

4.2. Tijdelijke verhuur via de leegstandwet

Zoals wij eerder zagen, is de Leegstandwet door de Wet kraken en leegstand aangevuld. In artikel 15 en 16 van de Leegstandwet zijn regels opgenomen over het 'tijdelijk verhuren' van bepaalde objecten. Om tijdelijk te kunnen verhuren op basis van de Leegstandwet heeft de eigenaar een vergunning nodig van het college. De huurovereenkomst eindigt vervolgens op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest.

Indien zo'n leegstandwetvergunning is verleend en er wordt vervolgens op basis hiervan verhuurd, dan is een aantal huurregels dat normaal geldt niet van toepassing. Het beëindigingstraject via de kantonrechter hoeft bijv. niet gevolgd te worden. Welke artikelen nog meer niet van toepassing zijn, wordt later behandeld. We bespreken eerst het vergunningstraject.

4.2.1. De objecten waarvoor tijdelijke verhuur mogelijk is

Tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandwet is helaas niet mogelijk voor alle objecten.

De volgende objecten kunnen op grond van artikel 15, lid 1 Leegstandwet tijdelijk verhuurd worden:

- woonruimte in een gebouw bestemd voor groepsgewijze huisvesting, verzorging of verpleging, logiesverschaffing, administratie of onderwijs (woningen of kamers in bijv. een leegstand kantoor, school of ziekenhuis);
- woonruimte in een te koop staande woning die nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning), in de 12 maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar bewoond werd of in de 10 jaar voordat de woning leeg kwam te staan maar 3 jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
- woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden. De renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en op korte termijn gepland zijn;
- woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.
- aangezien de Leegstandwet geldt voor 'woonruimte', valt 'onzelfstandige woonruimte' (zoals een studentenkamer) daar waarschijnlijk ook onder.

4.2.2. De vergunningaanvraag

Wanneer is vastgesteld dat verhuur op basis van de Leegstandwet mogelijk is, moet een vergunning worden aangevraagd bij het college van de gemeente waar de woonruimte is gelegen. Voor het aanvragen van deze vergunning is door VROM een aanvraagformulier opgesteld.

Soms hebben gemeenten een aanvraagformulier in gemeentelijke huisstijl opgesteld. De gegevens die gevraagd worden, moeten echter overeenkomen met het aanvraagformulier dat door VROM is opgesteld. Informeer daarom altijd even bij de gemeente waar u de vergunning wilt aanvragen.

Vul het aanvraagformulier zo volledig mogelijk en naar waarheid in. Voldoet u niet aan de aanvraagcriteria, dan moet u dat natuurlijk niet verzwijgen. Dat kan u immers duur komen te staan. U pleegt namelijk valsheid in geschrifte en daarbij is de kans groot dat u alsnog aan het reguliere huurrecht vastzit, omdat u ten onrechte een vergunning heeft gekregen.

In het aanvraagformulier wordt gevraagd de gegevens van 'de toekomstige huurders' in te vullen. Als de toekomstige huurder nog niet bekend is op het moment dat u het aanvraagformulier indient, dan kunt u aangeven dat u deze gegevens alsnog zult verstrekken. Als u wel al een toekomstige huurder heeft gevonden, maak daar dan afspraken mee "onder de opschortende voorwaarde dat u een leegstandvergunning verkrijgt". Dit houdt in dat de gemaakte afspraken pas gelden op het moment dat u een leegstandvergunning heeft. Laat de huurder verder nooit de woning betrekken voordat de leegstandvergunning is afgegeven. Maakt u onduidelijke afspraken of laat u de huurder al toe, dan is de kans groot dat u vastzit aan een 'gewone huurovereenkomst met huurbescherming' wanneer de leegstandvergunning onverhoopt niet verleend wordt. In de huurovereenkomst moet u ook moeten verwijzen naar de afgegeven leegstandvergunning (art. 16 lid 12 Leegstw).

4.2.3. Behandeling en toetsing door het college

Op basis van het aanvraagformulier moet het college toetsen of aan de voorwaarden voor vergunningverlening is voldaan. In artikel 15, lid 3 van de Leegstandwet zijn de voorwaarden opgenomen.

Deze voorwaarden zijn als volgt:

- de vergunning kan alleen maar worden aangevraagd voor een object dat onder de reikwijdte van de Leegstandwet valt. Deze objecten zijn hiervoor opgesomd;
- het object moet leeg staan;

U kunt dus niet vooruitlopend op de leegstand van een pand alvast een leegstandvergunning aanvragen. Het pand moet op het moment van de aanvraag daadwerkelijk leegstaan.

- van de eigenaar kan in redelijkheid niet worden gevergd dat deze het gebouw/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;
- de eigenaar moet aantonen dat de te verhuren woonruimte, gelet op omstandigheden, in voldoende mate bewoond zal worden;
- voor woonruimte in een voor sloop/renovatie bestemde huurwoning geldt nog een extra eis. In zo'n geval zal de eigenaar namelijk moeten aantonen dat (te verwachten) renovatie of sloop ingrijpend is en binnen redelijke termijn zal plaatsvinden. Als er sprake is van sloop of renovatie, overleg dan een beschrijving van de sloop- en bouwplannen en laat weten of u bezig bent met de aanvraag van de benodigde vergunning of dat u deze al heeft. Neem in voorkomend geval contact op met de gemeente en informeer of, en zo ja, welk beleid er wordt gehanteerd op dit terrein;
- er is nog niet eerder een vergunning voor dezelfde woonruimte afgegeven.

Het is mogelijk om een eerder afgegeven vergunning te verlengen.

4.2.4. Beslistermijn

Op de procedure tot vergunningverlening is de Wet silencio van toepassing (art. 15 lid 12 Leegstw). Dat betekent dat de vergunning wordt geacht te zijn verleend als een besluit van het college uitblijft.

4.2.5. Vergunningverlening

Als het college van oordeel is dat aan de voorwaarden voor vergunningverlening is voldaan, dan geeft zij een leegstandvergunning af waarin het volgende is opgenomen:

- de duur van de vergunning;
- de maximale huurprijs waartegen de woonruimte mag worden verhuurd, tenzij er sprake is van tijdelijke verhuur van te koop staande woningen. Dan geldt geen maximumhuurprijs (tenzij de vergunning voor 1 juli 2013 is afgegeven, maar deze vergunningen zijn inmiddels allemaal verlopen).

Vaststelling huurprijs door het college

Is geen sprake van te koop staande woningen, dan stelt het college de huurprijs vast (art. 16 lid 10 Leegstw). De maximale huurprijs wordt bepaald op basis van het woningwaarderingsstelsel. Dit is het systeem waarbij wordt gekeken naar de kwaliteit en de omgeving van de woning. Voor diverse onderdelen kunnen 'punten' behaald worden. Het puntentotaal leidt vervolgens tot een bepaalde huurprijs. Komen huurder en verhuurder een hogere huurprijs overeen dan de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel, dan geldt de lagere huurprijs. Het woningwaarderingsstelsel is uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

Meer informatie over de puntentelling vindt u op de website van de huurcommissie (<http://www.huurcommissie.nl>) en de rijksoverheid (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling>).

In het reguliere huurrecht is het woningwaarderingsstelsel alleen van toepassing voor niet-geliberaliseerde woonruimte. Over het algemeen zijn dat kwalitatief mindere woningen waarvan het puntentotaal niet meer is dan 250 (250 is het maximaal aantal te behalen punten bij zelfstandige woonruimten). Het college zal de huurprijs echter altijd vaststellen op basis van het woningwaarderingsstelsel, dus ook bij kwalitatief betere woningen.

Wanneer de woning meer punten heeft dan het maximaal aantal te behalen punten op basis van het woningwaarderingsstelsel, dan kan daar overigens toch in beperkte mate rekening mee worden gehouden.

Maak zelf een puntentelling van de woning zodat u enig idee heeft welke huurprijs het college zou kunnen vaststellen. Als de te verhuren woning meer punten heeft dan het maximale puntenaantal op basis van het woningwaarderingsstelsel, dan kunt u dat natuurlijk melden aan het college en kunt u ook aangeven hoe dat volgens u in de huurprijs versleuteld zou moeten worden.

Als het college een huurprijs heeft vastgesteld en u gaat vervolgens verhuren tegen een hogere huurprijs, dan kan de huurder hetgeen hij te veel heeft betaald terugvorderen. Immers, de lagere huurprijs geldt op basis van de Leegstandwet (art. 16 lid 10 Leegstwt). Ook is de kans groot dat toch rekening wordt gehouden met huurbescherming als u niet de door het college vastgestelde huurprijs opneemt. Voorkom dit en neem gewoon de huurprijs op die het college heeft vastgesteld.

4.2.6. Huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet

Als het college de vergunning heeft verleend, kan verhuur op basis van de Leegstandwet plaatsvinden.

Is vergunning verleend voor:

- woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepswijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;
- woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw;
- woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

dan gelden artikel 7:232 en 7:247 Burgerlijk Wetboek niet.

Is vergunning verleend voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke

- nimmer bewoond is geweest, hetzij
- gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
- gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;

dan gelden artikel 7:232 BW en titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2 (huurprijzen en andere vergoedingen), van Boek 7, BW niet, behoudens de artikelen 7:251, 7:259, 7:261, eerste lid en 7:264 BW.

Van de volgende bepalingen kan worden afgeweken. Neem dat ook altijd op in de huurovereenkomst en in sommige gevallen moet u ook aangeven op welke wijze u van het betreffende artikel afwijkt.

- artikel 7:206 lid 3 BW (verrekenbevoegdheid bij gebreken). U moet wel in de huurovereenkomst opnemen dat de huurder deze verrekenbevoegdheid niet heeft;
- artikel 7:232 BW (definitiebepaling woonruimte);
- artikel 7:242 BW. In artikel 7:201-231 BW is het algemene huurrecht opgenomen. Dit recht is vaak regelend recht, maar in artikel 7:242 BW is ten aanzien van woonruimte opgenomen dat sommige bepalingen een dwingend karakter hebben. Afwijking is dan dus niet toegestaan. Het gaat bijv. over bepalingen waarin de gebrekenregeling is opgenomen. In geval van verhuur volgens de Leegstandwet mag wel van die bepalingen worden afgeweken.

Neem bijv. op dat artikel 7:206, 207, 208 en 217 BW niet van toepassing zijn en dat de verhuurder slechts onderhoudswerkzaamheden hoeft uit te voeren om de woning water- en winddicht te houden en dat het overige onderhoud bij de huurder ligt.

- artikel 7:269 lid 1 en 2 BW (bescherming onderhuurder);
- artikel 7:270 BW (woningruil);
- artikel 7:271 lid 4 tot en met 8 BW (opzegtermijn en opzeggingsgronden);
- artikel 7:272 tot en met 7:277 BW (huurbeëindiging via kantonrechter);
- artikel 7:278 lid 1 en 2 BW (voortzetting onderhoud);
- artikel 7:281 BW.

Zoals u kunt zien behouden bepaalde artikelen wel hun werking. Zo behoudt het huurprijzenrecht bijv. zijn werking. Ook regels omtrent medehuur gelden gewoon.

Voorwaarden

De volgende voorwaarden gelden ten aanzien van de huurovereenkomst (neem deze ook op in de huurovereenkomst):

- de huurovereenkomst moet schriftelijk worden vastgelegd;
- de huurovereenkomst moet ten minste zes of drie (in geval van woonruimte in een voor verkoop bestemde huurwoning) maanden duren;
- de huurovereenkomst eindigt automatisch op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest. In dat geval is dus geen opzegging vereist. Wilt u een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid opnemen, dan geldt dat de opzegtermijn van de huurder maximaal één maand mag zijn. De opzegtermijn van de verhuurder moet minimaal drie maanden zijn. Opzegging moet dan altijd plaatsvinden per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot;
- in de huurovereenkomst moet gemeld worden dat verhuurd wordt op basis van een leegstandvergunning, het tijdvak waarvoor de leegstandvergunning geldt en de huurprijs die in de leegstandvergunning is opgenomen als het college een huurprijs heeft vastgesteld. Voeg de leegstandvergunning als bijlage bij de huurovereenkomst en laat die door de huurder ondertekenen. Alleen verwijzen naar de leegstandvergunning in de bijlage is mogelijk niet voldoende. Neem daarom ook in de huurovereenkomst op dat een vergunning is verleend, het tijdvak van de vergunning en de door het college vastgestelde huurprijs;
- neem op in de huurovereenkomst dat de artikelen 7:206, lid 3, 7:232, 7:242, 7:269, lid 1 en 2, 7:270, 271, lid 4 tot en met 8, 7:272 tot en met 7:277, 7:278, lid 1 en 2, 7:281 BW niet van toepassing zijn.

Als een huisvestigingsverordening is vastgesteld, kunnen daar ook regels in staan die u moet naleven. Ga dat dus na.

Het opstellen van een huurovereenkomst conform de Leegstandwet luistert dus nauw. Neemt u bepaalde formaliteiten niet in acht, dan heeft u een probleem omdat in zo'n geval - ondanks een afgegeven leegstandvergunning! - het reguliere huurrecht geldt en u opeens rekening moet houden met een huurder die huurbescherming heeft (art. 16 lid 13 Leegstw). Gelet op deze verstrekende gevolgen kan het daarom verstandiger zijn zo'n overeenkomst door een jurist/advocaat te laten opstellen. Het dak kan immers het beste gerepareerd worden als de zon schijnt!

4.2.7. Einde huurovereenkomst en verlenging van de vergunning

De huurovereenkomst eindigt automatisch wanneer de vergunning haar geldigheid verliest. Als de huurder toch blijft zitten en keurig de huur betaalt, ontstaat een reguliere huurovereenkomst waarvoor wel huurbescherming geldt! Agendeer dus de afloop van de vergunningstermijn goed in uw agenda!

Mocht uw huurder weigeren te vertrekken, sommeer deze dan schriftelijk onmiddellijk te vertrekken onder verwijzing naar de verstreken termijn. Wanneer de huurder dan nog niet vertrekt, kunt u het beste een deurwaarder/advocaat inschakelen die een procedure tot ontruiming start. Zo voorkomt u dat een 'normale huurovereenkomst' ontstaat.

Verlengen? Het kan natuurlijk zijn dat u graag nog een tijdje wilt verhuren op basis van de Leegstandwet. U kunt dan om verlenging van de leegstandvergunning vragen. Ook hiervoor is een aanvraagformulier opgesteld. Gemeenten kunnen een formulier met gemeentelijke huisstijl gebruiken; informeer daarom altijd eerst even bij de gemeente. De leegstandvergunning kan telkens met een jaar worden verlengd. In totaal mag verhuur op basis van de Leegstandwet voor te koop staande woningen niet langer zijn dan vijf jaar. Na deze vijf jaar ontstaat een reguliere huurovereenkomst als de huurder niet vertrekt.

Heeft de gemeente meteen een vergunning voor vijf jaar verleend, dan is het uiteraard niet mogelijk om om verlenging te vragen. Althans, vragen staat vrij, maar krijgen doet u 'm dan niet.

U moet het verzoek tot verlenging indienen voor het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest (art. 15 lid 9 Leegstw). Met andere woorden: na afloop van de vergunningstermijn kunt u dus niet meer om verlenging vragen en moet u zorgen dat de huurder zo snel mogelijk vertrekt om een reguliere huurovereenkomst te voorkomen.

Wanneer het college pas beslist op de aanvraag na afloop van de vergunningstermijn, dan duurt de huurovereenkomst voort tot het moment dat het college een besluit heeft genomen. Indien het college geen verlenging toestaat, eindigt de huurovereenkomst op dat moment (art. 15 lid 10 Leegstw). Wanneer de verlenging wel wordt toegestaan, eindigt de huurovereenkomst op het moment dat de verlengde vergunning afloopt artikel 15, lid 11 van de Leegstandwet).

Let wel op: deze verlenging moet u via een contract vastleggen met de huurder. Daarvoor gelden dan weer dezelfde voorwaarden als voor de eerste huurovereenkomst die u heeft afgesloten op basis van de Leegstandwet. Vermeld natuurlijk voor de overzichtelijkheid dat het om een verlenging gaat.

Voor verlenging gelden dezelfde criteria als voor het aanvragen van de oorspronkelijke vergunning.