

## Tijdelijke verhuur van woonruimte via de Leegstandwet

Vanwege de economische crisis komt het geregeld voor dat een persoon die de afgelopen jaren een nieuwe woning heeft betrokken de oude woning nog niet heeft verkocht. Vaak is het dan aantrekkelijk om de woning tijdelijk te verhuren, om de dubbele lasten te beperken. Als er echter volgens de normale huurrechtregels wordt verhuurd, heeft de huurder recht op huurbescherming bij het einde van de overeenkomst. Een huurovereenkomst kan dan niet zonder meer beëindigd worden als er alsnog een koper voor de woning wordt gevonden.

De Leegstandwet biedt hiervoor een oplossing. Op grond van de Leegstandwet is het mogelijk om tijdelijk te verhuren zonder dat de huurder zich kan beroepen op huurbescherming. Om te kunnen verhuren onder de Leegstandwet dient een vergunning te worden verkregen.

### Op welke woningen is de Leegstandwet van toepassing?

De Leegstandwet is onder meer van toepassing op een tot verkoop bestemde woning die:

- nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning);
- in de 12 maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar geheel of grotendeels bewoond is geweest of wanneer de woning minder dan een jaar geleden is opgeleverd, sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest; óf
- In de 10 jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts 3 jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest

### Voorwaarden vergunning

Als de woning inderdaad aan dat criterium voldoet dan kan de vergunning aangevraagd worden bij de gemeente waar de woning gelegen is. Voor het verlenen van een vergunning moet aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. De betreffende woning staat leeg;
- b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de woning op een andere wijze dan door verhuur dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting; (om aan dit criterium te voldoen is vaak voldoende dat de eigenaar aangeeft dat vanwege de financiële belangen verhuur nodig is)
- c. de eigenaar toont aan dat de te verhuren woonruimte in voldoende mate zal worden bewoond;

De wet noemt voorts de volgende voorwaarden bij de vergunning:

- De huurovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan en moet de loopduur van de vergunning vermelden;
- De huurovereenkomst moet voor tenminste zes maanden worden aangegaan;
- De vergunning is maximaal voor 2 jaar, en kan tot drie keer toe met 1 jaar worden verlengd tot maximaal 5 jaar;

- De maximale opzegtermijn voor de huurder is 1 maand;
- De minimale opzegtermijn voor de verhuurder is 3 maanden;

Wat de huurprijs betreft gold tot voor kort dat alleen de maximale huurprijs op grond van het puntenstelsel mogelijk was. Door de Crisis- en Herstelwet is dit veranderd. Als de maximale huurprijs van de woning op grond van het puntenstelsel boven de liberalisatiegrens komt, dan kan er een vrije afspraak over de huur worden gemaakt. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2012 € 664,66.

### **Afwijken van de wettelijke huurbescherming**

Van belang is dat bij verhuur op grond van de Leegstandwet de verhuurder *kan* afwijken van de wettelijke huurbescherming. Het is dus niet zo dat bij verhuur in het kader van de Leegstandwet per definitie de huurbeschermingsbepalingen komen te vervallen. In de huurovereenkomst moet dus expliciet worden bepaald dat de huurbeschermingsbepalingen niet gelden tussen partijen. Verder is van belang dat als de termijn van de Leegstandwetvergunning is verstreken, de huurovereenkomst ook daadwerkelijk beëindigd moet zijn. Loopt de huurovereenkomst daarna nog door, dan gelden in beginsel de gewone huurregels met de daarbijbehorende huurbescherming. De verhuurder dient daar dus goed op te letten.

Ginio Beij