

METAFOOR ADVISEERT GEMEENTEN BIJ HUURRECHT

Kennis van zaken is cruciaal

Veel gemeenten worstelen met het onderwerp huurrecht. Sinds de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 is het er voor gemeenten niet overzichtelijker op geworden. De juristen van Metafoor Vastgoed en Software bieden uitkomst. Zij begeleiden, ondersteunen en adviseren gemeenten onder andere op het gebied van huurrecht. En dat kan een hoop discussie voorkomen.

De huurder wordt in Nederland over het algemeen heel goed beschermd, er zijn veel bepalingen van dwingend recht. Dus als een gemeente zich niet netjes aan de regels houdt, simpelweg omdat ze de regels niet goed genoeg kent, dan kan dat veel discussie opleveren met de huurder, wat kan uitlopen op flinke procedurele kosten. Kennis van zaken op het gebied van de verschillende typen huurovereenkomsten is dus belangrijk, maar die kennis ontbreekt nog te vaak bij gemeenten. Inhuur van expertise van buitenaf is dan een logische stap.

Publiek versus privaatrecht

‘Veel gemeenten hebben geen specialisten op het gebied van huurrecht in huis, ze zijn voornamelijk actief in het publieke recht. Het huurrecht is

echter een heel specifiek privaatrechtelijk rechtsgebied. Daarvoor moet je de nodige kennis en expertise in huis hebben. Zeker nu de eisen aan de verhuurder strenger zijn geworden met de invoering van diverse nieuwe wetten.’ Aan het woord is Peter de Haan, juridisch adviseur van Metafoor Vastgoed en Software. Hij werkt namens Metafoor voor verschillende gemeenten in Nederland. Op dit moment is hij als juridisch adviseur ingehuurd door gemeente Overbetuwe en gemeente Ede. Beide gemeenten adviseert hij onder andere bij het op orde brengen van de modelcontracten. ‘Ik neem de medewerkers van de gemeente zo veel mogelijk mee in de procedures. De bedoeling is dat de vastgoedportefeuille en de modelcontracten op orde zijn als ik hier wegga. Dan kan de gemeente daarna zelf met deze modelcontracten aan de slag.’

Kostprijsdekkende huur

Steeds vaker worstelen gemeenten met juridische vraagstukken omdat er steeds meer wettelijke verplichtingen komen. Volgens De Haan heeft het ook sterk te maken met de professionaliseringsslag die bij veel vastgoedafdelingen van gemeenten gaande is. ‘Nu veel gemeenten werken aan het professionaliseren van hun vastgoedafdeling en het op orde brengen van de vastgoedportefeuille, beginnen er steeds meer huurrechtvraagstukken te spelen. De invoering van de Wet Markt en Overheid, die bepaalt dat gemeenten kostprijsdekkende huur moeten berekenen, heeft dit nog extra aangezwengeld. Voor gemeenten is niet altijd duidelijk hoe die kostprijsdekkende huur berekend moet worden. Wij hebben een speciaal rekenmodel waarmee we nauwkeurige berekeningen kunnen maken en we adviseren en begeleiden gemeenten bij het invullen van deze modellen.’ Ook de Wet Doorstroming Huurmarkt,

sinds 2015 van kracht, heeft het speelveld voor vastgoedafdelingen van gemeenten veranderd. ‘Deze wet biedt gemeenten meer mogelijkheden voor verhuur op korte termijn. Veel specifieke bepalingen die hieruit voortvloeien zorgen voor een omslag. Het gaat niet enkel om een kleine aanpassing’, stelt De Haan. ‘Als je niet genoeg kennis hebt van huurrecht kun je met dit soort huurcontracten lelijk de mist in gaan.’ Kennis die bij Metafoor ruimschoots aanwezig is. ‘Wij houden ons al jaren bezig met de privaatrechtelijke aspecten van vastgoed en zitten bovenop de wet- en regelgeving. Elke maand hebben we bij Metafoor een juristenoverleg en onze veertig collega’s volgen regelmatig cursussen over verschillende privaatrechtelijke onderwerpen. Zo houden we de kennis helemaal up-to-date en dat betaalt zich uit.’ Gemeenten in Nederland hebben te maken met verschillende huurregimes waarbij drie hoofdcategorieën zijn te onderscheiden: de woonruimten, en twee categorieën bedrijfsruimten. Vooral die laatste twee categorieën, in ambtelijke taal de 290 en de 230A, zorgen nogal eens voor verwarring. ‘De 290 betreft winkels, horeca en ambachtsbedrijven’, legt De Haan uit. ‘De 230A is de restcategorie, globaal gezegd de panden die niet voor publiek toegankelijk zijn. Dit zijn de fabrieken, kantoren, scholen en theaters. Plekken waar je niet mag komen, tenzij je een toegangskaartje of lidmaatschapsbewijs hebt. Tussen deze categorie en de 290 zitten grote verschillen. Zo wordt de huurder in de 290-categorie veel sterker beschermd. Voor gemeenten is het dus belangrijk het onderscheid tussen die twee categorieën scherp voor ogen te hebben, maar daar gaat het nog vaak mis. Gemeenten denken ten onrechte dat ze zelf kunnen kiezen welk regime ze van toepassing



Peter de Haan: ‘Wij houden ons al jaren bezig met de privaatrechtelijke aspecten van het vastgoed en zitten bovenop de wet- en regelgeving’

verklaren. Dan is het aantrekkelijk om alles onder 230 te scharen, want bij de 290 zit bijvoorbeeld een minimale huurtermijn van 5 jaar. Dat is voor een gemeente niet altijd wenselijk. Maar als aan het eind van de huurovereenkomst blijkt dat de 230 eigenlijk een 290 had moeten zijn, kan dat heel vervelende consequenties hebben.’

Vooronderzoek

Volgens De Haan is het voor gemeenten belangrijk om goede procesbeschrijvingen op papier te zetten en goede modelovereenkomsten op te stellen. ‘Hiermee kunnen gemeenten eventuele fouten al in het voortraject voorkomen. Het vooronderzoek dat je doet voor je een overeenkomst sluit gebeurt dan veel nauwkeuriger waardoor je makkelijker kunt bepalen welke overeenkomst je nodig hebt. Dit voorkomt achteraf vervelende verrassingen met de daarbij komende meerkosten.’ De juristen van Metafoor bieden gemeenten ondersteuning bij het op orde krijgen van de modelovereenkomsten en procesbeschrijvingen. ‘Wij nemen gemeenten een hoop werk uit handen, maar het doel is uiteindelijk dat we de boel zo achterlaten dat de juristen van de gemeenten het hoofdstuk huurrecht zelf kunnen oppakken op een efficiënte en kostenbesparende manier.’ ◀



Foto Shutterstock