

Aan de  
Commissie Samenleving

VERZONDEN

DATUM:  
9 oktober 2009

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:  
BW/hj

UW CONTACT:  
Dhr. Hielke Jager

Onderwerp: tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet

Geachte commissie,

Er bereiken onze gemeente vragen welk beleid wordt hanteert wanneer eigenaar-bewoners gebruik willen maken van de optie om hun woning tijdelijk te verhuren. Dit komt voort uit de kredietcrisis. Het gaat om situaties waarbij eigenaar-bewoners geconfronteerd worden, c.q. gaan worden met dubbele lasten omdat hun oude woning nog niet is verkocht. Daarom willen ze hun oude woning tijdelijk verhuren. Hypothecaire geldverstrekkers moeten daarvoor toestemming geven o.g.v. het zogenaamde hypotheekbeding in de hypotheekovereenkomst/akte. Veel hypothecaire geldgevers zijn hiertoe niet bereid omdat een woning met een zittende huurder moeilijker en daardoor tegen een lager opbrengst te verkopen is bij een gedwongen onderhandse verkoop of een executieverkoop. In het geval dat de tijdelijke verhuur plaatsvindt met een vergunning daarvoor op grond van de Leegstandwet zijn hypotheekverstrekkers vaak wel bereid dit toe te staan. Bij deze vorm van verhuur heeft de huurder namelijk geen recht op huurbescherming op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Op grond van artikel 15 van de Leegstandwet kan ons college een vergunning voor tijdelijke verhuur verlenen. Wij hebben besloten op eventuele aanvragen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet in principe positief te besluiten als het gaat om woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning, die in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar geheel of grotendeels bewoond is geweest. Om vooraf duidelijkheid aan burgers te verschaffen of het zinvol is dat zij een aanvraag indienen voor een dergelijke vergunning, hebben wij beleidsregels vastgesteld, die u bijgaand aantreft.

Het proces van vergunningverlening voor tijdelijke verhuur wordt als volgt vormgegeven:

1. De woningeigenaar dient bij de gemeente een aanvraagformulier in (zie bijlage aanvraagformulier)
2. Het volledig ingevulde formulier wordt door Sector Samenleving in behandeling genomen
3. Sector Samenleving toetst of de aanvraag voldoet aan de criteria van artikel 15 van de Leegstandwet:
  - a. het betreft een in genoemd artikel aangewezen categorie woonruimte
  - b. de woonruimte staat leeg
  - c. van eigenaar kan niet worden gevergd dat deze de woning verkoopt, op normale (niet tijdelijke) wijze verhuurt of zelf bewoont

- d. de woning zal, gelet op omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate bewoond gaan worden
  - e. er is niet eerder een vergunning voor dezelfde woning afgegeven.
4. De vergunning wordt verleend, waarin aangegeven:
- a. de duur van de vergunning (2 jaar, met mogelijkheid tot jaarlijkse verlenging tot maximaal 5 jaar)
  - b. de maximale huurprijs (cf woningwaarderingssysteem Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
  - c. dat tegen de beslissing van B&W niet in beroep kan worden gegaan.

Wij zullen de aanvrager erop wijzen dat de huurovereenkomst aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- 1. de huurovereenkomst duurt tenminste zes maanden
- 2. de opzegtermijn voor de huurder is niet langer dan een maand
- 3. de opzegtermijn voor de verhuurder is niet korter dan drie maanden
- 4. de huurovereenkomst eindigt in ieder geval op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest
- 5. de huurprijs mag niet hoger zijn dan de vastgestelde maximale huurprijs
- 6. de huurovereenkomst moet schriftelijk worden vastgelegd
- 7. de huurder moet aan de regels in de plaatselijke huisvestingsverordening voldoen.

Naar verwachting zal het slechts om minimale aantallen aanvragen gaan en kunnen de werkzaamheden worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit van de Sector Samenleving. Bij de eerstvolgende vaststelling van de Legestabel zal een tarief voor het afgeven van de tijdelijke vergunning worden opgenomen ter hoogte van het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een huisvestingsvergunning (thans € 9,20).

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.

H.N.G. Brinkman  
burgemeester

E. Kroese-Vrolijk  
secretaris