

# NIEUWSBRIEF

MEI 2020

## ONTRUIMING TIJDENS CORONA

In verband met Corona houden rechtbanken de “Tijdelijke regeling voor handel- en kantonzaken” (hierna: “de regeling”) aan. In de regeling is ten aanzien van huurzaken bepaald dat rechters tot 1 juni 2020 geen ontruiming mogen uitspreken. Een uitzondering geldt voor zogenaamde superspoedeisende zaken. De regeling noemt twee voorbeelden van een dergelijke superspoedeisende zaak: ernstige overlast en criminele activiteiten.

De vraag of rechters zich aan de regeling houden en dus alleen in het geval sprake is van een superspoedeisende zaak ontruiming uitspreken, wordt hieronder beoordeeld aan de hand van zeven uitspraken.

**De eerste uitspraak** is op 7 april 2020 geweest door de rechtbank Overijssel. De vier huurders van de woning hadden op het moment van dagvaarden een huurachterstand van drie maanden. Tijdens de zitting was de achterstand opgelopen tot zeven maanden. Vanwege de opgelopen huurachterstand wijst de rechter de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst, ontruiming van de woning en betaling van de achterstand toe. Wel stelt hij de voorwaarde dat er pas mag worden ontruimd als dat volgens de Koninklijke Beroepsgroep van Gerechtsdeurwaarders mogelijk en verantwoord is.

**De tweede uitspraak** is van de rechtbank Rotterdam. In deze zaak had de kantonrechter

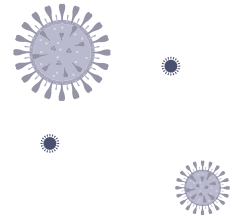
in een kort geding procedure de ontruiming reeds uitgesproken in een vonnis van 26 februari 2020, vanwege ernstige overlast veroorzaakt door de huurder. De ontruiming stond gepland voor 14 april 2020. Om ontruiming te voorkomen spande de huurders vervolgens een kort geding (executiegeschil) aan tegen de verhuurder. De huurder betoogde dat in geval van ontruiming voor hem een noodtoestand zou ontstaan vanwege de coronacrisis in combinatie met zijn gezondheidsproblemen. Na het vonnis van 26 februari 2020 was de huurder echter wel ernstige overlast blijven veroorzaken. De rechter maakte korte metten met het betoog van huurder en oordeelde dat de ontruiming als gepland mocht plaatsvinden. Ten aanzien van de coronacrisis oordeelde de rechter dat die crisis geen vrijbrief was om ernstige overlast te blijven veroorzaken.

**De derde uitspraak** heeft betrekking op een zaak waarin sprake was van een huurachterstand. De betreffende huurder had bij zijn

[lees verder >>](#)



huisvestings  
advocaten



(particuliere) verhuurder een huurachterstand van ruim € 7.000,- laten ontstaan. De rechter oordeelde in kort geding dat sprake was van een ernstige tekortkoming temeer, omdat huurder diverse toezeggingen heeft gedaan om te betalen, maar die niet is nagekomen. Vanwege de Coronacrisis wordt de ontruimingsdatum op 14 dagen bepaald in plaats van op de gevorderde 3 dagen.

**De vierde uitspraak** is van de rechtbank Amsterdam van 29 april 2020 en heeft betrekking op een huurwoning waarin de politie een hennepkwekerij had aangetroffen. De woningcorporatie vorderde in kort geding ontruiming van de woning. De huurder verweerde zich met een beroep op de coronacrisis en de Tijdelijke regeling waarin staat dat rechters geen ontruiming mogen uitspreken. De rechter oordeelde dat in die regeling een uitzondering is gemaakt voor criminele activiteiten en dat het houden van een hennepkwekerij een criminele activiteit is. De huurder moet de woning binnen acht dagen ontruimen.

**De vijfde uitspraak** betreft een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland. In dit geval was sprake van een reeds eerder gewezen ontruimingsvonnis vanwege overlast. De huurder startte een executiegeschil, nadat de verhuurder – na dit al twee keer op verzoek van huurder te hebben uitgesteld – op 30 april 2020 tot ontruiming wilde overgaan. De huurder voerde aan dat het zou leiden tot het ontstaan van een noodtoestand voor hem, zijn partner en hun twee minderjarige kinderen als zij op 30 april 2020 het gehuurde zouden moeten ontruimen. Hij voerde aan ernstige ziekteverschijnselen te hebben die een besmetting met het coronavirus deden vermoeden. Hij was daardoor niet in staat te verhuizen of om daarbij hulp in te schakelen. Ook had hij geen vervangende woonruimte kunnen zoeken als gevolg van zijn ziekte. Daarnaast wees hij op het gehanteerde Kabinetsbeleid om ontruiming uit te stellen.

De voorzieningenrechter oordeelde dat vanwege de huidige zeer uitzonderlijke situatie, waarbij besmetting met het virus grote risico's oplevert, ontruiming niet verantwoord was.

Nadrukkelijk benadrukte hij daarbij dat geen sprake was van misbruik van recht door de verhuurder. Het gaat er om, aldus de rechter, te voorkomen dat het gevaar zich voordoet dat de huurder, indien hij wél besmet is met het coronavirus, een risico voor anderen vormt op het moment dat hij verhuist of wordt ontruimd. Die situatie maakt de ontruiming naar het oordeel van de voorzieningenrechter op dit moment maatschappelijk onaanvaardbaar, waarbij tevens van belang is dat de aard en omvang van de recent gemelde overlast een kort uitstel wel toe laat. De rechter schorste de tenuitvoerlegging van het vonnis tot 15 mei 2020, in plaats van de gevorderde 1 juni 2020.

**In de zesde uitspraak** wees de rechtbank Amsterdam in kort geding de vordering tot ontruiming toe vanwege het feit dat de huurster sinds medio januari 2020 niet haar hoofdverblijf had gehad in de woning en de woning had onderverhuurd aan drie personen. De rechter oordeelde dat de huurster – conform het door verhuurder gevorderde – de woning binnen een maand na de opheffing van de intelligente lockdown (te weten de opheffing samscholingsverbod dat thans geldt tot en met 1 juni 2020) diende te ontruimen.

**De zevende uitspraak** betrof een zaak in kort geding. In deze zaak was de huurzorgovereenkomst half maart 2020 al geëindigd en had de huurder een grote huurachterstand laten ontstaan. Daarnaast was sprake van overlast in de vorm van agressief gedrag tegen medewerkers van de verhuurder en burens. De rechter overwoog dat hij de vordering extra kritisch diende te beoordelen vanwege de coronacrisis, maar oordeelde desalniettemin dat de (bewindvoerder van) de huurder de woning binnen 3 dagen na betekenis van het vonnis moet ontruimen.

Uit de zeven besproken uitspraken volgt dat de Tijdelijke regeling niet als een wet van meden en perzen moet worden gezien, maar als richtlijn voor rechters. Uit deze uitspraken volgt immers dat rechters ondanks de Coronacrisis in afwijking van de regeling ook in zaken die op het eerste oog niet superspoedeisend lijken te zijn, ontruiming kunnen toewijzen ■

1. Rechtbank Overijssel 7 april 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:1504

2. Rechtbank Rotterdam 10 april 2020. Deze zaak is door ons kantoor behandeld. Het vonnis is (nog) niet gepubliceerd.

3. Rechtbank Oost-Brabant 17 april 2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:2549

4. Rechtbank Amsterdam 29 april 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2414

5. Rechtbank Midden-Nederland 29 april 2020,

ECLI:NL:RBMNE:2020:1698

6. Rechtbank Amsterdam 4 mei 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2445

7. Rechtbank Noord-Holland 4 mei 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:3424





# TIJDELIJKE WET VERLENGING TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN

De overheid heeft vanaf het begin van de coronacrisis zich veelvuldig uitgelaten over de positie van de huurder. Zo is de deurwaarder verzocht om ontruiming alleen doorgang te laten vinden als sprake is van overlast of criminaliteit en is aan verhuurder de aanbeveling gedaan om bij de huurverhoging per 1 juli 2020 'maatwerk' te leveren bij huurders die in betalingsproblemen verkeren.

Voor een specifieke groep huurders, de huurders met een tijdelijke huurovereenkomst vond de overheid het nodig om met spoed een nieuwe wet in te voeren: de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. De wet wordt ook wel Spoedwet genoemd. Een toepasselijke naam als bedacht wordt dat op 6 april 2020 de wet is ingediend en op 21 april 2020 zowel de Tweede als Eerste Kamer al akkoord waren met de wet. In dit artikel wordt de Spoedwet toegelicht en welke veranderingen dat met zich meebrengt ten opzichte van de huidige wetsbepalingen over tijdelijke huurovereenkomsten. Als eerste een blik op de huidige wet.

## **Wet Doorstroming Huurmarkt 2015**

Op 1 juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 in werking getreden. De wet maakte het mogelijk dat verhuurder kortlopende huurovereenkomst konden sluiten die niet opgezegd hoefden te worden en waarbij de huurder geen huurbescherming had. Sinds de invoering van de wet mag een verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar sluiten bij een zelfstandige woonruimte en van maximaal vijf jaar bij onzelfstandige woonruimte.

Als de verhuurder de huurovereenkomst niet wil voortzetten, zal hij op tijd de huurder schriftelijk moeten informeren dat de huurovereenkomst eindigt op de datum die in huurovereenkomst is vermeld. De verhuurder zegt de huurovereenkomst dus niet op, maar zegt het einde aan. De

verhuurder heeft een korte periode om de aanzegging te doen:

- ◆ Niet eerder dan drie maanden voor de einddatum van de huurovereenkomst;
- ◆ Niet later dan één maand voor de einddatum van de huurovereenkomst.

Als een verhuurder een huurovereenkomst voor één jaar is aangegaan per 1 januari 2020 moet de aanzegging dus plaatsvinden tussen 1 oktober en 30 november 2019. Een dag te vroeg kan hersteld worden door alsnog een aanzegging binnen de juiste termijn te doen. Een dag te laat of het einde helemaal niet aanzeggen heeft echter tot gevolg dat de huurovereenkomst vanaf de einddatum van de tijdelijke huurovereenkomst automatisch verandert in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Bijkomend effect is dat de huurder dan vanaf dat moment ook huurbescherming heeft.

## **Woningcorporaties en tijdelijke huurovereenkomsten**

Woningcorporaties mogen hun woningen uit de vrije sector tijdelijk verhuren. De sociale huurwoningen mogen niet tijdelijk verhuurd worden, tenzij de woning wordt verhuurd aan één van de vier volgende groepen: de groepen noemen.

## **Tijdelijke huurovereenkomsten en de coronacrisis**

De Spoedwet heeft tot doel om tot 1 september 2020 de huurders en verhuurders de mogelijkheid te bieden om de huurovereenkomst te verlengen.



De achterliggende gedachte is dat met name huurders in de coronacrisis niet op straat moeten komen te staan en het daarbij voor hen financieel lastig zal zijn om een nieuwe huurwoning te vinden op korte termijn. De wet geldt slechts voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst die een einddatum heeft van ná 31 maart 2020 en vóór 1 juli 2020.

Overigens kan wel een kritische noot geplaatst worden bij de achterliggende gedachte van de wet. Het is namelijk een aanname dat huurders het op financieel gebied lastig zullen krijgen om een nieuwe betaalbare huurwoning te vinden. Het aantal aangeboden huurwoningen is door de coronacrisis namelijk erg gestegen en een vergroting van het aanbod zal over het algemeen een daling van de huurprijs tot gevolg hebben. Tegelijkertijd wringt het dat de minister van Wonen en Milieu deze aanname doet, terwijl haar collega, de minister van Binnenlandse Zaken, pleit voor het zo veel als mogelijk handhaven van de huurverhoging, tenzij er maatwerk geleverd moet worden.

De grootste verandering van de Spoedwet is dat de verhuurder niet meer de volledige zeggenschap heeft over wanneer een tijdelijke huurovereenkomst eindigt. Voorheen zou een tijdige aanzegging van het einde van de huurovereenkomst ook daadwerkelijk het einde van de huurovereenkomst betekend hebben. In het geval van de Spoedwet kan de huurder nu echter binnen één week na die aanzegging schriftelijk verzoeken om verlenging van die huurovereenkomst met één, twee of drie maanden. De verhuurder kan met het verzoek instemmen, maar hij kan het ook weigeren. De wet geeft zes weigeringsgronden voor de verhuurder:

- 1) De woning is verkocht en de verhuurder is verplicht de woning zonder huurder over te dragen aan de nieuwe eigenaar;
- 2) De woning is al opnieuw verhuurd en de huurovereenkomst zal ingaan;
- 3) De verhuurder wil de woning zelf betrekken doordat hij geen andere woonruimte meer heeft;
- 4) De verhuurder wil overgaan tot renovatie, die zonder beëindiging van de huur niet

mogelijk is en de verhuurder heeft zich ertoe verplicht om de woning zonder beschikbaar te stellen voor renovatie;

- 5) De verhuurder wil de woning slopen en de verhuurder is tegenover een derde verplicht om de woning leeg beschikbaar te stellen. De sloop moet dan wel plaatsvinden op een datum die valt binnen de door de huurder voorgestelde verlengingstermijn en de verhuurder is de verplichting om de woning leeg beschikbaar te stellen aangegaan voor 1 april 2020;
- 6) De huurder heeft zich niet als goed huurder gedragen.

Als de verhuurder weigert, kan de huurder wel nog de rechter verzoeken om verlenging van de huurovereenkomst. De huurder staat bij de rechter sterk, omdat een verzoek tot verlenging wordt toegewezen, tenzij de verhuurder een zwaarwichtig belang heeft bij beëindiging van de huurovereenkomst op een eerder tijdstip dan het tijdstip dat de huurder heeft verzocht. De Spoedwet kent dus wel zes expliciete weigeringsgronden, maar dat maakt de positie van de verhuurder niet sterk in een rechtszaak tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst.

Als de rechter eenmaal een beslissing heeft genomen, kan zowel de huurder als de verhuurder tegen die beslissing niet in hoger beroep. Op zich is dat niet vreemd, omdat een procedure het hof de verlengingstermijn ruimschoots zal overschrijden en je als verhuurder er dus beter voor kan kiezen om die verlengingstermijn af te wachten.

De Spoedwet geldt op dit moment tot 1 september 2020, maar minister Ollongren heeft op 20 mei 2020 al in een kamerbrief medegedeeld dat zij de Spoedwet wil verlengen tot 1 november 2020. Wij adviseren u graag als u in de komende periode te maken krijgt met een verlengingsverzoek en u twijfelt of u zal instemmen met dit verzoek. ■

In de links hieronder treft u de links naar de Memorie van Toelichting (toelichting op de Spoedwet) en de wetstekst.

[link]: [Memorie van Toelichting](#)

[link]: [Wetstekst Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten](#)



# CURSUSAANBOD 2020

CORONA  
PROOF

## THEMACURSUSSEN

- Overlast: Juridische alternatieven (1 middag)  24 september
- Privacyregels voor verhuurders (1 middag)  29 oktober
- Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag)  3 november
- ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)  5 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)  10 december

## BASISCURSUSSEN

- Renovatie en sloop; een verdieping (1 dag)  1 oktober
- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)  6+7 oktober
- Inleiding huurrecht (1 dag)  8 oktober
- Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)  27-10, 10-11, 24-11, 03-12 2020  
/ 07-01, 21-01 2021
- Appartementsrecht en huurrecht:
  - Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag)  17 november
  - Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)  19 november

Inschrijven voor onze cursussen kan via de website  
[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)



# 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](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)



[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

## VOLG ONS



[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)

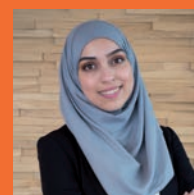
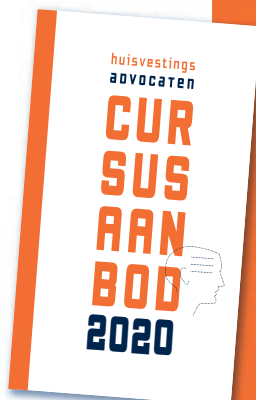


[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)

Vraag de  
cursusbrochure  
per mail aan

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

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



## huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter  
mr. Sico den Engelsen  
mr. Erik Boot  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sabine Boellaard  
mr. Michelle Martinot  
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon  
mr. Simon Dik  
mr. Patrick Remmelts  
mr. Hasnae el Marzguioui  
mr. Edwin de Jong

Postadres  
Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam

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

[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)