VASTGOED JOURNAAL

Bijsluiter tijdelijke verhuur woonruimte: De belangrijkste varianten op een rij

03-11-2015 14:27

U bezit een woning en u wilt deze tijdelijk verhuren. Waarschijnlijk zal de term ‘huurbescherming’ als een alarmbel gaan rinkelen. Dat is terecht. Huurders in Nederland zijn goed beschermd en daarom kom je niet zomaar van een huurder af.

Op dit moment is er een wetsvoorstel ‘Tijdelijke Huur’ aanhangig waarmee de minister de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur wil verruimen. Ook onder de huidige wetgeving bestaan echter mogelijkheden voor de tijdelijke verhuur van woonruimte. Deze mogelijkheden zijn wel gebonden aan strikte voorwaarden en daarin schuilt een groot risico. Worden de afspraken niet op de juiste manier vastgelegd, dan ‘mislukt’ de tijdelijke verhuur en zit de verhuurder alsnog voor langere tijd aan de huurder vast. Hieronder de drie belangrijkste tijdelijke verhuurvarianten op een rij, met bij elke variant een praktische gebruiksaanwijzing.

1. Gebruik is 'naar zijn aard' van korte duur
In de eerste plaats is de huurbescherming niet van toepassing als het gebruik van de woonruimte 'naar zijn aard' van korte duur is. Het gaat dan om gevallen waarbij het voor iedereen duidelijk is dat er géén sprake kan zijn van huurbescherming. Denk bijvoorbeeld aan de verhuur van een vakantiewoning of een wisselwoning.

De vraag of een huurder huurbescherming toekomt, hangt dan niet alleen af van de duur van de overeenkomst, maar vooral van de aard van de woonruimte, de aard van het gebruik en wat partijen voor ogen hebben gestaan omtrent het gebruik.

Gebruiksaanwijzing
Omdat het gebruik beslissend is, is het per geval verschillend of er sprake is van een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. De rechtspraak laat een verdeeld beeld zien op dit punt. Laat bij twijfel vóór het sluiten van deze verhuurvariant een ‘juridische check’ uitvoeren zodat u zeker weet of uw situatie zich daarvoor leent.

2. Leegstandwet
De Leegstandwet maakt het voor bepaalde categorieën woningen mogelijk tijdelijk te verhuren zónder dat de huurder huurbescherming geniet. Dit laatste brengt mee dat de verhuurder weer over de woning kan beschikken zodra dat nodig is. Deze verhuurvariant wordt bijvoorbeeld gebruikt door huiseigenaren die hun te koop staande woning niet tegen redelijke voorwaarden verkocht krijgen en geconfronteerd worden met dubbele woonlasten. Ook woningen die wachten op sloop of renovatie komen in aanmerking voor deze verhuurvariant.

Gebruiksaanwijzing
Voor het verhuren op basis van de Leegstandwet dient de verhuurder een vergunning van de gemeente te hebben. Verder worden er strikte eisen gesteld aan de huurovereenkomst. Zo dient de huurovereenkomst onder meer schriftelijk te worden gesloten, dient er een juiste opzegtermijn te worden gehanteerd, dient er uitdrukkelijk melding te worden gemaakt van de verleende vergunning en het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend. Indien niet aan deze eisen wordt voldaan, dan gelden de huurbeschermingsbepalingen. Verkeerd gebruik kan dus fataal zijn. Daarnaast verdient het aanbeveling om expliciet op te nemen welke wetsbepalingen buiten toepassing blijven. Dat kan discussie achteraf voorkomen.

3. De 'diplomatenclausule'
Een andere variant die de wet biedt, is de zogenaamde 'diplomatenclausule'. Daarin wordt bedongen dat de

woning na afloop van de overeengekomen termijn moet worden ontruimd, omdat de oorspronkelijke bewoner de woning zelf weer wil bewonen (bijvoorbeeld als iemand voor een bepaalde periode naar het buitenland gaat).

De wet stelt strikte eisen aan het gebruik van de 'diplomatenclausule'. De clausule kan alléén worden gebruikt voor de situatie dat de verhuurder de woning na afloop van de overeengekomen verhuurperiode zélf weer wil betrekken, of de vorige huurder van de woning dat wil.

Gebruiksaanwijzing
In de huurovereenkomst dient duidelijk te worden opgenomen dat de huur tijdelijk is en dat de huurder de woning na afloop van de overeengekomen periode moet ontruimen. Ontbreekt een dergelijk ontruimingsbeding, dan kan de ontruimingsvordering stranden.

Verder wordt de diplomatenclausule nog wel eens gebruikt voor situaties waarvoor hij eigenlijk niet is bestemd. De verhuurder woont bijvoorbeeld al langere tijd ergens anders en is helemaal niet van plan op korte termijn in de woning terug te keren. Als de huurder dat kan bewijzen – door erop te wijzen dat de huurovereenkomst al meerdere malen is verlengd, of dat er verschillende opvolgende huurders zijn geweest – kan de diplomatenclausule buiten toepassing worden gelaten. De huurder kan dan alsnog aanspraak maken op huurbescherming.

Wetsvoorstel 'Tijdelijke Huur'
Het wetsvoorstel tijdelijke huur beoogt een aantal nieuwe mogelijkheden te creëren voor tijdelijke verhuur van woonruimte. Zo bevat het voorstel extra specifieke opzeggingsgronden voor bepaalde doelgroepen (waaronder jongeren, ouderen, gehandicapten en promovendi). Ook wordt er een tijdelijke verhuurmogelijkheid geïntroduceerd voor maximaal twee jaar. In een volgende bijdrage meer over dit wetsvoorstel.

Wilt u meer informatie? U kunt met mij contact opnemen via 070 – 318 42 00 of via q.deranitz@burenlegal.com.

Een column van Quirine de Ranitz, advocaat bij Buren N.V.