



Beleidsregels Leegstandwet Oldambt 2016

Doel:

Deze beleidsregels hebben als doel dat het onder omstandigheden gerechtvaardigd en wenselijk is de wettelijke huurbeschermingsregels tijdelijk ter zijde te stellen bij de verhuur van woningen met toepassing van de Leegstandwet omdat er behoefte bestaat aan een beleidskader dat specifiek is toegespitst op vergunningverlening aan particuliere woningeigenaren die willen doorstromen naar een andere woning.

Datum inwerkingtreding: 1 februari 2016

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt d.d. 15 december 2015,

Overwegende:

dat

het onder omstandigheden gerechtvaardigd en wenselijk is de wettelijke huurbeschermingsregels tijdelijk ter zijde te stellen bij de verhuur van woningen met toepassing van de Leegstandwet;

dat

er behoefte bestaat aan een beleidskader dat specifiek is toegespitst op vergunningverlening aan particuliere woningeigenaren die willen doorstromen naar een andere woning;

dat

daarmee beoogd wordt een bijdrage te leveren aan het in beweging houden van de koopwoningmarkt;

dat

een zorgvuldige besluitvorming over de redelijkheid van het terzijde stellen van de huurbeschermingsregels met zich mee brengt dat van de eigenaar mag worden geëist dat hij het college alle stukken en bescheiden overlegt die nodig zijn om een dergelijke belangenafweging te kunnen maken;

dat

tevens bovenstaande eis wordt gesteld vanwege het ontbreken van een beroepsmogelijkheid bij weigering van de vergunning.

Gelet op artikel 15 en 16 van de Leegstandwet en de bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet;

B e s l u i t:

vast te stellen de:

“ Beleidsregels Leegstandwet Oldambt 2016” .

Luidende als volgt:

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van artikel 1 van de Leegstandwet worden voor de toepassing van deze beleidsregels overgenomen.

Voorts wordt verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders;
- de wet: de Leegstandwet;
- aanvraag: de aanvraag van een vergunning op basis van de Leegstandwet door een eigenaar;
- aanvrager: de eigenaar in de zin van de Leegstandwet.

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 drie maanden in acht moet nemen voor de opzegging van de huur. Voor de huurder geldt een opzegtermijn van één maand.

Voor welke koopwoningen kan een vergunning worden afgegeven?

De vergunning kan worden afgegeven voor alle bestaande koopwoningen in de gemeente Oldambt. 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 overeengekomen huurprijs
5. de bepaling dat in de huurovereenkomst het nummer van de vergunning moet worden opgenomen.