



TE HUUR KANTOOR

APPELHOVEN
VASTGOEDADVISEURS

020 4 706 704
APPELHOVEN.NL

www.cbre.nl

023 565 7700

CBRE
CB RICHARD ELLIS



Goed leegstandsbeheer vraagt minder regels

Lege schoolgebouwen, zorgpanden en kantoren. Welke gemeente heeft er niet mee te maken? Leegstandsbeheer wordt vaak aangedragen als oplossing: mensen hebben een dak boven hun hoofd en gaan en passant kraak en verloedering van de panden tegen. Dat is niet meer dan schijn als dit niet goed wordt opgepakt: leegstandsbeheer werkt dan vaak als een paard van Troje met publiek- en privaatrechtelijke missers tot gevolg. Wetten en regels werken belemmerend, de overheid is vaak onwetend en toezicht faalt jammerlijk. De huidige situatie vereist flexibiliteit.

Door **Frank van Min** directeur Wolf Huisvestingsgroep

Leegstandsbeheer is in veel gemeentes nog niet goed genoeg geregeld. Met de beste bedoelingen bemoeit de politiek zich te pas en te onpas met het onderwerp. Neem Tweede Kamerlid Albert de Vries (PvdA) die kort geleden in media aangaf dat hij 'een deltaplan tegen de leegstand' wil. Grote woorden, maar weinig nieuwe daden waarschijnlijk. Zijn ideeën zijn vele jaren door vele andere politici bedacht en grotendeels irrelevant gebleken. Van kreten als 'eigenaren laten meewerken aan sloop en herontwikkeling' is bijvoorbeeld bekend dat er niets van terecht komt. Zo is het Sloopfonds zelf al door de minister gesloopt.

Een ander idee van De Vries is dat 'gemeenten beter gaan samenwerken'. Vier jaar geleden is de Wet kraken en leegstand in het leven geroepen om de leegstand aan te pakken en gemeentes hierin te ondersteunen. Deze wet blijkt een tandeloze tijger: van de instrumenten die deze wet zou moeten geven om gezamenlijk die leegstand te bestrijden is in de praktijk nooit iets vernomen. Kleine kans dat de oproep van dit Kamerlid daar verandering in gaat brengen. Weinig meer dan symboolpolitiek dus.

Bureaucratische brei

Weinig politici en vastgoedeigenaren realiseren zich dat niet alleen de leegstand zelf een probleem is, maar ook de manier waarop de leegstand tegenwoordig vaak wordt bestreden: met leegstandsbeheer. De remedie is soms erger dan de kwaal. Leegstandsbeheerders laten veel mensen wonen in panden op een manier die niet bewezen brandveilig is en zonder dat ze overeenstemming met de gemeente bereiken over het afwijkende gebruik van het pand. Daarnaast handelen veel leegstandsbeheerders in strijd met het huurrecht. Ze vragen vergoedingen waarvan ze zelf zeggen dat het geen huur is, terwijl de rechter meestal anders



Goed leegstandsbeheer vraagt minder regels

oordeelt. De vaak onwetende en afhankelijke bewoner accepteert meestal dat de leegstandsbeheerder hem geen enkele vorm van huurbescherming biedt. De bewoners die zich wel terecht bewust zijn van hun rechten zullen veel minder snel het pand verlaten dan de eigenaar zou willen. Zo wordt deze handelswijze dan ook het probleem van de eigenaar die zijn plannen met het pand moet uitstellen.

Incidenteel is een succesvolle oplossing voor leegstand te vinden. Zo zijn enkele panden verbouwd tot hotels of (studenten)woningen. Gezond ondernemerschap, vraag en aanbod liggen hier aan ten grondslag, niet de eerder genoemde wetten en ideeën van politici. Voor de meeste lege panden zijn deze structurele oplossingen echter niet haalbaar vanwege de te lange terugverdientijd. Dan blijven er twee opties over: leeg laten staan of leegstandsbeheer. Zowel voor tijdelijk leegstandsbeheer als voor definitieve transformaties staat tot op heden een brei van bestemmingsplanwijzigingen in de weg. Het bestemmingsplan staat gebruik voor tijdelijke bewoning in veel panden met leegstandsrisico namelijk niet toe. Dat er in de praktijk van het leegstandsbeheer vaak in strijd wordt gehandeld met de regels is wel verklaarbaar, maar bij te veel concessies aan de veiligheid niet acceptabel.

Lichtpunten

De Wet ruimtelijke ordening biedt een aantal mogelijkheden om bewoning in lege panden te legaliseren. Vanaf 1 november is het mogelijk om in principe binnen acht weken een omgevingsvergunning te verkrijgen voor tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Tot op heden kostte dat minimaal een half jaar. Het verstrekken van een gedoogverklaring voor tijdelijke bewoning van dit soort panden is een andere bevoegdheid van de gemeente. Daarnaast wordt de Leegstandswet verruimd en er is jurisprudentie waaruit blijkt dat de bestuursrechter onderkent dat het van belang is leegstand tegen te gaan.

De gemeente Amsterdam heeft een eerste aanzet gegeven het leegstandprobleem met behulp van de Wet kraken en leegstand op te lossen. Bij tijdelijke bewoning geldt een minimale bezettingsgraad van één persoon per 200 vierkante meter. Het streven is een bezetting van één persoon per 142 vierkante meter. Zo zouden landelijk tienduizenden personen aan een onzelfstandige woning geholpen kunnen worden (als je uitgaat van de ruim 10 miljoen leegstaande vierkante meters). In de meeste lege panden zijn bovendien voldoende ruimtes te vinden die minimale aanpassingen nodig hebben om er veilig te kunnen wonen. Daar is de terug-

Drie contractvormen voor tijdelijke bewoning

Huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet

De aanvangshuurprijs wordt gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Dit komt neer op ongeveer 125 euro per verhuurde vierkante meter per jaar als gaat om kamerverhuur met gedeelde voorzieningen. De maximale huurprijs wordt in de leegstandvergunning opgenomen, tenzij sprake is van een geliberaliseerde huurprijs. De prijs kan tijdens de huurperiode bevroren worden, maar mag ook met bijvoorbeeld een indexeringsclausule worden verhoogd. De opzegtermijn voor de verhuurder is drie maanden, en de minimale verhuurtermijn is zes maanden.



Huur naar aard van korte duur

Bij deze contractvorm staat het huurder en verhuurder vrij om afspraken te maken over onder andere de opzegtermijn. Omdat in Nederland een huurder veel rechten heeft, kan deze vorm slechts in een zeer beperkt aantal gevallen worden toegepast.

Wel zijn de mogelijkheden van deze contractvorm recentelijk duidelijker geworden en verruimd. De Hoge Raad heeft namelijk in zijn uitspraak van 13 april 2012 waarbij het ging om de tijdelijke verhuur van (onzelfstandige) woonruimte in een complex dat gesloopt zou worden, geoordeeld dat de huurovereenkomst gekwalificeerd kon worden als 'huur naar zijn aard van korte duur' in de zin van art. 7: 232 lid 2 BW. Hierdoor konden huurders geen beroep doen op huurbescherming. Een bijzondere uitspraak omdat juist het uitgangspunt is dat huurders van woonruimte beschermd moeten worden. Dit komt de flexibiliteit ten goede, omdat het huurder en eigenaar een extra contractvorm en dus extra mogelijkheden biedt.

Antikraakcontracten, ook wel bruikleencontracten genoemd

Hier kiest een eigenaar vaak voor als het om tijdelijke bewoning van kantoren, scholen en verzorgingshuizen gaat. Bij een antikraakcontract is sprake van gebruik, waarbij geen huur maar slechts een vergoeding voor servicekosten mag worden gevraagd. Die vergoeding moet aansluiten bij de feitelijke kosten, om te voorkomen dat de vergoeding als een verkapte huurprijs wordt gezien. Hier gaat veel fout, ondanks een keurmerk dat een aantal leegstandsbeheerbedrijven hebben.



verdientijd dus zeer beperkt; vaak slechts drie maanden. Tot op heden is van dit beleid van de gemeente Amsterdam nog weinig terecht gekomen, maar na 1 november kan dat veranderen.

Eigen vlees keuren

Toen de Wet kraken en leegstand het levenslicht zag, had de politiek wat naïef vertrouwen in de zelfregulering van de sector. Een keurmerk zou voldoende zijn om misstanden te voorkomen. Dat Keurmerk Leegstands Beheer (KLB) is uitsluitend door leegstands-beheerders opgesteld: slagers die hun eigen vlees keuren. In de praktijk biedt het keurmerk geen bescherming, maar fungeert het als dekmantel voor 'cowboys op de leegstandsmarkt'.

Volgens het keurmerk zou een (slecht onderbouwde) service-vergoeding van 165 euro per persoon per maand (exclusief een vergoeding voor nutskosten) geen vergoeding voor huur zijn. Uit jurisprudentie blijkt al een aantal jaar dat dit wel degelijk geldt als een huurvergoeding en bewoners kunnen zich dan beroepen op huurbescherming. Pas als dit bedrag gehalveerd wordt, is er in principe sprake van bruikleen. Zolang private partijen zaken met elkaar doen, lost dit probleem zich vanzelf wel op. Als bewoners niet willen vertrekken omdat ze terecht denken huurbescherming te genieten, dan zullen de partijen onderling wel een (financiële) oplossing bedenken. De zaak ligt principiëler bij gemeentes. Hier staat namelijk belastinggeld op het spel. Gemeentes zijn zich vaak onvoldoende bewust van het risico van antikraak en de schijn-zekerheid die het keurmerk biedt. Kort gezegd loopt de gemeente het risico dat het pand niet tijdig leeg wordt opgeleverd, dan wel dat zij niet of onvoldoende financieel worden gecompenseerd voor de nutskosten.

In een recent artikel in De Groene Amsterdammer¹ komt oud CDA-kamerlid Ten Hoopen aan het woord. Hij is een van de indieners van de papieren tijger Wet kraken en leegstand, en tegenwoordig voorzitter van het KLB. Hij zegt onder meer: 'Het keurmerk heeft de afgelopen twee jaar juist een forse versterking van de normen doorgemaakt.' Klinkklare nonsens, want al jarenlang is de jurisprudentie kraakhelder: de vergoeding die volgens het keurmerk door bewoners betaald moet worden, is geen bruikleen, maar huur.

Falend toezicht

Als een van de medeoprichters van het keurmerk heeft Wolf Huisvestingsgroep vaak gewaarschuwd voor deze tekortkomingen. Toen zo'n vier jaar geleden bleek dat wij hier geen verandering in konden aanbrengen, was dit voor ons de reden het keurmerk op te zeggen. De politiek heeft kennelijk erg veel vertrouwen in het zelfregulerend vermogen van het bedrijfsleven. In september hebben de accountants van de politiek een gele kaart gekregen. Het wordt voor de leegstandsbeheerders die zich slechts houden aan de verkeerde uitgangspunten van het keurmerk, tijd voor een rode. Eigenaren en gemeentes moeten zich beter bewust zijn van de publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden op het gebied van tijdelijk wonen. Betrouwbare leegstands- en vastgoedbeheerders kunnen hierbij helpen.

Dat de politiek tekort schiet en mede de veroorzaker is van de leegstand en de misstanden van het beheer ervan lijkt structureel. Zo heeft de Huurcommissie jarenlang zitten slapen. Ze is in het

leven geroepen om op basis van de wet te berekenen hoeveel de huurprijs mag zijn, bijvoorbeeld van een te herbestemmen pand. Getuige het aan alle kanten rammelende puntenstelsel, bleek de commissie hier niet toe in staat, ondanks de 19 miljoen euro belastinggeld die ze jaarlijks ontvangt. Ondertussen blijft de markt in het ongewisse over de commerciële mogelijkheden van herbestemmen van panden naar een sociale woonfunctie (variërend van 125 tot 350 euro per vierkante meter per jaar). Met nog meer leegstand of malafide leegstandsbeheer tot gevolg.

Kosten antikraker	
Huur	€ 0,-
Eenmalige bemiddelings- en uitvoeringskosten	€ 320,-
Borg	€ 320,-
Administratiekosten en 24/7 bereikbaarheid	€ 80,- per maand
Nuts kosten	€ 80,- per maand *
Eventuele extra kosten	
Roerende zaken zoals douches, straalkachels en rookmelders	20% van de aanschafwaarde/jaar
Servicekosten zoals liftonderhoud, schoonmaak, riool, warmte installaties, groenonderhoud, glasbewassing- en onderhoud, opstalverzekering	Max +- € 20,- per maand
Verhuurders onderhoud	Max +- € 20,- per maand

* Dit bedrag is een indicatie. De kosten die in rekening gebracht mogen worden bij een antikraker moeten in ieder geval redelijk zijn. Bij zelfstandige woningen kan de bruiklener de nuts op zijn eigen naam zetten.

Samengevat: de kosten per persoon per maand komen in principe neer op +- € 160,-.

Verdere deregulering

Voor goed leegstandsbeheer staan twee soorten wetten in de weg. Hierbij gaat het ten eerste om de huurprijsbescherming (op basis van het verouderde puntenstelsel dat de maximale huurprijs bepaalt). Ten tweede gaat het om de huurbescherming zelf, waardoor partijen zeer weinig contractsvrijheid hebben met vaak onvoorwaardelijke huurbescherming tot gevolg. Op dit vlak heeft minister Blok een aantal stappen in de goede richting gezet, maar tot op heden doet hij te weinig.

Verdere deregulering is de oplossing. Bij het bestrijden van leegstand is namelijk flexibiliteit gewenst en allerlei sympathiek bedoelde huurtermijnen staan hierbij in de weg. De eigenaar van een leeg pand moet namelijk snel kunnen handelen als de kans zich aandient om het weer structureel te kunnen exploiteren. Dan staat onvoorwaardelijke huurbescherming uiteraard in de weg. Bovendien zal een student of starter maar een beperkt bedrag over hebben voor een kamertje in een kantoor, schoolpand of verzorgingstehuis waar hij maar tijdelijk kan wonen. Dan zijn er geen rigide en uniforme regels nodig om een wettelijke maximale huur te bepalen. De student, eigenaar en beheerder komen daar onderling wel uit.

Rigide onderscheid maken tussen servicekosten en huur, en dus tussen onvoorwaardelijke huurbescherming en geen huurbescherming, is overbodig en ongewenst. Extra wetten en keurmerken tonen maar weer eens aan: hoe meer regels, hoe meer misbruik.

Noot

- 1 De Groene Amsterdammer, 24 september 2014: 'Leegstandindustrie loopt binnen'