



Monitor tijdelijke verhuur 2017

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

24 oktober 2018



DATUM 24 oktober 2018

TITEL Monitor tijdelijke verhuur 2017

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 2700.208

STATUS

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en projectdoel	4
1.2	Uitvoering van het onderzoek	4
1.3	Betekenis van de onderzoeksuitkomsten	5
1.4	Opzet van het rapport	6
2	Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen	7
2.1	Verstreckte vergunningen	7
2.2	Verschillen naar druk op de woningmarkt	8
3	Vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen	9
3.1	Verstreckte vergunningen	9
3.2	Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt	10
3.3	Verschillen naar druk op de woningmarkt	10
4	Vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiehuurwoningen	12
4.1	Verstreckte vergunningen	12
4.2	Aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt	13
4.3	Verschillen naar druk op de woningmarkt	13
5	Vergunningen voor tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen	15
6	Regionale verschillen	16
	Bijlage 1: Krimpregio's	19

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 aangenomen, waarin verzocht wordt om een goede monitoring van de tijdelijke verhuur, zowel naar aard als omvang. Bij brief van 5 november 2013 is de Tweede Kamer geïnformeerd over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze motie. Daarbij is aangegeven ook het gebruik van antikraak in beeld te brengen. Tevens is het voornemen uitgesproken om in beginsel uit te gaan van een monitoring gedurende drie jaar, te weten 2013, 2014 en 2015.

Na deze initiële periode van drie achtereenvolgende jaren waarin deze monitoring is uitgevoerd, is vanuit het Ministerie van BZK besloten om ook over de jaren 2016 en 2017 de ontwikkeling van de vergunningverlening voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet te willen monitoren.

De onderzoeksvragen zijn als volgt geformuleerd:

- Breng in beeld hoeveel en welk soort vergunningen op basis van de Leegstandwet in 2017 door gemeenten zijn verstrekt uitgesplitst naar de vier categorieën die in de Leegstandwet zijn opgenomen:
 - lege gebouwen inclusief kantoren;
 - koopwoningen;
 - huurwoningen die op de nominatie staan voor sloop / renovatie;
 - te koop staande huurwoningen (medio 2016 nieuw toegevoegde categorie in de Leegstandwet)

1.2 Uitvoering van het onderzoek

Steekproef en respons

Om tot een betrouwbare meting te komen, zijn 251 van de 388 gemeenten in Nederland benaderd (peiljaar 2017). Dit is gebeurd door de volgende, gestratificeerde steekproef te trekken.

	Aantal per 1 januari 2017	Steekproef-trekking	Behaalde respons, abs.	Behaalde respons, %
Vier grote steden	4	4	4	100%
Overige gemeenten >100.000	27	27	15	55%
Gemeenten 50.000 - 100.000	48	30	22	73%
Gemeenten 20.000 - 50.000	191	110	69	63%
Gemeenten < 20.000	118	80	47	59%
Totaal	388	251	157	63%

Alle gemeenten die aan de monitor 2016 hebben deelgenomen, zijn per e-mail benaderd. De overige geselecteerde gemeenten zijn schriftelijk benaderd om aan dit onderzoek deel te nemen; de vragenlijst kon schriftelijk worden geretourneerd of digitaal worden ingevuld. Dit hebben 157 van de 251 uitgenodigde gemeenten gedaan. Daarmee is een respons behaald van 63%, een goede respons maar wat lager dan in 2016, toen 75% van de uitgenodigde gemeenten de vragenlijst invulde.

Weging

Het opgebouwde enquêtebestand heeft betrekking op gegevens uit een steekproef onder gemeenten. 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 (weging naar de grootteklassen van gemeenten).
- Daarbinnen is een weging uitgevoerd naar de drie categorieën vergunningen:
 - gebouwen: gewogen naar het inwonertal;
 - koopwoningen: gewogen naar de koopwoningvoorraad;
 - sloop- en renovatiehuurwoningen: gewogen naar de sociale huurvoorraad
 - te koop staande huurwoningen: gewogen naar de sociale huurvoorraad.

Onderscheid naar druk op de woningmarkt

Om een beeld te krijgen van regionale verschillen naar druk op de woningmarkt, wordt op een aantal plaatsen in de rapportage een uitsplitsing gemaakt naar de krimpregio's versus overig Nederland. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de gemeenten die tot de krimpregio's behoren.

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 zoals deze geldig is per 1 juli 2017 toe te lichten. Het gaat dan om het volgende:

- In de Leegstandwet wordt de mogelijkheid van tijdelijke verhuur geboden voor de volgende vier 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;
 - d) woonruimte in een huurwoning die te koop staat.
- Leegstaande gebouwen zonder woonbestemming, zoals kantoorgebouwen, mogen sinds 1 juli 2013 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 sinds juli 2013 voor 5 jaar ineens verleend (voor 1 juli 2013 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 sinds 1 juli 2013 maximaal 7 jaar worden verhuurd, in plaats van 5 jaar. De vergunning moet jaarlijks worden verlengd.

- Per 1 juli 2016, bij de laatste wijziging in de Leegstandwet, is een gebouwcategorie toegevoegd en mogen huurwoningen die te koop staan ook tijdelijk worden verhuurd onder de Leegstandwet. Hiervoor mogen gemeenten een vergunning afgeven die maximaal 2 jaar geldig is, met de mogelijkheid van verlenging met telkens een jaar en een maximumperiode van 5 jaar in totaal.

Gelet op deze wijzigingen van de Leegstandwet in 2013 en 2016 is besloten om de volgende gegevens bij gemeenten te verzamelen: het aantal verstrekte vergunningen voor de vier gebouwcategorieën, het aantal woonruimten waarop deze vergunningen betrekking hebben en het aantal verlengingen dat in 2016 is verleend voor sloop- en renovatiewoningen.

1.4 Opzet van het rapport

Deze rapportage betreft een terugkerende monitor die nu voor de vijfde achtereenvolgende maal is uitgevoerd. Daarom zullen zoveel mogelijk de resultaten van de vijf onderzochte jaren worden weergegeven en beknopt worden toegelicht indien nodig voor een correcte duiding en interpretatie van de cijfers. Op die manier ontstaat inzicht in de ontwikkeling van de leegstand over de periode 2013-2017.

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.
- In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gepresenteerd van het aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd gaat worden.
- In hoofdstuk 5 tenslotte wordt een overzicht gepresenteerd van het aantal verstrekte vergunningen voor te koop staande huurwoningen.

Op een aantal plaatsen in de rapportage wordt voor 2016 en 2017 een nadere uitsplitsing gemaakt naar gebieden met een lager druk op de woningmarkt (de krimpregio's) en overig Nederland.

2 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen

In dit hoofdstuk worden de afgegeven vergunningen in beeld gebracht, voor de **tijdelijke** transformatie van gebouwen. Het gaat om situaties 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 Verstrekte vergunningen

Sinds 1 juli 2013 is, zoals in paragraaf 1.3 beschreven, 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 de onderstaande tabel.

Tabel 2.1: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw, naar gemeentegrootte, 2013 - 2017

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	2016	2017	2013 ¹⁾	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	0	4	6	70	88	0	440	331	519	954
Overige gemeenten > 100.000	0	22	359	8	63	0	622	503	223	208
Gemeenten 50.000 – 100.000	0	0	220	2	51	0	0	220	65	170
Gemeenten 20.000 – 50.000	113	57	384	26	19	121	167	495	353	29
Gemeenten < 20.000	21	10	22	0	7	21	40	56	0	7
Totaal	134	93	990	106	228	142	1.269	1.606	1.160	1.368

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.

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013 - 2017 Companen.

Bij de meting over het jaar 2016 werd vastgesteld dat de grote toename van het aantal verleende vergunningen in 2015, in 2016 weer was afgenomen naar het niveau van de jaren vóór 2015. In 2017 is het aantal verleende vergunningen echter weer aanzienlijk toegenomen. In 2017 werden 228 vergunningen voor de tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw verleend; deze hadden betrekking op 1.368 woonruimten. Gemiddeld had een verstrekte vergunning in 2017 betrekking op ongeveer 6 woningen.

2.2 Verschillen naar druk op de woningmarkt

Tabel 2.2: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw, naar woningmarktgebied, 2017

Woningmarktgebied	Aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in een gebouw		Aantal woonruimten waarop de verstrekte vergunningen voor woonruimte in gebouwen betrekking heeft	
	2016	2017	2016	2017
Krimpregio	0	0	0	0
Overig Nederland	106	228	1.160	1.368
Totaal	106	228	1.160	1.368

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

In de krimpregio's (zie bijlage 1 voor een overzicht van de gebieden die hiertoe gerekend worden) werden volgens de inventarisatie geen vergunningen verstrekt voor het tijdelijk verhuren van woonruimte in een gebouw. Dat was ook in 2016 het geval. Omdat het onderzoek is uitgevoerd onder een steekproef onder gemeenten en niet is gebaseerd op een integrale registratie, moet rekening worden gehouden met een zekere onnauwkeurigheid in de uitkomsten. Het is niet uitgesloten dat in krimpregio's wel degelijk woonruimte tijdelijk wordt verhuurd in gebouwen, het zal echter op beperkte schaal voorkomen.

3 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen

Het is niet goed mogelijk om op basis van de beschikbare gegevens omtrent vergunningverlening een sluitend beeld te krijgen van het aantal te koop staande woningen dat **daadwerkelijk** wordt verhuurd. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- 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.
- 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 geldigheid van de vergunningen is 5 jaar. Het is onbekend in hoeverre huiseigenaren ook de volledige termijn van de vergunning benutten en de woning al die tijd verhuren. Een deel zal de woning alsnog hebben verkocht en een deel zal daadwerkelijk de verhuur hebben gecontinueerd.

De uitgevoerde inventarisatie onder gemeenten heeft betrekking op het aantal *verstrekte vergunningen* voor tijdelijke verhuur van koopwoningen. Het werkelijk verhuurde aantal koopwoningen wijkt waarschijnlijk af. In de periode van economische crisis en stagnatie van de woningmarkt was het goed mogelijk dat er in werkelijkheid meer woningen werden verhuurd dan waarvoor vergunning aangevraagd was. Met het aantrekken van de woningmarkt is het juist denkbaar dat er van de afgegeven vergunningen weer minder (lang) gebruik gemaakt wordt, waardoor het totaal aan woningen dat daadwerkelijk verhuurd is onder de Leegstandwet wellicht lager ligt dan de afgegeven vergunningen doen vermoeden. Toch is wel een duidelijke ontwikkeling in de tijd zichtbaar die aansluit bij de aantrekkende en opbloeiende woningmarkt.

3.1 Verstrekte vergunningen

Tabel 3.1: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen, naar gemeentegrootte, 2013 - 2017

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor koopwoningen				
	2013 ¹⁾	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	1.468	1.485	890	489	103
Overige gemeenten > 100.000	2.266	3.340	2.007	1.189	214
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.321	1.902	1.490	1.069	406
Gemeenten 20.000 – 50.000	3.644	3.536	2.529	1.633	563
Gemeenten < 20.000	1.137	957	722	474	153
Totaal	10.836	11.219	7.638	4.854	1.439

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.

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013- 2017 Companen.

Het aantal verleende vergunningen voor het tijdelijk verhuren van te koop staande woningen lag in 2014 op het hoogtepunt. In dat jaar ging het om ruim 11.000 vergunningen. Daarna is het aantal verleende vergunningen jaarlijks gestaag afgenomen, een trend die zich in 2017 heeft doorgezet. In 2017 werden nog zo'n 1.439 vergunning voor de tijdelijke verhuur van de te koop staande woningen verstrekt. De in

vier grote steden, waar de druk op de woningmarkt hoog is, nam het aantal verleende vergunningen naar verhouding aanzienlijk sterker af dan gemiddeld (met bijna een factor 5). In de overige grote gemeenten (meer dan 100.000 inwoners) lag de afname overigens in dezelfde orde van grootte.

3.2 Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt

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 nieuwbouwkoopproject toch door een corporatie of belegger omgezet wordt in tijdelijke verhuur. Daarom is het relevant om naast het hierboven gepresenteerde overzicht ook een overzicht gegeven van het aantal koopwoningen waarop de verstrekte vergunningen betrekking hebben.

Tabel 3.2: Nederland. Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, naar gemeentegrootte, 2013 - 2017

Gemeentegrootte	Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur				
	2013 ¹⁾	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	2.695	1.485	890	489	103 ²⁾
Overige gemeenten > 100.000	2.266	3.340	1.872	1.193	170 ²⁾
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.321	2.640	1.421	1.190	454
Gemeenten 20.000 – 50.000	3.998	3.750	2.953	1.750	732
Gemeenten < 20.000	1.137	986	750	537	150
Totaal	12.416	12.201	7.886	5.159	1.570

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.

2) In verband met ontbrekende data in de opgave van enkele gemeenten opgehoogd naar het aantal afgegeven vergunningen.

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013- 2017 Companen.

Evenals voor de afgegeven vergunningen, geldt voor de woningen waarop de vergunningen betrekking hebben dat de dalende lijn van de afgelopen jaren zich in 2017 heeft voortgezet. In 2017 werd voor een kleine 1.600 leegstaande koopwoningen een vergunning voor tijdelijke verhuur afgegeven. In alle gemeentegrootteklassen was sprake van een daling van het aantal woningen waarvoor een vergunning werd afgegeven.

3.3 Verschillen naar druk op de woningmarkt

Tabel 3.3: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen, naar woningmarktgebied, 2017

Woningmarktgebied	Aantal verstrekte vergunningen voor koopwoningen		Aantal koopwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur	
	2016	2017	2016	2017
Krimpregio	465	199	511	199
Overig Nederland	4.389	1.240	4.648	1.371 ¹⁾
Totaal	4.854	1.439	5.159	1.570

1) In verband met ontbrekende data in de opgave van enkele gemeenten opgehoogd naar het aantal afgegeven vergunningen.

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

In de krimpregio's nam het aantal verstrekte vergunning voor de tijdelijke verhuur van leegstaande koopwoningen net als in overig Nederland tussen 2016 en 2017, af. De afname was in de krimpgebieden naar verhouding minder groot dan die in overig Nederland. In de krimpgebieden is het soms nog minder goed mogelijk binnen overzienbare termijn een woning te verkopen en wordt naar verhouding meer gebruik gemaakt van de mogelijkheid de woning dan tijdelijk te verhuren. Dit beeld wordt bevestigd als wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal afgegeven vergunningen en de omvang van de koopvoorraad; in krimpgebieden worden naar verhouding van de omvang van de koopvoorraad bijna drie maal zoveel vergunningen voor tijdelijke verhuur afgegeven als in de rest van Nederland.

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 Verstrekte vergunningen

Tabel 4.1: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen, naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen, 2013 - 2017.

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, inclusief verlengingen				
	2013	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	2.574	2.693	2.430	1.990	1.308
Overige gemeenten > 100.000	1.536	1.245	755	493	693
Gemeenten 50.000 – 100.000	413	356	820	307	268
Gemeenten 20.000 – 50.000	1.196	843	553	851	669
Gemeenten < 20.000	320	322	178	74	162
Totaal	6.039	5.459	4.736	3.429	3.101

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013- 2017 Companen.

Tabel 4.2: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen, naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen, 2013 - 2017.

Gemeentegrootte	Aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, exclusief verlengingen				
	2013	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	479	700	848	783	775
Overige gemeenten > 100.000	924	770	141	217	378
Gemeenten 50.000 – 100.000	109	201	10	130	181
Gemeenten 20.000 – 50.000	603	428	60	463	561
Gemeenten < 20.000	49	122	68	58	126
Totaal	2.164	2.221	1.126	1.650	2.020

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013- 2017 Companen.

In 2016 werden ruim 3.400 vergunningen afgegeven voor het tijdelijk verhuren van woningen die op de nominatie staan om gesloopt of gerenoveerd te worden. Dit was in lijn met een dalende trend in de jaren daarvoor. In 2017 is het aantal afgegeven vergunningen verder gedaald naar zo'n 3.100 (inclusief verlengingen). Bij gemeenten met 100.000 inwoners of meer nam het aantal verstrekte vergunningen juist (aanzienlijk) toe. Datzelfde geldt voor de kleinste gemeenten. Als de verlengingen buiten beschouwing worden gelaten, was tussen 2016 en 2017 sprake van een toename van het aantal verstrekte vergunningen. Mogelijk hangt de toename van het aantal vergunningen samen met een inhaalslag die gaande is na de economische crisis en de crisis op de woningmarkt; projecten die al langer in de pijplijn zitten zijn doorgeschoven in de uitvoering en worden nu in toenemende mate opgepakt. Door deze ontwikkeling is dan sprake van een toename van de aanvraag van vergunningen voor nieuwe projecten.

4.2 Aantal sloop- en renovatiewoningen waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is verstrekt

Tabel 4.3: Nederland. Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, naar gemeentegrootte, inclusief verlengingen, 2013 - 2017.

Gemeentegrootte	Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen				
	2013	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	5.916	5.260	5.491	3.118	2.959
Overige gemeenten > 100.000	2.193	3.498	1.789	2.238	2.061
Gemeenten 50.000 – 100.000	2.552	1.898	1.852	2.274	2.810
Gemeenten 20.000 – 50.000	1.598	1.794	979	1.461	1.188
Gemeenten < 20.000	555	589	196	283	186
Totaal	12.814	13.039	10.227	9.375	9.204

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013- 2017 Companen.

Tabel 4.4: Nederland. Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, naar gemeentegrootte, exclusief verlengingen, 2013 - 2017.

Gemeentegrootte	Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, exclusief verlengingen				
	2013	2014	2015	2016	2017
Vier grote gemeenten	2.062	820	1.650	1.119	1.631
Overige gemeenten > 100.000	1.205	2.131	337	1.349	676
Gemeenten 50.000 – 100.000	144	256	317	731	1.664
Gemeenten 20.000 – 50.000	581	1.195	272	701	824
Gemeenten < 20.000	93	389	263	196	152
Totaal	4.085	4.791	2.646	4.097	4.948

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2013- 2017 Companen.

Het aantal woningen waar de afgegeven vergunningen voor de tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie betrekking hebben, is eveneens wat afgenomen, zij het wat minder sterk dan het aantal afgegeven vergunning. Per saldo werden vergunningen afgegeven voor wat grotere complexen dan in 2016. Als de verlengingen buiten beschouwing worden gelaten, is deze ontwikkeling nog sterker zichtbaar; grotere projecten lijken nu te worden opgepakt, waarbij vergunningen betrekking hebben op meer woningen dan in het verleden.

4.3 Verschillen naar druk op de woningmarkt

Tabel 4.5: Nederland. Aantal verstrekte vergunningen voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen, naar woningmarktgebied, inclusief verlengingen en exclusief verlengingen, 2017.

Woningmarktgebied	Aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, inclusief verlengingen		Aantal verstrekte vergunningen voor sloop- en renovatiewoningen, exclusief verlengingen	
	2016	2017	2016	2017
Krimpregio	89	70	45	70
Overig Nederland	3.340	3.030	1.605	1.950
Totaal	3.429	3.101	1.650	2.020

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

Tabel 4.6: Nederland. Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen en exclusief verlengingen, naar woningmarktgebied, exclusief verlengingen, 2017.

Woningmarktgebied	Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, inclusief verlengingen		Aantal sloop- en renovatiehuurwoningen waarvoor een vergunning is verstrekt voor tijdelijke verhuur, exclusief verlengingen	
	2016	2017	2016	2017
Krimpregio	163	70	118	70
Overig Nederland	9.212	9.134	3.979	4.878
Totaal	9.375	9.204	4.097	4.948

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

In de krimpggebieden nam het aantal verstrekte vergunningen voor het tijdelijk verhuren van woningen die op de lijst staan om gesloopt of gerenoveerd te worden af. En ook in de krimpggebieden gaat het vooral om nieuwe vergunningen. Het aantal woningen waarop de afgegeven vergunningen betrekking hebben, is in de krimpggebieden naar verhouding lager dan in overig Nederland. Aangetekend moet worden dat het om kleine aantallen gaat.

5 Vergunningen voor tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen

Per 1 juli 2016 is er een vierde categorie toegevoegd met betrekking tot de mogelijkheid van verhuur onder de Leegstandwet, namelijk te koop staande huurwoningen. Als een huurwoning te koop staat kan de woning dus tijdelijk worden verhuurd. Hiervoor moet een vergunning in het kader van de Leegstandwet worden aangevraagd waarna de woning voor een tijdelijke verhuurperiode van minimaal 3 maanden kan worden verhuurd, met een opzegtermijn voor de verhuurder van 2 maanden. De vergunning is in eerste instantie twee jaar geldig, met daarna de mogelijkheid om driemaal een jaar te verlengen tot een maximum van in totaal 5 jaar.

Tabel 5.1: *Nederland. Aantal vergunningen voor de tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen en het aantal woningen waarop de verstrekte vergunningen betrekking hebben, 2016 – 2017.*

	Aantal vergunningen dat is verstrekt voor tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen		Aantal woonruimten waarop de afgegeven vergunningen betrekking hebben	
	2016	2017	2016	2017
Vier grote gemeenten	0	0	0	0
Overige gemeenten > 100.000	21	0	21	0
Gemeenten 50.000 – 100.000	2	3	7	3
Gemeenten 20.000 – 50.000	39	53	39	53
Gemeenten < 20.000	0	6	0	6
Totaal	62	62	67	62

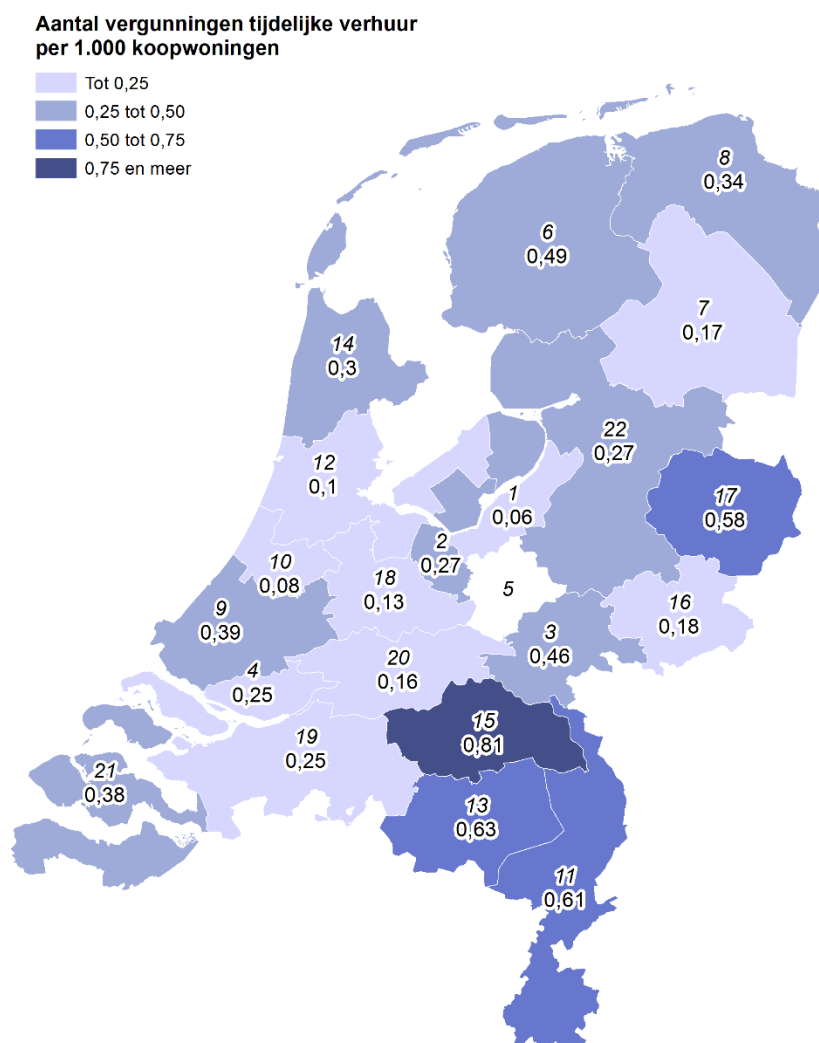
Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

Het aantal verstrekte vergunningen voor de tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen is tussen 2016 en 2017 gelijk gebleven. Wat opvalt is dat het uitsluitend vergunningen betreft voor de verhuur van één woning.

6 Regionale verschillen

In onderstaand kaartbeeld en de bijbehorende tabel is het aantal afgegeven vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen onder de Leegstandwet in 2017 per 1.000 koopwoningen in de verschillende woningmarktregio's weergegeven.

Figuur 6.1: Aantal verleende vergunningen voor de tijdelijke verhuur van leegstaande koopwoningen per 1.000 koopwoningen, 2017.



Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

Tabel 6.1: Nederland. Aantal verleende vergunningen voor de tijdelijke verhuur van leegstaande koopwoningen per 1.000 koopwoningen, 2017.

Nr.	Woningmarktregio	Aantal vergunningen per 1.000 koopwoningen
1	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde (Gelderland)	0,06
2	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde (Utrecht/Flevoland)	0,27
3	Arnhem Nijmegen	0,46
4	Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	0,25
5	Food Valley ¹⁾	.
6	Friesland	0,49
7	Groningen/Drenthe (Drenthe)	0,17
8	Groningen/Drenthe (Groningen)	0,34
9	Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	0,39
10	Holland Rijnland	0,08
11	Limburg	0,61
12	Metropoolregio Amsterdam	0,10
13	Metropoolregio Eindhoven	0,63
14	Noord-Holland Noord	0,30
15	Noordoost Brabant	0,81
16	Oost Nederland (Gelderland)	0,18
17	Oost Nederland (Overijssel)	0,58
18	U16	0,13
19	West-Brabant en Hart van Brabant	0,25
20	Woongaard	0,16
21	Zeeland	0,38
22	Zwolle/Stedendriehoek	0,27

1) In de regio Food Valley zijn onvoldoende ingevulde vragenlijsten beschikbaar om een uitkomst te kunnen presenteren.

Bron: Monitor tijdelijke verhuur 2017 Companen.

Methodologische kanttekening

Het steekproefplan voor de Monitor tijdelijke verhuur 2017 is gericht op het verkrijgen van betrouwbare en representatieve resultaten op Nederlands niveau. Het volstaat niet om een betrouwbaar regionaal beeld te geven. De gepresenteerde uitkomsten op regioniveau moeten daarom als indicatief worden beschouwd. Toch geeft de uitsplitsing een aantal interessante inzichten.

- In gebieden met een hoge druk op de (koop)woningmarkt, wordt veel minder gebruik gemaakt van de mogelijkheid leegstaande koopwoningen tijdelijk te verhuren dan in gebieden met een ruimere markt.
- Het aantal verleende vergunningen voor tijdelijke verhuur van leegstaande koopwoningen per 1.000 koopwoningen is het laagst in de woningmarktregio's Amersfoort/Noord Veluwe/Zeevolde, Holland Rijnland, U16 en de Metropoolregio Amsterdam.
- Het aandeel is naar verhouding juist hoog in regio's als Limburg, Oost Nederland (Overijssel), en Friesland. Echter, ook in de regio's als de Metropollregio Eindhoven en Arnhem/Nijmegen, toch regio's met krappere woningmarkt dan de genoemde gebieden, wordt naar verhouding veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid leegstaande koopwoningen tijdelijk te verhuren.
- Hoewel het om een indicatief beeld gaat, is in vrijwel alle regio's sprake van een flinke afname van het aantal tijdelijk verhuurder koopwoningen, een bevestiging dat de koopwoningenmarkt de mogelijkheid van tijdelijke verhuur minder dan in het verleden nodig heeft.

Gekozen regio-indeling

Voor de definitie van een regio is voor het kaartbeeld zo veel mogelijk de indeling aangehouden van de woningmarktregio's die in het kader van de Woningwet zijn vastgelegd voor de sociale huurmarkt. Hier is voor gekozen om een aantal redenen:

- Een hoger niveau (provinciaal) geeft te weinig differentiatie, en voor een lager schaalniveau (gemeente) zijn onvoldoende gegevens beschikbaar (vanwege de onderzoeksmethodiek op basis van een steekproef).
- Op basis van de beschikbare gegevens, vanuit de steekproef onder gemeenten die in het onderzoek zijn benaderd om het aantal afgegeven vergunningen te inventariseren, kan op dit niveau voldoende opgeschaald worden om een indicatief beeld te kunnen schetsen.
- Ondanks dat de woningmarktregio's zijn gevormd in het kader van woningmarktrelaties in het sociale woningsegment, bieden zij ook voor de koopmarkt in veel gevallen een logisch uitgangspunt om als woningmarkt te beschouwen op basis van verhuisrelaties en marktontwikkelingen per regio.
- Deze woningmarktregio's bieden in de meeste gevallen voldoende basis om een gedifferentieerd beeld te vormen naar gebieden met een ontspannen woningmarkt of zelfs krimpsituatie en gebieden met schaarste op de woningmarkt.

In sommige gevallen was het schaalniveau van deze regio's hiertoe toch te groot om aan te houden en was een nadere onderverdeling noodzakelijk. Dit is aan de orde wanneer de woningmarktregio als één geheel zo groot is dat een ongenueanceerd beeld ontstaat. Dat is bijvoorbeeld het geval in woningmarktregio Oost-Nederland, waarin de Achterhoek en Twente bij elkaar gevoegd zijn. Door deze gebieden separaat te beschouwen ontstaat een genuanceerder beeld waarin de stedelijke achtergrond van plaatsen als Enschede en Almelo in Twente wel van invloed is op de regio Twente, maar niet in de Achterhoek. Het zelfde geldt voor woningmarktregio Groningen-Drenthe, waarbij Groningen en Drenthe dus ook separaat worden beschouwd en voor de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde waarbij de gemeenten in de provincie Gelderland afzonderlijk van de overige gemeenten (in de provincie Utrecht en de gemeente Zeewolde) worden weergegeven.

Bijlage 1: Krimpregio's

Regio	Gemeenten
1. Eemsdelta	Appingedam
	Delfzijl
	Loppersum
2. Oost-Groningen	Oldambt
	Pekela
	Stadskanaal
	Veendam
	Westerwolde
3. Hoogeland	De Marne
	Eemsmond
4. Parkstad Limburg	Brunssum
	Heerlen
	Kerkrade
	Nuth
	Landgraaf
	Onderbanken
	Simpelveld
	Voerendaal
	5. Maastricht-Mergelland
Gulpen-Wittem	
Maastricht	
Meerssen	
Vaals	
Valkenburg aan de Geul	
6. Westelijke Mijnstreek	Beek
	Schinnen
	Sittard-Geleen
	Stein
7. Zeeuws-Vlaanderen	Hulst
	Sluis
	Terneuzen
8. Achterhoek	Aalten
	Bronckhorst
	Berkelland
	Doetinchem
	Montferland
	Oost Gelre
	Oude IJsselstreek
	Winterswijk

Regio	Gemeenten
9. Noordoost Friesland	Achtkarspelen
	Dantumadeel
	Dongeradeel
	Ferwerderadeel
	Kollumerland C.A.
	Tietjerksteradeel