

Leegstandsmonitor Overijssel

Integrale leegstandsanalyse

van vastgoed in Nederland

en Overijssel



**Integrale
leegstandsanalyse
van vastgoed
in Nederland en
Overijssel**

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2015–2016	2015 tot en met 2016
2015/2016	Het gemiddelde over de jaren 2015 tot en met 2016
2015/'16	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2015 en eindigend in 2016
2013/'14–2015/'16	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2013/'14 tot en met 2015/'16

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress

Studio BCO, Den Haag

Ontwerp

Edenspiekermann

Inlichtingen

Tel. 088 570 70 70
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2016.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits CBS als bron wordt vermeld.

Inhoud

- 1. Inleiding 4**

- 2. Bronnen administratieve leegstand 6**

- 3. Koppeling van basisregistraties 8**
 - 3.1 Koppeling WOZ aan BAG 9
 - 3.2 Koppeling BRP aan BAG 10
 - 3.3 Koppeling HR aan BAG 10

- 4. Bepalen administratieve leegstand 14**
 - 4.1 Uitfilteren kleine objecten 15
 - 4.2 Bepaling administratieve leegstand 15
 - 4.3 Uitfilteren bijzondere objecten 18
 - 4.4 Grote verblijfsobjecten 19

- 5. Geometrische toevoeging van informatie 20**

- 6. Resultaten administratieve leegstand 22**
 - 6.1 Typering vastgoed met meerdere gebruiksfuncties 23
 - 6.2 Leegstand in Nederland en Overijssel 24
 - 6.3 Leegstand naar type vastgoed 25
 - 6.4 Leegstand naar type gebied en bijgebouwen 26

- 7. Plausibiliteit 28**
 - 7.1 Leegstand kantoren en winkels volgens Bak en Locatus 29
 - 7.2 Notitie 'Kansrijke plekken in Noordoost-Twente' 30
 - 7.3 Praktijktoets door provincie Overijssel op basis van steekproef 31
 - 7.4 Conclusie 35

- 8. Conclusies en aanbevelingen 36**

- Bijlagen 40**
 - I Uitsluiten bijzondere objecten 41
 - II Experimentele leegstandsmonitor Overijssel 44
 - III Begrippenlijst 45
 - IV Beschikbare (achtergrond)informatie 48

1.

Inleiding

Vele overheden, bedrijven en organisaties zeggen behoefte te hebben aan een landelijke informatievoorziening over leegstand. Zo is gebleken uit recent onderzoek van Geonovum en het Kadaster. Ook de provincie Overijssel heeft behoefte aan inzicht in de leegstand van vastgoed in de regio. Hoeveel objecten staan leeg en waar staan ze? Gaat het om woningen, winkels, kantoren of agrarisch vastgoed?

Door de provincie Overijssel (team Beleidsinformatie) is een methodiek bedacht om leegstand van alle vastgoed integraal in beeld te brengen op basis van gecombineerde informatie uit vier basisregistraties. Dit is gedaan in Noordoost Twente voor de gemeente Oldenzaal. Deze methode bleek kansrijk en provincie Overijssel heeft vervolgens aan het Centraal Bureau voor de Statistiek gevraagd om deze leegstandsmethodiek samen verder te ontwikkelen. In eerste instantie voor de provincie Overijssel en in het bijzonder voor de regio Noordoost-Twente. Ook is er behoefte aan een vergelijking met leegstand in de rest van Nederland. De samenwerking met het CBS is gezocht vanwege de (landelijke) toegang tot basisregistraties en de ervaring met onderzoek naar de administratieve leegstand¹⁾ van woningen in heel Nederland.

Parallel aan deze studie hebben Geonovum en het Kadaster een inventarisatie gedaan van de wensen met betrekking tot een landelijke informatievoorziening m.b.t. leegstand van vastgoed.²⁾ In het eindrapport van dit onderzoek worden drie 'actielijnen' voorgesteld om gehoor te geven aan de informatiebehoefte. De ontwikkeling van een administratieve leegstandsmeter sluit goed aan op actielijn 2, waarin wordt aanbevolen om (verder) uit te zoeken hoe verrijking van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met andere (basis)registraties meer bruikbare leegstandsinformatie kan opleveren.

Deze verkennende studie is opgedeeld in drie fases. In de eerste fase is onderzocht of de kwaliteit van de basisregistraties BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen), registratie WOZ (Registratie Waardering Onroerende Zaken), BRP (Basisregistratie Personen) en HR (Nieuw Handelsregister) voldoende is voor het bepalen van administratieve leegstand van woningen en bedrijfspanden. In de tweede fase is de ontwikkelde methode uit fase 1 verder verfijnd en zijn verschillende plausibiliteitsanalyses uitgevoerd. In fase 3 is de methode nogmaals verfijnd en zijn experimentele cijfers berekend over administratieve leegstand. Dat wil zeggen, eerste landelijke en regionale leegstandscijfers van alle typen vastgoed, op basis van deze nieuwe methode.

De hoofdstukken 2 tot en met 5 van dit rapport beschrijven stapsgewijs de methode die het team Beleidsinformatie van de provincie Overijssel samen met het CBS heeft ontwikkeld en gevolgd voor het bepalen van administratieve leegstand van verblijfsobjecten. In hoofdstuk 6 worden vervolgens de eerste resultaten beschreven en in hoofdstuk 7 worden de uitgevoerde plausibiliteitsanalyses toegelicht. De notitie wordt afgesloten met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 8.

¹⁾ Administratieve leegstand wil zeggen dat leegstand met een integrale benadering gemeten wordt op basis van (koppelingen tussen) registraties met administratieve informatie over de bezetting van een verblijfsobject; er wordt niet feitelijk in de praktijk getoetst of er mensen wonen of dat er een bedrijf of instelling actief is.

²⁾ [Bevindingen en Actielijnen Inventarisatie Informatievoorziening Leegstaand Vastgoed \(Kadaster en Geonovum, 2016\)](#).

2.

Bronnen

administratieve

leegstand

Uitgangspunt van dit onderzoek is om administratieve leegstand van vastgoed te bepalen op basis van gecombineerde informatie uit de volgende vijf (basis)registraties:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG is de registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. Deze registratie vormt de basis(populatie) van het onderzoek. In de BAG zijn alle verblijfsobjecten in Nederland opgenomen met informatie over onder andere het type object, de gebruiksfunctie, de oppervlakte en het bouwjaar.
- Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De gegevensverzameling voor deze registratie bestaat naast de 'vastgestelde waarde' (WOZ-waarde) ook uit de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak te relateren als aan een belanghebbende. Uit de WOZ-registratie kan informatie worden afgeleid over de gebruiker van een verblijfsobject. Ook zijn er WOZ-soort-object-codes (DUWOZ) gebruikt voor uitsluiting van vastgoed waarvoor de bepaling van administratieve leegstand niet toepasbaar is, zoals recreatiewoningen, garages en enkele overige typen vastgoed.
- Basisregistratie Personen (BRP). De BRP bevat persoonsgegevens over alle ingezetenen van Nederland. Deze registratie wordt gebruikt om na te gaan of er personen staan geregistreerd op een adres.
- Handelsregister (HR). Dit is de basisregistratie van alle rechtspersonen en ondernemingen in Nederland. Met behulp van deze registratie wordt bepaald of er een bedrijf op een adres staat geregistreerd.
- De Basisregistratie Kadaster (BRK). De BRK bestaat uit de kadastrale registratie van onroerende zaken en zakelijke rechten en de digitale kadastrale kaart. Deze kaart bevat de digitale geometrie van de kadastrale percelen met een aantal attribootgegevens, waaronder het perceelnummer.

Voor dit onderzoek is een zogenaamd 'BagPlus-bestand' gebruikt voor de peildatum 1 januari 2014. Dit is een bestand waarin de BAG en de WOZ al administratief aan elkaar gekoppeld zijn. Dit BagPlus-bestand is verrijkt met informatie uit het HR, de BRP en met DUWOZ-codes. Deze stappen worden nader toegelicht in hoofdstuk 3 van deze notitie. Daarnaast is de data, via geometrische analyse, verrijkt met Kadaster-informatie over percelen. Dat wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

3.

Koppeling van

basisregistraties

De methode voor het bepalen van administratieve leegstand houdt in dat de BAG wordt verrijkt met administratieve informatie over gebruik uit de BRP (wonen), het HR (economische activiteit) en de WOZ (wonen, economische activiteit en maatschappelijk gebruik). Deze administratieve koppeling heeft een landelijke dekking en bestrijkt alle typen vastgoed, dus woningen, commercieel vastgoed én maatschappelijk vastgoed. De meeteenheid van administratieve leegstand is het verblijfsobject (VBO). Elke afzonderlijke eenheid binnen een pand is een uniek verblijfsobject. Denk daarbij aan appartementen in een flatgebouw en verschillende onderdelen van één bedrijfsverzamelgebouw. De BAG is voor aanvang van dit onderzoek door het CBS al verrijkt met informatie uit de WOZ-registratie tot een 'BagPlus-bestand'. Vervolgens zijn DUWOZ-codes, de BRP en het HR aangekoppeld. Het peilmoment van alle (basis)registraties is 1 januari 2014. De wijze van administratieve koppeling aan de BAG verschilt per registratie. Dat wordt in dit hoofdstuk nader uitgelegd.

3.1 Koppeling WOZ aan BAG

Uit de WOZ-registratie wordt informatie gehaald over gebruik van verblijfsobjecten. De afbakening van een WOZ-object is niet dezelfde als de afbakening van een BAG-object. Dit uit zich vooral bij 'grooteigenaars' van vastgoed. Zo kunnen recreatieparken bijvoorbeeld als één object in de WOZ geregistreerd staan, terwijl in de BAG sprake is van meerdere verblijfsobjecten. Hetzelfde geldt voor een ziekenhuis dat bestaat uit verschillende verblijfsobjecten volgens de BAG. Verschil in eenheid volgens de twee registraties kan ervoor zorgen dat de leegstand wordt overschat. Omdat leegstand wordt gebaseerd op meerdere registraties hangt deze overschatting van leegstand af van de mate waarin wel informatie beschikbaar is over gebruik in het HR en de BRP. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

De verrijking van de BAG met WOZ-informatie is reeds (buiten dit onderzoek om) gebeurd op basis van een administratieve koppeling op adres, dat wil zeggen de combinatie van postcode, huisnummer en huisnummertoevoeging. Postcode is geen authentiek gegeven in de BAG. Dat betekent dat die niet altijd gevuld hoeft te zijn. Daarnaast is de administratieve koppeling van BAG en WOZ niet perfect door verschil in schrijfwijze van het adres. Het gaat dan vooral om adressen met een huisnummertoevoeging die niet op exact dezelfde wijze worden geregistreerd, bijvoorbeeld huisnummer '1-b-c' in plaats van '1B'. De miskoppeling als gevolg van de imperfecte koppeling van de WOZ aan de BAG bedraagt 5,3 procent. Dit betekent overigens niet dat hierdoor het uiteindelijke leegstandscijfer met dit percentage overschat wordt. Administratieve leegstand wordt, zoals gezegd, bepaald op basis van gecombineerde informatie uit de verschillende basisregistraties. Zie hoofdstuk 4 voor nadere uitleg hierover.

Voor informatie over de gebruiksfunctie van een object wordt naast de WOZ ook DUWOZ-informatie gekoppeld aan de BAG. Dit is een door taxatiebureaus opgestelde codetabel met informatie over actuele bouwkundige bestemmingen van objecten. Na koppeling van dit microbestand aan het BagPlus-bestand heeft 92 procent van alle verblijfsobjecten in Nederland een geldige DUWOZ-typing. Deze wordt gebruikt voor uitsluiting van vastgoed waarvoor de bepaling van administratieve leegstand niet toepasbaar is, zoals

recreatiewoningen, garages en enkele overige typen vastgoed.¹⁾ Dergelijke objecten zijn doorgaans niet bedoeld voor permanent verblijf of actief gebruik.

3.2 Koppeling BRP aan BAG

De verrijking van het BagPlus-bestand met BRP-informatie, over bewoning van adressen door personen, gebeurt op basis van koppeling op VBO-id, een unieke sleutel van verblijfsobjecten. Door deze nauwkeurige koppeling ontstaat een goed administratief beeld van waar personen staan geregistreerd (wonen). Van alle personen in de BRP koppelt 0,7% niet met de BAG. Hiernaast kan het voorkomen dat mensen die wonen op een adres niet daadwerkelijk in de BRP staan ingeschreven op dit adres, zoals mensen die illegaal in Nederland wonen en mensen die meer dan één woning huren of bezitten; laatstgenoemde groep mensen is doorgaans alleen ingeschreven op het adres waar zij het meest verblijven.

3.3 Koppeling HR aan BAG

Het HR wordt gebruikt om te bepalen of er in een verblijfsobject of op een adres een bedrijf geregistreerd staat. Binnen het HR wordt onderscheid gemaakt tussen actieve en niet-actieve bedrijven. Bedrijven kunnen namelijk bij de Kamer van Koophandel staan ingeschreven zonder dat zij daadwerkelijk bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën. In het HR geldt: een bedrijf wordt als actief bestempeld als er werkzame personen in dienst zijn en/of het bedrijf omzet heeft. Daarnaast worden Bijzondere financiële instellingen (BFI's) onderscheiden. Dat zijn in Nederland gevestigde onderdelen van een buitenlandse ondernemingsgroep. In dit onderzoek zijn alle typen bedrijven uit het HR meegenomen. Het onderscheid is uiteindelijk ook niet relevant voor de bepaling van leegstand, maar geeft wel meer inzicht in de kwaliteit van de koppeling tussen de verschillende basisregistraties. Volgens het HR waren er op 1 januari 2014 2,65 miljoen bedrijven in Nederland. Daarvan was 69 procent actief, bijna 31 procent niet-actief en 0,5 procent een BFI.

Terugleggen VBO-id

Het koppelen van bedrijfsvestigingen in het HR aan de BagPlus gebeurt op basis van de VBO-id. Dit is een unieke sleutel voor een verblijfsobject en daarmee zeer geschikt voor koppeling van het HR aan de BAG. Waar wel rekening mee gehouden moet worden is dat in het HR de VBO-id van bedrijfsvestigingen is afgeleid uit het vestigingsadres, dat geen verplicht veld is in het HR. Bovendien zijn VBO-id's in het HR pas beschikbaar vanaf de verslagmaand april 2014, en wel voor 77 procent van de bedrijven. Daarom is besloten

¹⁾ Roerende bedrijfsruimte, nutsvoorziening, energie en water, ongebouwde terreinen, sluimerend vastgoed. Zie volledige lijst in bijlage 1.

om de VBO-id's van april 2014 aan het HR-bestand van januari 2014 te koppelen met als koppelsleutel de combinatie van postcode, huisnummer en huisnummertoevoeging.²⁾ Aan 94 procent van de bedrijven in de verslagmaand januari kon een record uit het bestand van april gekoppeld worden. Na de teruglegging van de VBO-id uit het april-bestand heeft 28 procent van de bedrijven in het januari-bestand nog geen VBO-id en heeft 17 procent ook geen (geldig) vestigingsadres. Het gaat om respectievelijk 743 duizend en 446 duizend bedrijven. Bedrijven zonder geldig vestigingsadres kunnen per definitie nooit worden gekoppeld aan de BAG.

Correctie voor reeksen van huisnummers

Omdat – zelfs na teruglegging vanuit april 2014 – voor lang niet alle bedrijven een VBO-id bekend is in het HR-bestand van januari 2014, is dit bestand additioneel gekoppeld op basis van adresgegevens. In het HR-bestand komen echter ook reeksen van vestigingsadressen voor die in dit bestand zijn weergegeven met een minimum en maximum huisnummer. Voorbeeld: 'Boterstraat' (straatnaam) '2' (huisnummer) '-6' (huisnummertoevoeging). Om alle afzonderlijke adressen binnen een reeks te kunnen koppelen aan unieke objecten in het BagPlus-bestand, zijn regels in het HR-bestand die een adressenreeks aanduiden gedupliceerd, waarbij de afzonderlijke huisnummers binnen de reeks zijn toegevoegd. Op deze manier kunnen afzonderlijke vestigingen van een bedrijf op een adres binnen een reeks toch worden gekoppeld aan de afzonderlijke adressen zoals die voorkomen in het BagPlus-bestand. Echter, in het HR-bestand blijkt de schrijfwijze van dergelijke adressenreeksen te variëren. Bovendien is het niet altijd duidelijk of een waarde daadwerkelijk een maximum huisnummer aanduidt of feitelijk toch een huisnummertoevoeging. Het kan hierdoor voorkomen dat huisnummertoevoegingen onterecht worden beschouwd als een reeks, maar ook dat daadwerkelijke adressenreeksen onterecht niet als een adresreeks worden beschouwd vanwege een afwijkende schrijfwijze. Bovendien is het bij een adressenreeks niet altijd duidelijk of alle huisnummers die voorkomen tussen een minimum en maximum huisnummer behoren tot de reeks of alleen de tussenliggende even dan wel oneven huisnummers. Kortom: het omzetten van adressenreeksen is niet eenduidig en kan in sommige gevallen nieuwe fouten introduceren. Door een conservatieve aanpak is hierbij zoveel mogelijk voorkomen dat bedrijfsvestigingen in het HR aan verkeerde adressen in de BAG worden gekoppeld; een vestigingsadres wordt alleen als een reeks beschouwd als dat overduidelijk blijkt uit de schrijfwijze.

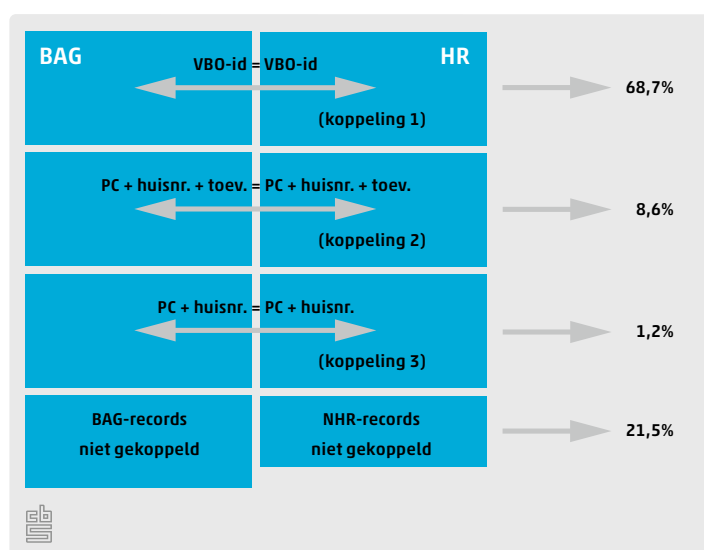
Drietrapskoppeling

Na de correctie voor reeksen van huisnummers is het HR in drie stappen gekoppeld aan de BagPlus. De eerste koppeling (koppeling 1) vindt plaats via VBO-id. Om extra koppelrendement te behalen zijn de nog niet gekoppelde HR-records vervolgens nog een keer gekoppeld op postcode, huisnummer en huisnummertoevoeging (koppeling 2). Een nadeel van het gebruik van huisnummertoevoegingen is dat een deel van de bedrijven niet wordt gekoppeld aan het BagPlus-bestand door verschil in schrijfwijze van de huisnummertoevoeging. Ook is het mogelijk dat de huisnummertoevoeging

²⁾ Dit kan niet op KvK-nummer gekoppeld worden, omdat het KvK-nummer niet uniek is voor bedrijven met meerdere vestigingen. Oftewel; meerdere vestigingen van hetzelfde bedrijf hebben hetzelfde KvK-nummer.

in het HR-bestand, zelfs na de eerder beschreven exercitie, feitelijk nog een reeks van huisnummers beschrijft. Ook dan gaat de koppeling aan de BAG niet goed. De na koppeling 1 en 2 nog niet gekoppelde bedrijven zijn daarom vervolgens nog een keer gekoppeld (koppeling 3) op postcode en huisnummer (z nder huisnummertoevoeging), maar dan alleen aan een selectie uit het BagPlus-bestand van adressen waarop nog geen bedrijf is gekoppeld tijdens koppelstappen 1 en 2. Wanneer een combinatie van postcode en huisnummer op meerdere adressen voorkomt (met verschillende huisnummertoevoegingen), dan worden bedrijven slechts aan  n (willekeurig) adres gekoppeld. Dit om te voorkomen dat in deze derde koppelstap bedrijven onterecht worden gekoppeld aan meerdere adressen. Schematisch ziet de koppeling van het HR aan de BAG er als volgt uit. De percentages geven, per koppelstap, aan welk aandeel van de verblijfsobjecten in het HR het betreft.

3.3.1 Schematische weergave koppeling HR aan BagPlus (2,76 miljoen bedrijven)



Door koppeling op VBO-id wordt 68,7 procent van alle bedrijven in het HR teruggevonden in het BagPlus-bestand. Daarnaast koppelt ook nog een deel via het adres. In totaal koppelt 78,5 procent van alle bedrijven in het HR met een BAG-object, wat betekent dat 21,5 procent van alle bedrijven in Nederland (N=592 duizend) niet aan een verblijfsobject in de BAG gekoppeld kan worden. Dit komt voor een belangrijk deel door het ontbreken van adresgegevens van de bedrijven. Dat laatste geldt voor 446 duizend bedrijven in het HR.

Uit nadere analyse blijkt dat van de bedrijven zonder adresgegevens een groot deel niet-actieve bedrijven betreft; van de niet-actieve bedrijven koppelt iets meer dan de helft niet met de BAG. Bij de niet gekoppelde niet-actieve bedrijven gaat het vooral om stichtingen, verenigingen en Vve's (77%).³⁾ De koppeling met de BAG gebeurt op basis van het vestigingsadres van het bedrijf. Stichtingen, verenigingen en Vve's hebben vaak geen eigen verblijfsobject (en dus geen vestigingsadres) en staan dan met een correspondentieadres ingeschreven op het huisadres van bijvoorbeeld de eigenaar of secretaris. Hetzelfde geldt voor ZZP'ers, die vanuit huis werken. In deze gevallen heeft de miskoppeling tussen HR

³⁾ De niet-actieve bedrijven die wel met de BAG koppelen, zijn voornamelijk BV's (66%) en eenmanszaken (24%).

en BAG geen ongewenst effect op het uiteindelijke leegstandscijfer. Lastiger is het verhaal wanneer een vereniging of stichting in de praktijk wel een eigen verblijfsobject heeft. Doordat vaak geen vestigingsadres wordt opgegeven gaat de administratieve weergave van feitelijke bezetting of leegstand in deze gevallen niet goed.

Wanneer er wel een niet-actief bedrijf is geregistreerd op een adres, is het de vraag waarom dit bedrijf als niet-actief staat geregistreerd. Er zijn dan namelijk geen werknemers en er is geen omzet. In dergelijke gevallen gaat het vaak om net opgestarte of slapende bedrijven. Idealiter zouden we verblijfsobjecten met een geregistreerd net opgestart bedrijf als niet-leegstaand willen zien en verblijfsobjecten met een geregistreerd slapend bedrijf als leegstaand. Helaas is niet (eenvoudig) op bedrijfsniveau te zien om welk type niet-actief bedrijf het gaat. Het uitzoeken hiervan valt buiten de scope van dit onderzoek, maar is wel een aanbeveling voor de toekomst.

Bedrijven met een adres (en/of een VBO-id), maar die niet koppelen met de BAG, betreffen overwegend actieve bedrijven. Al met al zijn er ongeveer 123 duizend *actieve* bedrijven die niet koppelen met de BAG. Dit betreft ongeveer 4 procent van de totale bedrijvenpopulatie en is dus niet te verwaarlozen. Wanneer ten onrechte geen koppeling is gelegd tussen het HR en de BAG kan dit leiden tot een overschatting van de leegstand. Er is alleen sprake van een overschatting van leegstand wanneer in deze gevallen ook geen informatie bekend is over gebruikers volgens de BRP (bewoner) en de WOZ-registratie (gebruiker). Dat laatste hangt weer van twee zaken af. In de eerste plaats speelt de afbakening van een object in de WOZ een rol. In de tweede plaats speelt de kwaliteit van de administratieve koppeling tussen BAG, BRP en WOZ een rol. In hoofdstuk 4 wordt kwantitatief beschreven in hoeverre BRP, WOZ en HR elkaar aanvullen bij het bepalen van administratieve leegstand.

4.

Bepalen

administratieve

leegstand

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke stappen zijn doorlopen om tot integrale leegstandscijfers te komen. In het bijzonder wordt ingegaan op de wijze waarop informatie over administratief gebruik uit de BRP, het HR en de WOZ wordt gecombineerd tot één leegstandsbeplanning.

4.1 Uitsluiten kleine objecten

Het is niet zinvol om leegstand te bepalen voor objecten met een dusdanig kleine oppervlakte dat het zeer onwaarschijnlijk is dat sprake kan zijn van een gebruiker en dus ook van leegstand. In overleg met de provincie Overijssel zijn VBO's met een woonfunctie en een oppervlakte kleiner dan 14 vierkante meter uit de doelpopulatie verwijderd. Hetzelfde geldt voor VBO's met een 'overige gebruiksfunctie'¹⁾ en een oppervlakte kleiner dan 60 vierkante meter. Deze objecten betreffen grotendeels ruimtes die technisch van aard zijn, zoals een trafohuisje, en garageboxen. Voor dit soort objecten, die niet direct geschikt zijn voor verblijf van personen, is het niet mogelijk en ook niet zinvol om een leegstandsstatus te bepalen op basis van informatie over administratief gebruik in respectievelijk de BRP, de WOZ en het HR. Bij verblijfsobjecten met een overige gebruiksfunctie en een oppervlakte groter dan 60 vierkante meter gaat het doorgaans om volwaardige (delen van) gebouwen. Voor dit type objecten is het wel zinvol om de leegstandsstatus te bepalen.

4.2 Bepaling administratieve leegstand

Om uiteindelijk te bepalen of sprake is van leegstand, worden verblijfsobjecten op basis van de koppeling met de WOZ, BRP en het HR ingedeeld in verschillende categorieën. Als een bedrijf staat ingeschreven op een adres, wordt er onderscheid gemaakt tussen een niet-actief bedrijf, een actief bedrijf of een Bijzondere Financiële Instelling (BFI). Omdat het in de WOZ-registratie niet altijd bekend is of er een gebruiker is, kan de variabele gebruiker ook de waarde 'onbekend' hebben. Op basis van de combinatie van de verschillende bronnen zijn in totaal 24 categorieën van administratieve status van een object gedefinieerd. Deze categorieën zijn samengevat in tabel 4.2.1 op de volgende pagina. Voor iedere categorie is, in overleg met inhoudelijk deskundigen van de provincie Overijssel en Kennispunt Twente, een vertaling gemaakt naar leegstand. Vier uitgangspunten hierbij zijn:

1. De WOZ is een kwalitatief goede registratie. Er is een groot belang om goed te registreren; een missende gebruiker (bij niet-woningen) betekent minder inkomsten

¹⁾ Verblijfsobject met een niet apart benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Bijvoorbeeld: trafohuisje, garagebox, parkeergarage, gemaal, waterzuivering, watertoren, gasdistributiestation, stroomdistributiestation, drinkwaterpompstation, windmolen, telefooncentrale, stationsgebouw.

- voor de gemeente. De WOZ-registratie wordt op verschillende manieren bijgewerkt: op basis van dagelijkse mutaties in het personenregister, wekelijkse mutaties in het handelsregister (via de KvK) en een 'piepsysteem', waarbij zowel de gemeente als de gebruiker baat kan hebben bij een correcte registratie. De WOZ registreert alle gebruikers, onder wie ook stichtingen zonder economische activiteit. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven, geldt er een miskoppeling tussen de BAG en de WOZ van 5,3 procent door een andere afbakening van objecten en een verschil in schrijfwijze van adresgegevens.
2. De BRP is een kwalitatief goede registratie van bewoning door personen. Wijzigingen worden dagelijks bijgehouden door inschrijvingen en uitschrijvingen bij de gemeente. Kanttekening hierbij is dat mensen die kort in Nederland verblijven, diplomaten en illegalen doorgaans niet ingeschreven staan. De administratieve koppeling tussen BAG en BRP, op basis van het VBO-id, is kwalitatief zeer goed.
 3. Het HR is een integrale registratie van vestigingen van zowel actieve als niet-actieve bedrijven. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 zijn er enkele kanttekeningen bij de bruikbaarheid van deze registratie voor het bepalen van leegstand van bedrijfspanden. In de eerste plaats geeft een administratieve inschrijving in het HR niet altijd de werkelijkheid weer; bedrijven zijn namelijk niet verplicht om zich binnen een bepaalde tijd uit te schrijven. Daarbij zijn niet alle bedrijven verplicht om een vestigingsadres op te geven; 21,5 procent van alle bedrijven in het HR kan niet worden gekoppeld aan een verblijfsobject in de BAG, vaak door het ontbreken van een vestigingsadres in het HR.
 4. De gecombineerde informatie uit registraties wordt als volgt geïnterpreteerd: als minstens één van de drie registraties erop duidt dat er een bewoner of gebruiker is, dan wordt aangenomen dat het desbetreffende object in gebruik is. Hierbij is de aanname dat een inschrijving in het HR altijd op gebruik duidt, ook wanneer er volgens de HR sprake is van een niet-actief bedrijf. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 kan het bij niet-actieve bedrijven zowel gaan om net opgestarte bedrijven (geen leegstand) als om slapende bedrijven (mogelijk wel leegstand). Idealiter zou je beide typen anders willen behandelen in termen van leegstand, maar dit valt buiten de scope van dit onderzoek.

Op basis van de administratieve koppeling van BRP, HR en WOZ aan de BAG kunnen de volgende categorieën van administratieve status worden onderscheiden.

4.2.1 Indeling van verblijfsobjecten naar gebruiksstatus

Groep	Persoon (BRP)	Bedrijf (HR)	Gebruiker (WOZ)	Gebruiksstatus
1.	Ja	Geen	Ja	In gebruik
2.	Ja	Niet-actief	Ja	In gebruik
3.	Ja	Actief	Ja	In gebruik
4.	Ja	BFI	Ja	In gebruik
5.	Ja	Geen	Nee	In gebruik
6.	Ja	Niet-actief	Nee	In gebruik
7.	Ja	Actief	Nee	In gebruik
8.	Ja	BFI	Nee	In gebruik
9.	Ja	Geen	Onbekend	In gebruik
10.	Ja	Niet-actief	Onbekend	In gebruik
11.	Ja	Actief	Onbekend	In gebruik
12.	Ja	BFI	Onbekend	In gebruik
13.	Nee	Geen	Ja	In gebruik
14.	Nee	Niet-actief	Ja	In gebruik
15.	Nee	Actief	Ja	In gebruik
16.	Nee	BFI	Ja	In gebruik
17.	Nee	Geen	Nee	Leegstaand

4.2.1 Indeling van verblijfsobjecten naar gebruiksstatus (slot)

Groep	Persoon (BRP)	Bedrijf (HR)	Gebruiker (WOZ)	Gebruiksstatus
18.	Nee	Niet-actief	Nee	In gebruik
19.	Nee	Actief	Nee	In gebruik
20.	Nee	BFI	Nee	In gebruik
21.	Nee	Geen	Onbekend	Leegstaand
22.	Nee	Niet-actief	Onbekend	In gebruik
23.	Nee	Actief	Onbekend	In gebruik
24.	Nee	BFI	Onbekend	In gebruik

Na het uitfilteren van kleine objecten ziet de verdeling van de verblijfsobjecten voor heel Nederland en de provincie Overijssel op 1 januari 2014 er als volgt uit.

4.2.2 Verblijfsobjecten in Nederland en Overijssel, naar gebruiksstatus

Categorie administratieve leegstand ↓	Nederland		Provincie Overijssel		Gebruiksstatus
		%		%	
Persoon/personen geregistreerd					
1. Geen bedrijf, wel gebruiker	5 673 178	68,9	382 730	71,9	In gebruik
2. Niet-actief bedrijf, wel gebruiker	216 424	2,6	11 676	2,2	In gebruik
3. Actief bedrijf, wel gebruiker	891 597	10,8	54 799	10,3	In gebruik
4. BFI, wel gebruiker	100	0,0	8	0,0	In gebruik
5. Geen bedrijf, geen gebruiker	257 537	3,1	8 868	1,7	In gebruik
6. Niet-actief bedrijf, geen gebruiker	4 673	0,1	254	0,0	In gebruik
7. Actief bedrijf, geen gebruiker	29 479	0,4	1 938	0,4	In gebruik
8. BFI, geen gebruiker	5	0,0	-	0,0	In gebruik
9. Geen bedrijf, gebruiker onbekend	89 729	1,1	5 619	1,1	In gebruik
10. Niet-actief bedrijf, gebruiker onbekend	1 810	0,0	83	0,0	In gebruik
11. Actief bedrijf, gebruiker onbekend	8 025	0,1	441	0,1	In gebruik
12. BFI, gebruiker onbekend	6	0,0	-	0,0	In gebruik
Geen personen geregistreerd					
13. Geen bedrijf, wel gebruiker	345 342	4,2	22 080	4,1	In gebruik
14. Niet-actief bedrijf, wel gebruiker	26 029	0,3	1 587	0,3	In gebruik
15. Actief bedrijf, wel gebruiker	243 331	3,0	16 885	3,2	In gebruik
16. BFI, wel gebruiker	636	0,0	59	0,0	In gebruik
17. Geen bedrijf, geen gebruiker	157 389	1,9	8 284	1,6	Leegstaand
18. Niet-actief bedrijf, geen gebruiker	4 535	0,1	197	0,0	In gebruik
19. Actief bedrijf, geen gebruiker	19 804	0,2	848	0,2	In gebruik
20. BFI, geen gebruiker	52	0,0	3	0,0	In gebruik
21. Geen bedrijf, gebruiker onbekend	228 932	2,8	13 216	2,5	Leegstaand
22. Niet-actief bedrijf, gebruiker onbekend	6 978	0,1	413	0,1	In gebruik
23. Actief bedrijf, gebruiker onbekend	33 156	0,4	2 077	0,4	In gebruik
24. BFI, gebruiker onbekend	173	0,0	4	0,0	In gebruik
Totaal objecten	8 238 920	100	532 069	100	

Uit bovenstaand overzicht resulteert een leegstandspercentage van 4,7 procent voor alle verblijfsobjecten in Nederland en 4,1 procent voor alle verblijfsobjecten in de provincie Overijssel. Dit is een optelsom van de categorieën 17 en 21 in bovenstaande tabel. Het leegstandspercentage van Overijssel ligt dus lager dan dat in heel Nederland. In de onderliggende categorieën zijn ook enkele opmerkelijke verschillen. Zo zijn er in Overijssel relatief weinig objecten met een ingeschreven bedrijfsvestiging volgens het HR; in 17,2 procent van alle verblijfsobjecten in Overijssel is een bedrijf ingeschreven, ten

opzichte van 18,0 procent van alle verblijfsobjecten in heel Nederland. Ten slotte valt op dat de inconsistentie tussen WOZ- en BRP-informatie voor de provincie Overijssel relatief klein is t.o.v. heel Nederland; in Overijssel geldt voor 2,1 procent van alle verblijfsobjecten dat er wel een persoon is ingeschreven volgens de BRP, terwijl er geen gebruiker is volgens de WOZ. Voor Nederland bedraagt dit percentage 3,6 procent. Bij dit type inconsistentie wordt aangenomen dat geen sprake is van leegstand; er is immers een indicatie van gebruik (BRP).

4.3 Uitfilteren bijzondere objecten

Administratieve leegstand is niet voor alle typen objecten zinvol. Dat geldt bijvoorbeeld voor recreatiewoningen en garages. Op advies van de provincie Overijssel zijn recreatiewoningen, garages en enkele overige typen vastgoed²⁾ uit de doelpopulatie verwijderd. Dit is gebeurd op basis van de 'WOZ-gebruiksfunctie' (recreatiewoning/garage) in combinatie met de 'DUWOZ-code', een zeer gedetailleerde vastgoed-typering die is overgenomen uit een microdatabestand van Dataland.³⁾ Uitsluiting zorgt ervoor dat ruim 2 procent van alle verblijfsobjecten in Nederland afvalt.⁴⁾ Het gros (bijna 100 procent) betreft garages, recreatiewoningen en nutsvoorzieningen. Het effect van deze uitsluiting op het leegstandscijfer is zichtbaar in tabel 4.3.1. De leegstandspercentages voor Nederland en Overijssel liggen nu dicht bij elkaar, met respectievelijk 3,9 en 3,6 procent

4.3.1 Verblijfsobjecten in Nederland en Overijssel na uitsluiting bijzondere objecten, naar gebruiksstatus

Categorie administratieve leegstand ↓	Nederland		Provincie Overijssel		Gebruiksstatus
		%		%	
Persoon/personen geregistreerd					
1. Geen bedrijf, wel gebruiker	5 651 637	70,3	381 395	73,1	In gebruik
2. Niet-actief bedrijf, wel gebruiker	215 351	2,7	11 612	2,2	In gebruik
3. Actief bedrijf, wel gebruiker	887 637	11,0	54 609	10,5	In gebruik
4. BFI, wel gebruiker	98	0,0	8	0,0	In gebruik
5. Geen bedrijf, geen gebruiker	245 629	3,1	8 463	1,6	In gebruik
6. Niet-actief bedrijf, geen gebruiker	4 434	0,1	238	0,0	In gebruik
7. Actief bedrijf, geen gebruiker	28 371	0,4	1 888	0,4	In gebruik
8. BFI, geen gebruiker	5	0,0	-	0,0	In gebruik
9. Geen bedrijf, gebruiker onbekend	88 185	1,1	5 524	1,1	In gebruik
10. Niet-actief bedrijf, gebruiker onbekend	1 767	0,0	81	0,0	In gebruik
11. Actief bedrijf, gebruiker onbekend	7 856	0,1	434	0,1	In gebruik
12. BFI, gebruiker onbekend	6	0,0	-	0,0	In gebruik

²⁾ Roerende bedrijfsruimte, nutsvoorziening, energie en water, ongebouwde terreinen, sluimerend vastgoed. Zie ook bijlage 1.

³⁾ Dit is niet mogelijk op basis van de BAG-gebruiksfunctie. Soms staan recreatiewoningen bijvoorbeeld als woning in de BAG, omdat ze permanent bewoond worden of omdat ze volgens de bouwvergunning geschikt zijn voor permanente bewoning.

⁴⁾ Hierbij is de DUWOZ-informatie leidend. Wanneer een VBO valt onder een volgens de DUWOZ uit te sluiten categorie wordt deze uitgesloten, ook wanneer deze volgens de BAG onder een andere categorie valt.

4.3.1 Verblifsobjecten in Nederland en Overijssel na uitsluiting bijzondere objecten, naar gebruiksstatus (slot)

Categorie administratieve leegstand ↓	Nederland		Provincie Overijssel		Gebruiksstatus
Geen personen geregistreerd					
13. Geen bedrijf, wel gebruiker	274 063	3,4	16 985	3,3	In gebruik
14. Niet-actief bedrijf, wel gebruiker	24 895	0,3	1 547	0,3	In gebruik
15. Actief bedrijf, wel gebruiker	237 931	3,0	16 778	3,2	In gebruik
16. BFI, wel gebruiker	611	0,0	59	0,0	In gebruik
17. Geen bedrijf, geen gebruiker	139 412	1,7	7 317	1,4	Leegstaand
18. Niet-actief bedrijf, geen gebruiker	4 424	0,1	191	0,0	In gebruik
19. Actief bedrijf, geen gebruiker	19 384	0,2	833	0,2	In gebruik
20. BFI, geen gebruiker	51	0,0	3	0,0	In gebruik
21. Geen bedrijf, gebruiker onbekend	174 317	2,2	11 606	2,2	Leegstaand
22. Niet-actief bedrijf, gebruiker onbekend	6 628	0,1	410	0,1	In gebruik
23. Actief bedrijf, gebruiker onbekend	31 738	0,4	2 066	0,4	In gebruik
24. BFI, gebruiker onbekend	158	0,0	4	0,0	In gebruik
Totaal objecten	8 044 588	100	522 051	100	

4.4 Grote verblijfsobjecten

In de experimentele leegstandsstatistiek (zie paragraaf 6) wordt leegstand van vastgoed onder andere uitgedrukt in leegstaande oppervlakte. Daarbij wordt gebruik gemaakt van oppervlakte-informatie uit de BAG. De registratie van de oppervlakte in de BAG kent imperfecties. Zo is bekend dat er in de BAG objecten zijn met een ongeloofwaardig kleine of extreem grote oppervlakte. Vooral dat laatste kan een ongewenst groot effect hebben op de oppervlakteleegstandscijfers. Omdat een uitgebreide analyse van de oppervlakte van objecten in de BAG buiten de scope van dit onderzoek valt, is voor de experimentele leegstandsstatistiek gekozen om relatief grote objecten buiten de oppervlakteleegstandscijfers te laten; de oppervlakte van woningen groter dan 2 700 vierkante meter en de oppervlakte van niet-woningen groter dan 20 duizend vierkante meter is op 0 vierkante meter gezet. Ten slotte zijn er ook enkele specifieke waarden van oppervlakte, waarvan het CBS heeft geconstateerd dat ze doorgaans ongeldig zijn. Het gaat om de waarden 1 en 9 999 vierkante meter. Ook deze oppervlakte-waarden zijn op 0 vierkante meter gezet.

Na deze oppervlakte-correctie hebben 17,5 duizend objecten in de onderzoekspopulatie een gecorrigeerde oppervlakte van 0 vierkante meter. Het gaat om 0,2 procent van alle objecten in de onderzoekspopulatie. Deze verblijfsobjecten tellen niet mee in de oppervlakte-leegstand, maar wel in de objecten-leegstand. Voordeel van deze aanpak is dat de oppervlakte-leegstand niet ongewenst sterk wordt beïnvloed door objecten met een (ongeloofwaardig) grote oppervlakte. Nadeel van deze aanpak is dat ook objecten met een reëel grote oppervlakte op deze wijze worden uitgesloten van de oppervlakteleegstand. Bovendien zullen er ook na de eerder genoemde correcties nog altijd objecten zijn met onjuiste oppervlakteinformatie in de BAG.

5.

**Geometrische
toevoeging van
informatie**

De beschreven methode voor het bepalen van leegstand van vastgoed is toepasbaar op verblijfsobjecten met een adres in de BAG. Lastiger is dit voor objecten zonder adres (zoals kassen en schuren); bij gebrek aan administratieve informatie is voor dergelijke objecten niet op dat niveau vast te stellen om wat voor type object het gaat en of sprake is van leegstand. Omdat deze objecten wel een rol spelen in het bepalen van leegstand, is gekozen voor een alternatieve, geometrische benadering, zoals toegepast door Alterra.¹⁾

Met behulp van softwarepakket arcGIS is, op basis van door het Kadaster bepaalde perceelgrenzen, bepaald welke BAG-objecten op welk perceel staan. Objecten zonder adres (bijgebouwen) zijn geometrisch gekoppeld aan percelen en, via het perceel, aan verblijfsobjecten met een adres in de BAG (hoofdgebouw).²⁾ Vervolgens zijn de kenmerken van het hoofdgebouw overgenomen, zoals type object en gebruiksstatus. Algemene aanname hierbij is dat de gebruiksstatus van een bijgebouw dezelfde is als die van het hoofdgebouw op hetzelfde perceel; er wordt op deze manier dus nooit gedeeltelijke leegstand waargenomen.

Naast het koppelen van bijgebouwen aan hoofdgebouwen zijn in deze geometrische analyse extra kenmerken toegevoegd ten behoeve van de leegstandsstatistiek, zoals beschreven in deze notitie. Zo is voor de provincie Overijssel informatie toegevoegd om te bepalen of objecten al dan niet binnen de bebouwde kom of op een bedrijventerrein liggen. Verder is voor zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen informatie meegenomen over de oppervlakte van de objecten. Bij hoofdgebouwen is gekozen voor de gebruiksoppervlakte en bij de bijgebouwen voor de objectoppervlakte.

Het resultaat van de GIS-analyse is een databestand dat is uitgebreid met informatie over de oppervlakte en de ligging van verblijfsobjecten en informatie over bijgebouwen op hetzelfde perceel als een hoofdgebouw.

Bij deze geometrische analyses gelden verschillende haken en ogen die invloed hebben op een leegstandsstatistiek van alle objecten (dus hoofdgebouwen én bijgebouwen):

1. Er zijn objecten (bijgebouwen) die perceelgrenzen overschrijden; in deze gevallen is het desbetreffende bijgebouw verdeeld over deze percelen. Het gaat om nog geen half procent van alle bijgebouwen.
2. Er zijn percelen met meerdere hoofdgebouwen, waardoor de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw(en) niet eenduidig is.
 - a. In deze gevallen zijn voor de desbetreffende bijgebouwen de kenmerken van het grootste hoofdgebouw op hetzelfde perceel overgenomen. Dit is een willekeurige keuze.
 - b. Voor de leegstandsstatus van de bijgebouwen op het desbetreffende perceel geldt dat die alleen 'leeg' is als *alle* hoofdgebouwen op dat perceel ook leeg staan; op het moment dan één of meer hoofdgebouwen op dat perceel niet leeg staan, wordt aangenomen dat alle bijgebouwen op dat perceel ook niet leegstaan.
3. Ongeveer 22 procent van alle bijgebouwen kan niet via het desbetreffende perceel(id) aan een hoofdgebouw gekoppeld worden. Het gaat hier doorgaans om percelen van dezelfde eigenaar die zijn opgeknipt in meerdere deelpercelen. Deze bijgebouwen komen niet terug in de leegstandsstatistiek. Het koppelen van deelpercelen van dezelfde eigenaar is technisch mogelijk, maar zo complex dat het buiten de scope valt van dit onderzoek.

¹⁾ [Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, Alterra, 2014.](#)

²⁾ Bijgebouwen kleiner dan 50 vierkante meter zijn niet meegenomen. Het gaat dan vooral om garages en schuren en in dit onderzoek is besloten om die kleinere gebouwen niet mee te nemen in de leegstandsstatistiek.

6.

Resultaten

administratieve

leegstand

Op basis van de in voorgaande hoofdstukken beschreven methode zijn experimentele leegstandscijfers berekend, waarbij is uitgesplitst naar type object (BAG gebruiksfunctie), type gebied (bebouwde kom, bedrijventerrein) en regio en waarbij specifiek is ingezoomd op de provincie Overijssel. Om de impact van de bijgebouwen (zie hoofdstuk 5) te laten zien, zijn leegstandscijfers inclusief en exclusief bijgebouwen weergegeven. Omwille van inzicht in de bruikbaarheid van de gegevens op laag geografisch niveau worden leegstandscijfers tot op buurtniveau in Overijssel getoond. In dit hoofdstuk wordt vooral ingegaan op leegstandscijfers voor heel Nederland en de provincie Overijssel, met verbijzondering naar type gebied. Daarnaast worden enkele opvallende resultaten op meer gedetailleerd regionaal niveau genoemd. Alle genoemde cijfers zijn consistent met de volledige experimentele leegstandsstatistiek in bijlage 2. In deze bijlage staat ook een verwijzing naar een visualisatie van de uitkomsten door de provincie Overijssel zelf. Bij het interpreteren van de leegstandscijfers is het goed om de in de vorige hoofdstukken beschreven kanttekeningen in het achterhoofd te houden.

6.1 Typering vastgoed met meerdere gebruiksfuncties

In de leegstandsstatistiek wordt leegstand onder meer uitgesplitst naar type vastgoed. Verblijfsobjecten met meerdere gebruiksfuncties¹⁾ (volgens de BAG) krijgen in de integrale leegstandsstatistiek één typering. In overleg met de provincie Overijssel is de volgende aanpak gekozen voor verblijfsobjecten met meerdere gebruiksfuncties. Objecten met een woonfunctie en één of meer andere gebruiksfuncties met een gebruiksoppervlakte tot 300 vierkante meter worden getypeerd als woning. Objecten met een woonfunctie en één of meer andere gebruiksfuncties met een gebruiksoppervlakte groter dan 300 vierkante meter worden niet als woning getypeerd, maar worden getypeerd naar een van de overige gebruiksfuncties. Indien sprake is van meer dan twee verschillende gebruiksfuncties wordt hierbij de volgende volgorde gehanteerd: winkel, industrie, kantoor, logies, bijeenkomst, onderwijs, gezondheidszorg en dan sport. Deze volgorde wordt ook gehanteerd voor alle overige objecten met meerdere gebruiksfuncties. De wijze van typering is bepaald op basis van de volgende overwegingen en constateringingen op basis van praktijkwaarneming:

- Zo dicht mogelijk bij bestaande cijfers over (leegstand van) de woningvoorraad blijven, met daarbij waarborging van de kwaliteit van de oppervlakteleegstandscijfers; als een groot, leegstaand object met zowel een woon- en kantoorfunctie zou worden getypeerd als woning, zou dat de oppervlakteleegstand van woningen snel overschatten.

¹⁾ Van alle verblijfsobjecten in Nederland heeft ruim 2 procent meer dan één BAG-gebruiksfunctie.

- De grote, meer algemene groepen vastgoed (winkel, industrie, kantoor) gaan voor, om te voorkomen dat de leegstandcijfers van kleinere, meer specifieke typen vastgoed te sterk worden beïnvloed door foutieve indeling van objecten die daar feitelijk niet thuis horen.
- Grote objecten met zowel een woon- als industriefunctie zijn vaak agrarische objecten (industrie).
- Kleine objecten met zowel een woon-als gezondheidsfunctie zijn vaak ouderenflats (woning).
- Grote objecten met zowel een woon-als gezondheidsfunctie zijn vaak zorgcomplexen (gezondheid).
- Kleine objecten met zowel een woon- als winkelfunctie zijn vaak woonhuizen met daarbij een winkel- of horecagelegenheid (woning).
- Objecten met zowel een winkel- als industriefunctie zijn vaak groothandels- of handelsgebouwen met daarin een werkplaats (winkel).
- Objecten met zowel een kantoor- als industriefunctie zijn vaak industriële bedrijven met daarin een kantoorruimte (industrie).
- De grens van 300 vierkante meter is gekozen, omdat daar een 'natuurlijke sprong' in de oppervlakteverdeling zit, waarbij het merendeel van de woningen kleiner is dan 300 vierkante meter. De bepaling van deze grens is gebaseerd op brongegevens bij dit onderzoek en niet op eerder door het CBS gehanteerde grenzen.

6.2 Leegstand in Nederland en Overijssel

De methode voor het bepalen van administratieve leegstand resulteert voor de provincie Overijssel in een leegstandspercentage van 3 procent, voor heel Nederland is dit 4 procent.²⁾ Dit leegstandspercentage wordt grotendeels bepaald door de leegstand onder woningen; die vormen het gros van de vastgoedvoorraad. Het totale leegstandspercentage verandert nauwelijks wanneer, naast hoofdgebouwen, ook bijgebouwen worden meegeteld. Ook dat is logisch, want woningen hebben doorgaans geen bijgebouwen groter dan 50 vierkante meter. Het totale leegstandspercentage wordt wel aanzienlijk hoger wanneer wordt gekeken naar leegstaande oppervlakte in plaats van aantal leegstaande gebouwen. In Overijssel bedraagt de oppervlakteleegstand 6 procent, waar 3 procent van het aantal objecten leeg staat. Dat het totale leegstandspercentage in vierkante meters hoger is dan het percentage leegstaande objecten, komt door objecten met commerciële of maatschappelijke functie; die staan relatief vaker administratief leeg en hebben, gemiddeld genomen, een grotere gebruiksoppervlakte dan woningen. Hierdoor tellen deze objecten relatief zwaar mee in een leegstandsstatistiek uitgedrukt in oppervlakte.

²⁾ In de leegstandsstatistiek zijn (ongeveer 31 duizend) objecten met alleen een 'overige gebruiksfunctie' buiten beschouwing gelaten waardoor het totaal aantal verblijfsobjecten in bijlage 2 (8,01 miljoen) lager is dan het genoemde aantal in hoofdstuk 4 (8,04 miljoen). Ook het leegstandspercentage wijkt hierdoor iets af.

6.3 Leegstand naar type vastgoed

Voor woningen resulteert de uitgewerkte methode in dit onderzoek in een landelijk leegstandspercentage van 3 procent. Voor woningen zijn door het CBS eerder al landelijke leegstandscijfers volgens de administratie berekend. In eerder onderzoek voor BZK '[Leegstand in Nederland anno 2013](#)' uit 2014 is een percentage van 5,5 procent leegstaande woningen berekend. Een leegstaande woning is in dit onderzoek een woning die tot de woningvoorraad wordt gerekend en waarbij niemand op het desbetreffende adres in een gemeente staat ingeschreven. Dit is vastgesteld door een koppeling van de BAG en de BRP op basis van voorlopige cijfers. Als voor het huidige onderzoek ook wordt uitgegaan van alleen de BRP-koppeling (dus een vergelijkbare methodiek) komen we uit op een vergelijkbaar leegstandspercentage van 5,2 procent. Dat het uiteindelijke leegstandspercentage voor woningen in dit onderzoek aanzienlijk lager is, komt doordat in het huidige onderzoek ook is gecorrigeerd voor geregistreerde WOZ-gebruikers en eventueel ingeschreven bedrijven (HR). Ook is sprake van een verschil in meetmoment (1 januari/juli 2013 versus 1 januari 2014).

Het leegstandspercentage voor woningen ligt in de provincie Overijssel iets lager dan het gemiddelde voor heel Nederland; afgerond is het leegstandspercentage in Overijssel 2 procent. Gekeken naar de verschillen tussen gemeenten valt op dat in de gemeenten Borne, Dalfsen, Hellendoorn en Olst-Wijhe bijna geen woningen leeg staan (slechts 1 procent), terwijl in de gemeenten Ommen en Dinkelland 4 procent van de woningen leeg staat.

Het leegstandspercentage verschilt aanzienlijk per type vastgoed.³⁾ Dit blijkt uit de volgende tabel, die is afgeleid van de volledige tabellenset in bijlage 2.

6.4.1 Procentuele leegstand naar type vastgoed, exclusief bijgebouwen

	Nederland		Provincie Overijssel	
	t.o.v. aantal objecten	t.o.v. totale oppervlakte	t.o.v. aantal objecten	t.o.v. totale oppervlakte
	%			
Totaal	4	6	3	6
Woning	3	2	2	2
Winkel	13	10	14	10
Industrie (incl. agrarisch)	19	15	18	13
Kantoor	26	18	29	21
Logies	9	3	5	2
Bijeenkomst	14	11	12	8
Onderwijs	12	9	14	12
Gezondheid	18	12	17	13
Sport	16	10	20	13

³⁾ Voor dit onderzoek is het type vastgoed gebaseerd op de BAG-gebruiksfunctie. Dit is de oorspronkelijke functie waarvoor een vergunning is verleend. Deze gebruiksfunctie hoeft niet altijd overeen te komen met het daadwerkelijke gebruiksdoel.

Administratieve leegstand is relatief hoog onder kantoren en industrie, maar ook voor gezondheids- en sportfaciliteiten. In termen van oppervlakte liggen de leegstandspercentages voor alle typen verblijfsobjecten lager dan in leegstand termen van aantal objecten. Voor alle typen vastgoed bij elkaar is dat niet het geval. Dat komt doordat de lage leegstand van woningen relatief zwaar meetelt in de objecten-leegstand, terwijl de oppervlakte-leegstand voornamelijk wordt bepaald door relatief hogere leegstand van commerciële en maatschappelijke objecten.

Ook is sprake van verschillen tussen de landelijke leegstandscijfers en die voor de provincie Overijssel, zo is te zien in tabel 6.4.1. De landelijke leegstand voor objecten met industriefunctie ligt gemiddeld hoger dan die in Overijssel. De kantoorleegstand is juist relatief hoog in Overijssel.

Binnen de provincie Overijssel zijn er ook regionale verschillen. Zo hangt de relatief hoge leegstand van kantoorpanden in Overijssel samen met een hoog leegstandspercentage in de gemeenten Deventer, Zwolle en Steenwijkerland. De hoge relatieve leegstand onder objecten met een industriefunctie (inclusief agrarisch) is vooral hoog in de gemeente Enschede. In de leegstand van winkels is het juist zeer opvallend dat er enkele gemeenten zijn met een relatief laag leegstandspercentage, in het bijzonder de gemeenten Rijssen-Holtten en Zwartewaterland (beiden 7 procent leegstaande objecten). Zeker voor industrie en kantoren maakt het uit met welke invalshoek je naar leegstand kijkt; er zijn vaak aanzienlijke verschillen tussen percentage leegstaande objecten en oppervlakteleegstand.

6.4 Leegstand naar type gebied en bijgebouwen

Type gebied is een beleidsrelevante invalshoek als het gaat om leegstand. In het vorige hoofdstuk is uitgelegd hoe, met behulp van geometrische bewerkingen, voor alle verblijfsobjecten is bepaald in wat voor soort gebied het zich bevindt; bebouwde kom, buitengebied of bedrijventerrein. De bebouwde kom is, als invalshoek, relevant met betrekking tot de thema's leefbaarheid, raming van woningvoorraad en leegstand van kantoren en winkels. Bedrijventerreinen zijn relevant met betrekking tot werklocaties en de raming van de voorraad op industrieterreinen. Het buitengebied, ten slotte, is een goede ruimtelijke afbakening om zicht te krijgen in het (vrijkomend) leegstaand agrarisch vastgoed.⁴⁾

Bijgebouwen

Via geometrische databewerking zijn objecten zonder adres in de BAG, (bijgebouwen) betrokken in de leegstandscijfers (zie hoofdstuk 5). Eind 2014 waren er in de provincie Overijssel in totaal ruim 65 duizend bijgebouwen, met een bijbehorende totale oppervlakte van 17,4 miljoen vierkante meter.⁵⁾ Ter vergelijking: de totale voorraad van

⁴⁾ [Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, Alterra, 2014.](#)

⁵⁾ Voor bijgebouwen wordt uitgegaan van pandoppervlakte.

verblijfsobjecten met adres (hoofdgebouwen) bedraagt bijna 520 duizend, met een totale oppervlakte van 87,6 miljoen vierkante meter. Bijgebouwen hebben in de provincie Overijssel een aandeel van 11 procent in de totale vastgoedvoorraad. Het aandeel van bijgebouwen in de totale vastgoedoppervlakte in Overijssel bedraagt 17 procent. Bijgebouwen komen vooral voor in het buitengebied.

In tabel 6.5.1 is te zien dat leegstand relatief het hoogst is op bedrijventerreinen en het laagst binnen de bebouwde kom. Leegstand in het buitengebied ligt ertussenin. Voor de leegstaande oppervlakte geldt dezelfde conclusie, maar dan zijn de verschillen kleiner. De tabel laat ook zien dat vooral in het buitengebied sprake is van een effect van bijgebouwen. Ten slotte zijn er verschillen zichtbaar tussen de provincie Overijssel en de regio Noordoost-Twente. Zo is opvallend dat in Noordoost-Twente de relatieve leegstand op bedrijventerreinen relatief laag is ten opzichte van de hele provincie.

6.5.1 Totale leegstand (alle typen vastgoed) in Overijssel, naar type gebied

	Leegstand exclusief bijgebouwen		Leegstand inclusief bijgebouwen	
	t.o.v. aantal objecten	t.o.v. totale oppervlakte	t.o.v. aantal objecten	t.o.v. totale oppervlakte
	%			
Overijssel				
Buitengebied	5	7	3	4
Bebouwde kom	3	4	3	4
Bedrijventerrein	16	12	15	12
NO Twente				
Buitengebied	6	4	3	2
Bebouwde kom	2	3	3	3
Bedrijventerrein	13	7	12	7

7.

Plausibilität

In dit onderzoek zijn verschillende exercities uitgevoerd om de plausibiliteit van de berekende leegstandscijfers te beoordelen. Deze toetsen zijn vooral gericht op beoordeling van plausibiliteit van leegstandsbepaling van commercieel en maatschappelijk vastgoed; de administratieve leegstandsbepaling van woningen is kwalitatief goed. Zo blijkt ook uit vergelijking met resultaten van eerder gepubliceerde cijfers voor BZK over woningleegstand, conform een vergelijkbare methode (zie ook resultaatbeschrijving in hoofdstuk 6.3).

Voor beoordeling van de kwaliteit van leegstandsbepaling is in de eerste plaats een poging gedaan om de leegstand onder winkels en kantoren in Overijssel teijken aan leegstandscijfers op basis van databestanden van Bak (kantoren) en Locatus (winkels). In de tweede plaats is een vergelijking gemaakt met praktijkinformatie (foto's en locatieanalyse) uit de notitie 'Kansrijke plekken in Noordoost Twente'. In deze notitie worden enkele tientallen aandachtsgebieden in de regio, in termen van leegstand en verwaarlozing, besproken. Ten slotte is een steekproef van ongeveer duizend adressen uit de leegstandsstatistiek door medewerkers van team Beleidsinformatie van de provincie Overijssel geanalyseerd op basis van visuele waarneming met behulp van Cyclorama, een toepassing die vergelijkbaar is met 'Streetview'.

7.1 Leegstand kantoren en winkels volgens Bak en Locatus

Voor het beoordelen van de plausibiliteit van de cijfers over leegstand van kantoren en winkels is een poging gedaan om deze informatie op microniveau te vergelijken met informatie over leegstand van kantoren en winkels uit gegevens van Rudolf Bak en uit Locatus. Een koppeling op het niveau van individuele objecten leverde vooral veel vraagtekens op; volgens de BagPlus leegstaande kantoren en winkels komen niet altijd voor in de gegevens van Bak en in Locatus en andersom zijn (leegstaande) kantoor- en winkelpanden volgens Bak en Locatus niet altijd als zodanig terug te vinden in de BagPlus. Uit nadere meta-analyse van de registraties van Bak en Locatus blijken er enkele conceptuele verschillen te bestaan tussen de registraties, waardoor deze op microniveau niet goed aan elkaar te koppelen zijn.

De definitie van een winkelpand volgens Locatus is landschappelijk van aard. Locatus maakt bovendien gebruik van een visueel oordeel of het een winkelpand betreft en of deze leegstaat. De panden hebben niet noodzakelijk ook een winkelfunctie volgens de registratie in de BAG. Zo zijn er veel woningen in gebruik (geweest) als winkel die voor Locatus wel kunnen meetellen voor de detailhandel-leegstand, maar niet als winkel in de leegstandsstatistiek van Overijssel voorkomen. In centrale winkelgebieden wordt de leegstand jaarlijks bijgehouden, daarbuiten is de frequentie veel lager. Bovendien hebben de cijfers van Locatus betrekking op de detailhandel, waar in de BAG een winkelfunctie ook kan slaan op vastgoed voor de groothandel en grootwinkelbedrijven, zoals autoshowrooms en grote meubelzaken. Dat verschil is bijvoorbeeld zichtbaar in Staphorst, waar volgens Locatus nauwelijks winkelleegstand is (in het centrale winkelgebied), terwijl daar volgens de methode van Overijssel juist veel leegstand is. Die leegstand is vooral geconcentreerd

op het industrieterrein (groothandel). Het grote verschil tussen beide methoden zit hem in het wel of niet het meenemen van groothandel.

De kantorenleegstandsgegevens van Rudolf Bak hebben betrekking op courante kantoorpanden groter dan 500 vierkante meter. De focus ligt op verhuurbare/ verkoopbare kantoorruimte. Leegstand wordt gemeten aan de hand van het aanbod: wat staat te koop/ te huur. De BAG-functie is niet noodzakelijk dat van kantoor. De laatste gebruiker hoeft daarbij nog niet vertrokken te zijn. De Overijssel-methode neemt alle verblijfsobjecten met een kantoorfunctie mee, ook incurante en kleinere objecten. Afzonderlijke objecten (units) kunnen daarbij samen een pand vormen. Bij zogenaamde 'antikraak' verhuur aan personen die zich inschrijven op het adres, zal in deze meting geen leegstand naar voren komen, omdat een object in gebruik is als daar een persoon staat ingeschreven.

Ondanks de problemen met koppeling van registraties op microniveau, levert een macro-vergelijking van leegstandscijfers wel resultaten op die in dezelfde orde van grootte liggen; het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) rapporteerde in 2015 een leegstandspercentage van 9 procent van het totale winkelvloeroppervlak in 2014.¹⁾ Dit cijfer ligt in de buurt van de 10 procent landelijke administratieve leegstand van winkeloppervlakte in 2014. Voor kantoren rapporteerde het PBL in 2014 een leegstandspercentage van 16,5 procent.²⁾ Ook dat cijfer ligt in de buurt van het landelijke administratieve leegstandspercentage van 18 procent onder kantooroppervlakte op 1 januari 2014, zoals berekend in de huidige studie. De cijfers van het PBL zijn gebaseerd op de gegevens van Locatus en Rudolf Bak. Ondanks de verschillen in gehanteerde definities komen de cijfers op basis van de verschillende methoden op macroniveau dus goed overeen, in ieder geval voor winkels en kantoren.

7.2 Notitie 'Kansrijke plekken in Noordoost-Twente'

Als tweede exercitie voor het beoordelen van de plausibiliteit is de leegstandsstatistiek geijkt aan praktijkinformatie over 34 aandachtlocaties in de regio Noordoost-Twente. Het gaat in het bijzonder om gezichtsbepalende locaties in de regio, waar sprake is van leegstand en/of verwaarlozing. Van deze locaties is destijds, via bureaustudie, informatie opgezocht over actueel gebruik/actuele bewoning. Bovendien zijn de afzonderlijke locaties bezocht, waarbij foto's zijn gemaakt voor een visuele beoordeling van de status van de desbetreffende objecten. Het in kaart brengen van deze aandachtsgebieden vond in de zomer van 2014 plaats. Dit ligt dus ongeveer een half jaar af van het moment van de administratieve waarneming (1 januari 2014). Dat is een beperking van deze toets.

Van de 34 bestudeerde locaties was het gros leegstaand volgens de praktijkwaarneming; een kleiner deel betreft in gebruik zijnde objecten die een probleem vormen, omdat sprake is van verwaarlozing of achterstallig onderhoud. Het gaat hier om

¹⁾ [Leegstand van winkels 2005-2015 \(PBL, 2015\)](#).

²⁾ [Leegstand van kantoren 1991-2015 \(PBL, 2015\)](#).

een niet-representatieve steekproef van objecten, omdat sprake is van een sterke oververtegenwoordiging van leegstaande objecten. Van de 34 onderzochte locaties komt in 20 gevallen de administratieve bepaling van leegstand (op 1 januari 2014) overeen met de praktijkwaarneming; in een groot deel van de gevallen (8) gaat het daarbij om waargenomen leegstand, waarbij volgens de administratieve leegstandsbepaling geen persoon staat ingeschreven, geen bedrijf is ingeschreven en gebruik volgens de WOZ-registratie 'onbekend' is (categorie leegstand '21' in tabel 4.2.1). In 12 van de 34 gevallen komt de praktijkwaarneming *niet* overeen met de administratieve bepaling van leegstand. Het gaat voornamelijk om objecten die volgens de praktijkwaarneming leeg staan, maar volgens de administratieve leegstandsbepaling niet leeg staan. Kortom; in de meeste gevallen is er volgens de BRP, WOZ en/of HR sprake van gebruik, terwijl de objecten in de praktijk in de desbetreffende periode waarschijnlijk leegstonden. Uit nadere analyse blijkt dat ruim de helft van deze gevallen objecten betreft, waar volgens de BRP en het HR destijds geen bewoner/bedrijf was geregistreerd, maar volgens de WOZ-registratie wel een gebruiker bekend was. In deze situaties lijkt dus sprake te zijn van inconsistentie tussen enerzijds de administratieve situatie volgens de WOZ en anderzijds de praktijk. Verder zijn er een paar gevallen met meerdere objecten (hoofd- en bijgebouwen) op hetzelfde perceel, waarbij de leegstandsbepaling niet goed gaat. Voorbeeld: een ingestorte en duidelijk onbruikbare (leegstaande) schuur van een boerderij, waarbij vermoedelijk nog wel sprake is van bewoning van de boerderij zelf. In de administratieve leegstandsbepaling wordt de leegstandsstatus van bijgebouwen, zoals schuren, overgenomen van het bijbehorende hoofdgebouw. Van een bijgebouw wordt dus aangenomen dat het in gebruik is op het moment dat het hoofdgebouw op dat perceel niet leegstaat. Dit is een imperfectie van de administratieve leegstandsbepaling; er kan namelijk geen onderscheid gemaakt worden tussen een hoofd- en bijgebouw waarbij het ene wel leegstaat en het andere in gebruik is. Ten slotte is er één geval van een object waar volgens de praktijkwaarneming in 2014 sprake was van illegale bewoning (dus feitelijk geen leegstand). Illegale bewoning wordt überhaupt niet waargenomen in de drie (basis)registraties.

Wat deze plausibiliteitsanalyse, op weliswaar zeer beperkte schaal, laat zien is dat de WOZ-registratie niet altijd aansluit op de praktijkwaarneming; soms is er (nog) een WOZ-gebruiker geregistreerd, terwijl in de praktijk sprake lijkt te zijn van leegstand. Het gaat in het bijzonder om situaties waar *alleen* de WOZ-registratie duidt op gebruik en de andere twee basisregistraties (BRP en HR) dus niet. De grotere praktijktoets laat echter een ander beeld zien. Zie paragraaf 7.3.

7.3 Praktijktoets door provincie Overijssel op basis van steekproef

De laatste en grootste plausibiliteitsanalyse betreft een praktijktoets die is uitgevoerd door team Beleidsinformatie van de provincie Overijssel met hulp van het CBS. Het gaat om een toetsing van administratieve leegstand aan de hand van visuele waarneming op basis van Cyclorama, vergelijkbaar met 'Streetview', waarin adressen kunnen worden opgezocht voor een visuele waarneming (aan de buitenkant) van een locatie. Voordeel van deze toets is dat, in het bijzonder voor vijf specifieke gemeenten, de visuele waarneming in de periode

rond 1 januari 2014 (peildatum bepaling administratieve leegstand) heeft plaatsgevonden. Het gaat om de gemeenten Borne, Dinkelland, Hardenberg, Tubbergen en Almelo. Belangrijk nadeel van deze toets is dat hij volledig gebaseerd is op visuele waarneming van buitenaf; het is daardoor vaak onduidelijk of zelfs onmogelijk om te bepalen of sprake is van leegstaand.

Het CBS heeft uit de leegstandsstatistiek een steekproef getrokken van ongeveer duizend verblijfsobjecten in de eerder genoemde vijf gemeenten van de provincie Overijssel. Het gaat om zowel leegstaande als niet leegstaande objecten (60/40), die gelijkmatig verdeeld zijn naar type vastgoed (o.b.v. BAG-gebruiksfunctie) en type gebied (bebouwde kom, buitengebied, bedrijventerrein). Het CBS heeft een steekproefbestand aan de provincie Overijssel geleverd met de adresgegevens, typering van de objecten (type gebouw, type gebied), *zonder* informatie over de administratieve leegstandstypering. Medewerkers van team Beleidsinformatie van de provincie Overijssel hebben de adressen van deze steekproef vervolgens opgezocht in Cyclorama en visueel bestudeerd op basis van een generieke checklist. Met behulp van deze checklist is gekeken naar de volgende visuele aspecten: gebouw vervallen, terrein/tuin verloederd, bord 'te huur' of 'te koop', aanwezigheid van mensen in/om het huis, aanwezigheid van een voertuig op het terrein en of sprake is van verbouwing/sloop/nieuwbouw. Op basis van een beslisboom is vervolgens vastgesteld of sprake is van leegstand. Daarbij zijn de volgende uitkomsten onderscheiden:

Typering leegstand volgens praktijktoets

- Leegstaand.
- Waarschijnlijk leegstaand.
- Niet leegstaand.
- Waarschijnlijk niet leegstaand.
- Geen oordeel.
- Geen foto beschikbaar (dus ook geen oordeel mogelijk).

Na volledige uitvoering van de praktijktoets heeft de provincie nog een laatste check gedaan op consistente uitvoering van de praktijktoets. De uitkomsten zijn vervolgens aan het CBS terug geleverd en het CBS heeft de resultaten vervolgens gekoppeld aan de

7.3.1 Resultaat praktijktoets

	Aantal	Aandeel
		%
Pand administratief in gebruik		
1. Juist vastgesteld	184	19
2. Waarschijnlijk juist vastgesteld	105	11
3. Niet juist vastgesteld	26	3
4. Waarschijnlijk niet juist vastgesteld	32	3
Pand administratief niet in gebruik		
5. Juist vastgesteld	63	6
6. Waarschijnlijk juist vastgesteld	68	7
7. Niet juist vastgesteld	57	6
8. Waarschijnlijk niet juist vastgesteld	61	6
9. Resultaat onbepaald vanwege gebrekkige visuele waarneming	390	40
TOTAAL waarnemingen praktijktoets	986	100

administratieve leegstandsbe­paling en het resultaat geanalyseerd. Dat levert het resultaat in tabel 7.3.1 op. Ter illustratie: categorie 2 (Pand administratief in gebruik – waarschijnlijk juist vastgesteld) betekent dat een object volgens de administratieve leegstandsbe­paling in gebruik is en volgens de praktijkwaarneming 'waarschijnlijk niet leegstaand' is. Zo slaat categorie 7 (Pand administratief niet in gebruik – niet juist vastgesteld) op objecten die administratief leeg staan, maar volgens de praktijkwaarneming 'niet leegstaand' zijn.

De praktijktoets levert over het geheel een vrij duidelijk resultaat op. Van een groot deel (40 procent) van de objecten kon in de praktijktoets, door gebrek aan of beperkte visuele waarneming, niet worden vastgesteld of primo 2014 feitelijk sprake was van leegstand. In 18 procent is sprake van een inconsistentie tussen de administratieve waarneming en de praktijkwaarneming. In 43 procent lijkt de administratieve waarneming, op basis van de praktijktoets, juist of waarschijnlijk juist.

De administratieve waarneming sluit verreweg het beste aan op de praktijkwaarneming voor administratief niet leegstaande (dus in gebruik zijnde) objecten. Voor administratief leegstaande objecten geldt dat het resultaat op het eerste oog weinig bevredigend is; in iets minder dan de helft van de objecten met waarneming geldt dat de waargenomen leegstandsstatus (waarschijnlijk) niet overeenkomt met de administratieve leegstandsstatus.

Om meer inzicht te krijgen in het resultaat van de praktijktoets kan het resultaat worden uitgesplitst naar categorie van administratieve leegstand, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4. Dit geeft een beeld van hoe de kwaliteit van de administratieve leegstandwaarneming zich verhoudt tot de gecombineerde bijdrage van de drie (basis) registraties BRP, WOZ en HR. In tabel 7.3.2 is het resultaat van de praktijktoets uitgesplitst naar de afzonderlijke categorieën van administratieve leegstand. Hierbij is aangegeven of de administratieve leegstand volgens de praktijktoets (waarschijnlijk) juist of (waarschijnlijk) onjuist is.

7.3.2 Resultaat praktijktoets, naar categorie administratieve leegstand

Categorie administratieve leegstand ↓	Juist ¹⁾	Onjuist ²⁾	Onbepaald	Totaal
Persoon/personen geregistreerd				
1. Geen bedrijf, wel gebruiker	24	0	14	38
2. Niet-actief bedrijf, wel gebruiker	2	0	0	2
3. Actief bedrijf, wel gebruiker	10	0	3	13
5. Geen bedrijf, geen gebruiker	0	0	1	1
7. Actief bedrijf, geen gebruiker	1	1	1	3
11. Actief bedrijf, gebruiker onbekend	1	0	1	2
Geen personen geregistreerd				
13. Geen bedrijf, wel gebruiker	68	15	40	123
14. Niet-actief bedrijf, wel gebruiker	10	5	3	18
15. Actief bedrijf, wel gebruiker	151	23	28	202
17. Geen bedrijf, geen gebruiker	36	26	56	118
18. Niet-actief bedrijf, geen gebruiker	4	1	1	6
19. Actief bedrijf, geen gebruiker	11	7	5	23
21. Geen bedrijf, gebruiker onbekend	95	92	232	419
22. Niet-actief bedrijf, gebruiker onbekend	3	4	2	9
23. Actief bedrijf, gebruiker onbekend	4	2	3	9
Totaal waarnemingen praktijktoets	420	176	390	986

¹⁾ Inclusief 'waarschijnlijk juist'.

²⁾ Inclusief 'waarschijnlijk onjuist'.

Onder de administratief leegstaande objecten blijkt een groot deel niet (goed) waarneembaar in de praktijktoets (in totaal 54 procent), terwijl dat aandeel onder administratief niet-leegstaande objecten aanzienlijk lager is (in totaal 23 procent). Uit het overzicht in tabel 7.3.2 blijkt verder dat meer dan twee derde van alle inconsistenties tussen administratieve waarneming en praktijkwaarneming zich manifesteert in de categorieën 17 ('geen persoon, geen bedrijf, geen gebruiker') en 21 ('geen persoon, geen bedrijf, gebruiker onbekend') van de administratieve leegstandsbepaling, waarbij administratief dus geen gebruik wordt waargenomen, maar daarvan in de praktijk dus wel sprake lijkt te zijn. Binnen categorieën met administratief gebruik (dus geen leegstand) vallen vooral de categorieën 13 ('geen persoon, geen bedrijf, wel gebruiker') en 15 ('geen persoon, actief bedrijf, wel gebruiker') op. Voor beide categorieën geldt dat er weliswaar sprake is van inconsistenties, maar dat de administratieve waarneming veel vaker goed lijkt te gaan dan fout. Voor de laatstgenoemde categorie is dat een interessante, positieve uitkomst. Dat zegt namelijk dat de WOZ-registratie een nuttige aanvulling is op respectievelijk BRP (geen persoon) en HR (geen bedrijf) om vast te stellen dat er wel degelijk gebruik wordt gemaakt van een object.

Het grootste deel van de inconsistenties tussen administratieve leegstand en praktijkwaarneming betreft dus objecten waar volgens HR, BRP en WOZ geen gebruik is geregistreerd,³⁾ terwijl er in de praktijk wel degelijk sprake lijkt te zijn van gebruik. Een belangrijke vraag hierbij is natuurlijk welke waarneming beter is: de administratieve waarneming of de visuele waarneming in de praktijktoets. Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden; in beide waarnemingen kunnen fouten zitten. Bovendien meten we met deze praktijktoets niet alleen langdurige leegstand, maar ook frictieleegstand waarvan vanwege de hoge dynamiek meer inconsistentie met de registraties te verwachten is. Als we aannemen dat in alle gevallen van inconsistentie de praktijkwaarneming juist is (en de administratieve leegstandsbepaling dus niet) dan is een relevante vervolgvraag welke van de registraties hierin tekort schiet. Gaat het om onvolledige registratie van bewoning door personen (BRP), vestiging van bedrijven (HR) of schiet de registratie van 'algemeen gebruik' van objecten (WOZ) vooral te kort? Voor verdere beoordeling van de inconsistenties wordt gekeken bij welke typen vastgoed deze fouten zich vooral manifesteren.

7.3.3 Resultaat praktijktoets, naar type vastgoed

Type vastgoed ¹⁾ ↓	Juist ²⁾	Onjuist ³⁾	Onbepaald	Totaal
Woning	84	32	95	211
Winkel	120	48	22	190
Industrie	110	52	95	257
Kantoor	39	18	28	85
Logies	3	3	104	110
Bijeenkomst	37	14	16	67
Onderwijs	15	2	8	25
Gezondheidszorg	8	6	18	32
Sport	4	1	4	9
Totaal waarnemingen praktijktoets	420	176	390	986

¹⁾ Op basis van BAG-gebruiksfunctie.

²⁾ Inclusief 'waarschijnlijk juist'.

³⁾ Inclusief 'waarschijnlijk onjuist'.

³⁾ Of er is wel gebruik geregistreerd, maar door beperkingen in de koppeling van de verschillende registraties wordt dit niet duidelijk.

In bovenstaande tabel is duidelijk te zien dat de objecten met logiesfunctie nagenoeg niet te beoordelen zijn in de praktijktoets. Het gaat hier vaak om verblijfsobjecten op een recreatiepark, zo blijkt uit de praktijkwaarneming. Die zitten kennelijk nog altijd in de populatie, ondanks uitfiltering op basis van DUWOZ-code en WOZ-gebruiksfunctie. Dat is een aandachtspunt voor eventueel vervolgonderzoek. Ook onder objecten met een gezondheidszorgfunctie blijkt een aanzienlijk deel van de objecten uit de steekproef (56 procent) niet te beoordelen. Wanneer alleen wordt gekeken naar de objecten mét een oordeel blijkt dat de inconsistenties relatief het grootst zijn bij vastgoed met een gezondheidszorgfunctie (43 procent van alle objecten met oordeel) en objecten met een industrie- of kantoorfunctie (beide 32 procent van alle objecten met een oordeel). Bij de gezondheidszorgpanden gaat het overigens om een relatief klein aantal in de steekproef. Voor de andere typen objecten ligt het 'mismatch-percentage' voor alle objecten met een oordeel tussen de 20 en 30 procent. Een uitzondering betreft objecten met een onderwijsfunctie; daar wijkt slechts in 12 procent van alle objecten met een oordeel de praktijkwaarneming af van de administratieve leegstandsstatus. Opvallend is dat ook bij woningen, waarvan wordt verondersteld dat de leegstandsbeplanning kwalitatief zeer goed is, nog sprake is van een mismatch tussen registratie en praktijk van bijna dertig procent.

Wanneer het resultaat van de praktijktoets wordt afgezet tegen de typering van administratieve leegstand én tegen type vastgoed blijkt dat onder de steekproefobjecten met industrie-functie er 32 volgens de praktijktoets in gebruik zijn, maar waar volgens de gekoppelde administraties geen persoon is geregistreerd (BRP), geen bedrijf is ingeschreven (HR) en volgens de WOZ-registratie onbekend is of er een gebruiker is. Daar lijken zowel HR als WOZ dus te kort te schieten.

7.4 Conclusie

De administratieve waarneming van gebruik komt vaker wél overeen met de praktijkwaarneming dan niet. Toch is sprake van inconsistenties, in het bijzonder in situaties van administratieve leegstand, in combinatie met gebruik volgens praktijkwaarneming. Verder blijkt dat visuele waarneming vaak lastig of zelfs onmogelijk is. Als wel visuele waarneming mogelijk is én er is sprake van inconsistenties, dan is het vervolgens nog niet eenduidig welke conclusie je moet trekken; want welke waarneming is juist? Visueel of administratief? Administratieve waarneming heeft zeker beperkingen. Zo blijkt uit de praktijkanalyse van de 'Kansrijke plekken in Noordoost Twente' dat de WOZ-registratie niet altijd aansluit op de praktijk. Maar visuele waarneming geeft niet noodzakelijk een beter oordeel dan administratieve waarneming. Zo verbergen vastgoedeigenaren leegstand mogelijk nog wel eens achter gesloten gordijnen en kunnen bewoners die met vakantie zijn of überhaupt weinig aandacht besteden aan het aangezicht van hun woning ten onrechte een indruk geven van leegstand. Ook de constatering dat voor woningen sprake is van een inconsistentie van bijna 30 procent tussen registratie en praktijkwaarneming duidt erop dat juist de praktijkwaarneming van leegstand beperkingen heeft. De administratieve leegstandsbeplanning van woningen is namelijk kwalitatief goed, uitgaande van de kwaliteit van de gebruikte broninformatie hiervoor (BRP).

8.

Conclusies en

aanbevelingen

Er is veel behoefte aan integrale informatie over leegstand. Waar is sprake van leegstand? Hoe verhoudt leegstand in een regio zich tot leegstand in andere, vergelijkbare regio's? Welke typen vastgoed staan het vaakst leeg? En om wat voor oppervlakte gaat het? Dat zijn vragen die beantwoord kunnen worden met deze verkenning voor een integrale leegstandsmonitor.

Conclusies

De provincie Overijssel heeft een methode bedacht en samen met het CBS uitgewerkt om leegstand van vastgoed te bepalen op basis van informatie in de basisregistraties BAG, BRP, HR, WOZ en het BRK. Er blijken voldoende aanknopingspunten te zijn om op basis van informatie in deze registraties landelijke en regionale cijfers te maken van administratieve leegstand. Vernieuwend aan deze methode is dat informatie over gebruik van vastgoed uit vijf verschillende registraties wordt *gecombineerd*, wat het mogelijk maakt om administratieve leegstand te schatten voor alle typen vastgoed, met een landelijke dekking. Omdat de registratie plaatsvindt op puntniveau (VBO) biedt deze methode bovendien de mogelijkheid om leegstand te bepalen én te benchmarken voor elk ruimtelijke indeling, inclusief laag regionaal niveau (bijvoorbeeld gemeente en wijken). Verder biedt de basisinformatie uit de BAG de mogelijkheid om leegstand zowel uit te drukken in aantal als in oppervlakte, vierkante meters dus. Ook is informatie meegenomen over bijgebouwen, zoals schuren, loodsen en kassen.

De methode voor het bepalen van integrale leegstand van vastgoed kent verschillende beperkingen. In de eerste plaats is administratieve leegstand niet hetzelfde als feitelijke leegstand; het is een benadering van de daadwerkelijke gebruikstatus van verblijfsobjecten. Ook gedeeltelijke leegstand wordt niet gemeten; een object staat administratief volledig leeg of niet leeg. Daarnaast is de administratieve koppeling van de vijf registraties niet perfect. Dat geldt vooral voor het HR. Vooral de grote diversiteit in schrijfwijze van adresinformatie en überhaupt ontbrekende adresinformatie in het HR, maken het onmogelijk om alle bedrijfsvestigingen administratief goed te koppelen aan de BAG; 21,5 procent van alle bedrijfsvestigingen in het HR kan uiteindelijk niet worden gekoppeld aan een object in de BAG. Het is lastig te voorspellen hoe snel de registratie van vestigingsinformatie van bedrijven in toekomst gaat verbeteren, maar dit punt is in ieder geval onder de aandacht gebracht van de Kamer van Koophandel. Door informatie uit de basisregistraties te combineren, wordt een deel van deze miskoppeling van het HR aan de BAG gecompenseerd, maar niet alles. Dergelijke miskoppelingen zorgen voor een overschatting van leegstand. Ook waar wél administratief wordt gekoppeld, kan sprake zijn van inconsistente informatie, bijvoorbeeld door administratieve vertraging of door verschil in schrijfwijze van adresinformatie. Daarbij wordt gebruik niet altijd op hetzelfde elementaire niveau geregistreerd. Zo kent de WOZ een afbakening die anders is dan de verblijfsobjecten (VBO's) in de BAG.

Al met al zit de voornaamste tekortkoming en uitdaging van de leegstandsstatistiek in de meting van economische activiteit op een adres; de vestigingsinformatie in het HR is beperkter dan die in de BRP, waardoor het HR minder goed koppelt met de basisinformatie (BAG). Om in de toekomst te komen tot betere integrale leegstandscijfers kan ook de methode zelf nog verder worden verfijnd. Zo zou met behulp van datum van inschrijving bij de KvK mogelijk een onderscheid kunnen worden gemaakt tussen verblijfsobjecten van niet-actieve bedrijven die net zijn opgestart (niet-leegstaand) en slapende bedrijven

(leegstaand). Maar belangrijker nog is een betere vulling van het vestigingsadres in het HR voor een betere koppeling tussen HR en BAG. Hoewel de methode voor het bepalen van administratieve leegstand voor verbetering vatbaar is (zie aanbevelingen verderop), is tijdens een deskundigensessie in de provincie Overijssel op 5 november 2015 aangegeven dat de huidige statistiekmethode met een consistente foutenmarge ook goed bruikbaar kan zijn voor monitoring van leegstand.

Op dit moment bestaan er verschillende soorten cijfers over leegstand. Voor onderzoek en beleid is het wenselijk om (gezamenlijk) te komen tot één brede geaccepteerde leegstandsdefinitie en leegstandsstatistiek, zodat iedereen het over hetzelfde heeft. De leegstandsmethodiek die bedacht is in Overijssel biedt belangrijke bouwstenen om een dergelijk landelijk instrument te realiseren.

Het doel van deze studie is om te komen tot betrouwbare en bruikbare cijfers over leegstand voor beleidsvorming. Vanuit de provincie Overijssel (onderzoekers en beleidsmakers) en het CBS zijn er nog verschillende aanbevelingen voor de toekomst. Deze zijn te splitsen in enerzijds aanbevelingen voor het verder ontwikkelen van de methode en anderzijds ideeën over het vergroten van de beleidsrelevantie:

Aanbevelingen voor verder ontwikkelen methodiek bepaling administratieve leegstand

- Stimuleer dat registerhouders de kwaliteit van de registerinformatie verder verbeteren. Denk hierbij aan vestigingsinformatie in het Handelsregister en oppervlakte-informatie in de BAG.
- Onderzoek naar de mogelijkheden met betrekking tot het in kaart brengen van feitelijk gebruik op basis van informatie over energieverbruik. Nu is dat al gedaan voor woningen.
- Onderzoek of mutatiedatums in de registraties bruikbaar zijn als proxy voor het bepalen van leegstandsduur.
- Onderzoek naar bruikbaarheid van Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen (LISA) voor een verbetering van kwaliteit van informatie over bedrijfsvestigingen.
- Koppelen van gebouwen zonder adres (bijgebouwen) aan percelen via de koppeltabellen van het Kadaster in plaats van geometrische koppeling.

Aanbevelingen voor vergroten beleidsrelevantie van leegstandscijfers

- Meerdere metingen van leegstand per jaar, bijvoorbeeld ieder kwartaal. Op deze manier kun je onderscheid maken tussen frictieleegstand en langdurige leegstand.
- Uitsplitsing van leegstandscijfers naar beleidsrelevante vastgoedcategorieën, op basis van de gedetailleerde DUWOZ-code in plaats van de BAG-functie (bijvoorbeeld voor agrarisch, maatschappelijk vastgoed).
- Koppeling maken met de (nu digitale) bestemmingsplannen die beter aansluiten op de actuele gebruiksfunctie van gebouwen.

- Kijk niet alleen naar het aantal (leegstaande) objecten en de bijbehorende oppervlakte, maar ook naar de oppervlakte van 'beschikbare percelen'. Dat is beleidsrelevante informatie in de context van leegstand op bedrijventerreinen.
- Verrijk een leegstandsmonitor met (Kadaster)informatie over transacties op de vastgoedmarkt. Dit geeft een beter beeld van de achterliggende dynamiek op de vastgoedmarkt.
- Verrijk de leegstandsmonitor met beschikbare informatie over de waarde van vastgoed (WOZ-waarde).
- Maak optimaal gebruik van de beschikbare (achtergrond)informatie die reeds beschikbaar is in de verschillende basisregistraties. Zie lijst met variabelen in bijlage 4.
- Zorg dat informatie over administratieve leegstaand zo breed mogelijk toegankelijk wordt.

Bijlagen

I Uitsluiten bijzondere objecten

Het uitsluiten van bijzondere objecten uit de vastgoedvoorraad gebeurt in twee stappen:

Stap 1:

Aan het BagPlus-bestand zijn DUWOZ-codes aangekoppeld. Deze variabele, afkomstig uit een registratie van Dataland, bevat een gedetailleerde specificatie van de gebruiksfunctie van een object/pand. De code bestaat uit vier posities, waarvan de eerste twee posities duiden op de algemene gebruiksfunctie en de derde en vierde positie respectievelijk de vorm en omschrijving van het object beschrijven. Onderstaande tabel geeft weer welke typen vastgoed worden verwijderd uit de vastgoedvoorraad op basis van de aangekoppelde DUWOZ-codes.

DUWOZ-codes en bijbehorende typen vastgoed die verwijderd worden uit de vastgoedvoorraad

DUWOZ-code	Beschrijving	DUWOZ-code	Beschrijving
1001	Woning in aanbouw	3617	Gemaal
1191	Woonwagen/-boot	3618	Gasdistributiestation
1200	CELFUNCTIE	3619	Stroomdistributiestation
1201	Recreatiewoning	3620	Schakelstation
1203	Waterhuishouding: kwantiteit (aan- en af)	3621	Trafo
1205	Waterhuishouding: waterzuivering	3622	Hoogspanningsmast
1206	Overig steen recreatiewoning	3623	Electriciteitscentrale
1211	Recreatie vrijstaand	3624	Windmolen
1212	Vrijstaande recreatie semi-bungalow	3625	Nutsvoorziening (neg)
1213	Vrijstaande recreatie bungalow	3626	Rioolwaterzuiveringsinstallatie
1214	Vrijstaande recreatie villa/landhuis	3629	Overig energie en water
1216	Recreatie, vrijstaand, chalet	3636	Parkeerplaats in parkeergarage/terrein
1217	Vrijstaande recreatie kwadrant-woning	3637	Parkeergarage
1219	Vrijstaande recreatie patio-woning	3640	Parkeergarage
1221	2^1 kap recreatiewoning	3642	Collectieve parkeergarage bij niet-woning
1222	2^1 kap recreatie semi-bungalow	3651	Bijgebouw
1223	2^1 kap recreatie bungalow	3664	Telefooncentrale
1225	2^1 kap recreatie woonboerderij	3665	Zendmast
1231	Recreatie rijenwoning	3666	Televisiemast
1232	Rij recreatie semi-bungalow	3667	overig communicatie
1233	Rij recreatie bungalow	3668	Pinautomaat
1235	Rij recreatie woonboerderij	3669	Reclamezuil
1238	Woning recreatie rij drive-In	3690	Overige nutsvoorzieningen
1241	Hoek recreatiewoning	3691	Uitkijkpost
1242	Hoek recreatie semi-bungalow	3692	Schuilkelder
1243	Hoek recreatie bungalow	3693	Bunker
1245	Hoek recreatie woonboerderij	3694	Fort (stelling van Amsterdam)
1248	Woning recreatie hoek drive-In	3696	Overig energie vrijgesteld WOZ
1251	Tussen recreatiewoning	3697	Rioolzuivering vrijgesteld WOZ
1252	Tussen recreatie semi-bungalow	3699	Overige defensie-objecten

DUWOZ-codes en bijbehorende typen vastgoed die verwijderd worden uit de vastgoedvoorraad (vervolg)

DUWOZ-code	Beschrijving	DUWOZ-code	Beschrijving
1255	Tussen recreatiewoning	3920	Geldautomaat
1261	Eind recreatiewoning	3990	Volkstuin
1262	Eind recreatie semi-bungalow	3BOK	Bouwkavel
1265	Eind recreatie woonboerderij	3PEN	Pen-centrale
1271	Geschakelde recreatiewoning	3PTT	PTT-centrale
1272	Geschakelde recreatie semi-bungalow	3SVC	Sv-centrale
1273	Geschakelde recreatie bungalow	3SVI	Sv-installatie
1275	Geschakelde recreatie woonboerderij	3TRA	Trafo
1277	Geschakelde recreatie kwadrant-woning	4000	Werken
1281	Recreatie flatwoning	4010	Dienstverlening
1282	Recreatie maisonnette	4011	Kantoorfunctie
1283	Recreatie appartement	4013	Volkstuin met opstallen
1286	Woning recreatie etage penthouse	4020	Werken, niet zijnde dienstverlening
1287	Recreatie benedenwoning	4021	Agrarische bedrijvigheid
1288	Recreatie bovenwoning	4023	Industrie en nijverheid
1290	Chalet	4025	Transport en opslag
1291	Woonwagen/-boot recreatie	4100	Ongebouwd
1292	Overig recreatieobject	4110	Tuin
1293	Woonwagen/-boot recreatie bungalow	4111	Bouwterrein
1295	Tuin bij woning	4112	Stortplaats
1298	Woonwagen/-boot recreatie drive-in	4113	Volkstuin
1299	Grond bij woonboot/stacaravan	4114	Speeltuin
1617	Gemaal	4115	Parkeerterrein/parkeerplaats
1700	Garagebox	4116	Bouwgrond t.b.v. woningen
1701	Parkeerplaats in parkeergarage	4117	Tuin of erf
1702	Parkeerplaats in parkeergarage	4118	Erf/tuin bij woning
1703	Parkeerplaats op/of parkeerterrein	4119	Akkerbouwland
1705	Berging	4121	Opslagterrein
1710	Berging/schuur	4125	Erf en tuin
1711	Garagebox vrijstaand std.	4127	Natuurterrein
1713	Gedoogde bungalow	4180	Waterverdedigingswerk
1720	Parkeerplaats garage-terrein	4180	Waterverdedigingswerk
1730	Berging	4190	Particulier gebruikte grond
1731	Garagebox rij std.	4199	Overig ongebouwd
1741	Garagebox hoek std.	4410	BOUWTERREINEN BEDRIJVEN
1750	Berging	4470	PAARDEWEI
1751	Garagebox tussen std.	4BOU	Bouwterrein
1761	Garagebox eind std.	4OPS	Opslagterrein
1771	Won/garage/gescha/stand	4SPT	Speelterrein
1GBX	Garagebox	4VLK	Volkstuin
1RCW	Recreatiewoning	5100	Woning in aanbouw
2150	PARKEERPLAATS	5101	Vrijstaande woning in aanbouw
2512	Sportterrein met woning	5110	Eengezins-eindwon. zonder zijtn aanbouw
2519	Tennisbaan	5111	Vrijstaande woning in aanbouw
26	AMBASSADE	5115	Won. in aanbouw norm. vrijst. woonboerderij
2601	Waterverkeer: verbinding	5116	Agrarische bedrijfswoning in aanbouw
2602	Waterverkeer: stallen overdekt (ligplaats)	5121	2 onder 1 kap woning in aanbouw
2610	TRAFO	5125	Woning in aanbouw 2/1 kap woonboerderij
2613	Drinkwaterzuiverings installatie	5131	Rijwoning in aanbouw
2616	Rioolwaterzuiverings installatie	5141	Hoekwoning in aanbouw

DUWOZ-codes en bijbehorende typen vastgoed die verwijderd worden uit de vastgoedvoorraad (slot)

DUWOZ-code	Beschrijving	DUWOZ-code	Beschrijving
2617	Gemaal	5151	Galerijflat boven begane grond in aanbouw
2621	Trafo	5161	In aanbouw eindwoning
2624	Windmolen	5170	Bedrijf in aanbouw
2636	Parkeergarage	5183	Appartement in aanbouw
28	TECHNISCHE RUIMTE	5188	Bovenwoning in aanbouw
3009	Ongebouwde objecten, agrarisch	5820	Roeibaan
3026	Parkeergarage	7081	Sport voorzieningen: openlucht
3117	Schuur/loods	7090	Nutsvoorzieningen
3118	Sportschool/fitnessruimte	7091	Nutsvoorzieningen: schakel-, regelstation
31GE	Gemaal (vrijgesteld)	7611	Waterleidingstation INW-HWK
32	RECREATIEWONING	7624	Windmolen (WEV)
3221	Niet-regulier kampeerterrein	7640	Parkeergarage INW-HWK
3281	Hobbymat. cultuurgrond (bebouwd)	7668	Geldautomaat (WEV)
3512	Sportterrein inclusief gebouwen	7693	Bunker INW-HWK
3514	Tribune	8000	Recreatie
3519	Tennisbaan	8009	Grond N.S.
3599	Visvijver	8014	Speeltuin/-terrein
3600	Nutsvoorziening	8015	Volkstuin
3609	Rioolzuiveringsinstallatie niet vrij	8111	Vrijstaande woning in aanbouw
3610	Nutsvoorzieningen, energie en water	8131	Rijwoning in aanbouw
3610	Nutsvoorzieningen, energie en water	8188	Bovenwoning in aanbouw
3610	Nutsvoorzieningen, energie en water	8199	Ongebouwd vrijgesteld
3611	Waterleidingstation	8400	Cultuurgrond
3612	Reinwaterkelder	8700	Park
3613	Drinkwaterzuiveringsinstallatie	9100	Sluimerend woz-object
3613	Drinkwaterzuiveringsinstallatie	9312	Berging/schuur
3614	Watertoren	9700	Diftarobject
3615	Waterverdediging/-kering	9902	Omschrijving onbekend voor 9902
3616	Rioolwaterzuiveringsinstallatie		

Bron: Dataland.

Een uitgebreide, maar niet volledige DUWOZ-codelijst is te vinden op:
<https://www.taccent.nl/bestanden/SENS-objectcoderingslijst.pdf>.

Stap 2:

Met de eerder genoemde selectie zijn nog niet alle recreatiewoningen uit de vastgoedvoorraad verwijderd. Op basis van de WOZ-gebruikscodes uit de WOZ-registratie zijn alle resterende objecten met WOZ-gebruikscodes 'recreatiewoning/garage' uit de vastgoedvoorraad verwijderd. Ook zijn alle objecten met een logiesfunctie volgens BAG én DUWOZ-code onbekend verwijderd.

II Experimentele leegstandsmonitor Overijssel

[Hier](#) staat de volledige experimentele leegstandsstatistiek, met cijfers over leegstand in Nederland en verbijzondering voor de provincie Overijssel.

[Hier](#) is een Tableau-visualisatie te vinden van de leegstandscijfers, die is ontwikkeld door de provincie Overijssel.

III Begrippenlijst

Actief bedrijf

Binnen het HR wordt onderscheid gemaakt tussen actieve en niet-actieve bedrijven. In het HR geldt: een bedrijf wordt als actief bestempeld als er werkzame personen in dienst zijn en/of het bedrijf omzet heeft.

Administratieve leegstand

Leegstand gemeten met een integrale benadering op basis van (koppelingen tussen) registraties met administratieve informatie over de bezetting van een object; er wordt niet feitelijk in de praktijk getoetst of er mensen wonen of dat er een bedrijf of instelling actief is.

BagPlus-bestand

Bestand waarin de BAG en de WOZ al administratief aan elkaar gekoppeld zijn.

Bak

Het kantorenbestand van Rudolf Bak bevat gegevens over de kantorenvorraad die zijn verkregen door eigen waarneming, waarbij de grootte van de voorraad evenals de samenstelling ervan jaarlijks door een plaatselijke inventarisatie per woonkern wordt vastgesteld. Alleen kantoorpanden met een oppervlakte boven de 500 vierkante meter worden geïnventariseerd.

Bebouwde kom

Indicator die aangeeft of verblijfobjecten in de provincie Overijssel zich binnen of buiten de bebouwde kom bevinden. Dit is bepaald op basis van geometrische informatie (gebiedsgrenzen) van de provincie Overijssel. In dit onderzoek is de volgende indeling gebruikt, in combinatie met informatie over ligging in een bedrijventerrein: bedrijventerrein – binnen bebouwde kom – buiten bebouwde kom.

Bedrijventerrein

Indicator die aangeeft of verblijfsobjecten in de provincie Overijssel zich op een industrieterrein bevinden. Dit is bepaald op basis van geometrische informatie (grenzen van bedrijventerreinen binnen IBIS) van de provincie Overijssel. In dit onderzoek is de volgende indeling gebruikt, in combinatie met informatie over ligging in een bedrijventerrein: bedrijventerrein – binnen bebouwde kom – buiten bebouwde kom.

Bijgebouw

Dit is een gebouw in de BAG, zonder adres, zoals kassen en schuren. Deze gebouwen zijn, met behulp van een geometrische toepassing, gekoppeld aan verblijfsobjecten met een adres (hoofdgebouwen). Bijgebouwen kleiner dan 50 vierkante meter zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Het gaat dan vooral om garages en schuren.

Bijzondere financiële instelling (BFI)

In Nederland gevestigde onderdelen van een buitenlandse ondernemingsgroep.

Buitengebied

Indicator die aangeeft of verblijfobjecten in de provincie Overijssel zich in het buitengebied bevinden. Dit is bepaald op basis van geometrische informatie (gebiedsgrenzen) van de provincie Overijssel. In dit onderzoek is de volgende indeling gebruikt, in combinatie met informatie over ligging in een bedrijventerrein: bedrijventerrein – binnen bebouwde kom – buiten bebouwde kom.

Cyclorama

Medium, vergelijkbaar met 'Streetview', waarin adressen kunnen worden opgezocht voor een visuele waarneming (aan de buitenkant) van een locatie.

DUWOZ

Door taxatiebureaus opgestelde codetabel met informatie over actuele bouwkundige bestemmingen van objecten.

Gebruiksfunctie

Een categorisering van de gebruiksdoelen in de BAG van het betreffende verblijfsobject zoals dit door de overheid als zodanig is toegestaan. Verblijfsobjecten kunnen een of meerdere van de volgende gebruiksdoelen hebben: Woonfunctie, Bijeenkomstfunctie, Celfunctie, Gezondheidszorgfunctie, Industriefunctie, Kantoorfunctie, Logiesfunctie, Onderwijsfunctie, Sportfunctie, Winkelfunctie, Overige gebruiksfunctie.

Gebruiksoppervlakte

De oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. Dit concept wordt gebruikt om de totale (leegstaande) oppervlakte van verblijfsobjecten te berekenen. Voor bijgebouwen, zoals kassen en schuren, wordt uitgegaan van de totale pandoppervlakte.

Hoofdgebouw

Een verblijfsobject in de BAG met een adres wordt in dit onderzoek bestempeld als 'hoofdgebouw'. Dit, in contrast met 'bijgebouwen', die geen adres hebben in de BAG. Zie uitleg Bijgebouw.

Locatus

Onafhankelijke bron van winkelinformatie in de Benelux. Locatus verzamelt zelf informatie over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven door veldwerkers jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux te laten bezoeken en onderzoeken.

Niet-actief bedrijf

Binnen het HR wordt onderscheid gemaakt tussen actieve en niet-actieve bedrijven. In het HR geldt: een bedrijf wordt als niet-actief bestempeld als er geen werkzame personen in dienst zijn en het bedrijf geen omzet heeft.

Pand

De kleinste bouwkundige eenheid die nog functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandig is, direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Type vastgoed

Indeling van objecten in een vastgoedtype, op basis van de BAG-gebruiksfunctie (zie uitleg Gebruiksfunctie). Objecten met meerdere gebruiksfuncties in de BAG worden in het leegstandsonderzoek voor Overijssel als volgt ingedeeld:

- Objecten ≤ 300 vierkante meter met woonfunctie en één of meer andere functies → woning
- Objecten > 300 vierkante meter met woonfunctie en één of meer andere functies → hier wordt de volgorde aangehouden: winkel – industrie – kantoor – logies – bijeenkomst – onderwijs – gezondheidszorg – sport
- Overige objecten met meerdere functies → hier wordt de volgende volgorde aangehouden: winkel – industrie – kantoor – logies – bijeenkomst – onderwijs – gezondheidszorg – sport

Verblijfsobject

Kleinste binnen één of meerdere panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen.

IV Beschikbare (achtergrond)informatie

Lijst met beschikbare (achtergrond)variabelen in de gekoppelde basisregistraties, onder voorbehoud van kwaliteit in verband met bruikbaarheid voor analysedoeleinden:

BAG

Identificatienummer van een verblijfsobject in de BAG (VBO-id)
Identificatienummer van het pand vanuit de BAG (Pand-id)
Object is wel/geen onderdeel van bouwproject
Toestand waarin een pand zich bevindt; bouw(vergunning), in gebruik, sloop(vergunning)
Toestand waarin een verblijfsobject zich bevindt; gevormd, in gebruik, buiten gebruik
Bouwjaar pand
Bouwjaar verblijfsobject
Gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject
Type woning (eengezinswoning/meergezinswoning)
Verblijfsobject wordt door CBS wel/niet tot woningvoorraad gerekend
Voorraad type (wonen/ anders dan wonen)
Aantal verblijfsobjecten in het pand
BAG gebruiksfunctie
Aantal gebruiksdoelen volgens de BAG
Type weg volgens de BAG (weg, water, spoorbaan, terrein, kunstwerk, landschappelijk gebied, administratief gebied)

Kadaster

Aard eigendom woning volgens Kadaster (eigenaar, verhuurder, bewoner)
Ontstaansdatum object volgens Kadaster
Woningtype (appartement, hoekwoning, 2/1 kap, tussenwoning, geschakeld, vrijstaand)

WOZ

Code gebouw WOZ-object (gebouwd, ongebouwd)
WOZ-gebruikscategorie (woning, woning met bedrijfsruimte, recreatiewoning/garage, boerderij, bedrijf met woonruimte, niet-woning, kerk/waterzuivering, niet-woning met woondeel, terrein)
WOZ-waarde van het verblijfsobject
Indicatie gebruiker (alleen eigenaar, alleen gebruiker, eigenaar/gebruiker, medebelanghebbende)
Identificatienummer eigenaar, gebruiker
Woonland gebruiker
Indicatie eigenaar (eigenaar/gebruiker, eigenaar, gebruiker)
Zakelijk recht code
Code meerdere eigenaren/gebruikers
ID woningcorporatie
Type verhuurder (gemeentelijk woonbedrijf, woningcorporatie, overige verhuurder)
Aantal bewoners
DUWOZ-code verblijfsobject (zie bijlage 1)

BRP

Wel/geen bewoner
In het BRP is meer informatie over kenmerken van bewoners opgenomen, maar deze informatie is (nog) niet opgenomen in het verrijkte BagPlus-bestand.

HR

Identificatienummer bedrijfsvestiging
Bedrijfstak
Aantal werkzame personen
Rechtsvorm
Correspondentieadres
Vestigingsadres

Regionale indelingen

Provinciecode
Landsdeel
Grootstedelijke agglomeratie
Stadsgewest
COROP-gebied
Gemeente
Wijk/buurt
Postcode

Afgeleide variabelen

Gevestigd bedrijf wel/niet actief
Bewoners ingeschreven op 1 januari
Gebruiker volgens WOZ (wel/geen)
Categorie verblijfsobject (zie tabel 4.2.1)
Wel/niet leegstand
Object wel/niet uitgefilterd o.b.v. oppervlakte
Object wel/niet uitgefilterd o.b.v. type object
Wel/geen agrarisch object
Aantal verblijfsobjecten op het perceel
Perceelgrootte
Aantal bijgebouwen
Totale oppervlakte bijgebouwen
Bijgebouwen wel/niet leegstaand
Type gebied (bebouwde kom, buitengebied, bedrijventerrein)
ID bedrijventerrein