Beantwoording feitelijke vraag –beeldvormende commissie 18 juni 2025
Onderwerp: BOPA Shortstaygebouw Huygensstraat 40
Vraag van Raadslid de Moor van Lijst de Moor

Vraag: Vanaf welke termijn hebben we te maken met huurbescherming?

Antwoord: Huurders hebben recht op huurbescherming wanneer deze een woning huren. Bij ‘verhuur naar de aard van korte duur’ (zoals bedoeld in artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek) is er geen sprake van huurbescherming. Het verschil tussen regulier wonen en bewoning naar zijn aard van korte duur behelst meer dan alleen de termijn van de verhuur. De intentie van verhuur naar de aard van korte duur is beide partijen is duidelijk anders. De intentie van ‘naar zijn aard van korte duur’ is een tijdelijk verblijf. Dat kan bijvoorbeeld een vakantie in een huisje zijn, een korte overbruggingsperiode tijdens een verbouwing in de daadwerkelijke woning, of een tijdelijk werkgerelateerd verblijf. Hiervoor is het huurrecht niet van toepassing. Bovenstaande voorbeelden laten zien dat niet de duur van het verblijf maatgevend is, maar de intentie. Uit jurisprudentie blijkt ook dat rechters vooral naar die intentie kijken, om vast te stellen of er sprake is van wonen, of van verblijf naar zijn aard van korte duur. De tijdelijkheid van de situatie, en verblijf terwijl men elders een woonverblijf heeft, zijn daarbij van groot belang. Als indicatie wordt de termijn van 7 dagen tot 1 jaar aangehouden, maar er zijn zaken bekend waar de rechter bij een korter verblijf al uitsprak dat er sprake was van wonen, omdat de intentie een langer en vast verblijf was.
In het geval van de Shortstay Huygensstraat gaat het om verhuur naar de aard van korte duur (zoals bedoeld in artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek). In het regelement voor dit Shortstaygebouw is dit vastgelegd. Ook is in het regelement vastgelegd dat de verantwoordelijkheid om te borgen dat er sprake is van logiesgewijze huisvesting en de verhuurperiode per huishouden tijdelijk is, bij de aanvrager ligt. Indien de gemeenteraad positief adviseert ten aanzien van de aanvraag wordt dit ook als voorwaarde in de vergunning opgenomen (zie raadsvoorstel).