

# Gebruiks- en betredingsprotocol panden

## Volgens de eisen van het Keurmerk Leegstandbeheer

Versie: 1 januari 2017

*Eigenaren van leegstaand onroerend goed geven hun leegstaande panden in beheer van leegstandbeheerders ter voorkoming van ongewenste situaties als vandalisme, illegale bewoning en achteruitgang van de staat van het pand. Als de leegstandbeheerder het beheer vorm geeft door bewoning, is het van belang dat er gewerkt wordt conform bepaalde gedragsregels. Keurmerk Leegstandbeheer heeft deze gedragsregels vormgegeven in het 'gebruiks- en betredingsprotocol', waarbij de rechten en plichten van zowel de beheerder als de bewoner zijn vastgelegd. KLB gecertificeerde leegstandbeheerders worden geacht dit protocol na te leven.*

1. Een leegstandbeheerder, hierna aangeduid als 'de beheerder', geeft in naam of in opdracht van een vastgoedeigenaar, hierna aangeduid als 'de eigenaar', een ruimte in gebruik op basis van een bruikleenovereenkomst of een (tijdelijke) huurovereenkomst
2. Dit protocol is van toepassing op zowel een (tijdelijke) huurovereenkomst, als op een bruikleenovereenkomst, tenzij anders vermeld. Voor zover deze overeenkomsten bepalingen bevat die met dit protocol in strijd zijn, prevaleert de inhoud van dit protocol.
3. De gebruiker dient de ter beschikking gestelde ruimte "als een goed huisvader" te gebruiken. De beheerder kan redelijke eisen stellen met betrekking tot een ordentelijk gebruik van die ruimte.
4. Het is de beheerder rechtens verboden om zonder de toestemming van de gebruiker de gebruikruimte te betreden (artikel 138 Wetboek van Strafrecht), behoudens voor zover er sprake is van een noodgeval (waaronder brand, lekkage en al die gevallen die schadelijk kunnen zijn voor het in stand houden van het vastgoed en al die gevallen waar de veiligheid van bewoners of omgeving in het geding is), en die de toestemming niet kan worden afgewacht. Dit verbod geldt niet voor ruimte binnen een gebouw die niet kan worden beschouwd als het privédomein van een bepaalde gebruiker, overigens met zo veel mogelijk respect voor de privacy van de gebruiker.
5. In specifieke omstandigheden kan de gebruiker aan de beheerder toestemming verlenen de ruimte te betreden zonder zijn aanwezigheid. Deze toestemming moet aantoonbaar blijken uit een correspondentie met de reden van bezoek. Na afloop van dit bezoek laat de beheerder een notitie achter, met daarin de beheerder (naam), het tijdsbeslag en de reden en van het bezoek, en eventuele bijzonderheden.
6. Als er een ernstig vermoeden is dat de gebruiker handelt in strijd met de bruikleenovereenkomst, en de gebruiker is aantoonbaar onwillig de beheerder ter controle toe te laten, mag de beheerder binnentreden zonder diens toestemming. Deze onwillige houding kan tevens voor de beheerder een reden zijn, het contract per omgaande op te zeggen.
7. Wanneer er een ernstige vermoeden is dat in een gebruikruimte strafbare feiten plaatsvinden, wordt door de beheerder niet binnentreden, maar onverwijld de politie gewaarschuwd. Daarna wordt gehandeld conform de instructies van het bevoegd gezag.
8. De gebruiker erkent het belang van de beheerder om, na verkregen toestemming, de ruimte te kunnen betreden om daarin (onder andere) werkzaamheden te kunnen (laten) verrichten en/of bezichtigingen te doen plaatsvinden. Artikel 6 en 12 is van overeenkomstige toepassing.
9. De beheerder erkent het belang van de gebruiker op respect van zijn persoonlijke levenssfeer en zijn eigendomsrecht, ook indien de gebruiker toestemming heeft verleend om de ruimte te betreden.
10. De beheerder realiseert zich dat het niet respecteren van de persoonlijke levenssfeer of van het eigendomsrecht van de gebruiker aanleiding kan zijn de beheerder aansprakelijk te stellen voor de door de gebruiker daardoor geleden schade.

11. Met inachtneming van het in protocol gestelde, mag de gebruiker de toestemming om de ruimte te betreden niet weigeren op onredelijke gronden.
12. De gebruiker realiseert zich dat het niet-reageren naar aanleiding van een verzoek van de beheerder om toestemming te verlenen om de woon- of gebruikruimte te betreden of het op onredelijke gronden weigeren van een dergelijk verzoek, voor de beheerder/eigenaar aanleiding kan zijn de huur- of bruikleenovereenkomst te ontbinden. Het is alsdan aan de beheerder/eigenaar te bewijzen dat de toestemming is verzocht via de contactgegevens van de gebruiker die in de huur- of bruikleenovereenkomst worden vermeld of via na het aangaan van die overeenkomst door de gebruiker schriftelijk aan de beheerder doorgegeven gewijzigde contactgegevens. Het is aan de gebruiker te bewijzen dat daarop is gereageerd binnen de door de beheerder gestelde termijn (van doorgaans een aantal dagen) en/of dat die toestemming niet op onredelijke gronden is geweigerd.
13. De gebruiker realiseert zich dat het niet-reageren naar aanleiding van een verzoek van de beheerder om toestemming te verlenen om de woonruimte te mogen betreden of het op onredelijke gronden weigeren van een dergelijk verzoek, voor de beheerder/eigenaar aanleiding kan zijn hem aansprakelijk te stellen voor de schade die de beheerder/de eigenaar daardoor heeft geleden.
14. Indien een ander persoon dan de beheerder (de eigenaar zelf daar uitdrukkelijk onder begrepen!) ten behoeve van de beheerder of de eigenaar de woon- of gebruikruimte dient te betreden, geschiedt dit in het bijzijn van de beheerder, tenzij beheerder en gebruiker afspraken hebben gemaakt over het tijdstip van bezoek en die ander persoon zich voldoende kan identificeren. Zonder aanwezigheid van gebruiker is het verboden de ruimte te betreden, tenzij er sprake is van een noodgeval. De beheerder verstrekt aan die ander geen sleutels van de woon- of gebruikruimte. De beheerder is verantwoordelijk voor alle door hem geïnitieerde bezoeken van andere personen. Handelt de eigenaar en of zijn vertegenwoordiger( bijv. zijn makelaar), echter in strijd met het voorgaande en heeft de beheerder van zijn kant al het mogelijke gedaan dit te voorkomen, dan is de beheerder niet verantwoordelijk."
15. De gebruiker erkent het belang van de beheerder om in bepaalde situaties een bepaalde aanwezigheidsgraad te verlangen (met name indien sprake is van anti-kraak). In die situatie worden daarover afspraken gemaakt in de huur- of bruikleenovereenkomst.
16. Het opzeggen van een bruikleencontract of (tijdelijk) huurcontract door de beheerder of gebruiker geschiedt schriftelijk. Opzegging door de beheerder geschiedt met redenen omkleed.

### **Toelichting:**

Dit protocol geeft minimumregels en randvoorwaarden voor betreding en gebruik van leegstaande panden. Deze regels en randvoorwaarden vormen de basis voor uitvoeringsafspraken tussen beheerder en gebruiker. Deze toelichting vormt een integraal onderdeel uit van dit protocol.

Onder gebruik wordt in dit protocol verstaan: iedere vorm van feitelijk gebruik, zoals bewoning, bedrijfsmatige activiteiten, opslag, expositieruimte e.d. die rechtens is toegewezen middels een bruikleen- of (tijdelijke) huurcontract.

Het protocol bevat voor zowel beheerder als gebruiker duidelijke rechten en plichten, die moeten worden vertaald in heldere en transparante schriftelijke afspraken op de werkvloer.

### **Ad 1.**

De opdracht tot leegstandbeheer wordt door of namens de eigenaar gegeven. De eigenaar kan dit laten doen door iedere door hem gemachtigde rechtspersoon of natuurlijk persoon (leegstandbeheerder, makelaar, rentmeester e.d.). Bij het afsluiten van een contract moet het voor een gebruiker wel duidelijk zijn wie zijn contractpartner is. Meestal is dit de beheerder.

**Ad 2.**

Alle contractuele vormen van leegstandbeheer door gecertificeerde bedrijven vallen onder de jurisdictie van het KLB. Op bruikleenovereenkomsten en (tijdelijke) huurovereenkomsten zijn uiteraard de (dwingend rechtelijke) regels van het Burgerlijk Wetboek en andere formele wetten van toepassing. De afspraken, gemaakt op basis van dit protocol die daarmee in strijd zijn, zijn nietig. Het spreekt vanzelf dat beheerders die aangesloten zijn bij het KLB, zich dienen te conformeren aan de eisen van het Keurmerk. Deze eisen gaan boven de inhoud van de individuele contracten als die bepalingen bevat die in strijd zijn met die van het Keurmerk. Het is daarom uit oogpunt van zorgvuldigheid noodzakelijk dat er in contracten uitdrukkelijk naar dit protocol wordt verwezen.

**Ad 4.**

Er geldt in Nederland een huisrecht. Schending van dit huisrecht in welke vorm dan ook, is strafbaar gesteld middels artikel 138 Wetboek van Strafrecht. Goed leegstandbeheer vraagt echter om zeer specifieke vormen van beheer, waarbij de mogelijkheid van effectieve controle van het feitelijk gebruik een belangrijk aspect vormt. Een gebruiker dient hiervoor begrip te hebben en mag een redelijke regeling niet weigeren.

**Ad 6.**

Uitdrukkelijk wordt hier gesteld dat er sprake moet zijn van een “ernstig” vermoeden. De eis zoals gesteld onder 5 is een wettelijke plicht en dient strikt te worden nageleefd. Eigenmachtig optreden kan leiden tot het frustreren van een mogelijke strafvervolging en kan zowel de beheerder als de eigenaar zwaar worden aangerekend. Vgl. bijv. art. 10 a en 11a van de Opiumwet.

Als preventieve maatregel kan men een passend bezoek- of controleregeling met de gebruiker afspreken. Als er sprake is van een redelijke regeling, mag dit niet worden geweigerd (zie ook ad 4). Hierdoor zijn, naast mogelijke signalen van strafbare feiten, tevens andere zaken te onderkennen (bijv. verboden onderhuur).

**Ad 14.**

De bedrijfsvoering van de beheerder dient zodanig te zijn dat schending van de privacy van gebruikers wordt voorkomen (zie artikel 4 van dit protocol). Zonder toestemming van de gebruiker is binnentreden verboden. Andere personen dan de beheerder (bijv. makelaar, elektriciens e.d.) dienen te worden vergezeld door de beheerder, tenzij de beheerder met de gebruiker afspraken heeft gemaakt over het tijdstip van bezoek. Deze andere persoon dient zich te kunnen identificeren. De beheerder verstrekt nooit sleutels aan de bezoeker, reparateur e.d.

Uitdrukkelijk dient te worden gesteld dat met het in beheer geven van een leegstaand vastgoed, het vanaf dat moment het ook voor de eigenaar verboden is op eigen initiatief zijn pand te betreden (artikel 138 Wetboek van Strafrecht). De leegstandbeheerder dient de eigenaar daarop uitdrukkelijk te wijzen. In het contract met de eigenaar dient dit verbod uitdrukkelijk te worden vermeld, zo nodig met een boeteclausule. De gebruiker kan de leegstandbeheerder hierop aanspreken. Deze is aansprakelijk voor de gevolgen.