



Tijdelijke verhuur via de Leegstandswet

Servaassleutel ontvangt regelmatig vragen betreffende verschillende huurprijzen in een straat. Hoe is dat mogelijk? Vaak gaat het om woningen waarvoor Servatius een sloopbesluit heeft genomen en kenbaar gemaakt aan huurders. Als een bewoner uit een “sloopwoning” vertrekt wordt de woning, vaak aan studenten, nog tijdelijk verhuurd tot de echte sloop plaatsvindt. Dat gebeurt dan op basis van de Leegstandswet.

De reguliere huurder ontleent zijn rechten aan het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat het voor de verhuurder niet eenvoudig is om de huurovereenkomst op te zeggen. De Leegstandswet maakt het wèl mogelijk bepaalde categorieën woningen tijdelijk te verhuren, waarbij huurbeschermingsbepalingen bijna niet van toepassing zijn.

Onder andere woningen die voor renovatie of sloop bestemd zijn kunnen op grond van de Leegstandswet tijdelijk verhuurd worden. Bij tijdelijke huur op grond van de Leegstandswet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet is een vergunning van de gemeente nodig. De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. De vergunning kan nog worden verlengd met telkens maximaal een jaar, maar de totale duur van de vergunning is nooit meer dan vijf jaar.

Indien de gemeente de vergunning verleent, moet in de vergunning worden vermeld:

- de duur van de vergunning
- de maximale huurprijs waartegen de woonruimte mag worden verhuurd.

De gemeente maakt bij het bepalen van de maximale huurprijs gebruik van het woningwaarderingstelsel (“puntenstelsel”), en kan daarbij rekening houden met de gebreken aan de woning. Als er geen gebreken zijn, kan de gemeente de maximale huurprijs die op grond van het puntenstelsel berekend is gebruiken.

Als de vergunning voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen, vijf jaar heeft geduurd, is de termijn voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet verstreken. Als de verhuurder de huur dan toch laat voortduren, ontstaat een gewone huurovereenkomst met volle huurbescherming voor de huurder. Dat betekent onder meer dat als de huurder niet akkoord gaat met de opzegging, verhuurder zich voor de beëindiging tot de rechtbank moet wenden.

De overgang na vijf jaar van een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet in een gewone huurovereenkomst, hoeft geen gevolgen te hebben voor de huurprijs. Daar rept althans noch wet, noch jurisprudentie over.



Eijsden Veldje

De verhuurder kan echter ook na de periode van vijf jaar de bewoners het recht van gebruik geven. De bewoners betalen daarvoor geen huur. Servatius heeft onder andere de tijdelijke bewoners van het Veldje in Eijsden het recht van gebruik gegeven.