

## WR 2016/126

Rechtbank Oost-Brabant (Voorzieningenrechter 's-Hertogenbosch) 4 mei 2016, nr. C/01/307220 / KG ZA 16-210  
(Mr. A.H.L. Roosmale Nepveu)  
m.nt. mr. A.M. Langeloo

(art. 3:13 en 7:271 lid 1 BW)

ECLI:NL:RBOBR:2016:3000

### **Woonruimte: ontruiming na laatste kans overeenkomst; geen schorsing executie ontruimingsvonnis**

*De huurovereenkomst is door de kantonrechter ontbonden. Het vonnis heeft inmiddels kracht van gewijsde. De tussen partijen gesloten laatste kans overeenkomst is geëindigd door het verstrijken van de looptijd. De termijn tot schorsing van executie van het ontruimingsvonnis is ook verstreken. Gelet op de voorwaarden van de laatste kans overeenkomst heeft de woningstichting uitdrukkelijk geen nieuwe huurovereenkomst met de gebruikers (ex-huurders) willen sluiten, maar hen slechts een laatste kans overeenkomst geboden en zal na ommekomst van de termijn van de laatste kans overeenkomst worden besloten of met hen een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. Na het vonnis van de voorzieningenrechter waarin de tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis is geschorst, heeft de woningstichting de gebruikers te kennen gegeven dat zij nog steeds geen nieuwe huurovereenkomst wenst aan te gaan. De voorzieningenrechter stelt vast dat de woningstichting zich niet tevoren heeft gebonden om enigerlei nieuwe overeenkomst met de gebruikers aan te gaan na de laatste kans overeenkomst en dat de rechter een partij in het algemeen ook niet kan dwingen tot het sluiten van een overeenkomst tot het aangaan waarvan zij niet verplicht is en die zij nadrukkelijk niet wenst. Uit de laatste kans overeenkomst is niet klip en klaar af te leiden dat de woningstichting ook daadwerkelijk na ommekomst van de termijn, zelfs niet bij het voldoen aan alle in de laatste kans overeenkomst gestelde voorwaarden, ook daadwerkelijk een nieuwe huurovereenkomst zal sluiten. De executie van het ontruimingsvonnis levert geen misbruik van bevoegdheid op.*

Eisers:

1 X. wonende te A.

2 Y. wonende te A.

Advocaat:

mr. P.J.A. van de Laar

tegen

Gedaagde:

Stichting Woonbedrijf SWS.HHVL, gevestigd te Eindhoven

Advocaat:

mr. B. Poort

Rechtbank Oost-Brabant (Voorzieningenrechter 's-Hertogenbosch) 4 mei 2016

(...)

2

### **De feiten**

2.1 X. c.s. huurden sinds 5 november 2009 de woning aan de B. te A (hierna te noemen: de woning) van Woonbedrijf tegen een huurprijs van laatstelijk € 656 per maand.

2.2 Bij verstekvonnis van 29 januari 2015 van de kantonrechter van deze rechtbank, locatie Eindhoven, is de huurovereenkomst tussen X. c.s. en Woonbedrijf ontbonden en zijn X. c.s. veroordeeld de woning te ontruimen binnen 14 dagen na betekening van het vonnis, alsmede de huurachterstand, inclusief rente en kosten, voldoen ad in totaal € 2642,66.

2.3 Partijen hebben op 11 februari 2015 een 'Laatste kans overeenkomst' gesloten, waarin de navolgende – voor zover thans relevant – bepalingen zijn opgenomen:

- “– Voor alle partijen is duidelijk dat vooralsnog GEEN nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten noch stilzwijgend tot stand kan en zal komen.
- Voor het in gebruik hebben van de woning betaalt u maandelijks een bedrag die gelijk is aan de voorheen geldende totale huurprijs. U ontvangt van ons ook nota's waarop staat 'huur', maar dit betreft juridisch gezien een vergoeding voor het voortgezet gebruik van de woning. De huurovereenkomst is en blijft immers ontbonden.
- Dit bedrag betaalt u volledig en voor de 1e van iedere maand. Gebeurt dit niet dan gaat de ontruiming alsnog door. Jaarlijks wordt de vergoeding aangepast met een percentage dat ook van toepassing was geweest als er wel nog een huurovereenkomst zou zijn.
- Betaalt een andere persoon voor u dit bedrag, dan moet dit bedrag ook op de eerste van iedere maand bij Woonbedrijf binnen zijn. Gebeurt dit niet, dan gaat de ontruiming alsnog door.

(...)

- U aanvaardt alle hulp, in het bijzonder van WIJ Eindhoven, om de problematiek op te lossen waardoor de achterstand is ontstaan. Deze instantie bepaalt wanneer de hulpverlening kan stoppen. U geeft toestemming voor overleg tussen Woonbedrijf en de hulpverlenende instantie. Bent u niet bereid om hulp te aanvaarden, verleent u geen toestemming tot overleg of breekt u zelf de hulp voortijdig af, dan gaat de ontruiming alsnog door. Voor de hulp vanuit WIJ Eindhoven neemt u contact op met mevrouw Renders van WIJ Eindhoven.

(...)

- Deze overeenkomst is een jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van het vonnis tot 29 januari 2016.
- Na een periode van 12 maanden zal door Woonbedrijf worden besloten of onder de op dat moment nader te bepalen voorwaarden, een nieuwe huurovereenkomst met u zal worden gesloten. U wordt een paar weken voor de einddatum uitgenodigd voor een gesprek met een medewerker van Woonbedrijf.

- Als u binnen dit jaar op welke wijze dan ook één of meerdere afspraken en voorwaarden niet nakomt, eindigt deze overeenkomst direct zonder nadere sommatie. In dat geval geven wij de deurwaarder onmiddellijk opdracht een nieuwe datum voor ontruiming te bepalen en uw woning te ontruimen.
- U verklaart bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk dat u akkoord gaat dat wij in dat geval het genoemde vonnis onmiddellijk ten uitvoer zullen doen leggen.  
(...)”

2.4 Bij brief van 5 januari 2016 heeft Woonbedrijf aan X. c.s. medegedeeld dat de laatste kans overeenkomst beëindigd is en dat Woonbedrijf de deurwaarder opdracht zal geven een datum voor ontruiming te bepalen en de woning te ontruimen.

2.5 Bij exploit van 16 januari 2016 is aan X. c.s. uit hoofde van het vonnis van 29 januari 2015 de ontruiming aangezegd tegen 27 januari 2016 om 12.00 uur.

2.6 Ter voorkoming van de geplande ontruiming hebben X. c.s. Woonbedrijf in een kort geding betrokken en schorsing van executie van het vonnis van 29 januari 2015 gevorderd.

2.7 Bij vonnis van 21 januari 2016 heeft de voorzieningenrechter van deze rechtbank de tenuitvoerlegging van het vonnis van 29 januari 2015 geschorst tot 1 mei 2016 zoals in r.o. 4.7 overwogen teneinde Woonbedrijf in de gelegenheid te stellen nader te onderzoeken of zij een nieuwe huurovereenkomst wenst te sluiten met X. c.s. en, indien zulks niet het geval is, dit tijdig aan X. c.s. mede te delen.

2.8 Tegen het vonnis van 21 januari 2016 heeft Woonbedrijf hoger beroep ingesteld, welke procedure nog aanhangig is.

2.9 Woonbedrijf heeft X. c.s. bij brief van 28 januari 2016 te kennen gegeven niet voornemens te zijn na ommekomst van de termijn van 1 mei 2016 een nieuwe huurovereenkomst met hen te sluiten. Tevens heeft Woonbedrijf in haar brief reeds aangekondigd dat de ontruiming van de woning door de deurwaarder zal worden aangezegd tegen een datum zo kort mogelijk na 1 mei 2016.

2.10 Bij exploit van 15 maart 2016 is uit hoofde van het vonnis van 29 januari 2015 aan X. c.s. de ontruiming aangezegd tegen 4 mei 2016.

### 3 Het geschil

3.1 X. c.s. vorderen bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, Woonbedrijf – hangende een nog door X. c.s. tegen Woonbedrijf te entameren bodemprocedure – te verbieden om op grond van het vonnis van 29 januari 2015 executiemaatregelen te nemen op straffe van een dwangsom, met veroordeling van Woonbedrijf in de proceskosten.

3.2 X. c.s. leggen hieraan het volgende ten grondslag. Zij zijn van mening dat zij de voorwaarden uit de laatste kans overeenkomst zijn nagekomen en verder ook geen hinder of overlast hebben veroorzaakt. Daarnaast hebben zij steeds de huurpenningen of gebruiksvergoedingen voldaan en hebben zij groot belang bij de door hen ingestelde verde-

ringen, omdat zij studerende kinderen hebben en niet elders woonruimte kunnen verkrijgen. In de laatste kans overeenkomst is tot slot bepaald dat zij een paar weken voor de einddatum van de overeenkomst zouden worden uitgenodigd voor een gesprek bij Woonbedrijf om te bepalen of zij hebben voldaan aan alle voorwaarden uit de overeenkomst en in aanmerking komen voor een nieuwe huurovereenkomst. Een dergelijk gesprek heeft echter niet plaatsgevonden.

3.3 Woonbedrijf voert verweer.

3.4 Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### 4 De beoordeling

4.1 In een executiegeschil kan de voorzieningenrechter de tenuitvoerlegging van een vonnis slechts schorsen, indien hij van oordeel is dat de executant – mede gelet op de belangen aan de zijde van de geëxecuteerde die door de executie zullen worden geschaad – geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij gebruikmaking van zijn bevoegdheid tot tenuitvoerlegging over te gaan. Dat zal het geval kunnen zijn indien het te executeren vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust of indien de tenuitvoerlegging op grond van na dit vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten klaarblijkelijk aan de zijde van de geëxecuteerde een noodtoestand zal doen ontstaan, waardoor een onverwijlde tenuitvoerlegging niet kan worden aanvaard.

4.2 Hiervan is in het onderhavige geval geen sprake. De voorzieningenrechter overweegt daartoe als volgt.

4.3 Vastgesteld wordt dat de huurovereenkomst door de kantonrechter bij vonnis van 29 januari 2015 is ontbonden. Van dit vonnis zijn X. c.s. niet in hoger beroep gekomen, zodat dit vonnis inmiddels kracht van gewijsde heeft. De op 11 februari 2015 tussen partijen gesloten laatste kans overeenkomst is geëindigd in verband met de op 29 januari 2016 verstreken looptijd daarvan en biedt dus ook geen titel meer voor een langer verblijf van X. c.s. in de woning. Tot slot is de termijn waarbinnen Woonbedrijf reeds in het eerder tussen partijen gevoerde kort geding is veroordeeld door de voorzieningenrechter van deze rechtbank tot schorsing van executie van het ontruimingsvonnis van 29 januari 2015 ook verstreken, te weten op 1 mei 2016.

4.4 De voorzieningenrechter stelt, gelet op de voorwaarden van de laatste kans overeenkomst van 11 februari 2015, vast dat Woonbedrijf uitdrukkelijk geen nieuwe huurovereenkomst met X. c.s. heeft willen sluiten, maar hen slechts een laatste kans overeenkomst heeft geboden. Woonbedrijf heeft met het sluiten van de laatste kans overeenkomst X. c.s. ondanks het vonnis van 29 januari 2015 de mogelijkheid gegeven om voor een jaar onder strikte voorwaarden in de woning te blijven wonen.

Vast staat dat Woonbedrijf ook na het vonnis van de voorzieningenrechter van 21 januari 2016 aan X. c.s. te kennen heeft gegeven dat zij nog steeds niet wenst over te gaan tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met X. c.s. Haar brief van 28 januari 2016 is volkomen duidelijk. De in

het kort geding vonnis van 21 januari 2016 aan Woonbedrijf geboden (door Woonbedrijf ongetwijfeld als opgedrongen ervaren) gelegenheid tot nader onderzoek heeft op 28 januari 2016 geleid tot de schriftelijke mededeling dat Woonbedrijf niet opnieuw met X. c.s. wil contracteren. Woonbedrijf heeft daarvoor ook redenen opgegeven. Het gaat hier niet om de vraag of de voorzieningenrechter al die redenen even sterk vindt of dat geen andere, meer welwillende, uitkomst denkbaar zou zijn geweest. De voorzieningenrechter moet vaststellen dat Woonbedrijf zich niet tevoren heeft gebonden om enigerlei nieuwe overeenkomst met X. c.s. aan te gaan na de laatste kans overeenkomst en dat de rechter een partij in het algemeen ook niet kan dwingen tot het sluiten van een overeenkomst tot het aangaan waarvan zij niet verplicht is en die zij nadrukkelijk niet wenst.

4.5 De voorzieningenrechter verwacht niets van de door X. c.s. in beide kort geding procedures aangekondigde, doch tot op heden nog niet gestarte, bodemprocedures tegen Woonbedrijf. Het enige bodemvonnis tussen partijen dat er thans ligt is het vonnis van de kantonrechter van 29 januari 2015, waarin een einde is gemaakt aan de huurovereenkomst.

4.6 In de voorwaarden van de laatste kans overeenkomst is uitdrukkelijk vermeld dat Woonbedrijf begin 2015 geen nieuwe huurovereenkomst met X. c.s. heeft willen sluiten en dat na ommekomst van de termijn zal worden besloten of met hen een nieuwe huurovereenkomst zal worden gesloten. Uit hetgeen hierover in de laatste kans overeenkomst is bepaald, is niet klip en klaar af te leiden dat Woonbedrijf ook daadwerkelijk na ommekomst van de termijn, zelfs niet bij het voldoen aan alle in de laatste kans overeenkomst gestelde voorwaarden, ook daadwerkelijk een nieuwe huurovereenkomst zal sluiten. In het kader van het eerder tussen partijen gevoerde kort geding in januari 2016 heeft Woonbedrijf reeds uitvoerig aangegeven welke redenen aan haar besluit ten grondslag liggen om niet met X. c.s. een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Ook in haar brief van 28 januari 2016 zijn deze redenen X. c.s. wederom voorgehouden.

4.7 De door X. c.s. gestelde noodtoestand ten gevolge van het gedwongen moeten verlaten van de woning en het niet voorhanden hebben van alternatieve woonruimte voor X. c.s. en hun drie studerende kinderen, mag geacht worden reeds door de kantonrechter te zijn meegevoerd bij het wijzen van het vonnis van 29 januari 2015. Dat een ontruiming voor X. c.s. en hun gezin dramatisch is, is zonneklaar.

4.8 Tot slot voeren X. c.s. aan dat zij een paar weken voor einddatum van de laatste kans overeenkomst niet zijn uitgenodigd voor een gesprek, waartoe Woonbedrijf, gelet op de voorwaarden als onder 2.3 weergegeven wel gehouden was. De voorzieningenrechter is van oordeel dat ook deze omstandigheid X. c.s. niet kan baten, aangezien Woonbedrijf in het kader van de inmiddels tussen partijen gevoerde twee kort gedingprocedures haar standpunt uitgebreid en gemotiveerd aan X. c.s. kenbaar heeft gemaakt en daarover door partijen is gedebatteerd.

4.9 Het vorenstaande leidt dan ook tot de slotsom dat onvoldoende aannemelijk is dat executie van het vonnis van

29 januari 2016 door Woonbedrijf misbruik van bevoegdheid oplevert. De vorderingen zullen derhalve worden afgewezen.

4.10 X. c.s. zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Woonbedrijf worden begroot op:

– griffierecht	€ 619,00
– overige kosten	€ 0,00
– salaris advocaat	€ 816,00
Totaal	€ 1.435,00.

## 5 De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1 wijst de vorderingen af,

5.2 veroordeelt X. c.s. in de proceskosten, aan de zijde van Woonbedrijf tot op heden begroot op € 1.435,00,

5.3 verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

## Noot

De meeste woningcorporaties hanteren een zogenaamd Tweede Kans beleid, ook wel Laatste Kans beleid genoemd. Op grond van dit beleid krijgen huurders die een huurachterstand hebben laten ontstaan of huurders die overlast veroorzaken in bepaalde gevallen een tweede of laatste kans overeenkomst aangeboden. In zo'n overeenkomst worden specifieke verplichtingen opgenomen waaraan de huurder zich moet houden, bijvoorbeeld plichten ten aanzien van betaling van de huurprijs, huurdersgedrag en aanvaarding van hulpverlening. Huurders krijgen daarmee letterlijk een laatste kans om zich als een goed huurder te gedragen. Verbeter die situatie niet en worden de afspraken dus niet nagekomen, dan zal de huurrelatie beëindigd worden.

## Varianten tweede kans

De tweede kans wordt in verschillende vormen toegepast. De tweede kans kan worden geboden met instandhouding van de huurovereenkomst of na het ontbinden ervan en in de eigen woning of in een andere woning. Ik onderscheid vier varianten.

1. *Gedragsaanwijzing*: Met de overlastgevende huurder of de huurder met een huurachterstand worden concrete afspraken gemaakt over het betalen van de huur(achterstand), overlastbeperkende maatregelen en/of het accepteren van begeleiding. Deze afspraken gaan deel uitmaken van de huurovereenkomst. Niet nakoming van de afspraken zal leiden tot een ontbindings- en ontruimingsvordering bij de rechter.
2. *Laatste kans in eigen woning*: Met de overlastgevende huurder of een huurder met een huurachterstand wordt een nieuwe huurovereenkomst ter zake dezelfde woning aangegaan, waarin specifieke afspraken worden opgenomen over het betalen van de huur(achterstand), overlastbeperkende maatregelen en/of het accepteren

van begeleiding. De oude huurovereenkomst is door opzegging door de huurder beëindigd. Niet nakoming van de afspraken zal leiden tot een ontbindings- en ontruimingsvordering bij de rechter.

3. *Laatste kans in andere woning*: De overlastgevendende huurder wordt naar een andere passende woning bemiddeld en er komt een nieuwe huurovereenkomst tot stand met aanvullende afspraken, bijvoorbeeld verplichte zorg- of woonbegeleiding. De oude huurovereenkomst is door opzegging door de huurder beëindigd. Niet nakoming van de specifieke voorwaarden leidt tot een tot een ontbindings- en ontruimingsvordering bij de rechter.
4. *Laatste kans na ontbinding huurovereenkomst*: De rechter heeft de huurovereenkomst wegens huurachterstand en/of overlast ontbonden en de huurder veroordeeld om de woning te ontruimen. De verhuurder schort de ontruiming op en sluit een laatste kans overeenkomst met de huurder, waarin staat dat hij zich aan strikte voorwaarden moet houden en de verhuurder zich het recht voorbehoudt om het vonnis alsnog ten uitvoer te leggen als hij dat verzuimt. Dit is geen nieuwe huurovereenkomst, het gebruik van de woning wordt gedoogd. Komt de huurder de afspraken niet na, dan volgt alsnog ontruiming op basis van het eerdere vonnis. Worden de regels wel nageleefd, dan kan de verhuurder besluiten een nieuwe huurovereenkomst met de huurder aan te gaan.

De onderhavige zaak levert een goed voorbeeld op van variant 4. De afspraken in de laatste kans overeenkomst waren door Stichting Woonbedrijf duidelijk vastgelegd, maar werden door de huurder niet nagekomen. Uitvoering van het eerdere ontbindings- en ontruimingsvonnis levert volgens de voorzieningenrechter geen misbruik van bevoegdheid op, omdat de huurovereenkomst was ontbonden, de laatste kans overeenkomst was beëindigd en Stichting Woonbedrijf zich niet had gebonden om een nieuwe huurovereenkomst met de huurder aan te gaan. Vergelijkbare uitspraken over deze succesvolle werkwijze van Stichting Woonbedrijf zijn geweest in twee arresten van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch.<sup>1</sup>

### *Tijdelijke huurovereenkomst goed alternatief?*

De vraag dringt zich op of de bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 ingevoerde tijdelijke huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW een goed alternatief zou kunnen zijn voor de tweede en laatste kans overeenkomsten, zoals die tot op heden door veel woningcorporaties worden toegepast. Met andere woorden, biedt de tijdelijke huurovereenkomst nieuwe en voldoende opties in tweede en laatste kans gevallen?

Omdat woningcorporaties reguliere huisvesting moeten bieden aan huishoudens die hierop gezien hun inkomen of andere omstandigheden aangewezen zijn, bepaalt ar-

tikel 48 lid 1 Woningwet dat toegelaten instellingen hun zelfstandige sociale huurwoningen (daeb-woningen) niet tijdelijk mogen verhuren. Maar daar gelden uitzonderingen op. Tijdelijke verhuur wordt wel toegestaan als het gaat om huurovereenkomsten met personen die deel uitmaken van specifieke groepen. Deze groepen staan opgesomd in artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.<sup>2</sup> Voorbeelden van personen waarvoor een uitzondering wordt gemaakt zijn huurders in de noodopvang, huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten in verband met renovatie of sloop, of huurders die tijdelijk in een andere plaats werken of studeren. De vierde groep in de opsomming betreft huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kansovereenkomst aangaat. Dit houdt dus in dat toegelaten instellingen bevoegd zijn om tijdelijke huurovereenkomsten in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW te sluiten met huurders die zij een tweede of laatste kans willen bieden.

### *Goed alternatief*

De tijdelijke huurovereenkomst zou een goed alternatief kunnen zijn in de situaties zoals die hierboven zijn beschreven in de varianten 2 en 3. Dat zijn de situaties waarin met de tweedekanser een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan, met alle huurbescherming van dien. Als de huurder de afspraken daarna weer niet nakomt, moet de verhuurder een bodemprocedure starten om de huurovereenkomst te laten ontbinden (of ontruiming bewerkstelligen via een kort geding). De rechter zal de ontbindings- en/of ontruimingsvordering alleen toewijzen als de verhuurder de wanprestatie van de huurder kan bewijzen. De uitkomst is dus onzeker.<sup>3</sup> Bovendien kost zo'n procedure tijd en geld.

De gang naar de rechter kan achterwege blijven bij gebruikmaking van de tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW. Met een huurder die voor een tweede of laatste kans in aanmerking komt kan een tijdelijke huurovereenkomst worden aangegaan voor de duur van bijvoorbeeld 6 maanden, zodat de huurder zich in die periode kan bewijzen. In de tijdelijke huurovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen. Als het de huurder niet lukt om zijn afspraken na te komen, dan kan de verhuurder de tijdelijke huurovereenkomst eindigen met een enkele brief waarin hij de huurder informeert over de einddatum van het contract.<sup>4</sup> Na afloop van de 6 maanden zal de huurder de woning moeten ontruimen.

De duur van de tijdelijke huurovereenkomst moet zorgvuldig bepaald worden. De huurder moet enerzijds voldoende tijd krijgen om zich te bewijzen. Er kan namelijk geen tweede tijdelijke huurovereenkomst worden aangegaan (laatste

1 Hof 's-Hertogenbosch 5 februari 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:BZ0899 en Hof 's-Hertogenbosch 14 april 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1359.

2 *Scrt.* 2016, 34046, 30 juni 2016.

3 Al zal de rechter na toepassing van de tweede of laatste kans overeenkomst waarschijnlijk eerder geneigd zijn om de ontbindings- en/of ontruimingsvordering toe te wijzen.

4 Deze kennisgeving moet wel tijdig worden verstuurd, dat wil zeggen niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd is verstreken.

zin van artikel 7:271 lid 1 BW). Na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst moet de verhuurder kiezen tussen het voortzetten van de huurrelatie in de vorm van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of het verbreken van de huurrelatie. Anderzijds moet de periode ook niet te lang zijn, voor het geval direct al duidelijk is dat de huurder de afspraken niet nakomt. De verhuurder kan de huurovereenkomst niet tussentijds opzeggen en zal het contract in principe moeten uitdienen. Natuurlijk kan de verhuurder ook in dit geval aan de rechter vragen om de huurovereenkomst wegens de wanprestatie (tussentijds) te ontbinden, maar voordat er een vonnis is gewezen is de bepaalde tijd waarschijnlijk ook al verstreken. Een kort geding tot ontruiming kan dan eventueel een uitkomst bieden.

### *Geen goed alternatief*

Als het gaat om de situatie zoals beschreven in variant 4, is de tijdelijke huurovereenkomst geen goed alternatief. De verhuurder heeft geen voordeel bij toepassing van een de tijdelijke huurovereenkomst ten opzichte van de tweede kans overeenkomst na ontbinding van de huurovereenkomst. Hieronder volgt een opsomming van de verschillen.

De tweede kans overeenkomst waarbij het gebruik van de woning na ontbinding van de huurovereenkomst wordt gedoogd kan door de verhuurder per direct beëindigd worden als één of meerdere afspraken en voorwaarden niet worden nagekomen. Als dat tenminste expliciet wordt vastgelegd. Zoals vermeld kan dat bij de tijdelijke huurovereenkomst niet. De verhuurder moet de overeengekomen periode afwachten of gedurende de looptijd een ontbindingsprocedure of een kort geding starten.

In de tweede plaats zal een verhuurder bij toepassing van een tijdelijke huurovereenkomst een ontruimingsvonnis moeten halen als de huurder de woning na het verstrijken van de overeengekomen termijn niet verlaat. Bij de tweede kans overeenkomst ligt er al een ontruimingsvonnis, dat onmiddellijk na beëindiging van de overeenkomst geëxecuteerd kan worden.

Ten derde loopt de verhuurder die een tijdelijke huurovereenkomst gebruikt het risico dat de overeenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd, op het moment dat hij vergeet om de huurder tijdig te informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. De verhuurder zit dan aan deze huurder met huurbescherming 'vast'. Dit risico is minder groot bij het gebruik van een tweede kans overeenkomst. Uit de rechtspraak volgt dat de tweede kans overeenkomst niet leidt tot het (stilzwijgend) ontstaan van een nieuwe huurovereenkomst.<sup>5</sup> De hoofdregel van artikel 7:230 BW is niet van toepassing, omdat 'van een andere bedoeling blijkt'. Als de geldigheidsduur van de tweede kans overeenkomst verstrijkt, zonder dat er een beslissing is genomen over het verloop, dan zou mogelijk ook een huurovereenkomst kunnen ontstaan omdat deze 'andere bedoeling' niet meer blijkt.

<sup>5</sup> Hof 's-Hertogenbosch 5 februari 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:BZ0899.

Maar dan moet de huurder bijvoorbeeld betogen dat hij uit dit stilzwijgen mocht opmaken dat er een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan. De uitkomst van zo'n discussie is onzeker.

Voorts geldt dat een tijdelijke huurovereenkomst niet verlengd kan worden, behalve voor onbepaalde tijd. Dat kan onhandig zijn als de verhuurder de huurder nog wat extra tijd wil geven om zich te bewijzen. Bij een tweede kans overeenkomst kan dit in principe wel. De situatie mag niet van onbepaalde duur zijn, maar een vonnis mag enige tijd 'op de plank liggen', mits aan de huurder duidelijk is gemaakt dat de verhuurder zich steeds het recht heeft voorbehouden om het vonnis te executeren als de huurder zich niet aan de afspraken houdt.<sup>6</sup> Het ontruimingsvonnis werd in deze zaak pas 15 maanden nadat het werd gewezen ten uitvoer gelegd.

Tot slot kan nog het risico genoemd worden dat een huurder binnen 6 maanden na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst de aanvangshuurprijs laat toetsen door de huurcommissie (artikel 7:249 lid 2 BW). Bij een tweede kans overeenkomst heeft de huurder geen huurprijsbescherming.

### *Conclusie*

De tijdelijke huurovereenkomst ex artikel 7:271 lid 1 BW zou een goed alternatief kunnen zijn voor tweede en laatste kans overeenkomsten die eruit bestaan dat er met de huurder onder strikte voorwaarden een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan. Een verhuurder kan zichzelf dan een rechtszaak besparen als de huurder de huur weer te laat betaalt of weer overlast veroorzaakt. Voor de situatie in de onderhavige zaak is een tijdelijke huurovereenkomst minder geschikt. De jurisprudentie die zich heeft gevormd over deze 'gebruiksovereenkomsten' met een ontruimingsvonnis als stok achter de deur is dus nog altijd relevant.

*Mr. A.M. Langeloo*

## WR 2016/127

Hof Amsterdam 15 september 2015, nr. 200.156.510/01 (Mrs. J.C. Toorman, D.J. van der Kwaak, E.M. Polak) m.nt. mr. C.L.J.M. de Waal

(art. 7:262, 7:265 en art. 7:902 BW)

ECLI:NL:GHAMS:2015:3849

**Huurprijs woonruimte: huurprijsvaststelling huurcommissie, geen vordering hierover bij rechter ingesteld;**

<sup>6</sup> Ktr. Rotterdam 26 augustus 2004, ECLI:NL:RBROT:2004:AT4127, Ktr. Hoorn 4 juli 2005, ECLI:NL:RBALK:2005:AU3503, Rb. Leeuwarden 18 november 2009, ECLI:NL:RBLLE:2009:BK5156 en *Huurrecht Woonruimte*, J. Sengers en P. van der Sanden (red.), Sdu Uitgevers, 2015, zevende druk, p. 196-199.