

46. Terug in de spotlight: de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

MR. C.C. VAN MEURS-JANSSENS

Sinds op 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten in werking traden, is de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur terug in de spotlight. Zowel in de media als in de politiek is deze 'short stay-overeenkomst', zoals de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur door niet-juristen vaak wordt genoemd, opeens weer trending. De overeenkomst wordt gebracht als 'een slimme truc van verhuurders om huurbescherming te omzeilen.' Maar is deze beeldvorming wel terecht?

Inleiding

Het AD kopte op 17 januari 2025: 'Expats only: Nederlandse woningzoekers buiten spel door nieuwe wet'.¹ Enkele weken later prijkte boven een artikel in het FD: 'Volop trucs om huurregels te ontwijken, maar huurcommissie veegt 'shortstaycontract' van tafel'.² Beide artikelen leidden tot Kamervragen.³ Daarnaast besteedde Radar aandacht aan de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur en bracht het als 'een slimme truc van verhuurders om huurbescherming te omzeilen'.⁴

De aandacht voor de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is een goede aanleiding om deze huurovereenkomst weer onder de loep te nemen. Want anders dan de berichten doen geloven, is de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur geen 'geitenpaadje' of veilige truc voor verhuurders om aan de regelgeving van de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten te ontkomen. Sterker nog, het gebruik van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is voor verhuurders nooit geheel zonder risico. Garantie tot aan de voordeur dus. De bestuursrechtelijke aspecten van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur komen niet aan bod.

Terug naar het begin

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is geregeld in art. 7:232 lid 2 BW. Op grond van dit artikel is Afdeling 5 van Boek 7 BW niet van toepassing op 'huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.' De regels van huur(prijs)bescherming zijn dus niet van toepassing op de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Art. 7:232 lid 2 BW stemt overeen met het in 1972 ingevoerde art. 7A:1623a BW (oud).⁵ Het criterium 'naar zijn aard van slechts korte duur' bleef bij de invoering van art. 7:232 lid 2 BW gehandhaafd. Hierbij moest blijkens de memorie van toelichting worden gedacht aan overeenkomsten tot het gebruik van vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven, wisselwoningen, e.d. Uit de memorie van toelichting blijkt ook dat de wetgever bewust heeft gekozen voor een zuiver feitelijk criterium in plaats van een koppeling aan de duur van de huurovereenkomst. Anders zou door het enkele verstrijken van een termijn een huurovereenkomst van bijvoorbeeld een wisselwoning van kleur verschieten en de huur(prijs)bescherming van toepassing worden.⁶

Sinds de invoering van nieuwe huurwetten is de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur weer volop in de aandacht

Art. 7:232 lid 2 BW geldt als uitzonderingsbepaling die zeer restrictief dient te worden opgevat.⁷ Het gaat om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en

1 Zie: <https://www.ad.nl/wonen/expats-only-nederlandse-woningzoekers-buitenspel-door-nieuwe-wet-abfe20de/>

2 Zie: https://fd.nl/bedrijfsleven/1546881/volop-trucs-om-huurregels-te-ontwijken-maar-huurcommissie-veegt-shortstaycontract-van-tafel?utm_medium=social&utm_source=link&utm_campaign=earned&utm_content=20250310

3 Zie *Aanhangsel Handelingen II* 2024/25, nr. 1475 en *Aanhangsel Handelingen II*, 2024/25, nr. 1868.

4 Zie <https://radar.avrotros.nl/artikel/fragment-slimme-trucs-van-verhuurders-61415>.

5 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 38, *Stb.* 1972, 305.

6 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 38.

7 HR 8 januari 1999, *NJ* 1999/495.

mag zijn van een beroep op huurbescherming.⁸ De rechter beoordeelt per geval of er sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.⁹ De rechtspraak is dus heel casuïstisch. In het arrest van 8 januari 1999¹⁰ oordeelde de Hoge Raad dat gelet moet worden op de aard van het gebruik¹¹, de aard van het gehuurde,¹² en wat partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan.¹³ Verder wordt gekeken naar de effectuering van die partijbedoelingen¹⁴ en de duur van de huurovereenkomst. Hoewel de duur van de huurovereenkomst niet doorslaggevend is, kan de duur wel een aanwijzing geven.¹⁵ In de meeste gevallen geldt dat hoe langer de huurovereenkomst duurt, hoe kleiner de kans dat deze kwalificeert als naar zijn aard van korte duur. In een uitzonderlijk geval oordeelde het Hof Amsterdam evenwel dat de huurovereenkomst van een vrijstaande villa voor de duur van vijf jaar toch kwalificeerde als huur naar zijn aard van korte duur.¹⁶

De invloed van de Wet doorstroming huurmarkt

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur boette na de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt in 2016 aan populariteit in.¹⁷ De Wet doorstroming huurmarkt introduceerde in art. 7:271 lid 1 BW de tijdelijke huurovereenkomst die eindigde zonder dat een opzegging vereist was (hierna: de ‘tijdelijke huurovereenkomst’).

Is de huurovereenkomst naar zijn aard korte van duur echt een slimme truc van verhuurders om huurbescherming te omzeilen?

Een zelfstandige woonruimte kon op deze wijze maximaal twee jaar tijdelijk worden verhuurd, een onzelfstandige woonruimte maximaal vijf jaar. Het eindigen van de tijdelijke huurovereenkomst diende wel tijdig aan de huurder te worden aangezegd. Dat aanzeggen gebeurde tussen de drie maanden en één maand voor het eindigen van de huurovereenkomst. Werd er niet (tijdig) aangezegd, dan ontstond alsnog een huurovereenkomst voor onbepaalde

tijd mét huurbescherming. Verder was het voor de huurder altijd mogelijk om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen, maar de verhuurder had deze mogelijkheid niet. De tijdelijke huurovereenkomst kon overigens niet worden verlengd, ook niet binnen de termijn van twee respectievelijk vijf jaar. De verlengde huurovereenkomst gold direct voor onbepaalde tijd.

Behoeft aan flexibiliteit bij de huisvesting van arbeidsmigranten

De tijdelijke huurovereenkomst bood niet altijd soelaas. Hoewel in de memorie van toelichting bij de Wet doorstroming huurmarkt uitdrukkelijk is stilgestaan bij de behoefte aan flexibele huisvesting voor arbeidsmigranten,¹⁸ was dit juist een doelgroep waarvoor de tijdelijke huurovereenkomst minder geschikt was.

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur biedt flexibiliteit, maar brengt ook juridische risico's voor verhuurders met zich mee

Het komt immers niet veel voor dat op voorhand vaststaat voor welke termijn de tijdelijke huurovereenkomst met de arbeidsmigrant wordt aangegaan. Of de arbeidsmigrant zeven dagen, vier weken of drie maanden blijft, is vaak onbekend. Aangezien de verhuurder de tijdelijke huurovereenkomst niet tussentijds kon opzeggen of verlengen zonder dat huurbescherming ontstond, bleef de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur bij de huisvesting van arbeidsmigranten dus het meest geschikt.¹⁹ Voor een uitgebreide behandeling van de huurrechtelijke aspecten van de huisvesting van arbeidsmigranten verwijs ik naar mijn bijdrage in *HIP* 2020/23.²⁰

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur en internationale studenten

De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur werd na de invoering van de tijdelijke huurovereenkomst ook nog regelmatig gebruikt bij de verhuur van woonruimte aan internationale studenten, hoewel daarvoor naast de tijdelijke huurovereenkomst ook gebruik kon (en kan) worden gemaakt van het doelgroepencontract als bedoeld in art. 7:274d BW. Aangezien met de Wet doorstroming huurmarkt was beoogd de bestaande mogelijkheden van tijdelijke huur uit te breiden en niet om bestaande opties te beperken, maakte de invoering van de tijdelijke huurover-

8 *Handelingen II* 1978/1979, pagina 5026 en *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, pagina 38.

9 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38.

10 Deze eerste drie gezichtspunten volgen uit het arrest van de Hoge Raad van 8 januari 1999, *NJ* 1999/495 (m.nt. Stein, *Aboo/St. Renesse*).

11 HR 14 oktober 1988, ECLI:NL:HR:1998:AC3782, *RvdW* 1988/165, *NJ* 1989/77, Rb. Midden-Nederland 23 maart 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:1050, Rechtbank Overijssel 15 mei 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:2018.

12 HR 30 mei 1975, *NJ* 1975/464 (*Van Osch/Studentenhuisvesting Tilburg*), Hof Arnhem-Leeuwarden 18 december 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:11021 (*Ad Hoc Beheer/X*), Rb. Oost-Brabant 14-08-2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:4427.

13 Hof Amsterdam 26 november 2024, *WR* 2025/34.

14 Rb. Zutphen 18 mei 2011, *JHV* 2011, 114.

15 Hof Amsterdam 21 april 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK5357.

16 Hof Amsterdam 31 juli 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2738.

17 *Stb.* 2016, 158.

18 *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, nr. 3, p. 3.

19 Het concept wetsvoorstel om arbeidsmigranten verplicht middels een doelgroepencontract te huisvesten, was oorspronkelijk gepland om in het vierde kwartaal van 2024 ter internetconsultatie te gaan. Dit is tot op heden niet gebeurd.

20 C.C. van Meurs-Janssens, 'De huisvesting van arbeidsmigranten vanuit huurrechtelijk perspectief', *HIP* 2020/23.

eenkomst niet dat een kwalificatie naar zijn aard van korte duur niet meer mogelijk was.²¹

Een voorbeeld van een uitspraak waarin de huur van woonruimte aan een internationale student kwalificeerde als naar zijn aard van korte duur, is de uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 9 november 2021.²² De kantonrechter overwoog dat de duur te lang was om van gebruik naar zijn aard van korte duur te kunnen spreken, maar dat de duur geen doorslaggevende factor was. Ten aanzien van de huurovereenkomst stond vast dat de verhuurder met de Rijksuniversiteit Groningen was overeengekomen dat een deel van de woonruimtes werd gereserveerd voor buitenlandse studenten die aan de universiteit een studieprogramma volgden. Na afloop van de huurperiode werd de woonruimte opnieuw aangeboden aan een internationale student die hier tijdelijk studeerde en voor de duur van die studie woonruimte nodig had. De kantonrechter overwoog verder dat de verhuurder niet alleen gemeubileerde woonruimte heeft aangeboden, maar dat deze woonruimte ook was voorzien van inventaris. Van belang was dat de verhuurder ook andere services bood, zoals een 24-uurs calamiteitservice, supervisie en schoonmaakfaciliteiten. Ook verrichtte de verhuurder onderhoudswerkzaamheden die normaal voor rekening van de huurder kwamen. Alles bij elkaar had de overeenkomst volgens de kantonrechter meer het karakter van tijdelijk pension dan van reguliere huur. De Huurcommissie heeft in een vergelijkbare casus over een kamer met faciliteiten in een studentenhotel eveneens geoordeeld dat sprake was van huur naar zijn aard van korte duur en dat de Huurcommissie niet bevoegd was om een uitspraak te doen over de aanvangshuurprijs.²³

Dat het verhuren van een kamer in een hotelachtig verblijf geen garantie biedt, bewijst de uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland van 14 december 2022.²⁴ De verhuurder die in een hostel een kamer verhuurde aan een internationale student, kon geen beroep op de aard van korte duur doen aangezien diverse bepalingen uit de huurovereenkomst en de feitelijke situatie meer pasten bij een reguliere huurovereenkomst met huurbescherming. Meer recent oordeelde de Rechtbank Amsterdam op 11 maart 2025 dat een via een boekingsformulier tot stand gekomen huurovereenkomst van een onzelfstandige woonruimte evenmin kwalificeerde als naar zijn aard van korte duur.²⁵ De huurovereenkomst had betrekking op een gemeubileerde kamer in een appartement dat met vier anderen werd gedeeld, waarbij gezamenlijk gebruik werd gemaakt van de keuken, de badkamer en het toilet. Het gehuurde was in die zin niet

anders dan andere kamers die vaak aan studenten worden verhuurd. De verhuurder voerde aan dat hij extra diensten aanbood, maar behalve de mogelijkheid om de huurder van Schiphol op te halen maakte de verhuurder niet concreet welke diensten dat dan waren. Er was geen schriftelijke huurovereenkomst en partijen beschikten alleen over het boekingsformulier waarin een duur van twee tot vijf maanden overeen was gekomen. Volgens de kantonrechter bleek niet dat partijen uitdrukkelijk zouden hebben bedongen dat het ging om tijdelijke, niet te verlengen, verhuur en wat de specifieke reden was van deze bijzondere verhuur.

Huurcommissie ‘veegt shortstaycontract’ van tafel, expat geniet huurbescherming

Uit voorgaande rechtspraak volgt dat het van groot belang is dat zowel de feitelijke als de contractuele situatie passen bij gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Dat ging mis in de in de inleiding aangehaalde uitspraak waarin de Huurcommissie ‘het shortstaycontract van tafel veegde’. In deze (niet gepubliceerde) uitspraak van 24 februari 2025 stelde de verhuurder dat de woonruimte tijdelijk aan de expat werd verhuurd, zodat de expat vanuit deze woonruimte meer definitieve huisvesting kon zoeken. De verhuurder benadrukte dat de aard van de huurovereenkomst voorafgaand aan de ondertekening uitgebreid met de huurder was besproken en dat de huurder akkoord was met deze vorm van tijdelijke huur. Tijdens de zitting stelde de verhuurder dat het gehuurde vergelijkbaar was met een hotel: de huurder hoefde alleen kleding en een tandenborstel mee te nemen, voor al het andere was gezorgd. De Huurcommissie stond uitgebreid stil bij de parlementaire geschiedenis van art. 7:232 lid 2 BW en stelde de huurder in het gelijk. De contractuele en feitelijke situatie strookten volgens de Huurcommissie om de navolgende redenen niet met de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur:

1. De huurovereenkomst bevatte een tussentijds opzegverbod voor de huurder op grond waarvan de huurder de huurovereenkomst de eerste zes maanden niet kon opzeggen. Dit stond op gespannen voet met de tijdelijke aard van de huurovereenkomst om vanuit het gehuurde te zoeken naar meer definitieve huisvesting.
2. De woning vertoonde ondanks het feit dat deze volledig was gestoffeerd, gemeubileerd én voorzien van inventaris volgens de Huurcommissie geen fysieke kenmerken van tijdelijke huur.
3. De huurder moest kleine herstellingen zelf verrichten, hetgeen niet paste bij het karakter van een hotel dat de verhuurder betoogde. Dat gold ook voor het feit dat de huurder het gehuurde buiten een aanvullende tweewekelijkse schoonmaak grotendeels zelf diende schoon te maken.
4. Het hotelkarakter volgde niet uit de rest van het complex waar het gehuurde toe behoorde. Het betrof een appartementencomplex met verschillende eigenaren.
5. De verhuurder heeft niet aangetoond een opgerichte instelling te zijn die zich niet alleen specifiek richt op de huisvesting van expats, maar zich ook heeft verplicht

21 Rb. Noord-Nederland 26 juli 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:2900, r.o. 6.11 met verwijzing naar *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, nr. 3, p. 12.

22 Rb. Noord-Nederland 9 november 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5116, m.nt. J.K. Six-Hummel. In de noot bij de uitspraak zet Six-Hummel helder uiteen waarom de tijdelijke huurovereenkomst en het doelgroepencontract niet passend waren voor deze verhuurder.

23 Huurcie. 2 oktober 2018, *WR* 2019/84.

24 Rb. Midden-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5400.

25 Rb. Amsterdam 11 maart 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:1427.

om vrijkomende woningen uitsluitend opnieuw aan expats te verhuren.

6. Het is niet aangetoond dat vrijgekomen woningen alleen aan expats werden verhuurd.
7. De verhuurder had geen (contractuele) afspraken of samenwerkingen met onderwijsinstellingen of bedrijven.
8. De huurder was als expat zonder kennis van het Nederlandse huurrecht niet voldoende bewust (gemaakt) van het ontbreken van huur(prijs)bescherming en de nadelige gevolgen daarvan. De huurder is er ook onvoldoende op gewezen dat uitsluiting van huur(prijs)bescherming alleen bij uitzondering mogelijk is.

De situatie sinds de invoering van de Wet vaste huurcontracten

Sinds de invoering van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024²⁶ is de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd weer de norm. Tijdelijke verhuur van woonruimte blijft voor maximaal twee jaar mogelijk aan de in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst opgesomde categorieën, waaronder studenten die afkomstig zijn uit een andere gemeente binnen Nederland of uit het buitenland. De Wet vaste huurcontracten heeft niets veranderd aan de mogelijkheden die al bestonden voor tijdelijke verhuur, waaronder de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Rechters zullen huurovereenkomsten naar aard van korte duur kritisch(er) blijven toetsen, waardoor het gebruik van dit type overeenkomst niet zonder risico is

Zoals in de inleiding omschreven, krijgt de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur veel aandacht in de

media en de politiek. Gezien de antwoorden op de Kamer-vragen lijkt de minister voornamelijk niet van plan om in te grijpen, maar de minister houdt wel een slag om de arm:²⁷

‘Ik volg de ontwikkelingen in de huurmarkt vanuit het brede perspectief en in het bijzonder de ontwikkelingen die het gevolg zijn de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. Als aanpassingen nodig zijn, met als doel de woningvoorraad optimaal te benutten en het huurrecht duidelijk en meer passend te maken, zal ik daar voorstellen voor doen.’

In een door de Tweede Kamer aangenomen motie is verder verzocht om bij de evaluatie van de effecten van de nieuwe huurwetgeving aandacht te besteden aan de mate van oneigenlijk gebruik van short staycontracten.²⁸ De minister voert deze motie uit.

Conclusie

Door de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur zullen verhuurders op zoek gaan naar alternatieven en in sommige gevallen de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur oneigenlijk gebruiken. Het is aannemelijk dat rechters huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur kritisch(er) zullen (blijven) toetsen. Het gebruik van dit type huurovereenkomst is niet zonder risico. Hier dienen verhuurders op te worden gewezen. Desalniettemin blijven er situaties bestaan waarin de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur passend en geschikt is.

Dit artikel is afgesloten op 10 april 2025.

Over de auteur

Mr. C.C. (Claudia) van Meurs-Janssens

Advocaat bij act legal en lid van de redactie van *HIP*.

²⁶ *Stb.* 2023, 480.

²⁷ *Zie Aanhangsel Handelingen II 2024/25*, nr. 1475 en *Aanhangsel Handelingen II 2024/25*, nr. 1868.

²⁸ *Kamerstukken II 2024/25*, 32847, nr. 1273 (Motie Mooiman cs.).