



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

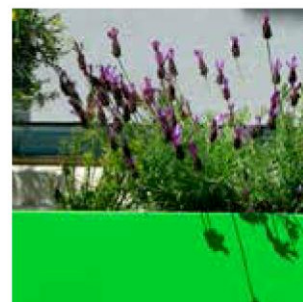


Monitor vergunningverlening onder de
Leegstandwet door gemeenten in 2013

9 April 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 9 April 2014

TITEL Monitor vergunningverlening onder de Leegstandwet door gemeenten in 2013

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Theo van der Waals
Jeroen Wissink
Sara Hendriks

PROJECTNUMMER 2700.156

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 1 |
| 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Aanleiding en projectdoel | 3 |
| 1.2 Uitvoering van het onderzoek | 3 |
| 1.3 Betekenis van de onderzoeksuitkomsten | 4 |
| 1.4 Opzet van het rapport | 5 |
| 2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen | 6 |
| 2.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw | 7 |
| 3 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen | 8 |
| 3.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen | 9 |
| 3.2 Aantal koopwoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur | 9 |
| 4 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen | 12 |
| 4.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen | 12 |
| 4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur | 13 |

Samenvatting

Aanleiding en opdracht

1. In 2013 is in de Tweede Kamer de Leegstandwet behandeld en daarbij heeft de Tweede Kamer de motie aanvaard die door Paulus Jansen is ingediend. In die motie wordt verzocht om een goede monitoring van de tijdelijke verhuur op te zetten, zowel naar aard als omvang.
2. De monitoring die door het Ministerie van BZK wordt opgezet, wordt opgebouwd uit diverse informatiebronnen. Een van die bronnen betreft de gemeenten, die gevraagd worden inzicht te bieden in de door hen verleende vergunningen onder de Leegstandwet. Het voorliggende onderzoek heeft betrekking op het verzamelen van die gegevens bij de gemeenten.

Uitvoering inventarisatie

3. Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 250 van de 403 gemeenten in Nederland benaderd om gegevens te verstrekken. Bijna 180 gemeenten hebben dat gedaan en dit komt neer op een hoge respons van 72%. Vervolgens zijn de gegevens 'gewogen', zodat een cijfermatig beeld is verkregen van de vergunningverlening voor Nederland als geheel.
Bij de gemeenten zijn gegevens verzameld over de in 2013 verstrekte vergunningen, inclusief de verlengingen die tot 1 juli 2013 nog zijn verstrekt voor vergunningen onder het regime van de 'oude' Leegstandwet.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen

4. Voor deze categorie hebben de gemeenten in 2013 ruim 130 vergunningen (inclusief verlengingen ruim 150 vergunningen) verstrekt voor bijna 150 woonruimten (inclusief verlengingen ruim 550 woonruimten).

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

5. Voor deze categorie hebben de gemeenten in 2013 bijna 11.000 vergunningen (inclusief verlengingen ruim 14.000 vergunningen) verstrekt voor ruim 12.000 woningen (inclusief verlengingen ruim 16.000 woningen). Begin 2014 stonden er in Nederland volgens Funda ruim 250.000 woningen te koop en daarvan heeft ongeveer 5% in 2013 een vergunning gekregen voor tijdelijke verhuur.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen

6. Voor deze categorie hebben de gemeenten in 2013 ruim 2.000 vergunningen (inclusief verlengingen ruim 6.000 vergunningen) verstrekt voor ruim 4.000 huurwoningen (inclusief verlengingen bijna 12.000 huurwoningen).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en projectdoel

In 2013 is in de Tweede Kamer de Leegstandwet behandeld en daarbij is vastgesteld dat er geen cijfermatig inzicht bestaat in de tijdelijke huurcontracten en gebruikscontracten (anti-kraak overeenkomsten). Daarom is een motie door Paulus Jansen ingediend en door de Tweede Kamer aangenomen.

De motie luidt als volgt:

- ‘Overwegende dat nu geen cijfers voorhanden zijn over de aard en omvang van tijdelijke huurcontracten en gebruikscontracten in Nederland;
- van mening dat deze cijfers nodig zijn voor een goede monitoring van leegstand en problemen die daarmee gepaard gaan;
- verzoekt de regering, periodiek te rapporteren over de ontwikkeling van aard en omvang van tijdelijke verhuur.’

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gaat voorlopig uit van een monitoring gedurende drie jaar. De monitoring wordt opgebouwd uit diverse informatiebronnen en diverse informatie-elementen:

- De Nederlandse Vereniging van Banken zal inventariseren hoe vaak de banken in 2013 toestemming hebben verleend voor tijdelijke verhuur.
- De Website Pararius.nl zal bijhouden hoeveel te koop staande woningen per jaar via hun website tijdelijk te huur worden aangeboden.
- Via de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer en de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland wordt de anti-kraak geïnventariseerd.
- Gemeenten zullen worden benaderd, zodat een raming kan worden gemaakt van de door hen verleende vergunningen onder de Leegstandwet.

Het voorliggende onderzoek heeft betrekking op het verzamelen van gegevens bij de gemeenten. Het projectdoel voor dat onderzoek is als volgt geformuleerd:

Breng in beeld hoeveel en welk soort vergunningen op basis van de Leegstandwet (uitgesplitst naar de drie categorieën lege gebouwen inclusief kantoren, koopwoningen en huurwoningen die op de nominatie staan voor sloop / renovatie) in 2013 door gemeenten zijn verstrekt.

1.2 Uitvoering van het onderzoek

Steekproef en respons

Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 250 van de 403 gemeenten in Nederland benaderd. Dit is gebeurd door de volgende, gestratificeerde steekproef te trekken.

| | Aantal per 1 januari 2014 | Steekproeftrekking | Behaalde respons, abs | Behaalde respons, % |
|----------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Vier grote steden | 4 | 4 | 4 | 100% |
| Overige gemeenten >100.000 | 21 | 20 | 13 | 65% |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 47 | 28 | 18 | 64% |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 193 | 110 | 80 | 73% |
| Gemeenten < 20.000 | 139 | 88 | 64 | 72% |
| Totaal | 403 | 250 | 179 | 72% |

De gemeenten zijn schriftelijk benaderd om aan dit onderzoek deel te nemen; de vragenlijst kon schriftelijk worden geretourneerd of digitaal worden aangeleverd. Dit hebben 179 gemeenten gedaan en daarmee is een hoge respons behaald van 72%.

Weging

Het opgebouwde enquêtebestand heeft betrekking op gegevens uit een steekproef onder gemeenten en om een betrouwbaar beeld voor geheel Nederland te krijgen, is het bestand gewogen. Die weging is als volgt uitgevoerd:

- In eerste instantie is gewogen worden naar de stratificatiecellen die bij de steekproeftrekking zijn gebruikt.
- Daarbinnen is een weging uitgevoerd naar de drie categorieën vergunningen:
 - gebouwen: gewogen naar het inwonertal;
 - koopwoningen: gewogen naar de koopvoorraad;
 - sloop- en renovatiehuurwoningen: gewogen naar de sociale huurvoorraad.

1.3 Betekenis van de onderzoeksuitkomsten

Om een goed begrip te krijgen van de onderzoeksuitkomsten, is het van belang om de hoofdlijnen van de Leegstandwet per 1 juli 2013 toe te lichten. Het gaat dan om het volgende:

- In de oude en nieuwe Leegstandwet wordt de mogelijkheid van tijdelijke verhuur geboden voor de volgende drie categorieën:
 - woonruimte in een gebouw (woningen of kamers in bijvoorbeeld een leegstand kantoor, school of ziekenhuis);
 - woonruimte in een te koop staande woning die nog nooit bewoond is geweest (niewbouwwoning), in de 12 maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar bewoond werd of in de 10 jaar voordat de woning leeg kwam te staan maar 3 jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
 - woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden. De renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en op korte termijn gepland zijn.
- Leegstaande gebouwen zonder woonbestemming, zoals kantoorgebouwen, mogen 10 jaar als woonruimte worden verhuurd in plaats van 5 jaar. Wanneer voor het gebruik als woonruimte een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan is verleend, dan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur voor dezelfde duur ineens verleend (met een maximum van 10 jaar). Een nog lopende vergunning hoeft niet meer te worden verlengd, maar geldt alsnog voor de duur van de ontheffing van het bestemmingsplan.
- De vergunning voor te koop staande koopwoningen wordt voor 5 jaar ineens verleend (voorheen 1 jaar). Een nog lopende vergunning, die dus voor 1 juli 2013 is verstrekt, hoeft niet meer te worden

verlengd, maar geldt alsnog voor 5 jaar. Particuliere eigenaren mogen niet meer dan 2 te koop staande koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren.

- Sloop- en renovatiewoningen mogen maximaal 7 jaar worden verhuurd, in plaats van 5 jaar.

Gelet op deze wijzigingen van de Leegstandwet is besloten om de volgende gegevens bij gemeenten te verzamelen: het aantal verstrekte vergunningen, het aantal woningen waarop dat betrekking heeft en het aantal verlengingen van voor 1 juli 2013 afgegeven vergunningen.

1.4 Opzet van het rapport

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 wordt inzicht geboden in het aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen (bijvoorbeeld kantoren).
- In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gepresenteerd van het aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen, het aantal vergunningen waarvoor de vergunning is verstrekt en de spreiding over het land.
- In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gepresenteerd van het aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden.

2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen



Tijdelijke verhuur in het voormalige Academisch Centrum voor Tandheelkunde in Amsterdam

De leegstand van kantoren is de laatste jaren gegroeid tot een omvangrijk probleem en dit is in 2010 reden geweest om een landelijke kantorentop te organiseren met alle betrokken partijen: gemeenten, provincies, banken, beleggers, projectontwikkelaars en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op 7 maart 2011 heeft de minister van I&M het Actieprogramma Leegstand Kantoren aan de Tweede Kamer aangeboden. In dat programma wordt de leegstand op drie manieren aangepakt:

- Herontwikkeling, transformatie en sloop van kantoren;
- Maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op lange termijn te verbeteren;
- Betere regionale ruimtelijke planning, programmering en afstemming.

Uit cijfers van de makelaarsvereniging NVM Business blijkt dat eind 2013 ruim 8 miljoen m² kantoorruimte te huur of te koop stond. Dat komt overeen met bijna 17% van de totale kantoorruimte in Nederland. Breed wordt dan ook de wens gedragen om een nieuwe bestemming te vinden voor de leegstaande kantoorruimte. Het ministerie van BZK heeft daarom een Expertteam Kantoortransformatie ingesteld, dat gemeenten en eigenaren praktische ondersteuning biedt bij de transformatie. Uit de 'Rapportage van het eerste jaar Expertteam kantoortransformatie' blijkt dat er in 2012 zo'n 15 kantoorpanden mogelijk getransformeerd zouden gaan worden. Het gaat om beperkte aantallen en

Hoe om te gaan met complexgewijze toewijzing van een tijdelijk verhuurvergunning?
De Leegstandwet maakt het verlenen van één vergunning voor een complex mogelijk. Dat zal dan wel als zodanig aangevraagd moeten worden. Natuurlijk moet wel duidelijk zijn om welke woningen het gaat; er mag geen misverstand (kunnen) ontstaan over de vraag of een bepaalde woning nu wel of niet onder de vergunning valt. In de vergunning dienen de individuele adressen die het betreft dan ook duidelijk aangegeven te worden, evenals de bijbehorende maximale huurprijzen.

Factsheet tijdelijke verhuur Leegstandwet van VNG en Ministerie van BZK

dit betreft dan de definitieve transformatie van gebouwen.

In het kader van dit onderzoek gaat het om **tijdelijke** transformatie, waarbij woonruimte beschikbaar komt die in het kader van de Leestandwet tijdelijk wordt verhuurd. Een vergunning voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw kan complexgewijs worden verstrekt.

2.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw

Tabel 2.1: Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw, inclusief verstrekte verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor woonruimte in een gebouw, inclusief verlengingen | Aantal woonruimten waarop de in 2013 verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen betrekking heeft, inclusief verlengingen |
|-----------------------------|--|---|
| Vier grote gemeenten | 1 | 400 |
| Overige gemeenten > 100.000 | 0 | 0 |
| Gemeenten 50.000 – 100.000 | 0 | 0 |
| Gemeenten 20.000 – 50.000 | 128 | 135 |
| Gemeenten < 20.000 | 23 | 23 |
| Totaal | 152 | 558 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Tabel 2.2: Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw, exclusief verstrekte verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor woonruimte in een gebouw, exclusief verlengingen | Aantal woonruimten waarop de in 2013 verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen betrekking heeft, exclusief verlengingen |
|-----------------------------|--|---|
| Vier grote gemeenten | 0 | 0 |
| Overige gemeenten > 100.000 | 0 | 0 |
| Gemeenten 50.000 – 100.000 | 0 | 0 |
| Gemeenten 20.000 – 50.000 | 113 | 121 |
| Gemeenten < 20.000 | 21 | 21 |
| Totaal | 134 | 142 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Uit tabel 2.2. blijkt dat er in 2013 ruim 130 vergunningen zijn verstrekt voor woonruimte in een gebouw, exclusief verlengingen. In totaal had dit betrekking op ca 140 woonruimten. Hieruit kan worden afgeleid dat er veelal één woonruimte per vergunning wordt aangevraagd. In een enkel geval heeft een vergunning betrekking op meer woonruimten. Zo is er in 2013 ook een vergunning verlengd voor 400 woonruimten.

3 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Begin 2014 stonden er in Nederland ongeveer 250.000 koopwoningen¹ te koop. Dit betekent dat bijna 6% van de koopvoorraad te koop staat. Een deel hiervan wordt verhuurd, maar het is moeilijk om een beeld te krijgen van het aantal te koop staande woningen dat **daadwerkelijk** wordt verhuurd. Uit informatie van enkele gemeenten blijkt, dat de volgende factoren een rol spelen:

- Geen gemeentelijke vergunning.
Niet alle eigenaren vragen bij de gemeente een vergunning aan om hun te koop staande koopwoning tijdelijk te verhuren. Een deel van deze eigenaren is niet bekend met de vergunningsmogelijkheid en een deel kiest er bewust voor om geen vergunning aan te vragen, bijvoorbeeld vanwege de administratieve rompslomp.
- Geen toestemming bij de bank aangevraagd.
Een deel van de eigenaren vraagt geen toestemming bij de bank en dit betekent dat de registratie van banken op dit punt onvolledig is.
- Geen gebruik maken van verleende vergunning.
Een eenmaal verstrekte vergunning betekent niet per definitie dat de vergunning ook gebruikt wordt. Het is denkbaar dat de woning toch nog verkocht is of dat de eigenaar om andere redenen afziet van verhuur.
- De huidige inventarisatie onder gemeenten is beperkt tot de in 2013 verstrekte vergunningen.
De nu uitgevoerde inventarisatie bij gemeenten heeft betrekking op het aantal vergunningen dat in 2013 is verstrekt. Voor de eerste helft van 2013 (tot de in werking treding van de Leegstandwet op 1 juli 2013) betreft dit nieuwe vergunningen en verlengingen van aflopende vergunningen. Voor de tweede helft van 2013 betreft dit uitsluitend de nieuwe vergunningen, omdat de eerder verstrekte vergunningen automatisch verlengd zijn tot vijf jaar.



¹ Bron: Funda, maart 2014.

3.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Tabel 3.1: Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor koopwoningen, inclusief verlengingen | Gemiddeld aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor koopwoningen inclusief verlengingen, per gemeente |
|----------------------------|--|---|
| 4 grote steden | 1.769 | 442 |
| Overige gemeenten >100.000 | 3.040 | 145 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 2.703 | 56 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 4.954 | 26 |
| Gemeenten < 20.000 | 1.839 | 14 |
| Totaal | 14.305 | 36 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Tabel 3.2: Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor koopwoningen, exclusief verlengingen | Gemiddeld aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor koopwoningen, exclusief verlengingen per gemeente |
|----------------------------|--|---|
| 4 grote steden | 1.468 | 367 |
| Overige gemeenten >100.000 | 2.266 | 108 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 2.321 | 48 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 3.644 | 19 |
| Gemeenten < 20.000 | 1.137 | 8 |
| Totaal | 10.836 | 27 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Exclusief de verlengingen, zijn er in 2013 bijna 11.000 vergunningen verstrekt voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen. Per gemeente zijn er gemiddeld 27 vergunningen verstrekt.

Inclusief de verlengingen gaat het om ruim 14.000 vergunningen die in 2013 zijn verstrekt. Dit betekent dat er in de eerste helft 2013 ongeveer 3.500 vergunningen zijn verlengd.

3.2 Aantal koopwoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur

Overzicht naar gemeentegrootte

In de meeste gevallen verstrekken gemeenten een vergunning voor de tijdelijke verhuur van één koopwoning. Soms heeft een vergunning betrekking op meer woningen, bijvoorbeeld als een nieuwbouw-koopproject toch door een corporatie of belegger omgezet wordt in tijdelijke verhuur. Daarom wordt naast het hierboven gepresenteerde overzicht van verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur, ook een overzicht gegeven van het aantal koopwoningen waarop dit betrekking heeft. In tabel 3.3. wordt het aantal koopwoningen weergegeven waarvoor in 2013 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt en in tabel 3.4. gebeurt dit voor de verstrekte vergunningen exclusief de verlengingen die in het eerste halfjaar van 2013 zijn uitgegeven. Nadrukkelijk zij aangetekend dat de woningaantallen slechts een gedeeltelijk beeld geven van de tijdelijk verhuurde koopwoningen.

Tabel 3.3: Aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen | Gemiddeld aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, inclusief verlengingen |
|----------------------------|--|---|
| 4 grote steden | 3.461 | 865 |
| Overige gemeenten >100.000 | 3.040 | 145 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 2.703 | 56 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 5.375 | 28 |
| Gemeenten < 20.000 | 1.843 | 14 |
| Totaal | 16.422 | 41 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Tabel 3.4: Aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, exclusief verlengingen | Gemiddeld aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, exclusief verlengingen |
|----------------------------|--|---|
| 4 grote steden | 2.695 | 674 |
| Overige gemeenten >100.000 | 2.266 | 108 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 2.321 | 48 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 3.998 | 21 |
| Gemeenten < 20.000 | 1.137 | 8 |
| Totaal | 12.416 | 31 |

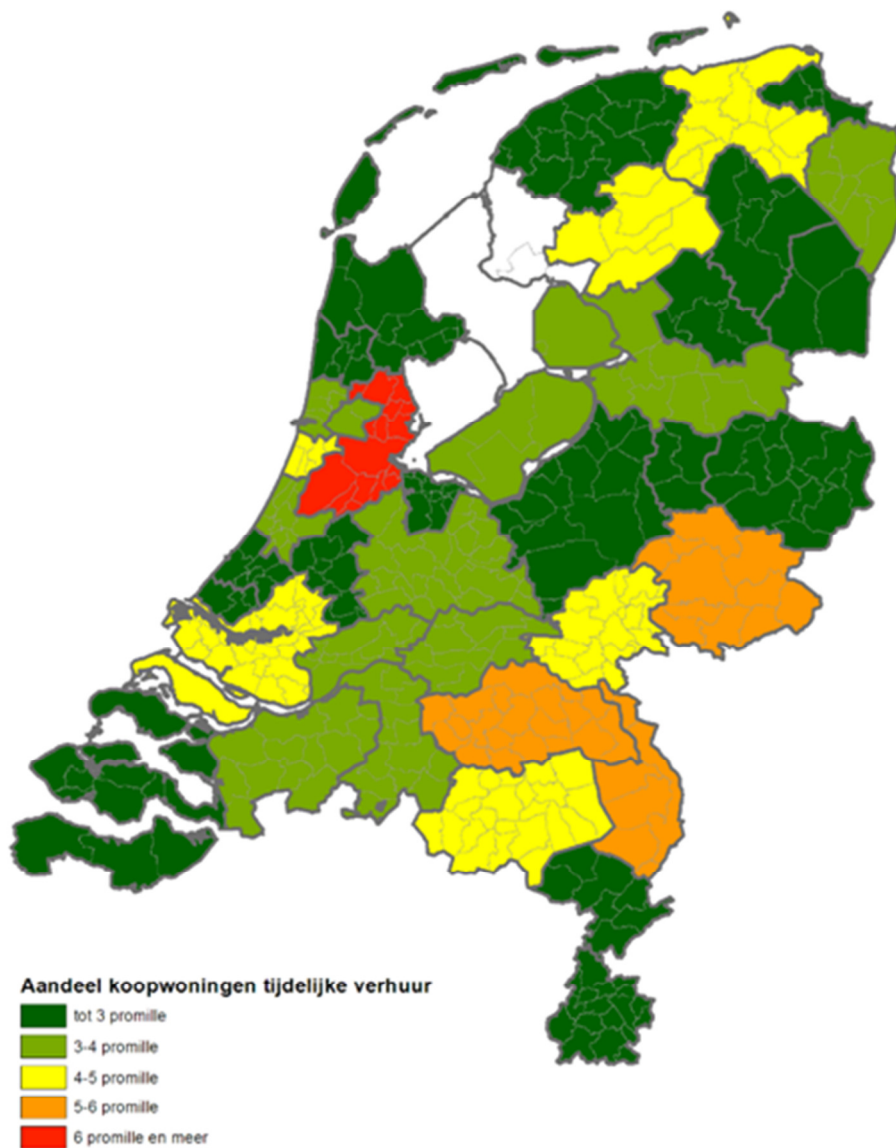
Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Exclusief de verlengingen zijn er in 2013 voor ruim 12.000 koopwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur. Gemiddeld zijn er in 2013 per gemeente voor 31 koopwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijk verhuurd. Dit betekent dat voor ongeveer 0,3% van de koopwoningen in Nederland een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur. Ter referentie: begin 2014 stonden er in Nederland volgens Funda ruim 250.000 woningen te koop en daarvan heeft ongeveer 5% in 2013 een vergunning gekregen voor tijdelijke verhuur.

Overzicht naar Corop-gebieden

Uit figuur 3.1. kan worden afgeleid of er in een Corop-gebied verhoudingsgewijs veel of weinig vergunningen zijn verstrekt voor tijdelijke verhuur van koopwoningen. Dan blijkt dat in de regio Amsterdam in 2013 verhoudingsgewijs de meeste vergunningen zijn verstrekt voor tijdelijke verhuur. De druk op de sociale huurmarkt is daar hoog en dit kan verklaren dat startende huishoudens uitwijken van de koop naar de dure huur. Ook in de regio's Achterhoek, Noordoost-Noord Brabant en Noord Limburg zijn voor relatief veel koopwoningen vergunningen aangevraagd voor tijdelijke verhuur.

Figuur 3.1. Aandeel koopwoningen waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, per Coropgebied.



4 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen



Tijdelijke verhuur in Sint-Maartensdijk



Tijdelijke verhuur in Vianen

Als een woning binnen een paar jaar wordt gesloopt of gerenoveerd kan de woning tijdelijk worden verhuurd. Hiervoor moet een vergunning in het kader van de Leegstandwet worden aangevraagd en die vergunning wordt voor een tijdelijke verhuurperiode van minimaal 6 maanden en maximaal 2 jaar gegeven. Bij vertraging van de sloop- of renovatieplannen kan deze periode soms worden verlengd tot maximaal 7 jaar.

4.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen

Tabel 4.1: Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, inclusief verlengingen | Gemiddeld aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen inclusief verlengingen, per gemeente |
|----------------------------|---|--|
| 4 grote steden | 2.574 | 644 |
| Overige gemeenten >100.000 | 1.536 | 77 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 413 | 9 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 1.196 | 6 |
| Gemeenten < 20.000 | 320 | 2 |
| Totaal | 6.039 | 15 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Tabel 4.2: Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, exclusief verlengingen | Gemiddeld aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, exclusief verlengingen per gemeente |
|----------------------------|---|--|
| 4 grote steden | 479 | 120 |
| Overige gemeenten >100.000 | 924 | 47 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 109 | 2 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 603 | 3 |
| Gemeenten < 20.000 | 49 | 1 |
| Totaal | 2.164 | 5 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Exclusief de verlengingen, hebben gemeenten in 2013 bijna 2.200 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen. Opmerkelijk is het grote aantal verlengingen; blijkbaar is de geldigheidsduur van deze vergunningen, een termijn van vijf jaar, in de praktijk te kort om de planontwikkeling af te ronden.

4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur

Overzicht naar gemeentegrootte

In onderstaande tabellen wordt weergegeven voor hoeveel woningen in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen. Tabel 4.3. heeft betrekking op het totaal aantal vergunningen dat gemeenten hebben verstrekt en in tabel 4.4. wordt een overzicht gegeven van de verstrekte vergunningen exclusief de verlengingen die in het eerste halfjaar van 2013 zijn uitgegeven.

Tabel 4.3: Aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen | Gemiddeld aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, inclusief verlengingen |
|----------------------------|---|--|
| 4 grote steden | 5.916 | 1.479 |
| Overige gemeenten >100.000 | 2.193 | 110 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 2.552 | 57 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 1.598 | 8 |
| Gemeenten < 20.000 | 555 | 4 |
| Totaal | 12.814 | 31 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Tabel 4.4: Aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen in het eerste halfjaar 2013, geheel Nederland.

| Gemeentegrootte | Aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, exclusief verlengingen | Gemiddeld aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, exclusief verlengingen |
|----------------------------|---|--|
| 4 grote steden | 2.062 | 516 |
| Overige gemeenten >100.000 | 1.205 | 61 |
| Gemeenten 50.000 - 100.000 | 144 | 3 |
| Gemeenten 20.000 - 50.000 | 581 | 3 |
| Gemeenten < 20.000 | 93 | 1 |
| Totaal | 4.085 | 10 |

Bron: Monitor Leegstandwet 2013, Companen.

Exclusief de verlengingen zijn er in 2013 voor ruim 4.000 te slopen of te renoveren huurwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur. Gemiddeld zijn dat er 10 per gemeente. Dit betekent dat voor ongeveer 0,15% van de sociale huurwoningen in Nederland een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur.

Inclusief de verlengingen zijn er in 2013 voor bijna 13.000 te slopen of te renoveren huurwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur

Overzicht naar Corop-gebieden

Uit figuur 4.1. kan worden afgeleid of er in een Corop-gebied verhoudingsgewijs veel of weinig vergunningen zijn verstrekt voor tijdelijke verhuur van te slopen of te renoveren huurwoningen. Verhoudingsgewijs zijn de meeste vergunningen verstrekt in de regio Amsterdam, agglomeratie Haarlem, regio Overig-Groningen, Achterhoek en Noord-Limburg

Figuur 4.1. Aandeel huurwoningen waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, per Coropgebied.

