

Tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet

20. Wat is tijdelijk verhuur op grond van de Leegstandwet?

De Leegstandwet geeft de mogelijkheid om leegstaande woonruimte te verhuren. Daarvoor is een vergunning nodig van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte ligt. De vergunning geldt voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder van de woning kan de vergunning worden verlengd telkens met maximaal één jaar, maar de totale lengte van de vergunning is nooit meer dan vijf jaar.

De vergunning wordt alleen verleend als:

- De woonruimte leegstaat;
- Van de eigenaar in redelijkheid niet gevergd kan worden dat deze de woning verkoopt of op normale wijze verhuurt (de eigenaar zou onevenredig worden benadeeld door verkoop op dat tijdstip of een beroep op huurbescherming van een niet-tijdelijke huurder); en

De eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte in voldoende mate bewoond zal worden.

21. Welke woonruimte kan tijdelijk verhuurd worden op grond van de Leegstandwet?

De volgende categorieën woonruimte kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd:

- Woonruimte in een gebouw;
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning (particuliere koopwoning), als de woning:
 - Nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning);
 - In de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan 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;
- Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning; de (te verwachten) renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en binnen een redelijke termijn plaatsvinden.

22. Hoe zit 't met de huurbescherming?

Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Wel moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal één maand voor de huurder en minimaal drie maanden voor de verhuurder. 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.

In de huurovereenkomst moet duidelijk staan dat het gaat om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, voor welke termijn de vergunning is verleend en welke maximale huurprijs in de vergunning is vermeld.

23. Hoe wordt de prijs vastgesteld bij tijdelijke verhuur?

De huurprijs kan niet hoger zijn dan de prijs die in de vergunning van B & W is vermeld. De maximale huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingstelsel (puntensysteem).

Bron: VROM (www.VROM.nl)

