

Tijdelijke verhuur te koop staande woning onder de Leegstandswet

Beleidskader en beleidsregels van de gemeente Zuidplas met betrekking tot de Leegstandswet

I.a Beleid gemeente Zuidplas

In een normaal functionerende woningmarkt is tijdelijke verhuur onder Leegstandswet (om andere redenen dan herstructurering) niet nodig en niet wenselijk. Op dit moment is er echter sprake van leegstand en lopen Zuidplassenaarse woningeigenaren risico op dubbele woonlasten. Tijdelijke verhuur biedt een financiële compensatie voor deze lasten en bevordert de doorstroming.

Deze tijdelijke overbruggingsverhuur van te koop staande woningen heeft voor alle partijen voordelen:

- Tijdelijke verhuur verlicht de financiële lasten van woningeigenaren die er niet in slagen hun oude huis te verkopen;
- De eigenaar/verhuurder kan doorgaan met de verkoop van de woning. Er worden duidelijke afspraken vastgelegd in de huurovereenkomst met betrekking tot de opzegging, zodat de woning leeg kan worden opgeleverd zodra een koper is gevonden,
- De woning staat niet leeg, wat mogelijke verloedering in een buurt helpt tegengaan. Dit laatste zal echter niet zo snel gebeuren daar woningen verspreid over de verschillende buurten worden aangeboden,
- Er ontstaat een ruimer aanbod voor huurders die acuut tijdelijke woonruimte nodig hebben, mensen die nu vaak moeite hebben om snel woonruimte te vinden;

Succesvolle inzet van het instrument vergt in elk geval de medewerking van geldverstrekkers. Vorig jaar heeft de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) aangekondigd onder een aantal voorwaarden toe te staan dat te koop staande woningen die zijn gefinancierd met NHG tijdelijk worden verhuurd. Ook banken hebben zich positief uitgelaten. Deze medewerking helpt het instrument levensvatbaar te maken. Ook het Rijk zal per 1 januari a.s. het fiscale regiem voor het herleven van dubbele hypotheekrenteaftrek aanpassen. De dubbele hypotheekrenteafspraak die nu voor een bepaalde periode mogelijk is bij het te koop staan van een particuliere huurwoning kan na een periode van tijdelijke verhuur weer herleven. Hetgeen tot op heden niet mogelijk was. Op deze manier maakt ook het Rijk het fiscaal minder risicovol om tot tijdelijke verhuur van de te koop staande particuliere koopwoning over te gaan.

Wil de eigenaar kunnen verhuren, dan is formele toestemming van de hypotheekverstrekker noodzakelijk. Knelpunt hierbij is de vergaande vorm van huurbescherming van het Burgerlijk Wetboek. Bij verkoop van de woning kan de huurder niet worden uitgezet, en de woning kan niet leeg worden opgeleverd aan de nieuwe eigenaar. Een verhuurde woning heeft om die reden ook een lagere executoriale waarde. In de meeste hypotheekaktes is verhuur van koopwoningen dan ook uitdrukkelijk verboden.

In de Leegstandswet de mogelijkheid om te koop staande (nieuwbouw)woningen tijdelijk te verhuren, onder een veel beperktere vorm van huurbescherming dan het Burgerlijk Wetboek.

Op grond van de Leegstandswet kan de verhuurder bij verkoop van de woning de huur opzeggen, zonder gebonden te zijn aan de wettelijke opzeggingsgronden. Dit betekent dat de huurovereenkomst kan worden opgezegd en de verkochte woning leeg kan worden opgeleverd. Geldverstrekkers zijn onder deze condities eerder geneigd om particuliere eigenaren toestemming te geven voor tijdelijke verhuur.

De gemeente Zuidplas heeft gezien de economische omstandigheden geen bezwaren tegen tijdelijke verhuur. Het beleid is gericht op het stimuleren van de woningmarkt en het helpen van eigenaren bij het compenseren van dubbele woonlasten. Bij de vergunningverlening wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging en het tegengaan van misbruik. Tenslotte wordt beoogd rekening te houden met diegenen die onder deze regeling woningen gaan huren. Zij worden actief geïnformeerd over de voor hen geldende afspraken.

I.b Wettelijke voorwaarden aan koopwoning en aanvrager

De aanvraag moet worden ingediend door (of namens) de eigenaar¹

1) Artikel 15, lid I en (aanhef) Leegstandswet

Voorts is de regeling, bij een voor verkoop bestemde woning, enkel van toepassing op woningen die²
:

- nog nooit bewoond is geweest, of
- door de eigenaar geheel of gedeeltelijk bewoond is geweest gedurende de laatste 12 maanden voordat de woning leeg is komen staan (of, wanneer de woning minder dan een jaar geleden is opgeleverd, sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest), of
- in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest

De wetgever beoogt te voorkomen dat een eigenaar, die zijn woning al eerder verhuurde, nu de woning tijdelijk wil verhuren op grond van de Leegstandswet om deze vervolgens te kunnen verkopen zonder problemen met het uitzetten van een huurder.

1.c. Wettelijke criteria vergunningverlening

Een vergunning wordt verleend als aan drie cumulatieve eisen uit de Leegstandwet is voldaan³.

- slechts woonruimte die leegstaat, kan tijdelijk worden verhuurd, en
- van de eigenaar kan in redelijkheid niet worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting, en
- de tijdelijk te verhuren woonruimte moet in voldoende mate worden bewoond.

Ad 1.c.1: Leeg staan

De woning moet ten tijde van de aanvraag leeg staan. Dat wil zeggen, niet in gebruik zijn. Dit vereiste brengt met zich mee dat een woning nooit aan meerdere partijen tegelijk kan worden verhuurd. Dan is de woning immers (gedeeltelijk) al in gebruik door een andere en niet leeg. Woningen kunnen daarom enkel aan één individu (met eventuele gezinsleden) of aan één gezin worden verhuurd. Voor een specifiek adres wordt dus slechts één vergunning verleend.

Ad 1.c.2: rechtvaardiging buiten werking stellen huurbescherming

Tijdelijke verhuur is gerechtvaardigd indien:

- het buiten werking stellen van de huurbescherming wordt gerechtvaardigd door bijzondere omstandigheden;
- de woning in de verkoop staat voor een redelijke prijs.

In de huidige marktomstandigheden is er onvoldoende vraag naar woningen. Tijdelijke verhuur is gerechtvaardigd, indien van de eigenaar niet kan worden gevergd dat deze de woning nu verkoopt, op normale (niet tijdelijke) wijze verhuurt of zelf bewoont.

Wel mag worden verwacht dat de eigenaar zijn kansen op de woningmarkt naar behoren benut. Indien de woning niet te koop staat of de koopprijs onredelijk hoog is, dat wil zeggen onrealistisch veel hoger dan de waarde in het economische verkeer, waardoor de woning lang te koop zal staan, dan wordt de vergunning geweigerd. In een dergelijke situatie ligt de oorzaak van het probleem immers niet bij de stagnerende woningmarkt maar bij de eigenaar.

Ad 1.c.3: voldoende bewoning

De te verhuren woonruimte zal, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, voldoende worden bewoond.

- Duur woning: een huurcontract moet volgens de Leegstandwet worden aangegaan voor een periode van minimaal een half jaar⁴. Het moet gaan om een aaneengesloten periode.
- Aantal bewoners: Er worden geen nadere passendheidscriteria gesteld omwille van de praktische uitvoerbaarheid. Wel geldt onverkort de bescherming tegen overbewoning uit de gemeentelijke Bouwverordening: het is verboden een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte⁵.

1.d. De huurprijs

In de Crisis- en herstelwet is een voorstel opgenomen waardoor twee regimes van toepassing zullen zijn voor de vaststelling van de hoogte van de huurprijs. Aan de hand van puntenstelsel wordt dan bepaald welke huurprijs gehanteerd mag worden.

2) Artikel 15 lid 1 Leegstandswet

3) Artikel 15, lid 3 Leegstandswet

4) Artikel 16, lid 3 Leegstandswet

5) Artikel 7.1.I Bouwverordening Zuidplas

- Voor woningen met een puntenaantal tot en met 143 punten vindt de berekening plaats op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte¹². Op basis van deze uitvoeringswet wordt de maximumhuurprijs vastgesteld.
- Op een woonruimte met 143 punten en meer zal huurliberalisatie van toepassing zijn. Het is dan aan de verhuurder en huurder om tot een afspraak te komen over de hoogte van de huurprijs. Men is volledig vrij in het overeenkomen van een huurprijs voor de betreffende woonruimte. De vaststelling van de huurprijs boven de 143 punten is volledig geliberaliseerd.

Voorgesteld wordt voor woonruimten tot en met 143 punten uit te gaan van 100% van de toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem. Het staat de gemeente vrij voor woonruimten tot en met 143 punten een lager prijsniveau vast te stellen. Mede in het licht van de aangekondigde wetswijziging met betrekking tot woonruimten boven de 143 punten ligt, het niet voor de hand dat de gemeente een prijsprijs vaststelt beneden deze 100%. Deze huurprijs wordt vermeld in de vergunning

Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs

In Zuidplas geldt de vastgestelde huurprijs voor de gehele vergunningperiode, inclusief eventuele verlenging(en).

Zolang de Crisis- en herstelwet geen wet geworden is, geldt dat voor de vaststelling van de huurprijs voor alle woningen het puntenstelsel op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van toepassing is. Voorgesteld voor alle woonruimten tot die tijd uit te gaan van 100% van de toegestane huurprijs volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en geen lager percentage te hanteren.

1.e. Samenvatting vereisten voor vergunningverlening

De aanvrager moet aantonen:

- eigenaar en laatste bewoner van de woning te zijn,
- de woning leeg staat;
- dat het huis te koop staat tegen een redelijke prijs;
- dat de woning voldoende bewoond zal worden.

De aanvrager is voor het bepalen van de maximale huurprijs gebonden aan het puntensysteem uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, voor zover het woningen betreft met een maximum van 143 punten na invoering van de Crisis- en herstelwet. Tot die tijd is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ook van toepassing op woonruimten boven de 143 punten.

De gemeente toetst niet of de hypotheekverstrekker met de tijdelijke verhuur akkoord gaat. Dat is een zaak tussen de eigenaar/verhuurder en zijn hypotheekverstrekker.

2. De aanvraagprocedure

2.a Indiening van de aanvraag

Een vergunningaanvraag kan worden ingediend bij de afdeling VROM van de gemeente met behulp van een standaardformulier dat gebaseerd is op de voorschriften van het ministerie van VROM. Op grond van de legesverordening wordt € 100,- aan leges in rekening gebracht¹ bij een eerste aanvraag voor een vergunning en zijn de legeskosten € 50,- bij een verlenging.

De aanvrager (of zijn vertegenwoordiger) moet een door gemeente beschikbaar gesteld aanvraagformulier invullen

Teneinde enkele criteria voor vergunningverlening op een zorgvuldige wijze te kunnen toetsen, moet de aanvrager nog de volgende bijlagen aanleveren:

- De leveringsakte of het huurcontract van de nieuwe woning van de aanvrager, indien sprake is van een particuliere eigenaar;
- Bepaling waarde van de woning in het economische verkeer (taxatierapport makelaar);
- Bewijs dat huis in verkoop staat, inclusief de vraagprijs (verkoopopdracht aan de makelaar, vermelding woning op Funda of vergelijkbare websites);

1) Artikel 10, lid 1 en artikel 12, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw)
Artikel 16, lid 9 Leegstandwet

2) Artikel 16, lid 9 Leegstandwet

1) Hoofdstuk 12 Legesverordening Zuidplas 2010

- Berekening van de toegekende woningwaarderingpunten en de bij het puntentotaal maximum toegestane huurprijs. De verklaring moet worden opgesteld door een beëdigd makelaar of andere specialist met aantoonbare kennis en ervaring inzake huurprijsbepaling;
- Bij inschakeling van een intermediair moet de aanvrager een schriftelijke volmacht overleggen met een afschrift van een geldig legitimatiebewijs van de aanvrager.

In de Leegstandwet worden aan de persoon van de huurder geen toetsingscriteria gesteld. De huurder dient uiteraard wel te beschikken over een geldige verblijfstatus om in Nederland te mogen verblijven. De verhuurder dient zich ervan te vergewissen dat dit het geval is.

2.b Behandeling van de aanvraag

De afdeling VROM van de gemeente toetst de aanvragen aan de hand van de diverse administraties ten behoeve van toetsing van eigendom, de bewoningsduur en huidige bewoning van de woning waarvoor de aanvraag wordt ingediend alsmede de verblijfstatus van de huurder. Ook de persoonsgegevens van de aanvrager zullen worden gecontroleerd.

2.c Besluit

Het besluit wordt namens het college van B&W genomen door de beleidsadviseur VROM/A degene aan wie hiervoor door het college van B&W ondermandaat is verleend. De beslissing op de aanvraag wordt schriftelijk en binnen acht weken na indiening aan de aanvrager bekend gemaakt.

In Zuidplas wordt de vergunning verleend voor de duur van twee jaar. Op verzoek kan de duur telkens met ten hoogste één jaar worden verlengd, tot maximaal vijf jaar.

Een aanvraag voor verlenging moet voor het verstrijken van de geldigheidstermijn van de vergunning schriftelijk worden ingediend¹⁰

¹⁰. Dit moet ook gebeuren aan de hand van een standaardaanvraagformulier.

Tegen de beslissing van het college van B&W tot weigering van de vergunning of tot afwijzing van het verzoek tot verlenging, alsmede tegen een beslissing door het college van B&W betreffende de huurprijs, staat geen bezwaar en beroep open¹². De beslissing zal uiteraard wel dienen te worden gemotiveerd.

2.d Huisvestingsvergunning

Indien de vergunning wordt verstrekt, hoeft door de kandidaat-huurder niet apart nog een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd¹³. In het algemeen is voor huurwoningen met een huurprijs tot aan de maximale huurprijsgrens¹⁴ een huisvestingsvergunning vereist. Er is besloten af te zien van het eisen van een huisvestingsvergunning om de volgende redenen:

- Verlening van een huisvestingsvergunning voegt niets toe. Bij tijdelijke verhuur is het niet wenselijk te sturen op toewijzing. De andere huurdersbelangen, zoals de vaststelling van de huurprijs en de regeling van de opzegtermijnen, worden voldoende in de Leegstandwet geregeld
- Verlenen van een huisvestingsvergunning kan bij de burger de verwachting wekken dat de gemeente zijn of haar huisvestingsprobleem helpt oplossen. In wezen is dit niet of zeer tijdelijk het geval.

2.e Huurovereenkomst

Nadat door de gemeente vergunning is verleend, kan de huurovereenkomst worden gesloten. In de Leegstandwet staan de vereisten benoemd waaraan een huurovereenkomst moet voldoen. De verhuurder zal zich zelf ervan moeten vergewissen dat dit het geval is. In de schriftelijke huurovereenkomst moet in ieder geval worden opgenomen:

- dat de woning wordt verhuurd op grond van de Leegstandwet;
- dat, op welke datum en onder welk nummer de gemeente een vergunning voor tijdelijke verhuur heeft afgegeven,
- de duur van die vergunning;
- de huurprijs van de woning zoals vastgesteld door het college van B&W. Indien de Crisis- en Herstelwet alsnog wet zal worden, gaat het alleen om woonruimten tot en met 143 punten.

2.f Huurder

De huurder dient zich als bewoner in te schrijven in de GBA. De huurder zal een afschrift moeten overleggen van de huurovereenkomst.

¹⁰ Artikel 15, lid 2 Leegstandwet

¹¹ Artikel 15, lid 5 Leegstandwet

¹² Artikel 15, lid 8 Leegstandwet

¹³ Artikel 3.5 Huisvestingsverordening Zuidplas 2010

¹⁴ Artikel 13, lid I van de Wet op de huurtoeslag

De huurder heeft geen recht op vervangende woonruimte nadat de verhuurder de huur heeft opgezegd. De huurder zal om in aanmerking te komen voor vervangende huisvesting aan de criteria van de Huisvestingsverordening Zuidplas 2010 moeten voldoen.