10 MISVERSTANDEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR

tekst • Berber Bijma
beeld • Nationale Beeldbank

Tijdelijke verhuur via de Leegstandwet: de ene makelaar ziet het als een welkome constructie, de ander ervaart het als gedoe. Wat in dat laatste geval kan meespelen, is dat niet iedereen goed op de hoogte is van de regels. Daarom: de tien belangrijkste misvattingen op een rij.

1 VERHUUR VAN TE KOOP STAANDE WONING LEVERT ALLEEN MAAR GEDOE OP

Je moet er inderdaad wat voor doen. Maar voor verkopers én hun makelaars die het goed aanpakken, heeft verhuur meer voor- dan nadelen. Goed aanpakken, betekent in de eerste plaats: zorg ervoor dat de huur plaatsvindt op basis van de Leegstandwet. Dat moet op de juiste manier in het huurcontract zijn verwoord. De Leegstandwet bestaat al sinds 1981 en is per 1 juli 2013 aangepast. Belangrijkste voordeel van verhuur op basis van de Leegstandwet is dat de huurderbescherming niet van toepassing is. Tegelijk is de woning wél bewoond - beter voor de staat van de woning en dus voor de verkoop - en kan er voor de makelaar een verdienmodel aan zitten, bijvoorbeeld in de vorm van een maandcourtage voor contact met de huurder en potentiële kopers, het regelen van onderhoud en oplossingen voor (acute) problemen.

2 DE GEMEENTE BEPAALT DE HUURPRIJS, OP BASIS VAN EEN PUNTENSYSTEEM

De gemeente moet wel een vergunning voor verhuur afgeven, maar gaat niet (meer) over de prijs. Met de actualisering van de Leegstandwet vorig jaar, zijn de huren geliberaliseerd. Voor woningen die sindsdien in de tijdelijke verhuur zijn gekomen, betekent dit dat de eigenaar/verhuurder zelf bepaalt hoeveel huur hij vraagt. Waarna potentiële huurders uiteraard zelf bepalen of ze dat er ook voor willen geven.

3

TOESTEMMING VAN DE BANK IS NIET PER SE NODIG

Sommige makelaars slaan - al dan niet uit onwetendheid - de stap naar de bank nog weleens over. Verhuren zonder toestemming van de hypotheekverstrekker is echter verboden. Sommige banken sporen die fraude actief op, bijvoorbeeld door te kijken naar binnenkomende huuropbrengsten of post die wegens verhuizing wordt teruggestuurd. In veel gevallen lukt het om de toestemming van de bank met terugwerkende kracht te regelen, maar een bank heeft het recht om te weigeren. Een gokje nemen, is dus niet zo verstandig.

BANKEN DOEN ALTIJD MOEILIJK OVER TOESTEMMING VOOR VERHUUR

Dat valt mee. De meeste banken zien inmiddels wel de voordelen in van tijdelijke verhuur. Het is in verreweg de meeste gevallen wel zo dat een hypotheekverstrekker voor tijdelijke verhuur geen zaken wil doen met individuele makelaars, maar alleen met gespecialiseerde bureaus als Overbruggingsverhuur.nl, Tijdelijk Twee Woningen of het NVM-verhuurplatform Huisover. Banken mogen, ook bij een aanvraag via zo'n bureau, toestemming weigeren. Reden daarvoor kan zijn dat de verkoper de woning te snel wil verhuren (nog voor hij verkoop serieus heeft geprobeerd), dat de verkoper naar een huurwoning is verhuisd of dat de verkoper onder Bijzonder Beheer valt.

4

GESPECIALISEERDE VERHUURBUREAUS PIKKEN HET WERK VAN DE MAKELAAR IN

Dat is maar net hoe je er tegenaan kijkt. De meeste hypotheekverstrekkers willen inmiddels alleen nog maar zaken doen met zulke bureaus; daar moet je als makelaar dus wel in meegaan. Maar dat heeft ook z'n voordelen: met zo'n bureau schakel je deskundigheid in én goede contacten met hypotheekverstrekkers. Wie drie keer per jaar tijdelijke verhuur regelt voor een klant, weet nu eenmaal minder dan een bureau dat dit dagelijks doet. Het NVM-verhuurplatform Huisover onderscheidt zich doordat makelaars geheel zelfstandig de afhandeling van de tijdelijke huur kunnen doen, met bijbehorend verdienmodel.

5

6

MET VERGUNNING VAN GEMEENTE EN TOESTEMMING VAN BANK IS ALLES GEREGELD

Het belangrijkste wel. Maar ook de verzekeraar moet ingelicht worden. Die heeft het recht de opstalverzekering aan te passen, al gebeurt dat in de praktijk vrijwel nooit. Als een verkoper/verhuurder een hypotheek heeft die onder de NHG valt en verhuist naar een huurwoning of gaat samenwonen in een huis dat niet op zijn naam staat, is voor verhuur ook toestemming van de NHG nodig, nog vóór de bank toestemming geeft. De verhuurder heeft dan namelijk geen twee koopwoningen op zijn naam staan.

7

IN HET HUURCONTRACT MAG JE DE DUUR VAN DE VERHUUR VASTLEGGEN

Nee. Die duur is wettelijk vastgelegd: eerst zes maanden en daarna voor onbepaalde tijd, met een maximum van de duur van de vergunning. De vergunning wordt sinds juli 2013 afgegeven voor vijf jaar. De toestemming van de bank meestal voor kortere tijd, met mogelijkheid tot verlenging. In uitzonderlijke gevallen geeft een bank toestemming voor een huurcontract van bijvoorbeeld een jaar. Maar dan moeten er heel wat seinen op groen staan, bijvoorbeeld: de huurder is expat, het huis heeft overwaarde en zal naar verwachting na dat jaar snel worden verkocht.

‘Verhuren zonder toestemming hypotheekverstrekker is verboden’

8

EEN VERHUURDE WONING KAN WEL TIJDELIJK UIT DE VERKOOP

No way. De eigenaar is verplicht om actief met de verkoop bezig te blijven, bijvoorbeeld door het huis op internet aan te bieden en mee te doen aan openhuizenroutes. De bank trekt de toestemming in als de eigenaar de verkoop niet meer actief bevordert.

ALS EEN WONING EENMAAL VERHUURD IS, BEN JE ALS MAKELAAR HET ZICHT EROP KWIJT

Dat hoeft zeker niet. Er zijn genoeg constructies te bedenken waarbij de makelaar juist een actieve rol krijgt als schakelaar tussen het specialistische verhuurbureau en de klant. Het NVM-verhuurplatform Huisover, een van de specialistische bureaus, werkt zelfs alleen maar met makelaars als tussenpersoon. Maar ook bij andere verhuurbureaus kan de makelaar een actieve rol blijven spelen, en profiteren van bijbehorend verdienmodel. Zie ook misverstand 1.

9

10

JE SCHRIJFT: LEEGSTANDSWET

Het is geen doodzonde, maar als we dan toch even de puntjes op de i zetten: die s hoort daar niet. De officiële naam van de wet is Leegstandwet.

GRETIGE KOPERS ONTDEKKEN LEEGSTANDWET

Met het aantrekken van de huizenmarkt ontstaat er een nieuwe klantengroep die graag een beroep doet op de Leegstandwet, vertelt Koen Elfrink van Overbruggingsverhuur.nl: mensen die het mooie huis dat ze hebben gezien alvast willen kopen, mits ze hun bestaande woning mogen verhuren. “Soms is dat zelfs een voorwaarde in de financiering van de hypotheek voor de nieuwe woning. De aankoopbeslissing hangt daardoor soms af van de toestemming voor tijdelijke verhuur.” Elfrink wijst de nieuwe ontwikkeling toe aan ‘crisismoeheid’. “Mensen willen nu wel weer eens dóór, zeker als de kans klein is dat ze hun baan kwijtraken.”

Dit artikel kwam tot stand door de medewerking van Koen Elfrink (Overbruggingsverhuur.nl), Jelle Vreman (Huisover.nl) en Naomi Ansems (Tijdelijktweewoningen.nl)