

Vergaderjaar 2014–2015

33 436

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

Nr. 42

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 april 2015

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 wil geven aan deze motie. Zo gaf ik aan ook het gebruik van antikraak in beeld te willen brengen. Bij brief van 16 mei 2014³ heb ik u de rapportage over 2013 toegezonden. Hierbij treft u aan de rapportage over 2014.

Deze rapportage is opgebouwd langs de lijn van de te onderscheiden soorten tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet en antikraak. De gegevens van deze rapportage zijn ontleend aan bijgevoegde 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 Companen⁴, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn opgesteld, zijn bijgevoegd⁵.

Tot slot informeer ik u in deze brief over de wijze waarop ik invulling heb gegeven aan de toezeggingen die ik uw Kamer heb gedaan tijdens het AO antikraak constructies van 19 november 2014 (Kamerstuk 33 436, nr. 41) en het VAO van 9 december 2014 met hetzelfde onderwerp (Handelingen II 2014/15, nr. 34, item 33).

¹ Kamerstuk 33 436, nr. 25

² Kamerstuk 33 436, nr. 38

³ Kamerstuk 33 436, nr. 39

⁴ Monitor tijdelijke verhuur 2014, Companen, 26 maart 2015 en Onderzoek leegstandbeheer door gemeenten en leegstandbeheerders die niet aangesloten zijn bij het KLB, 24 maart 2014

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

De verhuur van woonruimte in een gebouw

Dit betreft tijdelijke transformatie van bijvoorbeeld kantoren waarbij woonruimte beschikbaar komt die in het kader van de Leegstandwet tijdelijk wordt verhuurd. Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2014 ongeveer 93 vergunningen (134 vergunningen in 2013) voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw zijn verleend. Het betrof in totaal ruim 1.250 woningen (142 woningen in 2013). Betreffende woningen zijn volgens het rapport van Companen vooral gelegen in de vier grote gemeenten.

De verhuur van te koop staande woningen

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2014 ruim 11.200 vergunningen door gemeenten zijn afgegeven voor de verhuur van te koop staande woningen (circa 10.800 vergunningen in 2013). Het betreft circa 12.200 woonruimten (12.400 woonruimten in 2013).

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. De NVB maakte voor 2013 een schatting van 8500 toestemmingsverzoeken; voor 2014 wordt dit aantal ongeveer gelijk geschat. De NVB geeft aan dat de tijdelijke maatregel in veel gevallen nog steeds een passende uitkomst biedt die eventuele betalingsproblemen kan voorkomen. De NVB benadrukt daarbij dat de maatregel bedoeld is als een tijdelijke oplossing. Bij klanten bij wie de maximale verhuurperiode afloopt wordt door bank en klant samen gekeken hoe voorkomen kan worden dat het einde van de verhuurperiode alsnog leidt tot betalingsproblemen.

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 2014 1.700 te koop staande woningen voor verhuur via de website zijn aangeboden. In 2013 zijn er 2.200 woningen voor tijdelijke verhuur aangeboden.

Companen geeft aan dat begin 2015 ongeveer 235.000 woningen in Nederland te koop stonden tegen 250.000 begin vorig jaar. 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 uit 2014 nu door de eigenaar zijn verlaten en dus beschikbaar zijn voor tijdelijke verhuur of hoeveel woningen thans tijdelijk worden verhuurd op basis van de leegstandwet. Want niet elke eigenaar vraagt bij de gemeente een vergunning aan of toestemming aan de bank om hun te koop staande woning tijdelijk te verhuren. Niet elke afgegeven vergunning wordt daadwerkelijk gebruikt voor tijdelijke verhuur. Uit het rapport van Companen wordt wel duidelijk dat het totaal aantal vergunningen voor de tijdelijke verhuur van koopwoningen dat thans geldig is rond de 45.000 ligt⁶. Het aantal nog geldige vergunningen voor tijdelijke verhuur komt overeen met ongeveer 19% van de te koop staande woningen.

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

Uit het rapport van Companen blijkt dat in 2014 door gemeenten bijna 5.500 vergunningen zijn verstrekt voor de tijdelijke verhuur van woningen

⁶ Betreft vergunningen inclusief verlengingen die vanaf 2009 zijn afgegeven.

die op de nominatie staan voor sloop of renovatie (6.000 in 2013). Ruim 3.200 van deze vergunningen betreft verlengingen. In totaal gaat het om ruim 13.000 woningen (12.800 in 2013).

Omvang antikraak

Om de antikraak sector in beeld te krijgen, heb ik net zoals vorig jaar informatie opgevraagd bij de VLBN en de KLB. Aanvullend op de aanpak van vorig jaar heb ik Companen gevraagd ook alle niet bij de VLBN en KLB aangesloten leegstandbeheerders in kaart te brengen en is gemeenten gevraagd in hoeverre zij zelf bruikleencontracten afsluiten. Een sluitende registratie van het aantal actieve leegstandbeheerders in Nederland ontbreekt. Volgens het rapport van Companen komt het beeld naar voren dat er zo'n 70 leegstandbeheerders actief zijn. Van 48 leegstandbeheerders, die niet bij VLBN of KLB zijn aangesloten, zijn adresgegevens beschikbaar. Op basis van de respons van deze kleinere leegstandbeheerders, heeft Companen een schatting gemaakt van de sector buiten VLBN en KLB.

Cijfers antikraak 2014 afgezet tegen 2013

Teneinde een goede vergelijking met 2013 te kunnen maken zijn in onderstaande tabel alleen de cijfers van de VLBN en de KLB opgenomen en waarvan de aangesloten leegstandbeheerders ook vorig jaar hebben deelgenomen. Dit betreft derhalve niet alle verzamelde informatie, het overzicht daarvan is in de volgende alinea opgenomen.

Tabel 1: cijfers antikraak van alleen VLBN en KLB

	2013 antikraak	aantal panden	waarvan woning	waarvan kantoor	waarvan overig	aantal contract bruikleen
VLBN		4.648	2.709	1.197	742	8.890
KLB		1.852	1.491	103	258	3.110
Totaal		6.500	4.200	1.300	1.000	12.000
	2014 antikraak	aantal panden	waarvan woning	waarvan kantoor	waarvan overig	aantal contract bruikleen
VLBN		4.933	3.271	916	746	9.439
KLB ¹		2.697	1.860	313	524	3.676
Totaal		7.630	5.131	1.229	1.270	13.115

¹ Gecorrigeerd naar aantal deelnemers in 2013.

Cijfers antikraak 2014

In totaal hebben 38 leegstandbeheerders informatie aangeleverd. Van deze leegstandbeheerders zijn 14 aangesloten bij het keurmerk van de sector. Van deze 14 leegstandbeheerders zijn er 5 aangesloten bij de VLBN en welke samen het grootste deel van de branche vormen. Eén leegstandbeheerder die is aangesloten bij de VLBN heeft net zoals vorig jaar aangegeven niet deel te willen nemen aan dit onderzoek. Daarnaast heeft 20% van de gemeenten aangegeven zelf bruikleenconstructies af te sluiten. Echter, dit gebeurt op kleine schaal. In totaal worden er 9.822 panden beheerd waarvan 6.786 woningen, 1.509 kantoren en 1.527 overige panden. Er wonen ruim 18.300 mensen op basis van een bruikleenovereenkomst. In onderstaande tabel is bovengenoemde samengevat.

Tabel 2: cijfers antikraak van alle deelnemers

2014 antikraak	aantal panden	waarvan woning	waarvan kantoor	waarvan overig	aantal contract bruikleen
Totaal	9.822	6.786	1.509	1.527	18.300

Conclusie

De cijfers uit deze rapportage over aard en omvang van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet en over aard en omvang van antikraak afgezet tegen de rapportage uit 2013 geeft de volgende bevindingen.

Het aantal verleende vergunningen voor woonruimte in een gebouw is in 2014 weliswaar gelijk gebleven ten opzichte van 2013 maar heeft betrekking op een substantieel groter aantal woningen dan in 2013. Het ligt in de rede dat de wijziging van de regelgeving, waarmee de periode van tijdelijke ontheffing van de bestemming van vijf naar tien jaar is gebracht, aanleiding is geweest grotere panden die leeg staan zoals kantoren tijdelijk te transformeren naar meergezinswoningen teneinde die tijdelijk te verhuren.

Gemeenten hebben nagenoeg hetzelfde aantal vergunningen verleend in 2014 als in 2013 voor de verhuur van te koop staande woningen op basis van de Leegstandwet. Ook het aantal keer dat banken toestemming is verzocht voor tijdelijke verhuur is hetzelfde gebleven. In 2014 zijn er volgens Pararius.nl minder te koop staande woningen aangeboden voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Ik constateer dat ondanks een voorzichtig herstel van de (koop)woningmarkt nog steeds het nodige gebruik wordt gemaakt van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet.

Het aantal verleende vergunningen voor woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie is afgezet tegen 2013 nagenoeg gelijk gebleven.

Op basis van de cijfers uit de rapporten van Companen en de door mij verzamelde gegevens bij de VLBN en KLB constateer ik dat met deze rapportage het grootste deel van de sector in beeld is gebracht. Er is sprake van een toename van het aantal panden dat via bruikleenconstructies wordt beheerd en derhalve is een toename zichtbaar van het aantal mensen dat antikraak woont. Deze toename is vooral zichtbaar bij woningen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat meer leegstandbeheerders hebben deelgenomen aan deze rapportage dan vorig jaar. Echter, de genoemde toename is afgezet tegen dezelfde leegstandbeheerders die vorig jaar hebben deelgenomen aan het onderzoek. De meeste mensen met een bruikleenovereenkomst wonen in kantoren. Dit is zeer waarschijnlijk het gevolg van het feit dat er in Nederland nog steeds sprake is van veel leegstand van kantoren zoals ook is te lezen in het bijgevoegde rapport van Companen.

Ik constateer dat het aantal bij het keurmerk aangesloten leegstandbeheerders is toegenomen. Ik beschouw dit als een wenselijke ontwikkeling.

De conclusies in deze rapportage geven geen aanleiding tot beleidswijzigingen. Naar aanleiding van de evaluatie van de Wet Kraken en Leegstand die thans wordt uitgevoerd, zal worden gezien of de Leegstandwet gemeenten voldoende mogelijkheid biedt teneinde leegstand te bestrijden. De volgende rapportage over 2015 wordt in het voorjaar 2016 opgesteld.

Invulling toezeggingen

Zoals aangegeven informeer ik u in deze brief op welke wijze ik invulling heb gegeven aan de toezeggingen die ik uw Kamer heb gedaan tijdens het AO antikraak constructies van 19 november 2014 en het VAO van 9 december 2014 met hetzelfde onderwerp.

Privacy bruikleners

Tijdens het VAO antikraak constructies van 9 december 2014 heb ik uw Kamer toegezegd met het KLB in gesprek te gaan om te bezien:

1. *Op welke wijze de regels waar een toetredingsprotocol aan moet voldoen beter kunnen worden beschreven teneinde de privacy van bruikleners beter te borgen.*
2. *Hoe de redenen voor huisuitzettingen beter kunnen worden geduid en binnen welke termijn de bruiklener de woning dient te verlaten.*

Op basis van constructieve gesprekken die ik heb gevoerd met de KLB is duidelijk geworden dat de betreffende stichting en haar aangesloten leden het belang inzien van verdere aanscherping van eisen inzake brandveiligheid, toetreding en opzegging. Op dit moment worden de volgende zaken uitgewerkt:

1. Het toetredingsprotocol wordt aangescherpt. Sleutelgebruik zonder instemming van de bruiklener mag niet meer plaatsvinden en sleutels mogen niet aan derden worden verstrekt. Onaangekondigde controles worden niet meer toegestaan.
2. Aanscherping van de handhaving inzake brandveiligheid.
3. Een laagdrempelige neutrale klachtencommissie is reeds operationeel geworden en waar klachten inzake opzegging kunnen worden ingediend teneinde willekeur door de leegstandbeheerder te voorkomen.

Ik constateer dat het KLB zich verder professionaliseert en derhalve de kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht wordt verbeterd. Ik constateer eveneens dat de bij het keurmerk aangesloten leegstandbeheerders deze ontwikkelingen onderschrijven en daarbij hun medewerking verlenen. Mijn voorkeur gaat uit naar tijdelijke verhuur. Echter, ik vind het een goede zaak dat eigenaren van vastgoed een leegstandbeheerder inschakelen die is aangesloten bij het KLB indien zij willen overgaan tot bruikleen. Ik breng dit waar mogelijk onder de aandacht. Ik blijf met het KLB in gesprek om genoemde kwaliteit en onafhankelijkheid te continueren en waar mogelijk te verbeteren.

Gesprek Bond Precaire Woonvormen

Tijdens het AO antikraak constructies van 19 november 2014 heb ik uw Kamer toegezegd in gesprek te gaan met de Bond Precaire Woonvormen (BPW). Op 9 februari 2015 heb ik gesproken met betreffende vereniging. Tijdens het gesprek zijn met name de privacy aspecten van bruikleners aan de orde geweest en de zorg van de BPW over tijdelijke vormen van verhuur en bruikleen. Ik heb tijdens dit gesprek aangegeven geen regelgeving op te willen stellen voor antikraak. Wel heb ik aangegeven dat ik een aantal panden wil bezoeken waarin mensen zijn gehuisvest op basis van bruikleencontracten teneinde mij een beter beeld te vormen over de situatie ter plaatse. Betreffende bezoeken zullen in het voorjaar van 2015 plaatsvinden.

Ik meen hiermee de genoemde toezeggingen na te zijn gekomen.

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