



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

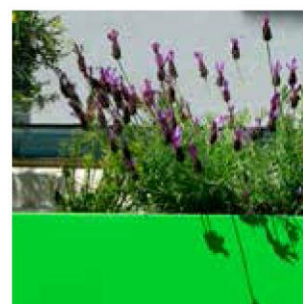


Monitor tijdelijke verhuur 2015

4 mei 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 4 mei 2016

TITEL Monitor tijdelijke verhuur 2015

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Theo van der Waals (Companen)
Chantal Tiekstra (Companen)

PROJECTNUMMER 2700.187

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	4
1.3 Betekenis van de onderzoeksuitkomsten	4
1.4 Opzet van het rapport	5
2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen	7
2.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw	8
3 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen	11
3.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen	12
3.2 Aantal koopwoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur	13
3.3 Raming aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen	16
4 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen	17
4.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen	17
4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur	18

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. Door het Ministerie van BZK is een monitor uitgewerkt, die opgebouwd is uit verschillende informatiebronnen. Eén van die bronnen betreft een inventarisatie bij de gemeenten, die gevraagd is inzicht te bieden in de door hen verleende vergunningen onder de Leegstandwet. Deze Monitor tijdelijke verhuur is voor de eerste keer over het uitvoeringsjaar 2013 opgesteld en de Tweede Kamer is hierover bij brief dd 15 mei 2014 geïnformeerd. Ook over het jaar 2014 is deze monitoring uitgevoerd. De Kamer is hierover geïnformeerd per brief dd 16 april 2015. Het voorliggende rapport heeft betrekking op de Monitor tijdelijke verhuur 2015 en bevat informatie over de vergunningverlening door gemeenten.

Uitvoering inventarisatie

3. Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 251 van de 390 gemeenten in Nederland benaderd om gegevens te verstrekken. Ruim 190 gemeenten hebben dat gedaan en dit komt neer op een hoge respons van 76%. Vervolgens zijn de gegevens 'gewogen', zodat een cijfermatig beeld is verkregen van de vergunningverlening voor Nederland als geheel.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen

4. Uit de inventarisatie blijkt dat er in het jaar 2015 een véél hoger aantal vergunningen is verleend voor woonruimten in een gebouw dan in de twee jaar daarvoor. In 2015 zijn in totaal 990 vergunningen verleend, ten opzichte van 134 in 2013 en 93 in 2014. Dit beeld is opvallend, zeker gezien het feit dat het aantal woonruimten waarop deze verstrekte vergunningen betrekking hebben weliswaar ook is gestegen, maar in een veel kleinere verhouding dan het aantal vergunningen, namelijk 1.606 woonruimten in 2015 ten opzichte van 1.269 in 2014.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

5. Het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen is in 2015 duidelijk gedaald ten opzichte van 2013 en 2014. In 2015 zijn ruim 7.600 vergunningen verstrekt en dit ligt ongeveer 35% lager dan in voorgaande jaren. Die daling zal zeker samenhangen met de verbeterde woningmarktsituatie. Er worden meer woningen sneller verkocht en daarmee neemt de behoefte aan tijdelijk verhuur van koopwoningen af.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen

6. In 2015 zijn ruim 4.700 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen. Dit ligt zo'n 13% lager ten opzichte van 2014. Exclusief de verlengingen, hebben gemeenten in 2015 ruim 1.100 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen en dit is ongeveer de helft minder dan de uitgifte in 2014.

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 zijnde 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.'

De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft de Tweede Kamer bij brief dd 5 november 2013 geïnformeerd over de opzet van de monitoring. Daarbij wordt uitgegaan van een monitoring gedurende drie jaar, die opgebouwd wordt uit de volgende informatiebronnen en informatie-elementen:

- De Nederlandse Vereniging van Banken inventariseert hoe vaak de banken toestemming hebben verleend voor tijdelijke verhuur.
- De Website Pararius.nl houdt bij hoeveel te koop staande woningen per jaar via hun website tijdelijk te huur worden aangeboden.
- Via de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer, de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland en een enquête onder de overige leegstandbeheerders wordt de antikraak geïnventariseerd.
- Gemeenten worden benaderd, zodat een raming kan worden gemaakt van de door hen verleende vergunningen onder de Leegstandwet.

Het monitoren van de situatie rond de tijdelijke verhuur en antikraak is voor de eerste keer over het jaar 2013 gebeurd. De Tweede Kamer is hierover bij brief dd 15 mei 2014 geïnformeerd. Bijgevoegd was het rapport 'Monitor vergunningverlening onder de Leegstandwet door gemeenten in 2013'. Over het jaar 2014 is de situatie rond de tijdelijke verhuur op vergelijkbare wijze als het jaar ervoor in beeld gebracht. De Tweede Kamer is hierover geïnformeerd bij brief dd 16 april 2015. Bijgevoegd was het rapport 'Monitor tijdelijke verhuur 2014'.

Het voorliggende rapport heeft betrekking op de Monitor tijdelijke verhuur 2015 en bevat informatie over de vergunningverlening door gemeenten. Het projectdoel voor de Monitor tijdelijke verhuur 2015 luidt als volgt:

Breng in beeld hoeveel en welk soort vergunningen op basis van de Leegstandwet in 2015 door gemeenten zijn verstrekt uitgesplitst naar de drie categorieën die in de Leegstandwet zijn opgenomen:

- **lege gebouwen inclusief kantoren;**
- **koopwoningen;**
- **huurwoningen die op de nominatie staan voor sloop / renovatie.**

1.2 Uitvoering van het onderzoek

Steekproef en respons

Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 251 van de 390 gemeenten in Nederland benaderd. Dit is gebeurd door de volgende, gestratificeerde steekproef te trekken.

	Aantal per 1 januari 2016	Steekproeftrekking	Behaalde respons, abs	Behaalde respons, %
Vier grote steden	4	4	4	100%
Overige gemeenten >100.000	27	27	19	70%
Gemeenten 50.000 - 100.000	46	30	26	87%
Gemeenten 20.000 - 50.000	191	110	82	75%
Gemeenten < 20.000	122	80	60	75%
Totaal	390	251	191	76%

Alle gemeenten die aan de monitor 2014 hebben deelgenomen, zijn per mail benaderd en de overige geselecteerde gemeenten zijn schriftelijk benaderd om aan dit onderzoek deel te nemen; de vragenlijst kon schriftelijk worden geretourneerd of digitaal worden ingeleverd. Dit hebben 191 gemeenten gedaan en daarmee is een hoge respons behaald van 76%.

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 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:
 - a) woonruimte in een gebouw (woningen of kamers in bijvoorbeeld een leegstaand kantoor, school of ziekenhuis);
 - b) woonruimte in een te koop staande woning die nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning), 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;
 - c) 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 werd de vergunning voor twee jaar verleend en deze kon drie keer met een jaar worden verlengd). Een nog lopende vergunning, die dus voor 1 juli 2013 is verstrekt en nog van kracht was op 30 juni 2013, 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. De vergunning moet jaarlijks worden verlengd.

Gelet op deze wijzigingen van de Leegstandwet is besloten om de volgende gegevens bij gemeenten te verzamelen: het aantal verstrekte vergunningen, het aantal woonruimten waarop dat betrekking heeft en het aantal verlengingen dat in 2015 is verleend voor sloop- en renovatiewoningen.

1.4 Opzet van het rapport

Deze rapportage betreft een terugkerende monitor die nu voor de derde achtereenvolgende maal is uitgevoerd. Daarom zullen zoveel mogelijk de resultaten van de drie onderzochte jaren worden weergegeven en toegelicht. Op die manier ontstaat inzicht in de ontwikkeling van de leegstand over de periode 2013-2015.

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 wordt inzicht geboden in het aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen (bijvoorbeeld kantoren).
- In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gepresenteerd van het aantal 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 verstrekte vergunningen voor woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden.

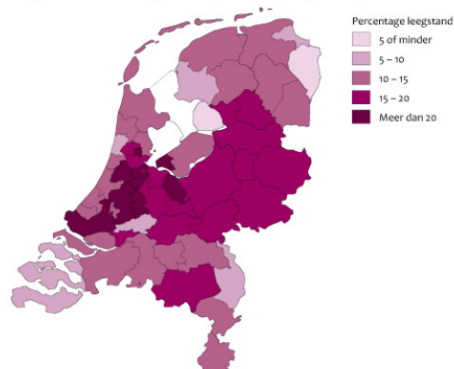
2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen



Het ING hoofdkantoor “Amsterdamse Poort” in Amsterdam-Zuidoost zal vanaf 2019, wanneer ING het pand verlaat, worden getransformeerd in een wooncomplex met 500 appartementen.

De leegstand van kantoren is een omvangrijk probleem. Het Compendium voor de Leefomgeving/PBL publiceerde in juni 2015 dat ruim 17% van de kantoorruimte in Nederland leeg stond en dat dit de komende jaren nog verder zal toenemen. In totaal gaat het om ruim 8,5 miljoen m². Er zijn regionaal grote verschillen. De leegstand concentreert zich in de Randstad, met name rondom Amsterdam en in het Rijnmondgebied.

Leegstand kantoorvloeroppervlakte per COROP-plus-gebied, 1 januari 2015



Bron: Bak; bewerking PBL.

PBL | juni 2015
www.clo.nl/15103

Het rijk is samen met de markt intensief bezig om de transformatie van kantoren naar woonruimte te bevorderen. Onder meer is in 2012 door het ministerie van BZK en de VNG een Expertteam (Kantoor)transformatie ingesteld. Dit expertteam biedt gemeenten en eigenaren praktische ondersteuning bij de transformatie van kantoren en maatschappelijk vastgoed in woonruimte.

De focus op transformatie begint op enkele locaties zijn vruchten af te werpen. Op 10 maart 2016 berichtte het Financieel Dagblad bijvoorbeeld dat in Amsterdam door Vastgoedadviseur JLL onderzoek is gedaan naar het effect van de verbouwing van kantoorruimte voor nieuwe functies. In Amsterdam heeft de afgelopen 5 jaar bijna 12% van de kantoorruimte een andere functie gekregen. Door deze ontwikkeling is het percentage leegstand in Amsterdam op dit moment zo'n 15%. Als al die herbestede gebouwen als kantoor leeg zouden zijn blijven staan, zou de leegstand in Amsterdam nu zo'n 27% geweest zijn.

De geïnitieerde projecten hebben voor het merendeel betrekking op een definitieve transformatie van kantoren naar woonruimte, maar met de aanpassing van de Leegstandwet en het Besluit omgevingsrecht die tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor tien in plaats van vijf jaar mogelijk maakt, komen er ook steeds meer voorbeelden van tijdelijke transformaties.

In het kader van deze Monitor 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 (exclusief verlengingen), 2014 en 2015 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in een gebouw			Aantal woonruimten waarop de verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen betrekking heeft		
	2013 1)	2014	2015	2013 1)	2014	2015
Vier grote gemeenten	0	4	6	0	440	331
Overige gemeenten > 100.000	0	22	359	0	622	503
Gemeenten 50.000 – 100.000	0	0	220	0	0	220
Gemeenten 20.000 – 50.000	113	57	384	121	167	495
Gemeenten < 20.000	21	10	22	21	40	56
Totaal	134	93	990	142	1.269	1.606

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

- 1) Exclusief verlengingen. In het eerste halfjaar van 2013 zijn 18 vergunningen voor 416 woonruimten verlengd. Vanaf 1 juli 2013 worden vergunningen automatisch verlengd voor zover een ontheffing van de bestemming is verkregen.

Uit tabel 2.1. blijkt dat er in het jaar 2015 een véél hoger aantal vergunningen is verleend voor woonruimten in een gebouw dan in de twee jaar daarvoor. In 2015 zijn in totaal 990 vergunningen verleend, ten opzichte van 134 in 2013 en 93 in 2014. Dit beeld is opvallend, zeker gezien het feit dat het aantal woonruimten waarop deze verstrekte vergunningen betrekking hebben weliswaar ook is gestegen, maar in een veel kleinere verhouding dan het aantal vergunningen, namelijk 1.606 woonruimten in 2015 ten opzichte van 1.269 in 2014.

De landelijke aandacht voor (tijdelijke en permanente) herbesteding van kantoren kan verklaren dat er meer vergunningen voor woonruimte zijn verstrekt. Daarnaast kunnen twee factoren de andere verhouding tussen het aantal verstrekte vergunningen en het aantal woonruimten mede verklaren, namelijk:

- Het is aannemelijk dat er over 2015 per gebouw meerdere vergunningen voor verschillende individuele woonruimten zijn afgegeven, terwijl in voorgaande jaren vaker sprake was van een collectieve vergunningverstrekking;
- Het is mogelijk dat er voor kleinere gebouwen (met minder woonruimten) vergunningen zijn afgegeven, waardoor er in verhouding méér vergunningen zijn afgegeven voor het aantal woonruimten.

Sinds 1 juli 2013 is sprake van een automatische verlenging. Een eenmaal verleende vergunning voor tijdelijke verhuur wordt automatisch verlengd tot maximaal tien jaar, voor zover een ontheffing van het bestemmingsplan is verkregen. Om een goed inzicht te krijgen in de ontwikkeling tussen 2013 en de volgende twee jaren zijn in de cijfers voor 2013 de verlengingen buiten beschouwing gelaten in tabel 2.1. Volledigheidshalve wordt in tabel 2.2. ook de informatie gepresenteerd over de in 2013 verstrekte vergunningen inclusief de verlengingen die in het eerste halfjaar van 2013 zijn verleend.

Tabel 2.2: 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 tijdelijke verhuur 2013, Companen.

3 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Het is moeilijk om een beeld te krijgen van het aantal te koop staande woningen dat **daadwerkelijk** wordt verhuurd. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- 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 2014 en 2015 verstrekte vergunningen. De vergunningen die vóór 1 juli 2013 zijn verstrekt en op die datum nog geldig waren, zijn automatisch tot een termijn van vijf jaar verlengd. Niet bekend is in hoeverre huiseigenaren hiervan daadwerkelijk gebruik maken. Een deel zal de woning alsnog hebben verkocht en een deel zal daadwerkelijk de verhuur hebben gecontinueerd.

De uitgevoerde inventarisatie onder gemeenten heeft zich toegespitst op het aantal in 2014 en 2015 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen. In werkelijkheid worden er waarschijnlijk meer koopwoningen verhuurd.



3.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Tabel 3.1: Aantal in 2013 (exclusief verlengingen), 2014 en 2015 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen naar gemeentegrootte, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor koopwoningen			Gemiddeld aantal verstrekte vergunningen voor koopwoningen, per gemeente		
	2013 1)	2014	2015	2013 1)	2014	2015
Vier grote gemeenten	1.468	1.485	890	367	371	223
Overige gemeenten > 100.000	2.266	3.340	2.007	108	124	74
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.321	1.902	1.490	48	43	32
Gemeenten 20.000 – 50.000	3.644	3.536	2.529	19	18	13
Gemeenten < 20.000	1.137	957	722	8	8	6
Totaal	10.836	11.219	7.638	27	29	20

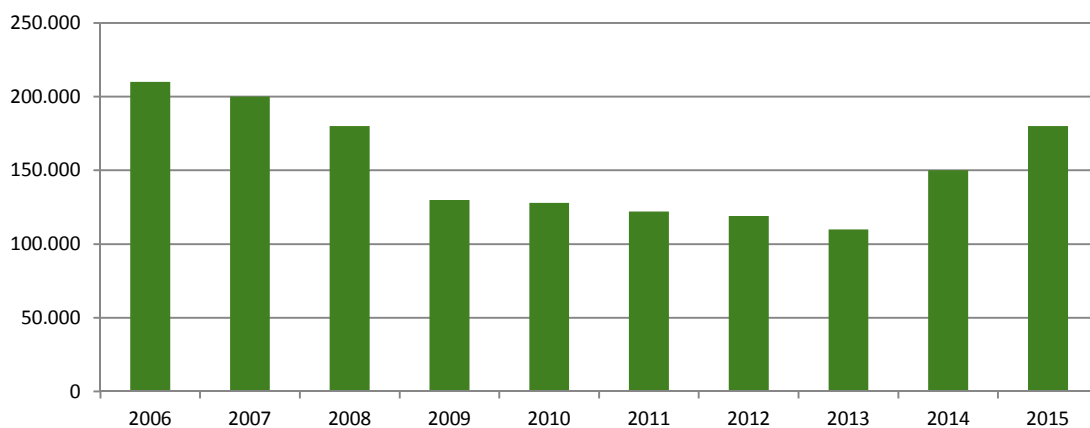
Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

- 1) Exclusief verlengingen. In het eerste halfjaar van 2013 zijn bijna 3.500 vergunningen voor ongeveer 4.000 koopwoningen verlengd. Vanaf 1 juli 2013 worden vergunningen automatisch verlengd tot een termijn van vijf jaar.

Om een juiste vergelijking tussen 2013, 2014 en 2015 te kunnen maken zijn de cijfers voor 2013 gecorrigeerd voor de verleende verlengingen. Uit tabel 3.1. kan worden geconcludeerd dat het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen in 2015 duidelijk gedaald is ten opzichte van 2013 en 2014; ten opzichte van 2014 is sprake van een daling met 32%. In 2015 zijn ruim 7.600 vergunningen verstrekt en per gemeente komt dat gemiddeld neer op 20 vergunningen.

De afname van het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur hangt direct samen met de verbetering van de woningmarkt in de afgelopen jaren. In 2013 lag het aantal verkochte woningen met 110.000 op een dieptepunt. Daarna is het aantal verkopen weer toegenomen, tot ongeveer 180.000 woningen in 2015; daarmee ligt het aantal verkopen weer op het niveau van 2008.

Figuur 3.1. Aantal verkochte woningen, 2006-2015



Bron: Kadaster

Volledigheidshalve wordt in tabel 3.2. ook de informatie gepresenteerd over de in 2013 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen inclusief de verlengingen die in het eerste halfjaar van 2013 zijn verleend.

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

<i>Gemeentegrootte</i>	<i>Aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor koopwoningen, inclusief verlengingen</i>	<i>Gemiddeld aantal in 2013 verstrekte vergunningen voor koopwoningen inclusief verlengingen, per gemeente</i>
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 tijdelijke verhuur 2013, Companen.

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.

Tabel 3.3: Aantal koopwoningen waarvoor in 2013 (exclusief verlengingen), 2014 en 2015 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, geheel Nederland.

<i>Gemeentegrootte</i>	<i>Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur</i>			<i>Gemiddeld aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente</i>		
	<i>2013 1)</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2013 1)</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Vier grote gemeenten	2.695	1.485	890	674	371	223
Overige gemeenten > 100.000	2.266	3.340	1.872	108	124	69
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.321	2.640	1.421	48	60	31
Gemeenten 20.000 – 50.000	3.998	3.750	2.953	21	19	16
Gemeenten < 20.000	1.137	986	750	8	8	6
Totaal	12.416	12.201	7.886	31	31	20

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

- 1) Exclusief verlengingen. In het eerste halfjaar van 2013 zijn bijna 3.500 vergunningen voor ongeveer 4.000 koopwoningen verlengd. Vanaf 1 juli 2013 worden vergunningen automatisch verlengd tot een termijn van vijf jaar.

Exclusief de verlengingen zijn er in 2013 en ook in 2014 voor ruim 12.000 koopwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur. In 2015 is dit aantal met 35% afgenomen tot 7.886 koopwoningen. Dit betekent dat in 2015 voor ongeveer 0,2% van de koopwoningen in Nederland een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur ten opzichte van 0,3% in 2013 en 2014.

De afname over 2015 ten opzichte van 2014 van het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt, was het grootst in de grotere gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. Die afname had zich in de vier grote steden al in 2014 voorgedaan en heeft zich in 2015 voortgezet.

Gemiddeld zijn er in 2015 per gemeente voor 20 koopwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur.

Volledigheidshalve wordt in tabel 3.4. ook de informatie gepresenteerd over het aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, inclusief de verlengingen die nog in het eerste halfjaar van 2013 zijn verleend.

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

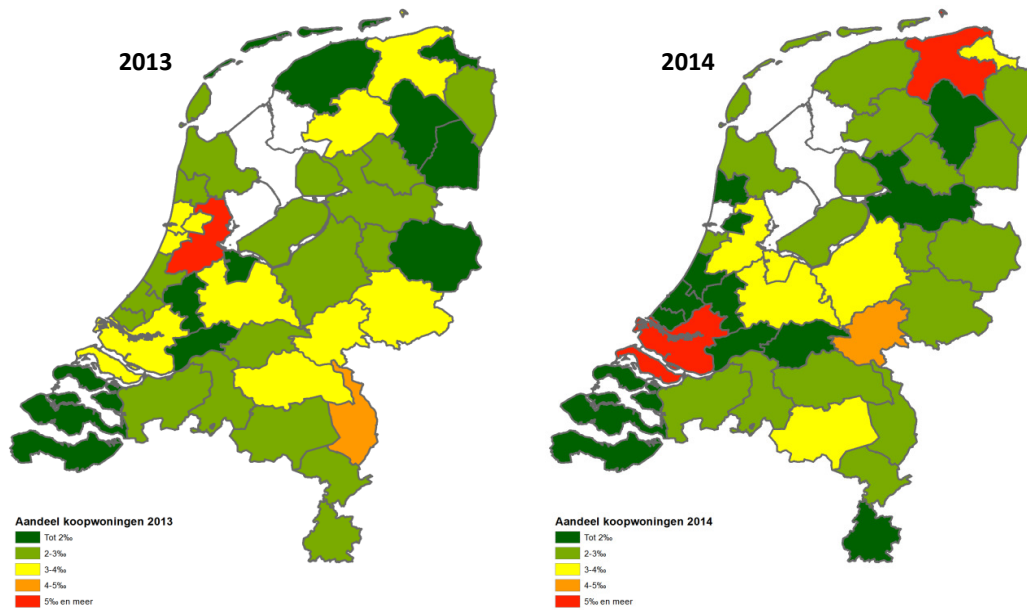
Gemeentegrootte	Aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen	Gemiddeld aantal koopwoningen waarvoor in 2013 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, inclusief verlengingen
4 grote steden	3.461	865
Overige gemeenten >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 tijdelijke verhuur 2013, Companen.

Overzicht naar Corop-gebieden

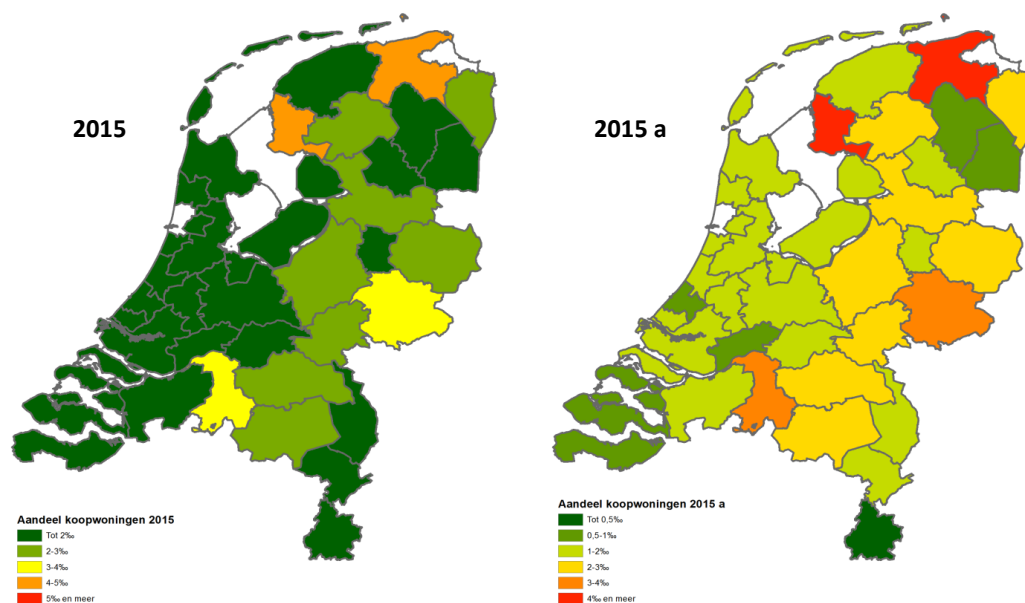
Uit figuur 3.2. kan worden afgeleid of er in een Corop-gebied verhoudingsgewijs veel of weinig vergunningen zijn verstrekt voor tijdelijke verhuur van koopwoningen. In 2015 is het aantal vergunning voor tijdelijke verhuur van koopwoningen over de hele linie gedaald. Om die reden is de situatie voor 2015 in figuur 3.2b weergegeven op hetzelfde schaalniveau als voor de jaren 2013 en 2014 is gebruik (in figuur 3.2a), maar tevens op een aangepaste schaal waarin de verschillen tussen de regio's beter zichtbaar worden (2015a).

Figuur 3.2a. Aandeel koopwoningen waarvoor in 2013 (exclusief verlengingen), 2014 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, per Coropgebied.



In 2014 blijkt dat in de regio's Groningen, Groot-Rijnmond en Zuid-Oost Zuid-Holland verhoudingsgewijs de meeste vergunningen zijn verstrekt voor tijdelijke verhuur. Ook in de regio Arnhem Nijmegen zijn voor relatief veel koopwoningen vergunningen vertrekt voor tijdelijke verhuur. Geconstateerd kan worden dat er tussen 2013 en 2014 verschillen zijn in het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen per Corop-gebied. Een verklaring hiervoor is moeilijk te geven.

Figuur 3.2b. Aandeel koopwoningen waarvoor in 2015 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, per Coropgebied.



In 2015 blijken in de regio's Noordoost-Groningen, Zuidwest-Friesland, de Achterhoek en Midden-Noord Brabant verhoudingsgewijs de meeste vergunningen zijn verstrekt voor tijdelijke verhuur. In 2014 was dat in Groningen ook het geval, in de andere regio's niet. Een verklaring hiervoor is wederom moeilijk aan te geven.

Door de ooghalen kijkend, wordt in figuur 3.2b wel goed zichtbaar, dat verhoudingsgewijs in de Randstad voor minder koopwoningen een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt.

3.3 Raming aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Op basis van de cijfers over het aantal vergunningen dat in de afgelopen jaren is verstrekt en het aantal verstrekte verlengingen kan een schatting worden gemaakt van het aantal vergunningen voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen dat nu nog geldig is. Deze extrapolatie komt uit op een aantal van 50.000-55.000 vergunningen, waarvan in principe gebruik gemaakt kan worden om een koopwoning tijdelijk te verhuren.

Echter, in de praktijk worden niet al die vergunningen meer gebruikt, omdat bijvoorbeeld de woning inmiddels is verkocht.

4 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen

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 afgegeven. Bij vertraging van de sloop- of renovatieplannen kan deze periode worden verlengd tot maximaal 7 jaar, maar een verlenging van de vergunning moet jaarlijks worden aangevraagd. Er is geen sprake van een automatische verlenging van de vergunning.

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

Tabel 4.1: Aantal in 2013, 2014 en 2015 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, inclusief verlengingen			Gemiddeld aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen inclusief verlengingen, per gemeente		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Vier grote gemeenten	2.574	2.693	2.430	644	673	607
Overige gemeenten > 100.000	1.536	1.245	755	77	46	28
Gemeenten 50.000 – 100.000	413	356	820	9	8	18
Gemeenten 20.000 – 50.000	1.196	843	553	6	4	3
Gemeenten < 20.000	320	322	178	2	3	1
Totaal	6.039	5.459	4.736	15	14	12

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

Tabel 4.2: Aantal in 2013, 2014 en 2015 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, exclusief verlengingen			Gemiddeld aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen exclusief verlengingen, per gemeente		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Vier grote gemeenten	479	700	848	120	175	212
Overige gemeenten > 100.000	924	770	141	47	29	5
Gemeenten 50.000 – 100.000	109	201	10	2	5	0
Gemeenten 20.000 – 50.000	603	428	60	3	2	0
Gemeenten < 20.000	49	122	68	1	1	1
Totaal	2.164	2.221	1.126	5	6	3

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

In 2015 zijn ruim 4.700 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen. Dit ligt zo'n 22% lager dan in 2013. Die afname heeft zich geleidelijk voorgedaan en is in 2014 toe te schrijven aan het feit dat minder vergunningen zijn verlengd en in 2015 is dit het gevolg van een afname van het aantal nieuw verstrekte vergunningen.

Exclusief de verlengingen, hebben gemeenten in 2015 ruim 1.100 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen en dit is ongeveer de helft minder dan de uitgifte in 2014.

4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur

Overzicht naar gemeentegrootte

In onderstaande tabellen wordt weergegeven voor hoeveel huurwoningen in 2013, 2014 en 2015 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen. Tabel 4.3. biedt inzicht in het aantal woningen inclusief verlengingen waarvoor gemeenten een vergunning hebben verstrekt en in tabel 4.4. zijn de cijfers geschoond met de verlengingen.

Tabel 4.3: Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor in 2013, 2014 en 2015 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen			Gemiddeld aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, inclusief verlengingen		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
<i>Vier grote gemeenten</i>	5.916	5.260	5.491	1.479	1.315	1.373
<i>Overige gemeenten > 100.000</i>	2.193	3.498	1.789	110	130	63
<i>Gemeenten 50.000 – 100.000</i>	2.552	1.898	1.852	57	43	40
<i>Gemeenten 20.000 – 50.000</i>	1.598	1.794	979	8	9	5
<i>Gemeenten < 20.000</i>	555	589	196	4	5	2
Totaal	12.814	13.039	10.227	31	33	26

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

Tabel 4.4: Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor in 2013, 2014 en 2015 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, exclusief verlengingen			Gemiddeld aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente, exclusief verlengingen		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
<i>Vier grote gemeenten</i>	2.062	820	1.650	516	205	413
<i>Overige gemeenten > 100.000</i>	1.205	2.131	337	61	79	13
<i>Gemeenten 50.000 – 100.000</i>	144	256	317	3	6	7
<i>Gemeenten 20.000 – 50.000</i>	581	1.195	272	3	6	1
<i>Gemeenten < 20.000</i>	93	389	263	1	3	2
Totaal	4.085	4.791	2.646	10	12	7

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, 2014, 2015 Companen.

Exclusief de verlengingen zijn er in 2015 voor ruim 2.600 te slopen of te renoveren huurwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur. Inclusief de verlengingen betreft het een veelvoud en gaat het om ruim 10.000 te slopen of te renoveren huurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur. Ter referentie: dit komt overeen met ongeveer 0,45% van het woningbezit van corporaties. In 2014 was dit met 13.000 vergunningen ongeveer 0,6% van het woningbezit van corporaties.

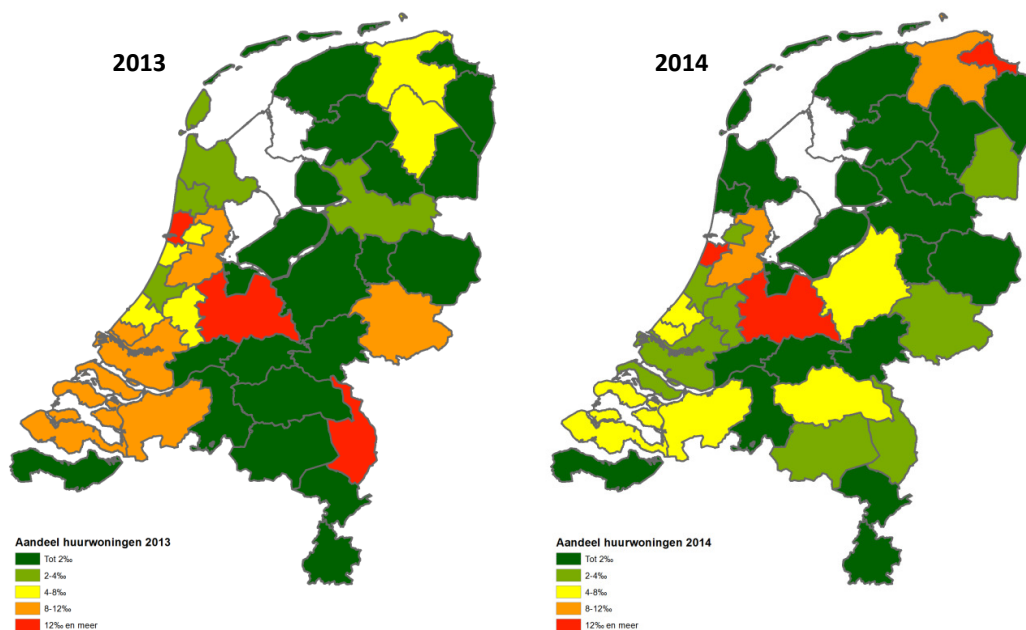
Het aantal *te slopen of te renoveren huurwoningen dat tijdelijk wordt verhuurd ligt daarmee in 2015 op een wat lager niveau dan in 2014. Ook hier is dus een dalende trend zichtbaar in de tijdelijke verhueringen op basis van de Leegstandwet. Vermoedelijk hangt deze afname samen met de vermindering van het aantal gesloopte huurwoningen. Ook uit de dPi (de Prospectieve informatie) blijkt dat corporaties in de komende jaren minder huurwoningen willen gaan slopen.*

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.

In 2015 is het aantal vergunning voor tijdelijke verhuur van huurwoningen over de hele linie gedaald. Om deze reden hebben we de situatie voor 2015 in figuur 4.1b weergegeven op het zelfde schaalniveau als voor de jaren 2013 en 2014 is gebruik (in figuur 4.1a), maar tevens op een aangepaste schaal waarin de verschillen tussen de regio's beter zichtbaar zijn (2015a).

Figuur 4.1a Aandeel huurwoningen waarvoor in 2013 en 2014 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, inclusief verlengingen, per Coropgebied.



Verhoudingsgewijs zijn in 2014 de meeste vergunningen verstrekt in de regio Noordoost-Groningen, de provincie Utrecht en de agglomeratie Haarlem. Verder ligt het aandeel verstrekte vergunningen gemiddeld hoger in de regio's Groningen en Groot-Amsterdam.

In 2015 zijn er wederom verhoudingsgewijs veel vergunningen verstrekt in Noordoost-Groningen. Daarnaast zijn ook in de regio Amsterdam en in de achterhoek relatief veel vergunningen verstrekt.

Figuur 4.1b Aandeel huurwoningen waarvoor in 2015 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, inclusief verlengingen, per Coropgebied.

