

Nieuwe Huurwet

Einde aan tijdelijke contracten

Op 1 juli 2024 ging de nieuwe Huurwet in. Belangrijk onderdeel daarvan is dat tijdelijke huurcontracten niet meer toegestaan zijn, op enkele uitzonderingen na. Dit treft ook kerken. We spreken met Margreet Parlevliet over de gevolgen voor kerken en welke mogelijkheden er nog wel zijn.

TEKST KEES POSTHUMUS BEELD PROTESTANTSE KERK IN NEDERLAND

De predikant vertrekt en de pastorie komt leeg te staan. Vaak duurt het even voordat een nieuwe voorganger plus eventueel gezin de pastorie betreft. Of: de pastorie komt leeg en je weet nog niet wat je ermee wilt. Of: de predikant die met emeritaat ging, heeft nog geen andere woning. Tot 1 juli dit jaar konden kerken er in zo'n geval voor kiezen om de pastorie tijdelijk te verhuren. Die optie vervalt in de nieuwe Huurwet, een maatregel van het vorige kabinet. Verhuren kan alleen nog via een vast contract. Dat geeft de huurder het recht er te blijven wonen, ook als de kerk het pand weer nodig heeft.

Margreet Parlevliet werkt als jurist bij de Protestantse Kerk in Nederland. Samen met andere deskundigen,

collega's in andere kerken en VKB Kerkrentmeesters boog zij zich over de gevolgen van de nieuwe Huurwet.

Beperkte mogelijkheden

Parlevliet: "De wet is niet zozeer ingewikkeld. Het is vooral onhandig, omdat het kerken in hun mogelijkheden beperkt. Voorheen kon je met een huurder een contract afsluiten voor maximaal twee jaar. Dat kan niet meer, vanaf 1 juli zijn alleen vaste contracten voor onbepaalde tijd nog mogelijk. Contracten die voor 1 juli zijn afgesloten blijven geldig."

"Bij kerken gaat het vooral om pastorieën, al zijn er ook kerken met andersoortig vastgoed dat verhuurd wordt. Meestal gaat het om een pastorie of een kosterswoning. Als de voorganger vertrekt, duurt het traject dat leidt naar een opvolger soms behoorlijk lang. Dat geldt vooral voor 'de randen van Nederland', waar aan protestantse kant het predikantentekort gemeenten zwaarder treft. In de tussentijd wil je dan het liefst je pastorie tijdelijk verhuren. Ook als het huis leeg staat, kost het namelijk wél geld."

Uitzonderingen

Tijdelijk verhuren kan alleen nog in een aantal, nauw omschreven gevallen. Parlevliet: "Laat ik eerst de voor kerken meest relevante, haalbare uitzonderingen noemen. Studenten die tijdelijk ergens studeren en na een bepaalde tijd weer vertrekken. De vraag is dan of een gemeente wel studenten in hun pastorie wil hebben. Hoewel, een nette theo-

Webinar: Aanhouden van de pastorie of niet?

Op donderdag 20 februari vindt er een webinar plaats over onder andere de pastorie bij het beroepen van een predikant. Zie voor meer informatie de agenda van dit nummer, de VKB App of onze website (www.kerkrentmeester.nl/agenda_item/webinar-pastorie/).



logiestudent? Mensen die tijdelijk ergens moeten wonen, bijvoorbeeld omdat ze verbouwen, en een 'wisselhuis' nodig hebben. Voor gemeenteleden die tijdelijk uit hun huis moeten, zou dat een charmante oplossing kunnen zijn. Datzelfde geldt voor mensen die gaan scheiden."

"Een haalbare en wenselijke oplossing zou de tijdelijke huisvesting van statushouders kunnen zijn, zoals De Thuisgevers voorstaan. Ook de maatschappelijke opvang van mensen in een tijdelijke noodsituatie zou goed bij de diaconale taak van de kerk passen." Wie statushouders huisvest, maakt een gebruiksovereenkomst met de burgerlijke overheid die het pand aanmerkt als doorstroomlocatie. Het COA betaalt de kerk een vergoeding, er is geen sprake van huur.

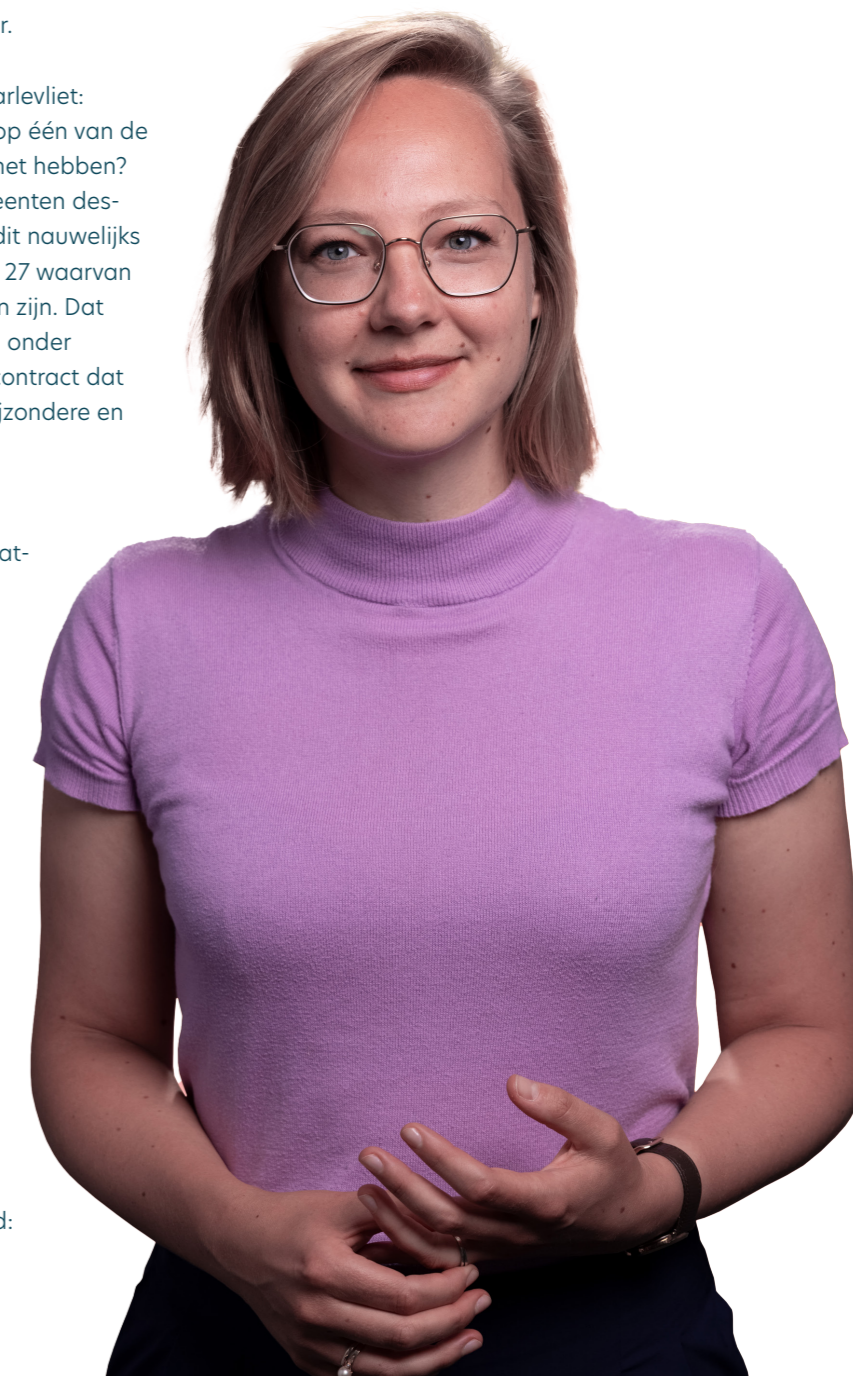
Er is ook een aantal minder haalbare opties. Parlevliet: "Bijvoorbeeld verhuur aan mensen die tijdelijk op één van de Waddeneilanden werken. Hoe specifiek wil je het hebben? Misschien hebben de burgerlijke Waddengemeenten destijds een goede lobby gevoerd. Voor kerken is dit nauwelijks actueel. Nog zo'n groep: kinderen tussen 16 en 27 waarvan de ouders, de bewoners van het huis, overleden zijn. Dat zou alleen kunnen geleden voor mensen die nu onder tijdelijke huur in een pastorie wonen, met een contract dat voor 1 juli werd afgesloten. Weer zo'n kleine, bijzondere en waarschijnlijk niet-bestaande groep."

Eerst goed uitzoeken

"Hoe groot het probleem is, is moeilijk in te schatten. Ik krijg af en toe een vraag over verhuur, en dan vooral van gemeenten die al een huurovereenkomst zijn aangegaan. Dat kan bijvoorbeeld gaan om een huurcontract van twee jaar, dat voor een jaar wordt verlengd waarna de huurder huurrecht blijkt te hebben. Voor alles geldt: zoek het goed uit voordat je er aan begint. En overweeg of het niet handiger is om de pastorie te verkopen en een andere mogelijkheid voor de huisvesting van de predikant te zoeken. Die ontwikkeling is gaande. Daarbij spelen ook de nadelen van een oude monumentale pastorie een rol. Vaak is het energieverbruik torenhoog: enkel glas, eensteensmuren. Het kost erg veel geld om het huis goed te isoleren."

Een andere mogelijkheid is een beroep doen op de Leegstandswet. Parlevliet: "Bijvoorbeeld: de gemeente wil het pand verbouwen om het

later te verkopen, maar moet daar eerst nog financiering voor vinden. Of je weet zeker dat je pas over twee jaar een nieuwe predikant kunt beroepen. In dit soort gevallen kan de lokale overheid toestemming geven voor tijdelijke verhuur. Of zo'n procedure lang duurt en succesvol is, zal per gemeente verschillen. We hebben nog weinig zicht op hoe gemeenten met de uitzonderingsbepalingen omgaan. Deze optie geldt voor drie categorieën: een groepsaccommodatie, een woning die te koop staat of een huurwoning die gerenoveerd of gesloopt gaat worden. Nee, tijdelijke verhuur tot de nieuwe predikant valt er niet onder."



Meer informatie

De wijzigingen in de huurwetgeving maken dat kerken ook na moeten denken over de vraag hoe ze hun vastgoed willen benutten, zeker in periode van leegstand van de woning(en). VKB Kerkrentmeesters is beschikbaar om via de eigen adviseurs de eerste ondersteuning te bieden voor de analyse van dit vraagstuk.

Daarnaast beschikken we over een netwerk van gekwalificeerde partners, die zowel thuis zijn op het terrein van het vastgoed als op de meer juridische aspecten van dit vraagstuk. Voor alles geldt, wat Margreet Parlevliet in het interview al stelt: bezint eer gij begint! Meer informatie over dit onderwerp en onze partners vind je op onze kennisbank: www.kerkrentmeester.nl/pastorie.