



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Monitor tijdelijke verhuur 2014

26 maart 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 26 maart 2015

TITEL Monitor tijdelijke verhuur 2014

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

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

PROJECTNUMMER 2700.171

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	2
1.1 Aanleiding en projectdoel	2
1.2 Uitvoering van het onderzoek	3
1.3 Betekenis van de onderzoeksuitkomsten	3
1.4 Opzet van het rapport	4
2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen	5
2.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw	6
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	10
3.3 Raming aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen	11
4 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen	13
4.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen	13
4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur	14

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. Één 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. Het voorliggende rapport heeft betrekking op de Monitor tijdelijke verhuur 2014 en bevat informatie over de vergunningverlening door gemeenten.

Uitvoering inventarisatie

3. Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 251 van de 393 gemeenten in Nederland benaderd om gegevens te verstrekken. Bijna 180 gemeenten hebben dat gedaan en dit komt neer op een hoge respons van 71%. 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. Er zijn in 2014 weliswaar minder vergunningen verstrekt dan in 2013, maar de verstrekte vergunningen hadden wel betrekking op veel meer woonruimten. In 2013 hadden de verstrekte vergunningen betrekking op ca 140 woonruimten. In 2014 is dit gestegen tot bijna 1.300 woonruimten. Met name heeft die groei zich voorgedaan in de vier grote gemeenten en de middelgrote gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

5. De gemeenten hebben in 2013 en ook in 2014 voor ruim 12.000 koopwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur, exclusief de (automatische) verlengingen.
Op basis van extrapolatie is een schatting gemaakt van het aantal vergunningen voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen dat nu nog geldig is. Dit betreft ongeveer 45.000 vergunningen, waarvan in principe gebruik gemaakt kan worden om een koopwoning tijdelijk te verhuren.
Ter referentie: begin 2015 stonden er in Nederland volgens Funda ongeveer 235.000 woningen te koop en het aantal nog geldige vergunningen voor tijdelijke verhuur komt overeen met ongeveer 19% van de te koop staande woningen.
Echter, in de praktijk worden niet al die vergunningen meer gebruikt, omdat bijvoorbeeld de woning inmiddels is verkocht.

Categorie vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen

6. Het aantal te slopen of te renoveren huurwoningen dat tijdelijk wordt verhuurd ligt in 2014 op een vergelijkbaar niveau als in 2013. Inclusief de verlengingen zijn er in 2014 vergunningen verleend voor de tijdelijke verhuur van ruim 13.000 te slopen of te renoveren huurwoningen. Ter referentie: dit komt overeen met ongeveer 0,6% van het woningbezit van corporaties.

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.’

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

- De Nederlandse Vereniging van Banken zal inventariseren hoe vaak de banken 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, de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland en een enquête onder de overige leegstandbeheerders wordt de antikraak geïnventariseerd.
- Gemeenten zijn 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’.

Het voorliggende rapport heeft betrekking op de Monitor tijdelijke verhuur 2014 en bevat informatie over de vergunningverlening door gemeenten. Het projectdoel voor de Monitor tijdelijke verhuur 2014 luidt als volgt:

Breng in beeld hoeveel en welk soort vergunningen op basis van de Leegstandwet in 2014 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 393 gemeenten in Nederland benaderd. Dit is gebeurd door de volgende, gestratificeerde steekproef te trekken.

	Aantal per 1 januari 2015	Steekproeftrekking	Behaalde respons, abs	Behaalde respons, %
Vier grote steden	4	4	4	100%
Overige gemeenten >100.000	27	27	18	67%
Gemeenten 50.000 - 100.000	44	30	22	73%
Gemeenten 20.000 - 50.000	193	110	76	76%
Gemeenten < 20.000	125	80	59	74%
Totaal	393	251	179	71%

Alle gemeenten die aan de monitor2013 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 179 gemeenten gedaan en daarmee is een hoge respons behaald van 71%.

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:
 - 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 woningen waarop dat betrekking heeft en het aantal verlengingen dat in 2014 is verleend voor sloop- en renovatiewoningen.

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 en 2014 verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen (bijvoorbeeld kantoren).
- In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gepresenteerd van het aantal in 2013 en 2014 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 en 2014 verstrekte vergunningen voor woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden.

2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen



Nieuwegein: een kantoor omgetoverd tot kleinschalig appartementencomplex

De leegstand van kantoren is een omvangrijk probleem. Het Planbureau voor de Leefomgeving publiceerde begin 2014 dat ongeveer 17% van de kantoorruimte in Nederland leeg stond. In totaal gaat het om 8,5 miljoen m² en de leegstand zal in de komende jaren nog verder toenemen. 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, dat gemeenten en eigenaren praktische ondersteuning biedt bij de transformatie van kantoren en sinds 2014 van ook maatschappelijk vastgoed in woonruimte. Inmiddels zijn in tal van gemeenten initiatieven ondersteund (zie bijgevoegde kaart). De geïnitieerde projecten hebben voor het merendeel betrekking op een definitieve transformatie van kantoren naar woonruimte, maar met de



Overzicht van plaatsen waar het Expertteam betrokken was bij projecten; situatie april 2014

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 Leegstandwet 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) en 2014 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	2013 1)	2014
Vier grote gemeenten	0	4	0	440
Overige gemeenten > 100.000	0	22	0	622
Gemeenten 50.000 – 100.000	0	0	0	0
Gemeenten 20.000 – 50.000	113	57	121	167
Gemeenten < 20.000	21	10	21	40
Totaal	134	93	142	1.269

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, 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.

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 2014 zijn in de cijfers voor 2013 de verlengingen buiten beschouwing gelaten.

Uit tabel 2.1. blijkt dat er in 2014 weliswaar minder vergunningen zijn verstrekt dan in 2013, maar de verstrekte vergunningen hadden wel betrekking op veel meer woonruimten. In 2013 hadden de verstrekte vergunningen betrekking op ca 140 woonruimten. In 2014 is dit gestegen tot bijna 1.300 woonruimten. Met name heeft die groei zich voorgedaan in de vier grote gemeenten en de middelgrote gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. De ervaring heeft geleerd dat het omzetten van een gebouw naar tijdelijke woonruimte veel inspanning en tijd vergt. Wellicht kan uit de cijfers worden geconcludeerd dat het beleid op dit punt zijn vruchten begint af te werpen.

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 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 verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen. In werkelijkheid worden er meer koopwoningen verhuurd.



3.1 Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Tabel 3.1: Aantal in 2013 (exclusief verlengingen) en 2014 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	2013 1)	2014
Vier grote gemeenten	1.468	1.485	367	371
Overige gemeenten > 100.000	2.266	3.340	108	124
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.321	1.902	48	43
Gemeenten 20.000 – 50.000	3.644	3.536	19	18
Gemeenten < 20.000	1.137	957	8	8
Totaal	10.836	11.219	27	29

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, 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 en 2014 te kunnen maken zijn de cijfers voor 2013 gecorrigeerd voor de verleende verlengingen. Dan kan uit tabel 3.1. worden geconcludeerd dat het aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen in 2014 iets is gestegen ten opzichte van 2013; het verschil is echter niet substantieel. In 2014 zijn ruim 11.000 vergunningen verstrekt en per gemeente komt dat gemiddeld neer op 29 vergunningen.

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.

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 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) en 2014 een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur naar gemeentegrootte, geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur		Gemiddeld aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur per gemeente	
	2013 1)	2014	2013 1)	2014
Vier grote gemeenten	2.695	1.485	674	371
Overige gemeenten > 100.000	2.266	3.340	108	124
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.321	2.640	48	60
Gemeenten 20.000 – 50.000	3.998	3.750	21	19
Gemeenten < 20.000	1.137	986	8	8
Totaal	12.416	12.201	31	31

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, 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. Dit betekent dat voor ongeveer 0,3% van de koopwoningen in Nederland een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur.

Gemiddeld zijn er in 2014 per gemeente voor 31 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

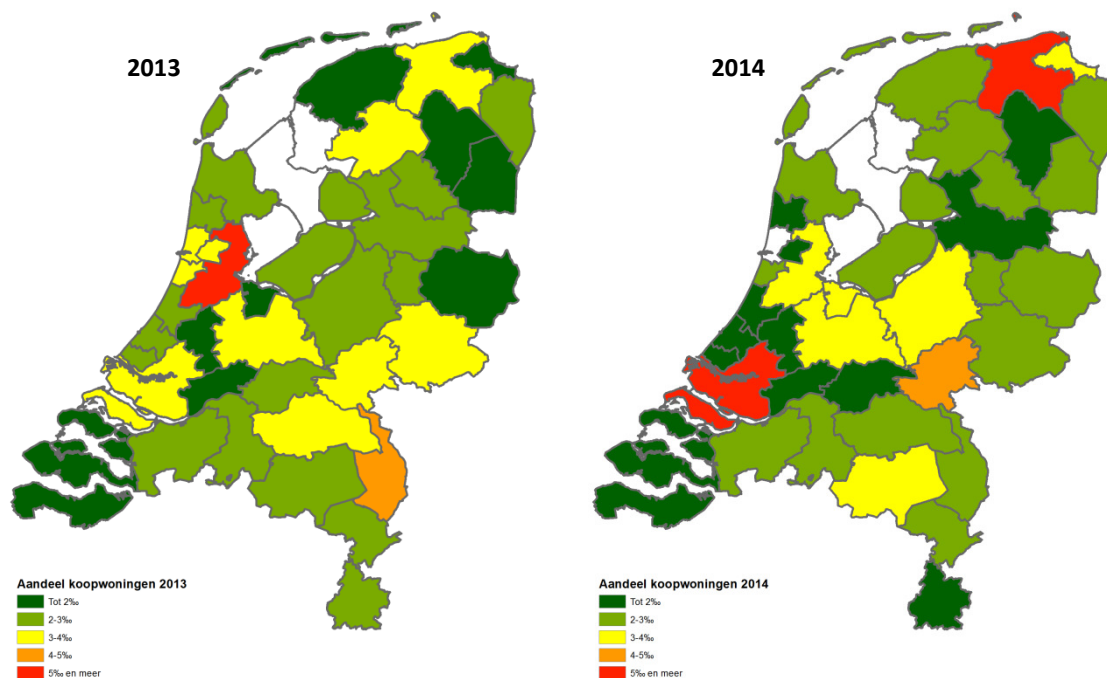
Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013, Companen.

Overzicht naar Corop-gebieden

Uit figuur 3.1. 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's Groningen, Groot-Rijnmond en Zuid-Oost Zuid-Holland in 2014 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 3.1. Aandeel koopwoningen waarvoor in 2013 (exclusief verlengingen) en 2014 een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt, per Coropgebied.



3.3 Raming aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Op basis van de cijfers over het aantal verstrekte vergunningen in 2013 en 2014 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 45.000 vergunningen, waarvan in principe gebruik gemaakt kan worden om een koopwoning tijdelijk te verhuren.

Ter referentie: begin 2015 stonden er in Nederland volgens Funda ongeveer 235.000 woningen te koop en het aantal nog geldige vergunningen voor tijdelijke verhuur komt overeen met ongeveer 19% van de te koop staande woningen.

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 niet 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 en 2014 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	2013	2014
Vier grote gemeenten	2.574	2.693	644	673
Overige gemeenten > 100.000	1.536	1.245	77	46
Gemeenten 50.000 – 100.000	413	356	9	8
Gemeenten 20.000 – 50.000	1.196	843	6	4
Gemeenten < 20.000	320	322	2	3
Totaal	6.039	5.459	15	14

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, Companen.

Tabel 4.2: Aantal in 2013 en 2014 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	2013	2014
Vier grote gemeenten	479	700	120	175
Overige gemeenten > 100.000	924	770	47	29
Gemeenten 50.000 – 100.000	109	201	2	5
Gemeenten 20.000 – 50.000	603	428	3	2
Gemeenten < 20.000	49	122	1	1
Totaal	2.164	2.221	5	6

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, Companen.

In 2014 zijn ruim 5.400 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen. Dit ligt zo'n 10% lager ten opzichte van 2013 en is toe te schrijven aan het feit dat minder vergunningen zijn verlengd. Exclusief de verlengingen, hebben gemeenten in 2014 ruim 2.200 vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen en dit is vergelijkbaar met de uitgifte in 2013.

4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen met vergunning voor tijdelijke verhuur

Overzicht naar gemeentegrootte

In onderstaande tabellen wordt weergegeven voor hoeveel huurwoningen in 2013 en 2014 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 en 2014 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	2013	2014
Vier grote gemeenten	5.916	5.260	1.479	1.315
Overige gemeenten > 100.000	2.193	3.498	110	130
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.552	1.898	57	43
Gemeenten 20.000 – 50.000	1.598	1.794	8	9
Gemeenten < 20.000	555	589	4	5
Totaal	12.814	13.039	31	33

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, Companen.

Tabel 4.4: Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor in 2013 en 2014 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	2013	2014
Vier grote gemeenten	2.062	820	516	205
Overige gemeenten > 100.000	1.205	2.131	61	79
Gemeenten 50.000 – 100.000	144	256	3	6
Gemeenten 20.000 – 50.000	581	1.195	3	6
Gemeenten < 20.000	93	389	1	3
Totaal	4.085	4.791	10	12

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 en 2014, Companen.

Exclusief de verlengingen zijn er in 2014 voor bijna 4.800 te slopen of te renoveren huurwoningen vergunningen verstrekt voor tijdelijke verhuur. Inclusief de verlengingen betreft het een veelvoud en gaat het om ruim 13.000 te slopen of te renoveren huurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur. Ter referentie: dit komt overeen met ongeveer 0,6% van het woningbezit van corporaties.

Het aantal te slopen of te renoveren huurwoningen dat tijdelijk wordt verhuurd ligt in 2014 op een vergelijkbaar niveau als in 2013.

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 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.

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

