dat indien en voor zover de één betaalt, ook de anderen daardoor zullen zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van De Waalboog tot op heden begroot op € 1155,44;
- 5.5** verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.6** wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. I.D. Jacobs en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier mr. M. van Gameren op 15 september 2008.

Noot

Auteur:

In deze uitspraak is door de voorzieningenrechter allereerst de vraag aan de orde gesteld of de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast kwalificeert als een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW. Volgens vaste jurisprudentie moet voor de beantwoording van die vraag worden gekeken naar de aard van het gehuurde zelf, de aard van het gebruik van het gehuurde, de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst, de effectivering van die bedoelingen en de duur van het gebruik van het gehuurde. De voorzieningenrechter overweegt vervolgens dat er in deze geen twijfel bestaat dat er sprake is van een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is en gaat ter onderbouwing van deze overweging uitgebreid in op de verschillende hiervoor genoemde omstandigheden.

Er wordt in de uitspraak helaas geen aandacht besteedt aan een tweetal belangrijke voorvragen, namelijk of De Waalboog en Stichting Gast een huurovereenkomst hebben gesloten (1) en zo ja, of het gehuurde in deze woonruimte betreft als bedoeld in artikel 7:233 BW(2). Kennelijk is door de voorzieningenrechter aangenomen dat deze voorvragen beide bevestigend moeten worden beantwoord, maar daar is nog wel het één en ander over te zeggen.

De uitspraak gaat uit van de volgende feiten. De Waalboog, die als doelstelling heeft het aanbieden van zorg en huisvesting aan voornamelijk ouderen, is eigenaar van een terrein waarop een woonzorgcentrum is gevestigd. Er staan onder meer veertien aanleunwoningen, welke woningen zullen worden gesloopt ten behoeve van een nieuw woonzorgcentrum. Een aantal van deze aanleunwoningen wordt door De Waalboog in afwachting van de sloop verhuurd. Eén van deze aanleunwoningen wordt verhuurd aan Stichting Gast, een stichting die zich inzet voor uitgeprocedeerde asielzoekers, althans voor asielzoekers zonder verblijfstatus, en hen onder meer onderdak tracht te verschaffen. Stichting Gast geeft de door haar van De Waalboog gehuurde woning (om niet) in gebruik aan twee asielzoekers. Later wordt deze ingebruikgeving door Stichting Gast omgezet in een (onder)huurovereenkomst.

Ad 1. De kenmerken van huur zijn volgens artikel 7:201 BW het verschaffen van het gebruik van een zaak door de verhuurder en het verrichten van een tegenprestatie hiervoor door de huurder. Ontbreekt één van de essentialia 'gebruik' of 'tegenprestatie' dan is er geen sprake van huur. Duidelijk is dat De Waalboog de aanleunwoning aan Stichting Gast in gebruik heeft gegeven, zodat aan het eerste vereiste wordt voldaan. Om te bepalen of er sprake is van een tegenprestatie spelen de volgende vragen een rol: wordt er een redelijke prestatie door de huurder verricht, wordt deze prestatie verricht om het genot van de zaak te krijgen, is deze prestatie voldoende bepaalbaar en is deze rechtens afdwingbaar? Stichting Gast betaalt De Waalboog voor de ingebruikgeving van de aanleunwoning een huurprijs van slechts € 75 per maand, inclusief de kosten van bijkomende leveringen en diensten. De bijkomende leveringen en diensten worden in de uitspraak niet nader omschreven, maar denkbaar is dat dit de kosten voor de levering van gas, water en elektra betreffen. Ook is denkbaar dat de kosten van deze bijkomende leveringen en diensten meer dan € 75 per maand belopen of ongeveer gelijk zijn aan dit maandelijks bedrag. In dat geval betaalt De Gast dus enkel een vergoeding voor de kosten van de ingebruikgeving en wordt De Waalborg door deze tegenprestatie niet verrijkt. Deze verrijking van de verhuurder is bepalend voor de vraag of er door de huurder een redelijke prestatie wordt verricht, zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 15 november 1990, *NJ* 1991, 535 waarin werd overwogen:

'Bovendien gaat het bij de vraag of er in juridische zin een prestatie wordt geleverd in de eerste plaats om of aan de zijde van de ontvanger het bedongen voordeel wordt genoten, in welk geval het er niet toe doet wat dit diegene die presteert kost.'

Als er geen verrijking is, is er geen tegenprestatie en is er dus ook geen huurovereenkomst. Als de voorzieningenrechter deze conclusie had kunnen trekken, was de kwestie snel afgehandeld geweest. Maar deze voorvraag is niet aan de orde gesteld en is dus ook niet beantwoord.

Dezelfde voorvraag had overigens gesteld kunnen worden ten aanzien van de onderhuurovereenkomst tussen Stichting Gast en de asielzoekers. In de uitspraak is niet gegeven hoe hoog de huur is die de asielzoekers via terugbetaling van de lening aan Stichting Gast betalen, maar gezien de doelstelling van Stichting Gast zal dit niet veel meer zijn dan de € 75 die zij zelf aan De Waalboog betaalt. Ook in deze verhouding is dus discutabel of er een tegenprestatie voor het gebruik van de woning wordt verricht en of er dus wel sprake is van huur.

Ad 2. Ten aanzien van de tweede voorvraag, of het gehuurde woonruimte betreft, bepaalt artikel 7:233 BW:

‘Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.’

Vereist is dus dat de gebouwde onroerende zaak *als woning is verhuurd*. In deze zaak huurt Stichting Gast de woning met als doel om deze ter beschikking te stellen aan derden. Stichting Gast gaat de woning dus niet zelf bewonen, maar exploiteert deze als het ware. Is het gehuurde dan wel als woning verhuurd? Valt de huurovereenkomst wel onder afdeling 7.4.5 BW, huur van woonruimte?

Om te bepalen welk regime op de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast van toepassing is, dient te worden gekeken naar de bedoeling van partijen ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst. De bedoeling van partijen blijkt niet uit de huurovereenkomst. In de uitspraak is opgenomen dat Stichting Gast zich inzet voor uitgeprocedeerde asielzoekers, althans voor asielzoekers zonder verblijfsstatus. Stichting Gast tracht hen onder meer onderdak te verschaffen en geeft de woning dan ook in eerste instantie om niet aan hen in gebruik. Onduidelijk is of Stichting Gast het doel van het huren van de woning aan De Waalboog kenbaar heeft gemaakt en of De Waalboog er dus ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst van op de hoogte was dat de woning door Stichting Gast om niet in gebruik zou worden gegeven.

Stel nu dat aangenomen moet worden dat de bedoeling van partijen ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst is geweest dat Stichting Gast de woning om niet in gebruik zou geven aan derden en er dus geen onderhuur is beoogd. Voor beantwoording van de vraag of de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast als huur van woonruimte kwalificeert of dat artikel 7:230a BW wellicht op deze huurovereenkomst van toepassing is, zou dan aansluiting kunnen worden gezocht bij het arrest van de Hoge Raad van 20 september 1985, *NJ* 1986, 260 m.nt. P.A. Stein (Zonshofje I). In die zaak verhuurde de Doopsgezinde Gemeente een complex van onzelfstandige woningen aan Stichting Zonshofje. Deze woningen waren krachtens de huurovereenkomst tussen de Doopsgezinde Gemeente en Stichting Zonshofje bestemd om door Stichting Zonshofje kamersgewijs te worden onderverhuurd. Stichting Zonshofje gebruikte het gehuurde dus met toestemming van de Doopsgezinde Gemeente voor de exploitatie van een kamerverhuurbedrijf. Ook hier kwam de vraag aan de orde aan welk regime de huurovereenkomst tussen de Doopsgezinde Gemeente en Stichting Zonshofje was onderworpen. De Hoge Raad overwoog dat uit de strekking van artikel 7A:1623a BW (de voorloper van artikel 7:233 BW) en van de daarmee samenhangende Huurprijzenwet woonruimte, te weten de bescherming van de huurder, moet worden afgeleid dat deze wettelijke regels op overeenkomsten tot huur en verhuur van kamers in een dergelijk complex van toepassing zijn. Een ander antwoord zou volgens de Hoge Raad tot het onaanvaardbare gevolg leiden dat ten aanzien van de verhuur van het complex en de

onderverhuur van de kamers een verschillend wettelijk regime zou gelden. Met andere woorden, de Hoge Raad vond het dus niet gewenst dat de hoofdhuurovereenkomst door een ander wettelijk regime (artikel 7:230a BW) zou worden beheerst dan de onderhuurovereenkomst (7:232 e.v. BW), omdat anders de huurbescherming voor de onderhuurders ten onrechte non-existent zou zijn. Toepasselijkheid van twee verschillende regimes opent dan immers een eenvoudige weg om via een bedrijfsmatige huurder (onderverhuurder) de huurbescherming te omzeilen. Als deze ratio uit Zonshofje I nu wordt toegepast op de onderhavige casus, dan dient opgemerkt te worden dat de asielzoekers in hun relatie met Stichting Gast juist geen recht op huurbescherming hebben. Zij hebben immers geen huurovereenkomst met Stichting Gast. In de lijn van Zonshofje I zou er dan ook geen reden zijn om de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast als huur van woonruimte te kwalificeren. Nu het in deze gaat om een professionele partij (Stichting Gast) die het gehuurde niet zelf gaat bewonen maar deze om niet in gebruik zal geven aan derden, zou het mijn inziens verdedigbaar kunnen zijn om te stellen dat het gehuurde niet ter bewoning is verhuurd en dat artikel 7:230a BW dan op de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast van toepassing is.

Indien aangenomen dient te worden dat de bedoeling van partijen is geweest dat Stichting Gast de woning aan derden in gebruik zou geven, waaronder ook onderverhuur moet worden verstaan, dan zou dus op grond van de regel van Zonshofje I de conclusie getrokken kunnen worden dat de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast wel wordt beheerst door artikel 7:232 e.v. BW. Maar, bij toepassing van de regel van Zonshofje I moet onderscheid worden gemaakt tussen (commerciële) onderverhuur en gevallen waar de contractuele bestemming dienstbaar is aan een bijzondere maatschappelijke taakstelling van de huurder. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij een gebruik als een 'blijf-van-mijn-lijfhuis', een opvangcentrum voor vluchtelingen, een therapeutische gemeenschap voor (ex-)psychiatrische patiënten of (ex-)drugsverslaafden, et cetera. In dit type gevallen gaat de argumentatie van Zonshofje I slechts op, voor zover de ingebruikgeving aan een persoon uit de doelgroep valt onder het bereik van artikel 7:232 lid 1 jo 7:233 BW. Dat is bijvoorbeeld niet het geval waar de ingebruikgeving aan een 'cliënt' niet beantwoordt aan de vereisten van huur in artikel 7:201 BW of waar de huur naar zijn aard van korte duur is op de voet van de uitzonderingsregel van artikel 7:232 lid 2 BW. In deze gevallen hebben de feitelijke bewoners geen aanspraak op toepassing van dwingend woonruimterecht, waardoor ook hier de ratio om de kwalificatie van de hoofdhuur daarop af te stemmen komt te vervallen. [\[1\]](#)

In deze zaak heeft Stichting Gast een ideële doelstelling. Er is geen sprake van commerciële onderverhuur. De vraag is dan of de ingebruikgeving van de woning aan de asielzoekers valt onder het bereik van artikel 7:232 lid 1 jo 7:233 BW. De voorzieningenrechter overweegt in de uitspraak dat er sprake is van onderverhuur vanaf het moment dat de asielzoekers een permanente verblijfstatus kregen en er aanvullende afspraken zijn gemaakt. Zijn antwoord op voornoemde vraag zou dan ook bevestigd hebben geluid. Ik betwijfel of dit juist is. Ten eerste zou het goed kunnen dat er in deze sprake is van een gemengde overeenkomst. Stichting Gast stelt immers niet alleen de woning aan de asielzoekers ter beschikking, maar levert ook een verzorgingspakket. De asielzoekers krijgen leefgeld en medische en juridische bijstand. Bij de beoordeling welke wettelijke regels op een dergelijke gemengde overeenkomst van toepassing zijn, is van belang welk element (huur of zorg) overheerst. Als het verzorgingselement overheerst, zal er sprake zijn van een verzorgingsovereenkomst. De conflicterende regels van het huurrecht blijven dan buiten toepassing. In dat geval zal de ingebruikgeving van de woning aan de asielzoekers niet per definitie onder het bereik van artikel 7:232 lid 1 jo 7:233 BW vallen. Stel dat het huurelement in de gemengde overeenkomst overheerst en/of dat de overeenkomst tussen Stichting Gast en de asielzoekers gekwalificeerd zou kunnen worden als een huurovereenkomst, dan heeft het er

voorts schijn van dat ook deze huurovereenkomst naar haar aard van korte duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW. Tussen Stichting Gast en de asielzoekers is onder meer afgesproken dat het 'cliëntencontract' wordt beëindigd als de asielzoekers een verblijfsvergunning hebben gekregen, dat de asielzoekers verplicht zijn om zo snel mogelijk alles te doen wat nodig is om onafhankelijk van Stichting Gast te kunnen zijn, dat de asielzoekers zelf naar een andere woning moeten zoeken en dat de asielzoekers verplicht zijn een aangeboden kamer of woning te accepteren. Gesteld zou kunnen worden dat de bedoeling van partijen gericht was op een tijdelijk gebruik van de woning. De ingebruikgeving valt dan wederom buiten het bereik van artikel 7:232 lid 1 jo 7:233 BW. Dus ook indien de bedoeling van partijen is geweest dat Stichting Gast de woning aan derden in gebruik zou geven, waaronder ook onderverhuur moet worden verstaan, gaat de argumentatie van Zonshofje I niet zonder meer op. Alleen indien tussen De Waalboog en Stichting Gast overeengekomen zou zijn dat Stichting Gast de woning aan derden mocht onderverhuren en de overeenkomst tussen Stichting Gast en de asielzoekers onder het bereik van artikel 7:232 lid 1 jo 7:233 BW zou vallen (de asielzoekers huurbescherming hebben), zou de huurovereenkomst tussen De Waalboog en De Gast via de redenering van Zonshofje I als huur van woonruimte gekwalificeerd moeten worden. Maar daar is, zoals hierboven uiteen is gezet, naar mijn mening geen sprake van. Het valt dus te bezien of het gehuurde als woning aan Stichting Gast is verhuurd en of de huurovereenkomst tussen De Waalboog en Stichting Gast onder afdeling 7.4.5 BW valt. De conclusie van de voorzieningenrechter dat er geen twijfel bestaat dat er sprake is van een huurovereenkomst die het gebruik van woonruimte betreft die naar zijn aard van korte duur is, lijkt mij in ieder geval te kort door de bocht. De voorzieningenrechter had er goed aan gedaan genoemde voorvragen in zijn beoordeling mee te nemen.

A.M. Langeloo [\[2\]](#)

Voetnoten

[\[1\]](#) *Huurrecht* (losbl.), De Wijkerslooth-Vinke, art. 233 BW aant. 66.

[\[2\]](#) Mr. A.M. Langeloo is advocaat te Amsterdam.