



In dit nummer:

n Risico's bij beheer van sloopwoningen

n Bouwvergunning en voorlopige voorziening

n Energie is hot

n Wel of niet ontruimen tijdens de schuldsanering?

# Risico's bij beheer van sloopwoningen



administratiekosten, incasso, controlewerkzaamheden en communicatie. De door de bruikleners te betalen vergoeding is echter hoger dan de door de beheerorganisatie uit te geven kosten. Het verschil is winst voor de beheerorganisatie.

## Verskil tussen een bruikleenovereenkomst en een huurovereenkomst

De wet bepaalt dat er sprake is van een huurovereenkomst wanneer de gebruiker voor het gebruik een tegenprestatie betaalt. Of er sprake is van een tegenprestatie hangt af van de vraag of er door de beheerorganisatie een voordeel wordt genoten. Dit is het geval wanneer de ontvangen vergoeding hoger is dan de werkelijke kosten die de beheerorganisatie maakt. De "winst" die gemaakt wordt geldt dan als tegenprestatie in de zin van de wet. Er is dan dus sprake van een huurovereenkomst en niet van een bruikleenovereenkomst.

Steeds meer woningcorporaties maken bij herstructureringsprojecten gebruik van commerciële vastgoedbeheerorganisaties om leegstand tot aan datum sloop te voorkomen. De woningcorporatie draagt na afloop van de reguliere huurovereenkomst de woning over aan de beheerorganisatie die vervolgens met door haar geselecteerde kandidaten tijdelijke huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet afsluit en/of bruikleenovereenkomsten aangaat. De beheerorganisatie heeft de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de woningen op de sloopdatum weer leeg en ontruimd zijn.

## Contractering met beheerorganisaties

Niet alle beheerorganisaties werken op een zelfde wijze. Vaak gaat het om de volgende constructie: voor beheer in de vorm van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet worden door de woningcorporatie eenmalige bemiddelingskosten per woning betaald. De huuropbrengsten zijn voor de corporatie. Voor tijdelijk beheer in de vorm van bruikleen wordt geen vergoeding aan de beheerorganisatie betaald. De bruikleners betalen aan de beheerorganisatie servicekosten alsmede een vergoeding met betrekking tot de kosten die met het gebruik van het pand samenhangen, zoals

## Huurbescherming

Wanneer er sprake is van een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte heeft de huurder in beginsel huurbescherming. Deze huurbescherming wordt slechts in bijzondere gevallen terzijde geschoven. Er is geen huurbescherming als er tijdelijk wordt verhuurd op basis van een Leegstandwetvergunning. De Leegstandwet stelt echter strenge formele eisen aan de huurovereenkomst. Een vergunning wordt alleen verkregen na toetsing door de gemeente. Ook is de huurbescherming niet van toepassing in gevallen waarin sprake is van een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van →

→ Risico's bij beheer van sloopwoningen

korte duur is of wanneer op grond van de feiten of omstandigheden van het geval een beroep van de huurder op huurbescherming in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. In beide gevallen zijn rechters zeer terughoudend. Onder een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur wordt slechts begrepen de verhuur van vakantiehuisjes en wisselwoningen of noodwoningen. Ten aanzien van woningen die bestemd zijn voor sloop wordt in de rechtspraak verschillend geoordeeld. Er zijn enkele gevallen bekend waarin rechters vonden dat tijdelijke verhuur van sloopwoningen aangemerkt moet worden als gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Een beroep op huurbescherming door de huurder werd soms onredelijk geacht. Maar veel rechters zijn zeer terughoudend en zullen de huurbescherming niet gemakkelijk opzij zetten. Zeker niet als geen gebruik is gemaakt van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

**Risico voor woningcorporatie**

Wanneer een door de beheerorganisatie geselecteerde gebruiker een beroep doet op huurbescherming, is er een gerede kans dat de woning niet of niet tijdig beschikbaar is voor sloop. Dat kan tot zeer aanzienlijke schade leiden. In dat verband zijn de kleine lettertjes in het contract met de beheerorganisatie van groot belang. Niet zelden komt voor dat in de overeenkomst tussen de beheerorganisatie en de woningcorporatie geen garantie is opgenomen dat de woningen tijdig beschikbaar zullen zijn. Ook komt het voor dat in de overeenkomst de aansprakelijkheid van de beheerorganisatie wordt uitgesloten of aanzienlijk wordt beperkt. Het risico van het gebruik van een "oneigenlijke" bruikleenovereenkomst met de bewoners komt dan voor rekening van de woningcorporatie. De corporatie dient zich dan af te vragen wat dan de toegevoegde waarde is van een samenwerking met een commerciële beheerorganisatie. n

**Bart de Jonge, advocaat te Woerden**

## Energie is hot

**Er is veel te doen rondom energiebesparing. Niet voor niets. Het klimaat verandert en in de wereld lijkt men het besef te hebben dat stilzitten geen optie is. Klimaatverdragen en prestatieafspraken op wereld, Europees en landelijk niveau zijn dan ook dagelijkse kost.**

Ook op gebied van wonen is er het nodige aan regelgeving ingevoerd. Vanaf 1 januari 2008 is het Besluit Energieprestatie Gebouwen en het daarbij behorende reglement in werking getreden. Eigenaren van woningen en andere gebouwen moeten vanaf 1 januari een energielabel bij verkoop of verhuur aan de koper respectievelijk huurder overhandigen. Dus bij het aangaan van een huurovereenkomst, of op verzoek van een huurder, zal een verhuurder nu een label moeten kunnen verstrekken.

Dit label geeft, net zoals bij auto's of witgoed, een klasse van A tot en met G aan. Is de woning zeer energiezuinig dan zal die een A-klasse hebben en, logisch, een G-klasse als de woning niet zuinig is.

Woningcorporaties zijn tot 1 januari 2009 van de verplichting het label te verstrekken uitgezonderd, mits zij vóór 1 januari 2009 hun hele woningbezit in één keer hebben laten labelen. Kiest de corporatie daar niet voor, dan zal de verhuurder nu al een label moeten kunnen verstrekken. Het besluit geldt overigens alleen voor woningen die vóór 1998 zijn gebouwd. Daarnaast zijn onder meer woonwagens, schuurtjes, garages en monumenten uitgezonderd. Hoewel VROM er veel aan is gelegen dat de eigenaren van woningen investeren in energiezuinige panden, is er niet besloten een straf- of bestuursrechtelijke sanctie op te leggen indien een eigenaar/verhuurder geen label kan of wil overleggen. Wel kan de gemeente op basis van de Woningwet een eigenaar aanspreken wanneer niet wordt voldaan aan de voorschriften. De gemeente kan een huurder verder wijzen op de mogelijkheid zich tot de rechter te wenden. Welke civielrechtelijke sancties of maatregelen er getroffen kunnen worden, zal echter te zijner tijd moeten blijken uit de rechtspraak.

Wat als de verhuurder wel een label overhandigt maar daaruit blijkt dat de huurder een energieonzuinige woning huurt? Of er is geen label en de huurder weet, gelet op de ouderdom en/of staat van de woning (en zijn energierekeningen) dat hij geen energiezuinige woning heeft? Heeft de huurder dan mogelijkheden om de verhuurder aan te sporen tot investeringen in de woning? Ja. Vorig jaar is namelijk het gewijzigde artikel 7:243 BW in werking getreden. Hierin is bepaald dat wanneer het een woning betreft die verbetering behoeft met betrekking tot het thermisch isoleren van uitwendige scheidingsconstructies of de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte, dan wel tot het plaatsen van een C.V. met een rendement van ten minste 80% (indien de C.V. ten minste 10 jaar oud is), de huurder daartoe een verzoek bij de rechter kan indienen. De rechter kan de verhuurder verplichten om op zijn kosten die verbeteringen aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten.

Artikel 243 is in feite een samenvoeging van artikel 243 oud en 15 Woningwet oud. De mogelijkheid voor een huurder om bepaalde energiebesparende investeringen af te dwingen bestond dus al, maar in de praktijk werd er vrijwel geen beroep op gedaan. Gelet op de campagnes die VROM en onder meer de Woonbond voeren, mag worden verwacht dat steeds meer huurders de weg naar de rechter weten te vinden als een verhuurder weigerachtig blijft om muren te isoleren en dubbelglas te plaatsen, of om die C.V.-ketel te plaatsen met een rendement van ten minste 80%. Bovendien kan een verhuurder dit artikel niet contractueel uitsluiten omdat het van semi-dwingend recht is; afwijken ten nadele van de huurder is dan ook niet mogelijk.

Veel verhuurders zien wel de noodzaak tot aanbrengen van allerlei energiebesparende maatregelen en zijn volop in de weer om woningen te renoveren. Zij zullen dan ook weinig tot geen 'last' hebben van de energielabels en gerechtelijke procedures. n

**Gabriëlle Gijberts, advocaat te Woerden**

## Bouwvergunning en voorlopige voorziening



**Bouwprojecten leiden steeds vaker tot bezwaren van omwonenden. In een aantal gevallen komt men daar in goed overleg nog wel uit. Soms ook niet, waarbij de omwonenden dan nadien – na afgifte van de bouwvergunning – bezwaar aantekenen bij de gemeente en een voorlopige voorziening vragen. Hoe daar als corporatie mee om te gaan?**

Allereerst is van belang om wat voor bouwplan het gaat. Gaat het om een bouwplan dat past binnen het bestemmingsplan, dan zal een bezwaar zelden succes hebben. Een bouwvergunning is namelijk een gebonden beschikking. Kort gezegd wil dat zeggen, dat indien het bouwplan binnen het bestemmingsplan past, het voldoet aan het Bouwbesluit en aan de bouwverordening én niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, de gemeente de bouwvergunning niet kan weigeren. Vindt verlening van de bouwvergunning echter plaats met toepassing van een vrijstelling (bijvoorbeeld artikel 19 WRO), dan is er sprake van een belangenafweging, die de gemeente in het voordeel van de aanvrager van de vergunning heeft laten uitvallen. In bezwaar kan dan de verlening van de vrijstelling worden aangevochten. Het maken van bezwaar schort echter de werking van de verleende bouwvergunning niet op; de corporatie (als houder van de bouwvergunning) mag met de bouw starten. Ook al is dat voor eigen risico. Wil de corporatie de bezwaarprocedure niet afwachten – en start

zij met de bouw – dan komt het steeds vaker voor dat de bezwaarmakers de rechter vragen om een zogenoemde voorlopige voorziening te treffen. Zij vragen dan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank (sector bestuursrecht) om de bouw stil te leggen tot dat op het bezwaar (of zonodig beroep) is beslist. De wet biedt de rechter daartoe de mogelijkheid, indien de bezwaarmakers – doordat de corporatie met de bouwwerkzaamheden zou aanvangen – onevenredig nadeel zouden leiden. Bij een bouwproject is daar al snel sprake van. Het komt immers zelden voor dat iets wat op basis van een bouwvergunning is gerealiseerd nadien nog wordt afgebroken.

Strikt genomen gaat het bij het bezwaar (en bij het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening) om een geschil tussen de vergunningverlener (de gemeente) en de bezwaarmakers. In de bezwaarfase hoort de gemeente zowel de bezwaarmakers als de vergunninghouder. In de procedure waarbij de bezwaarmakers een voorlopige voorziening

vragen ligt dat anders. Sommige rechtbanken merken de vergunninghouder standaard als 'partij' in het geschil tussen de bezwaarmakers en de gemeente aan. Andere rechtbanken vragen de vergunninghouder of hij als partij aan het geding wil deelnemen. Kies je ervoor om niet als partij deel te nemen, dan krijg je ter zitting ook niet de gelegenheid om jouw belangen onder woorden te brengen. Je bent dan afhankelijk van hetgeen de gemeente – als vergunningverlenende instantie – over jouw belang zegt; als de gemeente er al iets over zegt! Immers, voor de gemeente speelt uitsluitend de vraag of zij conform de regels de vergunning verleend heeft. Is er sprake van vergunningverlening na vrijstelling, dan komt daar nog de toets bij of de gemeente in redelijkheid – bij afweging van alle belangen – de vrijstelling mocht verlenen.

Voor de vergunninghouder spelen echter nog andere belangen. Wordt de bouw stilgelegd, dan loopt het bouwproject een vertraging van 4 à 5 maanden op. Voorafgaande aan de bouw zijn onder meer kosten gemaakt voor het bouwrijp maken van de grond, architectenkosten en de kosten van aanneming. Stillegging van de bouw brengt enorme kosten met zich. Bij omvangrijke project kan het verlies gemakkelijk oplopen tot € 15.000,- tot € 20.000,- per week. Daarnaast is de keuze om te gaan bouwen veelal een gevolg van het feit, dat er een nijpend tekort is aan bepaalde woningen. Bijvoorbeeld aan seniorenhuisvesting. Uitstel van de bouw betekent dat die groep nog langer van adequate huisvesting verstoken blijft. Neemt de vergunninghouder als partij aan het geding deel, dan zal de rechter ook deze omstandigheden meewegen in zijn beslissing of hij de bouw al dan niet zal stilleggen. Het is daarom dan ook van belang dat corporaties – als zij geconfronteerd worden met een verzoek om een voorlopige voorziening – zelf als partij aan het geding deelnemen, zodat zij ter zitting hun eigen belangen goed kunnen toelichten. n

**Jos van den Mosselaar, advocaat te Best**

