

Datum 4 mei 2016

PROJECTNUMMER 2700.187

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Onderzoek leegstandbeheer door gemeenten, corporaties en leegstandbeheerders die niet aangesloten zijn bij het KLB

1 Opdracht

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is onderzoek gedaan met het volgende projectdoel:

- breng in beeld in welke mate gemeenten zelf bruikleenovereenkomsten afsluiten;
- breng in beeld in welke mate corporaties zelf bruikleenovereenkomsten afsluiten;
- breng in beeld in welke mate leegstandbeheerders die niet aangesloten zijn bij het KLB bruikleenovereenkomsten afsluiten.

Inventarisatie gemeenten

In het kader van de Monitor tijdelijke verhuur 2015 zijn gemeenten benaderd en is hen ook gevraagd om informatie te verstrekken over het zelf afsluiten van bruikleenovereenkomsten. Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 251 van de 390 gemeenten in Nederland benaderd. 191 gemeenten hebben aan de inventarisatie deelgenomen en daarmee is een hoge respons behaald van 76%.

Inventarisatie corporaties

Naast de benaderde gemeenten zijn 180 woningcorporaties benaderd van het totaal aantal van 363 woningcorporaties (toegelaten instellingen) in Nederland (bron: CIP rapportage december 2015). Deze corporaties zijn schriftelijk benaderd om aan het onderzoek deel te nemen; de vragenlijst kon schriftelijk worden geretourneerd of digitaal worden ingeleverd. Dit hebben 97 corporaties gedaan, waarmee een respons is behaald van 54%.

Inventarisatie leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer

Een sluitende registratie van het aantal actieve leegstandbeheerders in Nederland ontbreekt. Uit diverse gesprekken die met organisaties in de sector zijn gevoerd in het kader van de monitoring leegstandbeheer 2013-2015, komt het beeld naar voren dat er zo'n 70 leegstandbeheerders actief zijn. Dit is dan exclusief organisaties die incidenteel aan

Boulevard Heijvelink 104
6828 KT ArnhemPostbus 1174
6801 BD Arnheminfo@companen.nlwww.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RAB00146973909

KVK 09035291



leegstandbeheer doen; denk daarbij bijvoorbeeld aan makelaars die incidenteel een bruikleenovereenkomst afsluiten en door de vastgoedeigenaar gevraagd worden om het beheer uit te voeren.

De zes grootste leegstandbeheerders zijn lid van de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland en zij zijn tevens aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer (KLB). Daarnaast zijn er anno 2015 nog 19 leegstandbeheerders aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer. Via deze twee organisaties wordt ook over het jaar 2015 informatie verzameld over de omvang van het leegstandbeheer; die inventarisatie wordt door het Ministerie van BZK uitgevoerd.

Aanvullend zijn over het jaar 2015 in voorliggend onderzoek gegevens verzameld bij de overige leegstandbeheerders die *niet* zijn aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer. Ten opzichte van de monitoring over het jaar 2014 zijn de contactgegevens van deze groep leegstandbeheerders opnieuw geverifieerd. Daarbij is geconstateerd dat er enkele verschuivingen zijn opgetreden. Enkele leegstandbeheerders zijn toegetreden tot het Keurmerk, enkele zijn gefuseerd, zijn gestopt met de activiteiten of juist gestart. In 2015 zijn er in totaal 25 leegstandbeheerders aangesloten bij het Keurmerk, ten opzichte van 21 in 2014.

Om de lijst met *actieve* leegstandbeheerders die *niet* zijn aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer aan te vullen is een websearch gedaan. Dit heeft geresulteerd in een aangepaste lijst met contactgegevens van 48 leegstandbeheerders. Deze zijn alle schriftelijk benaderd om een vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 21 leegstandbeheerders de vragenlijst ingevuld.

Aan de benaderde leegstandbeheerders zijn gegevens gevraagd over het aantal bruikleenovereenkomsten dat door hen wordt afgesloten met een bruiklener.

De gegevens van leegstandbeheerders die hebben deelgenomen, zijn opgehoogd naar de totale groep, zodat een beeld wordt gepresenteerd voor de totale groep leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer.

2 Aantal bruikleenovereenkomsten afgesloten door gemeenten

Bruikleenovereenkomsten voor woningen

In tabel 2.1 is af te lezen dat gemeenten in 2015 in totaal voor 388 woningen direct een bruikleenovereenkomst zijn aangegaan met één of meerdere bruikleners, zonder tussenkomst van een leegstandbeheerder. In totaal vonden hierdoor 469 mensen onderdak.

Tabel 2.1: Aantal in 2015 afgesloten bruikleenovereenkomsten voor woningen (antikraak), geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal woningen dat wordt beheerd obv een bruikleenovereenkomst met de gemeente	Aantal personen dat onderdak heeft door de bruikleenovereenkomst
	2015	2015
Vier grote gemeenten	0	0
Overige gemeenten > 100.000	127	127
Gemeenten 50.000 – 100.000	75	114
Gemeenten 20.000 – 50.000	160	184
Gemeenten < 20.000	26	44
Totaal	388	469

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen.

Bruikleenovereenkomsten voor kantoren

In tabel 2.2 is weergegeven dat gemeenten in 2015 in totaal 32 keer direct met een bruiklener een bruikleenovereenkomst zijn aangegaan voor kantoorpanden, zonder tussenkomst van een leegstandbeheerder. Hierdoor vonden in totaal 262 mensen onderdak. Gemiddeld hebben 8 personen onderdak gevonden per afgesloten bruikleenovereenkomst.

Tabel 2.2: Aantal in 2015 door gemeenten afgesloten bruikleenovereenkomsten voor kantoren (antikraak), geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal kantoren dat wordt beheerd obv een bruikleenovereenkomst met de gemeente	Aantal personen dat onderdak heeft door de bruikleenovereenkomst
	2015	2015
Vier grote gemeenten	1	180
Overige gemeenten > 100.000	15	23
Gemeenten 50.000 – 100.000	9	52
Gemeenten 20.000 – 50.000	7	7
Gemeenten < 20.000	0	0
Totaal	32	262

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen.

Bruikleenovereenkomsten voor overige panden

In tabel 2.3 valt af te lezen dat gemeenten in 2015 in totaal voor 190 andere panden (bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed, zorgvastgoed, etc.) direct een bruikleenovereenkomst zijn aangegaan met een bruiklener, zonder tussenkomst van een leegstandbeheerder. Daarbij vonden 324 mensen onderdak.

Tabel 2.3: Aantal in 2015 door gemeenten afgesloten bruikleenovereenkomsten voor overige panden (antikraak), geheel Nederland.

Gemeentegrootte	Aantal panden dat wordt beheerd obv een bruikleenovereenkomst met de gemeente	Aantal personen dat onderdak heeft door de bruikleenovereenkomst
	2015	2015
Vier grote gemeenten	0	0
Overige gemeenten > 100.000	86	102
Gemeenten 50.000 – 100.000	22	63
Gemeenten 20.000 – 50.000	70	109
Gemeenten < 20.000	12	50
Totaal	190	324

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen.

3 Aantal bruikleenovereenkomsten afgesloten door woningcorporaties

Naast gemeenten kunnen ook woningcorporaties direct, zonder tussenkomst van een leegstandbeheerder, een bruikleenovereenkomst afsluiten met een bruiklener. In 2015 is dit voor alle woningcorporaties in totaal gebeurd bij ruim 1.050 woningen. Dit betekent dat voor 0,04 % van het totale woningbezit van de corporaties bruikleenovereenkomsten zijn afgesloten door de corporaties zelf. Hierbij hebben ruim 1.080 mensen onderdak gevonden.

Naast woningen hebben woningcorporaties ook voor 30 kantoren en 155 andere panden direct bruikleenovereenkomsten afgesloten met bruikleners. Hierdoor vonden in totaal nog eens ruim 100 mensen onderdak. De bruikleenovereenkomsten kunnen ook betrekking hebben op opslagruimten en daardoor is het aantal overeenkomsten groter dan het aantal mensen dat is gehuisvest.

Tabel 3.1: Aantal in 2015 door woningcorporaties afgesloten bruikleenovereenkomsten (antikraak), geheel Nederland.

Categorie	Panden	Personen
Woningen	1.057	1.087
Kantoren	30	6
Andere panden	155	96

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen.

4 Bruikleenovereenkomsten afgesloten door leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij het KLB

Tabel 4.1: Aantal in 2015 afgesloten bruikleenovereenkomsten (antikraak) door leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer, geheel Nederland.

Categorie	Panden	Personen
Woningen	160	220
Kantoren	55	1.130
Andere panden	75	165
Totaal	290	1.515

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2015, Companen.

Tabel 4.2: Aantal in 2014 afgesloten bruikleenovereenkomsten (antikraak) door leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij het Keurmerk Leegstandbeheer, geheel Nederland.

Categorie	Panden	Personen
Woningen	760	850
Kantoren	280	2.300
Andere panden	120	250
Totaal	1.160	3.400

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2014, Companen.

De leegstandbeheerders die niet zijn aangesloten bij het Keurmerk beheerden in totaal in 2015 ongeveer 290 panden ten opzichte van 1.160 in 2014. Hiermee wordt in 2015 huisvesting geboden aan ongeveer 1.515 mensen, ten opzichte van 2.300 mensen in 2014. Deze opmerkelijke verlaging, in zowel



het aantal bruikleenovereenkomsten als het aantal personen dat via deze overeenkomsten onderdak vond, is enerzijds te verklaren in de verschuivingen binnen de sector. Een aantal grotere actieve leegstandbeheerders zijn immers in 2015 aangesloten bij het Keurmerk en blijven daarmee nu buiten beeld in dit deelonderzoek. Daarbij komt dat het aantal leegstandbeheerders dat in 2015 is begonnen met hun activiteiten wellicht nog geen groot werkbestand aan panden in beheer heeft.

