



Verkenning leegstandsmonitor op kwartaalbasis, 2022

Inleiding

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) stelt op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de Landelijke Monitor Leegstand samen. De monitor brengt jaarlijks de administratieve leegstand in Nederland op 1 januari in kaart. Een verblijfsobject – behorend tot de vastgoedvoorraad afgeleid door het CBS op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) – staat administratief leeg als er geen bewoning is volgens de Basisregistratie Personen (BRP), én als er geen bedrijvigheid is volgens het Algemeen Bedrijven Register (ABR) én als er geen (fiscaal) gebruik is volgens de Registratie Waardering Onroerende Zaken (LV WOZ).

Binnen het programma Woningbouw van BZK is de behoefte om frequenter, bij voorkeur op kwartaalniveau, en sneller inzicht te krijgen in de administratieve leegstand. Hierbij is de wens om een uitsplitsing te maken naar enerzijds verschillende regionale niveaus (gemeente, provincie en landelijk) en anderzijds de verschillende gebruiksfuncties van vastgoed (woningen, maatschappelijk vastgoed, kantoren, onderwijs, et cetera).¹

BZK heeft het CBS gevraagd om te verkennen of en hoe een dergelijke monitor op kwartaalbasis, met een kortere doorlooptijd dan bij de jaarmonitor², gemaakt kan worden. Daarnaast is gevraagd om in beeld te brengen in hoeverre de kwartaalmonitor verschilt met de huidige jaarlijkse monitor. Deze notitie beschrijft de resultaten van dit verkennende onderzoek. Tussentijdse resultaten zijn tijdens het onderzoek ook mondeling aan BZK toegelicht.

¹ Deze indeling is vergelijkbaar met tabel 1 in de huidige tabellenset van de jaarlijkse Landelijke Monitor Leegstand.

² De jaarlijkse monitor is gebaseerd op peildatum 1 januari. De resultaten worden elk jaar eind november/begin december gepubliceerd.

Methode

Het verkennende onderzoek bestaat uit vier stappen, welke hieronder één voor één kort worden toegelicht. De resultaten van deze stappen worden in het volgende hoofdstuk beschreven.

Stap 1: Inventarisatie bronbestanden

Om te bepalen of een verblijfsobject leegstaat wordt in de jaarlijkse Landelijke Monitor Leegstand gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- BAG (Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen): dit wordt gebruikt om de totale voorraad objecten op het peilmoment af te leiden.
- BRP (Basisregistratie Personen): hieruit wordt afgeleid of er personen staan ingeschreven op het verblijfsobject.
- ABR (Algemeen Bedrijven Register): hieruit wordt afgeleid of er een bedrijf staat ingeschreven op het verblijfsobject.
- LV WOZ (Landelijke Voorziening Waardering Onroerende Zaken): op basis hiervan wordt bekeken of er volgens de WOZ een gebruiker (bekend) is.
- DUWOZ-register³: deze registratie van de bouwkundige bestemming van objecten wordt gebruikt om bepaalde verblijfsobjecten uit te sluiten van de populatie in de monitor omdat leegstandsbepaling hier niet relevant is, zoals bijvoorbeeld bij een transformatiehuisje, windmolen of recreatiewoning.
- Klantbestanden van energienetbedrijven: deze worden gebruikt om het energieverbruik van woningen in kaart te brengen. Komt het energieverbruik boven een bepaalde drempel uit dan wordt dit niet als leegstaand beschouwd.

Allereerst is voor elk van deze bronnen nagegaan of een frequentere en snellere aanlevering mogelijk is. Van de laatste twee bestanden was al voor de start van het onderzoek bekend dat er alleen jaargegevens beschikbaar zijn. De registraties die het CBS momenteel tot zijn beschikking heeft bevatten alleen het energieverbruik op jaarbasis. Deze informatie is daarom niet geschikt om te gebruiken om administratieve leegstand op kwartaalbasis te bepalen. Het DUWOZ-register is ook enkel beschikbaar op jaarbasis, voor één peilmoment (1 januari). Omdat de verwachting is dat de bouwkundige bestemming van objecten niet dusdanig vaak zal veranderen dat het een significante invloed heeft op de omvang van de leegstandspopulatie, is deze bron wel gebruikt voor dit onderzoek.

Voor de andere bronnen (BAG, BRP, ABR, LV WOZ) is met de bronhouders gesproken en onderzocht wat het verschil is tussen voorlopige, sneller beschikbare data en de definitieve en/of vollediger databestanden die voor de jaarmonitor gebruikt worden. Voor de jaarmonitor wordt normaliter pas in mei gekeken wat de stand op peilmoment 1 januari was omdat tegen die tijd de bestanden definitief en/of vollediger gemaakt zijn.

³ Vanaf 1 januari 2022 is het beheer van de DUWOZ overgegaan van DataLand naar het Kadaster (zie ook: [WOZ-detailgegevens - Kadaster.nl zakelijk](#)). De DUWOZ-registratie heet bij het Kadaster de WOZ+. Deze transitie is nog niet volledig. De gegevens zijn momenteel nog niet beschikbaar bij het CBS en zijn voor dit onderzoek nog niet gebruikt.

Voor de BAG, BRP en ABR is gekeken naar de kwaliteit van verschillende voorlopige datasets uit de periode januari-mei 2022 die de stand op peilmoment 1 januari 2022 weergeven. Voor de LV WOZ waren voorlopige datasets voor diezelfde periode helaas niet beschikbaar en is voor een latere periode en later peilmoment bekeken hoeveel veranderingen er van maand tot maand optreden in de data.

Voor alle vier de bronnen is bekeken hoe volledig de voorlopige data is, wat de invloed op de leegstandscijfers zou zijn en wat het snelste moment zou zijn waarop de data gebruikt kan worden.

Stap 2: vergelijking methode op jaar- en kwartaalbasis

De eerste stap betrof een inventarisatie. In de tweede stap is een methode opgezet om de administratieve leegstand op kwartaalbasis te bepalen. De methode is in de basis grotendeels vergelijkbaar met de methode voor het bepalen van administratieve leegstand op jaarbasis. Bij beide methoden wordt ook dezelfde populatie gebruikt. Voor de leegstandsbepaling zijn niet alle vastgoedobjecten van Nederland gebruikt, maar zijn op basis van de gegevens uit de BAG en DUWOZ selecties gemaakt om tot de populatie te komen, de zogenaamde 'leegstandspopulatie'. De volgende objecten zijn *uitgesloten* van de leegstandspopulatie:

- Woningen kleiner dan 14 m². Hiervan wordt aangenomen dat deze niet geschikt zijn voor verblijf van mensen of (economische) activiteit.
- Objecten waarvoor leegstandsbepaling niet zinvol is: recreatiewoningen, roerende bedrijfsruimte, nutsvoorziening, energie en water, ongebouwde terreinen en sluimerend vastgoed. Recreatiewoningen zijn niet geschikt voor permanent verblijf. Voor de andere genoemde objecten geldt eveneens dat wordt aangenomen dat ze niet geschikt zijn voor verblijf van mensen of voor (economische) activiteit. Deze selectie heeft vooral een grote invloed op het aantal objecten met een logiesfunctie: de meeste worden uitgesloten. Objecten met logiesfunctie die wel meetellen zijn hotels, motels, kampeerboerderijen, pensions en andere logiesaccommodaties dan recreatiewoningen.
- Objecten met alleen een celfunctie of een overige gebruiksfunctie.
- Objecten die niet koppelden met de BRP en het ABR en waarvoor niet met behulp van LV WOZ kon worden bepaald of ze in gebruik zijn. Hiervoor kon met onvoldoende zekerheid worden vastgesteld of ze leegstaan of niet.

De programmatuur voor het maken van de kwartaalcijfers is aangepast op de voorlopige bestanden en verder zo geautomatiseerd en geoptimaliseerd dat het uitvoeren van alle bewerkingen en het opstellen van de tabellen voor meerdere kwartalen efficiënt te doen is. De kwartaalcijfers die met de aangepaste methode gemaakt zijn, zijn vergeleken met de cijfers vanuit de jaarmonitor. Hierbij is onder andere gekeken of bepaalde gemeenten of bepaalde gebruiksfuncties grote verschillen laten zien tussen de kwartaal- en jaarcijfers. In deze stap lag de focus op het peilmoment 1 januari 2022 en is de gemeente indeling van 2019 gebruikt, want voor dat peilmoment en die indeling zijn ook cijfers uit de jaarmonitor beschikbaar.

Op basis van de bevindingen over beschikbaarheid van data en kwaliteit van de uitkomsten heeft het CBS een eerste conclusie gegeven of, en zo ja, in welke vorm leegstandscijfers op kwartaalbasis kunnen worden gemaakt. De resultaten en de conclusie zijn met BZK besproken en gezamenlijk is besloten of de gemaakte kwartaal cijfers voldoende bruikbaar zijn om verder te gaan met de volgende stappen.

Stap 3: vergelijking ontwikkeling leegstand tussen kwartalen

In deze stap is de administratieve leegstand voor alle kwartalen van 2022 in kaart gebracht. In stap 2 was de leegstand al voor peilmoment 1 januari 2022 bepaald (met gemeente indeling 2019). In stap 3 heeft het CBS voor peilmoment 1 januari de gemeente indeling van 2022 gebruikt en hier cijfers van peilmoment 1 april, 1 juli en 1 oktober 2022 aan toegevoegd. Daarnaast zijn verschillende controlestappen opgezet en deze zijn zoveel mogelijk geautomatiseerd om per kwartaal de koppelingen van de gebruikte bestanden te controleren en de plausibiliteit van de cijfers te bepalen. Bij de controles is ook gekeken naar de ontwikkeling van administratieve leegstand over de kwartalen heen en of hier opvallende veranderingen optreden, of dat de cijfers relatief stabiel blijven.

Stap 4: Rapporteren

In de laatste stap zijn de cijfers van stap 2 en 3 opgenomen in een tabellenset, met daarbij een toelichting over de gebruikte methode en bronnen.

Resultaten

Stap 1: Inventarisatie bronbestanden

De resultaten per bron worden puntsgewijs weergegeven.

BAG (bron voor bepalen woningvoorraad)

Een voorlopig bestand (extract jan 2022⁴) is vergeleken met het definitieve bestand (extract mei 2022) en de definitieve leegstandspopulatie voor peildatum 1 jan 2022. Er was geen tussentijds extractmoment mogelijk.

- 1 800 verblijfsobjecten uit de gehele leegstandspopulatie staan niet in het voorlopige BAG bestand, dit is 0,02% van de leegstandspopulatie
- 110 van de 219 000 objecten die tot de leegstandspopulatie behoren en leeg staan, staan niet in voorlopige bestand

Omdat het om erg kleine verschillen gaat is er minimale invloed op de leegstandscijfers te verwachten.

⁴ Extract januari betekent dat een bestand met alle gegevens zoals beschikbaar in januari gebruikt is om te kijken naar de situatie (stand) op 1 januari. Extract mei (of extract van een andere maand) betekent dat een bestand met alle gegevens zoals beschikbaar in die maand gebruikt is om te kijken naar de stand op 1 januari van het betreffende jaar.

BRP (bron om te bepalen of een persoon staat ingeschreven op het verblijfsobject)

Het is bij de bronhouders bekend dat in de BRP continue (kleine) aanpassingen plaatsvinden. Ook in latere maanden worden nog wijzigingen, zoals verhuizingen, doorgegeven voor peilmoment 1 januari. Er is hierdoor geen echte definitieve versie, maar in de jaarmonitor wordt normaliter een opgeschoond extract van mei gebruikt. De BRP-extracten van januari t/m april zijn hiermee vergeleken.

- Het aantal verblijfsobjecten waar mensen wonen volgens de BRP verschilt enigszins per extractmoment, waarbij de latere extracten steeds meer op het mei extract gaan lijken.
- Het vroegste extract, van januari, heeft ~1 500 meer leegstaande verblijfsobjecten dan het opgeschoonde mei extract (data van de jaarmonitor). Bij latere correctie van de BRP cijfers blijkt er dan dus toch iemand in het object te wonen. Dit is een minimaal verschil (+0.1%), verdeeld over diverse gemeenten. Het januari extract lijkt dus al behoorlijk volledig.

ABR (bron om te bepalen of een bedrijf staat inschreven op het verblijfsobject)

In het ABR treden volgens de bronhouders in nieuwe extracten relatief weinig wijzigingen op voor eerdere peilmomenten. Welk extractmoment gebruikt wordt lijkt hierdoor weinig uit te maken en is daarom niet onderzocht. Wel is onderzocht wat de invloed is op ABR-gegevens wanneer een voorlopige i.p.v. de definitieve BAG-versie gebruikt wordt als basis om ABR-gegevens te koppelen.

- Volgens het ABR o.b.v. de voorlopige BAG staan 280 verblijfsobjecten meer leeg (+0,004%).
- Deze verblijfsobjecten zonder bedrijf bevinden zich in enkele gemeenten (maximaal verschil per gemeente was +0,07%).
- Op gemeente- (en provincie) niveau kunnen dus kleine afwijkingen ontstaan.

LV WOZ (bron om te bepalen of er volgens de WOZ een gebruiker (bekend) is)

Voor de LV WOZ waren extracten van de maanden vóór mei 2022 niet (meer) beschikbaar. Vanaf mei 2022 zijn extracten wel maandelijks terug te halen. De vergelijking van verschillen tussen voorlopige versies is uitgevoerd voor *peilmoment* 1 juli 2022 en *extracten* juli-sept-nov 2022 waarbij de juli en september extracten vergeleken zijn met het november extract.

- Tussen extractmomenten zijn veranderingen in gebruik te zien, van juli-nov voor 0,18% van de objecten.
- Extract september lijkt niet perse vollediger dan extract juli
- Bij ruim 100 gemeenten zijn er over de tijd veranderingen in gebruik te zien bij > 0,10% van de objecten. Dit is opvallend vaak te zien bij gemeenten met veel toerisme, maar wanneer recreatiewoningen uit de data worden gefilterd blijven deze (kleine) veranderingen aanwezig.
- O.b.v. voorlopige LV WOZ-data zijn dus kleine veranderingen in de leegstandcijfers mogelijk, maar administratieve leegstand wordt niet alleen op basis van LV WOZ bepaald. Wanneer een andere bron wel de juiste informatie bevat kan een object alsnog correct als (niet) leegstaand geclassificeerd worden.

Let op: in periode jan-feb zijn in de LV WOZ waarschijnlijk de meeste veranderingen te verwachten, dit hebben we nu niet kunnen onderzoeken. De cijfers voor een eventuele kwartaalmonitor in januari zouden hierdoor misschien meer kunnen afwijken dan hierboven aangegeven.

Overige aandachtspunten

Voor de jaarmonitor wordt 4,1% van de objecten als niet-leegstaand geclassificeerd o.b.v. één bron (BRP, ABR of LV WOZ). Invloed van kleine wijzigingen in één bron hebben naar verwachting dus beperkte invloed op de uiteindelijke leegstandscijfers.

Het DUWOZ-register is een jaarbestand waardoor er maar één extract en peilmoment beschikbaar is (januari). Dit kan zorgen voor afwijkingen bij latere kwartalen, door o.a. transformaties en nieuwbouw die gedurende het jaar plaatsvinden en niet in de januari versie van het register staan. De verwachting is echter dat de invloed op de omvang van de totale leegstandspopulatie beperkt is.

Conclusie

De resultaten van stap 1 laten zien dat er slechts minimale verschillen optreden in de losse bronbestanden wanneer voorlopige data gebruikt wordt. Voorlopige data uit dezelfde maand als het peilmoment (voor zowel de BAG, ABR, BRP als LV WOZ) lijkt van voldoende kwaliteit om te gebruiken voor het maken van kwartaalcijfers. Dit zou ook betekenen dat kwartaalcijfers op relatief korte termijn (<3 maanden) gemaakt zouden kunnen worden omdat niet gewacht hoeft te worden tot de benodigde bronbestanden definitief zijn.

Stap 2: vergelijking methode op jaar- en kwartaalbasis

De leegstandscijfers van de jaarmonitor (o.b.v. definitieve data) zijn vergeleken met de leegstandscijfers o.b.v. voorlopige data die we voor kwartaalcijfers zouden willen gebruiken (zie stap 1). Voor de BAG, BRP en ABR zijn de voorlopige cijfers van extract januari 2022 gebruikt. Voor de LV WOZ waren voorlopige cijfers voor extract januari 2022 niet mogelijk en is het extract van mei 2022 gebruikt. Voor de DUWOZ is de jaarlijkse data van januari gebruikt. Hieronder worden de verschillen tussen de cijfers van de jaarmonitor en kwartaalmonitor samengevat.

Heel Nederland- totaal verblijfsobjecten

Voor heel Nederland is voor het totaal aan verblijfsobjecten, voor zowel het aantal objecten als de oppervlakte van de objecten, met de kwartaalcijfers iets minder leegstand te zien in vergelijking met de jaarcijfers (830 objecten en 92 630 m² minder), zie tabel 1. Afgezet tegen de totale leegstand is dit een minimaal verschil (-0.4% voor aantal objecten en -0.3% voor oppervlakte). Het leegstandspercentage is met beide cijfers gelijk (3%).

Tabel 1 Verschillen in populatie en leegstand tussen kwartaal- en jaarmonitor voor totaal verblijfsobjecten, heel Nederland, 1 januari 2022

Eenheid	Kwartaalmonitor			Verschil kwartaal-jaarmonitor			Relatief verschil kwartaal-jaarmonitor ⁵	
	Populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (%)	Populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (%)	Populatie	Leegstand
Aantal verblijfsobjecten	8 525 540	218 360	3	- 1 990	- 830	0	0,0	-0,4
Oppervlakte (m ²)	1 440 557 490	36 300 530	3	- 216 150	- 92 630	0	0,0	-0,3

Heel Nederland – aantal objecten naar gebruiksfunctie

Wanneer gekeken wordt naar administratieve leegstand voor verschillende gebruiksfuncties in heel Nederland zijn ook slechts kleine verschillen te zien tussen de cijfers van de jaar- en kwartaalmonitor (tabel 2). Leegstandspercentages zijn identiek en de absolute verschillen in aantallen zijn (afgerond) 0 of 10 objecten, behalve bij woningen, daar worden met de kwartaalmonitor 800 minder administratief leegstaande woningen gevonden. Op een totaal van bijna 180 000 woningen is dit echter een relatief verschil van 0,4% en heeft het geen invloed op het leegstandspercentage.

Tabel 2 Verschillen kwartaal- en jaarmonitor per gebruiksfunctie in aantallen, heel Nederland, 1 januari 2022

Gebruiksfunctie	Kwartaalmonitor			Verschil kwartaal-jaarmonitor			Relatief verschil kwartaal-jaarmonitor	
	Populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (%)	Populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (%)	Populatie	Leegstand
Bijeenkomsten	58 780	2 980	5	0	0	0	0,0	0,0
Gezondheid	21 180	800	4	0	0	0	0,0	0,0
Industrie	193 550	14 110	7	- 20	- 10	0	0,0	-0,1
Kantoren	86 200	8 230	10	- 10	- 10	0	0,0	-0,1
Logies	14 720	870	6	0	0	0	0,0	0,0
Niet-woning met meerdere functies	49 550	2 740	6	0	0	0	0,0	0,0
Onderwijs	13 000	310	2	0	0	0	0,0	0,0
Overige
Sport	8 100	320	4	0	0	0	0,0	0,0
Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	115 770	5 270	5	- 10	0	0	0,0	0,0
Winkels	123 010	10 040	8	- 10	0	0	0,0	0,0
Woningen	7 957 460	177 970	2	- 1 950	- 800	0	0,0	-0,4

⁵ Bij het relatieve verschil gaat het om het verschil (in aantal) tussen de kwartaal- en jaarmonitor ten opzichte van de cijfers uit de jaarmonitor. Voorbeeld: een verschil van n=10 objecten ten opzichte van n=1000 objecten in de jaarmonitor geeft een relatief verschil van $10/1000 \cdot 100 = 1\%$.

Gemeente – verschillen groter dan 10 objecten

Ook op gemeenteniveau is bepaald of er verschillen zijn tussen de administratieve leegstandscijfers van de kwartaal- en jaarmonitor. Hierbij is te zien dat een verschil van meer dan 10 leegstaande verblijfsobjecten bij 9 gemeenten voorkomt (tabel 3). In alle gevallen wordt het aantal leegstaande verblijfsobjecten met de kwartaalmonitor lager ingeschat. De verschillen van meer dan 10 objecten zijn alleen te zien voor het totaal aan verblijfsobjecten en woningen, oftewel, de gebruiksfuncties waaronder de meeste objecten vallen. Het gaat ook veelal om grote steden (Rotterdam, Amsterdam, Den Haag) waar logischerwijs veel objecten staan, waardoor de verschillen beperkte impact hebben op de uiteindelijke leegstandscijfers. Het leegstandspercentage (leegstand relatief) blijft in de meeste gevallen dan ook onveranderd, slechts voor twee gemeenten (Den Haag en Heerhugowaard) valt het leegstandspercentage voor totaal verblijfsobjecten 1%-punt lager uit in de kwartaalmonitor. Bij geen enkele gemeente komt het relatieve verschil (verschil in aantal leegstaande objecten t.o.v. totaal objecten in populatie) boven de 5% uit. In bijna alle gevallen, behalve Heerhugowaard is het slechts 1 of 2%.

Tabel 3 Gemeenten met verschillen van >10 leegstaande objecten tussen kwartaal- en jaarmonitor, 1 januari 2022

Gemeente	Gebruiksfunctie	Kwartaalmonitor			Verschil kwartaal-jaarmonitor			Relatief verschil kwartaal-jaarmonitor	
		Populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (%)	Populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (%)	Populatie	Leegstand
Rotterdam	Totaal verblijfsobjecten	336 290	15 350	5	0	- 140	0	0,0	-0,9
Rotterdam	Woningen	314 960	13 210	4	0	- 140	0	0,0	-1,0
Amsterdam	Totaal verblijfsobjecten	486 060	21 260	4	- 1 730	- 130	0	-0,4	-0,6
Amsterdam	Woningen	453 300	19 220	4	- 1 690	- 120	0	-0,4	-0,6
's-Gravenhage	Totaal verblijfsobjecten	277 080	4 120	1	- 30	- 50	- 1	0,0	-1,2
's-Gravenhage	Woningen	261 940	3 510	1	- 30	- 50	0	0,0	-1,4
Haarlem	Totaal verblijfsobjecten	82 100	2 550	3	0	- 20	0	0,0	-0,8
Zaanstad	Totaal verblijfsobjecten	74 910	2 410	3	0	- 20	0	0,0	-0,8
Haarlem	Woningen	76 250	2 200	3	0	- 20	0	0,0	-0,9
Vlaardingen	Woningen	35 760	1 000	3	- 10	- 20	0	0,0	-2,0
Veenendaal	Totaal verblijfsobjecten	31 570	970	3	- 10	- 20	0	0,0	-2,0
Heerhugowaard	Totaal verblijfsobjecten	26 080	380	1	0	- 20	- 1	0,0	-5,0

Gemeente – verschillen leegstandspercentage aantal objecten

Vervolgens is gekeken naar verschillen in het leegstandspercentage (leegstand relatief) tussen de kwartaal- en jaarmonitor voor alle gemeenten en alle gebruiksfuncties binnen de gemeente. Dit is ook bekeken voor absolute verschillen van 10 of minder objecten; omdat het afgeronde aantallen objecten betreft kan het namelijk zijn dat het leegstandspercentage wel veranderd is,

maar dit niet terug te zien is in de aantallen objecten. Voor 22 gemeenten is bij één of twee gebruiksfuncties binnen de gemeente een verschil in het afgeronde leegstandspercentage te zien (tabel 4).

Het verschil is meestal 1% punt, in drie gemeenten is het 2% punt (onderschatting van de leegstand met kwartaalmonitor).

Tabel 4 Gemeenten met verschillen in leegstandpercentage o.b.v. aantallen objecten tussen kwartaal- en jaarmonitor, 1 januari 2022

Gemeente	Gebruiksfunctie	Vershil kwartaal- jaarmonitor
		Leegstand (%)
Almelo	Totaal verblijfsobjecten	- 1
Assen	Woningen	- 1
Assen	Winkels	- 1
Beekdaelen	Woningen	- 1
Best	Totaal verblijfsobjecten	- 1
Borger-Odoorn	Totaal verblijfsobjecten	- 1
Coevorden	Industrie	- 2
Deurne	Kantoren	1
Goes	Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	1
Heerhugowaard	Totaal verblijfsobjecten	- 1
Hoeksche Waard	Winkels	- 1
Landerd	Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	1
Landgraaf	Kantoren	- 2
Leudal	Winkels	- 1
Nijmegen	Niet-woning met meerdere functies	- 1
Oss	Bijeenkomsten	1
Rijssen-Holten	Bijeenkomsten	- 1
Rijssen-Holten	Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	- 1
Schiedam	Logies	- 1
's-Gravenhage	Totaal verblijfsobjecten	- 1
Súdwest-Fryslân	Kantoren	1
Utrecht	Logies	- 2
Wageningen	Totaal logies, bijeenkomsten, onderwijs, gezondheid en sport	- 1
Wageningen	Bijeenkomsten	- 1
Wijchen	Woningen	- 1

Gemeente – verschillen leegstandspercentage oppervlakte

Op gemeenteniveau is ook gekeken naar verschillen in het leegstandspercentage gebaseerd op de oppervlakte van de verblijfsobjecten. Voor 9 gemeenten is een verschil in het leegstandspercentage te zien tussen de kwartaal- en jaarmonitor (tabel 5). De verschillen treden vooral op bij verblijfsfuncties met een relatief groot oppervlakte per object, zoals bijeenkomsten, industrie, logies en winkels. De verschillen in leegstandspercentage zijn wederom beperkt; maximaal 1%-punt verschil.

Tabel 5 Gemeenten met verschillen in leegstandpercentage o.b.v. oppervlakte objecten tussen kwartaal- en jaarmonitor, 1 januari 2022

Gemeentenaam	Gebruiksfunctie	Vershil kwartaal- jaarmonitor
		Leegstand (%)
Mill en Sint Hubert	Winkels	1
West Maas en Waal	Totaal verblijfsobjecten	1
Gilze en Rijen	Industrie	1
Hilvarenbeek	Woningen	-1
Amersfoort	Winkels	-1
Amsterdam	Winkels	-1
Nieuwkoop	Totaal verblijfsobjecten	-1
Utrecht	Logies	-1
Rijssen-Holten	Bijeenkomsten	-1
Katwijk	Bijeenkomsten	-1

Conclusie

Er zijn wat verschillen tussen de cijfers van de kwartaal- en jaarmonitor voor peilmoment 1 januari 2022. De verschillen zijn over het algemeen vrij klein; er zijn geen grote systematische verschillen en er zijn ook geen grote verschillen in specifieke gemeenten en/of bij bepaalde gebruiksfuncties. In overleg met BZK is op basis van de bevindingen besloten dat de administratieve leegstandscijfers van de kwartaalmonitor van voldoende kwaliteit zijn om verder te gaan met stap 3 van het onderzoek. In die stap is de administratieve leegstand bepaald voor de drie andere peilmomenten in 2022 (1 april, 1 juli en 1 oktober).

Stap 3: vergelijking ontwikkeling leegstand tussen kwartalen

De (voorlopige) administratieve leegstandscijfers voor alle vier de peilmomenten (1 jan, 1 april, 1 juli, 1 okt) zijn te vinden in de bijgevoegde tabellenset. De tabellen zijn qua inhoud gebaseerd op tabel 1 van de jaarmonitor. De tabellenset bevat ook informatie over de gebruikte methode en bronnen.

Voor elk kwartaal zijn de cijfers op dezelfde wijze samengesteld waarbij per peilmoment de voorlopige bestanden uit de desbetreffende maand gebruikt zijn, indien mogelijk.

Zoals bij stap 1 beschreven, zijn voor de DUWOZ enkel jaargegevens beschikbaar en zijn voor de LV WOZ geen voorlopige gegevens beschikbaar vóór mei 2022. Voor zowel peilmoment 1 januari als peilmoment 1 april zijn daarom de definitieve LV WOZ gegevens van extractmoment mei 2022 gebruikt. Voor alle peilmomenten is het DUWOZ-jaarbestand van januari 2022 gebruikt.

Bij de jaarmonitor wordt normaliter een apart bestand gebruikt met de regio-indeling van een bepaald jaar (voor de monitor 2022 was dit nog de indeling uit 2019). Voor de kwartaalmonitor is in overleg met BZK besloten om per peilmoment de regio-indeling uit de BAG te gebruiken. Dit heeft als voordeel dat altijd de actuele indeling gebruikt wordt en er geen extra bestand gemaakt en gekoppeld hoeft te worden.

Zoals in de bijgevoegde tabellenset en in onderstaande tabel 6 te zien is, treden over de kwartalen heen geen grote veranderingen op in het totale percentage administratieve leegstand (o.b.v. aantal verblijfsobjecten) op landelijk of provinciaal niveau.

Tabel 6 Leegstandsontwikkeling o.b.v. aantal verblijfsobjecten, voor totaal verblijfsobjecten, per provincie in 2022

Regionaam	Leegstand totaal verblijfsobjecten (%)			
	Q1	Q2	Q3	Q4
Nederland (Totaal)	2	2	2	2
Groningen	2	3	3	3
Friesland	2	2	2	2
Drenthe	2	2	2	2
Overijssel	2	2	2	2
Flevoland	1	1	1	1
Gelderland	2	2	2	2
Utrecht	2	2	2	2
Noord-Holland	3	3	3	3
Zuid-Holland	2	2	2	2
Zeeland	2	2	2	2
Noord-Brabant	2	2	2	2
Limburg	3	3	3	3

Op gemeenteniveau zijn wat meer schommelingen te zien. Bij het grootste deel van de gemeenten blijft het totale percentage administratieve leegstand gelijk over de kwartalen heen, maar in meerdere gemeenten treden wel veranderingen op, waarbij de leegstand gedurende het jaar kan toe- of afnemen. Belangrijk om hierbij te benadrukken is dat het gaat om administratieve leegstand; er is niet in de praktijk op elk peilmoment getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen en/of dat er een bedrijf of instelling actief is. De cijfers zijn ook 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.

Conclusie

Dit verkennende onderzoek laat zien dat het mogelijk lijkt om op kwartaalbasis voldoende betrouwbare cijfers te maken over administratieve leegstand van verblijfsobjecten, zowel op gemeenteniveau als ook voor de verschillende gebruiksfuncties. De kwartaalcijfers zouden door het gebruik van voorlopige bronbestanden, en doordat een grotendeels geautomatiseerd proces is opgezet, ook relatief snel na elk peilmoment gemaakt kunnen worden (binnen 3 maanden). Het gebruik van voorlopige gegevens kan wel zorgen voor enkele verschillen in de cijfers ten opzichte van de jaargegevens, maar deze verschillen waren in ieder geval voor het peilmoment 1 januari 2022 zeer beperkt. Als een verschil te zien was, was er meestal sprake van een lichte onderschatting van de administratieve leegstand in de kwartaalcijfers ten opzichte van de jaarlijkse leegstandscijfers.

Zoals eerder benoemd in deze notitie waren niet voor elke bron de meest optimale bestanden beschikbaar om alle mogelijke veranderingen die op kunnen treden bij het gebruik van voorlopige gegevens te onderzoeken. Verder was alleen een vergelijking met de jaarmonitor cijfers van 1 januari mogelijk. Hierdoor was niet te bepalen of op een ander peilmoment grotere verschillen zouden kunnen optreden en/of dat meer (of andere) gemeenten en gebruiksfuncties een verschil in administratieve leegstand zouden vertonen ten opzichte van cijfers die met definitieve bestanden gemaakt zouden zijn. Gezien de kleine verschillen tussen de kwartaal- en jaarmonitor op 1 januari en de beperkte schommelingen in administratieve leegstand over de kwartalen heen is de verwachting dat ook voor de peilmomenten in april, juli en oktober voldoende betrouwbare leegstandscijfers te maken zijn.