

Beleidsregels 2009 Leegstandwet

Burgemeester en wethouders van Winterswijk;

Gelet op artikel 1.3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet;

Overwegende dat burgermeester en wethouders in bij Leegstandwet omschreven omstandigheden vergunningen kunnen verlenen voor tijdelijke verhuur van woningen en; het wenselijk is voor de uitoefening van deze bevoegdheid beleidsregels vast te stellen waardoor op zorgvuldige en voor belanghebbenden kenbare wijze besluiten genomen kunnen worden;

Besluit

Vast te stellen de volgende

Beleidsregels 2009 Leegstandwet

Artikel 1. Woningen in een gebouw

Vergunning voor een woning in een gebouw, zoals bedoeld in artikel 15, lid 1, sub a, wordt in principe niet verleend, tenzij de burgermeester en wethouders van oordeel zijn dat een vergunning wenselijk is.

Artikel 2. Voor verkoop bestemde woningen

1. Vergunning voor een verkoop bestemde woning, zoals bedoeld in artikel 15, lid 1, sub b, wordt verleend als de eigenaar aantoont dat de woning:
 - a. een onafgebroken periode van zes maanden voorafgaand aan de aanvraag voor een marktconforme of lagere prijs, met de daarvoor gebruikelijke communicatiemiddelen, voor verkoop is aangeboden en dit niet heeft geleid tot verkoop en;
 - b. niet in strijd met bestemmingsplan, voorschriften en verordeningen en of andere gemeentelijke bepalingen is of zal worden gebruikt.
2. Vergunning wordt geweigerd indien er aanwijzingen zijn dat de vergunning overwegend uit speculatieve overwegingen is aangevraagd.
3. Burgermeester en wethouders kunnen om een taxatierapport verzoeken om te toetsen wat de marktconforme prijs van de woning is.

Artikel 3. Voor sloop en vernieuwbouw bestemde huurwoningen

1. Vergunning voor een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning, zoals bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c, wordt verleend als de eigenaar aantoont dat de woning:
 - a. bij vernieuwbouw niet normaal bewoond kan worden door de ingrijpende aard van vernieuwbouw en;
 - b. binnen een half jaar na de vergunningsperiode daadwerkelijk vernieuwd of gesloopt gaat worden, en;
 - c. niet in strijd met bestemmingsplan, voorschriften en verordeningen en of andere gemeentelijke bepalingen is of zal worden gebruikt.

Artikel 4. Vergunningsperiode en verlenging

1. Vergunning wordt verleend voor een periode van twee jaar;
2. Vergunning ten behoeve van een voor verkoop bestemde woning wordt verlengd indien de eigenaar aantoont dat de woning gedurende de twee jaar vanaf het moment van vergunningverlening voor een marktconforme of lagere prijs, met tussenkomst van een makelaar, voor verkoop is aangeboden en dit niet heeft geleid tot verkoop.
3. Vergunning ten behoeve van een voor sloop of vernieuwbouw bestemde huurwoning wordt verlengd indien de eigenaar aantoont dat niet binnen een half jaar na afloop van de vergunning kan worden begonnen met sloop of vernieuwbouw.
4. Verlenging als bedoeld in het 2^{de} lid van dit artikel wordt geweigerd indien er aanwijzingen zijn dat de vergunning overwegend uit speculatieve overwegingen wordt gebruikt.

Artikel 5. Maximale huur

1. Bij aanvraag dient de eigenaar gemotiveerd aan te geven wat de maximale redelijke huurprijs volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is.
2. De hoogste huur die op basis van artikel 16, lid 9, mag worden gevraagd is gelijk aan de maximaal redelijke huurprijs volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (woningwaarderingstelsel).

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels 2009 Leegstandwet

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Vastgesteld in de vergadering van 15 september 2009

de secretaris, de burgemeester,
J.P.M. Scheinck M.J. van Beem

Toelichting beleidsregels 2009 Leegstandwet

1. Inleiding

Op grond van de Leegstandwet kan het college van burgermeester en wethouders (hierna college) aan eigenaren vergunning verlenen voor de tijdelijke verhuur van woningen. Normaal gesproken genieten huurders van woningen op grond van het Burgerlijk Wetboek verregaande huurbescherming. Een van de belangrijkste huurbeschermingsbepalingen is dat een huurovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd en de verhuurder de huurovereenkomst in principe niet eenzijdig mag beëindigen, tenzij bijzondere omstandigheden aanwezig zijn, zoals het niet betalen van de huur of het veroorzaken van overlast. Met een vergunning op grond van Leegstandwet kunnen eigenaren van woningen wel tijdelijke huurovereenkomsten aangaan. De huurder heeft verminderde huurbescherming en dient na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst de woning te verlaten.

In veel steden wordt een vergunning o.b.v. de Leegstandwet door woningbouwcorporaties of projectontwikkelaars voor leegstaande huurwoningen die op de nominatie staan om gesloopt of gerenoveerd te worden in het kader van herstructurerings- of vernieuwingsprojecten aangevraagd. Hierdoor kunnen de gevolgen van leegstand zoals verpaupering, onleefbaarheid in een wijk en derving van huur worden tegen gegaan. Voorts blijven de woningen nog zo lang mogelijk beschikbaar voor huisvestingsdoel-einden.

Gelet op de economische situatie krijgt gemeente Winterswijk ook met aanvragen o.b.v. Leegstandwet te maken en is de verwachting dat er meerdere aanvragen om vergunning voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen worden ingediend. Het kan dan gaan om situaties waarbij particulieren een nieuwe woning hebben gekocht en hun oude woning niet of moeilijk kunnen verkopen en daardoor geconfronteerd worden met dubbele woonlasten. Het kan ook gaan om situaties waarbij woningbouwcorporaties of projectontwikkelaars moeite hebben nieuw opgeleverde koopwoningen te verkopen.

2. Anti – kraak en andere vormen van tijdelijke verhuur

Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is niet hetzelfde als verhuur in het kader van anti-kraak. Een anti-kraak overeenkomst is doorgaans een overeenkomst waarbij een gebouw of woning ter voorkoming van illegale ingebruikname, in gebruik wordt gegeven zonder dat daarvoor huur behoefte te worden betaald. De Leegstandwet en de reguliere bepalingen ten aanzien van huurovereenkomsten, inclusief huurbeschermingsbepalingen, zijn dan niet van toepassing.

Op grond van artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verhuur van woningen zonder huurbescherming mogelijk indien het gebruik van de woning naar zijn aard slechts van korte duur is. Deze mogelijkheid ziet toe op bijvoorbeeld vakantiehuisjes en zogenaamde wisselwoningen. Een wisselwoning is een woning die aan een huurder tijdelijk wordt aangeboden gedurende de periode dat zijn huurwoning ingrijpend wordt verbouwd. Het is dan de bedoeling dat de huurder na renovatie weer terugkeert naar zijn oorspronkelijke huurwoning.

Woningen die eigendom zijn van de gemeente en bestemd zijn voor sloop, kunnen op grond van artikel 7: 232 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek tijdelijk worden verhuurd zonder huurbescherming. Een vergunning op grond van de Leegstandwet is dan niet noodzakelijk.

3. Wettelijk kader

Categorieën woningen en gebouwen waarvoor een vergunning kan worden aangevraagd is op grond van artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet beperkt tot:

1. Woonruimte in een kantoor, schoolgebouw, verzorgingstehuis of hotel;
2. voor de verkoop bestemde woning die:

- a. nog nooit bewoond is geweest;
 - b. tenminste 1 jaar voorafgaand aan het moment van leegstand bewoond is geweest door de eigenaar;
 - c. gedurende de afgelopen 10 jaar voorafgaand aan het moment waarop vergunning wordt aangevraagd korter dan 3 jaar is verhuurd;
3. voor sloop of renovatie bestemde huurwoningen.

Gelet op artikel 15 lid 3 van de Leegstandwet kan vergunning slechts worden verleend indien:

1. Het gebouw of de woning waarvoor vergunning wordt aangevraagd leeg staat;
2. van de eigenaar niet in redelijkheid kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning niet op normale wijze kan verhuren of gebruiken;
3. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond.
4. de eigenaar aantoont dat de renovatie van ingrijpende aard zal zijn en dat de renovatie of sloop binnen redelijke termijn zal plaatsvinden.

Voor de betreffende woning of het gebouw kan gelet op artikel 15 lid 4 van de Leegstandwet slechts éénmaal vergunning worden verleend voor de duur van ten hoogste twee jaar. Op grond van het laatstgenoemde wetsartikel kan op verzoek van de eigenaar de vergunning telkens met één jaar worden verlengd, met dien verstande dat de totale duur van de vergunning maximaal 5 jaar mag bedragen. De huurovereenkomst dient te worden aangegaan voor minimaal 6 maanden. Voor de huurder geldt een opzeggingstermijn van 1 maand en voor de verhuurder geldt een opzeggingstermijn van ten minste 3 maanden. De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Indien het college besluit vergunning te verlenen, dan dient op grond van artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet in de vergunning de maximale prijs te staan waarvoor de woning verhuurd mag worden. De maximale huurprijs dient berekend te worden op grondslag van de *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* (woningwaarderingstelsel).

Tegen de beslissing tot weigering van de vergunning, tot afwijzing van het verzoek tot verlenging en het vaststellen van de maximale huurprijs staat *geen* bezwaar en beroep open, aldus artikel 15 lid 8 van de Leegstandwet.

4. Toelichting beleidsregels

Van de bevoegdheid tot het verlenen van vergunning voor de tijdelijke verhuur van woningen op grond van de Leegstandwet dient terughoudend gebruik te worden gemaakt. In dat kader bepaalt artikel 15 lid 3 onder b van de Leegstandwet dat vergunning slechts verleend kan worden, indien van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de woning of het gebouw op normale wijze zonder inbreuk te maken op het wettelijk systeem van huurbescherming verhuurt. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer vanwege een beroep op huurbescherming renovatie van woningen of herontwikkeling van een gebied waarvoor sloop noodzakelijk is geen doorgang kan vinden. Een eigenaar zou dan onevenredig in zijn belangen worden geschaad door een beroep op huurbescherming. In een dergelijk geval zijn er legitieme redenen aanwezig om een uitzondering toe te staan op het principe dat een huurder zo veel mogelijk beschermd dient te worden. De Leegstandwet is dan ook niet zo zeer gericht op het beschermen van de huurder maar gericht op het voorkomen dat een eigenaar een leegstaande woning bestemd voor sloop of renovatie niet tijdelijk wil verhuren uit vrees dat een beroep op huurbescherming herontwikkelingsplannen onmogelijk maakt.

Binnen de randvoorwaarden van de Leegstandwet heeft het college beleidsvrijheid om al dan niet vergunning te verlenen en te bepalen tegen welke huurprijs de woning mag worden verhuurd. Dat beleidsvrijheid aanwezig is blijkt uit artikel 15 lid 1 aanhef van de Leegstandwet waarin wordt aangegeven dat het college vergunning kan verlenen om een woning of gebouw tijdelijk te verhuren. De randvoorwaarden zijn hierboven al beschreven onder wettelijke kader en bestaan uit enerzijds specifieke categorieën woningen en gebouwen waarvoor vergunning kan worden verleend en anderzijds uit omstandigheden waaronder slechts vergunning verleend mag worden.

4.1 Maximale huurprijs

Op grond van artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet is het college verplicht in de vergunning te vermelden tegen welke huurprijs de woning ten hoogste mag worden verhuurd. Indien een hogere huurprijs overeen wordt gekomen, dan treedt de maximale huurprijs die in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

De huurprijs dient berekend te worden op grondslag van de *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte*. In de praktijk betekent dit dat de huurprijs wordt bepaald op basis van het puntensysteem van het woonwaarderingstelsel. De eigenaar dient in het kader van de aanvraag vergunning of verlenging van de vergunning een deugdelijk onderbouwde puntenwaardering van de woning verstrekken.

Indien het een woning betreft die het maximaal aantal punten op grond van de *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* overschrijdt, dan wordt de maximale huurprijs naar redelijkheid vastgesteld. Naar verwachting zal het niet vaak voorkomen dat een woning het maximaal aantal punten overschrijdt.

4.2 Sloop- en renovatiewoningen

Vergunning wordt slechts verleend indien de eigenaar voldoende aannemelijk maakt dat binnen een periode van een half jaar na afloop van de periode waarvoor vergunning wordt aangevraagd met de sloop- of renovatiewerkzaamheden zal worden begonnen. De periode van een half jaar na afloop van de periode waarvoor vergunning is aangevraagd is gekozen, omdat omstandigheden zich kunnen voordoen waardoor niet direct na afloop van de vergunningstermijn met de werkzaamheden kan worden aangevangen.

In het kader van de aannemelijkheidseis dient de eigenaar gegevens te overleggen zoals een planning waaruit voldoende blijkt wanneer met de sloop- of renovatiewerkzaamheden zal worden begonnen. Een strikte controle op de aannemelijkheid dat binnen een redelijke termijn (in dit geval binnen 2,5 jaar) zal worden gesloopt of gerenoveerd is noodzakelijk, omdat eigenaren zich anders teveel met hun aanvraag gaan richten op de maximale termijn van 5 jaar waarvoor vergunning verleend kan worden. Tijdelijke verhuur van woningen ter voorkoming van leegstand kan verpaupering van de buurt tegengaan. Maar langdurig tijdelijke verhuur kan ook averechts werken. Tijdelijke huurder zullen in vergelijking met reguliere huurders geneigd zijn minder in de woning en de woonomgeving te investeren waardoor beëindiging van een tijdelijk huursituatie na een periode van 5 jaar in plaats van 2 jaar meer consequenties kan hebben voor een huurder.

In geval van renovatie of vernieuwbouw zal de eigenaar ook moeten aantonen dat deze van ingrijpende aard zal zijn. Uit de parlementaire geschiedenis van de Leegstandwet blijkt dat niet van doorslaggevende betekenis is of de werkzaamheden in het kader van vernieuwbouw al dan niet tijdens de bewoning kunnen worden uitgevoerd. In ieder geval kan wel worden aangenomen dat er sprake is van een renovatie van ingrijpende aard indien normale bewoning gedurende de werkzaamheden niet meer mogelijk is.

4.3 Koopwoningen

Vergunning ten behoeve van koopwoningen kan verleend worden voor nieuw opgeleverde koopwoningen die nog nooit bewoond zijn geweest, koopwoningen die voorafgaand aan het moment van leegstand bewoond zijn geweest door de eigenaar en koopwoningen die voorafgaand aan het moment van leegstand gedurende een periode van 10 jaar slechts 3 jaar verhuurd zijn geweest.

In de praktijk komt het er op neer dat vergunning voor bestaande koopwoningen slechts aan particuliere eigenaren verleend kan worden. Vergunning ten behoeve van nieuw opgeleverde en nog nooit bewoonde koopwoningen kan naast particuliere ook aan andere eigenaren zoals projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties worden verleend. Bestaande huurwoningen die door een particuliere verhuurder of woningbouwcorporaties te koop worden aangeboden komen niet in aanmerking voor een vergunning. Een stagnerende huizenmarkt als gevolg van een economische recessie, kan er voor zorgen dat eigenaren moeite hebben om hun koopwoning te verkopen. Voor particuliere eigenaren die geconfronteerd worden met dubbele woonlasten maar ook voor projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties kan dit verregaand financiële consequenties hebben. Tijdelijke verhuur van te koop staande woningen kan dan een goed alternatief zijn. Recent heeft de minister Van der Laan (Wonen, Wijken en Integratie) naar aanleiding van Kamervragen aangegeven dat de Leegstandwet juist met het oog op situaties waarbij koopwoningen te koop staan mogelijkheden biedt. Overigens zal in veel gevallen dan nog wel toestemming verkregen moeten worden van de hypotheekverstrekker (bank). Veel woningen zijn namelijk bezwaard met een hypotheek en volgens het merendeel van de hypotheekakten mag een woning niet zonder toestemming verhuurd worden. Een woning met een 'zittende' huurder die huurbescherming geniet, is doorgaans namelijk minder waard dan een lege woning zonder huurder.

Vergunning voor bestaande en nieuwe opgeleverde koopwoningen zal slechts verleend worden, tenzij de eigenaar aantoonbaar andere gegronde redenen kan aanvoeren, in geval een eigenaar vergeefs serieuze pogingen heeft ondernomen zijn koopwoningen te verkopen en pogingen daartoe blijft ondernemen. Hiervan is sprake indien de koopwoningen gedurende een periode van 6 maanden onafgebroken voor een marktconforme of lagere prijs te koop heeft gestaan zonder dat dit geleid heeft tot verkoop. Vergunning zal in ieder geval geweigerd worden indien er aanwijzingen of gerechtvaardigde vermoedens zijn dat deze uitsluitend voor speculatieve doeleinden zal worden gebruikt. Dit is ook de reden waarom de woning voor een marktconforme of lagere prijs moet zijn aangeboden. In dat kader kan van de eigenaar verlangd worden dat hij op de marktconforme prijs wordt aangeboden en de kans op verkoop daardoor onwaarschijnlijk wordt, dan is het aannemelijk dat vergunning louter om speculatieve redenen wordt aangevraagd. Dit laat onverlet dat er ook nog andere omstandigheden aanwezig kunnen zijn waaruit het speculatieve karakter van de vergunningaanvraag kan blijken (b.v. hoogte restcapaciteit hypotheek).

4.4 Verlenging vergunning

In artikel 15 lid 4 van de Leegstandwet is bepaald dat vergunning ten aanzien van dezelfde woning of hetzelfde gebouw slechts verleend kan worden voor de duur van maximaal 2 jaar. Op verzoek van de eigenaar kan het college deze duur met telkens 1 jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning maximaal 5 jaar mag bedragen. Deze verlengingsbevoegdheid geldt voor alle categorieën woningen en gebouwen waarvoor de Leegstandwet geldt. Dat in de Leegstandwet is gekozen voor een jaarlijkse verlenging en niet voor een meerjarige verlenging geeft aan dat ook met de verlen-

gingsbevoegdheid terughoudend dient te worden omgegaan. Op deze manier kan het college namelijk de vinger aan de pols houden en nagaan of de oorzaak van de leegstand zoals sloop, renovatie of verkoop daadwerkelijk langer voortduurt.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de oorzaak van de verlenging gelegen moet zijn in een onvoorziene omstandigheid. Ten aanzien van sloop- en renovatiewoningen moet het dus niet op voorhand bij de eerste vergunningverlening voor een periode van maximaal 2 jaar al duidelijk zijn geweest dat sloop of renovatie pas na een periode van 2,5 jaar kan plaatsvinden. Bij een onvoorziene omstandigheid kan gedacht worden aan een vertraagde besluitvorming ten aanzien van een noodzakelijke vergunning als gevolg bezwaar- en beroepsmogelijkheden of onvoorziene infrastructurele en technische problemen. Met name in geval van complexe projecten zal dit geregeld kunnen worden.

Ten aanzien van koopwoningen kan verlenging van de vergunning aan de orde zijn, indien ondanks voortdurende pogingen van de eigenaar daartoe de woning aan het einde van de vergunningsperiode nog steeds niet verkocht is. Voortdurende pogingen houdt in dat de eigenaar kan aantonen dat hij van de ingangsdatum van de vergunning de woning onafgebroken te heeft koop heeft aangeboden tegen een marktconforme of lagere prijs.