

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders

17 juli 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 17 juli 2017

TITEL Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van BZK

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Josien Westgeest

PROJECTNUMMER 2700.197

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding en vraagstelling	1
2	Resultaten	3
2.1	Doelgroepencontracten	3
2.2	Diplomatenclausule of tussenhuur	3
2.3	Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd	4
2.4	Huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet	4
2.5	Totaal aantal tijdelijke huurcontracten voor woongelegenheden	5
2.6	Overige vormen van tijdelijke ingebruikgeving van woonruimte	5
2.7	Aflopen tijdelijk huurcontract	5
2.8	Nieuwe mogelijkheden door tijdelijke huurcontracten	6
	Bijlage: Responsverantwoording	7
	Benadering van particuliere verhuurders	7
	Weging	8

1 Inleiding en vraagstelling

Met ingang van 1 juli 2016 is op grond van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 het stelsel van tijdelijke huurcontracten herzien en zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur uitgebreid. Ten behoeve van de evaluatie van de doeltreffendheid en de effecten van de wet, zal jaarlijks de ontwikkeling van het aantal tijdelijke huurcontracten in de sociale en particuliere huursector worden gemonitord. Voor de corporatiesector levert de Verantwoordingsinformatie (dVi) de benodigde informatie om deze ontwikkelingen te monitoren; voor de particuliere huursector is aanvullend onderzoek nodig. Companen heeft in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een steekproefonderzoek uitgevoerd onder particuliere verhuurders om in beeld te brengen in welke mate gebruik wordt gemaakt van de verschillende vormen van tijdelijke huur.

Het uitgevoerde onderzoek betreft een nulmeting waarmee een beeld wordt verkregen van het *aantal* tijdelijke huurcontracten dat op 31 december 2016 werd gebruikt en om welke contractsoorten het gaat. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar:

1. Doelgroepencontracten (onderscheiden naar jongerencontracten, campuscontracten studenten, campuscontracten promovendi, grote-gezinnencontracten).
2. Diplomatenclausule/tussenhuur.
3. Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd (zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen).
4. Tijdelijke contracten Leegstandwet.
5. Overige vormen van tijdelijke ingebruikgeving van woonruimte.

Tevens is in beeld gebracht:

- hoe vaak tijdelijke contracten zijn afgelopen in 2016;
- of het aflopen van een tijdelijk contract daadwerkelijk leidt tot een bewonerswissel;
- hoe vaak tijdelijke huurcontracten bij internationale studenten tussentijds worden opgezegd;
- of de mogelijkheid woongelegenheden tijdelijk te verhuren zorgt voor het beschikbaar komen van meer woonruimte.

Doelgroep

Het onderzoek moet een representatief beeld geven van de toepassing van tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders. De totale groep particuliere verhuurders kent een grote verscheidenheid, naar omvang van het bezit en naar aard van de bedrijfsvoering. De groep particuliere verhuurders bestaat aan de ene kant van het spectrum uit kleine verhuurders die enkele tot enkele tientallen woningen verhuren en dat niet-bedrijfsmatig (als natuurlijke persoon) doen. Aan de andere kant van het spectrum staan de institutionele beleggers die vaak duizenden woningen in bezit hebben. Daartussen bevindt zich een grote groep verhuurders die bedrijfsmatig woningen verhuren, van kleine verhuurders tot zeer grote. Om een goed en genuanceerd beeld te kunnen geven van de inzet van tijdelijke contracten door verschillende soorten particuliere verhuurders, is het zaak dat de verschillende categorieën verhuurders in voldoende mate in de respons zijn vertegenwoordigd en dat met de uitkomsten voor de verschillende groepen verhuurders een betrouwbaar beeld kan worden geschetst. Daarom is gewerkt met een gestratificeerde steekproef naar grootteklasse van verhuurders.

Enkele kanttekeningen

Het uitgevoerde onderzoek betreft een enquêteonderzoek onder een steekproef van verhuurders. Naast het feit dat steekproefonderzoek met zich meebrengt dat sprake is van foutmarges, zijn de

uitkomsten gebaseerd op de ingevulde enquêtes van verhuurders, en is het verstrekken van de juiste antwoorden niet gecontroleerd. Het is altijd mogelijk dat een verhuurder een vraag niet goed heeft geïnterpreteerd of een fout heeft gemaakt bij het invullen van de vragenlijst. De uitkomsten van het onderzoek doen vermoeden dat dit op sommige punten het geval is geweest. Waar dat aan de orde is, is dit in de tekst aangegeven. Ook speelt dat, doordat op basis van het in de enquête opgegeven aantal wooneenheden in de juiste verhouding naar grootteklasse worden gewogen, kleine afwijkingen in het opgegeven aantal wooneenheden grote gevolgen hebben in de uitkomsten van het onderzoek.

Een relatief beperkt deel van de verhuurders maakte rond het moment dat het onderzoek werd uitgevoerd gebruik van tijdelijke contracten. Dat heeft als consequentie dat waar uitsplitsingen worden gemaakt naar specifieke contractvormen, de uitkomsten betrekking hebben op een naar verhouding klein aantal antwoorden. Deelname aan het onderzoek is voor aangeschreven verhuurders op vrijwillige basis, en niet iedere verhuurder is bereid tijd te investeren in het invullen van de vragenlijst. Het verkrijgen van de gewenste respons onder deze doelgroep vergt dan ook een aanzienlijke inspanning.

2 Resultaten

De 4.200 particuliere verhuurders die in Nederland actief zijn, verhuren in totaal 1.005.000 woongelegenheden.

Tabel 2.1: Gebruik tijdelijke huurcontracten in 2016 door particuliere verhuurders

	Aantal verhuurders	Aandeel van verhuurders totaal
Wel tijdelijke huurcontracten gebruikt	900	21%
Geen tijdelijke huurcontracten gebruikt	3.300	79%
Totaal particuliere verhuurders	4.200	100%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

Bijna een vijfde van de particuliere verhuurders heeft in 2016 één of meerdere woongelegenheden verhuurd met een tijdelijk contract. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op hoeveel woongelegenheden er (relatief gezien) zijn verhuurd met de verschillende typen tijdelijke contracten.

2.1 Doelgroepencontracten

In doelgroepencontracten is opgenomen dat de woongelegenheden bestemd is voor een bepaalde doelgroep (jongeren, studenten, promovendi of grote gezinnen) en dat de huur te zijner tijd kan worden opgezegd (wanneer de huurder niet langer kan aantonen tot de betreffende doelgroep te behoren) ten behoeve van een nieuwe persoon uit die doelgroep.

Tabel 2.2: Doelgroepencontracten

	Aantal contracten	Aandeel van woongelegenheden totaal
Jongerencontracten (Artikel 7:274c BW)	1.050	0,1%
Campuscontracten studenten (Artikel 7:274d BW)	9.850	1,0%
Campuscontracten promovendi (Artikel 7:274e BW)	0	0,0%
Grote-gezinnencontracten (Artikel 7:274f BW)	330	0,0%
Totaal doelgroepencontracten	11.230	1,1%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

De campuscontracten worden met name ingezet door middelgrote en grote commerciële verhuurders die in de Randstad actief zijn in het verhuren van studentenwoningen. Ook de verhuurders die aangegeven hebben jongerencontracten in te zetten zijn actief in de Randstad. Enkele verhuurders in de regio Den Haag hebben aangegeven grote-gezinnencontracten in te zetten. Deze verhuurders verhuren als natuurlijke persoon (dus niet bedrijfsmatig) woningen. Het aantal grote-gezinnencontracten volgens de enquête is hoger dan verwacht. Mogelijk is sprake van een verkeerde interpretatie van de vraag en hebben verhuurders die woningen aan grote gezinnen verhuren ten onrechte aangegeven dat dit gebeurde met een grote-gezinnencontract. Dit is echter niet met zekerheid vast te stellen.

2.2 Diplomatenclausule of tussenhuur

Bij tijdelijke verhuur met een diplomatenclausule of tussenhuur spreken huurder en verhuurder van tevoren af dat de huur tijdelijk is, en de woongelegenheden na de afgesproken termijn weer beschikbaar moet zijn voor de oorspronkelijke bewoner of voor de eigenaar. De tijdelijke huurder moet dan dus vertrekken.

Tabel 2.3: Diplomatenclausule of tussenhuur

	Aantal contracten	Aandeel van wooneenheden totaal
Diplomatenclausule of tussenhuur (Artikel 7:274 lid 1 sub b en lid 2 BW)	3.200	0,3%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

2.3 Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd

De contracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige wooneenheden en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige wooneenheden die op of na 1 juli 2016 zijn afgesloten eindigen automatisch na de afgesproken termijn, mits de verhuurder dit bijtijds bevestigt.

Tabel 2.4: Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd

	Aantal contracten	Aandeel van wooneenheden totaal
Contracten voor zelfstandige woningen (Artikel 7:271 lid 1 BW)	7.500	0,7%
Contracten voor onzelfstandige woningen (Artikel 7:271 lid 1 BW)	4.300	0,4%
Totaal contracten voor bepaalde tijd	11.800	1,2%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

2.4 Huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet

Voor het verhuren van een wooneenheid onder de Leegstandwet moet de gemeente een vergunning hebben verstrekt. Vier categorieën wooneenheden mogen op basis van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd. Wooneenheden in een gebouw, wooneenheden in een te koop staande koopwoning, wooneenheden in een huurwoning die bestemd is voor sloop of renovatie en wooneenheden in een te koop staande huurwoning.

Tabel 2.5: Tijdelijke contracten in het kader van de Leegstandwet

	Aantal contracten	Aandeel van wooneenheden totaal
'Woonruimte in een gebouw' (Artikel 15 lid 1 onder a Lw.)	8.870	0,9%
'Woonruimte in een te koop staande koopwoning' (Artikel 15 lid 1 onder b Lw.)	470	0,0%
'Woonruimte in een huurwoning in afwachting van sloop of renovatie' (Artikel 15 lid 1 onder c Lw.)	280	0,0%
'Woonruimte in een te koop staande huurwoning' (Artikel 15 lid 1 onder d Lw.)	290	0,0%
Totaal contracten Leegstandwet	9.910	1,0%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

Het aantal contracten voor woonruimte in een te koop staande huurwoning is hoger dan op basis van de afgegeven vergunningen hiervoor uit de Monitor Tijdelijke Verhuur 2016 mogelijk zou zijn. Het is moeilijk vast te stellen welke uitkomst het beste klopt. Mogelijk is sprake van fouten bij de interpretatie van de vraag of het invullen van de vragenlijst, maar het is ook denkbaar dat in de Monitor Tijdelijke Verhuur sprake is van een onderschatting van het aantal vergunningen, omdat deze in dat onderzoek mogelijk bij andere categorieën zijn geteld door de deelnemende gemeenten.

2.5 Totaal aantal tijdelijke huurcontracten voor woongelegenheden

Tabel 2.6: Totaal aantal tijdelijke huurcontracten voor woongelegenheden per 31 december 2016

	Aantal contracten	Aandeel van woongelegenheden totaal
Doelgroepencontracten	11.320	1,1%
Diplomatenclausule of tussenhuur	3.200	0,3%
Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd	11.800	1,2%
Tijdelijke contracten Leegstandwet	9.910	1,0%
Totaal tijdelijke huurcontracten	36.230	3,6%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

2.6 Overige vormen van tijdelijke ingebruikgeving van woonruimte

Naast de in de voorgaande vier delen genoemde vormen van tijdelijke huur, bestaat ook de mogelijkheid om de woongelegenheden beschikbaar te stellen door middel van een antikraak/buikleenovereenkomst of een huurovereenkomst 'die een gebruik van woongelegenheden betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is'.

Tabel 2.7: Overige vormen van tijdelijke ingebruikgeving van woonruimte

	Aantal contracten	Aandeel van woongelegenheden totaal
Antikraak-/buikleenovereenkomsten	600	0,1%
Huurovereenkomsten 'die een gebruik van woonruimte betreffen naar aard van korte duur' (Artikel 7:232 lid 2 BW)	3.200	0,3%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

2.7 Aflopen tijdelijk huurcontract

In deze paragraaf wordt ingegaan op alle in 2016 geldende tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar (zelfstandige woongelegenheden) of 5 jaar (onzelfstandige woongelegenheden), die op of na 1 juli 2016 zijn gesloten (conform Artikel 7:271 lid 1 BW). Hierbij gaat het ook om huurcontracten die op de peildatum al zijn geëindigd. Er kan dus ook sprake zijn (geweest) van meerdere opvolgende huurcontracten voor bepaalde tijd voor dezelfde woongelegenheden. Elk huurcontract telt dan apart mee.

Geëindigde huurcontracten voor bepaalde tijd

In die gevallen dat op of na 1 juli 2016 een huurcontract voor bepaalde tijd van maximaal twee respectievelijk vijf jaar is aangegaan kan de afgesproken termijn in 2016 alweer geëindigd zijn. Voor hoeveel contracten was dit het geval? En in hoeveel gevallen is de huur met de huurder daarna voortgezet, en is dus een huur voor onbepaalde tijd ontstaan?

Tabel 2.8: Afgelopen tijdelijke contracten voor bepaalde tijd in 2016

	Aantal geëindigde contracten
Geëindigde contracten voor bepaalde tijd	1.600
Waarvan weer voortgezet na aflopen bepaalde tijd	1.400

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

In 2016 is de afgesproken termijn voor contracten voor bepaalde contracten tijd bij 1.600 contracten geëindigd. Echter, bijna 88% van deze geëindigde contracten (1.400 contracten) is volgens de verhuurder in 2016 weer voortgezet als contract voor onbepaalde tijd. Het aandeel voor onbepaalde tijd voortgezette contracten lijkt hoog. Mogelijk is sprake van fouten bij de interpretatie van de vraag of het invullen daarvan, en zijn contracten van voor 1 juli 2016, toen een contract voor bepaalde tijd in feite een contract voor onbepaalde tijd met een minimumtermijn betrof, door de verhuurders ook opgegeven.

Tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd met internationale studenten of promovendi

Bij de tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde tijd kan de huur door de huurder ook voor de in het contract afgesproken termijn worden opgezegd. Wanneer een woning met zo'n contract aan een buitenlandse student of promovendus is verhuurd, in hoeveel procent van de gevallen heeft de huurder dan voor de afgesproken termijn de huur opgezegd en de woning verlaten?

Tabel 2.9: Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd afgesloten met internationale studenten of promovendi

	Aantal geëindigde contracten
Contracten voor bepaalde tijd met internationale studenten of promovendi	240
Waarvan opgezegd door de huurder voor het aflopen van de bepaalde tijd	140

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

Van alle contracten voor bepaalde tijd die in 2016 hebben gelopen (dus het totaal van lopende en reeds beëindigde contracten op 31 december 2016), was bij 240 contracten sprake van verhuur aan internationale studenten of promovendi. Circa 60% van deze contracten (140 contracten) is in 2016 volgens de respondenten opgezegd door de internationale student of promovendus voordat de in het contract afgesproken termijn was verstreken.

2.8 Nieuwe mogelijkheden door tijdelijke huurcontracten

In sommige gevallen maakt de tijdelijke verhuur het mogelijk dat een woning überhaupt voor de verhuur beschikbaar komt, omdat verhuur met een contract voor onbepaalde duur in het betreffende geval niet mogelijk is. In hoeveel gevallen hebben de nieuwe mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten (jongerencontract, campuscontract voor promovendi, grote gezinnencontract, tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd, tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen op grond van de Leegstandwet) geleid tot extra aanbod aan huurwoningen?

Tabel 2.10: Nieuwe mogelijkheden verhuur woonruimte door tijdelijke huurcontracten

	Aantal woongelegenheden	Aandeel van woongelegenheden totaal
Verhuurde woongelegenheden alleen mogelijk door nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten	3.700	0,4%
Nieuw ontwikkelde woongelegenheden alleen mogelijk door nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten	810	0,1%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

Bijlage: Responsverantwoording

Benadering van particuliere verhuurders

Om de particuliere verhuurders voor het steekproefonderzoek te kunnen benaderen, is door het Ministerie van BZK een verhuurdersbestand beschikbaar gesteld met de bij de Belastingdienst bekende NAW-gegevens van verhuurders van woningen, waaronder alle verhuurders die verhuurderheffing betalen. Behalve de NAW-gegevens heeft De Belastingdienst ook per verhuurder het aantal verhuurde objecten aangegeven. Dit aantal objecten geeft aan hoeveel huurwoningen in de gereguleerde sector de verhuurder in bezit heeft. Hieruit is niet af te leiden of de verhuurder ook woningen in de vrije sector verhuurt. Daarbij komt dat het geen inzicht geeft in het aantal andere woonruimten dan zelfstandige woningen (bijvoorbeeld studentenkamers) dat de verhuurder verhuurt.

Voordat dit verhuurdersbestand gebruikt kon worden voor de steekproeftrekking, hebben wij een opschoonactie uitgevoerd. Hierbij zijn onder andere corporaties en gemeentelijke woningbedrijven uit het bestand gehaald en zijn dubbele cases verwijderd. De dubbele cases zijn op basis van de naam van de particulier in combinatie met het bijbehorende adres gedetecteerd. Hierbij zijn ook eventuele dochterondernemingen opgespoord en samengevoegd met het 'moederbedrijf' (bijvoorbeeld "STIENSTRA WONINGEN I B.V." t/m "STIENSTRA WONINGEN XXXII B.V."). Daarnaast is gecontroleerd of alle institutionele beleggers die lid zijn van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) voorkwamen in het bestand. De ontbrekende institutionele beleggers zijn vervolgens toegevoegd.

Tabel B.1: Opschoning verhuurdersbestand Belastingdienst

Omschrijving	Aantal	Percentage
Totaal aantal verhuurders aangeleverd door Belastingdienst	6.721	100%
Behoort niet tot doelgroep (corporatie, gemeente, etc.)	667	10%
Dubbele cases (zelfde bedrijf)	658	10%
Aantal cases na opschoning	5.396	80%
Geen (0 woningen)*	685	13%
Minder dan 11 woningen	1.501	28%
11 t/m 99 woningen	2.355	44%
100 t/m 999 woningen	268	5%
Vanaf 1.000 woningen	46	1%
Leeg**	541	10%
Aantal cases na opschoning	5.396	100%
Telefoonnummer dubbel of onbekend	2.132	40%
Aantal beschikbaar voor telefonische benadering	3.264	60%

* Van de cases met 0 objecten (Geen) is vastgesteld dat deze verhuurders geen aangifte hoeven te doen voor de Verhuurderheffing. Het betreft verhuurders die overige woonruimten verhuren en/of vrije sector huurwoningen.

** Daarnaast zijn er verhuurders die geen aangifte hebben gedaan (de cases met Leeg). Voor deze verhuurders geldt dat in het verleden is vastgesteld dat zij geen aangifte hoeven te doen, maar het kan ook voorkomen dat het verhuurders betreft die ten onrechte geen aangifte doen. De Belastingdienst onderzoekt dergelijke gevallen en deze kunnen daarom steeds minder voorkomen.

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

Het bestand bevatte relatief veel verhuurders waarvan het telefoonnummer ontbrak en/of overeen kwam met andere verhuurders. Een aanzienlijk deel van de particuliere verhuurders schakelt een bedrijf in om de werkzaamheden omtrent de verhuurde woningen te regelen. Op het aangifteformulier wordt dan het telefoonnummer van dit bedrijf genoteerd in plaats van het telefoonnummer van de verhuurder. Dit verklaart waarom er bij verschillende huurders hetzelfde telefoonnummer is opgenomen. Van de verhuurders met een dubbel telefoonnummer is steeds één verhuurder willekeurig

geselecteerd om te voorkomen dat bedrijven meerdere malen voor verschillende verhuurders worden benaderd om deel te nemen aan het onderzoek.

Dataverzameling

De dataverzameling heeft plaatsgevonden door middel van een internetenquête. Respondenten zijn eerst telefonisch benaderd met de vraag of zij wilden deelnemen aan het onderzoek. Degenen die hebben toegezegd mee te werken, hebben vervolgens via email een uitnodiging ontvangen voor de internetenquête. Deze email bevatte een (nadere) toelichting op het doel van het onderzoek, achtergrondinformatie en de persoonlijke link waarmee de respondent toegang kreeg tot de vragenlijst. Degenen die dat op prijs stelden, hebben in plaats van een email een brief namens het Ministerie ontvangen waarin de nadere toelichting was opgenomen. Voordat is begonnen met het telefonisch benaderen van respondenten, is eerst een steekproef getrokken van 1.350 verhuurders (zie tabel B2) Alleen deze selectie verhuurders is telefonisch benaderd.

Tabel B.2: Responsverantwoording steekproef

Omschrijving	Aantal	Percentage
Steekproef	1.350	100%
Behoort niet tot doelgroep/onbruikbaar	126	9%
Telefoonnummer onjuist/van extern bedrijf	61	5%
In gesprek/geen gehoor/voicemail (onbereikbaar)	118	9%
Weigering	245	18%
Toezegging deelname	800	59%
Daadwerkelijke deelname	464	34%
Geslaagde enquêtes (bruikbaar voor analyse)	330	24%

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

Van de 1.350 respondenten die zijn benaderd, hebben er 800 respondenten in eerste instantie toegezegd mee te werken. Zij hebben allen de email met de link naar de internetenquête ontvangen. Twee weken na het toezenden van de link, hebben de respondenten die de vragenlijst op dat moment nog niet hadden ingevuld, per e-mail een herinnering ontvangen. Na nog eens anderhalve week zijn respondenten die nog niet hadden deelgenomen, nogmaals telefonisch benaderd met de vraag alsnog deel te nemen. Zoals in tabel B2 te zien is, hebben uiteindelijk 464 respondenten de vragenlijst (deels) ingevuld. Na opschoning van het databestand zijn 330 enquêtes bruikbaar gebleken voor de analyse. De overige vragenlijsten waren onvolledig ingevuld.

Weging

Omdat bij het enquêteren van de verhuurders gebruik is gemaakt van een gestratificeerde steekproef, is het nodig de enquête-uitkomsten statistisch te wegen. Hierbij zijn verschillende benaderingen denkbaar. Er kan worden gewogen naar de grootteklassen zoals die blijken uit het verhuurdersbestand van de Belastingdienst. Deze benadering heeft als belangrijk nadeel dat voor een aanzienlijk deel van de verhuurders bij de Belastingdienst om de genoemde redenen niet bekend is hoeveel woningen zij verhuren. Een experiment met het wegen naar het aantal verhuurders per grootteklasse heeft uitgewezen dat deze benadering met zich meebrengt dat het woningbezit zoals door de verhuurders zelf opgegeven in de enquête, volgens het naar grootteklasse gewogen bestand, te sterk afwijkt van het bekende aantal particuliere huurwoningen in Nederland. Dit hangt samen met het feit dat het voor de steekproef gebruikte verhuurdersbestand van de Belastingdienst geen voldoende sluitend beeld geeft van het bezit van de verhuurders, en met mogelijke selectiviteit in de enquête, die eruit bestaat dat van de kleinste verhuurdercategorie (1 tot en met 10 woningen) de wat grotere verhuurders vaker aan het

onderzoek hebben deelgenomen dan de allerkleinste verhuurders. Om deze redenen is gekozen voor een andere benadering bij het wegen:

1. Van de leden van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is bekend dat zij gezamenlijk 135.000 woningen verhuren. De IVBN-leden zijn identificeerbaar in de respons op de enquête. Het bezit van de IVBN-leden in de enquête (volgens eigen opgave in de enquête) is daarom gewogen naar 135.000 woningen.
2. De totale omvang van de voorraad particuliere huurwoningen volgens het Systeem Woningvoorraad (Syswov; de (online) databank met gegevens over de omvang en samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad) bedraagt 1.005.000 woningen (2015). Er zijn dus zo'n 870.000 huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders die geen lid zijn van de IVBN.
3. De rapportage 'Kansen voor particuliere huur in Nederland' (2014) van Platform31 brengt op basis van een peiling onder leden van Vastgoed Belang in beeld welk aandeel van de particuliere huurwoningvoorraad in bezit is van verhuurders in verschillende grootteklassen. Op basis van deze procentuele verdeling is bepaald hoeveel van de genoemde 870.000 particuliere huurwoningen in bezit zijn van verhuurders in elke grootteklasse:

Tabel B.3: Landelijke spreiding woningbezit naar grootteklasse verhuurders* op basis van ledenpeiling Vastgoed 2014

Grootteklasse verhuurder	Landelijke spreiding	
Aantal woonegelegenheden	Percentage	Aantal
Minder dan 11	5%	43.500
11 t/m 99	15%	130.500
100 t/m 999	27%	234.900
Vanaf 1.000	53%	461.100
Totaal	100%	870.000

* Exclusief IVBN-leden met gezamenlijk 135.000 huurwoningen in bezit en in de enquête vertegenwoordigd met 9.850 huurwoningen.

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, Companen 2017.

4. Vervolgens zijn per verhuurders-grootteklasse (volgens de indeling van de Belastingdienst, die ten grondslag lag aan de stratificatie van de steekproef) op basis van het in de enquête opgegeven aantal woonegelegenheden en het werkelijke bezit in de grootteklasse weegfactoren aangemaakt. Het totale bestand weegt daarmee naar de 1.005.000 particuliere huurwoningen die Nederland volgens Syswov kent, waarvan 135.000 woningen van IVBN-leden en 870.000 woningen van niet-IVBN-leden, in de juiste verhouding gewogen naar grootteklasse volgens de informatie van Vastgoed Belang.

Er wordt een verband verondersteld tussen het aantal woningen dat een verhuurder verhuurt en het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Kleinere verhuurders worden verondersteld meer gebruik te maken van tijdelijke huurcontracten dan grotere verhuurders. Door de gehanteerde weging naar grootteklassen en woningbezit, wordt recht gedaan aan dit eventuele verband.