

HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht



Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen: SWDV Advocaten
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen: VBTM Advocaten
Mr. L. Bergervoet: VBTM Advocaten
Mr. A. Çapkurt: VBTM Advocaten
Mw. mr. C.V. van Enckevort: Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag: NGNB Advocaten
Mr. S. Baggen: NGNB Advocaten

Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnementsperiode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254

Alle rechten voorbehouden. Geen tekst- en datamining. Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

© Rendement Uitgeverij BV 2025

25^e jaargang | 12 december 2025 | nummer 6

In dit nummer

KORT NIEUWS

Huurwoningen moeten uiterlijk in 2029 minimaal energielabel D hebben	2
Huurprijsgrenzen 2026	2
Huurtoeslag 2026	3

JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Kan zoon medehuurder worden? <i>Mr. K. van Bergenhenegouwen</i>	4
Medehuurderschap na relatiebreuk: wat zegt de rechter? <i>Mr. A. Çapkurt</i>	6
Enkel glas in een woning is toch geen gebrek! <i>Mr. C. van Enckevort</i>	8

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Is een parkeerplaats 230a bedrijfsruimte? <i>Mr. C.J. Loggen – ten Hoopen</i>	10
Twee versies van de huurovereenkomst. Welke is echt? <i>Mr. S. Baggen</i>	12

VRAAG EN ANTWOORD

Terugkerend kind & medehuur <i>Mr. A.M. Kloosterman</i>	14
--	----

Dit nummer bevat de artikelen **2025-0043 t/m 2025-0051**

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Is een parkeerplaats 230a bedrijfsruimte?

2025-0049

Verhuurder verhuurt sinds 2001 een parkeerterrein in Emmen (bij de dierentuin Wildlands) aan Q-Park. Q-Park moet van de verhuurder het parkeerterrein op 30 juni 2025 ontruimen. Q-Park is het daar niet mee eens. Verhuurder vordert ontruiming en Q-park vordert, als de huurovereenkomst niet wordt verlengd, schadevergoeding. De kantonrechter oordeelt dat de huurovereenkomst tussen partijen eindigt op 30 juni 2025 en dat Q-Park geen recht heeft op een schadevergoeding. Maar omdat het parkeerterrein wordt aangemerkt als een bebouwde onroerende zaak in de zin van artikel 7:230a BW, kan verhuurder niet verlangen dat Q-Park het gehuurde uiterlijk op die datum ontruimt.

Casus

De verhuurder heeft het parkeerterrein sinds 2000 in erfpacht van de gemeente Emmen en heeft het vervolgens in 2001 verhuurd aan Q-Park. Het parkeerterrein is een geasfalteerd terrein in de open lucht, met ongeveer 1.500 parkeerplekken en andere parkeervoorzieningen. Ook staat er een servicegebouw. In de huurovereenkomst is bepaald dat de huurovereenkomst op 30 juni 2025 eindigt en nadien wordt verlengd, tenzij Q-Park de huurovereenkomst voordien heeft opgezegd en mits verhuurder gebruik maakt van haar recht om de erfpachtovereenkomst met de gemeente Emmen te verlengen.

De erfpacht van verhuurder op het terrein loopt af op 1 juli 2025. Tijdens de duur van de erfpacht heeft verhuurder, in het kader van meer afspraken die met de gemeente Emmen zijn gemaakt met betrekking tot dierentuin Wildparks, ermee ingestemd dat het parkeerterrein zo spoedig mogelijk deel uit gaat maken van het gemeentelijk parkeerbeleid en afgesproken met de gemeente Emmen dat de erfpacht niet voorgezet zou worden.

Verhuurder heeft Q-Park in september 2023 meegedeeld dat de erfpacht van het parkeerterrein per 1 juli 2025 niet wordt verlengd en dat dit meebrengt dat ook de huurovereenkomst niet wordt verlengd. Q-Park heeft vervolgens verhuurder laten weten dat zij het gehuurde niet gaat verlaten. Zij heeft verhuurder gesommeerd om het erfpachtrecht binnen vier weken te verlengen en haar standpunt met betrekking tot het einde van de huurovereenkomst in te trekken. Dat heeft verhuurder niet gedaan. Verhuurder vordert vervolgens bij de kantonrechter ontruiming en Q-park vordert, als de huurovereenkomst niet wordt verlengd, schadevergoeding.

Kantonrechter

De kantonrechter overweegt allereerst dat verhuurder het recht van erfpacht niet heeft verlengd en dat de opschortende voorwaarde voor een verlenging van de huurovereenkomst per 1 juli 2025 daarom niet is vervuld. Ook is het volgens de kantonrechter niet zo dat de redelijkheid en billijkheid vereisen dat verhuurder het recht van erfpacht moet verlengen. Daarbij speelt mee dat door financiële problemen verhuurder afspraken heeft moeten maken met de gemeente Emmen, waar het parkeerterrein bij was betrokken.

De kantonrechter concludeert dat de huurovereenkomst per 1 juli 2025 eindigt en dat verhuurder geen schadevergoeding verschuldigd is aan Q-Park. Daarbij is van belang dat de verlenging van de huurovereenkomst in artikel 2.2. van de huurovereenkomst afhankelijk wordt gesteld van de wil van verhuurder om een aan haar toegekend recht uit te oefenen. De door Q-Park genoemde argumenten en omstandigheden zijn onvoldoende om aan te nemen dat verhuurder zich bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft verbonden om dat recht in te roepen en ervoor te zorgen dat Q-Park het parkeerterrein tot 2035 zou kunnen blijven huren.

Vervolgens gaat de kantonrechter in op de zogenoemde 230a-bedrijfsruimte ontruimingsbescherming. Voor de beantwoording van de vraag of dat huurregime van toepassing is, is bepalend of het parkeerterrein kan worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak. Indien dat het geval is, kan verhuurder niet van Q-Park verlangen dat zij het parkeerterrein binnen twee maanden na 30 juni 2025 ontruimt. Q-Park kan in die twee maanden aan de rechter verzoeken om de wettelijke ontruimingstermijn te verlengen.

De kantonrechter oordeelt dat het gehuurde 230a-bedrijfsruimte is, ondanks dat het een parkeerterrein is. De reden daarvoor is dat het gehuurde een parkeerterrein met een servicegebouw is. Niet in discussie is dat het servicegebouw in de noordwesthoek een voor mensen toegankelijke, overdekte en met wanden omsloten ruimte is. In de huurovereenkomst wordt het servicegebouw genoemd als onderdeel van de gehuurde parkeervoorzieningen. Het servicegebouw bestaat uit een receptie/beheerge-deelte met een bezoekersbalie, werkruimte, keuken, kantine/ontvangstruimte, toilet voor medewerkers, ehbo-ruimte, magazijn en technische ruimte en een sanitair-gebouw met toiletten en een uitstortgootsteen voor chemische toiletten. Het servicegebouw is daarmee dienstbaar aan de kernactiviteit van Q-Park en is geen verwaarloosbaar onderdeel van het gehuurde. Dat het servicegebouw maar een klein deel van het terrein beslaat, maakt dat niet anders.

De kantonrechter wijst de vordering van de verhuurder tot ontruiming daarom af, want Q-Park kan tot twee maanden na het einde van de huurovereenkomst een verzoek tot ontruimingsbescherming doen.

Conclusie

Deze uitspraak is op twee punten interessant. Als eerste gaat het over een huurovereenkomst waarbij de verhuurder het gehuurde in erfpacht heeft. Het komt vaker voor dat de verhuurder zelf geen eigenaar is van het gehuurde en het gehuurde zelf huurt of, zoals in dit geval, in erfpacht heeft. Dat kan een probleem opleveren, zeker als de huurovereenkomst nog doorloopt terwijl de verhuurder het gehuurde niet meer tot zijn beschikking heeft. In dit geval is er in de huurovereenkomst opgenomen dat alleen als de erfpacht verlengd wordt, de huurovereenkomst verlengd kan

worden, om te voorkomen dat de huurovereenkomst doorloopt terwijl de erfpacht al is afgelopen. Dit geeft echter wel een sterke positie aan de verhuurder, deze kan ervoor zorgen dat de huurovereenkomst eindigt door de erfpacht niet te verlengen. Q-Park voert dit ook aan, dat het niet redelijk en billijk is. Q-Park was echter bij het aangaan van de huurovereenkomst al op de hoogte van dit risico. In dit geval was de eerste termijn van de huurovereenkomst 24 jaar, wat ook een aanzienlijke duur is. Het blijft echter oppassen geblazen bij huurovereenkomsten waarbij de verhuurder niet de eigenaar is van het gehuurde. Het is in het belang van verhuurder en huurder dat daar duidelijke afspraken over gemaakt worden.

Ten tweede heeft de kantonrechter zich gebogen over de vraag of het parkeerterrein onder het regime van 230a-bedrijfsruimte valt. Dat is volgens de kantonrechter in dit geval zo, omdat het gehuurde een parkeerterrein is met een servicegebouw en het servicegebouw ook geen verwaarloosbaar onderdeel is van het gehuurde. Als het gehuurde alleen een parkeerterrein, zonder (service)gebouw, was geweest, was het 230a-bedrijfsruimte regime niet van toepassing geweest, maar was er sprake van verhuur van onbebouwde grond. De ontruimingsbescherming was dan niet van toepassing geweest. Dit is telkens een heel feitelijke beoordeling. Per geval moet bekeken worden of een verhuurde parkeerplaats ook een gebouw omvat waardoor er sprake is van een 230a-bedrijfsruimte. In dit geval betrof het een gebouw van behoorlijke omvang, maar er zijn genoeg twijfelgevallen te bedenken, bijvoorbeeld als het een gebouwtje is dat alleen maar een technische ruimte is.

Bron: Rb. Noord-Nederland 6 mei 2025, ECLI:NL:RBN-NE:2025:3272