



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Tijdelijke verhuur via de gewijzigde Leegstandwet

Per 1 juli 2013 is de Leegstandwet gewijzigd. De wetwijzigingen hebben als doel om eigenaren met een moeilijk verkoopbaar huis te helpen. Door de crisis komen deze eigenaren soms in problemen en is er vaak sprake van dubbele lasten. De wetwijzigingen zorgen ervoor dat tijdelijke verhuur vergemakkelijkt wordt en in meer gevallen toepasbaar is.

Bovendien is de regeldruk afgenomen voor gemeenten en hoeft er in een aantal gevallen minder vaak leges betaald te worden. Er is bovendien een wijziging opgenomen die helpt te voorkomen dat huisjesmelkers misbruik maken van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren op basis van de Leegstandwet.

In deze factsheet gaan wij in op de volgende onderwerpen:

- Over de Leegstandwet
- Overzicht van de wijzigingen per 1 juli 2013
- Wat betekent dit voor gemeenten?
- Overgangsrecht
- Beleidsruimte voor gemeente
- Veelgestelde vragen op de website van de VNG
- Verwijzingen naar de Leegstandwet en de wettelijk vastgestelde aanvraagformulieren
- Relevante overige wet- en regelgeving

Over de Leegstandwet

In Nederland is de bescherming van huurders goed geregeld. De huurder ontleent zijn of haar rechten aan het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat het voor de verhuurder normaal gesproken niet eenvoudig is om eenzijdig een huurovereenkomst op te zeggen. De Leegstandwet maakt het wel mogelijk om bepaalde categorieën woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren, waarbij een aantal huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn.

Wel moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn maximaal één maand.

Artikel 15 van de Leegstandwet maakt het mogelijk voor de eigenaar om bepaalde leegstaande woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren. In het eerste lid van artikel 15 van de Leegstandwet zijn de gevallen opgesomd waarop de regeling van tijdelijke huur en verhuur van toepassing is. In alle overige gevallen is deze regeling van tijdelijke huur en verhuur niet van toepassing.

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

- a Woonruimte in een gebouw bestemd voor groepsgewijze huisvesting, verzorging of verpleging, logiesverschaffing, administratie en/of onderwijs dat in afwachting is van een bepaalde andere bestemming;
- b Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning, die:
 - 1 Nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning); of
 - 2 In de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan geheel of grotendeels door de eigenaar bewoond is geweest (of, wanneer de woning minder dan een jaar geleden is opgeleverd, sindsdien door de eigenaar bewoond is geweest); of
 - 3 In de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest (dus gedurende 10 jaar hoofdzakelijk als koopwoning in gebruik is geweest);
- 3 Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning.

Vergunning en huurovereenkomst

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een vergunning nodig van de gemeente waarin de woonruimte ligt.

In een aantal gevallen wordt de vergunning niet ineens voor de maximale tijd gegeven, maar voor een kortere periode. Deze vergunningen kunnen verlengd worden. Op het moment van de verlenging beoordeelt de gemeente opnieuw of aan de voorwaarden wordt voldaan.

Het komt nogal eens voor dat een eigenaar niet op tijd verlenging aanvraagt. Verlengen met terugwerkende kracht is niet mogelijk op grond van de wet. Wij raden gemeenten aan hier bij het verlenen van de vergunning goed op te wijzen.

Voor koopwoningen en woonruimte in een gebouw met een omgevingsvergunning is dit probleem door de wetswijziging overigens vervallen. De vergunning wordt namelijk ineens voor de maximale duur van de vergunning verleend. Verlengen is hierbij dus niet meer aan de orde.

Als het gaat om een vergunning voor een huurwoning bestemd voor sloop- of renovatie, of om woonruimte in een gebouw waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, geldt de vergunning voor maximaal twee jaar. Op verzoek van de eigenaar of beheerder van de woning kan de vergunning worden verlengd met telkens maximaal één jaar tot de maximale duur is bereikt.

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 totdat er beslist is.

Bij koopwoningen hoeft er met ingang van de wetswijziging geen maximale huurprijs meer te worden opgenomen in de vergunning. Als het niet om een koopwoning gaat, moet in de vergunning staan wat de maximale huurprijs is. De huurovereenkomst moet schriftelijk zijn en hierin 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 (indien van toepassing).

Overzicht van de wetswijzigingen per 1 juli 2013

Hieronder ziet u per categorie welke wijzigingen er zijn.

Categorie: woonruimte in gebouwen

- Voor woonruimte in gebouwen wordt de maximale duur van de vergunning verlengd van 5 naar 10 jaar.
- Bij tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan wordt de vergunning in één keer voor de hele duur van de ontheffing verleend, met een maximum van 10 jaar.

Categorie: te koop staande woningen

- De maximale huurprijs voor te koop staande woningen wordt losgelaten.
- Gemeenten kunnen geen extra voorwaarden meer stellen aan de vergunning buiten die uit de wet.
- De vergunning wordt ineens voor 5 jaar verleend.
- Een particuliere eigenaar mag maximaal twee koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren.

Categorie: huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie

- Voor huurwoningen in afwachting van sloop en renovatie wordt de maximale duur van de vergunning verlengd van 5 naar 7 jaar.

Alle categorieën

- Voor alle categorieën zoals hierboven genoemd geldt verder dat er meerdere keren een vergunning mag worden afgegeven. Hier moet wel vijf jaar tussen zitten.
- Binnen drie jaar na inwerkingtreding wordt de wet geëvalueerd.

Wat betekent dit voor gemeenten?

Categorie: woonruimte in gebouwen

Voor woonruimte in gebouwen - zoals kantoren of scholen - wordt de maximale duur van de vergunning verlengd van 5 naar 10 jaar. Bovendien wordt bij tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan de vergunning in één keer voor de hele duur van de ontheffing verleend.

Dit betekent dat een dergelijke vergunning niet meer verlengd hoeft te worden. Daarom wordt dus ook nog maar één keer leges geheven.

Op dit moment kan via een omgevingsvergunning maximaal 5 jaar afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er is nieuwe wetgeving in voorbereiding om in de toekomst de termijn van 5 jaar te wijzigen in 10 jaar. De wijziging van de AMvB die dit mogelijk maakt, gaat na de zomer van 2013 in procedure. De verwachting is dat de wijziging eind 2013, begin 2014 van kracht wordt.

Voor woonruimte in gebouwen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, omdat de bestemming al wonen is, moet de vergunning nog steeds verlengd worden. Er kan dan in eerste instantie een vergunning voor maximaal twee jaar worden gegeven. Deze vergunning kan steeds met maximaal een jaar worden verlengd (en dus tot een maximum van in totaal 10 jaar).

Categorie: te koop staande woningen

De maximale huurprijs voor te koop staande woningen wordt losgelaten.

De huurprijs is vrij overeen te komen tussen huurder en verhuurder. De gemeente mag dus geen maximale huurprijs meer op nemen in de vergunning. Ook kan een huurder niet meer naar de huurcommissie om de huurprijs te toetsen.

Gemeenten kunnen geen extra voorwaarden meer stellen aan de vergunning. Wel kunnen gemeenten uiteraard nog steeds toetsen aan andere wet- en regelgeving, zoals de huisvestingsverordening of het bestemmingsplan.

De vergunning wordt ineens voor 5 jaar verleend. Er is dus geen sprake meer van verlenging. Dit betekent onder andere dat de aanvrager van de vergunning slechts éénmaal leges hoeft te betalen.

Een particuliere eigenaar mag maximaal twee koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren. Deze voorwaarde is aan de wet toegevoegd om te voorkomen dat huisjesmelkers oneigenlijk gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren. Als bijvoorbeeld een projectontwikkelaar meer dan twee koopwoningen tijdelijk wil verhuren, dan mag dat wel.

Categorie: huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie

Voor huurwoningen in afwachting van sloop en renovatie wordt de maximale duur van de vergunning verlengd van 5 naar 7 jaar. Hierbij moet nog wel steeds verlenging worden aangevraagd. Hierin verandert er niets; er kan nog steeds met maximaal een jaar worden verlengd. Alleen kan er dus vaker verlengd worden, namelijk tot in totaal maximaal 7 jaar.

Alle categorieën

Voor alle categorieën zoals hierboven genoemd geldt verder dat er meerdere keren een vergunning mag worden afgegeven. Hier moet wel minimaal 5 jaar tussen zitten.

Overgangsrecht

Huurprijs

In nog lopende vergunningen voor koopwoningen die vóór 1 juli 2013 zijn verleend, blijft de (eventuele) maximale huurprijs staan tijdens de rest van de vergunning. Dit is geregeld in het overgangsrecht.

Een verhuurder met een vergunning voor een koopwoning van vóór 1 juli 2013 kan dus niet het huurcontract opzeggen en vervolgens een nieuw huurcontract afsluiten waarin een veel hogere huur is afgesproken.

Verlengingen

Wat betreft de verlenging van de vergunningen is er geen overgangsrecht.

Dit betekent dat bestaande vergunningen voor te koop staande koopwoningen per 1 juli de nieuwe geldigheidsduur van 5 jaar hebben.

Voor bestaande vergunningen voor woonruimte in een gebouw waarvoor ontheffing van het bestemmingsplan is verleend, betekent dit dat deze vergunningen per 1 juli gelden voor de duur van de ontheffing.

Toelichting

Omdat er op dit punt geen overgangsrecht is, is er een soort vacuüm ontstaan voor al verleende – en nog lopende – vergunningen voor de categorieën koopwoningen en woonruimte in een gebouw waarvoor ontheffing van het bestemmingsplan is verleend. In een dergelijk geval zult u de situatie moeten interpreteren in het licht van de wettekst, de strekking van de amendementen en de toelichting.

- Het na twee jaar niet verlengen van de al verleende vergunningen van voor inwerkingtreding van de wet, is niet in lijn met de bedoeling van de wet.
- Een verlenging is echter niet mogelijk op basis van de tekst van de wet.
- De enige oplossing is dat voor de vergunningen die voor de inwerkingtreding van de wet zijn verleend, de vergunning met terugwerkende kracht meteen voor de maximale termijn wordt afgegeven. Dat betekent bijvoorbeeld dat een vergunning voor een te koop staande woning die is afgegeven op 1 juli 2012, niet verlengd wordt op 1 juli 2014, maar als einddatum 1 juli 2017 krijgt. Wij raden gemeenten aan dit schriftelijk te melden aan degene die voor 1 juli 2013 een vergunning hebben gekregen. Hiervoor kunt u overigens geen leges in rekening brengen. Het gaat immers niet om een aanvraag/verzoek.

Beperking beleidsruimte voor gemeenten

Als een vergunning voor tijdelijke verhuur wordt aangevraagd, moet de gemeente die aanvraag in behandeling nemen.

Het is aan de gemeente om te beoordelen of wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wet. Dit geldt voor alle categorieën (woonruimte in een gebouw zoals een kantoor, koopwoningen en sloop- of renovatiewoningen).

In de wet is onder andere geregeld dat de gemeente beoordeelt of de eigenaar de woning niet kan verkopen, op

normale (niet tijdelijke) wijze kan verhuren, of zelf bewonen. Oftewel niet op een andere wijze dienstbaar kunnen maken aan de volkshuisvesting. De eigenaar zou bijvoorbeeld onevenredig worden benadeeld door verkoop op dat tijdstip of door een beroep op huurbescherming door een niet-tijdelijke huurder. Ook gaat de gemeente na of de woning leegstaat en of de woning gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond.

Voor de categorie koopwoningen geldt verder dat de gemeente geen extra eisen mag stellen. Er kan dus bijvoorbeeld niet worden geëist dat een woning een bepaalde periode leeg moet staan, of dat er bij de eigenaar sprake is van dubbele lasten. De gedachte hierachter is dat het eigenaren die hun huis niet verkocht krijgen gemakkelijk gemaakt moet worden om een vergunning voor tijdelijke verhuur te krijgen. Dus als de aanvrager voldoet aan de eisen die in de wet worden gesteld, mag de gemeente de vergunning niet weigeren.

Wel toetst de gemeente uiteraard aan andere wet- en regelgeving, zoals het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening.

Voor woonruimte in een gebouw, zoals een kantoor en voor huurwoningen bedoeld voor sloop- of renovatie geldt deze beperking niet. Dit betekent dat de gemeente hier nog wel eigen voorwaarden mag stellen. Welke dit zijn, hangt af van de lokale situatie.

Voor het afwijzen van een aanvraag zijn geen criteria gegeven; de gemeente zal een eventuele afwijzing uiteraard wel moeten motiveren aan de hand van de aanvraag, de wettelijke eisen en het eventuele leegstandbeleid. Tegen een afwijzing is geen beroep mogelijk.

Veelgestelde vragen op de website van de VNG

Op onze website vindt u [veelgestelde vragen](http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/vraag-en-antwoord) (<http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/vraag-en-antwoord>) over tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Deze vragen zijn in augustus 2013 herzien. De vragen zijn in de volgende categorieën ondergebracht:

- 1 Wetswijziging
- 2 Wanneer vergunningverlening?
- 3 Huurprijs
- 4 Procedure vergunningverlening
- 5 Huurovereenkomst
- 6 Begrippen uit de wet

Verwijzingen naar de Leegstandwet en de wettelijk vastgestelde aanvraagformulieren

- De tekst van de Leegstandwet vindt u [hier](http://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/geldigheidsdatum_02-08-2013) (http://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/geldigheidsdatum_02-08-2013) op www.overheid.nl.
- Het formulier "Aanvraag vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte" vindt u [hier](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/formulieren/2013/07/04/aanvraag-vergunning-tot-tijdelijke-verhuur-van-leegstaande-woonruimte.html) (<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/formulieren/2013/07/04/aanvraag-vergunning-tot-tijdelijke-verhuur-van-leegstaande-woonruimte.html>).
- Het formulier "Aanvraag verlenging vergunning tot tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte" vindt u [hier](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/formulieren/2013/07/04/aanvraag-verlenging-vergunning-tot-tijdelijke-verhuur-van-leegstaande-woonruimte.html) (<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/formulieren/2013/07/04/aanvraag-verlenging-vergunning-tot-tijdelijke-verhuur-van-leegstaande-woonruimte.html>).

Relevante overige wet- en regelgeving

Hieronder vindt u een aantal links naar andere relevante informatie:

- [Crisis- en herstelwet](http://wetten.overheid.nl/BWBR0027431/geldigheidsdatum_08-11-2013) (http://wetten.overheid.nl/BWBR0027431/geldigheidsdatum_08-11-2013)
- [Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum_02-08-2013) (http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum_02-08-2013)
- [Wet kraken en leegstand](http://wetten.overheid.nl/BWBR0028053/geldigheidsdatum_02-08-2013) (http://wetten.overheid.nl/BWBR0028053/geldigheidsdatum_02-08-2013)
- [Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek](http://wetten.overheid.nl/BWBR0019388/geldigheidsdatum_02-08-2013) (http://wetten.overheid.nl/BWBR0019388/geldigheidsdatum_02-08-2013)

Crisis en herstelwet

- http://wetten.overheid.nl/BWBR0027431/geldigheidsdatum_08-11-2013
- In de onderstaande brochure vindt u de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt en informatie over hoe gemeenten hier gebruik van kunnen maken.
 - [Over de Crisis- en herstelwet](#)
 - [Voor bestuurders van gemeenten en provincies](#)
 - [Voor ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties en bedrijven \(http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/omgevingswet-incl-chw/publicaties/over-de-crisis-en-herstelwet\)](http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/omgevingswet-incl-chw/publicaties/over-de-crisis-en-herstelwet)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779/geldigheidsdatum_02-08-2013
- Op de website van de VNG vindt u hier (<http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/wabo-omgevingsvergunning>) meer informatie.

Wet kraken en Leegstand

- http://wetten.overheid.nl/BWBR0028053/geldigheidsdatum_02-08-2013

De Wet kraken en leegstand is van kracht geworden op 1 oktober 2010. In deze wet is vastgelegd dat het kraken van leegstaande gebouwen zonder meer strafbaar is (dus niet als voorheen alleen strafbaar in de eerste 12 maanden leegstand). Dit betreft een wijziging van het Wetboek van strafrecht. Tevens regelt deze wet, door het wijzigen van de Leegstandwet dat gemeenten aanvullende instrumenten krijgen om leegstand van niet-woonruimte te bestrijden: gemeenten kunnen een leegstandverordening opstellen, waarmee een meldingsplicht van leegstand kan worden opgelegd, evenals de mogelijkheid over het gebruik van het leegstaande pand in gesprek te komen met de eigenaar. Tot slot kan de gemeente een (niet-commerciële) huurder voordragen. Het wetsvoorstel bevat tevens financiële instrumenten om medewerking af te dwingen, zoals bestuurlijke boete en last onder dwangsom. Op de website van de VNG vindt u hier de handleiding [Leegstand te lijf \(http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/brieven/handreiking-leegstand-te-lijf\)](http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/brieven/handreiking-leegstand-te-lijf) en op de website www.modelverordeningen.nl vindt u een model leegstandverordening.

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

- http://wetten.overheid.nl/BWBR0019388/geldigheidsdatum_02-08-2013

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek geeft instrumenten aan gemeenten om in wijken en buurten waar sprake is van gestapelde problematiek (denk aan hoge uitkeringsafhankelijkheid/werkloosheid, veel criminaliteit, leefbaarheid onder druk, e.d.) specifieke maatregelen toe te passen. Die maatregelen zijn wat de woningmarkt betreft: het kunnen weren van mensen die geen inkomen uit werk hebben en het voorrang kunnen geven aan woningzoekenden met bepaalde sociaal-economische kenmerken.

Colofon

Samenstelling

Deze informatiefolder is tot stand gekomen in samenwerking tussen de VNG en het ministerie van BZK/WWI.

Vragen

Hebt u nog vragen, neem dan contact op met het informatiecentrum van de VNG via informatiecentrum@vng.nl of 070-3738393. Dit geldt overigens alleen voor leden van de VNG. Bent u geen lid, stel dan uw vraag bij uw eigen gemeente.