

De Leegstandwet

De wet voor tijdelijk verhuur, ter voorkoming van langdurige leegstand.

Bent u een woningeigenaar en bent u in het bezit van leegstaande woonruimte? Dan komt u misschien in aanmerking voor een verhuurvergunning op basis van de Leegstandwet. Of u in aanmerking komt voor deze regeling leest u in deze folder.

WAT IS DE LEEGSTANDWET?

De Leegstandwet is een wet die het mogelijk maakt om bepaalde categorieën woningen tijdelijk te verhuren, waarbij een aantal huurbeschermingsregels niet van toepassing is. Dit ter voorkoming van langdurige leegstand van woonruimte. De wet geeft de mogelijkheid om een huurovereenkomst te sluiten van minimaal zes maanden, met een opzegtermijn van drie maanden voor de verhuurder en een maand voor de huurder.

VOOR WIE GELDT DE LEEGSTANDWET?

Een vergunning kan worden aangevraagd door de woningeigenaar. De volgende categorieën woonruimte kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd.

1. Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning, die:
 - nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning), hetzij
 - in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar geheel of grotendeels bewoond is geweest (of, wanneer de woning minder dan een jaar geleden is opgeleverd, sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest),hetzij
 - in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest.
2. Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning, waar:
 - er binnen een periode van een half jaar na afloop van de vergunningsperiode gestart zal worden met de sloop- of renovatieperiode;
 - er sprake is van sloop- of renovatiewerkzaamheden van ingrijpende aard.



VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST EN VERGUNNING

De woningeigenaar vraagt de vergunning aan via het "Formulier van de Leegstandwet".
In de vergunningaanvraag moet tevens de duur van de huurovereenkomst vermeld staan.

1. Te koop staande woningen

- De vergunning wordt voor maximaal vijf jaar ineens verleend.
- Voor de aanvraag van de vergunning vraagt de gemeente € 109,00 aan leges (prijsspeil 2020).
- De verhuurder mag bij een te koop staande woning zelf de huurprijs bepalen.
- Particuliere eigenaren mogen niet meer dan 2 te koop staande koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren.

2. Huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie

- De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaar. De vergunning kan vervolgens steeds met een jaar verlengd worden tot maximaal zeven jaar.
- Voor de aanvraag van de vergunning vraagt de gemeente € 109,00 aan leges. Het verlengen van de vergunning kost € 75,20.
- De maximale huurprijs wordt vastgesteld met het puntensysteem voor huurwoningen. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de prijs die in de vergunning staat.

De huurovereenkomst moet in schriftelijke vorm worden opgesteld. Hierin moet duidelijk worden vermeld dat het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. Verder moet de duur van de overeenkomst vermeld worden, deze bedraagt minimaal een half jaar. Daarnaast geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder en van maximaal één maand voor de huurder. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning haar geldigheid verliest.

Bij de behandeling van de aanvraag van de vergunning zal getoetst worden of de woning daadwerkelijk leeg staat. U kunt uw woning na het verkrijgen van de vergunning enkel aan één individu of aan één gezin verhuren.

WAT IS UW VOORDEEL BIJ TE KOOP STAANDE WONINGEN?

Stel, u bezit een woning die u wilt verkopen. Ondanks herhaaldelijke pogingen is uw woning nog steeds niet verkocht. Inmiddels staat uw huis leeg, omdat u een nieuwe woning heeft betrokken. De oude woning is tot die tijd door u bewoond geweest. Doordat uw oude huis nog niet verkocht is, heeft u dubbele woonlasten. De Leegstandwet kan dan de oplossing zijn. Door een vergunning aan te vragen via deze wet, kunt u uw leegstaande woning verhuren tegen gunstigere huurvoorwaarden. Hierop zijn bepaalde huurbeschermingsregels namelijk niet van toepassing. Dit betekent, dat u als verhuurder bijvoorbeeld hooguit een opzegtermijn van drie maanden heeft.



De Leegstandwet levert voor u als woningbezitter de volgende voordelen op:

1. **Woonlasten vermindering.** U verhuurt uw leegstaande woning tijdelijk, waardoor u minder woonlasten heeft.
2. **Tijdelijke verhuur zonder huurbeschermingsregelingen.** U verhuurt uw woning zonder beperkende huurbeschermingsregelingen.
3. **Uw woning is bewoond in plaats van dat deze leeg staat.**
4. **De woning is aantrekkelijker voor verkoop.** Uw woning wordt mogelijk sneller verkocht, omdat deze bewoond is. Een bewoond pand is aantrekkelijker voor potentiële kopers.

U dient er wel rekening mee te houden dat de gemeente Geldrop-Mierlo niet toetst of uw hypotheekverstrekker met de tijdelijke verhuur akkoord gaat. Dat is een zaak tussen de woningeigenaar en zijn hypotheekverstrekker.

HOE AAN TE VRAGEN?

Heeft u interesse om uw woonruimte te verhuren met de Leegstandwet en denkt u hiervoor in aanmerking te komen? Dan ziet de procedure er als volgt uit:

- **De vergunningaanvraag.** U vraagt de vergunning aan in de gemeente waar de woonruimte zich bevindt. In de gemeente Geldrop-Mierlo kunt u een vergunning aanvragen door het aanvraagformulier in te vullen dat u vindt op de website van de gemeente, in het Digitaal Loket. Het formulier kunt u ook afhalen in het gemeentehuis van Geldrop.
- **Behandeling van de aanvraag.** De gemeente neemt uw aanvraag in behandeling. Deze behandeling kan tot 8 weken in beslag nemen. Tijdens deze behandeling wordt uw aanvraag getoetst aan de gestelde criteria. We noemen deze criteria beknopt in deze folder onder het kopje 'Voor wie geldt de Leegstandwet?'.
Tijdens deze behandeling wordt uw aanvraag getoetst aan de gestelde criteria. We noemen deze criteria beknopt in deze folder onder het kopje 'Voor wie geldt de Leegstandwet?'.
- **Vergunningverlening.** De gemeente verleent u de vergunning.
- **De huurovereenkomst.** De huurovereenkomst wordt door u opgesteld volgens de regels van de Leegstandwet. Een voorbeeld huurovereenkomst is op aanvraag bij de gemeente te verkrijgen. Aan deze voorbeeld huurovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend.

MEER INFORMATIE

Voor meer informatie kunt u terecht bij <http://wetten.overheid.nl>, www.rijksoverheid.nl en www.vng.nl. Informatiecentrum VNG: informatiecentrum@vng.nl of 070-373-8393. Ook kunt u terecht bij de medewerker Volkshuisvesting van de afdeling Ruimte, telefonisch bereikbaar op nummer 14 040. De aanvraag voor een vergunning verloopt alleen via de gemeente.

*Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.
September 2020*