

# 92. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode, een juridische anomalie

MR. D. KOHELET

Vóór de Wet doorstroming huurmarkt (WDH) maakten commerciële verhuurders van woonruimte dikwijls gebruik van contracten voor bepaalde tijd met een minimumduur. Als gevolg van het amendement-De Vries binnen de WDH kan dat nu niet meer. De behoefte om de huurder van een tussentijds opzegrecht uit te sluiten wordt met name sindsdien vormgegeven in een 'huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumperiode' (vergelijk ROZ 2017, optie 2). De toelaatbaarheid van die constructie wordt (zo ook in de jurisprudentie) vrijwel uitsluitend beleden met referentie aan een antwoord van minister Blok op kamervragen 'eind 2016', maar dat is op de keper beschouwd onterecht.

## Inleiding

Het is een figuur die sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (hierna: WDH) populairder is dan ooit onder met name commerciële verhuurders in het middensegment: de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode van één of twee jaar. Ondanks kritiek in de juridische literatuur en bij gebrek aan jurisprudentie die het tegendeel uitwijst,<sup>1</sup> lijkt ze vooralsnog algemeen voor toelaatbaar te worden gehouden.<sup>2</sup> Dat maakt de constructie juridisch echter niet minder problematisch, vooral omdat ze kennelijk geen ander doel dient dan het de huurder ontnemen van diens tussentijds opzegrecht. Zo een tussentijds opzegrecht zou de huurder in het geval van een 'echte' huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en, sinds de WDH, in het geval van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met dienovereenkomstige (vgl. 'minimumperiode') *bepaalde* duur, namelijk wél hebben. Het concept van een minimumduur in woonruimtecontracten heeft van oudsher onder meer vanuit de Leegstandwet toepassing gekregen en is in die bijzondere context – met o.a. een maatschappelijke rol voor antikraakbureaus – natuurlijk alleszins te billijken.<sup>3</sup> Verder kwam de bepaalde duur in de overeenkomst voor bepaalde tijd vóór de WDH uiteraard ook neer op een minimumduur. Althans, als daarin niet in een tussentijdse opzegmogelijkheid was voorzien.

Wilde de huurder voortijds opzeggen, dan moest sprake zijn van onvoorziene omstandigheden,<sup>4</sup> en overigens kon de verplichting van de huurder om de huur over de resterende periode te betalen onder omstandigheden ook op grond van redelijkheid en billijkheid worden beperkt.

Dat is echter een ander verhaal dan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur zoals deze thans wordt toegepast. Wat nu in het geval van met name commerciële verhuur gebeurt, is dat de dwingendrechtelijke tekst en ratio van het huidige art. 7:271 BW en het BW als zodanig – dat in dat type huurovereenkomst nooit voorzien heeft – op die manier worden omzeild. In navolging van enkele auteurs die dat meer terloops hebben gedaan,<sup>5</sup> zal ik bij deze bonte constructie de nodige kritische kanttekeningen plaatsen.

## 1. Geen wezenlijk verschil met overeenkomst voor bepaalde tijd

Een overeenkomst voor onbepaalde tijd onderscheidt zich daarmee van een overeenkomst voor bepaalde tijd, dat partijen de *duur van hun overeenkomst niet vastleggen*. Doen zij dat wel, dan is er sprake van een huurovereenkomst voor *bepaalde* tijd. En dat is precies wat partijen bij een 'huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperi-

1 Vooral nog lijkt deze juist eerder toelaatbaarheid te veronderstellen, vgl. hof Arnhem-Leeuwarden 9 maart 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:2260, WR 2021/107. Hierop wordt nog ingegaan.

2 Zie bijv. het gangbare ROZ-model 'Huurovereenkomst Woonruimte 2017', dat als 'optie 2' deze contractvorm suggereert.

3 Dit betreft overigens een in de wet geregelde en zeer beperkte minimumduur van drie of zes maanden (art. 16 lid 4 Leegstandwet).

4 HR 21 oktober 1988, ECLI:NL:PHR:1988:AD0483, NJ 1990/439, 9 (*Mondia/Calanda*) en daarna HR 10 augustus 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1428, NJ 1994, 688 (*Aerts/Kneepkens*).

5 T. de Groot & S. Verhoeven, 'Wet doorstroming huurmarkt', WR 2017/176, afl. 12, p. 42-50. Zie ook Z.H. Duijnsteer-van Imhoff, annotatie bij rb. Noord-Nederland 29 augustus 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:3261, WR 2018/6, J.A. van Strijen, annotatie bij rb. Midden-Nederland 1 augustus 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, WR 2019/18 en M. Veldman, 'Woonruimte voor bepaalde tijd, de wens is soms de vader van de gedachte', vastgoedjournaal.nl 27 februari 2017.

ode' doen. Een minimumperiode is een bepaalde periode.<sup>6</sup> Sterker nog, omgekeerd is de *bepaalde* periode in een huurovereenkomst voor bepaalde tijd materieel ook een soort minimumperiode.<sup>7</sup> Doen partijen die een huurovereenkomst voor bepaalde tijd hebben gesloten na het verstrijken van de bepaalde tijd niets – en dat gebeurt nogal eens –, dan wordt zo'n huurovereenkomst namelijk voortgezet als overeenkomst voor onbepaalde tijd.<sup>8</sup> In de praktijk komt zo'n overeenkomst voor zogenaamd onbepaalde tijd met een minimumperiode dus op hetzelfde neer als een overeenkomst voor bepaalde tijd van dienovereenkomstige duur. De verschillen *die* er zijn, zijn echter ofwel praktisch denkbeeldig ofwel in dit kader irrelevant. Zo wordt wel geopperd<sup>9</sup> dat een bepaalde tijd in een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, een maximumperiode zou zijn. Dat is alleen al onjuist om de eenvoudige reden dat zo'n overeenkomst – zoals al bleek – verlengd *kan* worden en, alsdan, een overeenkomst voor onbepaalde tijd wordt en zich, achteraf gezien, niet heeft onderscheiden van een overeenkomst die van meet af aan voor onbepaalde tijd is aangegaan.<sup>10</sup> Het onderscheid 'minimum' en 'maximum' is in onderhavige context aldus weinig bruikbaar.

Het 'verschil' tot slot, dat mede met het argument hiervoor samenhangt, dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geen huurbescherming kent en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wel, althans een beroep daarop ter rechtvaardiging van deze figuur, heeft eveneens weinig om het lijf. Voor het voordeel dat zo'n huurder voor ogen wordt gehouden, koopt hij niet zoveel. Uitgerekend in die gevallen immers waarin de verhuurder een groot belang ervaart om een minimumduurconstructie te hanteren, zal het meestal zo zijn dat de huurder juist baat heeft bij flexibiliteit, bijvoorbeeld omdat de reden van zijn intrekken gelegen is in een voorlopig gebrek aan een betaalbaarder alternatief. Deze twee belangen staan niet alleen tegenover elkaar, ze grijpen

in elkaar – zijn van elkaar afhankelijk (zie ook par. 6). Het zal bijzonder vaak gaan om commerciële verhuurders, die, ter voorkoming van mutatiekosten, per definitie belang hebben bij langdurige huurrelaties (en voor wie aanvaarding van huurbescherming dus ook, anders dan onderhavig argument impliceert, geen daadwerkelijke concessie is<sup>11</sup>), en niet om particuliere verhuurders die juist veel te duchten hebben van het fenomeen huurbescherming. Dat is niet per se erg, maar dat maakt de voorgesloten 'worst' van huurbescherming nog niet tot een eerlijk argument. Dat valt gemakkelijk aan te tonen aan de hand van het volgende.

### Een overeenkomst voor onbepaalde tijd onderscheidt zich daarmee van een overeenkomst voor bepaalde tijd, dat partijen de duur van hun overeenkomst niet vastleggen

Zou het argument wél opgaan, dan zou het de verhuurder om het even zijn welk van de twee de huurder kiest: huurbescherming (bepaalde tijd) of opzegbescherming (onbepaalde tijd met minimumduur). Evident is echter dat dat een dergelijke commerciële verhuurder doorgaans níét om het even zal zijn. Bovendien is de verwijzing naar huurbescherming in dit verband drogredelijk omdat het nu juist de vraag is of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumperiode een overeenkomst voor onbepaalde tijd is. In vergelijkbaar opzicht wordt in het 'minimum-maximum'-argument de toelaatbaarheid van de minimumduur *verondersteld*, terwijl het nu juist de vraag is of en waarom deze toelaatbaar is.

## 2. Artikel 7:271 BW

De benaming *huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode* is dus een innerlijke contradictie, en alleen al om redenen van wetssystematiek ontoelaatbaar. De wetgever heeft waar het aankomt op woonruimtehuurovereenkomsten twee smaken voor ogen gehad: (primair) die voor onbepaalde tijd en (als uitzondering op de regel) die voor bepaalde tijd. Ten aanzien van zowel die voor onbepaalde tijd als voor die voor bepaalde tijd van kortere duur heeft hij – zie daar de kern van de zaak – in de wet expliciet en ondubbelzinnig geregeld dat de huurder een tussentijds opzegrecht toekomt. Aan de figuur van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is zo'n recht (althans voor zover het de huurder betreft) overigens natuurlijk min of meer inherent (zie hierna).

Voor onbepaalde tijd bepaalt art. 7:271 lid 2 BW immers:

6 Vgl. A.M. Langeloo, in: *GS Huurrecht*, art. 7:271 BW, aant. A: 'Onbepaalde tijd ziet op een contractuur die niet nader door partijen is omljnd.'

7 De verhuurder kan in beide gevallen niet tussentijds van de huurder af (en of dat omgekeerd anders is in het geval van de onbepaalde tijd met minimumduur, is nu juist de hamvraag).

8 Huurovereenkomsten voor de duur van minder dan twee jaar worden automatisch voortgezet zolang de verhuurder niet *aanzegt* (sinds 2016 geldt hier geen huurbescherming), huurovereenkomsten van langere duur worden sowieso automatisch voortgezet zolang de verhuurder niet *opzegt*. In het laatste geval geldt nog altijd de huurbescherming van weleer; de voor de verhuurder geldende opzeggronden zijn immers zeer beperkt (zie art. 7:274 lid 1 BW). Een dergelijke, langduriger, huurovereenkomst valt dus materieel nauwelijks te onderscheiden van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Hoewel het voor de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst prettig is om *de mogelijkheid te hebben* om na de overeengekomen bepaalde periode van de huurder afscheid te nemen, gebeurt dit in veel gevallen niet, waardoor het in de praktijk – als gezegd – dikwijls daadwerkelijk om een minimumperiode gaat.

9 Vgl. A.M. Langeloo, 'Column: Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale huurtermijn, kan dat nog?', *vastgoedjournaal.nl* 14 oktober 2016.

10 In zoverre bestaat 'maximaal' überhaupt niet in het contractenrecht: het staat partijen altijd vrij om langer met elkaar in zee te gaan en dat gebeurt in de regel dan ook; vaker wel dan niet dienen tijdelijke overeenkomsten ertoe de kat uit de boom te kijken.

11 Het klassieke belang van de verhuurder om van de huurder af te geraken, namelijk het willen en kunnen vragen van een hogere huur bij een potentiële andere huurder, is bij commerciële verhuur veel minder van toepassing nu het gaat om grootschalige vastgoedprojecten die worden uitbesteed waarbij standaardprijzen worden gehanteerd.

‘Een voor onbepaalde tijd aangegane of voor onbepaalde tijd verlengde huur kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.’

‘Beide partijen’ wil in praktische zin voornamelijk zeggen: de huurder – die, anders dan de verhuurder ingevolge de huurbeschermingsbepalingen van art. 7:271 lid 4 juncto 7:274 lid 1 BW, een nagenoeg onvoorwaardelijk opzegrecht heeft.

### Als het stipuleren van een minimumperiode niet zou kwalificeren als een ‘beding waarbij van het tweede lid wordt afgeweken’, dan zou ik niet weten wat dan nog wél als zodanig beding kwalificeert

Vervolgens stipuleert hetzelfde artikel sinds de WDH in de vierde volzin van het eerste lid voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd, althans voor die van korter dan twee (zelfstandige woonruimte) of vijf (onzelfstandige woonruimte) jaar<sup>12</sup>, dat:

‘de voor [de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur], [...] door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd [kan] worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.’

Het zevende lid bepaalt:

‘Elk beding waarbij in strijd met lid 5 onder a een langere opzegtermijn of waarbij in strijd met lid 5 onder b een kortere opzegtermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig. Eveneens is nietig elk beding dat de huur zonder opzegging doet eindigen.’

Dit artikellid is van dwingend recht. Van het tussentijds opzegrecht van de huurder kan dus in zowel het geval van bepaalde- (eerste lid, vierde volzin) als onbepaaldetijdcontracten (tweede lid) niet worden afgeweken.<sup>13</sup> Wie niet beter zou weten, zou dus reeds hier tot een eenvoudige conclusie

12 Zie art. 7:271 lid 1 vierde volzin BW in combinatie met de eerste volzin van dat artikellid. Het tussentijds opzegrecht geldt dus enkel voor kortere tijdelijke huurcontracten van twee resp. vijf jaar. De ratio daarvan is dat hoe korter de aan de orde zijnde huur, des te meer onzekerheid er meestal bij de huurder bestaat omtrent de totale periode waarin hij behoefte heeft aan de huurwoning. Aan lange huur is een zekere duurzaamheid inherent.

13 En voor zover dit artikellid al ooit moest worden geacht aan enige onduidelijkheid onderhevig te zijn, behoort ook die tijd tot het verleden. Zie *Kamerstukken II 2016/17, 34373*, nr. 53 en *Kamerstukken II 2016/17, 29453*, nr. 437, p. 4. Art. 7:271 is dus – maar eenieder die lezen kan, ziet dat eigenlijk zelf al – van dwingend recht, alleen vloeit dat om redenen die hier te ver voeren niet uit de algemene dwingendrechtbepaling van art. 7:282 BW voort, maar uit het zevende lid van betreffend artikel.

komen: de huurder heeft – los van de situatie van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van langer dan twee jaren – *hoe dan ook* een tussentijds opzegrecht.

Daar komt nog iets bij. De bepalingen zoals hiervoor genoemd, betreffen het woonruimteregime (afdeling 7.4.5 BW). Daarvan is ten opzichte van het algemene deel van het huurrecht zoals vervat in afdeling 1 van de Huurtitel, de strekking dat de huurder als zwakkere partij wordt beschermd. De dwingendrechtelijke *legis specialis* in afdeling 7.4.5 zijn dan ook alle als zodanig bedoeld. In dat kader is vermeldenswaard dat art. 7:228 lid 2 BW, dat onderdeel uitmaakt van het *algemeen deel* ergo afdeling 1, bepaalt:

‘Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan of voor onbepaalde tijd verlengd eindigt door opzegging. Heeft de huur betrekking op een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is, dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand.’

Het wezenskenmerk van een overeenkomst voor onbepaalde tijd is dat deze eindigt door opzegging. Zelfs in het algemeen deel van het Nederlandse huurrecht, hoewel van regulerend recht, wordt dat gegeven benadrukt en wordt een minimumduurmodaliteit overigens niet expliciet geregeld. Om voor het woonruimteregime voor mogelijk te houden – of bij wet te regelen, zoals het hierna te bespreken amendement-Koerhuis beoogt) – dat dat bij wijze van uitzondering *ten nadele* van de huurder anders is, druist *linea recta* in tegen het systeem en de geest van het woonruimtehuurrecht.

### 3. (On)bepaalde tijd: kwalificatievraag relevant?

Ten onrechte wordt dikwijls, en niet in de laatste plaats in de jurisprudentie,<sup>14</sup> bij de behandeling van de vraag *of de huurder tussentijds mag opzeggen*, verondersteld dat dat af zou hangen van de vraag of een dergelijke huurovereenkomst als huurovereenkomst voor bepaalde tijd kwalificeert. Dat is echter een onnavolgbare denkfout, om de doodeenvoudige reden dat de wetgever evengoed ten aanzien van huurovereenkomsten voor *onbepaalde* tijd, zoals gezegd, expliciet heeft bepaald dat deze – voor zover dat niet reeds uit hun temporele *onbepaaldheid* volgt – in dwingendrechtelijke zin tussentijds opzegbaar zijn (art. 7:271 lid 1 vierde volzin juncto lid 7 BW). Als het stipuleren van een minimumperiode (vgl. vijfde lid) niet zou kwalificeren als een ‘beding waarbij van het tweede lid [*het tussentijds opzegrecht, DK*] wordt afgeweken’ (zie vijfde lid), dan zou ik niet weten wat dan nog wél als zodanig beding kwalificeert. Het zou deze glasheldere bepaling volstrekt zinledig maken.

Net zo onbegrijpelijk en onjuist is de stelling (daarom) dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumperiode nog niet hetzelfde zou zijn als een ‘gewone’ huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en daarom niet onder het bereik zou vallen van voornoemde bepalingen. Dat zou op zijn beurt

14 De hierna te bespreken uitspraken zijn daarvan een voorbeeld.

namelijk een nieuw type, niet in Boek 7 voorziene, huurovereenkomst impliceren, en nog daar gelaten of dat *an sich* zou kunnen, stuit ook dat af op de dwingendrechtelijke aard van art. 7:271 lid 2 BW en het daarmee samenhangende gegeven dat een dergelijke constructie er naar haar aard kennelijk en uitsluitend op gericht is om de huurder zijn tussentijds opzegrecht te ontzeggen.

De constructie impliceert materieel dus niet alleen het uitvinden van een wiel dat de wetgever allang heeft uitgevonden – namelijk, de overeenkomst voor bepaalde tijd, die, zo partijen dat willen, per definitie in een overeenkomst voor onbepaalde tijd verandert –, maar strijdt ook evident met het door de wetgever bepaalde en beoogde in art. 7:271 BW.

#### 4. Welke wetgever is eigenlijk aan het woord?

##### 4.1 Een stukje recente wetshistorie

Minister Blok van Wonen en Rijksdienst heeft eind 2016 iets gezegd wat op dit moment als dragende grond lijkt te fungeren voor de gedachte dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode toelaatbaar is. Dat deed hij in zijn beantwoording van de volgende – overigens van zijn eigen partij afkomstige – kamervraag:<sup>15</sup>

‘Is met de Wet doorstroming huurmarkt op enige wijze beoogd de mogelijkheid van een minimumhuurtermijn in huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd te doorkruisen? Zo ja, kunt u aangeven hoe een dergelijk effect kan worden voorkomen? Is het wenselijk de wet op dit punt te verduidelijken?’

Dat antwoord luidde als volgt<sup>16</sup>:

‘Nee, ik heb met de introductie van de tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd niet beoogd afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder commerciële verhuurders van het hanteren van een minimumcontractduur. Ik heb hiermee slechts beoogd een nieuwe vorm van tijdelijk huur van woonruimte te introduceren. De mogelijkheid van het afsluiten van tijdelijke huurovereenkomsten, zoals geïntroduceerd met de Wet doorstroming huurmarkt, is bedoeld als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden van verhuur.

[...]

Ik kan mij voorstellen dat het voor verhuurders van belang kan zijn om enige garantie te hebben omtrent de minimumduur van de huurovereenkomst, met het oog op de kosten die met (frequente) mutatie van huurders gemoeid zijn.’

Dat de toelaatbaarheid van de minimumperiodeconstructie doorgaans wordt beleden met referentie aan deze uitspraak, zo ook inmiddels in diverse gerechtelijke uitspraken,<sup>17</sup> is op de keper beschouwd echter ten onrechte.

Het lijkt er sterk op dat de minister vooral het oorspronkelijk regeringsontwerp voor ogen had en niet zozeer de uiteindelijke, uitgekristalliseerde versie van de wet

Zoals bekend zijn tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee en vijf jaar voor zelfstandige respectievelijk onzelfstandige woonruimte sinds de inwerkingtreding van de WDH ook écht tijdelijk; huurbescherming geldt hier niet meer. Bij diezelfde wet heeft de wetgever het ongewenst geacht dat de huurder met een dergelijke tijdelijke huurovereenkomst zijn huurbescherming kwijtraakt én zelf niet tussentijds zou kunnen opzeggen. Begrijpelijk: flexibiliteit – een van de desiderata van de betreffende wet – zou dan voor de huurder ver te zoeken zijn. Art. 7:271 lid 1 vierde volzin BW was aldus een feit. Aan de ‘huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode’ was vanuit de vastgoedmarkt hoogstwaarschijnlijk geen enkele behoefte indien dit tussentijds opzegrecht door de wetgever níet in het leven zou zijn geroepen.<sup>18</sup> Maar als we op de totstandkoming van dat opzegrecht verder inzoomen, vallen de zaken snel op hun plek.

##### 4.2 Het amendement-De Vries

Het oorspronkelijk wetsontwerp, oftewel het wetsvoorstel uit de koker van de minister voor Wonen en Rijksdienst, bevatte dit tussentijds opzegrecht voor het nieuwe type tijdelijke huurovereenkomsten *niet*. Het is amendement nr. 19 van kamerlid De Vries (PvdA) waaraan het tussentijds opzegrecht zijn bestaan ontleent.<sup>19</sup> De officiële toelichting daarbij luidde:

‘Voor huurders die een huurcontract voor bepaalde duur hebben is het nodig om voor hun huurcontract afloopt om te zien naar vervangende woonruimte. Als het onmogelijk is om het tijdelijk huurcontract tussentijds op te zeggen worden huurders op een onredelijke manier gedwongen om het huurcontract uit te dienen. Hierdoor worden ze teveel belemmerd in hun mogelijkheden tijdig een nieuwe woonruimte te vinden. Door dit amendement wordt het mogelijk de huurcontracten voor bepaalde tijd tussentijds op te zeggen.’

17 Rb. Noord-Nederland 19 december 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, *WR* 2019/34. Over deze uitspraak later meer.

18 De behoefte om een tussentijds opzegrecht uit te sluiten kreeg vrijwel altijd vorm in de overeenkomst voor bepaalde tijd. Zie ter illustratie art. 3.1 van het ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2003, waarin een overeenkomst voor bepaalde tijd wordt geregeld van één jaar, waarbinnen niet kon worden opgezegd, die na dat jaar automatisch werd verlengd. Nu dit niet meer kan, heeft de ROZ, als gezegd, een aparte ‘onbepaalde tijd met minimumduur’-modaliteit in het leven geroepen.

19 *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, nr. 19.

15 *Aanhangsel Handelingen II* 2016/17, nr. 653.

16 *Idem*.

Het amendement werd nagenoeg unaniem aangenomen.<sup>20</sup> Zelfs de VVD-fractie – nu bepaald niet een die om zijn aversie tegen de vastgoedsector bekendstaat – in de persoon van kamerlid Van der Linde, was het roerend met De Vrieseens:<sup>21</sup>

‘Dat [tweejaarscontracten] tussentijds opzegbaar zijn, vind ik daarvan een logisch gevolg. Ik vind het ook niet erg passen bij de Nederlandse verhoudingen om een jaar huurpenningen op te eisen als iemand zich genoodzaakt ziet de huur op te zeggen.’

Nog daar gelaten dat ‘aan uitlatingen van de zijde van de regering anders dan in de totstandkomingsgeschiedenis van [een] wet of wetsbepaling, geen bijzondere betekenis toekomt’,<sup>22</sup> was het hier de Kamer zelf die hechtte aan en verantwoordelijk was voor de verankering van het tussentijds opzegrecht van de huurder. Het lijkt er sterk op dat de minister in zijn zo-even genoemde beantwoording van kamervragen vooral het oorspronkelijk regeringsontwerp voor ogen had en niet zozeer de uiteindelijke, uitgekristalliseerde versie van de wet. En dat zegt de minister dan ook bijna met zoveel woorden. Het gaat in zijn antwoord immers niet meer over ‘de Wet doorstroming huurmarkt’, zoals beoogd in de kamervraag, maar over ‘de introductie van tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd’. Dat lijkt inwisselbaar, maar is dat niet. Aan de introductie van dergelijke contracten (zoals deze gestalte kreeg in het oorspronkelijk regeringsontwerp) lag *überhaupt* geen tussentijds opzegrecht voor contracten voor bepaalde tijd besloten. En het bewust of actief tegengaan van een minimumtermijn in contracten voor onbepaalde tijd is door de minister, en dat is nogal wiedes, al helemaal nooit beoogd.<sup>23</sup> Dít figuur is bij de parlementaire behandeling van de WDH eenvoudigweg inhoudelijk niet aan de orde geweest. Maar het is wel die figuur, welke (met name) *naar aanleiding van* de – uiteindelijke versie van – de WDH, gelet op het bij amendement ingevoerde tussentijds opzegrecht waarmee nota bene diezelfde minister blijkens de Handelingen sympathiseerde,<sup>24</sup> des te problematischer is geworden. De Kamer had er dus goed aan gedaan de kamervraag aan zichzelf te stellen (of gewoon een motie of wetsvoorstel in te dienen).

Het antwoord van de minister, waaronder ook de mededeling dat ‘[de mogelijkheid om tijdelijke contracten te sluiten] bedoeld [is] als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden van verhuur’ gaat dus (allicht vanuit opportunisme) voorbij aan de essentie van de gestelde kamervraag, welke op zichzelf ook al weinig adequaat is.

## 5. De jurisprudentie

Er zijn inmiddels diverse uitspraken die in het straatje lijkt te liggen van verhuurders die een minimumhuurperiode hanteren. Als voorbeeld kunnen worden genoemd rb. Noord-Nederland 19 december 2017 (ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, rb. Midden-Nederland 20 juni 2018 (ECLI:NL:RBMNE:2018:2812) en rb. Midden-Nederland 1 augustus 2018 (ECLI:NL:RBMNE:2018:3662).

Het is echter maar zeer de vraag of de toelaatbaarheid van een (voor de huurder geldend) opzegverbod c.q. een minimumhuurperiode daadwerkelijk op deze jurisprudentie kan worden gegrond. Ten eerste omdat die toelaatbaarheid in deze en vergelijkbare uitspraken steeds gebaseerd wordt op de door mij zo-even kritisch beschouwde redeneringen (zie par. 1), en verder omdat deze huurgeschillen helemaal niet met betreffend twistpunt samenhangen, maar met geheel andere zaken.<sup>25</sup>

De gemene deler van deze en andere soortgelijke uitspraken is dat, al dan niet met referentie aan de uitlating van de minister, de toelaatbaarheid van een minimumperiode (welke toelaatbaarheid meestal door geen van de partijen werd betwist) wordt *verondersteld* en dat alleen nog de vraag voorligt of er sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde dan wel voor onbepaalde tijd met minimumperiode (kwalificatie door uitleg). De opneming van een tussentijds opzegverbod in een huurovereenkomst wordt daarbij beschouwd als *aanwijzing* dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur en dus niet een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aan de orde is.<sup>26</sup> Dat is wezenlijk iets anders dan de vraag of zo’n minimumperiode *überhaupt* toelaatbaar is, maar paradoxaal genoeg is de uitkomst dat er een ‘onbepaalde tijd met minimumduur’ was overeengekomen, meer dan eens juist in het voordeel van de huurder. Die laatste wilde bijvoorbeeld zelf niet vertrekken, zoals in de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland, of betoogde zich tijdig te hebben beroepen op de Huurcommissie, zoals in beide uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland. Voor het bepalen welke van de in art. 7:249 BW (verzoek Huurcommissie) neergelegde termijnen van toepassing is (en daarmee of de huurders in kwestie nog op tijd waren), is immers op zijn beurt relevant of er een kortdurende overeenkomst in de zin van de WDH aan de orde is, of een voor onbepaalde tijd. De *in haar essentie* het onderspit delvende bescherming van de huurder, wordt er in beide uitspraken met de haren bijgesleept om tot het oordeel te komen dat ‘[omdat] een huurder bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geen bescherming geniet, [er] in beginsel terughoudend [dient] te worden omgegaan bij de aanneming van het bestaan van [overeenkomst voor bepaalde tijd].’

20 *Handelingen II* 2015/16, nr. 52, item 18, p. 2. Alleen de tweemansfractie Van Klaveren-Bontes stemde tegen.

21 *Handelingen II* 2015/16, nr. 51, item 11, p. 3

22 HR 26 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:335 (*X/ASR*), NJ 2016/438, r.o. 3.9.2.

23 Het is echter wel de wet die dat toen al beoogde en nog steeds beoogt (art. 7:271 lid 2 BW).

24 *Handelingen II* 2015/16, nr. 51, item 11, p. 17 en *Handelingen I*, nr. 27, item 9, p. 12

25 Zie ook G.S. Geurts, ‘Tijdelijke contracten Wet Doorstroming Huurmarkt: de balans opmaken na drie jaar rechtspraak’, in *WR* 2019/143, afl. 11, p. 739-745.

26 Tegen die achtergrond was het nota bene de verhuurder zelf die zich op de nietigheid van het tussentijds opzegverbod beriep.



Zie verder ter illustratie de volgende passage uit de zo-even genoemde uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 20 juni 2018:

‘Bovendien kan de huurder ingevolge artikel 7:271 lid 1 jo. lid 5 BW de huurovereenkomst voor bepaalde tijd altijd tussentijds opzeggen tegen een voor betaling van de huur overeengekomen dag. Op grond van artikel 7:271 lid 1 BW mag van deze opzeggingsbevoegdheid van de huurder niet afgevoerd worden. Het in de huurovereenkomst opgenomen opzegverbod wijst daarom eveneens op een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode, waarin een dergelijk opzegverbod wel is toegestaan.’

En volgens de uitspraak van 19 december 2017 van de rechtbank Noord-Nederland, biedt de huurovereenkomst voor bepaalde tijd van (bijvoorbeeld) een jaar en een voor onbepaalde tijd met een dienovereenkomstige minimumperiode ‘de verhuurder en de huurder [...] beide (gelijke) voordelen en nadelen’. Immers,

‘[de] huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt is gericht op een maximale duur van de huurperiode. Op die manier heeft de verhuurder de garantie dat de huurovereenkomst na de overeengekomen periode eindigt (dan wel kan eindigen), terwijl de huurder aan de andere kant niet gebonden kan zijn aan een minimale huurperiode en de huurder daarom de huurovereenkomst tussentijds kan opzeggen. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode is daarentegen gericht op een minimale huurperiode. De verhuurder heeft de garantie dat hij een woning in ieder geval een bepaalde periode aan dezelfde huurder verhuurt, terwijl de huurder de garantie heeft dat de huurovereenkomst na die minimale huurperiode niet van rechtswege eindigt maar alleen kan eindigen door opzegging (voor zover er zich een wettelijke opzeggingsgrond voordoet), wederzijds goedvinden of ontbinding.’

Ook deze redenering verschaft geen (onderbouwd) antwoord op de vraag of de minimumduurconstructie principieel toelaatbaar is – wat dan ook niet de angel was van betreffend geschil – maar redeneert cosmetisch naar die toelaatbaarheid toe door een dichotomie te schetsen als zou de wetgever die – quod non – hebben beoogd. Het ‘voordeel’ van de huurder in de door de rechtbank veronderstelde belangenmatrix vloeit in werkelijkheid (lees: wettelijk gezien) namelijk niet zozeer voort uit een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumperiode, maar uit een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd *als zodanig*. De wetgever heeft de huurder als gezegd *in alle gevallen* een tussentijds opzegrecht willen geven en deze nooit in het kader van een belangenafweging aangemerkt als alternatief voor huurbescherming. De vraag of een huurovereenkomst voor bepaalde dan wel voor onbepaalde tijd kwalificeert, zou dan ook primair afhankelijk moeten zijn van de vraag of de desbetreffende formulering

van de huurtijdsbepaling een meer bepaald of meer een onbepaald karakter draagt.<sup>27</sup>

## Het is logisch en ook rechtens te respecteren dat zulke huurders, zodra er aan hun keuzegebrek een einde komt, graag wensen te vertrekken

Zouden dergelijke rechtsoverwegingen wél sec betrekking hebben op de discussie over de toelaatbaarheid van een tussentijds opzegverbod, dan zouden ze een nogal teleologisch gehalte hebben.

Hier lijkt al met al het algehele huurrechtelijke euvel om de hoek te komen kijken dat – zelfs ondanks de bijna tien jaar geleden ingevoerde figuur van prejudiciële vragen – een principiële en ondubbelzinnige beantwoording van belangrijke rechtsvragen achterwege blijft omdat de Hoge Raad in huurzaken nu eenmaal een zelden bereikt station is.

## 6. Een maatschappelijke invalshoek

Het is niet des huurrechts en het zou ook niet nodig moeten zijn om de huurder tegen zijn zin te binden aan een huurcontract. Dat het toch gebeurt is bedenkelijk en wijkt nogal af van de aan het huurrecht eigen situatie, waarin huurders in de regel in de rij staan voor een woning. Aan de situatie dat de verhuurder zijn huurder niet wenst ‘los te laten’, lijkt iets niet te kloppen. En wat er niet aan klopt, hangt samen met de huidige, met name (groot)stedelijke, woningmarkt. Er is woningnood en hoe cru dat ook moge klinken, daar lijken sommige verhuurders van te willen profiteren. Huurders in grootstedelijke gebieden, zoals in het gevreesde middensegment, zijn dikwijls veroordeeld tot een veel te kleine en te dure woonruimte.<sup>28</sup> Het is logisch en ook rechtens te respecteren dat zulke huurders, zodra er aan hun keuzegebrek een einde komt, bijvoorbeeld omdat zij eindelijk iets beters (lees: betaalbaarders) hebben gevonden, graag wensen te vertrekken. Dat is in essentie hetzelfde belang dat altijd door het huurrecht is en wordt beschermd: het recht op een woning, huurbescherming.

De problematiek van (het middensegment van) de woningmarkt is zonder de minimumduurconstructie schrijnend genoeg. Om huurders die bijvoorbeeld tegen wil en dank op een bepaalde locatie huren en op enig moment iets beters (wat vaak zal betekenen: betaalbaarders) vinden – en dus

27 Had de rechtbank zich van een dergelijke – mijns inziens zuiverder – maatstaf bediend, dan was de uitkomst overigens hoogstwaarschijnlijk anders uitgevallen. De twistappel in betreffende procedure was dan ook de contractuele bepaling die als volgt luidde: ‘De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een minimale periode van 12 maanden. Ingaande op 1 oktober 2016 en eindigende op 29 september 2017.’

28 De voorbeelden zijn legio, maar in de schrijnendste categorie kan worden verwezen naar de Utrechtse casus waarbij studentenstudio's van 35 m<sup>2</sup> voor – inmiddels – duizend euro worden verhuurd: M. Steinberger, ‘Dit mag voortaan niet meer: 950 euro huur voor 35 vierkante meter’, AD.nl 31 augustus 2018. Dit is bij uitstek een situatie waar de wetgever kortdurende, tijdelijke huurovereenkomsten voor ogen had.

willen *doorstromen* – ook nog tegen een juridische muur te laten aanlopen, is niet wat vanuit maatschappelijk oogpunt wenselijk is. Dat weegt niet op tegen wat mutatiekosten van verhuurfirma's.

### 6.1 Doorstroming?

Zonder meer is dus verdedigbaar dat een tussentijds opzegverbod *überhaupt* indruist tegen de uitgangspunten van het woonruimterecht.<sup>29</sup> Waar het echter gaat om huur van zelfstandige woonruimte voor twee jaar en onzelfstandige woonruimte voor vijf jaar of korter, geldt de ontoelaatbaarheid van een dergelijk verbod sinds de WDH *a fortiori*. Het hiervoor besproken amendement-De Vries draagt dan ook bij uitstek de geest van dit wetsvoorstel uit en het vergt weinig van de verbeeldingskracht om te zien dat een tussentijds opzegverbod geweldig met de doorstromingsgedachte conflicteert. Het is voor zowel doorstroming *naar* het middensegment – een voornaam beleidsdoel van de wetgever – als voor de doorstroming *daarbinnen* een hinderpaal. Een greep uit de Memorie:<sup>30</sup>

‘Het kabinet wil met dit wetsvoorstel, waarin de door het kabinet voorgestane huursombenadering, een driejaarlijkse inkomenstoets en een verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur worden geregeld, de flexibiliteit op de huurmarkt bevorderen en de prijs-/kwaliteitsverhouding verbeteren, en daarmee een belangrijke impuls geven aan een betere doorstroming op de huurwoningmarkt en het bestrijden van scheefheid.

[...]

Wie een half jaar in een andere stad gaat werken en niet wil forenzen, moet daar dan ook een half jaar kunnen wonen. Wie uit het buitenland komt om hier te werken of te studeren, moet hier ook een woonruimte zien te vinden voor die periode.’

Het is algemeen bekend dat het bij uitstek woningen bestemd voor dergelijke doelgroepen zijn, waarbij vaak een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode wordt gehanteerd. Terwijl het om flexibiliteit zou moeten draaien. In situaties waarin de wetgever tijdelijke huurovereenkomsten in hiervoor bedoelde zin voor ogen had, wordt met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur dus feitelijk een truc toegepast om een voor verhuurders ongewenst bijeffect van de geëigende modaliteit (de tijdelijke huurovereenkomst) te omzeilen.

29 Dit met de kanttekening dat dat nog in de minste mate geldt voor tijdelijke huurovereenkomsten voor *langere* periode (lees: in gevallen van zelfstandige woonruimte langer dan twee jaar), daar een huurder zich in zo'n geval welbewust committeert aan een langere woonduur en een daaruit te destilleren wens mag worden geacht te hebben om zich in duurzame zin op betreffende locatie te vestigen.

30 Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 3, p. 1 en 4.

## 7. Het amendement-Koerhuis

Bij dit alles hoort een afsluitende noot. Toen dit artikel gereed was voor publicatie, was aan de orde amendement nr. 48 van het kamerlid Koerhuis bij de *Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet*.<sup>31</sup> Hoewel nog door het kabinet ontraden, werd het, een week voor de verkiezingen, door de Tweede Kamer aangenomen. Het amendement ziet hoofdzakelijk op het verlengen van de maximale duur van, sinds de WDH geïntroduceerde, tijdelijke huurovereenkomsten, maar bewerkstelligt ook expliciet de – zij het genormeerde – mogelijkheid om een contractueel verbod te bedingen tot tussentijdse opzegging door de huurder. Als klap op de vuurpijl wordt die optie ook binnen huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd mogelijk gemaakt. Ik heb nu juist, mede langs wetshistorische lijnen, betoogd dat deze praktijk naar geldend recht niet *mogelijk* is (primaïr), maar overigens dat het de huurder ontzeggen van een tussentijdse opzegmogelijkheid (bij welk type contract ook) niet *wenselijk* is. Dat het amendement-Koerhuis is aangenomen door de Tweede Kamer is enerzijds een bevestiging van de essentie van dit artikel, namelijk dat een tussentijds opzegverbod *naar geldend recht* ontoelaatbaar is en geen doel treft. Anderzijds is het amendement natuurlijk dubieus en een parlementaire draai ten opzichte van het verleden. Het amendement-Koerhuis is dan ook inmiddels, recent voor het uitkomen van dit artikel, min of meer getorpedeerd door de Eerste Kamer.<sup>32</sup> Deze Kamer had bezwaren die in grote mate aansluiten bij de conclusie van dit artikel.<sup>33</sup> Het blijft echter nog afwachten of en in welke vorm er daadwerkelijk aan de wensen van de Eerste Kamer zal worden tegemoetgekomen.<sup>34</sup> Gekozen is door de Senaat voor een soort quasi-novelle, omdat anders de rest van de nieuwe huurwet waar het amendement onderdeel van is, te lang zou blijven liggen.<sup>35</sup> Dit ‘geitenpaadje’, zoals het is gaan heten, houdt in dat de minister ‘terug [zal] gaan naar de Tweede Kamer met een reparatiewet waarin [zij] voorstel[t] om dit specifieke onderdeel nu niet te doen’.<sup>36</sup> Daargelaten dat de strekking van het amendement zoals het ernaar uitziet voorlopig niet in werking treedt en ik het onwaarschijnlijk acht dat zo'n wijziging van de wet de eindstreep zal halen, zal de boodschap in mijn artikel *hoe dan ook* nog van toepassing zijn op huurcontracten die vóór het zover is zijn gesloten.

## Conclusie

In een ontwikkeld rechtssysteem dat zich erdoor kenmerkt dat de vorm der dingen als het even kan niet afdoet aan de

31 Kamerstukken II 2020/21, 35517, nr. 48 (zie ook nrs. 14, 15 en 21 – het amendement is liefst driemaal gewijzigd).

32 *Handelingen I* 2020/21, nr. 44, items 9 en 11.

33 *Handelingen I* 2020-21, nr. 44, item 9, p. 3-6, en *Handelingen I* 2020/21, nr. 44, item 11, p. 5-8.

34 Met name wil de Eerste Kamer de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt afwachten om zich nader te bezinnen op het amendement-Koerhuis, waarover alvast snoeiharde kritiek klonk.

35 *Handelingen I* 2020/21, nr. 44, item 11, p. 8.

36 *Handelingen I* 2020/21, nr. 44, item 11, p. 3.

inhoud ervan, kan onmogelijk plaats zijn voor een *Kunststück* zoals de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode. En een wet die over doorstroming op de woningmarkt gaat, valt niet te rijmen met tussentijdse opzegverboden. Of de hiervoor besproken constructie met een minimumperiode van twee jaar of korter nou moet doorgaan voor een huurovereenkomst voor bepaalde dan wel voor onbepaalde tijd – het ontnemen van de huurder van zijn tussentijds opzegrecht moet rechtens voor twijfelachtig worden gehouden. Doorgaan voor een naast deze twee bestaande, en dus op zichzelf staande rechtsfiguur, dan wel

een subvariant op de overeenkomst voor onbepaalde tijd kan de constructie evenmin. Dat heb ik hierboven getracht uiteen te zetten. De huurder die een tussentijds opzegverbod in de hiervoor uitgebreid besproken situatie naast zich neerlegt, neemt in mijn ogen dus een alleszins verdedigbare positie in.

*Dit artikel is afgesloten op 8 augustus 2021*

Over de auteur

**Mr. D. (Daniel) Kohelet**

Werkzaam bij Amice Advocaten.