

Vergaderjaar 2012–2013

33 436

Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen

Nr. 36

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 maart 2013

Tijdens het debat over de wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen (33 436) op donderdag 14 maart 2013 (Handelingen II 2012/13, nr. 62, behandeling wetsvoorstel Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen) heb ik toegezegd schriftelijk te reageren op de amendementen van het lid Visser (VVD) die zijn ingediend onder nummer 18 en 19. Verder geef ik naar aanleiding van vragen van mevrouw Visser een nadere toelichting over de samenloop van het einde van de huurovereenkomst en de vergunning.

Amendementen

Het amendement onder nummer 18 beoogt de vergunningsplicht voor de categorie te koop staande woningen te vervangen door een meldingsplicht en daarnaast de maximale vergunningstermijn voor huurwoningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie te verlengen tot 10 jaar. Het amendement onder nummer 19 beoogt de vergunningsplicht voor de categorie woonruimte in een gebouw te vervangen door een meldingsplicht en daarnaast de maximale vergunningstermijn voor huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie te verlengen tot 10 jaar.

Meldingsplicht in plaats van vergunningsplicht

Ik wil bevorderen dat leegstaande te koop staande koopwoningen en woonruimte in gebouwen tijdelijk worden verhuurd om leegstand te voorkomen. Dat is gunstig voor de betreffende eigenaren en de betreffende huurders. Om dit te bevorderen is het voor zowel eigenaren, als huurders, aspirant-kopers, als ook voor banken (bij te koop staande woningen) van groot belang dat vooraf duidelijk is dat de huurovereen-

komst gemakkelijk kan worden opgezegd, en dus tijdelijk is. Een vooraf door de gemeente getoetste vergunning geeft die duidelijkheid.

Bij een melding kan die tijdelijkheid niet worden gegarandeerd, omdat achteraf kan blijken dat niet is voldaan aan de wettelijke criteria voor tijdelijke verhuur.

Dit betekent dat dan de gewone huurregels van toepassing zijn, met volledige huurbescherming voor huurders. Het betekent ook dat eigenaren bij een melding moeten wachten met het afsluiten van een huurovereenkomst totdat is gebleken dat de gemeente geen bezwaar heeft gemaakt tegen de melding.

Van belang is dat bij een melding niet uit een schriftelijk stuk blijkt dat de gemeente geen bezwaar heeft. De eigenaar zal dus in de huurovereenkomst niet kunnen verwijzen naar een schriftelijk stuk waaruit blijkt dat de verhuur tijdelijk is, zoals nu in de huurovereenkomst naar de verleende vergunning wordt verwezen. Zo heeft noch de huurder, noch (in het geval van een koopwoning) de hypotheekverstrekker duidelijkheid over de tijdelijkheid van de huur. Indien een gemeente wel bezwaar maakt zou een eigenaar dit bovendien kunnen achterhouden voor huurder of hypotheekverstrekker.

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft daarom aangegeven dat banken een voorkeur zullen hebben voor een vergunningsplicht.

De gemeente beoordeelt, ook bij de voorgestelde amendementen, de melding aan de criteria van artikel 15 lid 3 Leegstandwet. Kortgezegd: of er sprake is van onvermijdelijke leegstand en of tijdelijke verhuur in het betreffende geval de aangewezen manier is om die leegstand te voorkomen. Tijdelijke verhuur is immers een beperking van de huurbescherming, waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Dit betekent ook dat de werklast voor de gemeente bij de melding niet vermindert.

De melding geldt op grond van de amendementen voor de maximale termijn ineens. Dat betekent dat de gemeente niet, zoals in de huidige situatie, op verschillende momenten opnieuw beoordeelt of nog sprake is van een situatie van onvermijdelijke leegstand, en of de tijdelijke verhuur nog steeds de aangewezen methode is om die leegstand te voorkomen. Wanneer bijvoorbeeld een huiseigenaar zijn woning tegen een hoger dan marktconforme prijs te koop heeft staan kan de gemeente nu besluiten de vergunning niet te verlengen omdat ze van mening is dat met een lagere verkoopprijs verkoop wel mogelijk is en er dus geen sprake meer is van onvermijdelijke leegstand.

Ook de NVB geeft aan dat banken doorgaans zullen menen dat een herhaalde beoordeling door de gemeente van de noodzaak tot voortduren van de tijdelijke verhuur wenselijk is, omdat hiermee momenten worden gecreëerd om met de cliënt in gesprek te blijven over de verkoop van de woning en omdat hiermee de tijdelijkheid van de situatie wordt benadrukt.

De gemeentelijke toets kan bij de te koop staande woningen niet vervangen worden door een toets door een hypotheekverstrekker. De hypotheekverstrekker beoordeelt slechts of hij toestemming geeft voor verhuur, hetgeen in de hypotheekvoorwaarden meestal is verboden. Hij wil vooral de garantie dat de huur makkelijk op te zeggen is, en dat de woning dus vrij van huur kan worden verkocht. Hij toetst dus niet of terecht een inbreuk op de huurbescherming wordt gemaakt.

Al met al concludeer ik dat de meldingsplicht de vergunningsplicht niet kan vervangen, zeker gelet op de zekerheid die met name de banken nodig hebben bij de verkoop van te koop staande woningen.

Termijn voor huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie naar 10 jaar

Enige jaren geleden is de maximale termijn voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet generiek verlengd van 3 naar 5 jaar. De huidige wijziging van de wet kiest een meer specifieke benadering. De maximale termijn wordt per categorie naar behoefte verlengd. Voor sloop- en renovatiewoningen wordt de maximumduur verlengd van 5 naar 7 jaar, omdat de crisis tot gevolg heeft dat herstructureringsplannen vertraging in de uitvoering oplopen.

Uit de markt is het verzoek gekomen om de termijn te verlengen naar 7 jaar. Ik zie geen reden om die termijn verder op te rekken naar 10 jaar. Verdere verlenging zou ook de impuls om zo spoedig mogelijk tot sloop en renovatie over te gaan kunnen verminderen.

Gezien het bovenstaande ontraad ik beide amendementen.

Einde huurovereenkomst in relatie tot einde vergunning

Het lid Visser vroeg hoe de samenloop is met het einde van de Leegstandwetvergunning en het einde van de hierop gebaseerde huurovereenkomst. Zij vroeg hoe het kan dat sprake is van een huurovereenkomst van onbepaalde duur terwijl de vergunning tijdelijk is.

Voorop moet worden gesteld dat de huurovereenkomsten die gekoppeld zijn aan een vergunning op grond van de Leegstandwet een speciaal regime en dus afwijking van het reguliere regime op grond van het Burgerlijk Wetboek behelzen. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet is de verhuurder niet gebonden aan de limitatieve opzeggingsgronden uit het Burgerlijk Wetboek zoals die bij reguliere verhuur van woonruimte gelden, maar kan hij de huur opzeggen wanneer hij wil, waarbij hij op grond van de Leegstandwet alleen 3 maanden opzegtermijn in acht hoeft te nemen.

Er is qua vorm over het algemeen sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde duur (in tegenstelling tot een huurovereenkomst voor bepaalde duur, waarmee een vaste *minimum*huurtermijn wordt overeengekomen), waarbij het feit dat deze gemakkelijk kan worden opgezegd maakt dat het een tijdelijke huurovereenkomst is.

Wat betreft de samenloop van het einde van de vergunning met het einde van de huurovereenkomst is, ook gezien de in het Kamerdebat gewisselde argumenten, gebleken dat de wettelijke bepalingen hierover in de Leegstandwet tot onduidelijkheid zouden kunnen leiden.

Om op dit punt duidelijkheid te bieden stel ik dan ook een nota van wijziging voor waarmee wordt verduidelijkt dat de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet in elk geval eindigt op het moment dat de vergunning eindigt, en dat in dat geval geen opzegging vereist is.

Uiteraard moet de huurder wel op de hoogte worden gesteld van het feit dat de huur eindigt. Het verdient dus aanbeveling de huur wel gewoon op te zeggen.

In alle andere gevallen, namelijk wanneer de verhuurder of huurder beoogt dat de huurovereenkomst eerder eindigt dan bij het eind van de vergunning, is uiteraard wel een opzegging vereist.

Daarnaast regel ik door middel van de nota van wijziging dat, wanneer de huurder na het einde van de vergunning (en dus na het einde van de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet) met goedvinden van de verhuurder in de woning blijft zitten, een reguliere huurovereenkomst ontstaat, dat wil zeggen een huurovereenkomst die wordt beheerst door

de regels van het Burgerlijk Wetboek voor huur van woonruimte met
huurbescherming voor de huurder, en niet door de Leegstandwet.
De betreffende (derde) nota van wijziging treft u bijgaand aan.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok