

DE HOGE RAAD SPREEKT:

gemaakte afspraken over uitstel van de ontruiming tegen betaling is geen huurovereenkomst

Begin dit jaar heeft de Hoge Raad – zeker voor woningcorporaties – een interessante uitspraak gedaan. De Hoge Raad moest de volgende vraag beantwoorden: als een woningcorporatie met kinderen van een overleden huurder een vaststellingsovereenkomst sluit, waarin wordt afgesproken dat zij de woning nog even mogen gebruiken tegen betaling van een vergoeding, is die overeenkomst dan een huurovereenkomst of niet?

Portaal verhuurt een woning aan een vrouw. Deze vrouw woont met haar twee kinderen in de woning. Op 22 augustus 2019 overlijdt zij. Na haar overlijden sluit Portaal met de twee meerderjarige kinderen een vaststellingsovereenkomst. In die overeenkomst staat dat de kinderen geen huurders van de woning zijn en dat zij zonder recht of titel (dus onrechtmatig) in de woning verblijven. Portaal is echter bereid om te gedogen dat de kinderen t/m 31 maart 2020 gebruik blijven maken van de woning tegen betaling van een gebruikersvergoeding (gelijk aan de geldende huur). Ook staat in de overeenkomst dat de kinderen afzien van een procedure, zoals bedoeld in artikel 7:268 BW.





Artikel 7:268 BW biedt de mogelijkheid aan achterblijvers om de rechter te verzoeken de huurovereenkomst van de overleden huurder voort te zetten. De kinderen kunnen (m.i.) geen succesvol beroep op dit artikel doen, nu zij geen duurzame, gemeenschappelijke huishouding met hun moeder hebben gehad. Het is gebruikelijk dat kinderen op enig moment het ouderlijk nest verlaten. De huishouding is niet duurzaam, maar aflopend¹. Dat betekent dat de kinderen de woning moeten verlaten op de einddatum van de huurovereenkomst. Artikel 7:286 lid 6 BW bepaalt dat de huurovereenkomst automatisch eindigt twee maanden na het overlijden van de huurder tegen het einde van die maand. De kinderen moeten de woning daarom uiterlijk op 31 oktober 2019 verlaten en aan Portaal opleveren.

Door de vaststellingsovereenkomst met Portaal krijgen de kinderen meer tijd om andere woonruimte te zoeken. Zij hoeven de woning niet op te leveren op 31 oktober 2019, maar op 31 maart 2020. Het lukt de kinderen echter niet om andere woonruimte te vinden. Portaal besluit de kinderen meer tijd te geven. Er wordt een eenmalige verlenging van zes maanden overeengekomen. De woning moet nu 30 september 2020 door de kinderen aan Portaal opgeleverd worden. Die dag wordt de woning niet opgeleverd. De kinderen stellen zich op het standpunt dat tussen partijen een huurovereenkomst tot stand is gekomen en dat zij de woning niet hoeven te verlaten.

Portaal start een procedure. Zij vordert de ontruiming van de woning, omdat de kinderen zonder recht of titel (dus onrechtmatig) in de woning zitten. De kantonrechter wijst de vordering af. Volgens de kantonrechter moet de vaststellingsovereenkomst gekwalificeerd worden als een tijdelijke huurovereenkomst. De vaststellingsovereenkomst bevat namelijk de

¹ HR 12 maart 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4340; HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93.



essentiële kenmerken van een huurovereenkomst². Portaal heeft een zaak in gebruik verstrekt. De kinderen hebben zich verbonden tot een tegenprestatie (betalen gebruikersvergoeding). Door de verlenging van zes maanden is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaan³. De kinderen hebben huurbescherming, aldus de kantonrechter⁴.

Portaal is het niet eens met deze beslissing van de kantonrechter en gaat in hoger beroep. Het hof Arnhem-Leeuwarden komt tot een ander oordeel. Het hof oordeelt dat de vaststellingsovereenkomst geen huurovereenkomst is. De verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst vertonen te weinig gelijkenis met huur om de toepasselijkheid van het daarmee samenhangende beschermende regie te rechtvaardigen. Het hof overweegt: “Zowel uit de bedoelingen van partijen, als uit de tekst van de vaststellingsovereenkomst volgt dat partijen niet beoogden dat de woning van de moeder van [geïntimeerden] aan hen ter beschikking werd gesteld tegen een betaling van een vergoeding, zoals bedoeld in artikel 7:201 BW. Met de verlenging van de eerste vaststellingsovereenkomst hebben partijen niet een ander doel voor ogen gehad dan het verlengen van de termijn waarbinnen [geïntimeerden] de woning ontruimd aan Portaal dienden op te leveren”. De kinderen moeten de woning verlaten⁵.

De kinderen zijn het niet eens met deze beslissing van het hof en gaan in cassatie. De Hoge Raad is het met het hof eens en overweegt (onderstreping is een toevoeging): “Bevat de overeenkomst elementen op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur is voldaan, dan is het mogelijk dat de overeenkomst in de gegeven omstandigheden, gelet

² Artikel 7:201 BW: definitie van huur

³ Artikel 7:271 lid 1, laatste volzin, BW: Wanneer na afloop van een tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde huurder opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde overeenkomst.

⁴ Rechtbank Midden-Nederland 24 november 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5765

⁵ Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:6291



op haar inhoud en strekking, in haar geheel beschouwd toch niet als huurovereenkomst moet worden aangemerkt. (...) Bij de beoordeling of deze uitzondering zich voordoet is mede van belang voor welke situatie partijen een regeling hebben willen treffen en of een kwalificatie anders dan als huurovereenkomst zich in die situatie verdraagt met het dwingendrechtelijke beschermingsregime voor huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte.”⁶

Wat zegt de Hoge Raad nu precies? Portaal had de kinderen kunnen dwingen om de woning op de einddatum (31 oktober 2019) te verlaten. Het is in het belang van de kinderen dat Portaal dat niet doet, maar hen extra tijd gunt. Het kan niet de bedoeling zijn dat verhuurders afzien van extra tijd, omdat zij anders wordt geconfronteerd met de volgen van huurbescherming. In zo’n geval verzet het dwingendrechtelijke beschermingsregime van een huurovereenkomst zich niet tegen een afspraak van de verhuurder met de bewoner dat hij nog enige tijd tegen vergoeding de woning mag blijven gebruiken, zodat de bewoner wat meer tijd heeft om andere woonruimte te zoeken. De kinderen moeten de woning dus toch (in 2025) verlaten.

In de uitspraak overweegt de Hoge Raad nog dat een vaststellingsovereenkomst afspraken kan bevatten die in strijd zijn met dwingende wetsbepalingen⁷. Ter beëindiging van onzekerheid of een geschil kan één van de partijen eventuele rechten prijsgeven. Een verhuurder kan een achterblijver extra tijd gunnen om andere woonruimte te zoeken en daarbij bedingen dat de achterblijver geen beroep doet op artikel 7:268 BW.

Samenvattend, woningcorporaties kunnen dus met achterblijvers afspreken

⁵ Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:6291

⁶ HR 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:167

⁷ Artikel 9:702 BW en HR 6 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:19

dat zij op een later moment de woning moeten opleveren en daarvoor een vergoeding (gelijk aan de huur) moeten betalen. Woningcorporaties hoeven dus niet bang te zijn dat die achterblijvers vervolgens een beroep kunnen doen op huurbescherming. Belangrijk is wel dat de afspraken zorgvuldig worden vastgelegd.

Ook moet bij het bepalen van afspraken rekening gehouden worden met de Wet Huurbescherming weeskinderen⁸. Deze wet geldt sinds 1 januari 2024 en bepaalt dat thuiswonende kinderen van wie de ouders zijn overleden tot hun 28ste levensjaar in de woning kunnen blijven wonen. Daarna moeten wij, na een huuropzegging, alsnog de woning verlaten.

Met andere nabestaanden of kinderen vanaf 28 jaar kunnen verhuurders een tijdelijke huurovereenkomst sluiten op grond van het Besluit specifieke groep tijdelijke huurovereenkomst⁹, die sinds 1 juli 2024 van kracht is. Onder artikel 1 sub 2 staat: “personen die als nabestaande van een overleden huurder niet de huur van de woonruimte, waarin zij op het tijdstip van overlijden van die huurder hun hoofdverblijf hadden, kunnen voortzetten op voet van artikel 268 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek”.

Heeft u vragen over het voortzetten van een huurovereenkomst van een overleden huurder, neemt gerust contact met ons op. We helpen u graag.

⁸ Wet van 15 december 2023 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het bieden van huurbescherming aan weeskinderen (Wet huurbescherming weeskinderen), Staatsblad 2023, 487

⁹ Besluit van 5 juni 2024, houdende aanwijzing van groepen woningzoekenden met wie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan worden aangegaan (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst), Staatsblad 2024, 152



EEN STRENGERE BESTUURSRECHTER, HEEFT DAT GEVOLGEN VOOR VERHUURDERS?



De hoofdregel is dat een huurovereenkomst alleen door de rechter kan worden ontbonden. Een van de uitzonderingen op deze regel is dat een verhuurder een huurovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter kan ontbinden als de burgemeester een woning sluit op grond van artikel 13b Opiumwet.

De hoogste bestuursrechter van Nederland, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ‘de Afdeling’) heeft op 16 juli 2025 een uitspraak gedaan over de toepassing van artikel 13b Opiumwet. Dit is een ‘overzichtsuitspraak’, een uitspraak waarmee de Afdeling richtlijnen aan de lagere bestuursrechter geeft over de toepassing van artikel 13b Opiumwet. Uit deze uitspraak wordt duidelijk dat de Afdeling het belangrijk vindt dat de lagere rechters kritisch kijken naar de toepassing van artikel 13b Opiumwet en dat een woningsluiting geen automatisme mag zijn. In deze bijdrage licht ik toe wat de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 16 juli 2025 en wat de mogelijke gevolgen van deze uitspraak kunnen zijn voor verhuurders.



De casus



Het hoger beroep dat speelde bij de Afdeling ging over een woning in Rotterdam waar onder andere het volgende was aangetroffen: € 44.580,-, vijf pistolen, een minipistool, een vuurwapen in de vorm van een wandelstok, een wapenstok, een hakbijl, een wurgstok, een kruisboog, een boksbeugel, elf verschillende messen, vijf kobra's, een gripzakje met netto 8 gram MDMA, een gripzakje met netto 9,8 gram cocaïne, een zakje met netto 4,5 gram inositol en een zakje met netto 35,7 gram lactose.

Door middel van een besluit van 8 juli 2021 sloot de burgemeester de woning voor de duur van zes maanden. De burgemeester vond dat de aangetroffen spullen zijn te relateren aan handel en/of productie van drugs en vond het ook relevant dat de woning ligt in een wijk die laag scoort op het wijkprofiel. De huurder was zwanger en stond op het punt om te bevallen. De burgemeester vond het desondanks nodig om de woning te sluiten, omdat de burgemeester het belang om de openbare orde en een veilig woon- en leefklimaat te herstellen zwaarder vond wegen.

De bestuursrechter van de Rechtbank Rotterdam vernietigde het besluit van de burgemeester en oordeelde dat de burgemeester moest onderbouwen waarom het noodzakelijk was om de woning te sluiten. In dit kader vond de bestuursrechter het onder meer relevant dat er geen feitelijke handel was waargenomen en dat er geen meldingen van overlast bekend waren. De burgemeester ging hiertegen in hoger beroep bij de Afdeling.

De uitspraak van de Afdeling

Omdat de uitspraak van de Afdeling een overzichtsuitspraak is, geeft de Afdeling eerst enkele algemene richtlijnen voordat de Afdeling de casus beoordeelt die voorligt.

De Afdeling overweegt eerst dat het evenredigheidsbeginsel vaak een belangrijke rol speelt bij het toetsen van woningsluitingen op grond van artikel 13b Opiumwet. Kort gezegd houdt dit beginsel in dat een besluit niet onnodig zware gevolgen mag hebben in verhouding tot de te dienen doelen. De Afdeling overweegt ook dat de gevolgen van een woningsluiting op grond van artikel 13b Opiumwet vaak groot zijn en een grote inbreuk maakt op fundamentele rechten, zodat de toetsing van een woningsluiting doorgaans indringend is. De ‘evenredigheidstoets’ bestaat uit een beoordeling van drie elementen: de geschiktheid, noodzaak en evenwichtigheid van een sluiting. De Afdeling gaat in haar uitspraak nader in op die drie elementen.

Ten aanzien van de geschiktheid overweegt de Afdeling dat het tijdsverloop tussen het constateren van de overtreding en het moment dat de burgemeester de woning sluit relevant is. Als het tijdsverloop groot is, dan kan dat ertoe leiden dat een sluiting niet meer het geschikte middel is, omdat de negatieve gevolgen van de overtreding, zoals een verstoring van de openbare orde, al zijn hersteld. Dit is een afwijking van eerdere rechtspraak, omdat voorheen gold dat het enkele tijdsverloop tussen de overtreding en de woningsluiting niet relevant was voor de vraag of de sluiting een geschikt middel is.

Ten aanzien van de noodzaak overweegt de Afdeling dat de burgemeester zich in de kader moet afvragen of een sluiting noodzakelijk is en of de burgemeester niet kan volstaan met een minder ingrijpend middel, zoals een waarschuwing of een last onder dwangsom. In dit kader overweegt de Afdeling ook dat de burgemeester steeds per situatie moet bekijken of een sluiting wel noodzakelijk is en dat onder andere de volgende factoren een belang spelen bij deze afweging:

de vraag of in de nabije omgeving van de woning al eerder sprake is geweest van drugsovertredingen of drugsgerelateerde criminaliteit en of het op grond van concrete feiten aannemelijk is dat de woning een rol speelt in de drugsketen. Dit laatste kan bijvoorbeeld blijken uit onderzoek van de politie, meldingen



van buurtbewoners en het aantreffen van goederen die worden gebruikt bij drugshandel.

Ten aanzien van de evenwichtigheid overweegt de Afdeling dat als de conclusie is dat de burgemeester niet kan volstaan met een minder ingrijpend middel dan een woningsluiting en een woningsluiting dus het aangewezen middel is, dat niet betekent dat de burgemeester de woning altijd mag sluiten. De burgemeester zal altijd moeten beoordelen of dit wel evenwichtig is. In dit kader vindt de Afdeling onder meer de volgende factoren relevant: de mate van verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreding, de aanwezigheid van minderjarige kinderen en of de bewoners na de sluiting weer gebruik van de woning kunnen maken. Bij dat laatste speelt een rol of de verhuurder gebruik maakt van de mogelijkheid om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden en of de huurder op een zwarte lijst komt te staan, zo overweegt de Afdeling.

Uiteindelijk komt de Afdeling in de casus die voorlag tot de conclusie dat de burgemeester de woning niet had mogen sluiten. De Afdeling kent veel waarde toe aan de omstandigheid dat de huurder op het moment van de sluiting hoogzwanger was. De Afdeling vond de impact van de sluiting vanwege die omstandigheid te groot.

Gevolgen voor verhuurders?

Uit de uitspraak van de Afdeling wordt duidelijk dat de Afdeling vindt dat de bestuursrechter streng(er) moet toetsen als de bestuursrechter zich buigt over de vraag of de burgemeester een woning mocht sluiten op grond van





artikel 13b Opiumwet. Dit roept de vraag op of, en zo ja welke, gevolgen dit heeft voor verhuurders als zij tegen de huurder een rechtszaak tot ontruiming van de woning starten.

Allereerst is van belang dat een verhuurder een vordering tot ontruiming van de woning nooit alléén baseert op het feit dat de huurovereenkomst buitengerechtelijk is ontbonden naar aanleiding van een woningsluiting door de burgemeester op grond van artikel 13b Opiumwet. De omstandigheden op grond waarvan de burgemeester de woning heeft gesloten maken doorgaans dat een huurder ook heeft gehandeld in strijd met de wettelijke verplichting om zich als goed huurder te gedragen of met een bepaling uit de algemene voorwaarden op grond waarvan een huurder geen drugs in de woning aanwezig mag hebben en/of niet vanuit de woning mag handelen in drugs. Anders gezegd: ook als de burgemeester de woning niet zou sluiten, is er een grond om een rechtszaak tot ontruiming van de woning te starten. In die zin heeft de uitspraak van de Afdeling geen gevolgen voor verhuurders die een rechtszaak tot ontruiming van de woning tegen de huurder willen starten.

Als een verhuurder een rechtszaak tot ontruiming van de woning start, dan kan dat op twee manieren: in een bodemprocedure of in een kort geding. Een kort geding is sneller, maar om een vordering in kort geding te kunnen instellen moet de verhuurder wel aannemelijk kunnen maken dat zij een spoedeisend belang heeft. Als de burgemeester een woning sluit op grond van artikel 13b Opiumwet en de verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbindt, dan neemt de kantonrechter doorgaans aan dat de verhuurder een spoedeisend belang heeft bij een vordering tot ontruiming van de woning. Als een woning niet wordt gesloten, dan hangt het van de specifieke omstandigheden van de zaak af of de verhuurder een spoedeisend belang heeft bij een vordering tot ontruiming van de woning. Een oplopende

huurachterstand is een voorbeeld van zo'n omstandigheid. Als burgemeesters door de uitspraak van de Afdeling terughoudender worden met het sluiten van woningen, dan ligt het voor de hand om aan te nemen dat verhuurders vaker de route van een bodemprocedure zullen moeten bewandelen.

Los van de uitspraak van de Afdeling valt op dat kantonrechter ook bij het beoordelen van een vordering tot ontruiming van een woning grotendeels dezelfde factoren relevant vinden als de factoren die de Afdeling relevant acht in haar uitspraak. Soms leidt dat ertoe dat een kantonrechter in een zaak waarbij in een huurwoning een handelshoeveelheid drugs in een woning is aangetroffen de vordering tot ontruiming van de woning afwijst. Te zien is dat kantonrechters in zaken tot ontruiming van een woning het bijvoorbeeld relevant achten of een huurder een verwijt valt te maken ten aanzien van de aanwezigheid van drugs, of er minderjarige kinderen in de woning verblijven en of de huurder op een zwarte lijst terecht komt. De uitspraak van de Afdeling an sich zal dus waarschijnlijk geen gevolgen hebben voor verhuurders, maar meer in het algemeen is wel te zien dat kantonrechters deels dezelfde factoren relevant vinden die de Afdeling relevant vindt en dat dat in sommige gevallen ertoe leidt dat de kantonrechter een vordering tot ontruiming van de woning afwijst.



CURSUSSEN 2025 ONLINE INSCHRIJVEN

BASISCURSUSSEN

- ☐ Appartementsrecht en Huurrecht:
een ongemakkelijk huwelijk in één complex
 - ☐ Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte
 - ☐ Basis Huurrecht
 - ☐ Specialisatie Huurrecht 2025
- 3 november
 - 12 november
 - 6 en 7 oktober
 - 18 en 19 november
 - 27-10 + 5-11 + 17-11+ 26-11
+ 8-12, + examen op 10-12

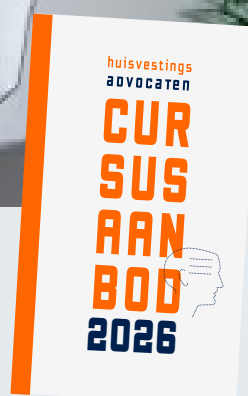
THEMA CURSUSSEN

- ☐ ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
 - ☐ De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren
 - ☐ Workshop: huurovereenkomsten schrijven
 - ☐ Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
 - ☐ Workshop: Verweerschrift opstellen in een gebrekenprocedure bij de Huurcommissie
- 29 oktober
 - 19 november
 - 19 november
 - 1 december
 - 1 december

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

BROCHURE

Vraag de cursusbrochure per mail aan.



Incompanycursussen:

Al onze cursussen kunnen we ook incompany geven, waarbij we ook de cursus kunnen toespitsen op de praktijk van de betreffende woningcorporatie.

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl



VOLG ONS



**huisvestings
advocaten**



mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Jolanda van de Wetering Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Remmelts
mr. Yvette Rijswijk
mr. Guido Meijerink
mr. Sander Smeenk
mr. Mathilde Versloot

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl