



Research Data Center



Schagen

Leegstand bedrijfs- en winkelpanden in Schagen

De gemeente Schagen wil het vestigingsklimaat versterken.¹ Hierbij horen gezonde bedrijventerreinen en winkelgebieden, met uitbreidingsmogelijkheden voor de locaties die overvol dreigen te raken, en verbeteringen of herontwikkeling van delen met relatief veel leegstand. Om inzicht te geven in de leegstand in deze gebieden levert CBS RDC/Schagen:

- Een kaart van Schagen, waarin aan de kleuren te zien is in welke delen van bedrijventerreinen of winkelgebieden de leegstand relatief hoog of juist laag is.
- Een toelichting en methodebeschrijving van het onderliggende onderzoek.

Resultaat

Beschrijving eindproduct

Het eindproduct van dit project is een leegstandkaart van Schagen. Deze kaart geeft een beeld van het ruimtelijk patroon van leegstand bij bedrijfspanden in de gemeente Schagen.

Het gaat om een zogenaamde vierkantenkaart, waarbij een raster van vierkanten van 200 bij 200 meter over de gemeente Schagen is gelegd. Alle vierkanten waarbinnen minstens 5 bedrijfspanden liggen hebben een kleur gekregen die afhangt van het percentage bedrijfspanden in het vierkant met administratieve leegstand². De indeling is als volgt:

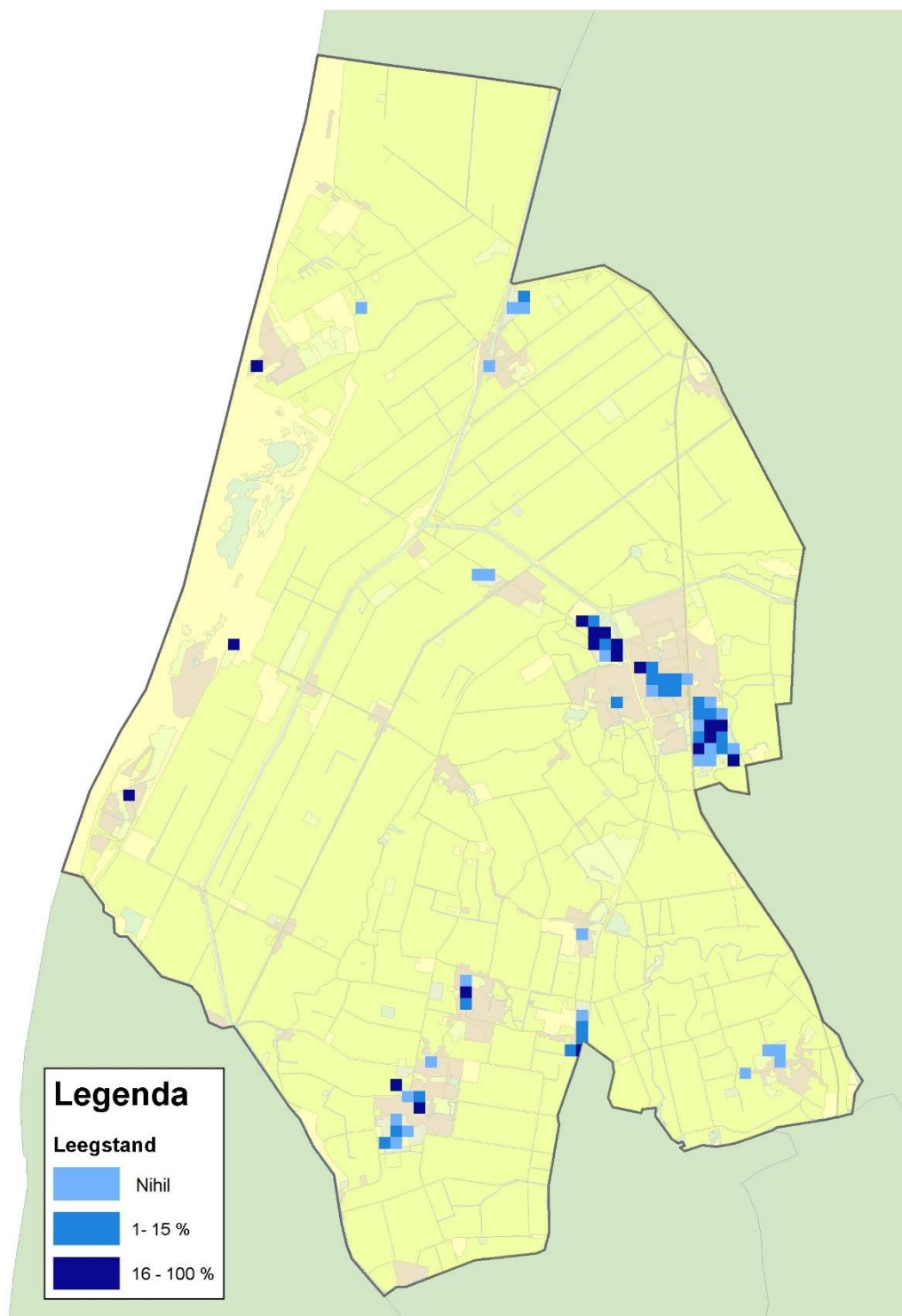
- Lichtblauw: leegstand nihil
- Blauw: 1-15 procent leegstand
- Donkerblauw: 16 procent of meer leegstand

Deze kaart is terug te vinden op de volgende pagina van dit document, en wordt daarnaast geleverd als document (pdf) en digitale geometrie (geotiff), en gepubliceerd op de website van het CBS RDC/Schagen: www.cbs.nl/rdc-schagen.

¹ Dit is onder andere terug te vinden in hoofdstuk “Eerlijke economie” in het coalitieprogramma 2018-2022 van de gemeente Schagen.

² Er is sprake van administratieve leegstand van verblijfsobjecten uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) als er geen bewoning is volgens de Basisregistratie Personen (BRP), er geen bedrijvigheid is volgens het Handelsregister (HR) en geen (fiscaal) gebruik is volgens de Registratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

Kaart met administratieve leegstand



Figuur 1 Administratieve leegstand in gebouwen met winkel-, kantoor- of industrie functie in de gemeente Schagen, 1-1-2018

Globale duiding van de uitkomsten

Op de kaart zijn de winkelgebieden en bedrijventerreinen duidelijk te herkennen, als (clusters van) blauwe vierkanten, in verschillende tinten.

Bij de drie grootste gebieden (Lagedijk, Witte Paal en het winkelcentrum van Schagen) valt op dat bedrijventerrein Lagedijk relatief veel donkerblauwe vierkanten heeft, ofwel veel gebieden met 16 procent of meer leegstand. Het winkelcentrum van Schagen kent vooral blauwe vierkanten, ofwel leegstand tussen 1 en 15 procent. In bedrijventerrein Witte Paal komen alle drie de tinten ongeveer evenveel voor; daar zijn dus delen waar geen leegstand gemeten is, delen met 16 procent of meer leegstand, en delen met minder leegstand.

De kleinere stadskernen en bedrijventerreinen bestaan uit 1 tot 5 vierkanten. Globaal lijkt in het westen relatief meer leegstand voor te komen, en in het noorden en zuidoosten juist minder.

Methodebeschrijving

Bronnen

De basis van dit onderzoek is een bestand dat het CBS heeft samengesteld voor een onderzoek naar administratieve leegstand van woningen en bedrijfspanden in 2018.³ Het peilmoment van dit bestand is 1-1-2018.

De administratieve leegstand is voor alle soorten vastgoed bepaald. Of een vastgoedobject administratief leeg staat of niet, is bepaald op basis van de registraties BAG (Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen), WOZ (Waardering Onroerende Zaken), BRP (Basisregistratie Personen) en HR (Handelsregister). Een verblijfsobject behorend tot de vastgoedvoorraad volgens de BAG, staat administratief leeg als hier volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én als er volgens de WOZ geen gebruiker is, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister.

Om kaarten te kunnen maken met een hoog detailniveau, maken we gebruik van 'vierkanten'. Hiertoe gebruiken we een bestand dat aan elk gebouw object een punt in het vierkantenraster van 100x100 meter toegekend heeft. Echter, omdat bleek dat er relatief veel vierkanten waren met 1-4 bedrijfspanden (die niet getoond kunnen worden), hebben we steeds blokjes van 4 vierkanten samengevoegd tot 200x200 vierkanten.

Begrippen

In het leegstandbestand wordt gebruik gemaakt van een typering van gebouwen, die gebaseerd is op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In dit onderzoek kijken we enkel naar bedrijfspanden, ofwel objecten met één van de volgende drie typering⁴:

- Winkels
- Industrie
- Kantoren

³ Dit bestand betreft het onderzoek <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/45/landelijke-monitor-leegstand-2017-2018>. Op 28 november publiceert het CBS herziene cijfers. Het bestand dat daaraan ten grondslag ligt kan mede door de andere vastgoedtypering andere uitkomsten opleveren, maar de verwachting is dat de verschillen minimaal zijn.

⁴ Als een gebouw in de BAG meerdere typering⁴ heeft, is er bij het leegstandonderzoek één geselecteerd, meestal wonen. In dit onderzoek is onderzocht of het uitmaakt als woningen met een winkelfunctie meegenomen worden. Zie verderop, onder de kop 'Aandachtspunten'.

Methode

Het onderzoek bestaat uit de volgende stappen:

1. Het leegstandbestand is gekoppeld aan het vierkantenbestand. Het CBS heeft tellingen gedaan van het aantal bedrijven met geldige leegstandinformatie per vierkant, voor alle vierkanten in Schagen. In eerste instantie waren dit 100x100 vierkanten. Deze zijn echter samengevoegd tot 200x200 vierkanten, omdat er relatief veel vierkanten waren met 1-4 bedrijfspanden, die vanwege mogelijke onthulling niet gepubliceerd kunnen worden.
2. De leegstandpercentages per vierkant zijn verdeeld in een aantal (ongeveer even grote) categorieën. Om onthulling te voorkomen is hierbij met drie zaken rekening gehouden:
 - a. De hoogste categorie heeft een lage ondergrens, namelijk 16 procent. Omdat 'leegstand' een gevoelig gegeven is, zou een hoge ondergrens (van 50 procent of meer) mogelijk onthullend zijn.
 - b. Naast de categorie voor 'geen leegstand' is er geen 'smalle' categorie, ofwel een categorie waarbij de ondergrens en bovengrens dicht op elkaar liggen. Uit een smalle categorie zou je immers de absolute aantallen leegstand kunnen afleiden.
 - c. Vierkanten met minder dan 5 bedrijfspanden worden niet getoond op de kaart, omdat je anders op de kaart individuele bedrijfspanden kan afleiden.
3. De uiteindelijke indeling in categorieën is gebruikt om een zogenaamde 'chloropleth' kaart te maken, waarbij elk vierkant wordt ingekleurd volgens de bijbehorende categorie. Voor een betere ruimtelijke oriëntatie is deze kaart gecombineerd met een achtergrondkaart, waarop infrastructuur, water en bodemgebruik zichtbaar zijn.

Aandachtspunten

Bij deze resultaten moet rekening gehouden worden met het volgende:

- De indicatie 'leegstand' gaat uit van administratieve leegstand: er is niet in de praktijk getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen en/of dat er een bedrijf of instelling actief is. Ook zijn cijfers afhankelijk van de wijze waarop gemeenten hun basisregistraties bijhouden. Wanneer gemeenten veranderingen aanbrengen in de wijze waarop ze hun basisregistraties bijhouden, kunnen er verschuivingen in de leegstandscijfers ontstaan.
- Niet alle BAG-objecten zijn meegenomen in het leegstand onderzoek. Zo vallen bedrijfspanden van minder dan 60 vierkante meter buiten onze selectie, evenals objecten die niet koppelen met HR en waarvan in de WOZ kon worden vastgesteld of ze in gebruik zijn. Uit de leegstandcategorieën die gebruikt zijn in de visualisatie kan dus niet het absolute aantal leegstaande objecten herleid worden.
- Vierkanten met minder dan 5 bedrijfspanden worden buiten beschouwing gelaten, vanwege mogelijke onthulling. In eerste instantie was de bedoeling om deze als grijze vierkanten weer te geven. Daar is uiteindelijk vanaf gezien, omdat daardoor individuele bedrijfspanden zichtbaar kunnen worden op de kaart.
- Bij met name de kleinere bedrijventerreinen en winkelgebieden kan het gebeuren dat deze in slechts enkele (of zelfs één) vierkanten verdeeld worden.
- Door de combinatie van relatief kleine aantallen bedrijven per cel en de onvolledigheid van de leegstandcijfers, kan een beeld ontstaan dat niet overeenkomt met het beeld van de gemeente.
- In dit onderzoek is uitgegaan van de indeling naar gebruikstype uit het leegstandbestand van het CBS. Dit betekent dat panden met een gecombineerde woon/winkelfunctie over het algemeen zijn getypeerd als woning⁵. Wij hebben onderzocht wat het effect zou zijn als wij woonwinkels als winkel mee zouden nemen in de populatie objecten. Dit blijkt nauwelijks effect te hebben op de uiteindelijke leegstandkaart. Alleen het ene vierkant in Petten zou dan in een lagere categorie terecht komen. Gezien het beperkte effect, is in overleg met de gemeente Schagen besloten om woonwinkels niet mee te nemen in het onderzoek.

⁵ Mits deze groter dan 300 vierkante meter zijn, zie ook de Landelijke Monitor Leegstand, 2017-2018: [//www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/45/landelijke-monitor-leegstand-2017-2018](https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/45/landelijke-monitor-leegstand-2017-2018)