

## Toelichting op het formulier “aanvraag vergunning tot tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet”

### 1. Algemene informatie

De Leegstandwet voorziet in de mogelijkheid om leegstaande woonruimte in een gebouw of in een voor de verkoop of sloop of vernieuwbouw bestemde woning tijdelijk te verhuren. Daartoe is een vergunning nodig van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarbinnen de woning of het gebouw is gelegen.

Tijdelijke verhuur is alleen mogelijk bij:

A. woonruimte in een gebouw;

Onder een gebouw wordt hier verstaan een bouwwerk dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgebouwen, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden.

B. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke:

1. nimmer bewoond is geweest (zoals een nieuwbouwwoning of een bestaand gebouw dat voor de eerste maal tot woonruimte wordt bestemd), of
2. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, of
3. in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaande aan het tijdstip van leegkomen voor bewoning is gereedgekomen en gedurende het overblijvende gedeelte van dat tijdvak onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, of
4. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaande aan het tijdstip waarop de vergunning om tijdelijk te verhuren is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest.

C. woonruimte in een voor verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

In alle overige gevallen is deze regeling van tijdelijke verhuur niet van toepassing.

Zoals aangegeven is vergunning vereist van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarbinnen de woning of het gebouw, dat men tijdelijk wil verhuren, is gelegen.

Indien de gevraagde vergunning wordt verleend, zijn de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 leden 1 en 2, 270 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 op de huurovereenkomst van tijdelijke huur en verhuur niet van toepassing.

Dit betekent dat de huurder na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst geen aanspraak heeft op huurbescherming ingevolge het Burgerlijk Wetboek. In plaats daarvan zijn de dwingende voorschriften inzake huurbescherming van de Leegstandwet van toepassing (artikel 16). De verschuldigde huurprijs voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning kan vrij overeengekomen worden tussen de verhuurder en de huurder. De verschuldigde huurprijs voor woonruimte in een gebouw en voor woonruimte in een voor afbraak of voor vernieuwbouw bestemde woning kan niet hoger zijn dan de door burgemeester en wethouders in de vergunning vermelde huurprijs. Burgemeester en wethouders leggen aan de bepaling van deze huurprijs het woningwaarderingssysteem van het Besluit huurprijzen woonruimte ten grondslag. De in de vergunning vastgelegde huurprijs treedt in de plaats van een hogere huurprijs indien deze tussen partijen zou zijn overeengekomen.

Een vergunning voor woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor de duur van de omgevingsvergunning met een maximum van 10 jaren. Deze vergunning kan niet verlengd worden.

Een vergunning voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning wordt verleend voor de periode van 5 jaren. Deze vergunning kan niet verlengd worden.

Een vergunning voor woonruimte in een gebouw voor het gebruik waarvan *geen* omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor een periode van 2 jaren. Deze vergunning kan telkens verlengd worden met 1 jaar tot de gehele duur van de vergunning (inclusief de verlengingen) 10 jaren bedraagt.

Een vergunning voor woonruimte in een voor verhuur bestemde woning welke is bestemd voor afbraak of voor vernieuwbouw wordt verleend voor 2 jaren. Deze vergunning kan telkens verlengd worden met 1 jaar tot de gehele duur van de vergunning (inclusief de verlengingen) 7 jaren bedraagt.

## **2. Toelichting met betrekking tot de invulling**

### *Punten 1 en 2*

De naam en het adres van de eigenaar (en mede-eigenaar) van de woonruimte, alsmede de aard en de plaatselijke aanduiding van de woning of het gebouw moeten worden vermeld. Eventueel kan worden volstaan met de kadastrale aanduiding van het perceel waar de woning of het gebouw is gelegen.

**Onder eigenaar wordt verstaan degene, die bevoegd is/zijn tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw. Indien sprake is van gedeeld eigendom en één ondertekenaar onvoldoende bevoegd is, dan dient de aanvraag door de overige eigenaren te zijn (mede-)ondertekend.**

### *Punt 3*

In de eerste plaats moet u één van de vakken A, B, of C aankruisen. Dit is afhankelijk van de woonruimte waarvoor u de vergunning aanvraagt.

Indien u vak A hebt aangekruist moet u ook een ondervak aankruisen.

Ofwel betreft het woonruimte waarvan voor het gebruik ervan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend. Het betreft dan bouwwerken die in beginsel geen woonbestemming hebben maar waarvoor in de omgevingsvergunning een tijdelijke ontheffing is verleend, waardoor ze als woonruimte gebruikt mogen worden gedurende de in die vergunning aangegeven termijn. In dit geval wordt u gevraagd om een kopie van de desbetreffende omgevingsvergunning bij uw aanvraag te voegen.

Ofwel betreft het woonruimte in een gebouw waarvan voor het gebruik ervan *geen* omgevingsvergunning is vereist. Het betreft gebouwen die reeds een woonbestemming hebben.

Indien u vak B hebt aangekruist, moet u aangeven welk ondervak van toepassing is.

Indien u vak C hebt aangekruist, moet u ook de datum aangeven wanneer de afbraak of vernieuwbouw van de woning zal plaatsvinden.

Het formulier bevat de wettelijke teksten. (zie ook de algemene informatie in deze toelichting)

### *Punt 4*

De vragen onder dit punt moeten alleen beantwoord worden indien het een woonruimte betreft in een voor verkoop bestemde woning (indien u bij punt 3 B heeft aangekruist).

Indien u de aanvraag indient als natuurlijke persoon, mag u tegelijkertijd maximaal 2 woonruimten in een voor verkoop bestemde woning verhuren met een vergunning op basis van de Leegstandwet. Het gaat hier om nog geldende vergunningen voor woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning. Hieronder wordt zowel verstaan vergunningen die betrekking hebben op twee woonruimten in dezelfde woning als woonruimten in twee verschillende woningen. Het betreft zowel vergunningen die zijn afgegeven door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar u deze aanvraag indient, als vergunningen voor woonruimte in andere Nederlandse gemeenten. U dient een kopie van deze nog geldende vergunning mee te zenden bij dit aanvraagformulier. Enkel vergunningen voor woonruimte in voor de verkoop bestemde woningen moeten worden gemeld. Geldende vergunningen voor woonruimte in een gebouw en of in een woning bestemd voor sloop- of vernieuwbouw worden niet meegerekend en dienen dus ook niet vermeld te worden.

### *Punt 5*

Onder dit punt worden vermeld de naam en het huidige adres van de aanstaande tijdelijke huurder(s) en het aantal personen dat in de woonruimte tijdelijk zal worden gehuisvest. Vervolgens wordt ook de overeengekomen huurprijs vermeld.

Met betrekking tot woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning bent u zelf vrij een huurprijs met de huurder overeen te komen.

Bij woonruimte in een gebouw of woonruimte in een voor sloop- of vernieuwbouw bestemde woning stellen burgemeester en wethouders de maximale huurprijs vast. Burgemeester en wethouders leggen aan de berekening van de huurprijs het woningwaarderingssysteem ten grondslag. Indien u een hogere huurprijs bent overeengekomen dan de door burgemeester en wethouders vastgestelde maximale huurprijs, dan treedt de door burgemeester en wethouders in de vergunning vastgestelde huurprijs in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

#### *Punt 6*

Onder dit punt dient een omschrijving van de tijdelijk te verhuren woonruimte (eengezinswoning, etagewoning, portiekwoning, etc.) te worden vermeld.

Bij uw aanvraag dient u als u een te slopen huurwoning (3C) tijdelijk verhuurt, een uitdraai bij te voegen van een volledig ingevulde "huurprijscheck", te vinden op [www.huurcommissie.nl/Huurprijscheck](http://www.huurcommissie.nl/Huurprijscheck). Op genoemde site klikt u op "start check" waarna u alle kenmerken van uw woning nauwkeurig in kunt voeren. Nadat u klaar bent met invoeren kunt u een "pdf bestand downloaden". Bij uw aanvraag dient een uitdraai van dit "pdf" bestand te worden bijgevoegd.

Mede op basis van wat u invoert wordt de maximale huurprijs bepaald. Indien de voorgestelde huurprijs lager uitvalt dan de maximale huurprijs volgens het puntenwaarderingssysteem houdt de gemeente de voorgestelde huurprijs als maximum aan. De door u verstrekte informatie wordt getoetst door de gemeente. Indien u een te hoge waardering opgeeft voor een onderdeel van de woonruimte wordt de aanvraag afgewezen. Een volgende aanvraag van dezelfde aanvrager die een te hoge waardering opgeeft wordt gedurende een jaar daarna niet meer door de gemeente in behandeling genomen. Wij adviseren u niet het maximum aantal punten te laten berekenen, maar de berekening iets lager uit te laten vallen.

#### *Punt 7*

Onder dit punt dient u aan te geven of u voor dezelfde woonruimte reeds eerder een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet heeft aangevraagd, alsmede wat de einddatum van die vergunning (inclusief de verlengingen) was. Een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt immers slechts verleend indien die woonruimte voor de duur van tenminste 5 jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning wordt verleend, werd verhuurd of gebruikt zonder vergunning op basis van de Leegstandwet. Met andere woorden: er moet een periode van 5 jaren zijn tussen twee vergunningen tot tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

#### *Punt 8*

De verhuurder moet hier aangeven om welke reden hij tot deze aanvraag overgaat. Dit zal bij voorbeeld kunnen zijn voorgenomen verkoop, verbouwing of afbraak. Ook overige van belang zijnde gegevens dienen onder dit punt te worden vermeld, zoals de ingangsdatum van de leegstand en de reden waarom geen normale huurovereenkomst kan worden aangegaan. Bij voorgenomen verkoop dient hier tevens de vraagprijs te worden vermeld.

#### *Punt 9*

Hier kunt u eventuele bijzonderheden vermelden die van invloed kunnen zijn bij de beoordeling van uw aanvraag. Met de ondertekening van de aanvraag verklaart u mede dat u deze naar waarheid hebt ingevuld. Indien u onjuiste gegevens verschaft in de aanvraag, kan u een bestuurlijke boete worden opgelegd die ten hoogste bedraagt het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Vergeet niet de noodzakelijke bijlagen toe te voegen.

#### **Andere vormen van 'tijdelijke huur'**

Het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek gaat uit van huurovereenkomsten van onbepaalde duur. De huurder kan de huur altijd opzeggen, maar de verhuurder is gebonden aan een aantal specifieke opzeggingsgronden wanneer hij de huur wil opzeggen.

Een vorm van tijdelijke huur is de zogenaamde 'tussenuur', waarbij de woning tijdelijk kan worden verhuurd en de oorspronkelijke bewoner (verhuurder of huurder) na bepaalde tijd weer in de woning kan terugkeren (7:274 lid 1 sub b jo. lid 2 Burgerlijk Wetboek). Een andere vorm is de verhuur aan een bijzondere doelgroep (gehandicapten, ouderen, studenten/campuscontracten), waarbij de huur kan worden opgezegd wanneer de huurder niet langer tot die doelgroep behoort (7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub b-c of lid 4 Burgerlijk Wetboek).

Ook het gebruik van een dienstwoning of zorgwoning kan eenvoudig worden beëindigd.

Bij anti-kraak is er geen sprake van huur, maar van een gebruiksovereenkomst (overeenkomst van bruiklening, 7A:1777 Burgerlijk Wetboek). Er is geen sprake van een huurrelatie, omdat voor het in gebruik geven van de woonruimte door de gebruiker geen tegenprestatie verschuldigd is. Zodra er wel een tegenprestatie betaald wordt, is er sprake van huur. Een onkostenvergoeding (kosten van gas, licht en water) is wel mogelijk.

Tot slot kan er nog sprake zijn van huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (7:232 lid 2 Burgerlijk Wetboek). Klassieke voorbeelden zijn het gebruik van woonruimte als vakantiewoning of als wisselwoning. In een dergelijk geval is het huurrecht voor woonruimte niet van toepassing, dus de huurbescherming geldt ook niet.

In geval van geplande renovatie of sloop kan in plaats van tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet de huur van woonruimte worden opgezegd in verband met dringend eigen gebruik voor renovatie (7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub a Burgerlijk Wetboek), ter uitvoering van een bestemmingsplan (7:274 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek), of wanneer er sprake is van een gemeentelijke sloopwoning (7:232 lid 4 Burgerlijk Wetboek).

#### **Wat wordt verder vastgesteld met de vergunning voor tijdelijke verhuur?**

Zoals aangegeven is vergunning vereist van burgemeester en wethouders, van de gemeente waarbinnen de woning of het gebouw, dat men tijdelijk wil verhuren, is gelegen.

De verschuldigde huurprijs (bij te slopen huurwoningen) kan niet hoger zijn dan de door burgemeester en wethouders in de vergunning vermelde huurprijs. De vaststelling van de laatstgenoemde huurprijs geschiedt aan de hand van het woningwaarderingssysteem van het Besluit huurprijzen woonruimte. De in de vergunning vastgelegde huurprijs treedt in de plaats van een hogere huurprijs indien deze tussen partijen zou zijn overeengekomen.

De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen. Als in dat geval een verlenging van de vergunning is aangevraagd en er is nog geen beslissing genomen, loopt de huurovereenkomst door totdat er beslist is.

De gemeente toetst niet of de hypotheekverstrekker met de tijdelijke verhuur akkoord gaat. Dat is een zaak tussen de eigenaar/verhuurder en zijn hypotheekverstrekker. Het ontbreken van huurbescherming bij verhuur op grond van de Leegstandwet zou voor banken aanleiding kunnen zijn om dergelijke tijdelijke verhuur toe te staan.