

1 WEL OF GEEN (HUUR)OVEREENKOMST (ART. 7:201 BW)

De huurovereenkomst is een benoemde (lees: in de wet omschreven) overeenkomst. Naast de algemene verbintenisrechtelijke regels van Boek 3 en 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn op de huurovereenkomst ook de bijzondere huurbepalingen van Boek 7 BW van toepassing. De huurovereenkomst komt, evenals iedere overeenkomst, tot stand door aanbod en aanvaarding (art. 6:217 lid 1 BW). De aanvaarding van het aanbod leidt pas tot een overeenkomst, indien de aanbieder de mededeling dat het aanbod is geaccepteerd, heeft ontvangen (art. 3:37 lid 3 BW). De aanvaarding die van het aanbod afwijkt, geldt als een nieuw aanbod, dat eerst door de andere partij moet worden aanvaard voordat een overeenkomst tot stand komt (art. 6:225 lid 1 BW). Wijkt een tot aanvaarding strekkend antwoord op een aanbod daarvan slechts op ondergeschikte punten af, dan geldt dit als een aanvaarding en komt de overeenkomst conform deze aanvaarding tot stand. Dat is alleen anders indien de aanbieder onverwijld bezwaar maakt tegen de verschillen (art. 6:225 lid 2 BW)¹ Aanbod en aanvaarding zijn meestal af te leiden uit expliciete handelingen, zoals de ondertekening van een huurverklaring.² Zij kunnen echter ook impliciet uit andere handelingen of gedragingen van de verhuurder en de huurder worden afgeleid. Of tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt, hangt derhalve mede af van hetgeen de aspirant verhuurder en de aspirant huurder over en weer hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen, in de gegeven omstandigheden, redelijkerwijs mochten afleiden.³

De aldus te herleiden wilsovereenstemming moet zijn gericht op de twee essentialia voor het aannemen van een huurovereenkomst, te weten (a) de ingebruikgeving of verstrekking van een zaak of een gedeelte daarvan tegen (b) een bepaalde tegenprestatie (art. 7:201 BW). Artikel 7A:1584 BW (oud) sprak nog over het genot van een zaak die voor bepaalde tijd tegen een bepaalde prijs werd verhuurd. Artikel 7:201 BW spreekt over het ‘gebruik’ van een zaak. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat het enkele verschaffen van genot niet voldoende is om de overeenkomst als huur te betitelen. Omgekeerd is er wel sprake van een huurrelatie indien de zaak in gebruik is gegeven, maar de huurder daarvan niet het genot kan hebben ten gevolge van een aan hem toe te rekenen omstandigheid.⁴

Het ‘duurelement’ is uit de definitiebepaling van artikel 7:201 BW verdwenen. De wetgever vond een waarborg tegen eeuwigdurende huur niet nodig in verband met het correctie-

1 Zie voor een toepassing hiervan op de totstandkoming van een huurovereenkomst: Ktr. Amsterdam 9 maart 2017, WR 2017, 99; Ktr. Roermond 15 februari 2017, WR 2017, 110 (geen afwijkende aanvaarding; vragen en opmerkingen over nieuwe huurovereenkomst betreffen ondergeschikte punten dan wel vragen om opheldering).

2 Vgl. Hof Amsterdam 8 juli 2004, WR 2005, 72; Ktr. Deventer 17 april 2008, WR 2009, 35; Ktr. Zwolle 27 januari 2009, ECLI:NL:BRZLY:2009:BH7717.

3 Zie onder meer: HR 21 december 2001, NJ 2002, 60, *Van Beers/Van Daalen*.

4 Uitgangspunt is dat degene die zich jegens de rechthebbende beroept op een recht om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, de stelplicht en bewijslast heeft met betrekking tot de feiten waaruit dat recht volgt. Zie: HR 30 juni 2017, NJ 2017, 286; HR 6 oktober 2017, RvdW 2017, 1063.

mechanisme van artikel 6:258 BW, dat van dwingend recht is (art. 6:250 BW). Het verbod van eeuwigdurende huur stond centraal in het arrest *TPG/Leusink*. Daarin probeerde de verhuurder tevergeefs met een beroep op dit beginsel een in de huurovereenkomst opgenomen opzeggingsverbod voor de verhuurder te doorkruisen.⁵ Van een eeuwigdurende huur was echter geen sprake, omdat de huurovereenkomst door huurder kon worden opgezegd en door verhuurder in geval van wanprestatie van huurder kon worden ontbonden. Ook de contractuele mogelijkheid tot onderverhuur en overdracht van de rechten uit de overeenkomst brachten niet mee dat sprake was van een eeuwigdurende huur. Eeuwigdurend was evenmin de huurovereenkomst die steeds als gevolg van een repeterend optierecht door de huurder kon worden verlengd, nu ook hier het optierecht met een beroep op artikel 6:258 BW kon worden doorbroken.⁶

De uit de artikelen 7:201 en 7:203 BW voortvloeiende verbintenis van de verhuurder houdt in dat de verhuurder de zaak ter beschikking stelt (en laat) van de huurder en daardoor de huurder in staat stelt de zaak te gebruiken. Het gaat daarbij om de mogelijkheid voor de huurder om de zaak feitelijk, dat wil zeggen daadwerkelijk, te gebruiken. Voor de vraag of sprake is van een huurovereenkomst, is niet nodig dat de verhuurder ook eigenaar van het huurobject of bevoegd tot verhuur is. Ook in geval van een onbevoegdlijk gesloten (onder)huur ontstaat dus nog steeds een rechtsgeldige huurovereenkomst (vergelijk art. 7:221 en 7:269 BW). Het maakt voor de kwalificatie van de overeenkomst als huurovereenkomst evenmin uit of de hoofdhuurovereenkomst tussen de eigenaar en de huurder is beëindigd.⁷ De naam van de contractuele relatie is niet doorslaggevend voor de vraag of sprake is van een huurverhouding. Dat wat als ‘huur’ wordt aangemerkt, behoeft geen huur te zijn, en omgekeerd wat (door partijen) niet als huur is betiteld, kan wel degelijk als een huurovereenkomst worden gekwalificeerd.⁸ Niet de gebruikte benaming, maar de strekking van de overeenkomst, gerelateerd aan hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, geldt als maatstaf. Zo oordeelde de Hoge Raad in zijn arrest *Semarang/Geelhoed* over de vraag of sprake was van de huur van woon- of bedrijfsruimte dat:

‘beslissend is hetgeen partijen (...), mede in aanmerking genomen de inrichting van het (...) verhuurde (...), omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan.’⁹

5 HR 7 oktober 2005, NJ 2005, 530. Zie in dit verband over de kwalificatie van een timeshare-overeenkomst: HR 26 oktober 2007, WR 2008, 2/RvdW 2007, 919.

6 Hof Amsterdam 15 december 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AV3118.

7 HR 23 februari 2018, NJ 2018, 180, *RTL/KAV/WR* 2018, 121, m.nt. E.E. van der Kamp

8 HR 6 maart 1964, NJ 1964, 215, *Dorvo/Herngreen*. Toegepast in: V.zr. Rb. Rotterdam 29 april 2014, RVR 2014, 90.

9 HR 24 december 1993, NJ 1994, 215. Vgl. Ktr. Den Bosch 26 maart 2009, WR 2009, 66.

In deze zaak kwam geen beslissende betekenis toe aan de in de huurovereenkomst opgenomen omschrijvingen ‘bedrijfsruimte’, ‘werkatelier’ en ‘werkstudio’. De overeenkomst werd desondanks gekwalificeerd als een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte. In gelijke zin oordeelde de Hoge Raad in het arrest *Deko/Stift*, waarin hetzelfde criterium werd toegepast ter beantwoording van de vraag of sprake was van een 1624-(thans: 290-)bedrijfsruimte.¹⁰ Het betrof hier de huur en verhuur van een terrein (voorheen gebruikt voor kolenopslag), dat aan drie zijden was omgeven door een betonnen keerwand. Het terrein werd onderverhuurd, waarbij onderhuurder gedurende de looptijd van de (onder)huurovereenkomst deze keerwanden had verhoogd, een voorpui en een overkapping had geplaatst. Geconfronteerd met een opzegging door hoofdhuurder voerde onderhuurder aan dat sprake was van een 1624-bedrijfsruimte, op grond waarvan hij recht had op de huurbescherming van de artikelen 7A:1624 BW (oud) en volgende. De Hoge Raad zag dat anders, want oordeelde dat de rechtbank terecht had vastgesteld dat partijen bij het aangaan van de (hoofd)huurovereenkomst niet de verhuur van een 1624-bedrijfsruimte voor ogen had gestaan.

In het arrest *Theole/ABN Amro* ging het om de verhuur van een sportterrein, inclusief de daarop gevestigde opstallen, waaronder een kantine.¹¹ De rechtbank had, aldus de Hoge Raad, ter beantwoording van de vraag of op de huurovereenkomst de 1624-bedrijfsruimtebepalingen van toepassing waren, terecht overwogen dat het zwaartepunt van het gebruik van het gehuurde op de sportaccommodatie lag, mede gezien tegen de achtergrond van hetgeen partijen omtrent het gebruik van de onroerende zaak voor ogen stond. Dat leidde ertoe dat op de rechtsverhouding (alleen) de Huurwet (oud) van toepassing was. In het arrest *Plak/Plak*, legde de Hoge Raad dezelfde maatstaf aan ter beantwoording van de vraag of een deel van een zolderruimte met douchegelegenheid onderdeel uitmaakte van de gehuurde woonruimte. Ook in deze zaak was niet zonder meer beslissend de wijze waarop het gebruik van dit deel van de woning in de huurovereenkomst was omschreven of gekwalificeerd. Leidend was hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen had gestaan.¹² In het arrest *Schena c.s./Royal Palm* stond de vraag centraal of een timeshare-overeenkomst was aan te merken als een huurovereenkomst, zodat degenen die de onroerende zaken in eigendom hadden verkregen, als verhuurder aan de huurovereenkomsten gebonden waren.¹³ Dit viel, aldus de Hoge Raad, niet in zijn algemeenheid te zeggen, maar hing af van alle omstandigheden van het geval. Daarbij was niet beslissend of de huurovereenkomst voor

10 HR 20 februari 1998, NJ 1998, 740; Ktr. Leeuwarden 29 oktober 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:6477.

11 HR 22 oktober 1999, NJ 2000, 209.

12 HR 29 mei 2009, NJ 2009, 246/WR 2009, 91.

13 HR 11 februari 2011, WR 2011, 58/TvHB 2011, 8. In gelijke zin: Gerecht in Eerste Aanleg van Sint Maarten 23 augustus 2016, NJF 2016, 414.

bepaalde tijd of voor onbepaalde of voor zeer lange tijd was aangegaan en evenmin of de overeenkomsten elementen bevatten op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur werd voldaan. Bepalend was of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomsten van dien aard waren dat deze in hun geheel beschouwd als huurovereenkomsten kunnen worden aangemerkt. Het oordeel van het hof, dat de feiten in onderling verband bezien zo weinig overlieten van de huuraspecten in de onderliggende overeenkomsten dat de huurbepalingen daarop niet van toepassing waren, bleef gelet op dit toetsingskader in stand.¹⁴

De vraag of er wel of geen sprake is van een huurovereenkomst, is veelvuldig in de rechtspraak aan de orde geweest. Categoriegewijs kan gewezen worden op de navolgende uitspraken:

Behandelingsovereenkomst; ROA-woning; begeleidingsovereenkomst

- De huurovereenkomst, op grond waarvan aan een verslaafde in het kader van een behandelingsovereenkomst een woning in bruikleen wordt gegeven, is geen huurovereenkomst omdat het behandellement prevaleert. Een beroep op huurbescherming gaat derhalve niet op.¹⁵
- De verstrekking van een ROA-woning aan een asielzoeker behelst geen huurrelatie, omdat de bewoning zijn grondslag vindt in een afzonderlijke publiekrechtelijke regeling. De omstandigheid dat een woonkostencomponent op de ROA-uitkering wordt ingehouden, rechtvaardigt niet dat om deze reden van een huurverhouding moet worden uitgegaan.¹⁶
- De bewoner van een crisisopvangcentrum, die in het kader van het zelfstandig leren wonen met de beheerder van het crisiscentrum een ‘begeleidingsovereenkomst naar zelfstandig wonen’ sluit met daaraan gekoppeld een ‘huurovereenkomst voor bepaalde tijd met begeleiding’, kan niet als een huurder worden aangemerkt. Beide overeenkomsten

14 Vgl. in dit verband: Hof Den Bosch 24 mei 2011, WR 2012, 35 (exploitatie van buffetten in een zaal van een cultureel centrum); Hof Arnhem 22 maart 2011, WR 2012, 34 (over de vraag of een cateringovereenkomst waarbij ruimten voor cateringactiviteiten ter beschikking werden gesteld en waar tegenover de cateraar een deel van zijn omzet moest afdragen, als een huurovereenkomst moet worden aangemerkt); Hof Den Haag 16 december 2014, TvHB 2015, 3/RVR 2015, 27 (exploitatie wasstraat ingevolge franchise- en huurovereenkomst; huurelement niet van ondergeschikte betekenis en prevaleert). Zie verder: Vzr. Rb. Den Haag 10 juli 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BX2166.

15 Pres. Rb. Den Bosch 26 november 1996, KG 1996, 387. In gelijke zin: Ktr. Maastricht 28 februari 2002 en 20 juni 2002, WR 2003, 3; Vzr. Rb. Den Haag 19 december 2002, KGK 2003, 1655.

16 Pres. Rb. Alkmaar 7 maart 1997, KG 1997, 142.

sten zijn aan elkaar gekoppeld en het begeleidings- respectievelijk verzorgingselement overheerst.¹⁷

- In het kader van de Treiteraangepak worden twee containerwoningen aan ex-huurders op grond van een 'Bewoningsovereenkomst' ter beschikking gesteld, nadat zij uit de eerder van de verhuurder gehuurde woning waren ontruimd wegens overlast. De ex-huurders staan onder begeleiding van de gemeente Amsterdam en verschillende hulpverlenende instanties. Ten tijde van het sluiten van de bewoningsovereenkomst stond partijen voor ogen dat het gezin gedurende een periode van maximaal twee jaar zou worden begeleid en getraind om uiteindelijk weer zelfstandig in een reguliere woning te kunnen wonen. Gedurende de gehele periode van bewoning is het gezin nauwlettend gemonitord en aangesproken op onwenselijk gedrag. De overeenkomst moet gelet hierop worden aangemerkt als een gemengde overeenkomst waarin het begeleidingselement overheerst.¹⁸

Bruikleen/ingebruikgeving 'plus'

- Een eigenaar vordert ontruiming van een in 1976 in bruikleen gegeven woning, die inmiddels ruim f900.000,- waard is. Sinds 1978 betaalt de gebruiker van het pand een extreem laag bedrag aan 'huur'. De overeenkomst wordt toch als huur aangemerkt.¹⁹
- De mondelinge overeenkomst tot gebruik van een woning kan niet als een huurovereenkomst worden gekwalificeerd, omdat de maandelijkse betaling strekt ter aflossing van een schuld van de echtgenote van de gebruiker aan de bank, en onvoldoende is komen vast te staan dat het gebruiksrecht was verleend als tegenprestatie voor het door de gebruiker afstand doen van zijn aanspraken op een nalatenschap.²⁰
- Een gebruiksovereenkomst tussen een gemeente en een kunstenaar met betrekking tot een atelier, waarbij is opgenomen dat de vergoeding 'om niet' is en voorts dat de gebruiker alleen de gebruikskosten zoals energie-, administratie- en overige gebruikskosten verschuldigd is (ten bedrage van f1.800,- per jaar), is geen huurovereenkomst. De vergoeding voor de gebruikskosten is zo laag dat deze niet als de tegenprestatie bij een huurovereenkomst kan worden gekwalificeerd. De omstandigheid dat de vergoeding

17 Hof Den Bosch 29 december 2009, Prg. 2010, 93. Het zorgement overheerste niet in een overeenkomst waarbij alleen sprake was van een niet intensieve vorm van begeleiding door de hulp van maatschappelijk werk en een niet-bindend advies om voorlopig budgetbeheer in te schakelen: Rb. Amsterdam 30 mei 2013, WR 2013, 108.

18 Vzr. Rb. Amsterdam 30 mei 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:3094.

19 Rb. Utrecht 23 mei 2001, Prg. 2001, 5707/WR 2002, 11. Vgl. in dit verband ook: Ktr. Arnhem 29 oktober 2001, Prg. 2002, 5829. Een bruikleenovereenkomst van sloopappartementen waarbij per maand een bedrag van € 150,- of € 160,- werd betaald, werd niet als een huurovereenkomst gekwalificeerd in: Vzr. Rb. Amsterdam 31 mei 2011, Prg. 2011, 172.

20 Hof Den Haag 7 mei 2004, Prg. 2004, 6266.

die de gebruiker betaalt enige tijd als ‘Huurkosten’ is omschreven, doet hieraan niet af.²¹

- In het kader van de overdracht van een hotelpand door de ouders aan hun zoon komen partijen een voortgezet gebruik van twee hotelkamers overeen. In de daartoe opgestelde onderhandse akte wordt niets gezegd over een tegenprestatie van de ouders jegens hun zoon. De bij de overdracht bedongen lagere koopprijs ten opzichte van de veel hogere boekwaarde van het hotel behelst geen tegenprestatie voor het overeengekomen recht op het voortgezet gebruik.²²
- In afwachting van sloop geeft de eigenaar een bedrijfspand aan twee bewoners tijdelijk in bruikleen die ieder aan de eigenaar een gebruiksvergoeding van € 192,50 per maand betalen. Tussen partijen is geen huurovereenkomst tot stand gekomen. De hoogte van de maandelijkse vergoeding ziet geheel op de kosten die de bruikleenverschaffer moet maken voor de uitvoering van de bruikleenovereenkomst. Er is geen sprake van een financiële component die kan worden aangemerkt als een financiële tegenprestatie voor het gebruik. Bovendien vermeldt het contract dat het gaat om een bruikleenovereenkomst, dat geen huurovereenkomst wordt aangegaan en dat het gebruik slechts tijdelijk zal zijn.²³
- Het gebruik van een perceel grond ten behoeve van de plaatsing van een woonwagen voor een periode van vijf jaar met een maandelijkse inhouding van € 300,- op de uitkering van de gebruiker voor het gebruik van een verplaatsbaar toilet, water en elektra, behelst een huurovereenkomst. Het verplaatsbare toilet kost € 115,- per maand zodat de gebruiker € 185,- per maand voor het gebruik van water en elektriciteit betaalt. Deze vergoeding is zodanig hoog, dat moet worden aangenomen dat daarin een huurcomponent is begrepen.²⁴

Gebruik oever voor woonboot

- De rechtsverhouding tussen een woonbooteigenaar en een oevereigenaar kan niet als een huurovereenkomst worden aangemerkt, gelijk partijen wel in de onderliggende

21 V.zr. Rb. Den Haag 1 juni 2007, NJF 2007, 328.

22 Hof Amsterdam 11 oktober 2007, WR 2008, 96, m.nt. F. van der Hoek.

23 V.zr. Rb. Utrecht 9 april 2014, Prg. 2015, 18. Zie verder over de bruikleen (en geen huur) van een zomerhuisje: Hof Arnhem-Leeuwarden 23 december 2014, NJF 2015, 73. Vgl. in dit verband verder Hof Leeuwarden 8 maart 2016, WR 2016, 78: in een vergoeding van € 270,- per maand ligt een vergoeding voor het gebruik van de woning besloten; de gehele vergoeding heeft niet betrekking op kosten die ten behoeve van het beheer van de woning zijn gemaakt.

24 Hof Amsterdam 28 april 2015, WR 2016, 16/NJF 2015, 262. Zie tevens Hof Arnhem-Leeuwarden 18 oktober 2016, JHV 2016, 58: geen huur maar bruikleen; de intenties van partijen waren gericht op bruikleen; er is bewust van huur afgezien; tijdelijk gebruik in afwachting van renovatie; vergoeding van € 37,50 per maand dient alleen ter dekking van de onderhoudskosten; V.zr. Rb. Amsterdam 5 oktober 2016, NJF 2017, 14: geen tegenprestatie voor gebruik van de 230a-bedrijfsruimte; een vergoeding van € 1,- is slechts een symbolisch bedrag.

overeenkomst hadden gedaan, nu het zwaartepunt van de gebruiksrelatie ligt bij het recht van de woonbootgebruiker om over het land van de oevereigenaar naar de openbare weg te kunnen gaan; er is (veeleer) sprake van een recht van overpad.²⁵

Huisbewoning; kraakwacht

- De overeenkomst van 'huisbewaring' is een huurovereenkomst, omdat evident aan alle voorwaarden van artikel 7A:1584 BW (oud) wordt voldaan; er wordt een gebouwde onroerende zaak tegen betaling van een vergoeding van f 500,- per maand ter beschikking gesteld.²⁶ Zie echter ook Vzr. Rb. Den Haag 3 januari 2005, NJF 2005, 66: de bewoning van een woning door een ex-kraker (om niet) op grond van een gebruiksovereenkomst levert geen huur op. De enkele bewoning is geen tegenprestatie in de zin van artikel 7:201 BW.
- Bewoning door kraakwachten van een pand in Amsterdam op grond van een bewaringsovereenkomst die de kraakwachten verplichten tot betaling van een vergoeding van f 450,- per maand, moet als een huurverhouding worden gekwalificeerd.²⁷
- Een 'bewaringsovereenkomst' voor het gebruik van een woning, waarbij de gebruikers gebruiksvergoedingen betalen tussen de € 300,- en € 500,- per maand, kwalificeert als een huurovereenkomst. De vergoeding is hoog genoeg om als huur te kunnen worden beschouwd, ook al is sprake van de ingebruikgeving van grotere ruimten op een gewilde locatie. Ook een lage huur staat aan de kwalificatie van een overeenkomst als huurovereenkomst niet in de weg.²⁸
- Een bruikleenovereenkomst gesloten tussen een woningcorporatie en een bewoner die tot stand is gekomen door tussenkomst van een professionele woningbemiddelaar, die namens deze corporatie gebruikers van woningen zoekt en daarvoor een beloning ontving die zij bij de bewoners bedong, kan niet als een huurovereenkomst worden aangemerkt. Met de door de bemiddelaar bij de bewoners bedongen beloning kan niet worden gezegd dat het in feite de bemiddelaar was die aan de bewoners het gebruik van de woningen heeft verschaft dan wel dat de corporatie betaling van de bemiddelaar ontving in de vorm van de door deze bemiddelaar verrichte administratieve werkzaamheden. De betaling van de bemiddelingsvergoeding door de bewoners kwalificeert

25 Pres. Rb. Den Haag 4 oktober 1996, KG 1996, 345. Anders over de overeenkomst tot gebruik van een deel van een oever ten behoeve van het afmeren van een woonboot: Rb. Utrecht 11 oktober 2000, WR 2001, 90.

26 Rb. Amsterdam 19 november 1997, WR 1998, 39. Vgl. ook: Vzr. Rb. Amsterdam 28 februari 2002, KG 2002, 119 en Hof Amsterdam 30 mei 2002, WR 2002, 65.

27 Pres. Rb. Amsterdam 17 december 1999, WR 2000, 65.

28 Hof Amsterdam 30 augustus 2011, WR 2012, 27. Vgl. ook: Vzr. Rb. Rotterdam 30 maart 2012, Prg. 2012, 171.

daarom niet als een tegenprestatie voor het gebruik van de woningen, maar als een vergoeding voor de bemiddelingswerkzaamheden van de bemiddelaar.²⁹

- De overeenkomst tussen een beheerder/stichting van een in de achttiende eeuw opgericht hofje met de bewoonster van een van de ‘hofjeswoningen’ moet als een huurovereenkomst worden aangemerkt. De maandelijkse betaling van gemiddeld € 50,- per maand is geen symbolische vergoeding, maar een rechtstreekse tegenprestatie voor het in gebruik verstrekken van de woning. Voor personen die behoren tot de doelgroep van de stichting aan wie een woning ter beschikking wordt gesteld, is een bedrag van € 50,- per maand naast de maandelijkse betaling voor energie en water niet verwaarloosbaar. De hoogte van de betaling is niet voor alle woningen gelijk, maar afgestemd op de aard en ligging van de woning (in het oude of nieuwe gedeelte van het hofje; al dan niet van centrale verwarming voorzien). De omstandigheid dat de maandelijkse betaling door de bewoonster van een woning veel lager is dan de kosten die de stichting voor de instandhouding en de exploitatie van de woning maakt, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de vergoeding is geen minimumhoogte gekoppeld om van huur te kunnen spreken.³⁰

Leegstandbeheer

- Op grond van een ‘Overeenkomst tot Tijdelijk Gebruik’ hebben de gebruikers van de beheerder/bemiddelaar Ad Hoc, tegen betaling van een maandelijkse vergoeding van € 220,-, ieder een kamer als anti-kraak-wacht in gebruik in een voormalig verzorgingshuis. In de overeenkomst is vastgelegd dat het gebruik slechts tijdelijk is in afwachting van verkoop, verhuur, renovatie, sloop of een andere ontwikkeling van het voormalige verzorgingstehuis, dat de gebruikers bereid zijn hun verblijfsrecht afhankelijk te stellen van een opzegging op korte termijn en dat dit gebruik korte tijd later zal eindigen. Blijkens de overeenkomst dient de door de gebruiker te betalen vergoeding ter bestrijding van de bedrijfskosten van de beheerder en is deze niet aan huur gelijkgesteld. Voorts is opgenomen dat de gebruiker zich realiseert dat hij geen beroep kan doen op huurbescherming, omdat het beoogd gebruik van het object naar zijn aard van korte duur is en omdat tegenover dat gebruik geen tegenprestatie is verschuldigd aan de eigenaar/beheerder. Een beroep op huurbescherming is daarom in strijd met de redelijkheid en billijkheid en de bedoeling van partijen. Partijen hebben gelet op deze bepalingen expliciet beoogd om geen huurovereenkomst te sluiten. De door de

29 Hof Amsterdam 11 juni 2013, WR 2013, 103, m.nt. J.M. Winter-Bossink. Anders over een gebruiksovereenkomst gesloten tussen een anti-kraakorganisatie en de bewoner nadat de duur van de Leegstandwetvergunning was verstreken en waarbij onvoldoende was weersproken dat de door de bewoner betaalde gebruiksvergoeding als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moest worden aangemerkt: Hof Amsterdam 19 november 2013, WR 2014, 15.

30 Hof Den Haag 13 januari 2016, WR 2016, 79.

beheerder gegeven opsomming van de activiteiten die hij financiert uit het totaal aan maandelijks te innen bruikleenvergoedingen (zoals beheer, communicatie, incasso, 24 uur-bereikbaarheidsdienst, administratie, acquisitie, onderhoud en overhead) is voldoende ter onderbouwing van de stelling dat dit bedrag dient als vergoeding van de exploitatiekosten.³¹

- De bruikleenovereenkomst gesloten tussen leegstandbeheerder Camelot en een bewoner van een woning, waarbij een maandelijkse vergoeding van (inmiddels) € 170,- per maand wordt betaald, kwalificeert niet als huur. In iedere overeenkomst is vermeld dat Camelot de woning ingevolge artikel 7A:1777 BW (oud) om niet in bruikleen geeft en dat de kosten die met het gebruik van het pand samenhangen, zoals wegens controlewerkzaamheden, administratie, incasso, 24-uurs bereikbaarheidsdienst, acquisitie en communicatie, op grond van artikel 7A:1785 BW (oud) door de bruiklener gedragen moeten worden. Voorts komen de kosten van de nutsvoorzieningen, riool- en reinigingsrechten en alle andere kosten en heffingen op grond van artikel 7A:1785 BW (oud) voor rekening van de bruiklener. Partijen hebben zich dus niet verbonden tot een tegenprestatie voor het gebruik van de woning. De maandelijks aan Camelot verschuldigde vergoedingen zijn zo laag dat de bodemrechter zal oordelen dat deze vergoedingen niet zijn aan te merken als een tegenprestatie. Dat Camelot winst genereert uit haar activiteiten, duidt er niet (zonder meer) op dat de in rekening gebrachte vergoedingen als een tegenprestatie zijn aan te merken. Een professionele leegstandbeheerder zal immers, net als een verhuurder, winst moeten maken om zijn onderneming op de lange termijn in stand te houden. Dat is niet alleen in zijn eigen belang, maar ook in het belang van woningzoekenden die zijn aangewezen op of kiezen voor woonruimte met een prijs ver beneden de gebruikelijke huurprijs.³²
- Stichting Tijdelijk Wonen sluit met een bewoner een bruikleenovereenkomst waarbij de ruimte om niet in gebruik wordt gegeven. Een door de Stichting gecontracteerde of aangenomen derde, De Vastgoedbeschermer B.V., sluit met dezelfde gebruiker een serviceovereenkomst, op grond waarvan de gebruiker voor de door deze partij verleende leveringen en diensten een vergoeding van € 132,- voor de nutsvoorzieningen en een ander bedrag van € 185,- per maand verschuldigd is. De Stichting en de Vastgoedbeschermer zijn op hetzelfde adres gevestigd en dezelfde persoon heeft namens de Stichting respectievelijk De Vastgoedbeschermer de bruikleen- respectievelijk serviceovereenkomst ondertekend. De looptijd van de serviceovereenkomst is voorts onlos-

31 V.zr. Rb. Den Haag 22 januari 2016, WR 2016, 80.

32 V.zr. Rb. Maastricht 8 mei 2017, WR 2017, 120, m.nt. J.M. Winter-Bossink. Anders over een bruikleenovereenkomst tussen leegstandbeheerder Camelot en een gebruiker oordeelde Hof Amsterdam 21 april 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:1526, waarin ten aanzien van de hoogte van de gebruiksvergoeding van € 155,- per maand onvoldoende inzichtelijk was gemaakt welke kosten door Camelot waren besteed aan welke dienst (beheer, communicatie, incasso, 24-uurs bereikbaarheid, administratie, acquisitie en onderhoud).

makelijk verbonden met de looptijd van de bruikleenovereenkomst. De betaling van het bedrag van € 185,- per maand (naast het bedrag van € 132,-) moet als een tegenprestatie worden aangemerkt. De maandelijkse kosten voor het verzorgen van huisvuilcontainers (€ 15,-) en voor het verzorgen van douchevoorzieningen (€ 10,-) zijn kosten die verband houden met het gebruik van de ruimte. Van de overige kosten (tot een bedrag van € 160,-), die zien op 24-uurs bereikbaarheidsdienst, administratieve afhandelingen, toezicht van het pand (incl. onderhoud) en communicatie opdrachtgever en bruikleners, kan niet zonder meer worden aangenomen dat deze betrekking hebben op onkosten voor het gebruik van de onroerende zaak. Gelet op de hoogte van de vergoeding en gelet op de inhoud van de door De Vastgoedbeschermer te verrichten werkzaamheden is aannemelijk dat de vergoeding niet alleen betrekking heeft op de reëel gemaakte kosten voor het gebruik van de woning, maar deels ook op een tegenprestatie in ruil voor de woning.³³

Indien tussen de leegstandbeheerder en de gebruiker van de woning tóch een huurovereenkomst tot stand is gekomen, verhindert dit niet dat de eigenaar alsnog de ontruiming van de woning kan vorderen. Hof Leeuwarden oordeelde dat tussen de eigenaar en de leegstandbeheerder een overeenkomst van opdracht tot stand was gekomen, die inhield dat de leegstandbeheerder de woning moest beheren en daartoe gerechtigd was om de woning in bruikleen te geven, maar niet te verhuren. De tussen de leegstandbeheerder en de huurders tot stand gekomen huurovereenkomst bond de eigenaar niet. Er was sprake van minnelijke vertegenwoordiging, omdat de leegstandbeheerder niet in naam van de eigenaar maar in eigen naam had gehandeld. Evenmin was aannemelijk geworden dat de gebruikers hebben aangenomen of in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mochten aannemen dat de leegstandbeheerder bevoegd was om met hen een huurovereenkomst aan te gaan.³⁴

Huurverklaring; huurbevestiging; huuraanbieding

- Huurverklaring met betrekking tot een kantoorruimte, die een uitdrukkelijke opgave van het huurobject, de huurprijs, de huurtermijn, de datum van ingang van de huur

33 Vzr. Rb. Den Bosch 22 november 2018, WR 2019, 19, m.nt. J.M. Winter-Bossink. Zie in gelijke zin over de ingebruikgeving van een boerderij met aardbevingsschade door Ad Hoc tegen betaling van een maandelijkse vergoeding van € 120,-, waarvan onvoldoende aannemelijk was gemaakt dat deze vergoeding de daadwerkelijke onkosten dekte (en dus een deel van dit bedrag samenhang met het ter beschikking stellen van de woonruimte): Hof Arnhem-Leeuwarden 18 december 2018, WR 2019, 20, m.nt. J.M. Winter-Bossink. Zie verder over de kwalificatie van een oppasovereenkomst (geen huur): Ktr. Utrecht 20 oktober 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:5206.

34 Hof Arnhem-Leeuwarden 20 december 2016, WR 2017, 56, m.nt. J.M. Winter-Bossink/NJF 2017, 54/RVR 2017, 17.

en het opleveringsniveau bevat en door beide partijen is ondertekend, bevat alle essentialia van een huurovereenkomst.³⁵

- Een ondertekende definitieve huurbevestiging geeft alle essentialia van een huurovereenkomst zodanig in heldere en concrete bewoordingen met aanduiding van partijen weer, dat partijen daar redelijkerwijs uit hebben moeten verwachten dat de bevestiging een bindende huurovereenkomst inhoudt en niet slechts een intentie-overeenkomst zonder nadere verplichtingen. De omstandigheid dat een en ander nog in een ROZ-huurovereenkomst moet worden uitgewerkt en de geprognoseerde huuringangsdatum is verstreken, doet hieraan niet af, ook al moest nog worden onderhandeld over een langere huurvrije periode en over de investeringen van de verhuurder.³⁶
- De huuraanbieding die door de potentiële huurster is ondertekend, behelst geen huurovereenkomst. In de huuraanbieding ontbreekt een duidelijke verklaring dat partijen door ondertekening overgaan tot verhuur en huur van de bedrijfsruimte. Op de datum van de ondertekende huuraanbieding was er nog geen goedkeuring van de deelgemeente Hoogvliet voor het geheel vullen van de winkelunit (2-4) met een horecabestemming, terwijl evenmin op die datum vaststond dat de verbouwing van de bedrijfsruimte technisch mogelijk was. Ten aanzien van beide aspecten was in de huuraanbieding een voorbehoud opgenomen. Bovendien gold een voorbehoud van acceptatie voor huurster van deze huuraanbieding voor 1 april 2013, die niet is doorgehaald. Dit alles ondersteunt het verweer van huurster dat zij op 26 maart 2013 (ten tijde van de ondertekening) de huuraanbieding niet heeft geaccepteerd in die zin dat daarmee een huurovereenkomst tot stand is gekomen.³⁷

Kluisje in zwembad

- Een zwembad verstrekt een kluisje aan een bezoeker in gebruik, die daarvoor als tegenprestatie 20 eurocent betaalt. Hiermee is aan de essentialia van huur voldaan, zodat de overeenkomst tussen het zwembad en de bezoeker als een huurovereenkomst moet worden aangemerkt. De stelling van het zwembad dat van huur geen sprake is omdat bezoekers van het zwembad niet gedurende een langere periode een eigen vaste kluis tegen betaling van een bedrag per kwartaal of per jaar huren, wordt verworpen.

35 Hof Amsterdam 8 juli 2004, WR 2005, 72. Vgl. ook: Ktr. Deventer 17 april 2008, WR 2009, 35.

36 Vzr. Rb. Zwolle 27 oktober 2009, WR 2010, 53. Zie in gelijke zin over de kwalificatie van een intentieovereenkomst: Ktr. Groningen 4 februari 2010, JHV 2010, 62. Vgl. ook: Hof Den Haag 19 februari 2013, Prg. 2013, 83/JHV 2013, 78 (over essentialia bestond overeenstemming; er is sprake van een huurovereenkomst); Vzr. Rb. Haarlem 1 juni 2018, WR 2018, 156/Prg. 2018, 194 (huurvoorstel bevat duidelijke opgave van alle essentialia van een huurovereenkomst, huurder wordt veroordeeld tot storting waarborgsom, betaling voorschot servicekosten, betaling huur, vastlegging huurovereenkomst in ROZ-model, medewerking verlenen aan oplevering en ingebruikname conform de bestemming).

37 Hof Arnhem-Leeuwarden 10 juli 2018, NJF 2018, 459/TvHB 2018, 22. Vgl. tevens Hof Arnhem 13 november 2018, TvHB 2019, 16.