

arrest

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team II

zaaknummer : 200.111.777/01

zaaknummer rechtbank : 1234113 CV EXPL 11-9072

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 19 november 2013

inzake

1. **Maaïke BRINKMAN**,
wonende te Amsterdam,
2. **Tarek ABERNOUN**,
wonende te Amsterdam,
3. **Christianus VAN OORSOUW**,
wonende te Amsterdam,
APPELLANTEN,
tevens incidenteel GEÏNTIMEERDEN,
advocaat: mr. J.A. Tuinman te Amsterdam,

tegen:

1. **de vereniging WONINGBOUWVERENIGING STADGENOOT**,
gevestigd te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
advocaat: mr. A.S. Rueb te Amsterdam,
2. **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AK HOLDING B.V.**
(voorheen Anti-Kraak B.V.),
GEÏNTIMEERDE,
tevens incidenteel APPELLANTE,
advocaat: mr. Ch.Y.M. Moons te Amsterdam.

De appellanten worden hierna tezamen de bewoners genoemd en de geïntimeerden respectievelijk Stadgenoot en Anti-Kraak.

1. Het geding in hoger beroep

De bewoners zijn bij dagvaarding van 12 juli 2012 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton (hierna: de kantonrechter), van 13 april 2012, gewezen tussen de bewoners als eisers in conventie, tevens verweerders in reconventie en Stadgenoot en Anti-Kraak als gedaagden in conventie, tevens eiseressen in reconventie.

De appeldagvaarding bevat de grieven.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van antwoord van Stadgenoot,
- memorie van antwoord van Anti-Kraak, tevens memorie van grieven in incidenteel appel;
- memorie van antwoord in incidenteel appel.

Ten slotte is arrest gevraagd.

De bewoners hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog zal beslissen als aan het slot van hun memorie omschreven, met beslissing over de proceskosten.

Stadgenoot en Anti-Kraak hebben geconcludeerd tot bekrachtiging, met beslissing over de proceskosten.

Anti-Kraak heeft (ook) in incidenteel appel geconcludeerd tot bekrachtiging, zij het onder verbetering van gronden.

Partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het vonnis waarvan beroep onder 1.1 tot en met 1.9 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Grief III in het principaal appel is gericht tegen die feitenvaststelling. Volgens de bewoners geeft het vonnis waarvan beroep een onvolledige, althans onjuiste samenvatting van de feiten. Nu de bewoners onvoldoende specifiek hebben aangegeven welke feiten onjuist zijn weergegeven, kan deze grief niet slagen. Voornoemde feiten dienen derhalve ook het hof tot uitgangspunt.

3. Beoordeling

3.1. Het gaat in deze zaak om het volgende.

3.1.1. Stadgenoot is eigenares van de appartementengebouwen gelegen aan de Platanenweg en Olmenweg, in de zogenoemde Parooldriehoek, te Amsterdam. Deze gebouwen bestaan elk uit vijf woonblokken. Elk woonblok bestaat uit zes huizen met elk vier appartementen (hierna: de woningen).

3.1.2. In 2002 heeft Stadgenoot renovatieplannen ontwikkeld voor de Parooldriehoek, uitgaande van sloop van de woningen en nieuwbouw. In verband met deze plannen heeft Stadgenoot vanaf 2004 haar zittende huurders uitgeplaatst en de leeggekomen woningen met vergunning krachtens de Leegstandswet tijdelijk verhuurd aan onder meer de bewoners. Aan de bewoners zijn op die wijze respectievelijk verhuurd de appartementen Platanenweg 44-I, 34-I en 20-II

3.1.3. De uitvoering van de sloop- en renovatieplannen van Stadgenoot heeft vertraging opgelopen. Stadgenoot heeft in de loop van 2009/2010 de tijdelijke huurovereenkomsten met de bewoners beëindigd. Begin juni 2009 heeft Stadgenoot het beheer van de woningen overgedragen aan Anti-Kraak. De beheersvoorwaarden zijn vastgelegd in een tussen Stadgenoot en Anti-Kraak gesloten Mantelbeheerovereenkomst van 2 juni 2009. Stadgenoot heeft aan de bewoners meegedeeld dat de mogelijkheid bestaat dat zij hen, na beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst, voordraagt aan Anti-Kraak indien de woning netjes is bewoond. In dat geval kan de bewoner wat Stadgenoot betreft dus in de bij hem of haar in gebruik zijnde woning blijven wonen mits deze een overeenkomst sluit met Anti-Kraak.

3.1.4. Anti-Kraak heeft met ieder van de bewoners een "*Eenmalige Bemiddelingsovereenkomst*" en een "*Bruikleenovereenkomst*" gesloten. Anti-Kraak heeft de woningen voor een termijn van telkens een half jaar in gebruik gegeven aan de bewoners.

3.1.5. Deze tussen de bewoners en Anti-Kraak gesloten "*Eenmalige Bemiddelingsovereenkomst*" houdt – zakelijk weergegeven – in:

- dat de bewoner een tijdelijk leegstaand pand in bruikleen wil krijgen voor bepaalde tijd om daarin tijdelijk verblijf te houden;
- dat Anti-Kraak met behulp van haar specifieke kennis en ervaring en met gebruikmaking van haar relatiebestand de bewoner behulpzaam wil zijn bij het vinden van een bruikleengever en een geschikt leegstaand bruikleenpand;
- dat wanneer door bemiddeling van Anti-Kraak een bruikleenovereenkomst tot stand komt, de bewoner aan Anti-Kraak een vergoeding van € 900,-- of € 960,-- voor bemiddelingskosten verschuldigd is en dat bij het sluiten van een nieuwe, verlengde bruikleenovereenkomst wederom een gelijk bedrag aan bemiddelingskosten aan Anti-Kraak moest worden voldaan.

3.1.6. De tussen de bewoners en Anti-Kraak gesloten "*Bruikleenovereenkomst*" houdt – voor zover hier van belang – het volgende in:

Overwegingen

(...)

- b. dat het pand tijdelijk (gedeeltelijk) leeg staat in afwachting van verkoop/verhuur sloop of een nadere ontwikkeling;*
- c. dat bruikleengever bereid is het pand voor zes maanden, met de mogelijkheid van tussentijdse opzegging door hemzelf of bruikleengever, om niet, aan bruikleennemer in al dan niet gedeelde bruikleen te geven, die tijdelijk het pand als verblijf te houden;*
- d. dat bruikleennemer zich realiseert en zich ermee akkoord verklaart dat deze overeenkomst van bruikleen eindigt zodra bruikleengever dat overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst te kennen geeft;*
- e. dat bruikleennemer zich realiseert dat hij geen beroep zal kunnen doen op huurbescherming.*

(...)

Bruikleen, duur van de overeenkomst, beëindiging van rechtswege

- 1.1. Bruikleengever geeft met ingang van (...) voor de bepaalde tijd van 6 maanden*

om niet het pand in al dan niet gedeelde bruikleen aan bruiteleennemer (...),
1.2. Deze bruiteleenovereenkomst eindigt van rechtswege door het verstrifken van de
bepaalde tijd waarvoor deze overeenkomst is aangegaan.
1.3. Beide partijen zijn bevoegd de bruiteleenovereenkomst tussentijds op te zeggen
met inachtneming van een opzegtermijn van 14 dagen
(...)

Opzegging

19.1 Deze overeenkomst kan te allen tijde, zonder opgave van redenen, schriftelijk
door beide partijen worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van
tenminste twee weken.
(...)

Oplevering

21.1 Op de dag waarop deze overeenkomst, door welke oorzaak en om welke reden
dan ook, eindigt, zal bruiteleennemer het pand met al het zijne en met alle die zich van
zijnentwege en/of met zijn goeuvinden in of nabij het pand bevinden, ontruimen, en in
goede staat en bezemschoon achterlaten, onder afgifte aan gevolemachtigde van alle in
zijn bezit zijnde sleutels."

3.1.7. Eind 2009 (of medio 2010) is gebleken dat de voorgenomen sloop van de woningen niet eerder zal plaatsvinden dan in 2015.

3.1.8. Bij brief van 18 januari 2011 heeft Stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam aan de Dienst Wonen Zorg en Samenleven meegedeeld dat zij positief staat tegenover het labelen van de woningen binnen het project Parooldriehoek als woningen bestemd voor studenten.

3.1.9. Na het labelen van de woningen als studentenwoningen heeft Stadgenoot de Mantelbeheersovereenkomst met Anti-Kraak opgezegd. Anti-Kraak heeft op haar beurt de bruiteleenovereenkomsten met de bewoners opgezegd.

3.1.10. Anti-Kraak en Stadgenoot hebben in twee afzonderlijke kortgedingprocedures ieder veroordeling van de bewoners tot ontruiming van hun woningen gevorderd. Bij kortgedingvonnissen van 31 mei 2011 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam die vorderingen van Anti-Kraak en Stadgenoot toegewezen. De bewoners zijn van die kortgedingvonnissen in hoger beroep gekomen. Bij arresten van 14 juni 2011 heeft dit hof de kortgedingvonnissen vernietigd en de vorderingen van Anti-Kraak en Stadgenoot tot ontruiming van de bewoners alsnog afgewezen.

3.1.11. Op grond van het hierna te bespreken bodemvonnis waarvan beroep hebben de bewoners de bij hen in gebruik zijnde appartementen medio 2012 ontruimd.

3.2. De bewoners hebben in eerste aanleg – kort gezegd – gevorderd:

- (i) voor recht te verklaren dat huurovereenkomsten met (primair) Stadgenoot dan wel (subsidiar) Anti-Kraak tot stand zijn gekomen en nog van kracht zijn die niet naar hun aard van korte duur zijn in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW;

- (ii) meer subsidiair, voor recht te verklaren dat die huurovereenkomsten niet eerder van rechtswege eindigen dan twee weken voor aanvang van de sloop- of renovatiewerkzaamheden;
- (iii) meest subsidiair, voor recht te verklaren dat een beroep op beëindiging van de overeenkomsten en ontruiming van de woningen tegen een eerder tijdstip dan twee weken voor de aanvang van de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is

Stadgenoot en Anti-Kraak hebben in reconventie veroordeling van de bewoners tot ontruiming van hun woningen gevorderd.

3.3. Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter de vorderingen van de bewoners afgewezen en de vorderingen van Stadgenoot en Anti-Kraak toegewezen.

3.4. De bewoners hebben geen kenbare grief gericht tegen de beslissing van de kantonrechter tot afwijzing van de primair gevorderde verklaring voor recht dat (nog immer) huurovereenkomsten van kracht zijn tussen de bewoners en Stadgenoot. Dat is in dit hoger beroep dus niet meer aan de orde, zodat hun primaire vordering zoals onder 3.2 (i) weergegeven niet kan slagen.

3.5. Grief I in principaal appel en grief II in incidenteel appel stellen aan de orde of de rechtsverhouding tussen de bewoners en Anti-Kraak gekwalificeerd dient te worden als huurovereenkomst en zo ja, of die huurovereenkomsten betrekking hebben op gebruik van woonruimte die naar zijn aard slechts van korte duur is en afdeling 5 van titel 4, boek 7 Burgerlijk Wetboek daarop ingevolge artikel 7:232 lid 2 BW niet van toepassing is.

3.6. De rechtsverhouding(en) tussen de bewoners en Anti-Kraak wordt (worden) bepaald door de bemiddelingsovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten. De bemiddelingsovereenkomsten houden in dat Anti-Kraak de bewoners behulpzaam wil zijn bij het vinden van een bruikleengever die een geschikt leegstaand pand aan de bewoners in bruikleen wil geven zodat de bewoners daarin verblijf kunnen houden. Indien die bemiddeling door Anti-Kraak leidt tot een bruikleenovereenkomst tussen de bewoners en een bruikleengever zijn de bewoners een financiële vergoeding aan Anti-Kraak verschuldigd.

3.7. Anti-Kraak is niet, zoals in de bemiddelingsovereenkomst is vastgelegd, in opdracht van de bewoners op zoek gegaan naar een bruikleengever die woonruimte in bruikleen wilde geven. De bewoners huurden hun woningen tijdelijk van Stadgenoot. Na het verstrijken van de duur waarvoor krachtens de Leegstandwet aan Stadgenoot vergunning voor tijdelijke verhuur van de woningen was verleend en dus op het moment dat de tijdelijke huurovereenkomsten tussen Stadgenoot en de bewoners eindigden, heeft Stadgenoot met Anti-Kraak de mantelbeheerovereenkomst gesloten en heeft zij de bewoners doorverwezen naar Anti-Kraak ten einde het voortgezet gebruik van hun woningen te verkrijgen. Anti-Kraak heeft vervolgens met die bewoners bemiddelingsovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten gesloten.

3.8. In het licht van de omstandigheid dat, zoals hiervoor is overwogen, Anti-Kraak geen bemiddelingswerkzaamheden in opdracht van de bewoners verrichtte zoals beschreven in de bemiddelingsovereenkomsten en de bewoners verder – onweersproken – hebben aangevoerd dat kosten voor reparaties aan de woning, energiekosten, belastingen, verzekeringen en heffingen op grond van de bruikleenovereenkomsten voor hun eigen rekening kwamen, heeft Anti-Kraak onvoldoende toegelicht voor welke diensten de vergoeding van € 900,-- of € 960,-- per zes maanden die de bewoners op grond van de bemiddelingsovereenkomst aan Anti-Kraak betaalden, bestemd waren. Anti-Kraak heeft dan ook onvoldoende gemotiveerd weersproken dat die vergoeding als tegenprestatie aangemerkt dient te worden voor het in gebruik verstrekken van de woning aan de bewoners. De rechtsverhouding tussen haar en de bewoners dient op grond van artikel 7:201 lid 1 BW aangemerkt te worden als huurovereenkomst. Grief II in het incidenteel appel is tevergeefs voorgedragen.

3.9. Een tijdelijke huurovereenkomst in verband met een voorgenomen renovatie kan onder omstandigheden worden aangemerkt als gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van kort duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW. Bij beantwoording van de vraag of de huurovereenkomsten tussen Anti-Kraak en de bewoners naar hun aard slechts van korte duur zijn moet worden gelet op de aard van het gebruik, de aard van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan. Artikel 7:232 lid 2 BW geldt blijkens de parlementaire geschiedenis als uitzonderingsbepaling en dient restrictief te worden opgevat. Het gaat om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming.

3.10. De woningen waarvoor Stadgenoot al sinds 2002 sloop- en renovatieplannen ontwikkelde zijn desondanks geschikt gebleken om daarna nog langdurig en permanent als zelfstandige woonruimte bewoond te worden. Dat betekent dat de aard van het gebruik en de aard van het gehuurde ten tijde van het aangaan van de overeenkomsten tussen de bewoners en Anti-Kraak op zichzelf geen reden geeft te denken aan toepassing van artikel 7:232 lid 2 BW.

3.11. In het midden latend of Anti-Kraak en/of Stadgenoot daarover toezeggingen aan de bewoners hebben gedaan, niet bestreden is dat Anti-Kraak, Stadgenoot en de bewoners bij het aangaan van de overeenkomsten in ieder geval voor ogen heeft gestaan dat de woningen ter beschikking van de bewoners zouden kunnen staan tot kort voor het moment waarop de sloop en renovatie zouden beginnen. Ten tijde van de totstandkoming van de bemiddelingsovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten (Brinkman: januari 2010, Aberhoun: december 2009, Van Oorsouw: juli 2010), die dus een rechtsverhouding tussen de bewoners en Anti-Kraak deed ontstaan welke aangemerkt moet worden als een huurovereenkomst, werd uitgegaan van sloop- en renovatie in 2012. De overeenkomsten tussen de bewoners en Anti-Kraak zijn dus gesloten ter overbrugging van een periode van in ieder geval circa twee jaar.

3.12. Voor zover een periode van twee jaar zich onder de in r.o. 3.10 geschetste

omstandigheden al laat verenigen met het aannemen van huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur, zou de periode die overbrugd had moeten worden tot aan de sloop en renovatie, zoals partijen bij het aangaan van de overeenkomsten voor ogen stond, als gevolg van verdere vertraging bij het realiseren van de plannen nog aanzienlijk langer dan twee jaar hebben geduurd. Gebleken is immers dat de sloop en renovatie niet voor 2015 zullen plaatsvinden. De in 2009 en 2010 tussen de bewoners en Anti-Kraak gesloten overeenkomsten zouden gelet op de bedoeling van destijds van zowel de bewoners, Anti-Kraak als ook Stadgenoot tot dan hebben voortgeduurd. Stadgenoot heeft echter in weerwil van hetgeen partijen voor ogen stond omtrent de duur van het gebruik de zeggenschap over de woningen begin 2011 weer naar zich teruggehaald door beëindiging van de mantelbeheerovereenkomst met Anti-Kraak, omdat zij de woningen vanwege het verdere uitstel van de sloop en renovatie tot 2015 door middel van zogenoemde campuscontracten zelf wenste te verhuren als studentenhuisvesting. Daaraan dient bij beantwoording van de vraag of de met de bewoners tot stand gekomen huurovereenkomsten zijn aan te merken als overeenkomsten naar hun aard van korte duur echter geen gewicht te worden toegekend omdat het gaat om hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik bij het aangaan van de overeenkomsten voor ogen heeft gestaan.

3.13. In het licht van hetgeen in r.o. 3.10 tot en met 3.12 is overwogen kunnen de rechtsverhoudingen tussen de bewoners en Anti-Kraak naar het oordeel van het hof niet als huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW worden gekwalificeerd. Dat is te minder het geval omdat de rechtsverhouding tussen Anti-Kraak en de bewoners met name het gevolg is van de omstandigheid dat de mogelijkheden van Stadgenoot om tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet uitgeput waren. Grief I in het principaal appel is gegrond. Dat leidt tot vernietiging van het vonnis van de kantonrechter. De in r.o. 3.2. sub (i) subsidiair weergegeven verklaring voor recht zal worden toegewezen als hierna te melden. De door Stadgenoot en Anti-Kraak gevorderde veroordeling tot ontruiming zal alsnog worden afgewezen. Grief II in het principaal appel behoeft geen bespreking.

3.14. De in r.o. 3.2. sub (ii) en (iii) weergegeven meer subsidiaire en meest subsidiaire verklaringen voor recht, kunnen dan buiten bespreking blijven nu de subsidiaire vordering tegen Anti-Kraak wordt toegewezen.

3.15. Stadgenoot en Anti-Kraak zullen als in het ongelijk gestelde partijen worden verwezen in de kosten van het geding in eerste aanleg en in principaal hoger beroep. Anti-Kraak zal worden verwezen in de kosten van het geding in incidenteel hoger beroep.

4. Beslissing

Het hof:

in principaal

vernietigt het vonnis waarvan beroep;

en opnieuw rechtdoende:

verklaart voor recht dat tussen de bewoners en Anti-Kraak
woninghuurovereenkomsten tot stand zijn gekomen en nog van kracht zijn die niet
naar hun aard van korte duur zijn in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW;

wijst af hetgeen partijen over en weer meer of anders hebben gevorderd;

veroordeelt Anti-Kraak en Stadgenoot in de kosten van het geding in eerste aanleg,
zowel in conventie als in reconventie, tot op heden aan de zijde van de bewoners
begroot op € 75,- aan verschotten en € 375,- aan salaris gemachtigde;

veroordeelt Anti-Kraak en Stadgenoot in de kosten van het geding in principaal hoger
beroep, tot op heden aan de zijde van de bewoners begroot op € 381,64 aan
verschotten en € 894,- voor salaris en op € 205,- voor nasalaris, te vermeerderen met
€ 68,- voor nasalaris en met de kosten van het betekeningsexploit, ingeval niet
binnen veertien dagen is voldaan aan de bij dit arrest uitgesproken veroordeling(en) en
betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden;

verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

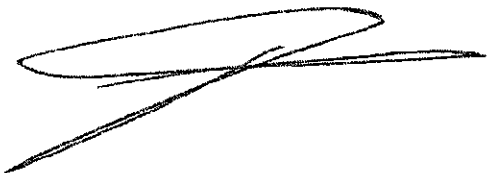
in incidenteel appel

verwerpt het beroep;

veroordeelt Anti-Kraak in de kosten van het geding in incidenteel hoger beroep, tot op
heden aan de zijde van de bewoners begroot op € 447,-;

verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.H. Huijzer, R.H.C. van Harmelen en J.F.M. Strijbos
en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 19 november 2013.



mr. J.M. Huijzer

AFGEGEVEN VOOR GROSSE
AAN: J.A. Timman
DE GRIFFIER

