

De mogelijkheden van het huurrecht bij de transformatie van een gebouw

31-08-2015 15:03

Medio mei bent u door ons op de hoogte gesteld van de wijzigingen van het Besluit omgevingsrecht die per 1 november 2014 zijn ingegaan, zie het [artikel van Renske van Eldik](#) in Vastgoedjournaal. Hierdoor is het mogelijk om voor korte of langere termijn leegstaande gebouwen eenvoudiger en sneller te transformeren. Kantoorruimtes maken plaats voor studentenstudio's, of voor hotels. Er zijn legio mogelijkheden! Maar kunt u tijdens de transformatie tijdelijk ruimtes van het gebouw verhuren? Of wat als de transformatie een tijdje op zich laat wachten, kunt u dan het gebouw of delen hiervan tijdelijk verhuren? Ik breng voor u in kaart wat er in dit geval op het gebied van het huurrecht mogelijk is, en waar u op moet letten.

In het huurrecht wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten ruimtes, namelijk een woonruimte, een 7:290-bedrijfsruimte, en een 7:230a-bedrijfsruimte. Voor iedere ruimte gelden weer andere regels.

Woonruimte

De Leegstandwet maakt het mogelijk bepaalde categorieën woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren. Hiervoor is een vergunning van de gemeente nodig. Het gaat om de volgende woningen of gebouwen:

1) woonruimte in een gebouw bestemd voor groepsgewijze huisvesting, verzorging of verpleging, logies verscaffing, administratie en/of onderwijs dat in afwachting is van een bepaalde andere bestemming. De vergunning wordt voor een bepaalde tijd verleend, en kan verlengd worden tot maximaal 10 jaar;

2) woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning (onder voorwaarden). Deze vergunning wordt aangeaan voor maximaal 5 jaar, en kan niet verlengd worden;

3) woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning. De vergunning wordt voor een bepaalde tijd verleend, en kan verlengd worden tot maximaal 7 jaar.

Bij de tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet gelden de meeste regels van de huurbescherming niet. Het is van belang dat de huurovereenkomst op schrift wordt gesteld. Daarin moet duidelijk aangegeven staan dat het gaat om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. De huurtermijn van de tijdelijke huurovereenkomst is gelijk aan de duur van de vergunning. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is afgelopen. Het is verstandig een kopie van de vergunning bij de huurovereenkomst te voegen.

U kunt bij het einde van de tijdelijke huurovereenkomst overwegen een verlenging van de vergunning aan te vragen bij de gemeente (mits mogelijk). Of u kunt met de huurder bespreken dat de woonruimte uiterlijk op de einddatum van de tijdelijke huurovereenkomst ontruimd moet zijn. Zo wordt voorkomen dat de huurder straks ongemerkt in het gebouw blijft zitten, en de tijdelijke huurovereenkomst automatisch een reguliere huurovereenkomst wordt. De keuze die u maakt, zal uiteindelijk afhangen van het proces van de transformatie van het gebouw.

7:290-bedrijfsruimte

Deze bedrijfsruimtes zijn voor het publiek toegankelijk, en het product of de dienst wordt direct in de bedrijfsruimte geleverd. Voorbeelden zijn winkels, restaurants, cafés, afhaaldiensten, hotels en campings. De huurovereenkomst wordt gesloten voor tenminste vijf jaar. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd,

dan wordt de huurovereenkomst automatisch met vijf jaar verlengd. Er geldt een opzegtermijn van 1 jaar. De verhuurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen indien hij de wettelijke opzeggingsgronden in acht neemt. Deze opzeggingsgronden gelden niet voor de huurder.

De wet maakt het mogelijk dat u voor deze bedrijfsruimte een huurovereenkomst kan sluiten voor korte duur, namelijk voor maximaal twee jaar. U kunt bijvoorbeeld een ruimte in de plint van een gebouw voor twee jaar als 'pop-up store' verhuren. U hoeft bij de opzegging van de huurovereenkomst de wettelijke opzeggingsgronden noch de opzegtermijn van 1 jaar in acht te nemen. Let wel op dat u tijdig de huurovereenkomst opzegt, anders zit u automatisch vast aan een huurovereenkomst van vijf jaar.

7:230a-bedrijfsruimte

Deze bedrijfsruimtes vormen de zogenaamde restcategorie. In dit geval kunt u denken aan kantoorruimtes, of aan een praktijkruimte van een fysiotherapeut. Voor deze bedrijfsruimtes gelden geen wettelijke huurtermijnen. Evenmin gelden er wettelijke opzeggingsgronden voor de verhuurder. De opzegtermijn voor zowel de verhuurder als huurder is tenminste 1 maand.

Dit betekent dat u ook voor deze categorie bedrijfsruimtes een huurovereenkomst voor een korte termijn kunt sluiten. Indien u de huurovereenkomst opzegt, is het van belang de datum van ontruiming van het pand aan te zeggen. Een huurder geniet vanaf de datum waartegen ontruiming is aangezegd ontruimingsbescherming van twee maanden, met de mogelijkheid tot verlenging van maximaal een jaar.

U heeft het gelezen, het is mogelijk om tijdens of voor de transformatie van een leegstaand gebouw, het gebouw in zijn geheel of delen hiervan tijdelijk te verhuren. Doe hier uw voordeel mee!

Tot slot breng ik graag bij u onder de aandacht dat wij op donderdag 24 september 2015 van 15.00 uur - 18.00 uur het seminar 'Transformatie' organiseren. In een interactieve sessie met verschillende casusposities leggen wij uit hoe u de functie van een gebouw snel en eenvoudig kunt wijzigen. U kunt zich tot 17 september 2015 aanmelden. [Klik hier om u aan te melden](#).

Anke Groffen advocaat bij Holla Advocaten, a.groffen@holla.nl, 088 44 02 400