

Let op bij tijdelijke verhuur van een complex conform de Leegstandwet!

15-07-2021 09:00

Door de opkomst van thuiswerken, is er minder vraag naar kantoorruimte. Als gevolg van corona wordt dan ook verwacht dat de leegstand de komende twee jaar gemiddeld met ruim 40% toeneemt.[1] Daarnaast zijn er complexen die niet meer voldoen aan de veranderende eisen en de eisen van functieveranderingen. Zo is de kantoorruimte niet duurzaam genoeg, verouderd of niet geschikt voor de actuele gebruikersvragen of wordt er niet voldaan aan de regels op o.a. het gebied van brandveiligheid, parkeren en ventilatie.[2] In die periode staat het complex leeg en moeten eigenaren deze leegstand melden bij de gemeente.

Om de leegstand te beperken wordt er in de Leegstandwet de mogelijkheid geboden om het complex tijdelijk als woonruimte te verhuren. Hierbij worden dwingendrechtelijke huurwetten buiten werking gesteld en dit geeft veel vrijheid aan de verhuurder. Er zijn echter ook nadelen verbonden aan het tijdelijk verhuren conform de Leegstandwet. In deze bijdrage zal ik mij beperken tot de tijdelijke verhuur van leegstaande complexen en de belangrijkste voor- en tegenargumenten uiteenzetten en toelichten.

Verhuren onder de Leegstandwet – artikel 15 Leegstandwet

De Leegstandwet voorziet in meerdere soorten lege ruimtes om te verhuren. Allereerst de tijdelijke verhuur van woonruimte in bepaalde typen gebouwen zoals schoolgebouwen, zusterflats, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, bejaardenhuizen, hotels, kantoorgebouwen en groepsaccommodatie. Het hoeft dus niet persé om reguliere woonruimte te gaan. Ten tweede de te koop staande koopwoningen. Ten derde de woonruimte in huurwoningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie en tot slot de woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

De ruimte die als woning wordt verhuurd dient leeg te staan, dient niet in redelijkheid op een andere wijze dienstbaar te kunnen worden gemaakt aan volkshuisvesting en dient in voldoende mate te zullen worden bewoond. Als het gaat om verhuur in afwachting van afbraak of vernieuwbouw, geldt dat de eigenaar moet aantonen dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden. Uit de [rechtspraak](#) volgt dat het niet beslissend is of de bouwkundige staat van de woning noodzaakt tot de werkzaamheden.

De vergunning om te verhuren conform de Leegstandwet dient aangevraagd te worden bij de gemeente. Daarnaast is het verplicht om toestemming te vragen aan de hypotheekverstrekker en de opstalverzekeraar te informeren.

Voorargumenten

Het belangrijkste argument om een complex tijdelijk te verhuren conform de Leegstandwet is dat de huurder geen huurdersbescherming toekomt. In de Leegstandwet worden namelijk dwingendrechtelijke huurbepalingen buiten toepassing verklaard. De verhuurder kan de verhuur dus eenvoudig opzeggen (in overeenstemming met de vormvoorschriften uit de Leegstandwet). In beginsel kan de huur steeds na zes maanden worden opgezegd, zonder opgaaf van redenen. Dit in tegenstelling tot de reguliere huurovereenkomst, waar doorgaans een wettelijke grond moet worden aangevoerd.

Daarnaast kan de tijdelijke huurovereenkomst onder de Leegstandwet meerdere malen worden verlengd. In bepaalde gevallen wel tot tien jaren. Het geeft dus veel flexibiliteit.

Verder kan de verhuurder zelf de huurprijs vaststellen indien het gaat om woonruimte die voor verkoop

bestemd is,. De gemeente zal dan geen maximale huurprijs in de vergunning opnemen. Deze soort huur is vanaf 2016 geliberaliseerd, waardoor het niet meer is verbonden aan het puntensysteem. De verhuurder mag daarbij ook jaarlijks een huurverhoging voorstellen.

Bij de overige gevallen, waarbij de gemeente een maximale huurprijs vaststelt, is de verhuurder echter wel gebonden aan de maximale huurverhoging en huurprijs uit de vergunning (artikel 16 lid 11 Lw).

Tegenargumenten

Het is van groot belang om bedacht te zijn op de minder gunstige bijkomstigheden van het tijdelijk verhuren conform de Leegstandwet.

Zo dient de verhuurder bij de aanvraag van de vergunning leges te betalen aan de gemeente. De vergunning wordt in beginsel per woonruimte aangevraagd en afgegeven. Indien u voor verschillende (woon)ruimten in een complex een vergunning aanvraagt, zal de gemeente per woonruimte beschikken en leges heffen. Dit kan dus leiden tot onevenredig veel legeskosten. Er zijn echter gemeentes met beleidsregels dat bij complexgewijze aanvragen het tarief slechts eenmaal wordt toegepast (o.a. Gemeente Buren). Het is verstandig om dit vooraf na te gaan.

Daarnaast kan de tijdelijke verhuur fiscale gevolgen hebben. De hypotheekrente is namelijk niet meer aftrekbaar. Ook dient de verhuurder toestemming te vragen aan de hypotheekverstrekker. In veel hypotheekcontracten is namelijk opgenomen dat het niet is toegestaan om de woonruimte te verhuren en hier zal dan ook niet van mogen worden afgeweken. Banken werken echter wel vaak mee aan tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet.

Verder dient de verhuurder de opstalverzekeraar te informeren. Deze heeft namelijk het recht om de opstalverzekering aan te passen. De premie kan zo hoger uitvallen of minder omvangrijk worden. In de praktijk gebeurt dit echter vrijwel nooit.

Tot slot moet de verhuurder goed op de hoogte zijn van de zogenaamde 'omklapconstructie'. De huurder kan namelijk op twee manieren alsnog huurbescherming krijgen. De tijdelijke huurovereenkomst klappt in deze situaties om naar een reguliere huurovereenkomst.

Ten eerste gebeurt dat indien de vormvoorschriften uit de Leegstandwet niet in acht worden genomen. In beginsel zijn deze bedingen dan nietig (art. 15 lid 9 Lw). Desondanks wordt de nietigheid in de [rechtspraak](#) soms aangemerkt als gedekte nietigheid of een reparabel gebrek, waardoor de verhuurder wordt gered. Hiervan zal uitsluitend sprake zijn indien de huurder geen nadeel ondervindt. De [vormvoorschriften](#) waar het hier om gaat zijn o.a.: de duur van de verhuur, de opzegtermijnen en de vereisten die volgen uit de vergunning (bijvoorbeeld dat de woningen uit het complex niet tijdelijk uit de verkoop mogen worden gehaald).

Ten tweede verandert de huurovereenkomst indien de huurder na de beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst in de woning blijft zitten zonder dat de verhuurder direct actie neemt. Dit is de meest gemaakte fout bij de verhuur conform de Leegstandwet. Het is dus van groot belang dat u niet vergeet de huurders schriftelijk te informeren over het einde van de tijdelijke huurovereenkomst. Indien de huurder namelijk maandelijks de huur blijft betalen en u als verhuurder deze betalingen accepteert en verder niets doet, geniet de huurder [huurbescherming](#).

Conclusie

Het tijdelijk verhuren van een complex conform de Leegstandwet heeft veel voordelen en geeft veel vrijheid. Er zijn echter meerdere bijkomstigheden waarmee u rekening dient te houden. Zo zal de verhuurder de

hypotheekverstrekker en de opstalverzekeraar moeten informeren voordat de vergunning aangevraagd wordt. Daarnaast zal de verhuurder zeer zorgvuldig moeten handelen bij het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst en de beëindigingsdatum goed in de gaten dienen te houden, zodat de huurovereenkomst niet zal omklappen naar een reguliere huurovereenkomst met huurbescherming.

[1] D. Evers e.a., 'Veerkracht op de proef gesteld: Een verkenning van de impact van corona op binnensteden', Planbureau voor de Leefomgeving, 4 december 2020.

[2] T. Wever, R. Post & Y. Grooten, 'Leegstand te lijf 2.0: Met speciale aandacht voor winkels en kantoren', VNG december 2020.

Dit was een bijdrage van vastgoedadvocaat [Marie-Christine Veltkamp - van Paassen](#) van [GMW Advocaten](#).

Redactie