

de Hofnar 15
Postbus 10100
5554 DA VALKENSWAARD
tel. (040) 208 34 44
fax. (040) 204 58 90

MEMO

Van Marina Peterse Tel. 479
Aan
Kopie aan
Onderwerp Beleidsnotitie tijdelijke verhuur van te koop staande woningen
Datum 23-06-09
Kenmerk CONCEPT

Beleidsnotitie tijdelijke verhuur van te koop staande woningen

Inleiding

Deze beleidsnotitie is opgesteld naar aanleiding van een verzoek of de gemeente medewerking wil verlenen aan het vertrekken van een vergunning op basis van de Leegstandwet aan de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen. Veel particuliere eigenaren van te koop staande woningen zien in deze tijden de vraag naar koopwoningen snel dalen. Er ontstaat leegstand omdat veel eigenaren al naar hun nieuwe woning zijn verhuisd. De nieuwe woning is in veel gevallen al gekocht voor de inzet van de economische crisis. Door de tijdelijke leegstand worden veel particuliere eigenaren geconfronteerd met dubbele lasten. Een oplossing om deze dubbele lasten enigszins te verminderen is het tijdelijk verhuren van de te koop staande woning.

Veel banken zijn echter niet bereid huiseigenaren met bovengenoemd probleem toestemming te geven om het te koop staande huis tijdelijk te verhuren. De gemeente kan, voortvloeiend uit de Leegstandwet, een vergunning verstrekken aan de huiseigenaar. Met deze vergunning staat de huiseigenaar meestal sterker richting de hypotheek verstrekkende bank. Met een vergunning is de bank in veel gevallen wel bereid om goedkeuring af te geven voor tijdelijke verhuur.

Leegstandwet

Ingevolge de Leegstandwet artikel 15, lid 1 sub b is het juridisch mogelijk in bovenstaande situatie een vergunning voor tijdelijke verhuur aan te vragen en te verkrijgen. Op de overeenkomst van tijdelijke verhuur zijn de artikelen van het Burgerlijk Wetboek (boek 7A), waarin de huurbescherming van de huurder is geregeld, niet van toepassing. In plaats daarvan zijn de dwingende voorschriften in artikel 16 van de Leegstandwet op het gebied van huurbescherming van toepassing.

Het ontbreken van huurbescherming bij verhuur op grond van de Leegstandwet is vaak een grond voor banken om dergelijke tijdelijke verhuur toe te staan.

Standpunt gemeente Valkenswaard

De tijdelijke verhuur komt woningeigenaren financieel enigszins tegemoet en verkleint de kans dat we inwoners van de gemeente via een andere deur weer binnen krijgen. Leegstand wordt hiermee voorkomen en de doorstroming op de woningmarkt wordt hiermee enigszins gestimuleerd door dat het

risico op dubbele lasten beperkt wordt. De woningmarkt voor tijdelijke verhuur wordt hierdoor verruimd.

Voorwaarden

Afgezien van het feit dat elk beroep op de Leegstandwet legitiem is, dient de aanvrager wel aan een aantal voorwaarden te voldoen.

In aanmerking komende woningen

Niet alle te koop staande woningen komen in aanmerking voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. De volgende categorieën woonruimte kunnen op grond van artikel 15, lid 1, sub b van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd:

- nimmer bewoond is geweest (bijv. nieuwbouw);
- door de eigenaar geheel of gedeeltelijk bewoond is geweest gedurende de laatste 12 maanden voordat de woning leeg is komen te staan (of, wanneer de woning minder dan 12 maanden geleden is opgeleverd, sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest);
- gedurende de laatste 10 jaar niet langer dan 3 jaren aaneengesloten verhuurd is geweest.

Wettelijke voorwaarden vergunning tijdelijke verhuur

De voorwaarden voor vergunningverlening staan in artikel 15, lid 3 van de Leegstandwet. Deze luiden:

- de woning, waarvoor de vergunning gevraagd wordt, leeg staat;
- van de eigenaar kan in redelijkheid niet worden gevergd dat hij de woning op een andere wijze dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting (reguliere verhuur, verkoop, zelf bewoning);
- de eigenaar aantoon dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;

Uit oogpunt van zorgvuldigheid, stelt de gemeente Valkenswaard de volgende vereisten aan de vergunningaanvraag:

1. aanvrager moet aantonen eigenaar en laatste bewoner van de woning te zijn;
2. aanvrager moet aantonen het huis is de verkoop te hebben;
3. bij inschakeling van een intermediair moet de aanvrager een schriftelijke volmacht overleggen.

Vergunning

De vergunning is geldig voor maximaal twee jaar met de mogelijkheid van een verlening van maximaal één jaar. De totale duur van de vergunning is echter nooit meer dan vijf jaar. Vooralsnog lijkt twee jaar voldoende te zijn. Om te verlengen zal de vergunninghouder na die twee jaar aan moeten geven wat hij/zij gedaan heeft in de pogingen de woning te verkopen.

In de vergunning moet staan wat de maximale huurprijs is. De huurovereenkomst moet schriftelijk zijn en hierin moet duidelijk staan dat het gaat om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, voor welke termijn de vergunning is verleend en welke maximale huurprijs in de vergunning is vermeld. De gemeente maakt bij het bepalen van de maximale huurprijs dus gebruik van het woningwaarderingstelsel, en kan daarbij rekening houden met in de woning aanwezige gebreken.

Voor het afwijzen van een aanvraag zijn criteria gegeven; een eventuele afwijzing zal uiteraard wel moeten worden gemotiveerd aan de hand van de aanvraag en de wettelijke eisen. Tegen een afwijzing is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Leges

Qua legeskosten biedt de huidige legesverordening geen basis voor legesheffing. Voorstel is legesheffing voorlopig achterwegen te laten en over een half jaar te bekijken hoeveel aanvragen er behandeld zijn en hoeveel werk daarmee gemoeid is. Wellicht is het dan raadzaam om legeskosten te gaan hanteren.

Informatievoorziening

Voor de informatievoorziening naar de burger toe is het goed om op de website www.valkenswaard.nl, onder Leven in Valkenswaard → Bouwen en wonen, korte informatie te zetten. Het gaat hierbij om de mogelijkheden van tijdelijke verhuur, de wijze van aanvragen van een vergunning en dat huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet aan een aantal voorwaarden moet voldoen.