

Vergaderjaar 2015–2016

33 436

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

Nr. 43

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 juni 2016

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 op basis van een vergunning onder de Leegstandwet. Bij brief van 5 november 2013² heb ik u geïnformeerd over de wijze waarop ik invulling wilde geven aan deze motie. Zo gaf ik aan gedurende drie jaar een rapportage op te stellen en ook het gebruik van antikraak in beeld te willen brengen. Bij brief van 16 mei 2014³ heb ik u de rapportage over 2013 toegezonden en bij brief van 16 april 2015⁴ de rapportage over 2014. Hierbij treft u aan de laatste rapportage over 2015⁵. Ik meen hiermee uitvoering te hebben gegeven aan bovengenoemde motie.

Bovengenoemde wijziging van de Leegstandwet heeft betrekking op de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen. Conform de wettekst zal ik u voor het einde van dit jaar een evaluatie van de doeltreffendheid en de effecten van deze wetswijziging in de praktijk toesturen. Daarbij zult u tevens het evaluatie-rapport aantreffen van deze wetswijziging waarin de werking en effectiviteit in de praktijk wordt beschreven. De rapportages tijdelijke verhuur 2013, 2014 en 2015 zullen tevens worden gebruikt voor de genoemde evaluatie.

De rapportage tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet 2015 is opgebouwd langs de lijn van de te onderscheiden soorten tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet en antikraak. De gegevens van

¹ Kamerstuk 33 436, nr. 25

² Kamerstuk 33 436, nr. 38

³ Kamerstuk 33 436, nr. 39

⁴ Kamerstuk 33 436, nr. 42

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

deze rapportage zijn ontleend aan rapporten van Companen, informatie van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de website Pararius.nl, de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) en de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer (KLB). De rapporten van Companen⁶, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn opgesteld, zijn bijgevoegd.

De verhuur van woonruimte in een gebouw

Dit betreft tijdelijke leegstand van bijvoorbeeld kantoren waarbij woonruimte tijdelijk beschikbaar komt die in het kader van de Leegstandwet tijdelijk wordt verhuurd. Uit het rapport van Companen waarin nader ingegaan wordt op de afgifte van vergunningen door gemeenten, blijkt dat in 2015 ongeveer 990 vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw zijn verleend. Het betrof in totaal ruim 1600 woningen.

Tabel 1: afgegeven vergunningen 2013, 2014 en 2015

	2013	2014	2015
woonruimte in een gebouw	134 (550 woningen)	93 (1.269 woningen)	990 (1.606 woningen)

De verhuur van te koop staande woningen

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2015 ruim 7600 vergunningen door gemeenten zijn afgegeven voor de verhuur van te koop staande woningen. Het betreft circa 7886 woonruimten. De afname is volgens Companen het grootst in de grote steden.

Tabel 2: afgegeven vergunningen 2013, 2014 en 2015

gemeentelijke vergunningen	2013	2014	2015
te koop staande woning	10836 (12.400 woningen)	11219 (12.201 woningen)	7638 (7.886 woningen)

Een groot aantal banken houdt bij hoe vaak om toestemming wordt gevraagd voor verhuur van de te koop staande woning op basis van de Leegstandwet. Van de mogelijkheid om een koopwoning tijdelijk te verhuren is ook in 2015 door veel huizenbezitters gebruik gemaakt. De Nederlandse Vereniging van Banken constateert een afname van het aantal verzoeken ten opzicht van 2014. Naar schatting was er sprake van 6000 toestemmingsverzoeken. De NVB herhaalt dat tijdelijke verhuur in veel gevallen nog steeds een passende uitkomst biedt die eventuele betalingsproblemen kan voorkomen. Een inschatting van de gemiddelde verhuurperiode is moeilijk te maken. De maatregel is bedoeld als een tijdelijke oplossing die, zo stelt de NVB nog steeds nodig blijkt ondanks de verbeterende markt waarop huizen minder lang te koop staan.

De website van Pararius.nl is een belangrijk medium voor huurwoningen, dit geldt ook voor het aanbod van voor verhuur beschikbare te koop staande woningen. Het management van deze website geeft aan dat in 2015 circa 1600 te koop staande woningen voor verhuur via de website zijn aangeboden.

⁶ Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen, 4 mei 2015 en Onderzoek leegstandbeheer door gemeenten, corporaties en leegstandbeheerders die niet aangesloten zijn bij het KLB, 24 maart 2014

Tabel 3: aanbod Pararius en toestemming NVB 2013, 2014 en 2015

	2013	2014	2015
Pararius (aanbod)	2.162	1.671	1.595
NVB (toestemming)	8.500	8.500	6.000

Companen geeft aan dat het moeilijk is een volledig beeld te krijgen van het totale aantal te koop staande woningen dat op dit moment daadwerkelijk wordt verhuurd. Niet elke eigenaar vraagt bij de gemeente een vergunning aan of toestemming aan de bank om zijn te koop staande woning tijdelijk te verhuren. Voorts wordt niet elke afgegeven vergunning daadwerkelijk gebruikt voor tijdelijke verhuur. Op basis van de cijfers over het aantal vergunningen dat de afgelopen jaren is verstrekt en het aantal verlengingen heeft Companen een schatting gemaakt van het aantal vergunningen dat nu nog geldig is om een koopwoning tijdelijk te verhuren. Het totaal aantal vergunningen voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen dat thans geldig is ligt rond de 50.000 tot 55.000.

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

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2015 door gemeenten ruim 4700 vergunningen zijn verstrekt voor de tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie. Ruim 2.100 van deze vergunningen betreft verlengingen. In totaal gaat het om ruim 10.200 woningen.

Tabel 4: afgegeven vergunningen 2013, 2014 en 2015

	2013	2014	2015
sloop/renovatie woning	6.000	5.459	4.736
	(12.814 woningen)	(13.039 woningen)	(10.227 woningen)

Omvang antikraak

Om de antikraak sector in beeld te krijgen, heb ik net zoals vorig jaar informatie opgevraagd bij de VLBN en de KLB. Voorts heeft Companen op mijn verzoek informatie opgevraagd bij de leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij de VLBN of de KLB en is aan gemeenten gevraagd in hoeverre zij zelf bruikleenovereenkomsten afsluiten. Aanvullend op de aanpak van vorige jaren heb ik Companen verzocht ook aan corporaties te vragen in hoeverre zij bruikleenovereenkomsten afsluiten zonder tussenkomst van leegstandbeheerders.

Cijfers totaal antikraak 2015

Het onderzoek van Companen levert geen sluitende registratie op van het aantal leegstandbeheerders maar het beeld komt naar voren dat er ongeveer 70 leegstandbeheerders actief zijn. In totaal hebben 51 leegstandbeheerders informatie aangeleverd. Van deze leegstandbeheerders zijn 24 aangesloten bij het keurmerk van de sector. Van deze 24 leegstandbeheerders zijn er 6 aangesloten bij de VLBN. Eén leegstandbeheerder die is aangesloten bij de VLBN heeft net zoals voorgaande jaren aangegeven niet deel te willen nemen aan dit onderzoek. Daarnaast is gebleken dat gemeenten op kleine schaal zelf bruikleenconstructies afsluiten met gebruikers zonder tussenkomst van een leegstandbeheerder. Corporaties sluiten eveneens rechtstreeks bruikleenconstructies af met gebruikers. Volgens het onderzoek gebeurt dit op kleine schaal. Over de

opdrachtgevers van leegstandbeheerders is geen informatie bekend omdat de leegstandbeheerders hebben aangegeven deze niet te willen verstrekken.

In onderstaande tabel zijn de verzamelde gegevens schematisch weergegeven. Op basis van de onderzoeken van Companen, de door mij verzamelde gegevens en gesprekken die ik heb gevoerd met de sector, is het grootste deel van de sector in beeld gebracht. Aangezien een grote leegstandbeheerder niet aan het onderzoek heeft meegewerkt, ligt het daadwerkelijke aantal mensen dat op basis van een bruikleenconstructie onderdak heeft hoger.

Tabel 5: verzamelde gegevens antikraak 2015

2015 antikraak	aantal panden	waarvan woning	waarvan kantoor	waarvan overig	aantal personen
VLBN	4.836	2.848	1.229	759	10.917
KLB	8.358	5.987	1.086	1.275	11.542
Overig LB	290	160	55	75	1.515
corporaties	1.242	1.057	30	155	1.189
Gemeenten	610	388	32	190	1.055
Totaal	14.094	9.383	2.402	2.299	25.029

Cijfers leegstandbeheerders 2015 afgezet tegen 2014

Om een goede vergelijking te maken met 2014 en iets te kunnen zeggen over de ontwikkeling van de sector, zijn alleen de verzamelde gegevens van de leegstandbeheerders vergeleken met 2014. Immers, met deze monitor wordt voor het eerst inzage gegeven in hoeverre corporaties en gemeenten zelf bruikleenovereenkomsten afsluiten.

Tabel 5: verzamelde gegevens antikraak 2015 ten opzichte van 2014 waarbij + een toename betreft en – een afname

	aantal panden	waarvan woning	waarvan kantoor	waarvan overig	aantal personen
VLBN	– 97	– 423	313	13	1478
KLB	4.629	3.232	773	614	6.383
Overig LB	– 870	– 600	–225	– 45	– 1885
Totaal 2015	3.662	2.209	861	582	5.976

Keurmerk Leegstandbeheer

Binnen de sector hebben de afgelopen periode een aantal verschuivingen plaatsgevonden. In het onderzoek van Companen wordt dit beeld bevestigd. De genoemde verschuivingen hebben volgens Companen betrekking op het feit dat meer leegstandbeheerders zich hebben laten certificeren door het KLB. Bovenstaande tabel bevestigt dit beeld. Derhalve is het aantal panden dat door niet gecertificeerde leegstandbeheerders wordt beheerd gedaald ten gunste van het aantal panden dat door gecertificeerde leegstandbeheerders wordt beheerd.

Het KLB heeft aangegeven dat 24 leegstandbeheerders in 2015 zijn gecertificeerd ten opzichte van 19 leegstandbeheerders vorig jaar. Ik zie deze groei als een wenselijke ontwikkeling voor de borging van de belangen van mensen die antikraak wonen. Tegelijkertijd herken ik een toenemende erkenning van de toegevoegde waarde van certificering door de sector. Ook dit juich ik uiteraard toe.

Conclusie

De cijfers uit de rapportages over aard en omvang van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet en over aard en omvang van antikraak over de afgelopen jaren geeft de volgende bevindingen.

In 2015 is het aantal verleende vergunningen voor woonruimte in een gebouw gestegen ten opzichte van 2014. Hierbij constateer ik dat het aantal panden waarop deze vergunningen betrekking hebben, niet in gelijke mate is gestegen. Hieruit is te concluderen dat de afgegeven vergunningen zijn gebruikt voor tijdelijke verhuur van kleinere panden. Het ligt in de rede dat de wijziging van de regelgeving per 1 juli 2015, waarmee de periode van tijdelijke ontheffing van de bestemming van vijf naar tien jaar is gebracht en waarmee investeringen in tijdelijke transformatie meer rendabel worden, aanleiding is geweest voor de genoemde stijging.

Gemeenten hebben in 2015 minder vergunningen verleend voor de verhuur van te koop staande woningen op basis van de Leegstandwet dan in 2014. Ook het aantal keer dat banken toestemming is verzocht voor tijdelijke verhuur is gedaald. In 2014 zijn er volgens Pararius.nl wederom minder te koop staande woningen aangeboden voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Het ligt in de rede dat het herstel van de woningmarkt heeft geleid tot een kleinere vraag naar vergunningen voor de verhuur van te koop staande woningen. Echter, er wordt nog steeds gebruik gemaakt van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

Het aantal verleende vergunningen voor woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie is afgezet tegen 2013 en 2014 wederom gedaald. Er is geen eenduidige verklaring te geven waarom er sprake is van een daling. Op basis van de Verantwoordingsinformatie 2015 (dvi) en de prospectieve informatie (dpi) van corporaties is wel te constateren dat corporaties minder slopen dan voorheen.

Op basis van de cijfers uit de rapporten van Companen, de door mij verzamelde gegevens bij de VLBN en KLB en de gesprekken die ik heb gevoerd met de sector is met deze rapportage het grootste deel van de leegstandbeheerders in beeld gebracht. Ik constateer dat de sector groeit. Echter, van een explosieve groei is geen sprake. Aangezien er in Nederland nog steeds sprake is van veel leegstand van kantoren zoals ook is te lezen in het bijgevoegde rapport van Companen, ligt het in de rede dat meer eigenaren van vastgoed leegstandbeheerders inschakelen. Ik zie vooralsnog niet de situatie ontstaan dat antikraak leidt tot problemen op het terrein van leefbaarheid en grootschalig wordt gebruikt als alternatief voor (tijdelijke)verhuur. Tot slot beschouw ik de toenemende betekenis van zelfregulering in de sector als een wenselijke ontwikkeling.

De conclusies in deze rapportage geven geen aanleiding tot beleidswijzigingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ik voornemens ben de wijziging in de Leegstandwet waarop deze rapportages betrekking hebben, in het najaar conform de wettekst te laten evalueren. Hierbij zal ik onder andere nader ingaan op eventuele effecten op de leegstand en de effectiviteit van deze wijzigingen met het oog op makkelijker en meer gebruik van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Ik informeer uw kamer hierover begin 2017.

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