

JHV 2026/17 - Gebruik in strijd met de (contractuele) bestemming. Verhouding tot voorschriften omgevingsplan

Gegevens

Publicatie

JHV 2026/17

Instantie

Gerechtshof Den Haag

Datum uitspraak

11 november 2025

Datum publicatie

21 juli 2026

Annotator

mr. G.C.M. Schipper
Advocaat bij GJ Legal Advocaten in Heemstede

ECLI

[ECLI:NL:GHDHA:2025:2344](#)

Zaaknummer

200.333.956/02

Relevante informatie

[Art. 6:265 BW](#), [Art. 7:230a BW](#), [Art. 7:290 BW](#)

Inhoudsindicatie

Bestemming, Gebruik, ROZ-model kantoorruimte, Gebruikswijziging, Gebruiksregels omgevingsplan, Handhaving

Samenvatting

Dit arrest van het hof Den Haag ziet op gebruik door de huurder (een transportbedrijf) van de gehuurde bedrijfsruimte in strijd met de contractuele bestemming, door kantoorruimte voor op- en overslagactiviteiten te benutten. Het hof bekrachtigt de ontbinding door de kantonrechter Rotterdam (niet gepubliceerd) van de huurovereenkomst van de contractueel tot kantoorruimte bestemde bedrijfsruimte. Het hof bekrachtigt de veroordeling van de huurder tot ontruiming, omdat de huurder het gehuurde ook wat het hof betreft niet overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruikt. Daarbij weegt het hof mee dat de huurder door zijn activiteiten overlast veroorzaakt voor omwonenden, onder meer door in- en uitladen op de stoep en het parkeren van voertuigen op ongeoorloofde plekken.

Uitspraak

1. De zaak in het kort

1.1 Hef Wonen heeft aan [appellant] bedrijfsruimte verhuurd. Hef Wonen heeft gevorderd dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en dat [appellant] het gehuurde ontruimt omdat hij de ruimte niet in overeenstemming met de overeengekomen bestemming gebruikt en overlast veroorzaakt voor omwonenden.

1.2 De kantonrechter heeft de vorderingen van Hef Wonen toegewezen. Het hof komt tot hetzelfde oordeel.

2. Procesverloop in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit de volgende stukken:

- de dagvaarding van 16 oktober 2023, waarmee [appellant] in hoger beroep is gekomen van het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam van 7 september 2023;
- de memorie van grieven van [appellant] , met bijlagen;
- het arrest van dit hof van 27 augustus 2024, waarin een mondelinge behandeling is gelast (die uiteindelijk niet is gehouden);
- de memorie van antwoord van Hef Wonen, met bijlagen;
- de akte van [appellant] ;
- de antwoordakte van Hef Wonen, met bijlage.

3. Feitelijke achtergrond

3.1 [appellant] exploiteert een transportbedrijf. Klanten brengen bij hem pakketten en goederen, die [appellant] vervolgens naar Marokko laat vervoeren, en komen goederen pakketten en goederen ophalen die [appellant] vanuit Marokko naar [plaats] heeft laten transporteren.

3.2 ((De rechtsvoorganger van) Hef Wonen heeft met ingang van 1 oktober 2020 aan [appellant] h.o.d.n. [handelsnaam] de bedrijfsruimte aan de [adres] in [plaats] (hierna: het gehuurde) verhuurd. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van vijf jaar.

3.3 De huurovereenkomst vermeldt in de kop “HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van [artikel 7:230a BW](#)”. Artikel 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst bepalen het volgende over de bestemming van het gehuurde:

“1.2 Het gehuurde zal door of vanwege de Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte t.b.v. een transportbedrijf.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.”

3.4 In artikel 5.3. van de toepasselijke algemene voorwaarden staat:

“Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dat evenmin doen.”

3.5 Het gehuurde ligt in een woonwijk. Het is gelegen in de plint van een wooncomplex met sociale huurwoningen en dit complex is omgeven door andere sociale huurwoningen. Hef Wonen is ook verhuurder van de omringende woningen (en kantoorruimten).

3.6 Hef Wonen heeft klachten ontvangen over het gebruik van het gehuurde door [appellant] . Er is geklaagd over overlast, onder andere doordat busjes en ook grotere bussen in- en uitladen, waarbij op de stoep wordt geparkeerd of op andere plekken waar dat niet is toegestaan, waaronder een invalidenparkeerplaats, en koplampen en waarschuwingslichten langdurig aanstaan en in de woning schijnen. Ook is geklaagd over grote hoeveelheden goederen en dozen die tijdens het in- en uitladen regelmatig op de stoep staan.

3.7 Per e-mail van 27 juni 2022 heeft Hef Wonen het volgende aan [appellant] geschreven:

“De afgelopen maand hebben wij meerdere klachten ontvangen over de bedrijfsruimte aan de [adres] te [plaats] .

Klacht

Wij hebben meldingen ontvangen dat de stoep voor de bedrijfsruimte vol staat met dozen. Daarnaast is het gebruik van de ruimte niet zoals afgesproken in de huurovereenkomst.

Gebruik van de ruimte

In de huurovereenkomst is de volgende bestemming vastgelegd:

De bedrijfsruimte mag uitsluitend gebruikt worden als kantoorruimte t.b.v. een transportbedrijf.

Verbetering voor 1-8-2022

De aankomende maand zullen wij het gebruik in de gaten houden. Mochten wij meerdere meldingen ontvangen, dan zijn wij helaas genooddaakt om verdere stappen te ondernemen.”

3.8 Naar aanleiding van de reactie van [appellant] , waarin deze onder andere aangeeft dat hij zich aan de regels houdt, heeft een medewerkster van Hef Wonen op 13 juli 2022 in een e-mail aan [appellant] het volgende verduidelijkt:

“(...) Graag wil ik u op het volgende wijzen:

Bestemming huurovereenkomst

In de met u ondertekende huurovereenkomst is opgenomen wat de bestemming is. Zie bijlage.

Artikel 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte t.b.v. een transportbedrijf.

De ruimte aan de [adres] te [plaats] is enkel bedoel[d] voor kantoorruimte. Dit is ook aangegeven in uw huurovereenkomst. De ruimte is niet geschikt voor een transportbedrijf omdat hier ook geen voorzieningen voor zijn (in en uitladen, parkeren transportvoertuig, opslag van de spullen).

Overlastmeldingen

Graag willen we u verzoeken om rekening te houden met de volgende punten om meer overlastmeldingen te voorkomen:

- Uitstallen van dozen niet aan de voorzijde van het pand (zie foto's). Reden: niet veilig en de stoep is eigendom van de gemeente [plaats] .

- In en uitladen enkel aan de voorzijde van het pand, of plek wat daartoe aangewezen is.

- Parkeren van uw voertuig is niet toegestaan aan de achterzijde van het pand. Enkel in de daartoe aangewezen parkeerplaatsen.”

Bij deze e-mail is een foto gevoegd waarop is te zien dat de stoep vóór het advocatenkantoor dat destijds naast het gehuurde was gelegen, vol ligt met tassen en pakketten, en dat op de stoep naast het wooncomplex een busje geparkeerd staat waar deze goederen kennelijk in- of uitgeladen worden.

3.9 Een inspecteur Handhaving van de gemeente [plaats] heeft op 1 augustus 2022 aan Hef Wonen geschreven:

“Van collega's uit de wijk krijg ik signalen dat de activiteiten aan de [adres] niet zijn afgenomen. Zij blijven gebeld worden door omwonende en ondernemers. Zelfs de Ombudsman is er inmiddels bij betrokken.

(...)

Ik hoor graag wat vanuit Vestia [hof: de rechtsvoorganger van Hef Wonen] de vervolgstappen zijn, nu de huurder jullie vorige waarschuwing heeft genegeerd.”

3.10 Per e-mail van 13 september 2022 heeft de medewerkster van Hef Wonen een laatste waarschuwing gegeven aan [appellant] :

“Eind juli ben ik samen met mijn collega (...) bij u langs geweest n.a.v.. overlastmeldingen.

Een lange periode heeft u zich gehouden aan de afspraken die wij hebben gemaakt tijdens het gesprek. Helaas krijgen wij sinds vorige week opnieuw meldingen van overlast. In het bijzonder dat uw bus geparkeerd staat aan de achterzijde van het pand. Dit is niet acceptabel.

Hierbij verzoek ik u met klem om de volgende afspraken na te komen:

- Uitstallen van dozen niet aan de voorzijde van het pand*
- In en uitladen enkel aan de voorzijde van het pand, of plek wat daartoe aangewezen is.*
- Parkeren van uw voertuig is niet toegestaan aan de achterzijde van het pand. Enkel in de daartoe aangewezen parkeerplaatsen.*

Laatste waarschuwing

Mochten wij na vandaag opnieuw meldingen krijgen, dan zijn wij genoodzaakt juridische stappen te nemen zodat de huurovereenkomst op basis van overlast ontbonden wordt.”

3.11 Ook na deze laatste waarschuwing zijn er overlastmeldingen binnengekomen bij Hef Wonen, met daarbij foto's van een op de stoep geparkeerd busje en een aanzienlijke hoeveelheid tassen, dozen en andere goederen die op de stoep staan aan de voor- en zijkant van het complex waarin het gehuurde is gelegen. Ook bij de afdeling Handhaving van de gemeente [plaats] zijn meldingen van overlast binnengekomen, met daarbij vergelijkbare foto's.

4. Procedure bij de rechtbank

4.1 Hef Wonen heeft [appellant] gedagvaard en gevorderd dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en [appellant] wordt veroordeeld om het gehuurde te ontruimen. Hef Wonen heeft daaraan ten grondslag gelegd dat [appellant] (i) het gehuurde in strijd met de huurovereenkomst niet alleen gebruikt als kantoorruimte, maar ook als opslagruimte ten behoeve van zijn transportbedrijf en (ii) met zijn activiteiten hinder en overlast voor omwonenden veroorzaakt.

4.2 Bij mondeling vonnis van 7 september 2023 heeft de kantonrechter de vorderingen toegewezen omdat [appellant] het gehuurde niet conform de overeengekomen bestemming gebruikt, en heeft [appellant] in de proceskosten veroordeeld. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

4.3 In een daarna gevoerde kort gedingprocedure is bij vonnis van 7 november 2023 de tenuitvoerlegging van deze uitspraak geschorst.

5. Beoordeling in hoger beroep

5.1 [appellant] eist in hoger beroep dat het vonnis van de kantonrechter van 7 september 2023 wordt vernietigd. Hij voert daarvoor verschillende bezwaren aan, die hieronder aan de orde zullen komen voor zover zij van belang zijn voor de beslissing.

Gebruik in strijd met de overeengekomen bestemming

5.2 In artikel 2.1 van de huurovereenkomst is bepaald dat het gehuurde alleen gebruikt mag worden “als kantoorruimte t.b.v. een transportbedrijf”. [appellant] erkent dat hij het gehuurde niet alleen als kantoorruimte ten behoeve van zijn transportbedrijf heeft gebruikt, maar ook voor de overheveling en opslag van goederen/pakketten van klanten in verband met transport naar en vanuit Marokko. Volgens [appellant] is dat gebruik echter niet in strijd met wat hij met Hef Wonen is overeengekomen.

5.3 Het hof stelt het volgende voorop. Bij de beantwoording van de vraag hoe artikel 1.2 van de huurovereenkomst moet worden begrepen, moet de zogenaamde [Haviltex](#)-maatstaf worden gehanteerd. Voor zover de kantonrechter op dit punt anders heeft geoordeeld, is dat onjuist. Deze maatstaf komt erop neer dat bij de uitleg van een overeenkomst niet alleen gekeken moet worden naar de taalkundige betekenis van de tekst, maar naar de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht.

5.4 De tekst van artikel 1.2 van de huurovereenkomst is duidelijk: het gehuurde mag alleen worden gebruikt als *kantoorruimte* ten behoeve van een transportbedrijf. Daaronder valt niet het gebruik als opslagruimte voor zaken die door het transportbedrijf van [appellant] worden vervoerd. Dat [appellant] de huurovereenkomst niet heeft gelezen en niet heeft begrepen omdat hij de Nederlandse taal goed niet machtig zou zijn, komt voor zijn rekening en risico. Als [appellant] in Nederland met een onderneming deelneemt aan het economisch verkeer, mag zijn wederpartij ervan uit gaan dat hij contracten die hij in dat kader ondertekent voldoende begrijpt. Het is aan [appellant] om ervoor te zorgen dat hij weet wat hij als ondernemer ondertekent, door zo nodig zelf derden in te schakelen die hem daarbij kunnen helpen.

5.5 Het hof is van oordeel dat de tekst van artikel 1.2 van de huurovereenkomst niet anders gelezen kan worden dan dat het gehuurde uitsluitend mag worden gebruikt als kantoorruimte. Het is aan [appellant] om vervolgens voldoende feiten en omstandigheden te stellen die (indien bewezen) de door hem verdedigde uitleg van de overeenkomst kunnen dragen, te weten dat, in afwijking van de tekst van artikel 1.2, tussen partijen is overeengekomen dat hij het gehuurde ook als opslagruimte mocht gebruiken. Dat heeft hij echter niet gedaan. Het hof licht dat als volgt toe.

5.6 [appellant] heeft aangevoerd dat hij tegen Hef Wonen heeft gezegd dat hij ruimte zocht voor zijn transportbedrijf in verband met zijn verhuizing (wat betreft zijn woonruimte) naar [woonplaats]. Ook als dit juist zou zijn, dan betekent dat nog niet dat [appellant] voldoende duidelijk heeft gemaakt dat hij het gehuurde ook en voornamelijk als opslagruimte wilde gaan gebruiken. Anders dan [appellant] meent, had Hef Wonen ook niet hoeven begrijpen dat hij niet een ruimte van 44 m² nodig heeft als kantoorruimte voor zijn transportbedrijf.

5.7 De omstandigheid dat de huurovereenkomst in oktober 2020 is aangegaan en dat Hef Wonen [appellant] er pas medio 2022 op heeft gewezen dat hij het gehuurde in strijd met de overeengekomen bestemming gebruikte, maakt niet dat [appellant] redelijkerwijs had mogen begrijpen dat Hef Wonen met het gebruik van het gehuurde als opslagruimte had ingestemd. Anders dan [appellant] betoogt, hoeft Hef Wonen als verhuurder niet regelmatig te checken of haar huurders het gehuurde wel conform de overeengekomen bestemming gebruiken.

5.8 Voor zover [appellant] heeft bedoeld te betogen dat Hef Wonen ook medio 2022 niet duidelijk zou hebben gemeld dat het gehuurde alleen als kantoorruimte mag worden gebruikt en [appellant] op dit punt niet in gebreke heeft gesteld, gaat ook dat niet op. In de e-mail van 27 juni 2022 wordt [appellant] er duidelijk op gewezen dat de bedrijfsruimte uitsluitend mag worden gebruikt als kantoorruimte ten behoeve van zijn transportbedrijf, met bovendien de mededeling dat Hef

Wonen het gebruik de aankomende maand in de gaten zal houden en dat er vóór 1 augustus 2022 sprake moet zijn van verbetering. In de e-mail van 13 juli 2022 wordt nogmaals duidelijk uitgelegd dat de overeengekomen bestemming van het gehuurde is beperkt tot kantoorruimte en dat het gehuurde niet geschikt is voor de overheveling en opslag van goederen voor het transportbedrijf. Anders dan [appellant] betoogt, is het feit dat Hef Wonen in die e-mails ook aandacht besteedt aan regels om de overlast te beperken (waaronder: in- en uitladen enkel aan de voorzijde van het pand op daarvoor aangewezen plekken), niet strijdig met het standpunt van Hef Wonen dat het gehuurde alleen als kantoor ten behoeve van het transportbedrijf gebruikt mag worden en niet als opslagruimte.

5.9 [appellant] heeft ook nog aangevoerd dat een medewerker van Hef Wonen medio 2021 bij hem is langsgekomen en dat die toen zijn zorgen heeft geuit over de onveilige situatie vanwege de hoog opgestapelde pakketten in het gehuurde, waardoor de consequenties van brand veel groter zouden zijn gelet op de boven het gehuurde gelegen woningen. Volgens [appellant] had Hef Wonen toen al moeten vaststellen dat hij het gehuurde als opslagruimte gebruikte, maar heeft Hef Wonen hem er toen niet op aangesproken dat dit gebruik in strijd was met de huurovereenkomst. Het hof overweegt hierover dat dit - wat er verder ook van zij - er niet aan in de weg staat dat Hef Wonen hem een jaar later alsnog daarop kan aanspreken. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden die bij [appellant] het gerechtvaardigd vertrouwen hebben kunnen wekken dat Hef Wonen afzag van haar recht om te eisen dat [appellant] het met de overeengekomen bestemming strijdige gebruik staakt en dat Hef Wonen dat strijdige gebruik heeft aanvaard.

5.10 Nu [appellant] ook niet (voldoende onderbouwd) heeft gesteld dat Hef Wonen op enige andere wijze toestemming heeft gegeven voor het gebruik van het gehuurde als opslagruimte, is de conclusie dat tussen partijen is overeengekomen dat [appellant] het gehuurde alleen mocht gebruiken als kantoorruimte ten behoeve van zijn transportbedrijf. Vast staat dat [appellant] het gehuurde, in strijd met de overeengekomen bestemming, ook en voornamelijk als opslagruimte heeft gebruikt. [appellant] is in dit opzicht dus tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst.

Overlast

5.11 Anders dan de kantonrechter, zal het hof ook de kwestie van de door Hef Wonen gestelde overlast beoordelen.

5.12 Vaststaat dat er door andere huurders is geklaagd over het gebruik van het gehuurde door [appellant], niet alleen bij Hef Wonen maar ook bij de afdeling Handhaving van de gemeente [plaats], en dat die meldingen niet alleen zijn gedaan vóór de e-mails van Hef Wonen aan [appellant] van medio 2022, maar ook daarna (zie hiervoor bij 3.6 en 3.11). Het gaat daarbij onder andere om overlast door busjes die in- en uitladen, waarbij op de stoep wordt geparkeerd of op andere plekken waar dat niet is toegestaan, en door goederen en dozen die opgestapeld op de stoep staan. Het hof is van oordeel dat deze overlast afdoende is komen vast te staan door de verklaringen van omwonenden (mw. [omwonende 1] en mw. [omwonende 2]) en door foto's van een op de stoep geparkeerd busje en een aanzienlijke hoeveelheid tassen, dozen en andere goederen die op de stoep staan (zie bijvoorbeeld ook de foto's daterend van begin 2023, overgelegd als producties 12, 13 en 14 bij de inleidende dagvaarding). Het is duidelijk dat deze overlast samenhangt met het feit dat [appellant] het gehuurde - in strijd met de overeengekomen bestemming - gebruikt voor het overhevelen en opslaan van goederen voor zijn transportbedrijf.

5.13 Het veroorzaken van overlast is in strijd met [appellant] verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en [appellant] is ook in dit opzicht tekortgekomen in de nakoming van zijn verplichtingen.

Ontbinding huurovereenkomst gerechtvaardigd

5.14 Het hof is van oordeel dat de tekortkomingen de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. [appellant] heeft niet alleen het gehuurde op een wijze gebruikt die in strijd is met de overeengekomen bestemming, maar heeft juist door dat gebruik ook overlast veroorzaakt, zelfs nadat hij was gewaarschuwd. Het belang van Hef Wonen om het woon- en huurgenot van haar andere huurders en de leefbaarheid van de buurt te beschermen, weegt zwaarder dan het belang van [appellant] om het gehuurde te blijven gebruiken voor de opslag en overheveling van goederen en pakketten ten behoeve van zijn transportbedrijf.

5.15 [appellant] dient het gehuurde dan ook te ontruimen. Het hof zal de ontruimingstermijn bepalen op vier weken.

Slot

5.16 Voor zover partijen bewijsaanbiedingen hebben gedaan, gaat het hof daaraan voorbij, nu deze geen betrekking hebben op concrete, zich voor bewijs lenende feiten en omstandigheden danwel op voldoende onderbouwde stellingen die, als zij zouden worden bewezen, kunnen leiden tot een ander oordeel.

5.17 De conclusie is dat ook volgens het hof de uitkomst is dat de huurovereenkomst moet worden ontbonden en [appellant] het gehuurde moet ontruimen. Het hof zal het vonnis van de kantonrechter bekrachtigen, met uitzondering van de door de kantonrechter bepaalde ontruimingstermijn. Het hof zal de ontruimingstermijn opnieuw vaststellen op vier weken.

5.18 Het hof zal [appellant] als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de proceskosten van het hoger beroep.

5.19 Het hof begroot de proceskosten aan de zijde van Hef Wonen op:

Griffierecht € 798,-

salaris advocaat € 1.821,- (1 1/2 punten × tarief II)

nakosten € 178,- (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)

Totaal € 2.797,-

6. Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam van 7 september 2023, met uitzondering van de daarin genoemde ontruimingstermijn;

- veroordeelt [appellant] om binnen vier weken na betekening van dit arrest het gehuurde aan de [adres] in [plaats] te ontruimen met al het zijne en de zijnen, en om het met afgifte van alle sleutels ter vrije beschikking van Hef Wonen te stellen;

- veroordeelt [appellant] in de kosten van de procedure in hoger beroep, aan de zijde van Hef Wonen begroot op € 2.797,-;

- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep wordt ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd geacht, omdat het gebruik dat de huurder van het gehuurde maakt té ver afwijkt van de contractueel overeengekomen bestemming. Interessant is vooral wat *niet* in het arrest valt terug te lezen, namelijk de vraag (en het antwoord daarop) of de (eenzijdige) gebruikswijziging door de huurder niet ook in strijd is met de gebruiksvoorschriften van het omgevingsplan. De tekst van het arrest geeft geen aanwijzingen dat die vraag in de procedure ook is opgeworpen. Het antwoord daarop kan evenwel van groot belang zijn voor zowel de huurder als de verhuurder.

Als een onroerende zaak wordt gebruikt in strijd met de gebruiksvoorschriften van het omgevingsplan van de gemeente waarin de zaak zich bevindt, dan levert dat in beginsel een overtreding op van de omgevingsplanregels. Bij het ontbreken van de vereiste omgevingsvergunning is sprake van een omgevingsplanactiviteit in strijd met het plan. Voor handhaving door of namens het bevoegde gezag (in de regel zal dat het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente zijn) is dan doorgaans voldoende dat het feitelijke gebruik afwijkt van de planbestemming (of juist: de aan de locatie toegekende functie). Aan de door de Rotterdamse transportondernemer gehuurde kantoorruimte zal in het omgevingsplan bijvoorbeeld een gemengde bestemming of functie kunnen zijn toegekend. Die zal wel het gebruik als kantoorruimte toestaan, maar in dit geval zonder veel twijfel *niet* het gebruik voor op- en overslagactiviteiten. Want uit de casus blijkt dat het gehuurde zich in een woonomgeving bevindt en dergelijke (in beginsel hinderlijke) activiteiten zullen in een woonomgeving in veel gevallen niet getuigen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (de zgn. ETFAL-criteria, een van de kernbegrippen uit de Omgevingswet).

Als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst sprake is van een eenzijdige gebruikswijziging door de huurder, dan kan de verhuurder het bevoegde gezag – meestal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente – verzoeken om tot handhaving ten aanzien van de huurder over te gaan. Het college is vervolgens in beginsel verplicht dat te doen. Door zelf aan de bel te trekken, maakt de verhuurder het voor het college eenvoudig om vast te stellen dat er een overtreding is en wie daarbij betrokken zijn; de actieve houding van de verhuurder (verzoek om handhaving kort na de constatering) zal het risico beperken dat de verhuurder zichzelf daarmee in de problemen brengt. Maar als de verhuurder afziet van actie richting de huurder en ook geen handhavingsverzoek indient, kan dat heel goed anders uitpakken. Want het feit dat er gedurende de looptijd van de huurovereenkomst strijdig gebruik is komen te bestaan (door de eenzijdige wijziging door de huurder) is weliswaar niet aan de verhuurder toe te rekenen, maar het resulteert wel in de situatie, dat zonder een omgevingsvergunning een vergunningsplichtige omgevingsplanactiviteit in het gehuurde wordt verricht. Dat levert een overtreding op van art. 5.1 lid 1 aanhef en onder a Omgevingswet (verbod tot het verrichten van omgevingsplanactiviteit zonder vergunning). Dat verbod strekt zich in beginsel ook uit over het feitelijk *laten* plaatsvinden van die activiteit. De verhuurder is daaraan ook gebonden en komt er niet zomaar mee weg, zeker als er bij de verhuurder wetenschap is komen te bestaan van de overtreding, zonder dat daar iets mee wordt gedaan. Dat dit daadwerkelijk niet zonder risico is, blijkt uit de feiten van de casus die leidden tot de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 18 oktober 2024 ([ECLI:NL:RBAMS:2024:6415](https://opmaat.sdu.nl/content/p1-1182879)). Gebruik van het gehuurde als snackbar werd daarin door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam gezien als strijdig met de planvoorschriften en vormde aanleiding zowel de huurder als de verhuurder een last onder dwangsom op te leggen, gericht op staking van het verboden gebruik. Dat is niet het enige handelen in strijd met art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet vormt ook een economisch delict en is dus strafbaar, zo heeft de rechtbank Oost-Brabant ook bevestigd in een uitspraak van 29 augustus 2025 ([ECLI:NL:RBOBR:2025:5437](https://opmaat.sdu.nl/content/p1-1182879)).

Het laten voortduren van strijdig gebruik en daarmee van een economisch delict vormt dus een niet eenvoudig te negeren risico en noopt sneller tot actie, ook van de verhuurder, dan menigeen in eerste instantie zou denken.

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e herziene druk), par. 1.3.4.
mr. drs. Guido Schipper

Advocaat bij GJ Legal Advocaten in Heemstede