



Burgerforum
Fractie-secretaris
Wiggers Kempke 9
7582 JA LOSSER

Uw brief van: 23-07-2018
Uw kenmerk: 18.0022211
Bijlagen:

Zaaknummer: 18Z02388
Ons kenmerk: 18.0023905
Afdeling: BSP
Inl.: J.B.H ter Avest
Doorkiesnr.: 06-41335857

Losser, 5 september 2018
Verzonden: **- 7 SEP. 2018**

Onderwerp:
Schriftelijke beantwoording
artikel 39 vragen verhuur
Gronausestraat 9

Geachte mevrouw ter Haar,

Namens de Burgerforum-fractie gemeente Losser heeft u een aantal art. 39 RvO vragen gesteld inzake de verhuur van het pand Gronausestraat 9. Hieronder treft u de beantwoording van uw vragen aan.

1. *Dit was altijd een bedrijfswoning. Is dat nog zo en zo ja welke regels gelden hiervoor? Zo niet, wat is de bestemming dan en welke regels voor verhuur zijn hier aan de orde?*

Het object Gronausestraat 9 is geen bedrijfswoning meer. De bestemming is op basis van het geldende "Bestemmingsplan Losser Centrum 2007" 'Centrum C'. Voor wat betreft de regels voor verhuur wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.

2. *Wanneer heeft de gemeente deze woning aangekocht en met welk doel?*

Het object is ten behoeve van de voorbereidingen van de LAGA (Landesgartenschau) in 2001 door de gemeente aangekocht, met uiteindelijk als doel de locatie op termijn te herontwikkelen.

3. *Sinds wanneer wordt deze woning verhuurd en is sprake van dezelfde huurder of verschillende huurders?*

Sinds 2004 vindt verhuur plaats. Er is sprake van verschillende huurders.

4. *Is de woning verhuurd in het kader van de leegstandswet en zo ja is hier een vergunning voor aangevraagd en verleend en hoe lang is die vergunning dan geldig? En is deze termijn inmiddels al verstreken? Wat zijn de regels voor verhuur onder de leegstandswet?*

De woning is vanaf 1 oktober 2011 verhuurd in het kader van de Leegstandswet. Hier is een vergunning voor aangevraagd en verleend. De vergunning was geldig tot 1 oktober 2016 en onbedoeld niet verlengd, zodat de termijn inmiddels is verstreken. Inmiddels is sprake van een huurcontract met huurbescherming, zie onder 5. De regels voor verhuur onder de Leegstandswet zijn te raadplegen via

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>

5. *Als er geen vergunning is, is dat dan niet in strijd met wet- en regelgeving?*

De Leegstandwetvergunning is sinds 1 oktober 2016 verlopen. Hiermee is ook de tijdelijke huurovereenkomst beëindigd. Als de huurder vervolgens maandelijks de huur blijft betalen en de verhuurder deze betalingen accepteert, dan is een regulier huurcontract met huurbescherming ontstaan.

6. *Als er geen vergunning voor leegstand op zit zou de Huurbeschermingswet van toepassing zijn. Klopt dat?*

Dat klopt.

7. *Als het gaat om tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandswet moet de woning volgens ons ook in de verkoop staan. Is dat bij deze woning ook van toepassing. En indien niet, wat is dan de reden daarvoor?*

In artikel 15, lid 1 van de Leegstandswet is opgenomen in welke gevallen leegstaande woningen en gebouwen verhuurd kunnen worden:

- a. woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepswijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;
- b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke:
 - 1°. nimmer bewoond is geweest, hetzij
 - 2°. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
 - 3°. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren 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;
- d. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

In verband met het uiteindelijke doel de locatie op termijn te herontwikkelen (zie ook onder 2), is in dit geval toepassing gegeven aan sub c. Deze bepaling bevat niet de voorwaarde dat de woonruimte te koop dient te staan.

8. *Als geen sprake is van verhuur in het kader van de Leegstandswet onder welke voorwaarden wordt deze woning dan verhuurd? En hoe zit het met bepaling van de hoogte van de huur of is de gemeente daar vrij in?*

Onder welke voorwaarden de woning wordt verhuurd wordt verwezen naar de beantwoording onder 5.

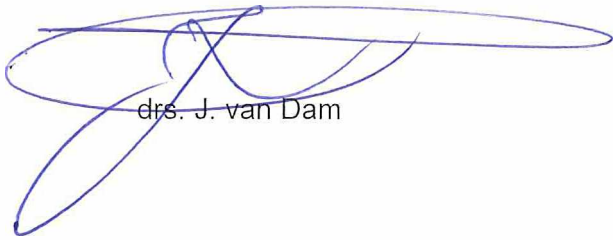
Aan de berekening van het huurbedrag legt het college krachtens de [artikelen 10, eerste lid](#), en [12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#) gegeven regels ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Losser,

secretaris,

burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned above the name drs. J. van Dam.

drs. J. van Dam

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'C' and 'K' followed by a long horizontal stroke, positioned above the name ir. C.A.M. Kroon.

ir. C.A.M. Kroon