



&gt; Mendy Dibbets

# DE BEDRIJFSWONING; WEL OF NIET GELIJKTijdig ONTRUIMEN MET DE BEDRIJFSRUIMTE?

Wanneer kan een bij een bedrijfsruimte behorende woning als een afhankelijke (bedrijfs)woning worden aangemerkt? Wat zijn de juridische gevolgen van het stempel 'afhankelijke woning' ten aanzien van het einde van de huurovereenkomst met betrekking tot het woonruimtegedeelte? En ten aanzien van de juridische positie van de onderhuurder van die woonruimte? Bij dezen geef ik antwoord op al deze vragen die vaak spelen rond de bedrijfswoning.

In de praktijk zien wij met enige regelmaat dat verhuurders toepassing van het (voor huurders doorgaans zeer beschermende) woonruimteregime proberen uit te sluiten. Dit doen zij bijvoorbeeld door de woning boven of naast een bedrijf als afhankelijke woning te bestempelen en tezamen met die bedrijfsruimte in één huurovereenkomst aan één huurder te verhuren. De huurder verhuurt het woonruimtegedeelte dan met enige regelmaat onder, zonder zich bewust te zijn van de risico's die daaraan kleven. Wanneer de verhuurder vervolgens de huurovereenkomst ten aanzien van de bedrijfsruimte beëindigt, wenst de verhuurder doorgaans ook dat de woonruimte leeg aan hem wordt opgeleverd. Dit is echter niet altijd terecht en mag een verhuurder slechts verlangen, wanneer een woning een zogenaamde 'afhankelijke woning' is.

## Het begrip 'afhankelijke woning'

De 'afhankelijke woning' is in de wet gedefinieerd. Een 'afhankelijke woning' is een woning die niet zonder overwegende praktische bezwaren door een ander dan de huurder van de bedrijfsruimte kan worden gebruikt en daardoor juridisch één geheel vormt met die bedrijfsruimte. Soms gebruiken partijen de term 'bedrijfswoning' als zij een afhankelijke woning bedoelen. De term 'bedrijfswoning' is in de wet niet gedefinieerd.

## 'Onzelfstandige woning'

Soms wordt ten onrechte de term 'onzelfstandige woning' gebruikt wanneer een afhankelijke woning wordt bedoeld. De term 'onzelfstandige woning' wordt gebruikt in het woonruimterecht om een woonruimte aan te duiden waarin een huurder bepaalde voorzieningen met andere huurders moet delen. Een onzelfstandige woning heeft vaak geen eigen toegang en de keuken of het toilet moet met de bewoners van andere woningen of kamers worden gedeeld. Een 'zelfstandige woning' daarentegen is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Zowel onzelfstandige als zelfstandige woningen kunnen daarnaast afhankelijke woningen zijn.

Bij de beoordeling of de woning zonder praktische bezwaren ook door anderen dan de huurder van de bedrijfsruimte kan worden gebruikt, en daarom als afhankelijke woning kan worden aangemerkt, spelen verschillende aspecten een rol.

## Bouwkundig

Bouwkundig is het bijvoorbeeld relevant of de woning een eigen ingang heeft of juist enkel via de bedrijfsruimte kan worden bereikt.

In de rechtspraak is geoordeeld dat van een afhankelijke woning bijvoorbeeld sprake is bij een woning boven een bedrijfsruimte die slechts bereikt kan worden via het bedrijf of de achtertuin behorende bij het bedrijf. In de betreffende uitspraken ging het om een woning boven een restaurant en een woning boven een antiekzaak die beide de toegangsdeur deelden met het betreffende bedrijf. De bouwkundige samenhang was daardoor zo sterk dat die op zichzelf al voldoende was om te oordelen dat van een afhankelijke woning sprake was.

Ook kan het bouwkundig van belang zijn of de woning en bedrijfsruimte intern met elkaar zijn verbonden en of sanitaire of andere voorzieningen gezamenlijk moeten worden gebruikt. Maar wanneer een woning eigen voorzieningen heeft (en dus zelfstandig is in de zin van het woonruimterecht), betekent dat niet per definitie dat de woning daardoor niet (toch) afhankelijk kan zijn.

Andersom hoeft een bouwkundige samenhang van de woning met de bedrijfsruimte op zichzelf niet altijd voldoende te zijn om de woning als afhankelijke woning aan te merken. Denkbaar is bijvoorbeeld de situatie waarin de bouwtechnische samenhang slechts bestaat uit een interne verbinding bestaande uit een afsluitbare tussendeur, terwijl de woning daarnaast wel een eigen toegang heeft.



## Bedrijfseconomische en functionele aspecten

Ook bedrijfseconomische en functionele aspecten van de betreffende ruimte zijn relevant voor de beoordeling van de vraag of de woning als afhankelijke woning kan worden aangemerkt.

Bedrijfseconomisch en/of functioneel dient doorgaans beoordeeld te worden of bewoning van de woning bijdraagt aan de exploitatie van het bedrijf en of voortdurende en onmiddellijke aanwezigheid van de huurder noodzakelijk is voor die exploitatie. Als dat zo is, is de woning mogelijk terecht als afhankelijke woning bestempeld. Denk bijvoorbeeld aan de woning van een portier of een beveiliging bij een bedrijf die voor de veiligheid dag en nacht snel ter plekke moet zijn.

## Bedoeling

Tot slot kan de bedoeling van de verhuurder en de huurder ten aanzien van de manier waarop de woning door de huurder gebruikt dient te worden relevant zijn voor de beoordeling of de woning als afhankelijke woning kan worden aangemerkt. Die bedoeling is echter niet van doorslaggevend belang. Als het erop aan komt, kan de verhuurder zich dus niet verschuilen achter het feit dat hij in één huurovereenkomst aan één huurder de bedrijfsruimte met woonruimte verhuurt, waarbij is opgenomen dat de woning als afhankelijke woning zou moeten worden aangemerkt. De objectieve (daadwerkelijke) situatie dient de doorslag te geven. Dit heeft de Hoge Raad, onze hoogste rechter, al in 2001 gezegd. In het geschil dat aan de Hoge Raad werd voorgelegd, ging het om de verhuur van een bedrijfsruimte (een stomerij) met bovenwoning. De verhuurder meende dat de woning een afhankelijke woning was. Vast was echter komen te staan dat het voor de uitoefening van het stomerijbedrijf niet was vereist dat de huurder in de woonruimte woonachtig zou zijn. Daarnaast staat het uitoefenen van het stomerijbedrijf niet aan de bewoning van de woonruimte in de weg. De bedoeling van partijen om de bedrijfsruimte met bovenwoning als één geheel te verhuren was daardoor geen reden om te oordelen dat van een afhankelijke woning sprake zou zijn.

## Gevolgen voor het einde van de huurovereenkomst ten aanzien van de woning

Wanneer een woning kan worden bestempeld als 'afhankelijke woning', heeft dat verstrekende (en voor de huurder negatieve) gevolgen voor de huurbescherming van de huurder. De gehele huurovereenkomst valt dan namelijk onder het woonruimteregime; ook ten aanzien van de afhankelijke woning. De woning valt daardoor dus niet onder het woonruimteregime dat veel dwingendrechtelijke bescherming biedt aan een huurder. Eindigt de huurovereenkomst van de bedrijfsruimte, dan eindigt ook de huurovereenkomst ten aanzien van de afhankelijke woning. De huurder dient dan dus niet alleen de bedrijfsruimte te verlaten, maar ook de afhankelijke woning. De wetgever heeft dit wenselijk geacht om te voorkomen dat veel bij bedrijfsruimten behorende woonruimte leeg zouden blijven staan, wanneer een verhuurder van die bedrijfsruimte toepassing van de woonruimteregime met verstrekende bescherming voor de huurder ten aanzien van die woonruimte wil voorkomen door het woonruimtegedeelte dan maar niet te verhuren.

## Gevolgen voor onderverhuur

Ook een onderhuurder dient de woning te verlaten, wanneer de woning terecht is bestempeld als afhankelijke woning en de

huurovereenkomst ten aanzien van de bij de woning behorende bedrijfsruimte eindigt. De onderhuurder wordt ten opzichte van de hoofdverhuurder namelijk niet beschermd.

De onderhuurder geniet ten aanzien van de hoofdhuurder/onderverhuurder echter wel bescherming, omdat de onderhuurovereenkomst - die uitsluitend betrekking heeft op het woonruimtegedeelte - zelf wel onder het woonruimteregime valt. Dit zal veelal tot gevolg hebben dat de hoofdhuurder/onderverhuurder schadeplichtig wordt ten opzichte van de onderhuurder. De onderhuurovereenkomst eindigt dan namelijk niet gelijk met de hoofdhuurovereenkomst, waardoor de onderverhuurder nog altijd verplicht is de woning aan de onderhuurder ter beschikking te stellen. De onderverhuurder kan die verplichting na het eindigen van de hoofdhuurovereenkomst echter niet meer nakomen, waardoor de onderhuurder schade zal lijden. Onderverhuurders zijn zich hier vaak onvoldoende van bewust.

## Conclusie

Van een échte afhankelijke woning is maar zelden sprake. Zodra de exploitatie van het bedrijf losstaat van de bewoning van de woning en bewoning van de woning aan die exploitatie dus niet bijdraagt, is er vaak al geen sprake van een afhankelijke woning. Het hebben van een eigen ingang van de woning is daarbij vaak een belangrijke aanwijzing dat de woning geen afhankelijke woning is. Stel uzelf dus altijd de vraag of bewoning van de woning voor de exploitatie van het bedrijf noodzakelijk is of het mogelijk is dat de woning ook (zonder praktische bezwaren) aan een willekeurig persoon losstaand van het bedrijf te verhuren. Indien dit het geval is, is de woning naar alle waarschijnlijkheid geen afhankelijke woning, maar een reguliere woning met reguliere woonruimtebescherming.

Overweegt u het bij uw bedrijfsruimte verhuurde woonruimtegedeelte onder te verhuren en wilt u zeker weten of uw woning een afhankelijke woning is of niet? Of heeft u een geschil over het einde van de huurovereenkomst ten aanzien van het woonruimtegedeelte? Neem dan contact met ons op!

Voor meer informatie: mr. M. (Mendy) Dibbets  
m.dibbets@vil.nl

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?  
Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches.  
Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food



huisvesting



gaming



recycling



zorg



bouw