



> Karin Huisman

Leegstand; wat te doen?

Ondanks de eerste voorzichtige berichten dat de markt begint aan te trekken, staan nog steeds veel panden leeg. Dat geldt zowel voor woningen die te koop staan als voor bijvoorbeeld kantoorpanden. Wat zijn de mogelijkheden voor een eigenaar om zijn leegstaande pand alsnog te verhuren?

Leegstandwet

Per 1 juli 2013 is de Leegstandwet aangepast met name om stagnatie op de woningmarkt te verhelpen. Hoewel deze wetwijziging al weer ruim een jaar oud is, zijn maar weinigen bekend met de mogelijkheden die deze wet biedt.

Woonruimte

Aan een eigenaar van een woning kan door burgemeester en wethouders een vergunning worden verleend op grond waarvan deze eigenaar zijn woning tijdelijk kan verhuren met een beperkte bescherming van de huurder. Deze vergunning kan verleend worden aan onder andere de eigenaar van een gebouw bestemd voor (kort gezegd) groeps-huisvesting, de eigenaar van een te koop staande woning en de eigenaar van huurwoningen bestemd voor afbraak of renovatie.

De vergunning wordt voor een beperkte tijd (variërend tussen de 2 en 5 jaar) verleend en kan slechts



beperkt (tot in sommige gevallen maximaal 10 jaar) verlengd worden.

Als een vergunning is verkregen, kan de woning vervolgens op grond van de Leegstandwet verhuurd worden. Deze huurovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan – hetgeen uiteraard altijd verstandig is te doen – en moet vermelden dat het om verhuur op grond van de Leegstandwet gaat. Verder moet ook verwezen worden naar de vergunning en de daarin opgenomen termijn. Wordt aan deze vereisten niet voldaan, wordt de huurovereenkomst als een gewone huurovereenkomst gezien en heeft de huurder huurbescherming.

Een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet eindigt door opzegging. Er hoeft na de opzegging geen gang naar de rechter gemaakt te worden, zoals de verhuurder normaal gesproken moet doen. Ook is het voor de verhuurder niet nodig

om opzeggingsgronden te vermelden. Wel is een minimale huurtermijn voorgeschreven van 6 maanden en dient de verhuurder 3 maanden opzegtermijn in acht te nemen. Hiermee wordt toch nog rekening gehouden met de belangen van de huurder.

Indien de vergunning afloopt, eindigt daarmee ook de huurovereenkomst en moet de huurder het pand verlaten. Voor de verhuurder is het evenwel verstandig om de huur zekerheidshalve op te zeggen tegen het einde van de termijn om discussies te voorkomen. Let op: als de huurder het pand niet verlaat ondanks dat de vergunnings- en huurtermijn is verstreken, ontstaat een gewone huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en gelden de gewone huurbeschermingsbepalingen en kan de huurder huurbescherming invoeren. Gevolg daarvan is dat de huurder niet snel het pand hoeft te verlaten en

procedures nodig zijn.

Kantoorpanden

Kantoorruimten hebben (over het algemeen) geen woonbestemming. Dat betekent dat een andere bestemming aan het gebouw moet worden toegekend om dit als woning(en) te kunnen gebruiken. Dit kan middels het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij het bestemmingsplan min of meer tijdelijk wordt gewijzigd. Dit wordt ook wel 'transformatie' genoemd. Vooralsnog kan deze afwijking c.q. de vergunning voor maximaal 5 jaar worden verleend. Met deze vergunning kan dus een kantoorgebouw als woning(en) worden verhuurd, al zijn daar natuurlijk nog wel voorzieningen voor nodig.

Verplichtingen

Naast mogelijkheden biedt de Leegstandwet in combinatie met een gemeentelijke leegstandverordening ook verplichtingen. Eigenaren van leegstaande panden (niet zijnde woningen) dienen daar op bedacht te zijn. Zo kan het zijn dat een meldingsplicht van leegstand geldt indien een pand gedurende een bepaalde termijn al niet meer gebruikt wordt. Let wel: niet iedere gemeente heeft een dergelijke verordening en deze geldt over het algemeen niet voor de gehele gemeente. Geldt de verordening voor een leegstaand pand, kan een

leegstandbeschikking worden afgegeven waarin kan worden bepaald dat de eigenaar bepaalde voorzieningen moet treffen binnen een bepaalde termijn. Voorts kan de gemeente een voordracht doen voor een gebruiker, zodra de leegstand langer heeft geduurd dan 12 maanden. De eigenaar is in beginsel verplicht deze voorgedragen gebruiker een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw aan te bieden.

Van belang is het daarom als eigenaar van een leegstaand pand om te checken of een leegstandverordening geldt en als dat het geval is, de lijst van aangewezen categorieën gebouwen en locaties te controleren om te kijken of het pand op de lijst voor komt. Tevens moet gecheckt worden of en wanneer de verplichting bestaat de leegstand van het pand te melden. Er kunnen namelijk boetes worden opgelegd als hier niet aan voldaan wordt en dat moet natuurlijk voorkomen worden.

Voor meer informatie:
Karin Huisman / k.huisman@vil.nl

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810, 4803 EV Breda
Tel. +31 (0)88 90 80 936
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl