



Procesbeschrijving vergunningverlening Leegstandwet

Inhoud

Inleiding.....	3
Uitvoering.....	4
Praktische zaken.....	6
Communicatie.....	7

Inleiding

In de normale huursituatie heeft de huurder een sterke rechtspositie. Slechts in enkele gevallen zal de rechter een verzoek tot ontruiming honoreren. Met een vergunning op basis van de Leegstandwet kan de verhuurder zijn woning verhuren op zo'n manier dat de rechten van de huurder beperkt zijn. De vergunning wordt afgegeven voor een periode van minimaal 6 maanden en maximaal 2 jaar. Jaarlijkse verlening is mogelijk. Dit mag maximaal 3 keer gebeuren. De opzegtermijn voor de verhuurder bedraagt minimaal 3 maanden. De opzegtermijn voor de huurder bedraagt minimaal 1 maand. Tegenover de verminderde bescherming staat dat de gemeente de maximale huurprijs vaststelt en wel op basis van het woningwaarderingstelsel. Deze huurprijs wordt opgenomen in de vergunning. Als huurder en verhuurder een hogere huurprijs zijn overeengekomen, geldt de huurprijs die door de gemeente is vastgesteld.

In Lelystad is ervoor gekozen om de motivatie voor de totstandkoming van de huurprijs te leggen bij de verhuurder. Als de huurder met succes bezwaar maakt bij de huurcommissie is de vergunning niet meer geldig en heeft de huurder alle recht op huurbescherming.

Uitvoering

Uitvoering vindt plaats door RD-VG

Aanvraag

Benodigheden aanvraag:

1. Ingevuld aanvraagformulier, verkrijgbaar bij balie en via internet
2. Aantonen dat woning te koop staat (verklaring makelaar, print Funda etc.)
3. Aantonen dat woning leeg staat (check door FO bij GBA)
4. Gemotiveerd voorstel voor huursom op basis woningwaarderingssstelsel
5. Legitimatie van alle eigenaren

Ad 1

Er is een standaardvraagformulier beschikbaar dat als pdf-file via internet is te downloaden.

Ad 2

De woning moet daadwerkelijk te koop staan. Daarvoor dient de aanvrager aan te tonen dat dit het geval is. Er zijn verschillende mogelijkheden zoals een verklaring van een makelaar of aannemelijk maken dat de woning via een website te koop staat.

Ad 3

Als de woning niet leeg staat, kan de vergunning niet worden afgegeven. Als de woning als bewoond is door de toekomstige verhuurder ontstaat de situatie dat de woning al verhuurd is. In dat geval heeft de huurder recht op de normale vorm van huurbescherming.

Via de GBA kunnen mensen in de Front Office checken of een woning daadwerkelijk leeg staat. Deze check door de gemeente is te verkiezen boven een uittreksel van de burgerlijke stand. Daarvoor moet de aanvrager eerst naar een ander loket. Dat is geen klantvriendelijke benadering.

Omdat op het aanvraagformulier ook de toekomstige huurder moet worden vermeld, beschikt de gemeente over gegevens van de nieuwe bewoners. Dat betreft onder andere de naam en de datum waarop de woning waarschijnlijk weer verlaten wordt. Deze informatie is van belang voor de GBA. Front Office en GBA onderzoeken op welke wijze deze informatie zo goed mogelijk kan worden aangewend. Uitgangspunt daarbij is de inspanningen voor de verhuurder/huurder zo veel mogelijk te beperken.

Ad 4

De aanvrager doet een onderbouwd voorstel voor de huurprijs. De onderbouwing is gebaseerd op de punten van het woningwaarderingssstelsel. Het is dus niet mogelijk om de hypotheeklasten van de verhuurder als uitgangspunt te nemen.

In beginsel neemt de gemeente deze huurprijs over als de maximale huurprijs. De onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning. Zo kan de huurder zien op welke wijze de huurprijs tot stand is gekomen. Mocht deze met succes bezwaar maken bij de huurcommissie, dan wordt de vergunning nietig verklaard en geldt het reguliere recht op huurbescherming.

Meer informatie over het woningwaarderingssstelsel en toepassing van het puntensysteem in te vinden op: www.huurcommissie.nl

Ad 5

Om te garanderen dat alle eigenaren instemmen met de tijdelijke verhuur van de woning op basis van de leegstandwet dienen alle eigenaren een (kopie van) legitimatiebewijs te overleggen.

Routing aanvraag

Ontvangst

- Check aanvraag op volledigheid, te koop staan, leeg staan, huurprijs plus motivatie
- Registreren
- Versturen ontvangstbevestiging (indien snelle afhandeling niet mogelijk is)

Afhandeling

- Vergunning verlening binnen 8 weken (cfm AWB)

- Vergunning bevat:
 - Maximale huurprijs
 - Periode van minimaal 6 maanden en maximaal 2 jaar
 - Optie tot verlengen (hiervoor apart leges in rekening brengen)
- Publiceren¹ in Flevopost en op website gemeente Lelystad.

¹ Beschikkingen op basis van de Leegstandwet staan open voor bezwaar.

Praktische zaken

Leges

- Legesvergoeding bedraagt voorlopig € 67,40. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2009. Daarin is een categorie opgenomen voor diensten die nieuw worden aangeboden tijdens de looptijd van de legesverordening. Als blijkt dat de legesvergoeding te laag of te hoog is, kan per 2010 een andere vergoeding worden gevraagd. Daarvoor moet de legesverordening worden aangepast.

Handhaven

- Uitvoering van de Leegstandwet kent nauwelijks handhavingsaspecten. Handhaving vindt in feite plaats bij de ontvangst van de aanvraag. Daar wordt een aantal feiten gecheckt. Als niet aan de eisen wordt voldaan, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Bijzonder punt van aandacht verdient de maximale huurprijs. De huurder heeft de mogelijkheid om de hoogte van de huur aan te vechten bij de Huurcommissie. Als blijkt dat de huur op basis van het woningwaarderingssysteem te hoog was, wordt de vergunning nietig verklaard en ontstaat een normale verhuurder-huurder relatie. Dat wil zeggen dat de huurder weer volledig recht heeft op huurbescherming

Verlenging vergunning

- De vergunning wordt verleend voor maximaal 2 jaar. De eigenaar van de te koop staande woning kan daarna maximaal 3 keer een verlenging aanvragen voor een periode van 1 jaar. Voor de aanvraag van de verlenging is een apart formulier beschikbaar via de link: http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Fei/WenE/leegstandwet_formulieren_stcrt.pdf
- Ook voor de verlenging brengt de gemeente een legesvergoeding in rekening. Om dit moment is de hoogte nog niet aan de orde. Voorstel is om deze vergoeding te bepalen en op te nemen in de legesverordening voor 2010.

Extra informatie voor de verhuurder

Verhuurder dient zich er van bewust te zijn dat:

- De verhuur van de woning tot verschuivingen leidt in het belastingregime. Verhuurder doet er verstandig aan om zich bij de Belastingdienst te laten informeren over de precieze gevolgen;
- (Tijdelijke) verhuur is vaak niet toegestaan door de geldverstrekker van de hypotheek. Ook hier is het aan de verhuurder om te onderzoeken welke mogelijkheden zijn geldverstrekker biedt;
- Verhuurder blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning;
- Als de woning bezichtigd wordt ten behoeve van de verkoop, dienen de algemene privacy regels van de huurder gerespecteerd te worden. Aangeraden wordt hier vooraf afspraken te maken met huurder.

Gebruik Leegstandwet

RD-VG registreert het aantal vergunningen dat is verleend onder de Leegstandwet.

Communicatie

Acties

- Via persberichten en op de website van de gemeente Lelystad is bekend gemaakt dat de gemeente vergunning verleend voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet
- Alle hypotheekadviseurs, notarissen en makelaars die in Lelystad actief zijn, hebben een informatiemap toegezonden gekregen.

Voorlichting en beschikbare informatie

Website gemeente Lelystad:

- Informeren over werking Leegstandwet
- Checklist voor potentiële verhuurder
- Verwijzingen naar links en adressen voor meer informatie

Informatiemap:

- Checklist
- Aanvraagformulieren
- Informatie woningwaarderingstelsel
- Concept huurovereenkomst

Balie

- Verstreckt algemene informatie over tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet.
- Verstreckt informatiemap