

Gemeenteraad Beemster
Postbus 7
1462 ZG Middenbeemster

25 JULI 2013 VERZONDEN

DATUM:

8 juli 2013.

BIJLAGE(N):

1

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:

B-13-04021/16074

UW CONTACT:

J.J.M. van Dijk

Onderwerp: Aanpassing beleidsregels tijdelijke verhuur leegstaande woonruimte

Geachte heer/mevrouw,

In 2009 heeft de gemeente Beemster beleidsregels opgesteld om tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet mogelijk te maken. De Leegstandwet voorziet in de mogelijkheid om leegstaande woonruimte in een gebouw of in een voor de verkoop, sloop of vernieuwbouw bestemde woning tijdelijk te verhuren. Daartoe is een vergunning nodig van burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de woning is gelegen.

De mogelijkheid tot tijdelijke verhuur komt voort uit de kredietcrisis. Het gaat om situaties waarbij eigenaren worden geconfronteerd c.q. gaan worden geconfronteerd met dubbele lasten omdat de woning nog niet is verkocht en onderverhuur vaak leidt tot problemen met de hypotheekverstrekker. In het geval van tijdelijke verhuur via de Leegstandwet zijn hypotheekverstrekkers vaak bereid akkoord te gaan met de onderverhuur, aangezien de huurder bij deze vorm van verhuur geen recht heeft op huurbescherming op grond van de wet.

De afgelopen jaren is de Leegstandwet meerdere malen aangepast. Dit betroffen met name versoepelingen van de regelgeving, onder meer in de Crisis- en Herstelwet. Inmiddels heeft de Rijksoverheid besloten de bestaande tijdelijke uitzonderingen en nieuwe wijzigingen te formaliseren in de nieuwe Leegstandwet. Deze wet is op 1 juli 2013 ingegaan. Gezien de wijzigingen dienden de gemeentelijke 'Beleidsregels aanvragen tijdelijke verhuur Leegstandwet (leegstaande koopwoningen) 2009' en het aanvraagformulier voor de vergunning te worden aangepast.



De drie belangrijkste wijzigingen staan hieronder toegelicht:

Vervallen maximale huurprijs

Tot 1 juli 2013 mocht het college van burgemeester en wethouders in de vergunning een maximale huurprijs voor de leegstaande woonruimte opnemen. Dit is komen te vervallen; sinds de wetswijziging mag de verhuurder van een te koop staande woning zelf de huurprijs bepalen. Over de huurprijs moet wel overeenstemming zijn tussen de verhuurder en de tijdelijke huurder.

Verruiming termijn vergunning tijdelijke verhuur woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning

Een andere belangrijke wijziging bij de tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte is dat de vergunningen voor de te koop staande woningen ineens voor een periode van vijf jaar worden verleend. In de oude Leegstandwet gold een eerste maximale termijn van twee jaar, waarop de vergunning vervolgens met drie afzonderlijke jaren kon worden verlengd. Hiertoe moest de aanvrager ieder jaar opnieuw een verzoek indienen. De verlenging van de vergunning is sinds 1 juli 2013 komen te vervallen. Voor de gemeente Beemster betekent dit dat lopende vergunningen niet meer hoeven worden verlengd; deze krijgen een maximale looptijd van vijf jaar. Concreet houdt dit in dat als een vergunning bijvoorbeeld in 2011 is verleend, deze sinds 1 juli 2013 geldig is tot 2016. Door deze wijziging loopt gemeente Beemster leges mis voor het niet meer in behandeling hoeven nemen van aanvragen tot verlenging van de vergunning tijdelijke verhuur.

Verruiming termijn vergunning tijdelijke verhuur woonruimte in een gebouw

Ook de termijn voor de vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande ruimte in een gebouw is gewijzigd. Om tijdelijke verhuur in een gebouw mogelijk te maken, is eerst een omgevingsvergunning vereist alvorens een vergunning tot tijdelijke verhuur kan worden afgegeven. Bij de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan wordt de vergunning tot tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet vanaf nu in één keer voor de hele duur van de afwijking verleend. Op dit moment is aan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan nog een maximale termijn van vijf jaar verbonden. Echter, als de voorgestelde wijziging van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is geformaliseerd, wordt de termijn voor tijdelijke afwijkingen verruimd naar tien jaar. Dit houdt in dat de vergunning voor het tijdelijke verhuren van leegstaande ruimte in een gebouw in één keer voor tien jaar moet worden afgegeven.


Bovengenoemde wijzigingen en andere noodzakelijke aanpassingen zijn doorgevoerd in de gemeentelijke 'Beleidsregels aanvragen tijdelijke verhuur Leegstandwet (leegstaande woonruimte)' en het bijbehorende aanvraagformulier voor de vergunning tot tijdelijke verhuur. Bijgevoegd treft u de nieuwe beleidsregels aan.

Wij verzoeken u de nieuwe beleidsregels ter kennisname aan te nemen en vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



H.N.G. Brinkman
burgemeester



C. van Wijnen
wnd. secretaris

Beleidsregels aanvragen tijdelijke verhuur Leegstandwet (leegstaande woonruimte) 2013:

Algemeen:

De gemeente kan op basis van de Leegstandwet een vergunning verlenen voor de tijdelijke verhuur van een woning voor maximaal vijf jaar indien het bepaalde in de Leegstandwet zich daartegen niet verzet.

De Leegstandwet schrijft voor dat de verhuurtermijn minimaal 6 maanden moet bedragen en dat de verhuurder een termijn van 3 maanden in acht moet nemen voor de opzegging van de huur. Voor de huurder geldt een opzegtermijn van 1 maand.

Voor welke koopwoningen kan een vergunning worden afgegeven?

De vergunning kan worden afgegeven voor alle bestaande koopwoningen in de gemeente Beemster. Een vergunning tot tijdelijke verhuur kan alleen worden afgegeven voor leegstaande:

- A. 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
 - voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend
- B. Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
 - nimmer bewoond is geweest, of
 - 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
 - in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaar geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest
- C. Woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning, welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw

Vereisten waaraan de aanvraag moet voldoen:

- Schriftelijk aantonen dat de woning in de verkoop staat bij een makelaar.
- Indien sprake is van leegstaande woonruimte categorie A (woonruimte in een gebouw) dient in het kader van het gemeentelijke bestemmingsplan sprake te zijn van de bestemming 'wonen'. Indien het pand geen woonbestemming heeft, dient hiervoor een tijdelijke afwijking op het bestemmingsplan te worden aangevraagd.

Vereisten die de vergunning tot tijdelijke verhuur o.b.v. de Leegstandwet moet bevatten:

1. de woonruimte waarop zij betrekking heeft
2. de naam van degene aan wie de vergunning is verstrekt
3. het tijdvak waarvoor de vergunning is verstrekt
4. de bepaling dat in de huurovereenkomst het nummer van de vergunning moet worden opgenomen