

Geachte bestuurders,

Hierbij informeer ik u over een actueel vraagstuk dat binnen veel besturen speelt: de wenselijkheid voor de verhuur van leegstaande pastorieën.

Waar in deze brief wordt gesproken over de pastorie moet daaronder ook worden begrepen een ander pand gelegen op het terrein bij het kerkgebouw, zoals bijvoorbeeld een kosterswoning.

Deze notitie vormt een toetsingskader en dient als leidraad bij het maken van beleidskeuzes.

Het dilemma: pastorieën in transitie

Leegstand van pastorieën komt steeds vaker voor. Verhuur lijkt op het eerste gezicht een logische stap: het genereert inkomsten en beschermt het pand tegen verval of kraak. Toch brengt verhuur belangrijke risico's met zich mee.

De economische waarde van een kerkelijk ensemble zit veelal in de pastorie, niet in het kerkgebouw. Daarom is het uitgangspunt: verkoop van kerk en pastorie als één geheel. Verhuur dient dan ook met grote zorgvuldigheid te worden overwogen.

Wanneer een pastorie wordt verhuurd als woning, ontstaat in beginsel huurbescherming, waardoor beëindiging van de huur – bijvoorbeeld ten behoeve van verkoop – niet zonder meer mogelijk is. Dit heeft een negatieve invloed op de verkoopbaarheid en waarde van de pastorie als onderdeel van het kerkelijke ensemble, aangezien flexibiliteit voor herontwikkeling beperkt wordt.

Algemene voorwaarden voor verhuur

Bij verhuur van een pastorie moeten minimaal de volgende voorwaarden worden vervuld:

1. Bestemming in het Omgevingsplan

De beoogde verhuur moet passen binnen het geldende Omgevingsplan. Pastorieën hebben doorgaans een maatschappelijke bestemming, soms met aanduiding 'religie' of 'dienstwoning'.

2. Verhuurvergunning van de gemeente

Steeds meer gemeenten stellen een verhuurvergunning verplicht, met eisen rond goed verhuurderschap, huurprijsregulering en onderhoud.

3. Goede staat van onderhoud

De pastorie moet in redelijke tot goede staat verkeren. Ernstige gebreken dienen vooraf te zijn verholpen.

Opties voor verhuur

Indien aan de randvoorwaarden is voldaan, zijn er verschillende vormen van (tijdelijke) verhuur mogelijk:

A. Verhuur als bedrijfsruimte (art. 7:230a BW)

Verhuur als bedrijfsruimte heeft de voorkeur. Deze vorm van verhuur kent namelijk geen huurbescherming, geeft partijen veel contractsvrijheid en biedt flexibiliteit. Voorbeelden: kantoor, school, kinderopvang, uitvaartondernemer.

B. Tijdelijke verhuur aan specifieke groepen (Besluit specifieke groepen bij tijdelijke verhuur)

Op grond van art. 7:271 lid 2 BW en het Besluit specifieke groepen bij tijdelijke verhuur is het mogelijk om de pastorie voor maximaal 2 jaar te verhuren aan personen genoemd in het Besluit. In dat geval eindigt de huurovereenkomst na afloop van de huurperiode en geldt er geen huurbescherming.

Wel is de verhuurder gehouden om de huurder 1 – 3 maanden voor afloop van de huurperiode schriftelijk te informeren over het aflopen van de huurperiode. Doet de verhuurder dit niet of wordt na de huurperiode een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder gesloten dan wel de huur voortgezet, dan geldt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en komt de huurder huurbescherming toe.

Voorbeelden van groepen zijn:

- Personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren;
- Personen afkomstig uit maatschappelijke opvang of in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;
- Personen met een of meer minderjarige kinderen, die niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren met de andere ouder van die kinderen en die in de nabijheid van hun kinderen willen blijven wonen;
- Statushouders die voorafgaand aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum verbleven en in afwachting zijn van definitieve huisvesting door de gemeente.

C. Verhuur ‘naar zijn aard van korte duur’

Het stelsel van huur- en huurprijsbescherming geldt voor deze categorie niet. Het gaat dan bijvoorbeeld om huur van vervangende woonruimte voor de duur van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden aan de ‘eigenlijke’ woning en ook huur ter overbrugging van een tijdelijke situatie in afwachting van verwerving of oplevering van een definitieve woning, of gedurende een crisissituatie.

In de rechtspraak wordt terughoudend omgegaan met deze categorie. Het is sterk afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het concrete geval of van deze categorie gebruik gemaakt kan worden.

D. Verhuur op grond van de Leegstandswet

De Leegstandswet geeft mogelijkheden om een leegstaande woning te verhuren zonder dat de huurder huurbescherming geniet.

Verhuur op basis van de Leegstandswet is alleen mogelijk met een vergunning van de gemeente en is specifieke gevallen, zoals bij een voor verkoop bestemde woning die gedurende de tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd niet langer dan gedurende in totaal drie jaar als woonruimte verhuurd is geweest.

E. Verhuur als woonruimte voor onbepaalde tijd

Verhuur als woonruimte voor onbepaalde tijd is alleen wenselijk als tevens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verwachting is dat de kerklocatie nog **minimaal 10 jaar** als zodanig **in gebruik blijft**, bij voorkeur is dit onderbouwd met de vitaliteitsscan.
- Verhuur tegen een marktconforme prijs, op grond van het puntenstelsel. Uitgangspunt is daarom **verhuur in de vrije sector**.
- Indien kosten moeten worden gemaakt om de pastorie geschikt te maken voor verhuur als woonruimte geldt dat de **terugverdiendtijd maximaal 10 jaar** mag zijn en het netto **rendement minimaal 4%** dient te zijn.

Alternatief: anti-kraak

Indien reguliere verhuur niet mogelijk of wenselijk is, kan de pastorie in gebruik worden gegeven op basis van een **anti-kraak overeenkomst**. Hoewel dit geen inkomsten oplevert, wordt het pand zo wel beschermd tegen verval en onrechtmatig gebruik.

BM aanvraag

Voor verhuur van de pastorie heeft het bestuur de voorafgaande schriftelijke machtiging van de Bisschop nodig. Elke situatie is uniek. Bij een voornemen tot verhuur van een pastorie dient het bestuur vooraf advies in te winnen bij het Economaat van het Bisdome in zake de wensen en (on)mogelijkheden van verhuur.

Tot slot

Deze notitie biedt een handvat om beleidsmatig verantwoord om te gaan met leegstaande pastorieën.

Met vragen kunt u contact opnemen met mr. Marieke Wijnbeld via:
m.wijnbeld@bisdomrotterdam.nl of 06-34712191.

Met vriendelijke groet,

Mr J.C.G.M. Bakker
 Algemeen econoom bisdom Rotterdam