

Beleidsregels Leegstandswet gemeente Sint Anthonis

Het college van burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,

Gelet op het bepaalde in artikel 15 van de Leegstandwet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- voor bepaalde categorieën woningen en gebouwen en onder specifieke omstandigheden het college op grond van de Leegstandwet vergunning kan verlenen aan eigenaren om woningen tijdelijk te verhuren;
- het wenselijk is voor de uitoefening van deze bevoegdheid van deze bevoegdheid beleidsregels vast te stellen waardoor op zorgvuldige en voor belanghebbenden kenbare wijze besluiten genomen kunnen worden;

BESLUIT

vast te stellen:

Beleidsregels Leegstandwet gemeente Sint Anthonis

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Maximale huurprijs: de op grond van artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet in de vergunning vermelde huurprijs waar tegen de woning ten hoogste mag worden verhuurd;
- b. Vergunning: een vergunning in de zin van artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet;
- c. Verlenging: een verlenging in de zin van artikel 15 lid 4 van de Leegstandwet;
- d. Sloop- of renovatiewoning: een woning als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef onder c van de Leegstandwet;
- e. Koopwoning: een woning als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef onder b van de Leegstandwet;
- f. Woningen in een gebouw: een woning als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef onder a van de Leegstandwet;

Artikel 2. Maximale huurprijs

1. De eigenaar dient bij de aanvraag van een vergunning of verlenging van een vergunning gemotiveerd aan te geven op hoeveel punten op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het puntenstelsel van het woonwaarderingssstelsel de woning wordt gewaardeerd.
2. De maximale huurprijs wordt vastgesteld op 80 % van de huurprijs, die op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het puntenstelsel van het woonwaarderingssstelsel in rekening mag worden gebracht.
3. 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.
4. Indien de woning in een onevenredig slechte staat van onderhoud verkeert, dan kan een lagere maximale huurprijs vastgesteld worden dan de maximale huurprijs genoemd in lid.

Artikel 3. Sloop- en renovatiewoningen

1. Vergunning voor een sloop- of renovatiewoning 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 wordt begonnen.
2. De eigenaar dient een reële planning te overleggen waaruit voldoende blijkt wanneer met de sloop- of renovatiewerkzaamheden wordt begonnen.
3. De eigenaar dient aan te tonen dat er sprake is van een renovatie van ingrijpende aard.
4. Van een renovatie van ingrijpende aard is in ieder geval sprake, indien gedurende de renovatiewerkzaamheden normale bewoning niet mogelijk is.

Artikel 4. Koopwoningen

1. Tenzij de eigenaar aantoonbaar een andere gegronde reden heeft, wordt vergunning voor een koopwoning slechts verleend in geval de eigenaar vergeefs serieuze pogingen heeft ondernomen zijn koopwoning te verkopen.

2. Van een serieuze poging zoals genoemd in lid 1 is sprake indien de koopwoning vanaf het moment van leegstand gedurende een periode van 6 maanden onafgebroken voor een marktconforme of lagere prijs te koop heeft gestaan, zonder dat dit heeft geleid tot verkoop.
3. Vergunning voor een koopwoning wordt geweigerd indien er aanwijzingen of gerechtvaardigde vermoedens zijn dat de vergunning louter of overwegend voor speculatieve doeleinden gebruikt zal worden. Van de eigenaar kan verlangd worden dat hij op verzoek een door een beëdigd taxateur vervaardigd taxatierapport verstrekt.
4. Van speculatieve doeleinden is in ieder geval sprake indien de woning boven de marktconforme prijs te koop wordt of is aangeboden.

Artikel 5. Woningen in een gebouw

1. Vergunning voor een woning in een gebouw dat wordt gesloopt, gerenoveerd of herbestemd, 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 wordt begonnen of een uitvoering zal worden gegeven aan de herbesteding van het gebouw.
2. De eigenaar dient een reële planning te overleggen waaruit voldoende blijkt wanneer met de sloop- of renovatiewerkzaamheden wordt begonnen of uitvoering zal worden gegeven aan de herbesteding van het gebouw.
3. Onder herbesteding kan mede worden verstaan het geschikt maken van het gebouw voor permanente bewoning.
4. Vergunning voor een woning in een gebouw dat bestemd is voor verkoop of verhuur wordt slechts verleend, indien de eigenaar vergeefs serieuze pogingen heeft ondernomen zijn gebouw te verkopen of te verhuren.
5. Van een serieuze poging zoals genoemd in lid 4 is sprake indien het gebouw vanaf het moment van leegstand gedurende een periode van 6 maanden onafgebroken voor een marktconforme of lagere prijs te koop of te huur heeft gestaan zonder dat dit heeft geresulteerd in verkoop of verhuur.
6. Vergunning voor een woning in een gebouw wordt geweigerd, indien er aanwijzingen of gerechtvaardigde vermoedens zijn dat de vergunning louter of overwegend voor speculatieve doeleinden gebruikt zal worden. Van de eigenaar kan verlangd worden dat hij op verzoek een door een beëdigd taxateur vervaardigd taxatierapport verstrekt.
7. Van speculatieve doeleinden is in ieder geval sprake indien een gebouw boven de marktconforme prijs te koop of te huur wordt of is aangeboden.

Artikel 6. Verlenging

1. Vergunning verleend voor een sloop- of renovatiewoning wordt slechts verlengd indien door onvoorziene omstandigheden niet binnen een half jaar na afloop van de periode waarvoor de vergunning is aangevraagd met sloop- of renovatiewerkzaamheden kan worden begonnen.
2. Vergunning verleend voor een koopwoning wordt slechts verlengd indien ondanks voortdurende pogingen daartoe van de eigenaar de woning aan het einde van de vergunningperiode nog steeds niet verkocht is.
3. Van voortdurende pogingen in de zin van lid 2 is sprake indien de eigenaar kan aantonen dat hij vanaf de ingangsdatum van de vergunning, de woning onafgebroken te koop heeft aangeboden tegen een marktconforme of lagere prijs zonder dat dit tot verkoop heeft geleid.
4. Vergunning verleend voor een woning in een gebouw dat niet te koop of te huur wordt aangeboden, wordt slechts verlengd indien door onvoorziene omstandigheden niet binnen een half jaar na afloop van de periode waarvoor de vergunning is aangevraagd met sloop- of renovatiewerkzaamheden kan worden begonnen of een uitvoering kan worden gegeven aan de herbesteding.
5. Vergunning verleend voor een woning in een gebouw dat bestemd is voor verkoop of verhuur wordt slechts verlengd indien ondanks voortdurende pogingen in de zin van lid 3 daartoe van de eigenaar, de woning aan het einde van de vergunningperiode nog steeds niet verkocht of verhuurd is.
6. Voor alle categorieën woningen genoemd in artikel 1 geldt dat verlenging van een vergunning wordt geweigerd indien er aanwijzingen of gerechtvaardigde vermoedens zijn dat de vergunning louter of overwegend voor speculatieve doeleinden gebruikt zal worden. In dat kader kan van de eigenaar verlangd worden dat hij op verzoek een door een beëdigd taxateur vervaardigd taxatierapport verstrekt.
7. Van speculatieve doeleinden is in ieder geval sprake indien een gebouw of woning boven de marktconforme prijs te koop of te huur wordt of is aangeboden.

Artikel 7. Onvoorziene gevallen

In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien beslist het college van burgemeester en wethouders naar redelijkheid.

Artikel 8. Slotbepaling

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels Leegstandswet gemeente Sint Anthonis"

Aldus besloten in de collegevergadering van 15 september 2009.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,

de wnd secretaris,

de wnd. burgemeester,

Mr. G.J.M. Timmermans

J.M.P.J. van Gorp-van de Ven

Toelichting “Beleidsregels Leegstandwet gemeente Sint Anthonis”

1. Inleiding

Op grond van de Leegstandwet kan het college van burgemeester 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 de Leegstandwet kunnen eigenaren van woningen wel tijdelijke huurovereenkomsten aangaan. De huurder heeft dan verminderde huurbescherming en dient na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst de woning te verlaten. In veel gevallen wordt een vergunning aangevraagd 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. 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 huisvestingsdoeleinden. Naar verwachting zal gelet op de economische situatie het aantal aanvragen om een vergunning te verlenen voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen toenemen. Het kan dan gaan om situaties waarbij particulieren een nieuwe woning hebben gebouwd/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 antikraak. 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 behoeft te worden betaald. Er is dan geen sprake van een huurovereenkomst maar van een bruikleenovereenkomst. 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 vakantie-huisjes 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 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 aantoon dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
4. de eigenaar aantoon dat de renovatie van ingrijpende aard zal zijn en dat de renovatie of sloop binnen redelijke termijn zal plaatsvinden.

Vergunning en maximale huurprijs

Voor de betreffende woning of 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. 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 wettelijk 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 6 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 woonwaarderingssysteem. De eigenaar dient in het kader van de aanvraag vergunning of verlenging van de vergunning een deugdelijk onderbouwde puntenwaardering van de woning te verstrekken. Ter compensatie van het ontbreken van de gebruikelijke huurbescherming is het redelijk om uit te gaan van een maximale huurprijs van 80 % van de van de huurprijs die op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het puntenstelsel van het woonwaarderingssysteem in rekening mag worden gebracht. Van deze beleidsregel kan in voorkomende gevallen worden afgeweken indien blijkt dat de woning in een onevenredige slechte staat van onderhoud verkeert. In dergelijke gevallen kan het college besluiten om de maximale huurprijs op een lager niveau dan 80 % van de wettelijk toegestane huurprijs vast te stellen.

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 langdurige 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 op termijn er juist sprake kan zijn van meer verloedering. Daarnaast betekent langdurige tijdelijke verhuur voor huurders een bepaalde gewenning aan een meer permanente huursituatie, waardoor beëindiging van een tijdelijke huursituatie na een periode van 5 jaar in plaats van 2 jaar meer

** Op grond van Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte bedraagt het maximale aantal punten voor zelfstandige woonruimte 250. Dit komt overeen met een maximale huurprijs van € 1137,41 per maand.

consequenties kan hebben voor een huurder. Zo kan het gebeuren dat een alleenstaande die in eerste instantie een tijdelijke huurwoning accepteert en na een periode van 5 jaar een partner heeft gevonden en er wellicht ook sprake is van kinderen.

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 particulieren ook aan andere eigenaren zoals projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties worden verleend. Bestaande huurwoningen die door een particuliere verhuurder of woningbouwcorporatie 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 verregaande financiële consequenties hebben. Tijdelijke verhuur van te koop staande woningen kan dan een goed alternatief zijn. Recent heeft de minister voor 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 bank. Veel woningen zijn namelijk bezwaard met een hypotheek en volgens het merendeel van de hypotheekakten mag een woning niet zonder toestemming van de bank 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 koopwoning te verkopen en pogingen daartoe blijft ondernemen. Hiervan is sprake indien de koopwoning vanaf het moment van leegstand 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 verzoek een door een beëdigd taxateur vervaardigd taxatierapport overlegt. Indien een woning boven 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.

4.4 Woningen in een gebouw

Vergunning kan ook worden aangevraagd voor woningen in kantoren, scholen, hotels en verzorgings-tehuizen. Hierbij kan vooral gedacht worden aan de huisvesting van studenten en tijdelijke werknemers. Het kan dus gaan om gebouwen die primair niet gebouwd zijn om te fungeren ten dienste van woningen zoals kantoren en scholen. Woningen die in dergelijke gebouwen worden gerealiseerd dienen echter wel geschikt te zijn voor woondoeleinden en te voldoen aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.

De Leegstandwet beperkt het gebruik van gebouwen voor tijdelijke verhuur als woning niet tot gebouwen die op de nominatie staan om gesloopt of gerenoveerd te worden. Het kan dus ook gaan om gebouwen die leeg staan omdat deze moeilijk verhuurd of verkocht kunnen worden. De Leegstandwet kent ten aanzien van deze categorie gebouwen, in tegenstelling tot woningen die gesloopt of gerenoveerd worden, dan ook geen bepaling dat de eigenaar moet kunnen aantonen dat sloop of renovatie op redelijke termijn zal plaats vinden. Ook hier dient het aanvragen van een vergunning voor speculatieve doeleinden te worden tegen gegaan en kan het niet zo zijn dat de eigenaar als het ware voor stilzitten wordt beloond met een vergunning.

Vergunning wordt dan ook 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 of een uitvoering zal worden gegeven aan de herbestemming van het gebouw. Deze herbestemming zou ook kunnen bestaan uit het geschikt maken van het pand voor permanente bewoning.

Vergunning kan ook verleend worden ingeval een eigenaar vergeefs serieuze pogingen heeft ondernomen het gebouw te verkopen of te verhuren en daartoe pogingen blijft ondernemen. Hiervan is sprake indien het gebouw of gedeelten van het gebouw vanaf het moment van leegstand gedurende een periode van 6 maanden onafgebroken voor een marktconforme of lagere prijs te koop of te huur heeft gestaan en dit niet heeft geleid tot verkoop of verhuur. Vergunning zal ook in dit geval worden geweigerd indien er aanwijzingen of vermoedens zijn dat deze uitsluitend voor speculatieve doeleinden zal worden gebruikt. Indien een gebouw boven de marktconforme prijs wordt aangeboden en de kans op verkoop of verhuur daardoor onwaarschijnlijk wordt, is het aannemelijk dat vergunning louter om speculatieve redenen wordt aangevraagd. Dit laat ook in dit geval onverlet dat er ook nog andere omstandigheden aanwezig kunnen zijn waaruit het speculatieve karakter van de vergunningaanvraag kan blijken.

4.5 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 maximaal 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 gekozen is voor een jaarlijkse verlenging en niet voor een meerjarige verlenging geeft aan dat ook met de verlengingsbevoegdheid 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 noodzakelijke vergunningen als gevolg bezwaar- en beroepsmogelijkheden of onvoorziene infrastructurele en technische problemen. Met name in geval van complexe projecten zal dit geregeld kunnen voorkomen.

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 vergunningperiode nog steeds niet verkocht is. Voortdurende pogingen houdt in dat de eigenaar kan aantonen dat hij vanaf de ingangsdatum van de vergunning de woning onafgebroken te koop heeft aangeboden tegen een marktconforme of lagere prijs.

Verlenging ten aanzien van woningen in gebouwen is mogelijk indien op voorhand bij eerste vergunningverlening voor een periode van maximaal 2 jaar niet duidelijk was dat sloop, renovatie of herbestemming pas na een periode van 2,5 jaar kon plaats vinden. De oorzaak van de verlenging moet ook in dit geval gelegen zijn in een onvoorziene omstandigheid. In geval de reden voor vergunningverlening in eerste instantie gelegen is in de slechte verhuur- en verkoopmogelijkheden van het gebouw, dan kan verlenging aan de orde zijn, indien ondanks voortdurende pogingen van de eigenaar daartoe het gebouw aan het einde van de vergunningperiode nog steeds niet verkocht of verhuurd is. Voortdurende pogingen houdt in dat de eigenaar kan aantonen dat hij vanaf de ingangsdatum van de vergunning de woning onafgebroken te koop of te huur heeft aangeboden tegen een marktconforme of lagere prijs. Voor alle categorieën geldt dat voor zover vergunning in eerste instantie is verleend vanwege sloop, renovatie of herbestemming en niet voor koop of verhuur uitgegaan dient te worden van de aannemelijkheidstoets die geldt voor sloop- en renovatiewoningen.