

# TIJDELIJKE VERHUUR VIA DE LEEGSTANDWET

Door: Cornélie Arnouts en Eefje van Bommel

**Om de gebrekkige doorstroming op de woningmarkt te verbeteren, voorziet de Leegstandwet in de tijdelijke verhuur voor bepaalde categorieën van woonruimte. Deze regeling biedt een oplossing voor situaties waarin eigen bewoning, reguliere verhuur, dan wel verkoop van de woning op korte termijn niet tot de mogelijkheden behoort.**

Het grote voordeel van verhuur op basis van de Leegstandwet is dat een aantal dwingend-rechtelijke huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing is. Reden genoeg om de Leegstandwet in deze bijdrage onder de loep te nemen.

## Toepassing Leegstandwet

Verhuur op grond van de Leegstandwet is beperkt tot een drietal categorieën van woonruimte, te weten (a) woonruimte in een gebouw bestemd voor groepsgewijze huisvesting, verzorging of verpleging, logies, administratie en/of onderwijs; (b) woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning; en (c) woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning. Uitsluitend in deze categorieën van gevallen kan op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd en kan een aantal huurbeschermingsbepalingen worden uitgesloten.

## Leegstandwetvergunning

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een vergunning van het College van B&W nodig. In beginsel wordt de vergunning verleend voor ten hoogste twee jaar en wordt de vergunning op verzoek van verhuurder telkens met ten hoogste één jaar verlengd tot de maximale vergunningstermijn. Voor woonruimte in gebouwen wordt de vergunning voor maximaal 10 jaar afgegeven of voor de duur van de tijdelijke omgevingsvergunning. Voor een huurwoning bestemd voor sloop of renovatie geldt een maximale vergunningstermijn van 7 jaar. Voor woonruimte in een voor de verkoop

bestemde woning is een vergunningstermijn van maximaal 5 jaar van toepassing, waarbij de vergunning in één keer voor die maximale termijn wordt verleend, dus zonder tussentijdse verlengingen.

Herhaalde vergunningverlening is enkel mogelijk als tussen de afzonderlijke vergunningen minimaal een periode van 5 jaar zit. Dit om te voorkomen dat op grond van de Leegstandwet woonruimte keer op keer tijdelijk wordt verhuurd en de huurbeschermingsbepalingen bij herhaling kunnen worden omzeild.

## De inhoud van de huurovereenkomst

De redactie van een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet luistert nauw. Het komt geregeld voor dat partijen kennelijk wel de bedoeling hebben om een huurovereenkomst voor tijdelijke duur aan te gaan, maar verzuimen de formaliteiten in acht te nemen die de Leegstandwet voorschrijft. Vrij recent oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden (2014/7725) dat -ondanks de verleende vergunning- er geen sprake was van een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, omdat in de huurovereenkomst

geen melding was gemaakt van de benodigde vergunning.

Hoe zit het ook al weer? Om huurbescherming uit te sluiten dient een huurovereenkomst schriftelijk te worden aangegaan en een duidelijke koppeling met de desbetreffende leegstandwetvergunning te bevatten. Daarnaast dient in de huurovereenkomst te worden vermeld voor welk tijdvak de vergunning is verleend en - indien van toepassing - welke maximale huurprijs het College van B&W heeft vastgesteld. Een eigenaar van een te koop staande woning is vrij in de bepaling van de huurprijs, dat geldt niet voor de andere twee categorieën.

Verder zij opgemerkt dat de minimale duur op grond van de Leegstandwet 6 maanden is, dus een huurovereenkomst voor kortere duur is via deze weg niet mogelijk. Partijen zullen dan moeten terugvallen op bijvoorbeeld artikel 7:232 lid 2 BW (huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur), waarop veel van de huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn.



Cornélie Arnouts

**EEN AANTAL DWINGENDRECHTELIJKE  
HURBESCHERMINGSBEPALINGEN IS NIET  
VAN TOEPASSING**

## IN PRAKTIJK GAAT HET NOGAL EENS MIS MET DE LOOPTIJD EN OPZEGGINGS-MOGELIJKHEDEN

Indien het hieronder te behandelen (concept) wetsvoorstel van kracht wordt, dan zal de minimale duur van een huurovereenkomst voor een nieuw te introduceren categorie te koop staande huurwoningen overigens 3 maanden bedragen.

De huurovereenkomst eindigt wanneer de vergunning eindigt, in welk geval geen opzegging is vereist. Indien de verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen voordat de vergunning eindigt, dan geldt voor verhuurder een maximale opzegtermijn van 3 maanden. Voor de huurder is de termijn 1 maand. Let wel: Opzegging is enkel mogelijk tegen het einde van een bepaalde termijn en in geval van onbepaalde duur tegen een voor betaling overeengekomen dag (vaak 1e van de maand).

Als een verlenging van de vergunning is aangevraagd en er is nog geen beslissing genomen, dan loopt de huurovereenkomst door totdat er op deze verlengingsaanvraag is beslist.

### Tips & Tricks

In praktijk gaat het nogal eens mis met de looptijd en opzeggingsmogelijkheden. Indien gekozen wordt voor een bepaalde duur, dan is tussentijdse opzegging met inachtneming van de toegestane opzegtermijnen niet mogelijk. Indien gekozen wordt voor onbepaalde duur dan bestaat die mogelijkheid wel. Men hoeft overigens niet bevreesd te zijn dat de huurovereenkomst in dat geval eeuwigdurend is, want de huurovereenkomst eindigt van rechtswege zodra de vergunning afloopt. Wel kan het zijn dat de huurder toch blijft zitten. In dat geval doet de verhuurder er verstandig aan om door middel van een kort geding ontruiming te vorderen, zodat voorkomen wordt dat de huurovereenkomst als een gewone huurovereenkomst kwalificeert. Illustratief is het arrest van het Hof Amsterdam (2014/4154) over de Parooltoren waarin de huurders met

succes betoogden dat de na afloop van de leegstandvergunning gesloten (anti-kraak) overeenkomsten, inmiddels kwalificeerden als gewone huurovereenkomsten.

Het verdient aanbeveling om de huurder dus vooraf te waarschuwen voor het eindigen van de vergunning en daarmee de huurovereenkomst.

Partijen verzuimen verder nog wel eens de bank om voorafgaande toestemming te vragen voor de tijdelijke verhuur op grond van het huurbeding, dat nagenoeg iedere hypotheekakte van woningen kent. Dankzij de Leegstandwetvergunning is op voorhand duidelijk dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd en in ieder geval eindigt aan het einde van de vergunningstermijn. De verwachting van de wetgever is dat banken daarom niet al te moeilijk zullen doen wanneer hen om toestemming wordt verzocht. Dit was de reden dat bij de wijziging van de Leegstandwet in 2013 de benodigde vergunning gehandhaafd bleef.

Ook is het verstandig om nadrukkelijk in de huurovereenkomst aan te geven welke huurrechtbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn. Die uitsluitingen zijn opgesomd in de Leegstandwet.

Momenteel ligt een conceptwetsvoorstel voor, dat voorziet in een uitbreiding van de mogelijkheden tot tijdelijke huur. Zo is het onder meer de bedoeling dat de Leegstandwet wordt uitgebreid met de mogelijkheid om met een vergunning te koop staande huurwoningen tijdelijk te verhuren. De vergunning voor deze nieuwe categorie wordt verleend voor 2 jaar, met de mogelijkheid om telkens met maximaal 1 jaar te verlengen tot maximaal 5 jaar. Ook geldt de huurprijsbescherming, hetgeen betekent dat in de vergunning een maximale huurprijs wordt opgenomen, gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Het loont wellicht om de invoering van deze wet af te wachten.

### Afronding

Onder het huidige huurrecht zijn de mogelijkheden om tijdelijke huurovereenkomsten bij woonruimte aan te gaan beperkt. Het conceptwetsvoorstel beoogt de doorstroming op de markt te bevorderen. Dit gebeurt door middel van uitbreiding van de opzeggingsgrond "dringend eigen gebruik", verruiming van de diplomatenclausule, introductie van een huurovereenkomst van maximaal 2 jaar en dus verruiming van de Leegstandwet met een nieuwe categorie. De beoogde ingangsdatum is echter pas 1 juli 2015. Ondertussen biedt de Leegstandwet in een drietal specifieke situaties (woonruimte in een gebouw, leegstaande woonruimte in afwachting van verkoop of sloop en renovatie) al uitkomst, mits alle formaliteiten in acht worden genomen. Deze bijdrage is bedoeld om die overzichtelijk in kaart te brengen.



Eefje van Bommel

## LEEGSTANDWETVERGUNNING STRAKS OOK MOGELIJK BIJ TE KOOP STAANDE HUURWONINGEN