



## Leegstandbeheer bij herontwikkeling

Het nijpende woningtekort, de verduurzamingsopgave, er is veel aandacht voor de herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. Een herontwikkeling gaat over het algemeen gepaard met het doorlopen van diverse (bestuursrechtelijke) trajecten. Daarmee is veel tijd gemoeid. Denk bijvoorbeeld aan een bestemmingsplanwijziging. Vaak staat het betreffende gebouw daardoor langdurig leeg. De keuze is dan snel gemaakt om gedurende de looptijd van die diverse trajecten en in afwachting van de uitkomsten daarvan het gebouw tijdelijk te laten bewonen. Hoe zorg je ervoor dat 'tijdelijk' niet uitmondt in 'langdurig'? De rechtspraak kent namelijk veel voorbeelden waar zonder succes is geprocedeerd tegen gebruikers, die onverwacht met een beroep op huurbescherming, weigerden vrijwillig de woning te verlaten.

### Gebruik versus huur

Bij huur van woonruimte komt de gebruiker in beginsel een beroep op huurbescherming toe. Bruikleen kent een dergelijke bescherming niet. Het gaat er dus om dat de tussen partijen gesloten overeenkomst kwalificeert als een bruikleenovereenkomst. Het kenmerkende verschil tussen een huurovereenkomst en een bruikleenovereenkomst is dat bij huur de gebruiker zich verbindt tot een tegenprestatie voor het gebruik en in het geval van bruikleen niet. De cruciale vraag is dan ook wanneer er sprake is van een tegenprestatie. Vaak zie je dat partijen het betalen van een kostenvergoeding in de overeenkomst opnemen. Is dit dan een tegenprestatie? Nee, zo lang de vergoeding maar uitsluitend een symbolisch karakter heeft.

Dit komt er op neer dat de overeengekomen

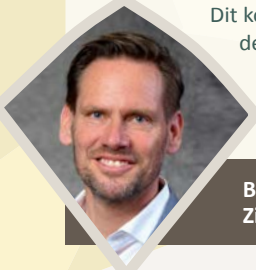
kostenvergoeding geen enkele reële betekenis mag hebben. Ook indien een vergoeding is bedongen die alleen ziet op gebruikskosten of kosten van bemiddeling of beheer hoeft de overeenkomst niet noodzakelijkerwijs als huur te worden aangemerkt. Indien de te betalen vergoeding daarentegen in rechtstreeks verband staat met het ter beschikking stellen van de woonruimte en geen symbolisch karakter heeft, dan is sprake van een huurovereenkomst in de zin van de wet. De bedoeling van partijen om een andersoortige overeenkomst aan te gaan, doet er dan niet toe. Evenmin is van belang dat de vergoeding niet dekkend is voor de kosten van instandhouding en exploitatie of niet marktconform is. De overeengekomen vergoeding kan zelfs betrekkelijk laag zijn. In een recente uitspraak van

de voorzieningenrechter werd naast een bedrag van € 132 voor nutsvoorzieningen maandelijks € 185 in rekening gebracht en in een hoger beroep uitspraak werd maandelijks een bedrag ad € 120 in rekening gebracht. In beide gevallen was volgens de rechter onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de door de bewoner betaalde bijdrage niet kon worden aangemerkt als huur. Het aangaan van een bruikleenovereenkomst vraagt derhalve de nodige aandacht en is niet zonder risico.

### Tijdelijke verhuur als alternatief?

Sinds enige jaren kent de wet de mogelijkheid van tijdelijke verhuur zonder huurbescherming van zelfstandige woonruimte voor bepaalde duur van twee jaar of minder. Mogelijk een aantrekkelijk alternatief!

Deze column is geschreven door:



Bram van de Kam, advocaat bouwrecht en huurrecht.  
Zijn e-mailadres is [bram.vandekam@kienhuishoving.nl](mailto:bram.vandekam@kienhuishoving.nl), zijn telefoonnummer is 088 - 480 40 93.