

## Een huurrechtelijke blik op flexibele kantoorconcepten

01-04-2021 15:10



**Uit onderzoek in opdracht van NVM Business komt naar voren dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten in de komende jaren flink zal toenemen. Vanuit huurrechtelijk oogpunt leveren flexconcepten interessante vragen op, zoals de vraag of ‘flexcontracten’ huurovereenkomsten zijn in de zin van de wet.**

Een vaste definitie van het begrip flexibele kantoorconcepten is er niet. In de literatuur wordt een flexibel kantoorconcepten wel gedefinieerd als: “een gebouw met een of meer ruimtes en mogelijkwijs gedeelde faciliteiten en/of diensten die aangeboden worden aan meer bedrijven.[1] De NVM hanteert als definitie: “een flexibel kantoorconcept heeft betrekking op de verhuur van kantoorruimte, waarbij de eindgebruiker de keuze heeft uit diverse vormen van kantoorruimten die voor een kortere of langere periode kunnen worden gebruikt en waarbij (vaak) een breed pakket aan diensten kan worden afgenomen, afhankelijk van de behoefte”.[2]

Ook de praktijk biedt weinig houvast voor een duidelijke definitie. Zo worden zowel vaste werkplekken als flexibele werkplekken in een grotere ruimte (met of zonder gemeenschappelijke voorzieningen) aangeboden als flexconcept.

Er zijn verschillende benamingen voor flexconcepten. Zo kan er gesproken worden over ‘co-working spaces’, ‘flexoffices’ of ‘flexwerkplekken’. Ook flexcontracten worden verschillend genoemd; van huurovereenkomst tot lidmaatschap of membership.

Een definitie van flexconcepten is daarom lastig te geven. Vanuit huurrechtelijk oogpunt is het vooral interessant wanneer een flexconcept niet als huurovereenkomst kwalificeert.

## **Flexibele kantoorconcepten in het licht van het huurrecht**

Artikel 7:201 lid 1 BW bepaalt dat onder huur wordt verstaan een overeenkomst waarbij de verhuurder zich verbindt om aan de huurder een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. In beginsel is iedere overeenkomst die aan die definitie voldoet een huurovereenkomst, ongeacht de naam die partijen aan de overeenkomst geven.

Beslissend is de feitelijke aard en inhoud van de rechtsverhouding tussen partijen bij het aangaan van de overeenkomst.[3]

Met andere woorden: als in een flexcontract een zaak of een gedeelte daarvan aan de gebruiker in gebruik wordt gegeven en de gebruiker daarvoor een vergoeding dient te voldoen, dan is het flexcontract, ongeacht of het een lidmaatschap, membership of anderszins wordt genoemd, in beginsel een huurovereenkomst. Daarmee lijkt de kwalificatievraag beantwoord, maar schijn bedriegt.

De zaak waarop het gebruik betrekking heeft moet namelijk op grond van artikel 6:227 BW voldoende bepaalbaar zijn en daar wringt bij flexconcepten de schoen.

## **Wél een huurovereenkomst**

Als het flexcontract ziet op het gebruik tegen een vergoeding van een duidelijk aangewezen kantoorruimte, dan is er sprake van een voldoende bepaalbare zaak. De overeenkomst kwalificeert dan als een huurovereenkomst. Er is ook sprake van een huurovereenkomst wanneer de gebruiker het recht heeft om in een gedeelte ruimte één specifiek aangewezen en dus 'vaste' werkplek te gebruiken. De zaak is dan namelijk voldoende bepaalbaar. Dat aan de gebruiker niet het exclusieve gebruik toekomt van de gehele ruimte, doet daaraan niet af.[4]

## **Geen huurovereenkomst(?)**

Meer ingewikkeld wordt het als het gaat om een 'echte' flexplek, waarbij de gebruiker in een gedeelte ruimte een werkplek mag gebruiken, maar de werkplek kan variëren. De aanbieder garandeert dan 'een' werkplek, maar niet een vaste of steeds dezelfde. Is er dan nog wel sprake van een 'zaak' als bedoeld in artikel 7:201 lid 1 BW en dus een huurovereenkomst? In de rechtspraak en literatuur wordt daarover verschillend gedacht.

Zo oordeelde de rechter in Amsterdam dat er bij het gebruik van flexibele werkplekken die van dag tot dag worden aangewezen, geen twijfel bestaat over wat er wordt gehuurd, zodat het gehuurde voldoende bepaald kan worden en er sprake is van een huurovereenkomst.[5] Ook de rechter in Rotterdam oordeelde, in een casus waarin tegen betaling niet specifiek aangewezen parkeerplaatsen in een parkeergarage in gebruik werden gegeven, dat sprake was van een huurovereenkomst.[6] Kort gezegd wordt in de rechtspraak relatief snel geoordeeld dat er sprake is van een huurovereenkomst.

In de literatuur wordt de rechtspraak echter kritisch bekeken, bijvoorbeeld in de annotatie van mr. I.C.K. Mol onder de Rotterdamse uitspraak.[7] Mol licht toe waarom het oordeel van beide rechters onjuist is. Mol wijst op de eis dat verbintenissen (voldoende) bepaalbaar moeten zijn, en dat niet-specifiek aangewezen parkeerplaatsen of werkplekken, naar haar overtuiging, niet voldoende bepaalbaar zijn, zodat het huurrecht niet van toepassing is.

Met Mol ben ik van mening dat een recht om een niet specifiek aangewezen werkplek te mogen gebruiken onvoldoende bepaalbaar is in de zin van artikel 6:227 BW en daarmee geen recht vormt op het gebruik van een

(gedeelte van een) 'zaak' als bedoeld in artikel 7:201 lid 1 BW. Om die reden is, naar mijn opvatting, dan ook geen sprake van een huurovereenkomst.[8]



Gelet op de verwachting dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten flink zal toenemen, ben ik benieuwd hoe de rechtspraak zich ontwikkelt. Ik houd u daarvan graag op de hoogte.

Dit was een bijdrage van [Leon Koning](#), advocaat bij GMW Advocaten in Den Haag.

---

[1] o.m. Weijs-Perrée, M., Appel-Meulenbroek, H.A.J.A., De Vries, B., & Romme, A.G.L. (2016), 'Differences between business center concepts in The Netherlands', *Property Management*, 34(2), p. 100-119.

[2] NVM Business, 2018. *De opkomst van flexibele kantoorconcepten*.

[3] o.m. Hoge Raad 24 december 1993, *EcLI:NL:Hr:1993:ZC1198*.

[4] Zie De jonge, De Wijkerslooth-Vinke & Gelink (red.), *Parl. Gesch. bW boek 7 titel 4 2009*, p. 155.

[5] Rb Amsterdam 15 juli 2010, *cV 09-45426*

[6] Rb Rotterdam 6 juni 2019, *EcLI:NL:rbrOT:2019:4908*

[7] I.c.k. Mol, *TvHB 2019/19*.

[8] Vgl. Van Dalsum, 'Flexibele kantoorconcepten en het huurrecht', *TvH 2020/7*, p. 11 e.v.