

## **Legale vormen van tijdelijke verhuur**

1. Sloopwoningen. Als een woning binnen een paar jaar wordt gesloopt of gerenoveerd kan de woning legaal tijdelijk worden verhuurd. Bedenk wel dat je geen recht op een andere woning hebt als het tijdelijke contract is afgelopen. De verhuurder moet wel per se een 'vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet' hebben. De tijdelijke verhuurperiode mag 6 maanden tot maximaal 2 jaar zijn. Bij onvoorziene vertraging van de sloop- of renovatieplannen kan dit soms verlengd worden tot maximaal 7 jaar. In de vergunning kan ook worden bepaald dat de huur gematigd moet worden omdat het om kwalitatief slechtere woningen gaat. De manier waarop sloopwoningen worden aangeboden verschillen per gemeente, per verhuurder of soms zelfs per vestiging van een corporatie. Informeer bij uw gemeente en bij de corporaties.
2. Tussenhuur. Als een huurder of eigenaar/bewoner aantoonbaar tijdelijk elders verblijft en daarna weer in de woning terugkeert, bijvoorbeeld bij werk in het buitenland. In dat geval kan de woning legaal tijdelijk worden verhuurd. Hiervoor is wel toestemming van de eigenaar (in geval van een huurwoning) en soms ook van de gemeente nodig.
3. Eenmalige voorafgaande verhuur. Wanneer iemand net een woning heeft gekocht of gehuurd om er pas over een tijdje te gaan wonen. In dat geval mag de woning eenmalig tijdelijk worden verhuurd tot aan het moment dat diegene er zelf gaat wonen. Bij een huurwoning is hierbij uiteraard toestemming van de verhuurder nodig.
4. In afwachting van verkoop. Een eigen koopwoning die in de verkoop staat, mag sinds 1 juli 2013 voor maximaal vijf jaar "tijdelijk" worden verhuurd (vergunning op basis van leegstandswet vereist). De huurprijs is in dat geval bovendien vrij. Sinds 1 juli 2013 zijn deze regels landelijk vastgelegd. Voor die datum mocht dit voor maximaal twee jaar en waren de regels per gemeentes verschillend.
5. Campuscontracten. Soms worden studentenkamers ook wel verhuurd voor de duur van de studieperiode. Na afloop van de studie moet u de huur opzeggen.
6. Kantoorgebouwen. Leegstaande kantoorgebouwen mogen sinds 1 juli 2013 voor 10 jaar als woonruimte worden verhuurd (vergunning vereist). Voor die datum mocht dit voor maximaal vijf jaar.

## **Illegale vormen van tijdelijke verhuur**

Als op een huurcontract alleen vermeld staat dat het een "tijdelijk contract" is, zonder dat er sprake is van één van bovengenoemde legale vormen, dan is de tijdelijkheid van het contract niet rechtsgeldig. Het gaat dan om een gewoon huurcontract voor onbepaalde tijd. Het is dus niet mogelijk om de huurbescherming te omzeilen door simpel het woordje "tijdelijk" op een contract te zetten. Zelfs als u hiervoor getekend

heeft. Los daarvan moet het wel gaan om legale verhuur. Illegale onderhuur, ongeacht of dit tijdelijk is of niet, is niet toegestaan.

## **AANVULINGEN vanaf 2016**

### **1. Naar zijn aard kortdurende verhuur**

Dit betreft bv. verhuur als vakantiewoning of als studentenhuisvesting.

Dit vraagt vergunning van gemeente, dan wel bestemmingsplan mogelijkheden. Het vraagt beheer door CvK of vanwege CvK.

Airbnb: ook eventueel lokale regelgeving (maximaal aantal dagen) en beheer.

### **2. Regeling eenmalige tijdelijke kortdurende verhuur, wettelijk mogelijk per 1 juli 2016, aanvullend op bovenstaande regels conform leegstandswet**

- duur tussen nul en twee jaar (maximaal 1 contract)
- geen voorwaarden
- huurprijs kan verhuurde bepalen (tenzij huurprijs lager is dan liberalisatiegrens, 2020: € 737,14)
- tussentijds opzeggen verhuurder: nee
- tussentijds opzeggen huurder: ja

Aan het eind van het huurcontract moet de huurder de woning verlaten. De verhuurder dient bij een maximale huur van twee jaar de huurder drie maanden te voren schriftelijk te melden dat de huur gaat eindigen (hier zijn afhankelijk van de huurlengte verschillende termijnen voor, het mag ook niet te vroeg van te voren – als indekking). Verlening van dit type huurovereenkomst is niet mogelijk. Verlaat de huurder niet op tijd de woning dan dient bij de rechter een verzoek tot ontruiming te worden ingediend. Als dit niet gebeurt, of er wordt te lang mee gewacht, wordt de huurovereenkomst gezien als een overeenkomst met huurbescherming.

Bij huurprijsbepaling boven liberalisatiegrens (2020: € 737,14), heeft huurder zes maanden de mogelijkheid om een beoordeling te vragen aan de huurcommissie. Bij lagere huurprijs moet de hoogte bepaald worden aan de hand van het woningwaarderingstelsel.

### **Nadere info**

Zie voor de uitgebreide info van de rijksoverheid op dit thema:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-voor-tijdelijke-verhuur-zijn-er>