

Tijdelijke contracten Wet Doorstroming Huurmarkt: de balans opmaken na drie jaar rechtspraak

WR 2019/143

1. Inleiding

Op 1 juli 2016 is (een gedeelte van) de Wet Doorstroming Huurmarkt (hierna: WDH) in werking getreden. Een tweede gedeelte trad per 1 januari 2017 in werking. De WDH rust op drie pijlers: de huursombenadering (enkel voor toegelaten instellingen), een nieuwe regeling inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging en meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.¹

De wet heeft een aantal doelstellingen: het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, het creëren van een flexibelere woningmarkt, het bestrijden van scheef-wonen en het uitbreiden, herschikken en overzichtelijker maken van het stelsel van tijdelijke verhuur.

In dit artikel beperk ik mij tot de pijler van de tijdelijke verhuur, en dan in het bijzonder tot de mogelijkheid om zelfstandige woonruimte voor twee jaar of korter te verhuren zonder dat de huurder huurbescherming heeft. Dit laatste mag zonder meer een revolutie in het huurrecht genoemd worden, of zelfs een bom onder de huurbescherming. Die laatste zorg heeft de minister in de memorie van toelichting proberen weg te nemen door daarin op te nemen *“het is geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de regel is. Het instrument van tijdelijke verhuur moet zo worden ingezet dat aan de essentie van huur(prijs)bescherming niet wordt afgedaan”*.² Ondanks deze toelichting van de minister lijkt de zorg niet onterecht te zijn. Diverse media meldden al dat met name grote en kleine particuliere verhuurders veelvuldig gebruik maken van tijdelijke huurovereenkomsten, met als doel daarna een hogere huurprijs te kunnen bedingen.³ De minister is derhalve wellicht wat naïef geweest met de overweging dat het niet te verwachten is *“dat verhuurders ervoor zullen kiezen hun woningen voortaan alleen nog voor korte tijd aan steeds verschillende huurders te verhuren”*.⁴

Of de WDH daadwerkelijk de doorstroming op de huurmarkt – op de juiste wijze – bevordert, is de vraag. Een vraag die ik in dit artikel niet zal beantwoorden. Ik beperk me in dit artikel tot een analyse van de rechtspraak over de sinds 1 juli 2016 bestaande mogelijkheid om zelfstandige woon-

ruimte voor twee jaar of korter te verhuren zonder dat de huurder huurbescherming heeft. Uit die rechtspraak blijkt dat het stelsel van tijdelijke verhuur er niet overzichtelijker op is geworden, waarmee dat doel van de WDH voorlopig nog niet lijkt te zijn bereikt. De WDH heeft allerlei nieuwe vragen opgeroepen, waarop nog maar weinig antwoorden zijn gekomen.⁵ In dit artikel probeer ik een aantal vragen te beantwoorden en uitgangspunten te formuleren naar de stand van de rechtspraak. Eerst schets ik nog even kort het wettelijk kader.

2. Mogelijkheden tijdelijke verhuur Wet Doorstroming Huurmarkt

Sinds 1 juli 2016 is het op grond van artikel 7:271 lid 1 BW mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten zonder huurbescherming, dus waarop artikel 7:228 lid 1 BW⁶ onverkort van toepassing is. Het gaat om een termijn van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte en vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte. Deze tijdelijke huurovereenkomst hoeft niet te worden opgezegd door de verhuurder maar eindigt door het verloop van de huurtijd. Wel moet de verhuurder maximaal drie maanden en minimaal één maand voor de einddatum de huurder schriftelijk informeren over het einde van de huurovereenkomst. Dit wordt een zogenaamde “schriftelijke kennisgeving” genoemd. Als de verhuurder deze schriftelijke kennisgeving niet of niet tijdig doet, dan wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. Als na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste huurovereenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de eerste huurovereenkomst.

Voor Toegelaten Instellingen (woningcorporaties) is de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van sociale⁷ (zelfstandige) huurwoningen (op grond van artikel 48 lid 1 Woningwet jo. artikel 22a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) beperkt tot de volgende doelgroepen:

- huurders die voor hun werk of studie tijdelijk elders binnen Nederland of afkomstig uit het buitenland in Nederland werken of studeren;
- huurders die in verband met renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW tijdelijk hun woning moeten verlaten;

1 De Groot en Verhoeven gaan in ‘Wet Doorstroming Huurmarkt’, WR 2017/176, uitgebreid in op de drie pijlers en de achtergronden daarvan.

2 MvT, Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 9.

3 <https://www.ad.nl/wonen/huurders-woorden-gechanteerd-sinds-tijdelijke-contracten-a8ebd299/>, <https://nos.nl/artikel/2281356-verzet-tegen-tijdelijke-huurovereenkomsten-in-particuliere-sector.html>

4 MvT, Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 19.

5 Zie De Groot en Verhoeven in ‘Wet Doorstroming Huurmarkt’, WR 2017/176, voor een overzicht van de vragen en knelpunten sinds invoering van de WDH.

6 Art. 7:228 lid 1 BW: een huur voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt, zonder dat daartoe opzegging is vereist, wanneer die tijd is verstreken.

7 Zelfstandige huurwoningen met een aanvangshuurprijs op of onder de huurliberalisatiegrens (2019: € 720,42).

- huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang;
- huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbare urgente huisvestingsbehoefte;
- huurders met een tweede of laatste kans huurovereenkomst of met woonbegeleiding.

Tegelijkertijd is het woningcorporaties niet langer toegestaan (artikel 48 lid 1 Woningwet) om met deze doelgroepen aard korte duur contracten (ex artikel 7:232 lid 2 BW) te sluiten. Dit roept vele vragen op in de praktijk. Want is er bijvoorbeeld ook sprake van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de WDH als de duur van de huurovereenkomst bij aanvang niet exact kan worden afgebakend, zoals het geval kan zijn bij huurovereenkomsten die gekoppeld zijn aan woonbegeleiding of bij huurovereenkomsten voor een wisselwoning. En wanneer moet in zo'n geval de schriftelijke kennisgeving worden gedaan? Voor een uitgebreide bespreking van deze en meer vragen, verwijs ik naar het eerder genoemde artikel van De Groot en Verhoeven.⁸ Over deze vragen is, voor zover mij bekend, geen rechtspraak gewezen in de verslagperiode, zodat ik deze onderwerpen in dit artikel verder buiten beschouwing laat.

Met de WDH is naast invoering van bovengenoemde vormen van tijdelijke verhuur ook het bereik van de opzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" uitgebreid tot jongeren (het zogenaamde "jongerencontract"), promovendi en grote gezinnen,⁹ waarmee voor deze doelgroepen ook een vorm van "tijdelijke" verhuur is gecreëerd. Deze vormen van "tijdelijke verhuur" laat ik in dit artikel verder buiten beschouwing. Voor een beschrijving daarvan en van de reeds voor 1 juli 2016 bestaande mogelijkheden verwijs ik naar eerdere artikelen in *WR*.¹⁰

3. Analyse rechtspraak

De tot nog toe gepubliceerde rechtspraak valt te verdelen in drie thema's: de "schriftelijke kennisgeving", de huurovereenkomst voor bepaalde tijd op grond van WDH tegenover de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met minimumduur) en de reeks van tijdelijke huurovereenkomsten. Ik behandel de rechtspraak aan de hand van deze thema's, waarbij mijn focus vooral ligt op de vraag of de huurder huurbescherming heeft.

3.1 De "schriftelijke" kennisgeving

Op grond van artikel 7:271 lid 1 BW eindigt een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de WDH van rechtswege bij het einde van de bepaalde tijd, onder de voorwaarde dat de verhuurder tussen de één en drie maanden voordat die bepaalde tijd verstrijkt een zogenaamde schriftelijke kennisgeving heeft gedaan.¹¹ Als die kennisgeving niet of niet binnen dat tijdvak wordt gedaan, dan wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. Deze kennisgeving is vormvrij,¹² maar moet om haar werking te hebben de huurder wel daadwerkelijk hebben bereikt waarbij de bewijslast op de verzender ligt.¹³ In een geval waarbij de kennisgeving per e-mail was gedaan maar waarbij de huurder ontkende die te hebben ontvangen (de e-mail was mogelijk in haar spamfilter¹⁴ terecht gekomen) oordeelde de kantonrechter dat de e-mail voldeed aan de vereisten voor een kennisgeving maar niet het gewenste effect had omdat de verhuurder niet aannemelijk had gemaakt dat de huurder de inhoud van de e-mail kende.¹⁵ Ook een kennisgeving per Whatsapp voldeed aan het wettelijk vereiste van het schriftelijk informeren van de huurder omdat "een dergelijk bericht kan worden gelezen en daarmee is te kwalificeren als (digitale) schriftelijke informatie".¹⁶

Er is veel geprocedeerd over de vraag of de tijdelijke huurovereenkomst ook van rechtswege eindigt bij het einde van de bepaalde tijd als de verhuurder de kennisgeving te vroeg – dus vóór drie maanden voor het einde – of te laat – na één maand voor het einde – heeft gedaan. Rechteren zijn onverbiddelijk als er geen kennisgeving of een te late kennisgeving is gedaan.¹⁷ Zelfs in een kwestie waarbij de schriftelijke kennisgeving één dag te laat werd gedaan, oordeelde de rechter al dat de huurovereenkomst daardoor voor onbepaalde tijd was verlengd.¹⁸

Bij een te vroege schriftelijke kennisgeving is de rechtspraak niet eenduidig. Een te vroege schriftelijke kennisgeving hoeft niet altijd fataal te zijn. In twee gevallen oordeelde de kantonrechter dat de huurovereenkomst ondanks een te vroege kennisgeving toch van rechtswege eindigde op de afgesproken einddatum.¹⁹ In beide gevallen werd een beroep van de huurder op een te vroege kennisgeving naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar bevonden omdat de huurder niet in zijn belang was geschaad

De tot nog toe gepubliceerde rechtspraak valt te verdelen in drie thema's: de "schriftelijke kennisgeving", de huurovereenkomst voor bepaalde tijd op grond van WDH tegenover de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met minimumduur) en de reeks van tijdelijke huurovereenkomsten. Ik behandel de rechtspraak aan de hand van deze thema's, waarbij mijn focus vooral ligt op de vraag of de huurder huurbescherming heeft.

8 De Groot en Verhoeven 'Wet Doorstroming Huurmarkt', *WR* 2017/176.

9 Art. 7:274c, e en f BW. De "oude" doelgroepen waren studenten, ouderen en gehandicapten.

10 Langeloo, 'Wet doorstroming huurmarkt, uitbreiding mogelijkheden tijdelijke verhuur 2015', *WR* 2016/73 en De Groot en Verhoeven 'Wet Doorstroming Huurmarkt', *WR* 2017/176.

11 De letterlijke tekst van art. 7:271 lid 1 BW luidt op dat punt: "mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert".

12 Dit is niets nieuws en geldt ook voor huuropzeggingen, zie bijvoorbeeld Ktr. Leeuwarden 29 augustus 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:3261, *WR* 2018/6, m.nt. Duijnsteet-van Imhoff en Hof Amsterdam (vzr.) 27 november 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4385.

13 O.g.v. de geobjectiveerde ontvangsttheorie ex art. 3:37 BW.

14 Voor een beschouwing over de werking van de geobjectiveerde ontvangsttheorie ex art. 3:37 BW bij mailverkeer (met "delivery receipts", spamboxen en onbestelbaarheidsberichten) zie de noot van Duijnsteet-van Imhoff onder *WR* 2018/6.

15 Ktr. Amersfoort (vzr.) 20 september 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:4759, *WR* 2018/7, m.nt. Z.H. Duijnsteet-van Imhoff.

16 Ktr. Enschede 8 januari 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:31, *WR* 2019/33.

17 Ktr. Amersfoort (vzr.) 20 september 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:4759, *WR* 2018/7, m.nt. Z.H. Duijnsteet-van Imhoff; Ktr. Breda (vzr.) 10 januari 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:332, *WR* 2018/53, m.nt. J.A. van Strijen; Ktr. Utrecht 31 oktober 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5265.

18 Ktr. Almere 16 mei 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:3011, *WR* 2017/141.

19 Ktr. Zwolle (vzr.) 28 maart 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:1628, *WR* 2019/3, m.nt. J.A. van Strijen; Ktr. Utrecht (vzr.) 4 december 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5957.

door de te vroege kennisgeving. In twee andere vonnissen koos de kantonrechter voor een strikte toepassing van de wet.²⁰ Hoewel het volgens de kantonrechter te Leeuwarden moeilijk was voor te stellen dat het belang van de huurder was geschaad door de negen dagen te vroege kennisgeving, was de huurovereenkomst toch voor onbepaalde tijd verlengd:

“kennelijk heeft de wetgever een (niet nader omschreven) bedoeling gehad bij het bepalen van de periode waarin de aanzegging dient te geschieden. De wettekst laat immers wat betreft die termijn aan duidelijkheid niets te wensen over en is voorts ook nog van relatief recente datum, namelijk 1 juli 2016.”

In veel van de vonnissen over een te vroege of te late kennisgeving verwees de kantonrechter naar de parlementaire geschiedenis van de WDH. In de memorie van antwoord²¹ heeft de minister op de vraag of het niet doen van een kennisgeving kan worden gerepareerd, geantwoord:

“De verplichting van deze kennisgeving is opgenomen in het voorgestelde artikel 7:271 lid 1 tweede volzin van het BW. De verhuurder kan dit nalaten niet repareren. Indien hij dit nalaat wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd (...). De rechter kan dit in principe niet herstellen.”

Dit duidt op een strikte toepassing van de wet waarbij er geen ruimte is voor een rechterlijke toets. Bij een te late kennisgeving valt daar vanuit het oogpunt van rechtszekerheid veel voor te zeggen omdat bij het uitblijven van de kennisgeving de huurder ervan uit moet kunnen gaan dat de verhuurder geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid de huurovereenkomst van rechtswege te doen eindigen,²² maar bij een te vroege kennisgeving voelt een strikte wetstoepassing toch wat onrechtvaardig aan. De huurder lijkt niet in zijn belang geschaad en toch wordt de huurovereenkomst verlengd. Vandaar ook dat sommige kantonrechters bij een te vroege kennisgeving kennelijk wel een mogelijkheid tot reparatie zagen.²³ Het antwoord van de minister lijkt daarvoor ook ruimte te laten door de woorden “*in principe*”. Bovendien lijkt de minister het enkel te hebben over de situatie waarin in het geheel geen kennisgeving is gedaan.

Het laatste woord is hierover nog niet gezegd.²⁴ Met invoering van de WDH heeft de wetgever onder andere een einde willen maken aan de onzekerheid of een tijdelijke huurovereenkomst al dan niet valt onder “*naar zijn aard van*

korte duur” ex artikel 7:232 lid 2 BW en dus of de huurder al dan niet huurbescherming heeft.²⁵ In de memorie van toelichting schrijft de minister:

“De uitkomst van het oordeel van de rechter is daardoor vaak moeilijk te voorspellen. De jurisprudentie op dit punt geeft een sterk wisselend beeld”.

Dit zou kunnen pleiten voor een strikte toepassing van de wet. Dan is de uitkomst van een eventuele procedure goed te voorspellen en weet iedereen waar hij/zij aan toe is. Aan de andere kant; de woorden van de minister laten ruimte voor reparatie van een te vroege kennisgeving. En ook de wet biedt in artikel 6:2 lid 2 BW²⁶ een mogelijkheid om (bij uitzondering en met terughoudendheid) niet te streng om te gaan met een te vroege aanzegging, bijvoorbeeld als de huurder op geen enkele wijze aanneemelijk kan maken in welk belang hij is geschaad terwijl de verhuurder wel in een redelijk belang wordt geschaad bij onverkorte toepassing van artikel 7:271 lid 1 BW.²⁷ Ook dát is rechtszekerheid, dat een verhuurder die een tijdelijke huurovereenkomst sluit, ook daadwerkelijk na het einde van de duur kan beschikken over de woonruimte en niet wordt afgerekend op een te vroege kennisgeving waar niemand last van heeft. De overweging van de kantonrechter te Breda²⁸ dat de huurder in zijn belangen zou worden geschaad indien een te vroege kennisgeving wordt gerepareerd, enkel omdat hij dan zijn woning verliest terwijl de huurovereenkomst anders voor onbepaalde tijd zou zijn verlengd, is naar mijn mening een onjuiste cirkelredenering. De huurder wordt niet in zijn belangen geschaad door de te vroege kennisgeving – ook bij een niet te vroege kennisgeving zou de huurovereenkomst immers eindigen – wel heeft de huurder last van de reparatie van de te vroege kennisgeving; hij moet namelijk de woning ontruimen.

Ook in de wet wordt overigens niet altijd streng omgegaan met termijnen, zo wordt een opzegging door de verhuurder van woonruimte op een te korte termijn op grond van artikel 7:271 lid 6 BW geconverteerd naar een opzegging als ware zij gedaan op de juiste termijn. Het gaat bij de WDH weliswaar niet om een opzegging maar om een schriftelijke kennisgeving, maar de parallel is dat de huurder ook bij een te korte opzegtermijn niet in een redelijk belang is geschaad als deze wordt geconverteerd.

Wat hier verder ook van zij; het is nu afwachten hoe de rechtspraak zich ontwikkelt.

20 Ktr. Breda (vzr.) 10 januari 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:332, WR 2018/53, m.nt. J.A. van Strijen; Ktr. Leeuwarden 19 december 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:5073.

21 MvA, *Kamerstukken I* 2015/16, 34373, E, p. 7.

22 Ktr. Almere 16 mei 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:3011, WR 2017/141.

23 Via de weg van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid ex art. 6:2 lid 2 BW.

24 Zie hierover ook de noot van Van Strijen onder Ktr. Breda (vzr.) 10 januari 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:332, WR 2018/53, m.nt. J.A. van Strijen.

25 MvT, *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 17.

26 Art. 6:2 lid 2 BW: *Een tussen hen krachtens wet, gewoonte of rechtshandeling geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*

27 Ktr. Zwolle (vzr.) 28 maart 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:1628, WR 2019/3, m.nt. J.A. van Strijen.

28 Ktr. Breda (vzr.) 10 januari 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:332, WR 2018/53, m.nt. J.A. van Strijen.

3.2 **Huurovereenkomst voor bepaalde tijd op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt of huurovereenkomst voor onbepaalde tijd**

Dit is een vraagstuk dat de gemoederen en de praktijk veel bezig houdt. Het is complexe materie omdat voor invoering van de WDH een echte huurovereenkomst voor bepaalde tijd – waarop artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is – niet mogelijk was, maar in de praktijk wel werd gesloten, waarbij het dan veelal – vooral in de commerciële verhuur – de bedoeling was dat de huurovereenkomst niet door de huurder voor het verstrijken van die bepaalde tijd kon worden opgezegd. Die constructie was tot invoering van de WDH geregeld in artikel 7:271 lid 1 BW.²⁹ Het ging dan in feite om een huurovereenkomst met een minimumduur. Sinds de invoering van de WDH is het wel mogelijk om huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van twee jaar of korter te sluiten waarop artikel 7:228 BW onverkort van toepassing is. Of het ook nu nog mogelijk is om huurovereenkomsten te sluiten met een minimumduur van twee jaar of korter³⁰ – waarbij het dus de bedoeling van partijen is dat de huurovereenkomst door zowel huurder als verhuurder niet voor het verstrijken van de bepaalde tijd kan worden opgezegd, maar de huurder wel huurbescherming heeft – is een vraag waarover veel wordt geschreven. De minister heeft in een schriftelijk antwoord op vragen hierover vanuit de Tweede Kamer aangegeven dat de wetgever met de invoering van de WDH niet bedoeld heeft om bestaande mogelijkheden te doorkruisen maar juist om die mogelijkheden uit te breiden.³¹ Dit zou volgens sommigen pleiten voor het nog altijd bestaan van de mogelijkheid van huurovereenkomsten met een minimumduur van twee jaar of korter.³² Daar staat echter tegenover dat volgens de Hoge Raad aan uitlatingen van een minister anders dan in de totstandkomingsgeschiedenis geen bijzondere betekenis toekomt.³³ Bovendien is het overeenkomen van een minimumduur van twee jaar of korter in strijd met de wet. Het beding waarbij een minimumduur van bijvoorbeeld één jaar wordt overeengekomen is namelijk in feite een beding waarbij een langere opzegtermijn voor de huurder wordt overeengekomen dan wettelijk is toegestaan. Zo'n beding is nietig op grond van artikel 7:271 lid 5 jo. lid 7 BW.³⁴

Wat hier ook van zij; in de in dit artikel behandelde rechtspraak ging het in de hoofdzaak nooit om de vraag of het sinds de invoering van de WDH nog mogelijk is om huurders van zelfstandige woonruimte te binden aan een minimumduur korter dan twee jaar, in die zin dat ze dus niet eerder mogen opzeggen. Dit is een vraag die, voor zover ik weet, nog niet als zodanig aan een rechter is voorgelegd.³⁵ Centraal stond vrijwel altijd de vraag: Heeft de huurder al dan niet huurbescherming? Dus: Is dit een huurovereenkomst voor bepaalde tijd (waarop artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is) of is dit een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarbij de huurder huurbescherming heeft? Ik zal deze rechtspraak dan ook vanuit dit laatste perspectief beschouwen.

Hoewel het dus sinds 1 juli 2016 mogelijk is om huurovereenkomsten voor bepaalde tijd te sluiten waarop artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is en waarbij de huurder geen huurbescherming heeft, blijkt de praktijk weerbarstig. De inhoud van huurovereenkomsten is namelijk lang niet altijd duidelijk en soms zelfs tegenstrijdig. Hebben partijen bedoeld echt een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten – dus zonder huurbescherming – of was het eigenlijk de bedoeling om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met een minimumduur) overeen te komen, mét huurbescherming. Vandaar dat de vraag (tijdelijk of onbepaalde tijd met een minimumduur?) regelmatig aan rechters wordt voorgelegd.

De rechtspraak is casuïstisch en vonnissen staan soms zelfs lijnrecht tegenover elkaar. Wel valt er een aantal criteria te destilleren die houvast bieden bij het beantwoorden van de vraag “tijdelijk of onbepaalde tijd met minimumduur?” Uiteraard zijn de bewoordingen van de schriftelijke huurovereenkomst betreffende de duur van belang. Zijn die voor meer dan één uitleg vatbaar, dan wordt het Haviltex-criterium³⁶ soms toegepast.³⁷ Als er enkel een bepaalde tijd wordt genoemd, is er in de regel sprake van een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de WDH.³⁸ De eventuele omstandigheid dat voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst is gesproken of gecorrespondeerd over de mogelijkheid van verlenging, lijkt daar niet aan af te doen.³⁹ Dat er in de huurovereenkomst niet wordt verwezen naar de WDH is niet relevant.⁴⁰ In een geval echter waarin de bepaalde duur werd omschreven als een “minimale periode” en waarbij tevens tussentijdse opzegging was uitgesloten, oordeelde de kantonrechter dat het ging om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.⁴¹ Als er in de schriftelijke

29 Art. 7:271 lid 1 (oud) BW luidde als volgt: *In afwijking van art. 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd aangegane huur niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.*

30 Voor huurovereenkomsten langer dan twee jaar is art. 7:271 lid 1 BW niet gewijzigd.

31 Tweede Kamer, vergaderjaar 2016–2017, aanhangsel van de handelingen, nr. 653.

32 Langeloo, 'De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur, kan dat nog?', <https://hielkemaco.nl/wet-doorstroming-huurmarkt-onbepaalde-tijd-minimale-termijn-nog/>.

33 HR 26 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:335, NJ 2016/438, r.o. 3.9.2.

34 Zie ook: Van Strijen in haar noot bij Ktr. Utrecht 1 augustus 2018, ECLI:NL:RBUMNE:2018:3662, WR 2019/18, m.nt. J.A. van Strijen; Veldman, 'Woonruimte voor bepaalde tijd, de wens is soms de vader van de gedachte'. <https://vastgoedjournaal.nl/news/30634/woonruimte-voor-bepaalde-tijd-de-wens-is-soms-de-vader-van-de-gedachte> en De Groot en Verhoeven 'Wet Doorstroming Huurmarkt', WR 2017/176 (p. 47).

35 De Kantonrechter te Groningen heeft deze vraag niettemin uitgebreid aan de orde gesteld en met “ja” beantwoord: Ktr. Groningen 19 december 2017, ECLI:NL:RBUMNE:2017:4921, WR 2019/34.

36 HR 13 maart 1981, NJ 1981/653.

37 Zie bijvoorbeeld: Ktr. Amsterdam (vzr.) 16 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:199; Ktr. Amsterdam (vzr.) 11 april 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:2704; Ktr. Groningen 19 december 2017, ECLI:NL:RBUMNE:2017:4921, WR 2019/34.

38 Ktr. Rotterdam (vzr.) 8 augustus 2018, ECLI:NL:RBROT:2019:6060.

39 Ktr. Utrecht 17 april 2019, ECLI:NL:RBUMNE:2019:3056, WR 2019/100.

40 Ktr. Utrecht 17 april 2019, ECLI:NL:RBUMNE:2019:3056, WR 2019/100.

41 Ktr. Groningen 19 december 2017, ECLI:NL:RBUMNE:2017:4921, WR 2019/34.

huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt gesproken over de mogelijkheid van verlenging, dan is de uitkomst ongewis. De rechtspraak is op dat punt sterk verdeeld. De Kantonrechter te Utrecht⁴² oordeelde in een kwestie waarbij het ging het om een huurovereenkomst van tien maanden, waarin was opgenomen dat opzegging gedurende die periode niet mogelijk was en dat de huurovereenkomst na het verstrijken van de einddatum in goed overleg met huurder en verhuurder elke keer voor één jaar werd voortgezet – dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur. De Kantonrechter te Roermond⁴³ oordeelde in een vrijwel identieke kwestie dat er sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd ondanks het feit dat partijen de mogelijkheid van verlenging blijkens de bepalingen van de huurovereenkomst voor ogen heeft gestaan. Ook de wet gaat er in artikel 7:271 lid 1 BW vanuit dat een overeenkomst voor bepaalde tijd kan worden voortgezet en dan overgaat in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, aldus deze kantonrechter.

Veel eenduidiger is de rechtspraak als het gaat om huurovereenkomsten waarin een bepaalde tijd is overeengekomen, met uitsluiting van tussentijdse opzegging en waarbij tevens is bepaald dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd doorloopt indien de bepaalde periode verstrijkt zonder opzegging. Dit zijn in feite de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een minimumduur “oude stijl”, zoals die voor invoering van de WDH gesloten werden met de bedoeling om de huurder te binden aan de bepaalde periode, maar waarbij de huurder gewoon huurbescherming had. Dit model wordt nog steeds vaak gebruikt, waarbij de verhuurder dan stelt de bedoeling te hebben dat het gaat om een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 7:271 lid 1 BW tweede volzin. Deze verhuurders krijgen het gelijk tot nog toe niet aan hun zijde.⁴⁴

Een belangrijke contra-indicatie voor het oordeel dat er sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op grond van de WDH, blijkt de aanwezigheid in de huurovereenkomst van een contactueel verbod voor de huurder om tussentijds op te zeggen.⁴⁵ Bij een huurovereenkomst op grond van de WDH mag de huurder namelijk te allen tijde tussentijds opzeggen op grond van de wet.⁴⁶ Een eventueel beroep van de verhuurder op nietigheid van het tussentijds opzegverbod wegens strijd met dwingend recht – in een poging de huurovereenkomst toch onder de werking van de WDH te brengen – redt de verhuurder niet.⁴⁷

De vraag naar onbepaalde tijd met minimumduur of tijdelijk op grond van de WDH, kwam ook aan de orde in twee vonnissen (in twee vrijwel gelijksoortige zaken) waarin het ging om de vraag of de huurder tijdig een verzoek bij de huurcommissie had ingediend tot toetsing van de aanvangshuurprijs op grond van artikel 7:249 BW.⁴⁸ Toetsing van de aanvangshuurprijs is bij tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk tot zes maanden na afloop, bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd tot zes maanden na aanvang. In beide gevallen ging het om een huurovereenkomst waarin een bepaalde duur was overeengekomen, waarbij tevens was opgenomen dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zou doorlopen indien de overeengekomen periode zonder opzegging zou verstrijken. In beide gevallen mocht de huurder niet tussentijds opzeggen. Beide kantonrechters kwamen met toepassing van het Haviltex-criterium tot het oordeel dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur, waarbij belang werd gehecht aan het feit dat tussentijdse opzegging door de huurder was uitgesloten en aan het gebruik van de term “opzeggen” voor het doen eindigen van de huurovereenkomst door de verhuurder. Bij een tijdelijke huurovereenkomst WDH is daarvan immers geen sprake. Beide kantonrechters overwogen, in lijn met de wetsgeschiedenis, dat terughoudend moet worden omgegaan met aanname van een tijdelijke huurovereenkomst WDH omdat de huurder daarbij geen huurbescherming geniet.

Deze vonnissen zijn in lijn met de rechtspraak die ik hierboven heb behandeld. Ook nu ging het in feite om huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een minimumduur “oude stijl”, zoals die voor invoering van de WDH gesloten werden met de bedoeling om de huurder te binden aan de bepaalde periode, maar waarbij de huurder gewoon huurbescherming had. Echter, anders dan in de hiervoor besproken rechtspraak, was het oordeel in deze gevallen in het voordeel van de verhuurder. Het ging hier namelijk niet om de vraag of de huurder huurbescherming genoot, maar om de vraag of de huurder tijdig de aanvangshuurprijs had laten toetsen. Het antwoord daarop was “nee”, nu de huurders het verzoek daartoe hadden ingediend binnen een half jaar na het einde van de huurovereenkomst en niet – zoals wettelijk vereist bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd – binnen een half jaar na aanvang. Hoewel deze vonnissen passen in de lijn van de rechtspraak waarin de huurbescherming centraal stond, doet de uitkomst naar mijn mening geen recht aan de situatie. Hoe kan een huurder van tevoren weten hoe de (niet eenduidige) huurovereenkomst zal worden gekwalificeerd en wanneer hij zijn aanvangshuurprijs moet laten toetsen? Als hij het zekere voor het onzekere neemt en het verzoek indient binnen zes maanden na aanvang, loopt hij het risico dat de verhuurder de huurovereenkomst niet verlengt. Als hij wacht tot later, loopt hij het risico dat hij te laat is. Je kan je dus afvragen of de lijn die is uitgezet in de rechtspraak waarin de huurbescherming

42 Ktr. Utrecht 30 januari 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:2164.

43 Ktr. Roermond 22 november 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:11286.

44 Ktr. Amsterdam (vzr.) 16 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:199; Ktr. Amsterdam (vzr.) 11 april 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:2704.

45 Ktr. Groningen 19 december 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, WR 2019/34; Ktr. Utrecht 30 januari 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:2164; Ktr. Utrecht 17 april 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:3056, WR 2019/100.

46 Dus ook als de huurovereenkomst daarover zwijgt: Ktr. Leeuwarden 29 augustus 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:3261, WR 2018/6, m.nt. Z.H. Duijsteevan Imhoff.

47 Ktr. Groningen 19 december 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, WR 2019/34.

48 Ktr. Utrecht 20 juni 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:2812 en Ktr. Utrecht 1 augustus 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, WR 2019/18, m.nt. J.A. van Strijen.

centraal staat, op dezelfde wijze moet worden gevolgd als het gaat om toetsing van de aanvangshuurprijs (huurprijsbescherming). Het is wachten op meer vonnissen.

3.3 Een reeks tijdelijke huurovereenkomsten

Zoals ik eerder schreef, volgt uit de wetsgeschiedenis dat volgens de wetgever de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd de norm zou moeten zijn en tijdelijke verhuur de uitzondering.⁴⁹ Ook heeft de wetgever, nadat vanuit de Kamer de zorg was geuit of huurders niet geconfronteerd zouden worden met een opeenvolgende reeks van tijdelijke overeenkomsten, ter voorkoming daarvan in artikel 7:271 lid 1 BW opgenomen dat indien na afloop van een voor bepaalde tijd aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan deze laatste overeenkomst opgevat wordt als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst:

“Het is voor een verhuurder dus niet mogelijk om een zelfde huurder een reeks van tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden”.⁵⁰

Dit lijkt duidelijk. Maar wat nu als de eerste huurovereenkomst is gesloten vóór invoering van de WDH en de tweede erna? Over dit vraagstuk zijn twee vonnissen gepubliceerd in vergelijkbare zaken maar met een geheel andere uitkomst. In een procedure bij de kantonrechter te Almelo⁵¹ kreeg de huurder gelijk. Volgens deze kantonrechter was de tweede tijdelijke huurovereenkomst feitelijk een voortzetting van de eerste zodat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd was ontstaan. De kantonrechter overwoog daartoe dat het de vraag is hoe de tweede tijdelijke huurovereenkomst zich verhoudt tot de eerste huurovereenkomst waarbij de huurder wel huurbescherming had (deze was immers nog van voor inwerkingtreding van de WDH) én of de gekozen constructie wel te verenigen is met de bedoeling van de wetgever. Welke vraag deze kantonrechter – naar mijn mening terecht – negatief beantwoordde, onder verwijzing naar de hierboven aangehaalde passages uit de memorie van toelichting.

De kantonrechter te Enschede gaf in een kwestie met vergelijkbare feiten de verhuurder gelijk en oordeelde dat de tweede tijdelijke huurovereenkomst rechtsgeldig was geëindigd door de vereiste schriftelijke kennisgeving.⁵² Dit vonnis blinkt echter niet uit in onderbouwing. Zo onderbouwt de kantonrechter op geen enkele wijze hoe de eerste tijdelijke huurovereenkomst (van voor de WDH) rechtsgeldig tot een einde was gekomen terwijl de huurder – waarschijnlijk zonder het te weten – afstand had gedaan van huurbescherming door een tweede tijdelijke huurovereenkomst te sluiten, dit keer wel onder de werking van de WDH. Ik verwacht dat dit vonnis niet veel navolging zal krijgen en dat de rechtspraak zich zal ontwikkelen langs de lijn van de kantonrechter te Almelo.

En wat als de eerste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ter voorkoming van een procedure met wederzijds goedvinden is beëindigd en wordt opgevolgd door een tijdelijke laatste kans huurovereenkomst op grond van de WDH in dezelfde woning? Over dit vraagstuk heeft de kantonrechter te Gouda in het nadeel van de verhuurder geoordeeld.⁵³ Volgens de kantonrechter brengt de strekking van de WDH met zich mee dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in beginsel niet kan worden omgezet in een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt immers, aldus deze kantonrechter:

“dat het de bedoeling van de wetgever was dat een huurder niet kon worden geconfronteerd met een opvolgende reeks aan tijdelijke contracten. Een tweede huurovereenkomst geldt alsdan aangegaan voor onbepaalde tijd. Dat uitgangspunt dient naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter in beginsel ook in het geval van een omzetting van een huurovereenkomst van onbepaalde tijd naar bepaalde tijd te gelden”.

Deze situatie wijkt qua huurbescherming niet af van de situatie in de twee vonnissen die ik in de vorige alinea besprak. Bij een tijdelijke huurovereenkomst van vóór WDH heeft de huurder immers huurbescherming net als bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Maar de feiten zijn geheel anders. In de eerste situatie weet de huurder (waarschijnlijk) niet dat hij huurbescherming heeft en dat hij daarvan afstand doet door een tweede tijdelijke huurovereenkomst op grond van de WDH aan te gaan. In de tweede situatie weet de huurder dat wel én gaat hij ter voorkoming van een procedure tot ontbinding/ontruiming akkoord met een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de WDH. Dit is een praktijk die – met name bij woningcorporaties – veelvuldig voorkomt en die een andere benadering verdient dan die van de kantonrechter te Gouda. De wet lijkt daarvoor ook een mogelijkheid te bieden nu artikel 7:271 BW op grond van het achtste lid in haar geheel niet geldt indien de huurovereenkomst is beëindigd met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan. Bovendien heeft de minister in een toelichting op artikel 22a RTIV, waarin is opgesomd met welke doelgroepen woningcorporaties tijdelijke contracten mogen sluiten, het volgende opgemerkt:⁵⁴

“In die gevallen dat een huurder eerder woonoverlast heeft veroorzaakt, en daardoor een huisuitzetting dreigt of heeft plaatsgevonden wordt soms een zogenoemde tweede of laatste kans-huurovereenkomst afgesloten. Het gaat dan bijvoorbeeld om huurders die in de omgeving overlast hebben veroorzaakt, hun woning hebben verwaarloosd of huurders die wegens huurschuld ontruimd zijn of dreigen te worden. Toegelaten instellingen helpen deze huurders door hen nog een kans te bieden als zij bereid zijn hulp te aanvaarden en/of aan bepaalde

49 MvT, *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 9.

50 MvT, *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 19.

51 Ktr. Almelo 5 december 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:4544, WR 2019/42.

52 Ktr. Enschede 8 januari 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:31, WR 2019/33.

53 Ktr. (vzr.) Gouda 16 mei 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:6712, WR 2019/144, m.nt. J.J.M. Saelman.

54 Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 juni 2016, *Stcrt.* 2016, 34046

voorwaarden ten aanzien van het woon- en huurbedrag te voldoen. Voor deze gevallen kan een tijdelijke huurovereenkomst worden afgesloten, waarbij de huur na de afgesproken termijn eindigt wanneer de huurder niet aan de bedoelde voorwaarden heeft voldaan, maar waarbij de huur verlengd kan worden of de huurder andere permanente huisvesting kan betrekken wanneer dat wel het geval is”.

verhuur – bereikt? Voor het antwoord op die vraag is het wachten op de evaluatie van de wet vijf jaar na de inwerkingtreding. Tot die tijd laat ik het oordeel graag aan de lezer over.

Uit deze toelichting volgt dat een tweede kans in de vorm van een tijdelijke huurovereenkomst dus ook mogelijk moet zijn in de oude woning.⁵⁵

4. Conclusie

Er bestaat nog veel onduidelijkheid over tijdelijke huurovereenkomsten. Waar een te late schriftelijke kennisgeving altijd fataal is, hoeft dat bij een te vroege schriftelijke kennisgeving niet altijd zo te zijn. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid kan gepleit worden voor een ontwikkeling van de rechtspraak in de richting van een strikte wettoepassing, maar tegelijkertijd is diezelfde rechtszekerheid er ook bij gebaat als een te vroege kennisgeving kan worden gerepareerd indien de huurder in geen enkel redelijk belang is geschaad door een te vroege kennisgeving. Ook is het laatste woord nog niet gezegd over de kwestie tijdelijke huurovereenkomst WDH tegenover huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met minimumduur). Was tijdelijke verhuur de bedoeling van partijen of heeft de huurder huurbescherming en wilden partijen elkaar enkel binden aan een minimumduur? Veel huurcontracten zijn onduidelijk over de bedoeling van partijen en rechters oordelen nogal eens verschillend. Gelukkig zijn er wel wat uitgangspunten te destilleren. Ook over de vraag of reeksen (tijdelijke) huurovereenkomsten zijn toegestaan, is nog onvoldoende duidelijk. En voor zover die duidelijkheid er is, is die gezien de praktijk niet altijd bevredigend, zeker waar het gaat om het sluiten van een tijdelijk tweede kans contract in dezelfde woning ter voorkoming van een procedure.

Er zijn ook vragen die in de rechtspraak nog nauwelijks aan de orde zijn gekomen, zoals de vraag of het na invoering van de WDH nog mogelijk is om een huurder van zelfstandige woonruimte te binden aan een minimumduur korter dan twee jaar, in die zin dat verhuurder noch huurder eerder mag opzeggen maar de huurder wel huurbescherming heeft. Die vraag is als zodanig nog niet aan een rechter voorgelegd – voor zover ik weet – terwijl er veel over wordt geschreven en de praktijk behoefte heeft aan duidelijkheid.⁵⁶ Er is één prangende vraag die ik in dit artikel niet heb pogen te onderzoeken: heeft de WDH haar doelen – het bevorderen van doorstroming, een flexibelere woningmarkt, het bestrijden van scheefhuren en het herschikken en overzichtelijker maken van het bestaande stelsel van tijdelijke

⁵⁵ In gelijke zin ook Saelman in zijn noot bij Ktr. (vzr.) Gouda 16 mei 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:6712, WR 2019/144, m.nt. J.J.M. Saelman.

⁵⁶ Voor meer onbeantwoorde vragen zie: De Groot en Verhoeven in ‘Wet Doorstroming Huurmarkt’, WR 2017/176.