

## LEEGSTANDSWET VERRUIMD



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Op 1 juli jl. is de Leegstandswet op belangrijke punten gewijzigd. In dit artikel zal ik proberen aan te geven wat er aangepast is en waarom dit voor u van belang kan zijn.

### **Waarom is het belangrijk te weten dat de Leegstandswet is aangepast ?**

Ik begin met het laatste punt maar daarvoor schets ik eerst kort een situatie.

Een echtpaar bezit een huis. Deze woning is alleen te klein omdat ze een tweeling verwachten. Daarom besluiten ze een andere, grotere, woning met tuin te kopen. Dat hun huidige woning nog niet verkocht is voor de bevalling nemen ze op de koop toe omdat de bank hun een overbruggingslening verstrekt voor de periode dat ze twee huizen bezitten.

De bevalling verloopt voorspoedig, maar dat geldt helaas niet voor de verkoop van hun oude woning. Omdat ze nu dubbele maandlasten hebben, willen ze hun oude woning gaan verhuren. Van die huur kunnen ze dan de rente op de overbruggingslening (grotendeels) betalen.

Normaal gesproken zou dit niet handig zijn. Een huurder kan zich namelijk beroepen op huurbescherming en weigeren de oude woning te verlaten als de makelaar iemand vindt die die woning wil kopen.

Maar als de gemeente toestemming geeft om de oude woning te verhuren onder de Leegstandswet, heeft de huurder geen huurbescherming. Loopt het huurcontract af na de vooraf overeengekomen tijd, dan moet de huurder verhuizen. Hierdoor kan de koper de woning daarna leeg en ontruimd overnemen.

### **Wijzigingen in de Leegstandswet.**

#### Huurprijs is niet meer relevant

Onder de oude regeling mocht de gemeente alleen een vergunning afgeven als de huurprijs niet boven een bepaald maximum uitkwam. Die maximale huur was voor ieder woning anders en werd vastgesteld aan de hand van een puntenlijst.

Dat is nu anders geworden. De gemeente mag de vergunning tot verhuur onder de Leegstandswet niet meer afwijzen omdat de huurprijs te hoog is. Zeker voor eigenaren van luxere woningen, kan dit voordelig zijn.

#### Minimale en maximale huur- en opzegtermijn

De huurovereenkomst moet minimaal 6 maanden duren. Ook is er een maximum, namelijk van 2 jaar. Bovendien geldt voor de huurder een opzegtermijn van één maand en voor de verhuurder eentje van drie maanden.

Is de huur tijdig opgezegd door de verhuurder en verlaat de huurder de woning niet, dan kan die er desnoods met behulp van de sterke arm uitgezet worden.

Daardoor weet de verhuurder dat de woning te koop kan blijven staan. Wordt er een koper gevonden, dan moet met deze dusdanige afspraken gemaakt worden dat de (op)levering van de woning niet eerder plaatsvindt dan de einddatum van het huurcontract.

#### Verlenging

Verlenging van de huurovereenkomst is mogelijk. Dat is vooral handig als de woning nog niet verkocht is nadat de eerste huurovereenkomst door het verstrijken van de afgesproken periode is geëindigd. Hiervoor gelden extra eisen. Ik zou eigenaren daarom willen aanraden om daarover inlichtingen in te winnen bij de gemeente zodat ze weten hoe het in hun specifieke geval uitpakt als de huur wordt verlengd.

Volgende keer belicht ik de verhuur onder de Leegstandswet vanuit de relatie tussen de eigenaar en de hypotheekbank.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht

Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

