

Uitvoeringsinstructie 12

Tijdelijke Verhuur

Datum van ingang: 1 januari 2010

Relatie met Leegstandwet

Artikel 1 Algemene bepalingen
Artikel 15 Bepalingen m.b.t. vergunningverlening
Artikel 16 Bepalingen m.b.t. huur en verhuur

Relatie met Legesverordening

Legestarieven voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een vergunning voor tijdelijke verhuur of een verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur.

Samenvatting

De Leegstandwet weegt het verhuurderbelang af tegen het privaatrechtelijke belang van huurbescherming.

Gedurende de looptijd van de vergunning zijn op de overeenkomsten van huur en verhuur de bepalingen van de Huisvestingsverordening en de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

In deze Uitvoeringsinstructie wordt aangegeven in welke gevallen een vergunning zal worden verleend en op welke gronden een aanvraag zal worden afgewezen. Tevens worden de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken nader omschreven.

Begripsbepalingen

- a. **wet**: De Leegstandwet;
- b. **vergunning**: de vergunning als bedoeld in Artikel 15, eerste lid van de Wet;
- c. **eigenaar**: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- d. **woning**: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte ervan, die een zelfstandige woongelegenheden vormt;
- e. **gebouw**: een gebouwde onroerende zaak, die blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;

f. **leegstaan**: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet.

Uitwerking

Omvang van de voorraad waarop de verordening betrekking heeft.

Een vergunning kan worden verleend voor een woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimten in een gebouw.

Leegstaan

Een vergunning voor Tijdelijke verhuur wordt slechts verstrekt indien :

- de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw leegstaat of
- de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw op de ingangsdatum van de vergunning leeg zal staan. Hiervan is in de regel sprake ingeval van een huuropzegging. Indien op de woning na het vertrek van de rechtmatige bewoners inwoners achterblijven of sprake is van clandestiene bewoning wordt de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw eveneens geacht leeg te staan.

N.B. Indien de vergunning verstrekt werd voordat de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw feitelijk leegstaat, kan de vergunning nimmer van toepassing zijn op huishoudens, die op het moment van verstrekking van de vergunning de rechtmatige bewoner(s) waren van de woning.

Vergunningverlening

De vergunning wordt verstrekt aan de eigenaar en is gebonden aan de woonruimte of het gebouw.

Van de vergunningverlening of de weigering ervan wordt geen mededeling gedaan aan (eventuele) bewoners van de woning, waarvoor de vergunning is afgegeven, noch aan overige bewoners van het pand waarin de woning gelegen is.

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw tijdelijk verhuren aan één of meer tijdelijke huurders.

De vergunning wordt alleen verleend als van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in de Leegstandwet, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting.

a. Voorgenomen sloop of vernieuwbouw

Vooraf dient aannemelijk te zijn of aannemelijk gemaakt te worden dat de woonruimte binnen afzienbare tijd (binnen twee jaar) leeg moet worden opgeleverd ten behoeve van de uitvoering van sloop of vernieuwbouw.

Van vernieuwbouw is sprake als woningverbetering redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

De eigenaar dient een haalbaarheidsonderzoek te overleggen, waaruit blijkt wat de inhoud van het plan is en een planning waaruit blijkt wanneer de uitvoering kan starten.

Indien onvoldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat een plan binnen twee jaar kan worden uitgevoerd, zal de aanvraag worden afgewezen.

In geval van twijfel zal steeds het stadsdeel, waarin de woning of het gebouw gelegen is, om advies worden gevraagd. Indien het stadsdeel negatief adviseert zal de aanvraag eveneens worden afgewezen.

b. Verkoop woning

Voor een woning die verkocht wordt door een eigenaar, als deze er het jaar voorafgaand aan de start van de verkoop geheel of grotendeels de bewoner van is geweest of voor een woning die gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest, kan een vergunning voor tijdelijke verhuur worden verstrekt.

De eigenaar dient een verkoopopdracht hebben verstrekt aan een makelaar en deze te overleggen óf, indien hij de woning zelf verkoopt een, een taxatierapport moeten overleggen waaruit de vrije verkoopwaarde blijkt.

c. Leegstaande nieuwbouw

Voor woonruimte die nimmer bewoond is geweest kan een vergunning voor tijdelijke verhuur worden verstrekt.

Periode waarvoor de vergunning wordt verstrekt

Vergunningen worden verstrekt voor de maximaal toegestane duur van twee jaar, tenzij bij voorbaat zeker is dat een kortere looptijd van de vergunning gewenst wordt.

Verlenging van de vergunning

Een vergunning kan aansluitend worden verlengd voor een periode van ten hoogste één jaar zolang de totale termijn van vijf jaar niet wordt overschreden.

Eigenaren worden ca. een maand voor het verstrijken van de looptijd van een vergunning ingelicht door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven.

Desgewenst kan voordat de vergunning de geldigheid verliest een aanvraag voor verlenging worden gedaan.

Legesheffing

Het in behandeling nemen van een aanvraag voor tijdelijke verhuur en voor verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur is legesplichtig.

Als de vergunning of de verlenging niet verstrekt wordt kan op verzoek van de aanvrager 25% van de leges terugbetaald worden.

Intrekking van de vergunning

De vergunning kan gedurende de looptijd van de vergunning worden ingetrokken nadat is komen vast te staan dat de vergunning verleend is op on-eigenlijke gronden, onder verstrekking van op het moment van de aanvraag feitelijk onjuiste informatie of als is komen vast te staan dat het oorspronke-lijke doel waarvoor de vergunning werd verstrekt niet meer aanwezig is of niet meer binnen de aanvankelijk vastgestelde termijn kan worden gehaald. Bij het intrekken van een vergunning op basis van gewijzigde omstandighe- den houden Burgemeester en Wethouders een termijn van 3 maanden aan, ingaande op de eerste dag van de maand, volgend op de datum van de beschikking waarmee de vergunning wordt ingetrokken..

Tijdelijke Huurders

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woonruimte tijdelijk verhuren door het aangaan van tijdelijke overeenkomsten van huur en verhuur.

Er gelden geen normen voor woningbezetting of inkomensnormen voor de tijdelijke huurders.

De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven hoeft niet in kennis gesteld te wor- den van de gegevens van de tijdelijke huurders.

In de betreffende tijdelijke huurcontracten dient steeds het nummer van de vergunning, de periode waarvoor deze is afgegeven en de door Burge- meester en wethouders vastgestelde huur te worden vermeld.

Huurprijs

De huurprijs voor woningen die tijdelijk verhuurd worden wordt door Burge- meester en Wethouders vastgesteld op

- een bedrag van 80% van de maximaal toegestane huur op basis van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte indien de woning tijdelijk wordt verhuurd in verband met voorgenomen sloop of vernieuwbouw;
- de maximaal toegestane huur op basis van de Uitvoeringswet Huurprij- zen Woonruimte indien de woning tijdelijk wordt verhuurd in verband met de leegstand van nieuwgebouwde woningen en verkoop van de woning door de eigenaar/bewoner.

Deze huurprijs staat vermeld in de vergunning, maar kan jaarlijks op 1 juli aangepast worden aan de hand van de toegestane huurverhoging.

De beoordeling van de maximaal redelijke huur vindt plaats op basis van gegevens die reeds bekend zijn bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven of aan de hand van beschikbare gegevens kan worden herberekend. Indien de door de eigenaar gevraagde huur afwijkt van de bekende of herbereken- de huur kan deze worden vastgesteld door een onderzoek van de afdeling Buitendienst.

Aanvraag

Aanvragen en aanvragen voor verlenging dienen per afzonderlijk te verhu- ren woning of gebouw te worden aangevraagd op een van gemeentewege verstrekt formulier dat verkrijgbaar is bij de Dienst Wonen, Zorg en Samen- leven. De aanvraag dient volledig ingevuld en ondertekend te zijn en verge- zeld te zijn van de gevraagde bijlagen. Aanvragen dienen vóór aanvang

van de ingangsdatum van de periode van tijdelijke verhuur te worden ingediend.

Bezwaar en beroep

Er zijn geen mogelijkheden voor bezwaar en beroep tegen een beschikking genomen op grond van de Leegstandwet.

Informatieverstrekking

Informatie over vergunningen wordt uitsluitend schriftelijk verstrekt aan belanghebbenden.

Dit zijn:

- de eigenaar, zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger;
- de tijdelijke huurder (voor zover beschreven op het adres) of zijn juridisch adviseur.

De informatie kan betrekking hebben op:

- de datum van aanvraag van de vergunning;
- de datum van verstrekken van de vergunning;
- de periode van geldigheid van de vergunning;
- de huurprijs, die op de vergunning is vermeld;
- het nummer van de vergunning.

Rechten en plichten van verhuurders en huurders

Gedurende de looptijd van de vergunning kan de verhuurder de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De huurder kan de huur opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

De tijdelijke huur eindigt bij het aflopen van de geldigheidsduur van de vergunning. Indien de tijdelijke huurder de woning niet tijdig verlaten heeft, dient de verhuurder te zorgen voor de ontruiming van de woonruimte. Indien de verhuurder op dat moment geen spoedeisend belang kan aantonen voor het opzeggen van de tijdelijke verhuur overeenkomst (de plannen op grond waarvan de tijdelijke verhuur werd toegestaan worden niet uitgevoerd of zijn uitgesteld), gaat de tijdelijke verhuur privaatrechtelijk over in een verhuur voor onbepaalde tijd.

Voor de gemeente is vanaf dat moment publiekrechtelijk sprake van clandestiene bewoning, omdat de woning betrokken is zonder dat een huisvestingsvergunning is verstrekt, die beoordeeld zal worden volgens de vigerende ontruimingsnormen.