

65. Huurbescherming en handhaving; verwezenlijking omgevingsplan als reddingsboei?

MR. R.J. BOOGERS & MR. R.H.J.J. DE HOON

De overtreder die een pand in strijd met het omgevingsplan verhuurt, wordt bij handhaving vaak door de hond of de kat gebeten. Het bevoegd gezag legt een last onder dwangsom op, de overtreder wil aan die last voldoen, maar de huurder beroept zich op huurbescherming. Wanneer de overtreder aangeeft het niet in zijn macht te hebben de overtreding te beëindigen vanwege dat beroep op huurbescherming kan hij op weinig begrip van de bestuursrechter rekenen. Tegelijkertijd is een weg naar de civiele rechter ook lastig. Het niet kunnen voldoen aan een last onder dwangsom vanwege een beroep op huurbescherming is meestal geen reden de huurovereenkomst te beëindigen. Toch biedt het huurrecht mogelijkheden om in die gevallen de huurovereenkomst rechtsgeldig te beëindigen. Ook de bestuursrechter lijkt soms ruimte te creëren, hoewel de praktijk daar niet veel van hoeft te verwachten. In dit artikel gaan we in op die (bestuursrechtelijke en civielrechtelijke) mogelijkheden van huurbeëindiging als gevolg van (dreigend) handhavend optreden. Wij beperken ons daarbij tot woonruimte.

1. Inleiding

Een beroep op huurbescherming door een huurders is een actueel thema. De afgelopen jaren is het Nederlandse huurrecht op een aantal onderdelen wezenlijk gewijzigd. Voor dit artikel is met name van belang het wegvallen van de mogelijkheid om woonruimte *tijdelijk* te verhuren.

1.1. Dwingendrechtelijk huurrecht

Tot 1 juli 2024 was het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten voor de duur van twee jaar (zelfstandige woonruimten) en vijf jaar (onzelfstandige woonruimten).¹ Wanneer het einde van de huurovereenkomst en ontruiming tijdig werd aangezegd, kon de huurder zich niet met succes op huurbeëindigingsbescherming beroepen. De wettelijke beëindigingsgronden golden dan dus niet. Het sluiten van deze tijdelijke overeenkomsten is ná 1 juli 2024 in beginsel niet meer mogelijk. Dat leidt ertoe dat een huurder van woonruimte zich in beginsel op huurbeëindigingsbescherming kan beroepen. Wil de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen, dan moet hij aansluiting vinden bij een wettelijke opzeggingsgrond.² Lukt dat niet,

dan kan de huurovereenkomst niet worden opgezegd en daarmee niet met succes worden beëindigd.³

De verhuurder staat bij een last onder dwangsom met de rug tegen de muur

Als gevolg van deze wetswijziging worden verhuurders veel vaker dan voorheen geconfronteerd met huurovereenkomsten die enkel kunnen worden opgezegd op grond van een (wettelijke) beëindigingsgrond. Eén van die beëindigingsgronden luidt als volgt: *‘indien de verhuurder een krachtens een geldend omgevingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken’*.⁴ Daarmee is de link met het bestuursrecht gelegd. Alvorens nader op deze opzeggingsgrond in te gaan, merken wij op dat het zeker niet is uitgesloten dat een verhuurder zich ook met succes op andere opzeggingsgronden kan beroepen. In het geval van een succesvol beroep op ‘het verwezenlijken van een bestemming krachtens een geldend omgevingsplan’, is de kans groot dat op basis van diezelfde omstandigheden ook

¹ Art. 7:271 BW.

² Art. 7:274 BW.

³ Art. 7:272 BW. We spreken in dit artikel over het opzeggen van de huurovereenkomst. Naast opzeggen bestaat ook de mogelijkheid tot ontbinding. Voor ontbinding is een tekortkoming vereist. In dit artikel gaan wij, tenzij anders aangegeven, telkens uit van een situatie waarin geen beroep wordt gedaan op ontbinding. Het is overigens goed mogelijk dat een succesvol beroep op een beëindigingsgrond ook kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

⁴ Art. 7:274 lid 1 sub e BW.

een beroep op ‘dringend eigen gebruik’⁵ succesvol is. In dit artikel beperken wij ons echter tot de eerstgenoemde beëindigingsgrond.

1.2. Strijdig gebruik met het omgevingsplan

Het verhuren van woningen in strijd met het omgevingsplan⁶ gebeurt regelmatig. Het komt veelvuldig voor bij de verhuur van woningen aan arbeidsmigranten of studenten. Gelet op het feit dat veel gemeenten handhavingsprioriteit geven aan dergelijk strijdig gebruik loopt het aantal procedures hierover bij de bestuursrechter in rap tempo op. Wat we vaak zien, is dat woningen worden verhuurd aan een uitzendbureau die de woningen onderverhuurt aan arbeidsmigranten. In de praktijk leidt dit veelal tot met het omgevingsplan strijdig gebruik. In de meeste omgevingsplannen is namelijk de bestemming ‘wonen’ gedefinieerd als ‘*wonen in de vorm van woningen (...)*’ waarbij een ‘woning’ is gedefinieerd als ‘*een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden*’. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (‘Afdeling’) dat onder één huishouden niet (mede) verstaan moet worden de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten of studenten.⁷ De eigenaar tevens verhuurder wordt vervolgens op dit strijdig gebruik aangeschreven, waarna de overtreding moet worden beëindigd op straffe van het verbeuren van een dwangsom.

Bij strijdig gebruik kan de huurovereenkomst met huurder worden opgezegd

Wanneer de verhuurder aan de last gehoor wil geven, speelt het risico dat de huurder een beroep doet op huurbescherming. Het is in de praktijk overigens een veelvoorkomende foutieve opvatting dat dit soort vormen van (bedrijfsmatige) verhuur niet onder het huurregime van woonruimte vallen en dus geen huurbescherming geldt. Het uiteindelijke gebruik van de woning is bepalend voor de kwalificatie van de overeenkomst.⁸ Wordt de woning feitelijk als woonruimte gebruikt, dan betekent dat ook dat de dwingend-rechtelijke huurbeschermingsregels van toepassing zijn op de huurrelatie. Zowel in de hoofd- als onderhuur. Hierop zijn uitzonderingen van toepassing, maar het voert voor dit artikel te ver om die uitzonderingen verder uit te werken.

Van belang is dat een huurder bij dit soort situaties zich vaak al snel kan beroepen op huurbeëindigingsbescherming en de verhuurder de huurovereenkomst dan alleen kan opzeggen op grond van een wettelijke beëindigingsgrond.

2. Verwezenlijking van een bestemming krachtens omgevingsplan

Een voor woonruimte aangegane huurovereenkomst voor onbepaalde tijd eindigt niet van rechtswege na opzegging. Een door de verhuurder gedane opzegging moet namelijk door de rechter te worden getoetst. Dat is enkel anders wanneer a) de huurder instemt met de huuropzegging of b) de overeenkomst eindigt met wederzijds goedvinden.⁹

De rechter kan die beëindigingsvordering enkel toewijzen als de huurovereenkomst door de verhuurder is opgezegd. Zoals eerder aangegeven, moet de verhuurder die opzegging baseren op een wettelijke opzeggingsgrond.

In art. 7:274 lid 1 onder e staat het navolgende:

‘De rechter kan de vordering slechts toewijzen indien de verhuurder een krachtens het geldende omgevingsplan aan het verhuurde toegedeelde functie wil verwezenlijken;’

De vraag is voor welke gevallen dit artikel voor verhuurder een oplossing biedt.

De gedachte achter deze opzeggingsgrond is niet zo vreemd. Is een omgevingsplan (onherroepelijk) goedgekeurd, dan moet de bestemming kunnen worden verwezenlijkt zonder dat de huurder dit kan beletten. Het publieke belang wordt dus duidelijk boven het private belang van de huurder gesteld.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft iedere gemeente een omgevingsplan. Bestemmingsplannen die onder het oude recht zijn vastgesteld, maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.¹⁰ Literatuur en rechtspraak van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin wordt gesproken over ‘bestemmingsplan’ in plaats van ‘omgevingsplan’, is naar onze mening van overeenkomstige toepassing op het omgevingsplan. In het oude art. 7:274 lid 1 onder e is de zinsnede ‘krachtens het geldende bestemmingsplan’ namelijk vervangen door ‘krachtens het geldende omgevingsplan’.

Vereist is dat het gaat om een *onherroepelijk* omgevingsplan¹¹ of onherroepelijk bestemmingsplan, als onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Dat is op zichzelf opvallend. De wettekst stelt immers als eis een ‘geldend Omgevingsplan’. Een omgevingsplan of onder het oude recht vastgesteld bestemmingsplan dat in werking is getreden, hoeft immers nog niet onherroepelijk te zijn.

⁵ Art. 7:274 lid 1 sub c BW.

⁶ Op grond van art. 22.1 Omgevingswet behoren de bepalingen van het bestemmingsplan tot het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

⁷ ABRvS 2 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA4193; ABRvS 18 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH6337 en ABRvS 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3017.

⁸ Bijv. Rb. Rotterdam 31 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:5037 en Hof Amsterdam 19 november 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:4130.

⁹ Art. 7:271 lid 10 BW.

¹⁰ Art. 4.6 Invoeringswet Omgevingswet.

¹¹ HR 8 november 1996, NJ 1997/150. Vgl. *Kamerstukken I* 2001/02, 26089, nr. 162, p. 23, waar de Minister stelt dat ontbinding pas mogelijk is wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Zie ook Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2024, ECLI:NL:GHARL:2014:7132.

De wetgever heeft betoogd dat van een geldend plan pas sprake is wanneer dat plan onherroepelijk is goedgekeurd. Uit de rechtspraak vloeit voort dat in ieder geval niet wordt geanticipeerd op een eventueel in de toekomst vast te stellen plan.¹² Het is echter de vraag of daadwerkelijk vereist is dat het gehele plan onherroepelijk moet zijn. In de literatuur is betoogd dat deze regel niet zo strak uitgelegd moet worden.¹³ Zo is door Lucassen betoogd dat van een geldend plan sprake is zolang het vaststellingsbesluit rechtskracht heeft. Hij redeneert dat een burgerlijke rechter vervolgens in beginsel dient uit te gaan van de rechtmatigheid van een geldend vaststellingsbesluit dat nog vernietigd kan worden door de Afdeling. Wij sluiten ons aan bij die opvatting. Uit de ons bekende gevallen in de rechtspraak was telkens sprake van een onherroepelijk vaststellingsbesluit.¹⁴

Kan ook een beroep worden gedaan op dit artikel in geval van een verleende omgevingsvergunning? De wettekst spreekt expliciet over een ‘omgevingsplan’. De rechtbank Noord-Holland stelt dat een (onherroepelijk) verleende omgevingsvergunning gelijk moet worden gesteld met een onder het oude recht vastgesteld bestemmingsplan.¹⁵ Het betrof in die zaak een buitenplanse afwijking verleend op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De rechtbank refereert in dat vonnis aan een eerdere uitspraak van het gerechtshof ’s-Gravenhage waarin een vergunning op grond van art. 19 WRO eveneens met een bestemmingsplan werd gelijkgesteld.¹⁶ De rechtbank overweegt dat in beide gevallen de vergunning in afwijking van de planbepalingen slechts wordt verleend indien die afwijking niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De reikwijdte van art. 7:274 lid 1 sub e BW gaat dus verder dan enkel het verwezenlijken van een bestemming op grond van het omgevingsplan.

Vervolgens moet het gaan om het ‘verwezenlijken van een bestemming’. Daarvan is geen sprake wanneer a) de bestemming reeds is verwezenlijkt of b) daaraan geen andere bestemming wordt gegeven.¹⁷ Een uitbreiding van het aantal vierkante meters binnen de bestaande bestemming valt dus niet binnen de reikwijdte van het artikel.¹⁸ Wat wél een andere bestemming is, is een wijziging van 350 portiekwoningen naar 200 grotendeels gebonden woningen. De woonbestemming wijzigt weliswaar niet, maar de bestaande portiekwoningen moeten worden gesloopt om de nieuwe woningen te kunnen realiseren.¹⁹

Het enkele feit dat het bestaande gebruik van een nog verhuurde woning niet in overeenstemming is met het geldende omgevingsplan, is onvoldoende voor een beëindiging van de huurovereenkomst op deze opzeggingsgrond. Er moet sprake zijn van een situatie waarin de ontwikkeling van de gemeente ook tot verwezenlijking van de bestemming noopt.²⁰ Het is de vraag wat daar nu precies mee wordt bedoeld.

3. Handhaving door de gemeente

Het enkele feit dat een woning niet in overeenstemming met het omgevingsplan wordt gebruikt, is dus onvoldoende voor de verhuurder om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen op grond van art. 7:274 lid 1 onder e BW. Het is aan verhuurder om voldoende feiten te stellen en aannemelijk te maken waarom de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van het omgevingsplan noopt. Daarvan kan sprake zijn wanneer aan verhuurder een last onder dwangsom is opgelegd (of andere handhavingssanctie). Anders gezegd; er moet vanuit de gemeente actie worden ondernomen om naleving van het omgevingsplan te realiseren.

Het spreekt voor zich dat in het geval een verhuurder in het geheel nog niet is aangeschreven, de verhuurder niet kan opzeggen.²¹ Enkel strijdig gebruik is dus onvoldoende.²² Wanneer een last onder dwangsom is opgelegd en die vervolgens wordt ingetrokken, is niet langer sprake van een situatie waarin de gemeente noopt tot verwezenlijking van het omgevingsplan.²³

De dreiging van handhavend optreden, is evenmin voldoende. Dat een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom is geuit, is onvoldoende.

Het is onder die omstandigheden, zeker wanneer een zienswijze tegen het voornemen is ingediend, niet zeker dat daadwerkelijk een last wordt opgelegd.²⁴ De rechtbank Gelderland stelde vervolgens de vraag, zonder die te beantwoorden, of een eventueel op te leggen last onder dwangsom op zichzelf gezien kan worden als de voor deze opzeggingsgrond benodigde ‘ontwikkeling’. Daarmee refererend aan de eis dat voor een succesvol beroep op deze beëindigingsgrond vereist is dat de ontwikkeling van de gemeente noopt tot verwezenlijking van de bestemming. Het antwoord op die vraag geeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

12 Rb. Almelo 28 augustus 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BX8336.

13 J.S.W. Lucassen, ‘De beëindiging van huurovereenkomsten ter verwezenlijking van een bestemmingsplan’, *BR* 2005/95.

14 J.S.W. Lucassen, ‘De beëindiging van huurovereenkomsten ter verwezenlijking van een bestemmingsplan’, *BR* 2005/95.

15 Rb. Noord-Holland 27 oktober 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:10977.

16 Hof ’s-Gravenhage 7 september 1984, *NJ* 1986, 76.

17 Rb. Arnhem 9 december 2011, ECLI:NL:RBARN:2011:BU7690.

18 Rb. Arnhem 9 december 2011, ECLI:NL:RBARN:2011:BU7690.

19 Rb. Rotterdam 20 november 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:10518.

20 HR 24 januari 1986, *NJ* 1986, 746, 12 december 1986, *NJ* 1987, 357 en HR 3 januari 1997, *NJ* 1997, 208.

21 Hof ’s-Hertogenbosch 5 april 2013, ECLI:NL:GHSHE:2010:BN7353.

22 Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2024, ECLI:NL:GHARL:2014:7132.

23 Rb. Rotterdam 9 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7733.

24 Rb. Gelderland 9 november 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:6284.

Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een handhavingsbesluit, een voornemen is onvoldoende

De gemeente Breda had bij brief van 28 maart 2023 een last onder dwangsom opgelegd indien niet tijdig zou worden voldaan aan de voorwaarde om de woningvermeerdering te beëindigen en beëindigd te houden. Op 8 december 2023 besluit de gemeente over te gaan tot invordering van de verbeurde dwangsommen, omdat verhuurder niet tijdig had voldaan aan de voorwaarden. Naar het oordeel van de kantonrechter noopt de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming. Zelfs de omstandigheid dat het gehuurde niet overeenkwam met de bestemming vóórdat gedaagde de huurovereenkomst is aangegaan, maakte dat niet anders.²⁵ In een andere zaak kwam ook de rechtbank Noord-Nederland tot diezelfde conclusie. In die zaak valt op dat nog geen daadwerkelijke last is opgelegd. De gemeente had wel een brief aan verhuurder gestuurd waarin zij schreef tot handhaving over te zullen gaan (dus niet ‘kunnen’) als de huurovereenkomst niet door middel van die civiele procedure zou eindigen. Dat betekent in de praktijk dat de gemeente aan verhuurder zal opdragen bewoning in strijd met het bestemmingsplan (alsnog) te doen staken, eventueel onder last van een dwangsom. De gemeente zal dus de situatie willen bereiken dat de woning alleen wordt bewoond als deze als bedrijfswoning wordt gebruikt. De verwezenlijking van het bestemmingsplan kan in dit geval alleen worden bereikt als de huurovereenkomst tussen partijen eindigt. Dit brengt mee dat de kantonrechter tot het oordeel komt dat verhuurder tot opzegging van de huurovereenkomst heeft kunnen overgaan.²⁶

Indien handhavend wordt opgetreden en de verhuurder aan de last wil voldoen, dan lijkt ook van belang dat na het eindigen van de huur het gebruik van het gehuurde daadwerkelijk in overeenstemming wordt gebracht met de bestemming. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden overwoog daarover:

‘Gelet op het voorgaande heeft Van der Wal naar het oordeel van het hof onvoldoende aannemelijk gemaakt dat aan de vereisten voor opzegging is voldaan. Van der Wal heeft niet concreet onderbouwd dat de gemeente zal handhaven en evenmin op welke wijze de woning na ontruiming door [appellanten] in overeenstemming met de planologische bestemming als bedrijfswoning gebruikt gaat worden.’²⁷

In het geval de gemeente daadwerkelijk een handhavingsbesluit heeft genomen, biedt art. 7:274 lid 1 onder e BW dus mogelijkheden de overeenkomst met succes op te zeggen (of te ontbinden).

4. Belangenafweging

Wanneer is vastgesteld dat voldaan is aan de vereisten van art. 7:294 lid 1 onder e BW, is de vraag of de rechter de belangen nog moet afwegen. Uit de rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat in het kader van deze opzeggingsgrond geen ruimte bestaat voor een belangenafweging.²⁸ Gelet op het ontbreken van die belangenafweging wordt deze opzeggingsgrond strikt getoetst. Het voorgaande betekent dat financiële gevolgen voor huurder geen rol van betekenis kunnen spelen, anders dan de vergoedingen waar hij wettelijk recht op heeft zoals een verhuiskostenvergoeding.²⁹ Toch volgt uit lagere rechtspraak dat wel degelijk een belangenafweging plaatsvindt, zeker wanneer het verweer daartoe aanleiding geeft. Zo overweegt de rechtbank Rotterdam:

‘Bij de beoordeling van de vraag of [eisers] zich terecht op de hiervoor genoemde opzeggingsgrond beroepen, geldt als toetsingsmaatstaf of zij in de omstandigheden van het geval bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid tot de slotsom kunnen komen dat de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming noopt.’³⁰

De rechtbank Amsterdam komt tot dezelfde maatstaf en gaat ook in de op de schadeloosstelling, in die zaak was overigens sprake van een ontbinding op grond van art. 7:294 lid 2 onder e BW.³¹ Het aanbieden van alternatieve passende woonruimte wordt van belang geacht door het gerechtshof Leeuwarden in verband met de belangenafweging.³² Dit ondanks het feit dat de beschikbaarheid van alternatieve woonruimten geen vereiste is voor een succesvol beroep op deze beëindigingsgrond. De belangen van (ook) huurder lijken dus wel degelijk van belang te zijn bij de beoordeling van een verordening gebaseerd op art. 7:294 lid 1 onder e BW.

5. Huurbescherming bij de bestuursrechter

In de praktijk voeren verhuurders in een beroepsprocedure bij de bestuursrechter vaak als verweer dat zij niet aan de last kunnen voldoen omdat de huurder zich op huurbescherming beroept. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat een beroep van verhuurder op huurbescherming door huurder geen reden is om van handhaving af te zien. Het ontbreken van mogelijk voor uitvoering van de last benodigde privaatrechtelijke toestemming komt in beginsel voor risico van de overtreder. Bovendien strekt de huurbescherming niet zo ver dat nimmer zou kunnen worden voldaan aan een wegens strijd met het omgevingsplan opgelegde last. Van belang is daarbij ook of een verhuurder daadwerkelijk stappen heeft ondernomen om het strijdige

25 Rb. Zeeland-West-Brabant 22 december 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:9342.

26 Rb. Noord-Nederland 26 september 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4051.

27 Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2024, ECLI:NL:GHARL:2014:7132.

28 HR 3 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2236 en Hof 's-Hertogenbosch 31 augustus 2013, ECLI:NL:GHSHE:2010:BN7353

29 Art. 7:275 BW.

30 Rb. Rotterdam 9 september 2022, ECLI:NL:RBROT:7733.

31 Rb. Amsterdam 12 april 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:7068.

32 Hof Leeuwarden 28 februari 2012, ECLI:NL:RBGHLEE:2012:BV7239.

gebruik te beëindigen.³³ Het kan in een bestuursrechtelijke procedure tegen een handhavingsbesluit dus zeker helpen wanneer ook civielrechtelijk is geprocedeerd over het beëindigen van de huurovereenkomst.

6. Conclusie

Een beroep op huurbescherming door huurder brengt verhuurder in geval van een aan hem gericht handhavingsbesluit, in een lastige positie. Toch heeft de verhuurder civielrechtelijk zeker mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen. Van belang is dat er dan daadwerkelijk sprake is van handhavend optreden. Er moet dus sprake zijn van een opgelegde last onder dwangsom waar verhuurder aan wil voldoen. In de praktijk zal het starten van een civielrechtelijke procedure gevolgen hebben voor een eventuele bestuursrechtelijke procedure. De begunstigingstermijn zal in de regel niet lang genoeg zijn om een civielrechtelijke procedure te doorlopen. Een civielrechtelijk kort geding kan dan uitkomst bieden wanneer de zaak voldoende duidelijk is. Indien er bestuursrechtelijk discussie kan bestaan over de vraag of de last terecht is opgelegd, zal de zaak als snel niet geschikt worden bevonden voor een oordeel in kort geding.

Huurbescherming gaat niet zover dat nimmer aan de last voldaan kan worden

Het bestuursorgaan dat de last heeft opgelegd, kan op verzoek de begunstigingstermijn verlengen gedurende de periode tot het civielrechtelijk vonnis. Het bestuursorgaan hoeft aan een dergelijk verzoek geen medewerking te verlenen, in welk geval de gang naar de voorzieningenrechter onvermijdelijk is. Ook een schorsingsverzoek bij de bestuursrechter heeft immers kans van slagen. Het is in ieder geval duidelijk dat de verhuurder in actie zal moeten komen. Het enkele betoog bij de bestuursrechter dat de huurder zich beroept op huurbescherming en om die reden niet aan de last kan worden voldaan, is een nagenoeg kansloos betoog.

Dit artikel is afgesloten op 11 april 2025.

Over de auteurs



Mr. R.J. (Rutger) Boogers
Advocaat te 's-Hertogenbosch bij BG.legal.



Mr. R.H.J.J. (Robin) de Hoon
Advocaat te 's-Hertogenbosch bij BG.legal.

33 ABRvS 9 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3757.