

Tijdelijke verhuur via de Leegstandwet

In Nederland is de bescherming van huurders goed geregeld. De huurder ontleent zijn of haar rechten aan het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat het voor de verhuurder in beginsel niet eenvoudig is om eenzijdig een huurovereenkomst op te zeggen.

De Leegstandwet maakt het wel mogelijk om bepaalde categorieën woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren, waarbij een aantal dwingendrechtelijke huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn.

Korte geschiedenis Leegstandwet

In 1980 werd een ontwerp Leegstandwet ingediend die beoogde 'maatschappelijk onaanvaardbare leegstand van woningen en andere gebouwen krachtig terug te dringen'. Na een groot aantal amendementen en wijzigingen zou de wet ondermeer voorzien in een verplicht leegstandregister voor woonruimte in elke gemeente, een verplichting voor eigenaren van woonruimte tot het melden van leegstand, een strafrechtelijke bescherming tegen kraken, een vergemakkelijking van het vorderen van het gebruik als woonruimte, en een regeling voor tijdelijke verhuur. Omdat een

verplichte leegstandadministratie te grote administratieve lasten zou opleveren, is een deel van de wet uiteindelijk niet ingevoerd.

In 1993 zijn verschillende onderdelen van de Leegstandwet in de nieuwe Huisvestingswet opgenomen.

De Leegstandwet bevat daardoor uitsluitend nog de regeling met betrekking tot tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en gebouwen.

De Leegstandwet bestaat momenteel uit drie artikelen: de artikelen 1, 15 en 16.

Hoe werkt de Leegstandwet?

Artikel 15 van de Leegstandwet voorziet in de mogelijkheid voor de eigenaar om bepaalde leegstaande woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren. In het eerste lid van artikel 15 van de Leegstandwet

zijn de gevallen opgesomd waarop de regeling van tijdelijke huur en verhuur van toepassing is. In alle

overige gevallen is deze regeling van tijdelijke huur en verhuur niet van toepassing.

De volgende categorieën woonruimte kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd:

- Woonruimte in een gebouw bestemd voor groepsgewijze huisvesting, verzorging of verpleging, logiesverschaffing, administratie en/of onderwijs dat in afwachting is van een bepaalde andere bestemming;
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning, die:
- Nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwooning);
- In de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar geheel of grotendeels bewoond is geweest (of, wanneer de woning minder dan een jaar geleden is opgeleverd, sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest);
- In de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
- Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning.

Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Wel moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand.

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een vergunning nodig van de gemeente waarin de woonruimte ligt. De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder van de woning kan de vergunning worden verlengd met telkens maximaal één jaar, maar

de totale duur van de vergunning is nooit meer dan vijf jaar.

De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen. Als in dat geval een verlenging van de vergunning is aangevraagd en er is nog geen beslissing genomen, loopt de huurovereenkomst door totdat er beslist is. In de vergunning moet staan wat de maximale huurprijs is. De huurovereenkomst moet schriftelijk zijn en hierin moet duidelijk staan dat het gaat om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, voor

welke termijn de vergunning is verleend en welke maximale huurprijs in de vergunning is vermeld.

Andere vormen van 'tijdelijke huur'

Het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek gaat uit van huurovereenkomsten van onbepaalde duur. De huurder kan de huur altijd opzeggen, maar de verhuurder is gebonden aan een aantal specifieke opzeggingsgronden wanneer hij de huur wil opzeggen.

Een vorm van tijdelijke huur is de zogenaamde 'tussenhuur', waarbij de woning tijdelijk kan worden verhuurd en de oorspronkelijke bewoner (verhuurder of huurder) na bepaalde tijd weer in de woning kan terugkeren (7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 BW).

Een andere vorm is de verhuur aan een bijzondere doelgroep (gehandicapten, ouderen, studenten/campuscontracten), waarbij de huur kan worden opgezegd wanneer de huurder niet langer tot die doelgroep behoort (7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub b-c of lid 4 BW).

Ook het gebruik van een dienstwoning of zorgwoning kan eenvoudig worden beëindigd.

Bij anti-kraak is er geen sprake van huur, maar van een gebruiksovereenkomst (overeenkomst van bruiklening, 7A:1777 BW). Er is geen sprake van een huurrelatie, omdat voor het in gebruik geven van de woonruimte door de gebruiker geen tegenprestatie verschuldigd is. Zodra er wel een tegenprestatie betaald wordt, is er sprake van huur. Een onkostenvergoeding (kosten van gas, licht en water) is wel mogelijk.

Tot slot kan er nog sprake zijn van huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (7:232 lid 2 BW). Klassieke voorbeelden zijn het gebruik van woonruimte als vakantiewoning of als wisselwoning. In een dergelijk geval is het huurrecht voor woonruimte niet van toepassing, dus de huurbescherming geldt ook niet.

In geval van geplande renovatie of sloop kan in plaats van tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet de huur van woonruimte worden opgezegd in verband met dringend eigen gebruik voor renovatie (7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub a BW), ter uitvoering van een bestemmingsplan (7:274 lid 1 sub e BW), of wanneer er sprake is van een gemeentelijke sloopwoning (7:232 lid 4 BW).

Welke beleidsvrijheid heeft de gemeente?

Als een vergunning voor tijdelijke verhuur wordt aangevraagd, moet de gemeente die aanvraag in behandeling nemen. De Leegstandwet stelt een aantal voorwaarden voor het verlenen van een vergunning. Zolang daar geen afbreuk aan wordt gedaan kan de gemeente eigen beleid voeren. Het is niet de bedoeling dat de gemeente meer of strengere eisen stelt dan de wet.

Voor het afwijzen van een aanvraag zijn geen criteria gegeven; de gemeente zal een eventuele afwijzing uiteraard wel moeten motiveren aan de hand van de aanvraag, de wettelijke eisen en het eventuele leegstandbeleid. Tegen een afwijzing is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Overig instrumentarium om leegstand te bestrijden

Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een middel om leegstand te bestrijden. Een ander deel van het instrumentarium tegen leegstand is te vinden in de Huisvestingswet.

Deze wet biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid het gebruik van woningen en gebouwen als woonruimte te vorderen, en melding van leegstand die langer dan twee maanden duurt, verplicht te stellen.

Proces van vergunningverlening voor tijdelijke verhuur

Via de Leegstandwet is de vergunningverlening voor de tijdelijke verhuur van woonruimte bij gemeenten neergelegd.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor tijdelijke verhuur kan een gemeente kostendekkende leges vragen.

Dit dient in de legesverordening te zijn opgenomen.

Het proces van vergunningverlening bestaat uit verschillende onderdelen:

1. de vergunningaanvraag,

De woningeigenaar dient bij de gemeente een aanvraag in via het aanvraagformulier. De minister van VROM heeft een model aanvraagformulier beschikbaar gesteld in bijlage I van de Regeling formulieren Leegstandwet. Dit formulier is te vinden via www.overheid.nl/wet-en-regelgeving en via www.vrom.nl. Gemeenten kunnen hierop de gemeentelijke huisstijl toepassen, maar de in het model gevraagde gegevens zijn verplicht. Gemeenten dienen dit formulier op aanvraag beschikbaar te stellen.

2. de behandeling van de aanvraag,

Het volledig ingevulde formulier moet door de gemeente in behandeling worden genomen.

3. de toetsing van de aanvraag,

De gemeente toetst de aanvraag aan de criteria uit artikel 15 van de Leegstandwet:

- a. De vergunning wordt aangevraagd voor een in artikel 15 lid 1 aangewezen categorie woonruimte;
- b. De woonruimte staat leeg;
- c. Van de eigenaar kan in redelijkheid niet worden gevergd dat deze het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet aan de volkshuisvesting dienstbaar maakt;

- d. De eigenaar toont aan dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate bewoond zal worden.
- e. Voor woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning: de (te verwachten) renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en binnen een redelijke termijn plaatsvinden.
- f. Er is nog niet eerder een vergunning voor dezelfde woonruimte afgegeven.

De gemeente toetst niet of de hypotheekverstrekker met de tijdelijke verhuur akkoord gaat. Dat is een zaak tussen de eigenaar/verhuurder en zijn hypotheekverstrekker. Het ontbreken van huurbescherming bij verhuur op grond van de Leegstandwet zou voor banken aanleiding kunnen zijn om dergelijke tijdelijke verhuur toe te staan

4. Vergunningverlening

Indien de gemeente de vergunning afgeeft, moet het volgende in de vergunning worden vermeld:

- De duur van de vergunning. De vergunning wordt voor hetzelfde gebouw slechts eenmalig voor ten hoogste twee jaar afgegeven. Eventuele verlenging van de vergunning vindt telkens voor maximaal één jaar plaats.
- De maximale huurprijs waartegen de woonruimte mag worden verhuurd. Deze maximale huurprijs wordt per woonruimte aangegeven.
- Tegen de beslissing van burgemeester en wethouder kan niet in beroep worden gegaan.

Artikel 16 van de Leegstandwet geeft aan dat de maximale huurprijs wordt bepaald op grond van de artikelen 10 eerste lid en 12 tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Artikel 10 eerste lid Uhw verwijst naar het woningwaarderingstelsel (bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte), artikel 12 tweede lid Uhw naar de gebrekenregeling (bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte).

De gemeente maakt bij het bepalen van de maximale huurprijs dus gebruik van het woningwaarderingstelsel (puntenstelsel), en kan daarbij rekening houden met in de woning aanwezige gebreken. Als er geen gebreken zijn, kan de gemeente de maximale huurprijs die op grond van het puntenstelsel berekend is gebruiken.

5. De huurovereenkomst

De gemeente kan de aanvrager erop wijzen dat de huurovereenkomst aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- a. De huurovereenkomst duurt ten minste zes maanden.
- b. De opzegtermijn voor de huurder is niet langer dan een maand.
- c. De opzegtermijn voor de verhuurder is niet korter dan drie maanden.
- d. De huurovereenkomst eindigt in ieder geval op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest.
- e. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de in de vergunning vastgestelde maximale huurprijs. In het geval dat huurder en verhuurder een hogere huurprijs overeenkomen, geldt de door de gemeente vastgestelde, in de vergunning vermelde, huurprijs.
- f. De huurovereenkomst moet schriftelijk worden vastgelegd.
- g. Indien van toepassing moet de huurder aan de regels in de plaatselijke huisvestingverordening voldoen.

6. Verlenging van de vergunning

De eigenaar kan een verzoek tot verlenging van de tijdelijke verhuur doen met het aanvraagformulier voor verlenging van tijdelijke verhuur van VROM (Bijlage II bij de Regeling formulieren Leegstandwet).

De gemeente kan de duur van de vergunning steeds met maximaal één jaar verlengen. Over het aantal verlengingen is in de wet niets vastgelegd, maar de totale vergunningduur bedraagt ten hoogste vijf jaar. Het verzoek tot verlenging van de vergunning wordt op dezelfde wijze beoordeeld als het oorspronkelijke verzoek tot verlenging van de vergunning, uiteraard op het vereiste van leegstand van de woonruimte na.

Kan een woonruimte na 5 jaar nog steeds tijdelijk worden verhuurd?

Niet op grond van de Leegstandwet. Als de vergunning voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen, 5 jaar heeft geduurd, is de termijn voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet verstreken. Als de verhuurder de huur dan toch laat voortduren, ontstaat een gewone huurovereenkomst met volle huurbescherming voor de huurder.

De definitie van leegstaan in de Leegstandwet is:

het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft

afbreuk te doen aan de werking van deze wet'.

Het is voor vergunningverlening op grond van de Leegstandwet niet nodig dat de woonruimte al geruime tijd, bijvoorbeeld een half jaar of een jaar, leegstaat. Het enkele leegstaan is voldoende.

Wat te doen als de toekomstige huurder nog niet bekend is?

In de vergunningaanvraag moet worden vermeld wie de toekomstige huurder is. Is nog niet bekend wie dat zal zijn, dan kan bijvoorbeeld in de vergunning worden bepaald dat de huurder op een later tijdstip nog aan de gemeente bekend wordt gemaakt (bijvoorbeeld middels een afschrift van de huurovereenkomst).

Wat te doen als de renovatie of sloop niet doorgaat?

Voorwaarde voor het verstrekken van een vergunning in het geval van renovatie of sloop is dat de (te verwachten) renovatie of sloop ingrijpend moet zijn en binnen een redelijke termijn moet plaatsvinden.

Of dit zo is, zal de gemeente bij de aanvraag van de vergunning moeten beoordelen. Relevant kan zijn of reeds een sloop- of onttrekkingsvergunning is afgegeven.

Als later blijkt dat verkeerde informatie is verstrekt over de termijn waarop de renovatie of sloop zou plaatsvinden, dan zal verlenging van de vergunning uiteraard niet voor de hand liggen. De bestaande vergunning blijft dan wel in stand.

Wie kan een puntentelling opstellen?

De gemeente kan zelf een puntentelling opstellen aan de hand van de bijlage bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

De gemeente kan ook uitgaan van een door de eigenaar opgestelde puntentelling, of een makelaar of de huurcommissie inschakelen.

Wat gebeurt er als na verloop van de tijdelijke verhuurvergunning de woning nog steeds bewoond is?

Wanneer de verhuurder de huurder in de woning laat blijven wanneer de vergunning voor tijdelijke verhuur verlopen is, ontstaat een gewone huurovereenkomst. De verhuurder kan dan geen beroep meer doen op de uitzondering op de huurbescherming. De verhuurder moet hier op bedacht zijn. De gemeente hoeft hier niet op te handhaven.