

Vergaderjaar 2013–2014

33 436

Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen

Nr. 39

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 mei 2014

Bij de behandeling van de wijziging van de Leegstandwet met het oog op verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur, is een motie¹ van het lid Paulus Jansen (SP) aangenomen. Deze motie vraagt om een periodieke rapportage over aard en omvang van tijdelijke verhuur. Bij brief van 5 november 2013² heb ik u geïnformeerd over de wijze waarop ik invulling wil geven aan deze motie. Zo gaf ik aan ook het gebruik van antikraak in beeld te willen brengen. Tevens sprak ik het voornemen uit deze rapportage te herhalen in 2015 en 2016.

Bij de beoordeling van deze rapportage dient bedacht te worden dat het voor het eerst is dat aard en omvang van tijdelijke verhuur en antikraak in beeld worden gebracht. Derhalve kan op dit moment weinig gezegd worden over de ontwikkeling in deze cijfers.

Deze rapportage is opgebouwd langs de lijn van de te onderscheiden soorten tijdelijke verhuur en antikraak. De gegevens van deze rapportage zijn ontleend aan een rapport van Companen en informatie van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de website Pararius.nl, de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) en de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer (KLB). Het rapport van Companen³, dat in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is opgesteld, is bijgevoegd⁴.

¹ Kamerstuk 33 436, nr. 25

² Kamerstuk 33 436, nr. 38

³ Monitor vergunningverlening onder de Leegstandwet door gemeenten in 2013, Companen, 9 april 2014.

⁴ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

De verhuur van woonruimte in een gebouw

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2013 ongeveer 150 vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw zijn verleend. Het betrof in totaal ruim 550 woningen. Voor de aanvragers van deze categorie vergunningen is van belang dat de wijziging van de regelgeving om de periode van tijdelijke ontheffing van de bestemming van vijf naar tien jaar te brengen nog niet is gerealiseerd. Naar verwachting zal deze wijziging op 1 oktober 2014 zijn beslag krijgen. De mogelijke effecten daarvan zullen in de rapportage van 2015 te zien zijn.

De verhuur van te koop staande woningen

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2013 inclusief verlengingen ruim 14.000 vergunningen door gemeenten zijn afgegeven voor de verhuur van te koop staande woningen. Het betreft ruim 16.000 woonruimten, redelijk evenwichtig verdeeld over de gemeenten. De verlengingen zijn alleen in de eerste helft van 2013 afgegeven. Na de wijziging van de Leegstandwet per 1 juli 2013 worden deze vergunningen voor vijf jaar ineens afgegeven. Reeds bestaande vergunningen kregen een looptijd van vijf jaar. De vergunning kon na 1 juli 2013 niet meer worden verlengd.

Companen heeft tevens in kaart gebracht in welke regio's dit type vergunning het meest is verleend. De stadsregio Amsterdam heeft het hoogste aandeel vergunningen afgegeven. De regio's die daarop volgen liggen in Limburg, Noord Brabant en Gelderland. Een logische verklaring hiervoor is niet direct voorhanden.

De NVB geeft aan dat de mogelijkheid om een koopwoning tijdelijk te verhuren een passende tijdelijke oplossing kan bieden voor klanten met dubbele woonlasten. Een groot aantal banken houdt bij hoe vaak om toestemming wordt gevraagd voor tijdelijke verhuur en op basis van de cijfers die de banken beschikbaar hebben, is in 2013 naar schatting 8.500 keer om toestemming gevraagd voor tijdelijke verhuur van de woning. Banken geven aan te controleren op tijdelijke verhuur. Vaak wordt deze controle uitbesteed. In sommige gevallen vindt controle structureel plaats, in andere gevallen met name wanneer er signalen zijn dat er sprake is van verhuur van woning. De NVB heeft geen informatie over hoe vaak een woning wordt verhuurd zonder toestemming van de bank. Een aantal banken houdt naast kwantitatieve gegevens ook kwalitatieve informatie bij. Aan klanten die hun woning tijdelijk hebben verhuurd wordt gevraagd naar hun ervaring.

De website Pararius.nl is een belangrijke aanbieder van de voor verhuur beschikbare te koop staande woningen. Het management van deze website geeft aan dat in 2013 2.162 te koop staande woningen voor verhuur via de website zijn aangeboden. Dat is iets meer dan in 2012, toen er 2.029 te koop staande woningen voor verhuur werden aangeboden.

Companen geeft aan dat in maart 2014 ongeveer 250.000 woningen in Nederland te koop stonden. Uiteraard zal een groot deel van de te koop staande woningen nog bewoond worden door de eigenaar. Er zijn geen gegevens beschikbaar over hoeveel van deze 250.000 woningen reeds door de eigenaar zijn verlaten en dus beschikbaar zijn voor tijdelijke verhuur. Vast staat dat er voor 16.500 te koop staande woningen vergunningen voor tijdelijke verhuur zijn afgegeven, in 2011 en 2012 kunnen vergunningen zijn afgegeven die nog steeds geldig zijn. De banken hebben in 8.500 gevallen toestemming verleend. Al met al zullen enkele tienduizenden te koop staande woningen tijdelijk worden verhuurd. In

2015 kan gezien worden of de aantrekkende woningmarkt effect heeft op deze cijfers.

De verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2013 door gemeenten ruim 6.000 vergunningen zijn verstrekt voor de tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie. 4.000 van deze vergunningen betreft verlengingen. In totaal gaat het om bijna 13.000 woningen.

Companen heeft tevens in beeld gebracht in welke regio's het meest van dit type vergunning gebruikt wordt gemaakt. Dat betreft zowel regio's met een gespannen woningmarkt (Haarlem, Amsterdam) als regio's met een meer ontspannen woningmarkt (het noorden van Limburg, de Achterhoek en het noorden van Groningen).

Omvang antikraak

Om de antikraak-sector in beeld te krijgen, is informatie opgevraagd bij de VLBN en de KLB. In totaal hebben 13 leegstandbeheerders informatie geleverd ten behoeve van deze rapportage. Al deze leegstandbeheerders zijn aangesloten bij het keurmerk van de sector.

Het resultaat is als volgt:

- In totaal zijn ongeveer 6.500 panden in beheer via bruikleenconstructies;
- Het aantal mensen dat in deze panden met antikraakcontracten verblijft is ongeveer 12.000;
- Van de beheerde panden zijn ongeveer 4.200 woningen, 1.300 kantoren en 1.000 overige gebouwen.

Het is niet bekend welk deel van het vastgoedbeheer of antikraak hiermee in beeld is gebracht. Er zijn veel meer leegstandbeheerders, die noch zijn aangesloten bij de VLBN, noch bij de KLB. Doorgaans betreft dit de kleinere spelers in deze sector.

Een deel van de leegstandbeheerders heeft aangegeven niet jaarlijks mee te willen werken aan deze rapportage. Ik beraad mij nog op de wijze waarop deze informatie over 2014 verzameld zal worden.

Slot

Hiermee is een eerste rapportage over aard en omvang van tijdelijke verhuur op basis van vergunningen onder de Leegstandwet en over aard en omvang van antikraak gegeven. Zoals eerder aangegeven, is het moeilijk deze gegevens te duiden of in een breder perspectief te zetten. De verzamelde informatie geeft geen aanleiding tot beleidswijzigingen. De volgende rapportage, te verwachten in het eerste kwartaal 2015, zal mogelijk meer inhoud bieden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok