

**Leegstaande woning:**

**wel of niet**

**beschikbaar voor**

**de woningmarkt?**

**Een inventarisatie van**

**het energieverbruik,**

**de nevenfuncties en sloopvergunningen**



Centraal Bureau  
voor de Statistiek





**Leegstaande woning:  
wel of niet  
beschikbaar voor  
de woningmarkt?**

**Een inventarisatie van**

**het energieverbruik,**

**de nevenfuncties en sloopvergunningen**

## Verklaring van tekens

.	Gegevens ontbreken
*	Voorlopig cijfer
**	Nader voorlopig cijfer
x	Geheim
-	Nihil
-	(Indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	Het getal is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
Niets (blank)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2014-2015	2014 tot en met 2015
2014/2015	Het gemiddelde over de jaren 2014 tot en met 2015
2014/'15	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2014 en eindigend in 2015
2012/'13-2014/'15	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2012/'13 tot en met 2014/'15

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](http://www.cbs.nl)

Prepress: Centraal Bureau voor de Statistiek, Grafimedia  
Ontwerp: Edenspiekermann

### *Inlichtingen*

Tel. 088 570 70 70, fax 070 337 59 94  
Via contactformulier: [www.cbs.nl/infoservice](http://www.cbs.nl/infoservice)

### *Bestellingen*

[verkoop@cbs.nl](mailto:verkoop@cbs.nl)  
Fax 045 570 62 68  
ISSN 1877-3028

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2015.  
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.

# Inhoud

Samenvatting 4

## 1. Inleiding 6

- 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek 7
- 1.2 Opzet van het onderzoek 7
- 1.3 De kwaliteit van de cijfers 9
- 1.4 Indeling van het rapport 9

## 2. Regionale verdeling van beschikbare leegstaande woningen 10

- 2.1 Inleiding 11
- 2.2 Regionale verschillen in langdurige leegstand 11
- 2.3 Regionale verschillen in langdurige leegstand gecorrigeerd voor energieverbruik 12
- 2.4 Regionale verschillen in beschikbare leegstand 13

## 3. Energieverbruik in leegstaande woningen 16

- 3.1 Inleiding 17
- 3.2 Koppelresultaten leegstand en energieverbruik 17
- 3.3 Beschikbare leegstaande woningen 18

## 4. Beschikbare en niet beschikbare leegstaande woningen 20

- 4.1 Inleiding 21
- 4.2 Beschikbaar of niet beschikbaar? 21
- 4.3 Niet beschikbare leegstaande woningen 22
- 4.4 Beschikbare leegstaande woningen 27

## 5. Conclusie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek 30

Begrippen 32

Afkortingen 35

Medewerkers 36

Centrum voor Beleidsstatistiek 36

# Samenvatting

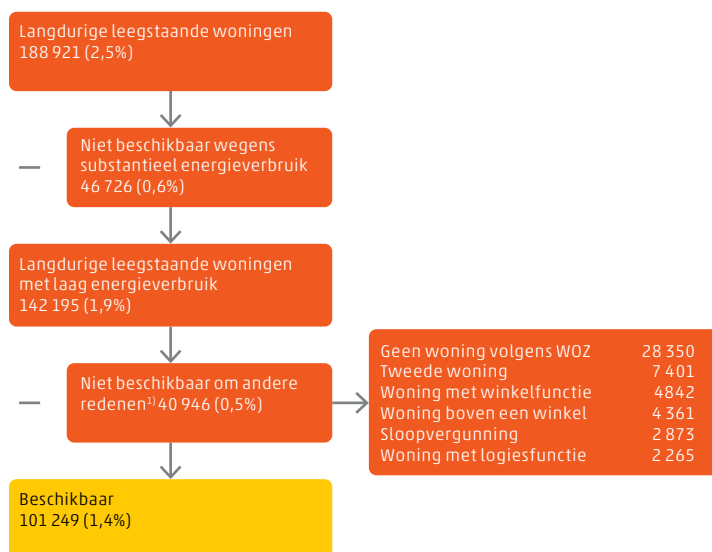
In deze rapportage geven we in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties meer inzicht in het deel van de administratief leegstaande woningen dat daadwerkelijk beschikbaar is voor de woningmarkt. Administratief leegstaande woningen zijn woningen waar niemand op het bijbehorende adres is ingeschreven. Lang niet al deze woningen zullen beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Een deel van de leegstand betreft bijvoorbeeld woningen die weliswaar administratief gezien leegstaan maar in werkelijkheid wel worden bewoond of voor een ander doel gebruikt.

Dit rapport richt zich enkel op langdurige leegstand. Bij woningen die (nog) niet zo lang leegstaan, is vaak sprake van frictieleegstand: het huis staat wel leeg maar de volgende bewoner is al bekend. De woning is dan dus niet meer beschikbaar voor de woningmarkt. Voor de analyse van beschikbare leegstand is dan ook met name de langdurige leegstand interessant. Uit eerder onderzoek is gebleken dat op 1 juli 2013 408 duizend woningen leegstaan (5,5 procent van de gehele woningvoorraad) en dat daarvan bijna 189 duizend woningen (2,5 procent) administratief gezien langdurig leegstaan.<sup>1)</sup>

Dit vervolgonderzoek geeft een nauwkeuriger beeld van de beschikbare langdurige leegstand op 1 juli 2013 door in twee stappen te achterhalen welk deel van de (administratief) leegstaande woningen niet beschikbaar is. Uit de eerste stap blijkt dat het energieverbruik in bijna 47 duizend langdurig leegstaande woningen zo hoog is dat we er vanuit kunnen gaan dat ze in gebruik zijn en dus niet beschikbaar zijn. Uit de tweede stap blijkt dat onder de langdurig leegstaande woningen met geen, een heel laag of niet gekoppeld energieverbruik, er nog eens bijna 41 duizend woningen zijn die om een andere reden niet beschikbaar zijn (bijvoorbeeld een afgegeven sloopvergunning). Al met al zijn er van de bijna 189 duizend administratief langdurig leegstaande woningen ongeveer 88 duizend niet beschikbaar voor de woningmarkt. De groep woningen die overblijft, en waarvoor wij dus geen reden hebben gevonden te twifelen aan hun beschikbaarheid, noemen we beschikbaar. Op 1 juli 2013 bedraagt de beschikbare leegstand van woningen dus ruim 101 duizend woningen, oftewel 1,4 procent van de woningvoorraad. Onderstaand overzicht vat dit schematisch samen.

<sup>1)</sup> Leegstand in Nederland anno 2013, CBS 2014. Onder langdurige leegstand verstaan we woningen die minimaal 1,5 jaar leegstaan.

## Overzicht van langdurige leegstaande woningen, 1 juli 2013



<sup>1)</sup> Er kunnen meerdere redenen voor een woning gelden. De categorieën tellen hierdoor niet op tot het totaal.



De beschikbare leegstand verschilt aanzienlijk tussen gemeenten. Deze is vaak hoger in toeristische gebieden. Verder is opvallend dat in de grote steden de beschikbare leegstand hoger is dan het landelijk gemiddelde. Vooral in Den Haag (2,6%) en Rotterdam (2,3%) is de leegstand hoger.

De volledige tabellenset behorende bij deze rapportage, met resultaten over de beschikbaarheid van leegstaande woningen op gemeenteniveau, is apart gepubliceerd op de website van het CBS.

**1.**

# Inleiding



## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Dit onderzoek is een vervolg op het onderzoek 'Leegstand in Nederland anno 2013' dat in 2014 is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Uit dat onderzoek bleek dat medio 2013 in Nederland 408 duizend woningen leegstonden, oftewel woningen die tot de woningvoorraad behoorden maar waar niemand op bijbehorend adres stond ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). We spreken dan van administratief leegstaande woningen. Lang niet al deze woningen zullen beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Een deel van de leegstand betreft bijvoorbeeld woningen die als bedrijfsruimte worden gebruikt en woningen die weliswaar administratief gezien leegstaan, maar in werkelijkheid wel worden gebruikt of bewoond. Het ministerie van BZK heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opdracht gegeven verder te onderzoeken welk deel van de leegstaande woningen op 1 juli 2013 beschikbaar is voor de woningmarkt. De beschikbaarheid van een woning kan in twijfel getrokken worden als het energieverbruik dusdanig is dat leegstand onwaarschijnlijk is, zij mogelijk voor een andere functie dan een woonfunctie wordt gebruikt, of als er een sloopvergunning op rust.

Dit rapport behandelt de belangrijkste uitkomsten uit het onderzoek. De volledige tabellenset met resultaten per gemeente en woonmilieu is apart gepubliceerd op de website van het CBS.<sup>1)</sup>

## 1.2 Opzet van het onderzoek

### Wat is leegstand?

Woningen die tot de woningvoorraad behoren maar waar niemand op bijbehorend adres staat ingeschreven, staan administratief gezien leeg. Of dit het geval is hebben we vastgesteld door de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) te combineren met de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van beide registraties.

In de BAG staan alle gebouwen in Nederland geregistreerd met het bijbehorende adres en de functie van het gebouw. Voor dit onderzoek zijn we geïnteresseerd in woningen, oftewel gebouwen met een woonfunctie. De GBA bevat informatie over alle personen die zich in Nederland bij een Nederlandse gemeente hebben ingeschreven, waaronder het adres. Een leegstaande woning is in dit onderzoek dus een woning<sup>2)</sup> in de BAG op 1 juli 2013, waarbij op dat moment niemand op het bijbehorende adres in de GBA staat ingeschreven.

<sup>1)</sup> Zie: [www.cbs.nl/cvb](http://www.cbs.nl/cvb).

<sup>2)</sup> In de BAG wordt gesproken over verblijfsobjecten (VBO). Een verblijfsobject met een woonfunctie is een woning.

## Zijn leegstaande woningen ook beschikbaar?

Het is niet vanzelfsprekend dat administratief leegstaande woningen ook beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Neem bijvoorbeeld woningen die op korte termijn gesloopt worden. Of denk aan een gebouw dat als woning geregistreerd staat, terwijl het in de praktijk als bedrijfsruimte wordt gebruikt. In dit onderzoek wordt voor de administratief leegstaande woningen op 1 juli 2013 onderzocht of er reden is te twijfelen aan hun beschikbaarheid.

Dit gebeurt allereerst door het energieverbruik in leegstaande woningen in kaart te brengen. Wanneer in een leegstaande woning een redelijke hoeveelheid gas en/of elektriciteit wordt verbruikt, is de woning waarschijnlijk wel in gebruik en de beschikbaarheid voor de woningmarkt twijfelachtig. Verder is met informatie uit de BAG onderzocht voor welke leegstaande woningen een sloopvergunning is verleend. Aanstaande sloop kan reden zijn dat woningen niet beschikbaar zijn. Hetzelfde geldt voor woningen die behalve een woonfunctie nog een andere functie hebben. In dit kader hebben we bekeken hoe vaak het bij leegstaande woningen gaat om tweede woningen, recreatiewoningen<sup>3)</sup>, woningen die eveneens een winkelfunctie hebben en woningen boven winkels. Van woningen uit de laatste twee categorieën is bekend dat zij regelmatig in gebruik zijn als winkelopslag waardoor zij niet beschikbaar zijn voor bewoning. Of woningen eveneens een andere functie of gebruik hebben, bepalen we aan de hand van de BAG en WOZ-registraties (de registraties die worden bijgehouden in het kader van de Wet Onroerende Zaakbelasting).

Behalve dat we de woningen definiëren die mogelijk niet beschikbaar zijn, geven we aan welke woningen waarschijnlijk wel beschikbaar zijn. Dit zijn de leegstaande woningen waarvoor de voorgenoemde condities niet gelden (waar dus geen, een heel laag of niet-gekoppeld<sup>4)</sup> energieverbruik is, geen sloopvergunning geldt en geen sprake is van een andere functie). Binnen deze groep onderscheiden we twee groepen woningen. Het gaat dan allereerst om woningen die te koop staan. Of een woning op 1 juli 2013 te koop staat, is bepaald aan de hand van de registraties van woningverkoopsite jaap.nl.<sup>5)</sup> Daarnaast onderscheiden we nog een groep woningen met een laag of niet-gekoppeld energieverbruik waarvoor we geen reden kunnen vinden dat zij niet beschikbaar zijn en die ook niet te koop staan. Hierbij moet worden aangetekend dat deze woningen meestal, maar niet altijd beschikbaar zullen zijn. Het kan zijn dat sommige van deze woningen toch niet beschikbaar zijn, om een reden die door ons niet is onderzocht. Ook kunnen er koppelproblemen zijn tussen de woningadressen en alle andere gebruikte registers (waaronder de GBA), waardoor de woningen op deze adressen ten onrechte worden aangemerkt als leegstaand.

De mate waarin leegstaande woningen beschikbaar zijn, verschilt tussen woningen die korter en langer leegstaan, tussen gemeenten en woonmilieus. Daarom worden er in de tabellenset, die bij deze rapportage hoort, uitsplitsingen gemaakt naar leegstandsduur, gemeenten en woonmilieus.

<sup>3)</sup> In dit onderzoek gaat het om woningen die naast een woonfunctie volgens de BAG ook een logiesfunctie hebben.

<sup>4)</sup> Energieverbruik is niet gekoppeld wanneer er voor een adres geen energieaansluiting is gevonden. Dit kan komen doordat er geen energieaansluiting is (leegstaande woning), maar ook door koppelproblemen. Deze problemen ontstaan als in de BAG het adres anders wordt genoteerd dan in de administratie van de energiebedrijven.

<sup>5)</sup> De waarneming is niet integraal, de aantallen geven circa 80-90 procent van de markt weer.

## 1.3 De kwaliteit van de cijfers

De beschikbaarheid van leegstaande woningen wordt in dit onderzoek geheel geanalyseerd aan de hand van registerdata. De betrouwbaarheid van cijfers (en statistieken) is op basis van een register hoger dan wanneer een enquête aan de cijfers ten grondslag ligt. Dit heeft te maken met het aantal waarnemingen en het aantal schattingen dat gemaakt moet worden. Bij een registratie nemen we zo goed als honderd procent van de populatie waar en is het aantal schattingen vaak nul. Bij een enquête kan dit soms aanzienlijk zijn.

Een registratie kan echter wel degelijk fouten bevatten. Zo bevatte de op 1 januari 2012 ingevoerde BAG, vooral in de opstartperiode, de nodige onjuistheden. In het begin waren er onduidelijkheden over de exacte definities en methoden waardoor gemeenten het register soms onjuist hebben ingevuld. In de loop van 2012 zijn veel onduidelijkheden verholpen en correcties doorgevoerd. Onze cijfers van 1 juli 2013 zullen daarom betrouwbaarder zijn dan op een peilmoment vlak na de invoering van de BAG. Niettemin kan het nog steeds voorkomen dat gemeenten verblijfsobjecten zoals een recreatiewoning ten onrechte tot hun woningvoorraad rekenen.

Door koppelp Problemen tussen registraties kunnen eveneens fouten ontstaan. Woningen waarbij de huisnummertoevoegingen in twee registers bijvoorbeeld anders worden genoteerd (hier wordt zoveel mogelijk voor gecorrigeerd), kunnen niet worden gekoppeld. Als bijvoorbeeld een adres in de BAG anders wordt genoteerd dan in de registraties van de energiebedrijven zal het niet zichtbaar worden dat er op het betreffende adres toch energie wordt gebruikt, dan zal de woning ten onrechte als beschikbaar worden gedefinieerd.

In dit onderzoek sluiten wij leegstand die enkel wordt veroorzaakt door fouten in – of koppelp Problemen met – individuele registers zoveel mogelijk uit doordat we meerdere registers gebruiken. Hierdoor is het beeld dat wij van woningleegstand schetsen nauwkeuriger dan dat uit andere leegstandscijfers. Een volledige correctie is echter niet mogelijk, omdat koppelp Problemen van de BAG met andere registers ook deels het gevolg zijn van tekortkomingen/afwijkingen van (adres-)gegevens uit de BAG zelf.

## 1.4 Indeling van het rapport

In dit rapport beschrijven we de beschikbaarheid van administratief leegstaande woningen. We beperken ons daarbij tot langdurig leegstaande woningen (langer dan 1,5 jaar) omdat het bij woningen die korter dan 1,5 jaar leegstaan vaak gaat om frictieleegstand. In het volgende hoofdstuk komen we meteen tot de kern en bespreken we de regionale verschillen in beschikbaarheid van langdurig leegstaande woningen. In hoofdstuk 3 en 4 laten we zien hoe we tot deze resultaten gekomen zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft hoeveel leegstaande woningen niet beschikbaar zijn gezien hun energieverbruik. In hoofdstuk 4 komen de andere redenen aan bod waarom leegstaande woningen niet beschikbaar kunnen zijn. We sluiten in hoofdstuk 5 af met de conclusie en ideeën voor vervolgonderzoek.

**2.**

**Regionale verdeling**

**van beschikbare**

**leegstaande woningen**

## 2.1 Inleiding

Uit het onderzoek dat we in 2014 naar leegstand hebben gedaan, blijkt dat op 1 juli 2013 bijna 189 duizend woningen langdurig (langer dan 1,5 jaar) leegstonden. In dit hoofdstuk geven we meer inzicht in de beschikbaarheid van langdurig administratief leegstaande woningen in Nederlandse gemeenten. Dit doen we in drie stappen. Eerst laten we de regionale verschillen in administratieve leegstand zien.<sup>1)</sup> Vervolgens sluiten we de administratief leegstaande woningen met energieverbruik boven de hoge drempelwaarde<sup>2)</sup> uit – zij zijn immers toch in gebruik – en laten we wederom de regionale leegstandsverschillen zien. Tot slot beschrijven we die verschillen als we ook die leegstaande woningen uitsluiten waarvoor om andere redenen (zoals een andere functie of sloopvergunning) hun beschikbaarheid twijfelachtig is.<sup>3)</sup> Deze laatste beschrijving geeft een nauwkeuriger, maar geen exact beeld van de beschikbare leegstand. Het is immers mogelijk dat leegstaande woningen om andere redenen niet beschikbaar zijn dan die wij in het onderzoek hebben gezien.

## 2.2 Regionale verschillen in langdurige leegstand

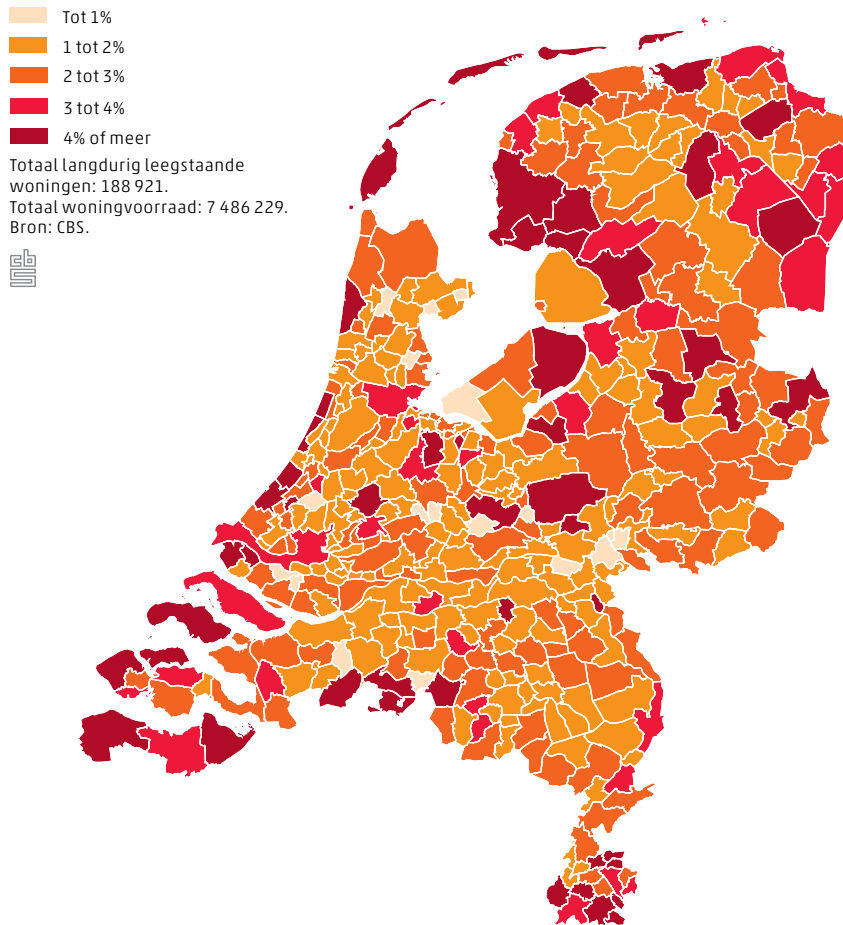
Zoals kaart 2.2.1 aantoont, verschilt de langdurige leegstand tussen gemeenten. Gemiddeld staat 2,5 procent van de woningvoorraad langdurig leeg. Er zijn 53 gemeenten waar de administratieve leegstand meer dan 4 procent bedraagt en 18 gemeenten waar deze onder de 1 procent ligt. De leegstand is met name hoog in de gemeenten langs de noordelijke en zuidelijke grens van het land. Daarnaast valt de hoge leegstand in veel kustgemeenten op. In de grote steden is de leegstand hoger dan gemiddeld. Den Haag kent verreweg de meeste leegstand (4,9 procent), gevolgd door Rotterdam (3,3 procent) en Amsterdam (3,2 procent). In Utrecht ligt de leegstand met 2,7 procent in de buurt van het landelijk gemiddelde.

<sup>1)</sup> Deze cijfers zijn gelijk aan de resultaten in het hoofdstuk over langdurige leegstand in het vorige onderzoek.

<sup>2)</sup> Zie hoofdstuk 3 voor meer informatie over het vaststellen van de drempelwaarde.

<sup>3)</sup> Zie hoofdstuk 4 voor meer uitleg over de andere redenen dat leegstaande woningen niet beschikbaar zijn.

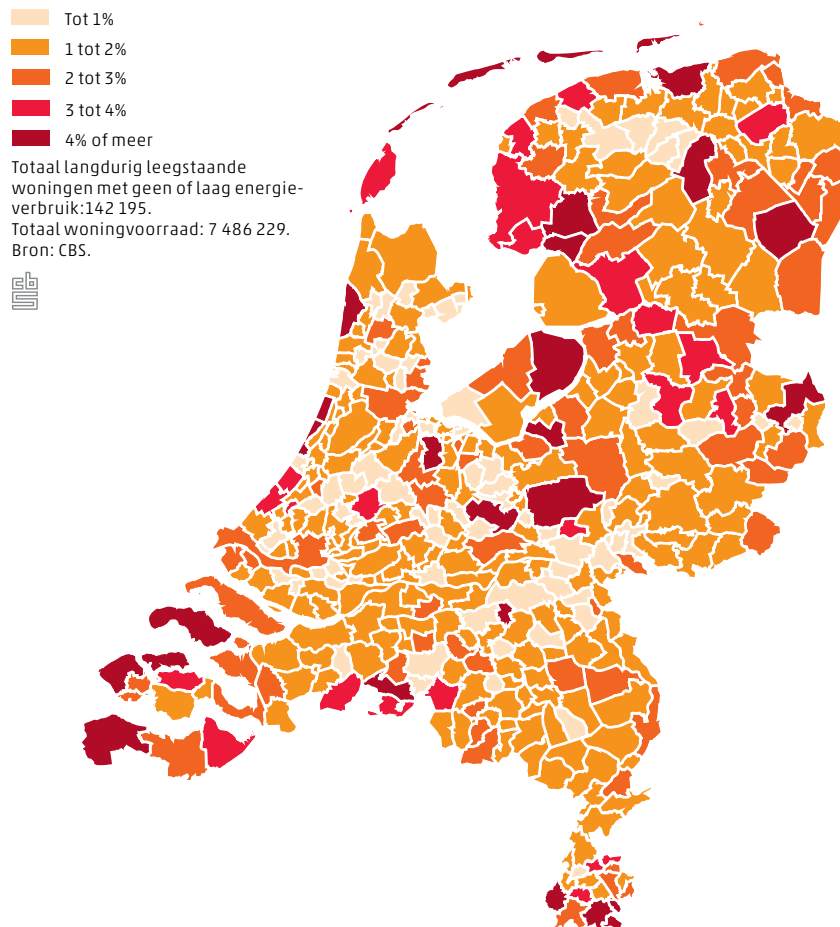
### 2.2.1 Relatieve langdurige leegstand, 1 juli 2013



## 2.3 Regionale verschillen in langdurige leegstand gecorrigeerd voor energieverbruik

Als langdurig leegstaande woningen met een substantieel energieverbruik worden uitgefilterd (zij blijken immers toch in gebruik), dan neemt het aantal langdurig leegstaande woningen fors af, van bijna 189 duizend naar ruim 142 duizend woningen. Zie ook kaart 2.3.1. Het aandeel leegstaande woningen ligt dan nog op gemiddeld 1,9 procent (t.o.v. 2,5 procent zonder de energiecorrectie). De leegstand is dan in 76 gemeenten minder dan 1 procent en in 28 gemeenten meer dan 4 procent. Van de grote steden is de leegstand nog altijd het hoogst in Den Haag (3,4 procent), gevolgd door Rotterdam (2,7 procent). De leegstand in Amsterdam is relatief fors gedaald waardoor de leegstand (nu 2,1 procent) dan lager ligt dan in Utrecht (2,2 procent).

### 2.3.1 Relatieve langdurige leegstand zonder energieverbruik, 1 juli 2013



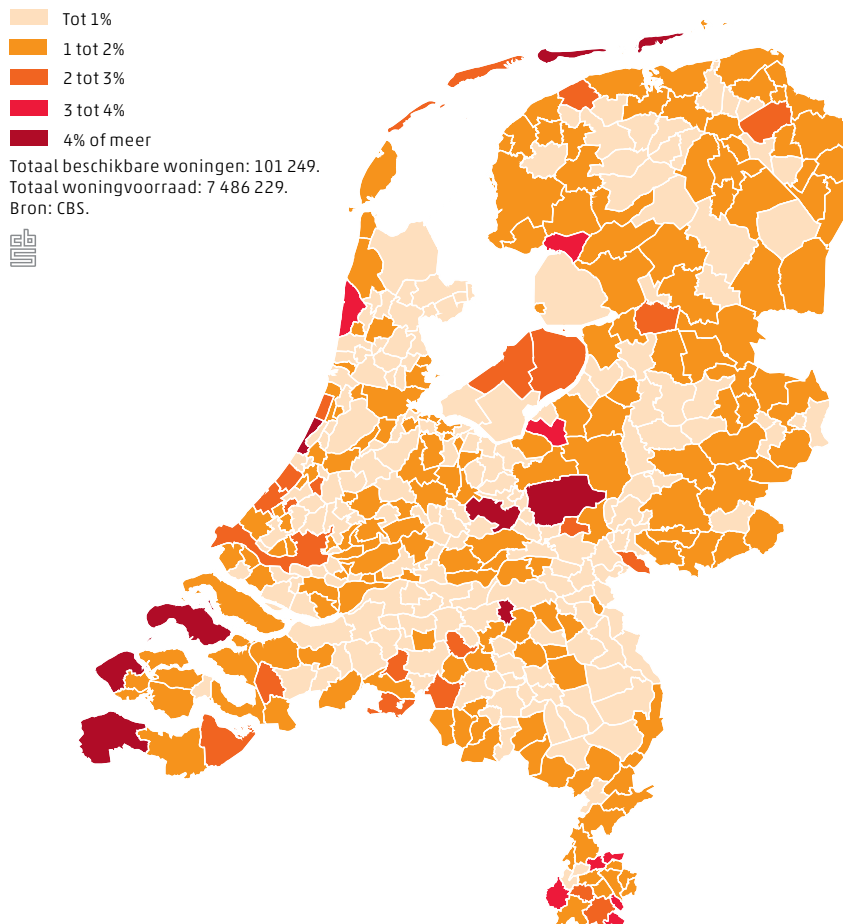
## 2.4 Regionale verschillen in beschikbare leegstand

Als we naast de langdurig leegstaande woningen met een hoger energieverbruik dan de drempelwaarde ook de woningen uitsluiten waarvoor een andere reden geldt waarom zij mogelijk niet beschikbaar<sup>4)</sup> zijn, dan neemt de leegstand verder af van 1,9 procent naar 1,4 procent. Het gaat dan nog om ruim 101 duizend woningen.<sup>5)</sup> Er blijken dan 196 gemeenten met een leegstand onder de 1 procent te zijn en nog maar 9 gemeenten met een langdurige leegstand boven de 4 procent (zie kaart 2.4.1). Dit zijn: Ameland, Sluis, Schiermonnikoog, Veere, Schouwen-Duiveland, Utrechtse Heuvelrug, Noordwijk, Maasdonk en Ede. In Ede is de leegstand met 7,2 procent het hoogst.

<sup>4)</sup> Reden van niet beschikbaar zijn: sloopvergunning, in gebruik voor een ander doel dan wonen volgens informatie vanuit de WOZ, woning heeft een logies- of winkelfunctie, het betreft een woning boven een winkel of het gaat om een tweede woning. Voor meer informatie zie hoofdstuk 4.

<sup>5)</sup> Zie bijbehorende tabellenset voor de aantallen per gemeente.

### 2.4.1 Relatieve beschikbare leegstand, 1 juli 2013



### Leegstand in toeristische gebieden

Veel gemeenten met een hoge leegstand zijn 'toeristische' gemeenten. Hierin liggen veel recreatiewoningen. Recreatiewoningen zijn meestal alleen voor recreatie bedoeld, maar in sommige gemeenten mag er ook permanent in gewoond worden.<sup>6)</sup> Bij de start van de BAG in 2012 was niet altijd duidelijk of recreatiewoningen als woningen moesten worden opgenomen in de BAG. Uit aanvullend onderzoek blijkt deze onduidelijkheid waarschijnlijk het geval te zijn geweest in Sluis, Schouwen-Duiveland, Noordwijk, Utrechtse Heuvelrug, Maasdonk en Ede. In veel van deze gemeentes zijn namelijk correcties in de BAG doorgevoerd. Er zijn vanaf het derde kwartaal van 2013 behoorlijke aantallen woningen<sup>7)</sup> onttrokken aan de BAG. Tegelijkertijd zijn behoorlijke aantallen recreatiewoningen<sup>8)</sup> toegevoegd. Dit zal vaak, maar niet per definitie, duiden op administratieve correcties: recreatiewoningen worden onttrokken aan de woningvoorraad en apart opgegeven. Omdat deze correcties hebben plaatsgevonden na de peildatum (1 juli 2013) is er in dit onderzoek niet voor gecorrigeerd. Zou dit wel gebeuren, dan zal de leegstand in deze gebieden lager uitpakken.

<sup>6)</sup> Het komt voor dat gemeenten recreatiewoningen als woningen hebben opgenomen in de BAG. Dit is terecht als de recreatiewoning volgens het bouwbesluit geschikt is voor permanente bewoning.

<sup>7)</sup> Oftewel 'objecten met een woonfunctie'.

<sup>8)</sup> Oftewel 'verblijfsobject met logiesfunctie'.



Een mogelijke verklaring voor de hoge leegstand op de Waddeneilanden (en andere zeer toeristische gemeenten) is dat inwoners daar vaker een tweede woning in hun eigen gemeente bezitten voor de verhuur aan toeristen. Dit zijn dan 'gewone' woningen die in praktijk worden gebruikt voor vakantieverhuur. In de meeste andere gemeenten duidt een tweede woning binnen dezelfde gemeente op een eigenaar die is verhuisd, maar zijn oude woning nog niet heeft verkocht. Het zou in die situatie onterecht zijn om de woning als niet beschikbaar te kenmerken. Hierom hebben we tweede woningen alleen aangeduid als 'niet beschikbaar' als zij buiten de woongemeente van de eigenaar liggen. Mogelijk ligt dit anders voor sterk toeristische gebieden, en zou je in deze gemeenten alle woningen van dezelfde eigenaar als tweede woning (en daarmee als niet beschikbaar) willen labelen.



**46%** van de langdurig leegstaande woningen is niet beschikbaar

## Leegstand in de grote steden

Door rekening te houden met het energieverbruik en andere redenen waarom woningen niet beschikbaar zijn is de relatieve leegstand in de grote steden een stuk lager. Vooral in Amsterdam en Den Haag trekt het leegstandspercentage meer naar het gemiddelde toe (zie tabel 2.4.2). In Den Haag kan deze daling mogelijk worden verklaard door het relatief grote aantal diplomaten dat in deze stad woont. Ze hoeven zich niet bij de gemeente in te schrijven. Van de grote steden is de gecorrigeerde leegstand met 2,6 procent nog wel het hoogst in Den Haag, nog steeds gevolgd door Rotterdam (2,3 procent). De laagste leegstandspercentages van de vier grote steden vinden we in Amsterdam (1,7 procent) en Utrecht (1,6 procent). Deze leegstand ligt meer in de buurt van het Nederlandse gemiddelde (1,4 procent).

### 2.4.2 Relatieve leegstand grote steden, van langdurige naar beschikbare leegstand, 1 juli 2013

	Langdurig	Langdurig en laag energieverbruik	Beschikbaar
	%		
Totaal Nederland	2,5	1,9	1,4
Amsterdam	3,2	2,1	1,7
Rotterdam	3,3	2,7	2,3
Den Haag	4,9	3,4	2,6
Utrecht	2,7	2,2	1,6

Bron: CBS.

**3.**

**Energieverbruik in**

**leegstaande woningen**

## 3.1 Inleiding

Zoals al uit het vorige hoofdstuk bleek, beschouwen we leegstaande woningen alleen als beschikbaar wanneer er allereerst weinig of geen energieverbruik is. Maar wat is weinig energieverbruik? In dit onderzoek is gekozen om op basis van de verdeling van het energieverbruik van bewoonde woningen twee drempels te bepalen waaronder het verbruik moet vallen voordat een leegstaande woning als beschikbaar wordt beschouwd. In dit hoofdstuk bespreken we hoe we deze twee drempels hebben bepaald, en hoe zij de beschikbaarheid van het aantal leegstaande woningen terugdringen. Voordat we dit doen gaan we echter eerst in op de koppeling van energieverbruik aan leegstaande woningen.

## 3.2 Koppelresultaten leegstand en energieverbruik

Om het energieverbruik in leegstaande woningen vast te stellen, moeten gegevens over elektriciteits- en gasaansluitingen (de zogenoemde klantenbestanden van de energienetbedrijven) gekoppeld worden aan gegevens over bewoning. Dit is voor de woningen die op 1 juli 2013 bewoond waren meestal mogelijk. Niettemin blijkt het voor 9 procent van de bewoonde woningen onmogelijk een elektriciteitsaansluiting te vinden en voor 11 procent niet mogelijk gegevens over een gasaansluiting te koppelen (zie tabel 3.2.1). Aan *langdurig* leegstaande woningen (d.w.z. meer dan 1,5 jaar) zijn logischerwijs veel minder gas- en elektriciteitsaansluitingen te koppelen. Niettemin kunnen we ook in die gevallen circa 40% aan een elektriciteits- en gasaansluiting koppelen.

Het feit dat koppelingen bij bewoonde woningen niet altijd mogelijk zijn, toont aan dat er koppelproblemen zijn. Deze problemen ontstaan bijvoorbeeld als er sprake is van een gedeelde aansluiting met burens, als de levering is gekoppeld aan een naastgelegen adres, of als er een verschil is in de schrijfwijze van het adres van de woning (meestal huisnummertoevoeging). Voor gasverbruik kan het daarnaast gaan om blokverwarming of stadsverwarming die we niet in beeld hebben. Deze koppelproblemen spelen uiteraard niet alleen bij bewoonde woningen, maar eveneens bij leegstaande woningen. Dit betekent dat het aandeel leegstaande woningen met een gas- en elektriciteitsaansluiting in werkelijkheid hoger is dan we nu hebben vastgesteld. We corrigeren hier niet voor. Om dit goed te doen moet rekening worden gehouden met regionale verschillen in miskoppelingen. Een dergelijke complexe correctie valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek. Doordat wij geen correctie toepassen, zal het aantal leegstaande woningen zonder energieverbruik licht worden overschat.

### 3.2.1 Aantal bewoonde en langdurig leegstaande woningen waaraan geen elektra of gasgegevens kunnen worden gekoppeld, 1 juli 2013

	Geen elektriciteitsaansluiting óf geen stadsverwarming of gasaansluiting gekoppeld			Geen elektriciteitsaansluiting gekoppeld		Geen stadsverwarming of gasaansluiting gekoppeld	
	Totaal Nederland	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Bewoond	7 078 216	923 440	13	661 426	9	753 343	11
Langer dan 1,5 jaar leegstaand	188 921	122 382	65	111 842	59	113 663	60

Bron: CBS.

## 3.3 Beschikbare leegstaande woningen

Om te bepalen onder welke drempelwaarde van het energieverbruik het aannemelijk is dat woningen niet in gebruik zijn (en dus beschikbaar zijn voor de woningmarkt), is het elektriciteits- en gasgebruik in kaart gebracht voor woningen die op zowel 1 januari 2012, als 1 juli 2012, 1 januari 2013 en 1 juli 2013 tot de woningvoorraad behoorden en bewoond waren. Omdat energieverbruik samenhangt met het bouwjaar, woningtype en de oppervlakte van woningen is het verbruik afzonderlijk bepaald voor vijf verschillende woningtypes, woningen uit vijf verschillende bouwperiodes, en in vier oppervlakteklassen.<sup>1)</sup> Vervolgens is voor elk van deze 100 woningklassen (uit de 5x5x4-matrix) bepaald welk gas- of elektriciteitsgebruik (oftewel welke drempelwaarde) correspondeert met het 5<sup>de</sup> percentiel (de waarde waaronder de 5 procent woningen vallen met het laagste gebruik) en het 20<sup>ste</sup> percentiel aan gas- of elektriciteitsgebruik. Wanneer het gas én het elektriciteitsgebruik van een leegstaande woning onder het 5<sup>de</sup> percentiel van het jaargebruik in zijn klasse (type, oppervlakte, bouwperiode) valt, is de woning volgens de lage drempelwaarde beschikbaar. Wanneer het gas én elektriciteitsgebruik van een administratief leegstaande woning onder het 20<sup>ste</sup> percentiel valt, is de woning ook volgens de hoge drempelwaarde beschikbaar.

van de langdurig leegstaande woningen verbruikt  
**25%** een aanzienlijke hoeveelheid energie



Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen hoeveel van de langdurig leegstaande woningen daadwerkelijk beschikbaar zijn. Kortdurende leegstand is vaak frictieleegstand. Bij een huizenwissel staan woningen veelal korte tijd leeg, terwijl zij in die periode niet voor anderen beschikbaar zijn. Bij een kortdurende leegstand zal het energieverbruik niet zo sterk dalen. Het energieverbruik ligt dan in 40 tot 48 procent

<sup>1)</sup> Bouwperiodes: voor 1940, 1940–1970, 1970–2000, 2000–2010, 2010–2015. Woningtypen: appartement, hoekwoning, 2 onder 1 kap woning, tussen of geschakelde woning, vrijstaande woning. Oppervlakteklassen: minder dan 75 m<sup>2</sup>, 75 tot 100 m<sup>2</sup>, 100 tot 125 m<sup>2</sup>, meer dan 125 m<sup>2</sup>.

van de gevallen onder de drempelwaarden. Voor langdurig leegstaande woningen geldt dat die vaker dan de woningen die korter leeg staan een energieverbruik onder de drempelwaarden hebben. Tabel 3.3.1 laat zien dat 188.921 woningen langer dan 1,5 jaar leegstaan. Van deze woningen valt het energieverbruik van 126.903 (67 procent) woningen onder de lage drempelwaarde en van 142.195 (75 procent) onder de hoge drempelwaarde.

### 3.3.1 Aantal leegstaande woningen zonder energieverbruik naar aantal jaren leegstand, 1 juli 2013

	Totaal		Korter dan 0,5 jaar leegstand		Tussen 0,5 en 1 jaar leegstand		Tussen 1 en 1,5 jaar leegstand		Langer dan 1,5 jaar leegstand	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totale leegstand	408013	100	132484	100	53046	100	33562	100	188921	100
Leegstand volgens lage drempelwaarde	222429	54	53444	40	24448	46	17634	53	126903	67
Leegstand volgens hoge drempelwaarde	257005	63	63138	48	30394	57	21278	63	142195	75

Bron: CBS.

Het aantal langdurig leegstaande woningen waarvoor ook het energieverbruik<sup>2)</sup> op leegstand duidt, is dus een kwart lager dan puur op basis van administratieve kenmerken. Bijna 47 duizend langdurig leegstaande woningen lijken dus op basis van het energieverbruik wel degelijk in gebruik. In het volgende hoofdstuk laten we deze woningen buiten beschouwing en zoomen we in op de 142 duizend langdurig leegstaande woningen met een energieverbruik onder de hoge drempelwaarde en onderzoeken we verder of deze woningen al dan niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt.

<sup>2)</sup> Volgens de hoge drempelwaarde.

**4.**

**Beschikbare en**

**niet beschikbare**

**leegstaande woningen**

## 4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk hebben we beschreven hoeveel langdurig leegstaande woningen aan het eerste criterium voor beschikbaarheid voldoen: weinig of geen energieverbruik. In dit hoofdstuk bekijken we hoe groot de beschikbaarheid is als we naast energieverbruik rekening houden met andere indicatoren die erop duiden dat woningen niet beschikbaar zijn. Daarbij presenteren we eerst een overzicht van een aantal redenen dat langdurig leegstaande woningen met geen of een laag energieverbruik toch niet beschikbaar zijn. Vervolgens geven we aan voor hoeveel woningen geen van deze redenen gelden. Die woningen noemen we beschikbaar.

## 4.2 Beschikbaar of niet beschikbaar?

Niet alle langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik zijn beschikbaar voor de woningmarkt. Een woning kan niet beschikbaar zijn wanneer:

1. volgens het WOZ-bestand het feitelijk gebruik een niet-wonen functie is (bijvoorbeeld een bedrijf);
2. deze in de BAG eveneens een winkelfunctie heeft (waardoor de woonruimte bij de winkel geen eigen toegang heeft en in de praktijk bewoning door derden minder voor de hand liggend is);
3. deze boven een winkel is gelegen (waardoor er een kans is dat de bovenliggende woonruimte gebruikt wordt als opslag of kantoorruimte van de winkel);
4. deze in de BAG eveneens een logiesfunctie heeft;
5. deze een tweede woning is;
6. deze een sloopvergunning op zich heeft rusten.

We bespreken in dit hoofdstuk hoe vaak deze situaties voorkomen. Ook geven we aan hoe vaak het voorkomt dat géén van deze situaties geldt. Dan hebben we het over beschikbare woningen. Binnen deze groep maken wij onderscheid tussen woningen die al dan niet te koop staan. Voor de woningen die niet te koop staan moet wel worden opgemerkt dat deze woningen meestal, maar niet altijd beschikbaar zullen zijn. Er zullen ook woningen zijn die niet beschikbaar zijn om een reden die wij in dit onderzoek niet hebben kunnen opnemen.

In de hierop volgende beschrijving van de resultaten beperken we ons tot de *langdurig* leegstaande woningen waarvan het energieverbruik onder de *hoge drempelwaarde* valt. Als we het in het vervolg over leegstaande woningen hebben, doelen we dan ook steeds op deze specifieke groep leegstaande woningen. Het aanhouden van de hoge drempelwaarde betekent dat we van een groter aantal woningen aannemen dat zij dusdanig weinig energie gebruiken dat zij beschikbaar zijn voor de woningmarkt dan wanneer we waren uitgegaan van de lage drempelwaarde. Oftewel, bij het gebruik van de hoge drempelwaarde krijg je een ruimere inschatting van het aantal beschikbare leegstaande woningen.

De bijhorende tabellenset van deze publicatie is uitgebreider en beschrijft per gemeente:

1. de woningvoorraad, de leegstand en de leegstandsduur;
2. de beschikbaarheid van woningen waarvan het energieverbruik onder de lage drempelwaarde ligt, ook naar woonmilieu;
3. de beschikbaarheid van woningen waarvan het energieverbruik onder de hoge drempelwaarde ligt, ook naar woonmilieu.

## 4.3 Niet beschikbare leegstaande woningen

Van de 142.195 langdurig leegstaande woningen met een energieverbruik onder de hoge drempelwaarde, zijn er 40.946 woningen (29 procent) waarvoor ten minste één van de zes redenen geldt waardoor zij niet beschikbaar kunnen zijn (zie tabel 4.3.1).

### 4.3.1 Redenen dat langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik niet beschikbaar zijn

Reden niet beschikbaar	
Ander feitelijk gebruik volgens WOZ	28 350
Tweede woning	7 401
Woning met winkelfunctie	4 842
Woning boven winkel	4 361
Sloopvergunning	2 873
Woning met logiesfunctie	2 265
Totaal aantal woningen <sup>1)</sup>	40 946

Bron: CBS.

<sup>1)</sup> Er kunnen meerdere redenen voor een woning gelden. De categorieën tellen hierdoor niet op tot het totaal.

De mate waarin deze redenen voorkomen verschilt tussen leegstaande woningen met uiteenlopende kenmerken zoals oppervlakte, woningtype en eigendom. In dit hoofdstuk besteden we voor iedere reden dat leegstaande woningen niet beschikbaar zijn, aandacht aan deze verschillen. Om de orde van grootte van deze verschillen te kunnen duiden geven we in tabel 4.3.2 een overzicht van de woningkenmerken van de langdurig leegstaande woningen met een energiegebruik onder de hoge drempelwaarde.



### 4.3.2 Langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, uitgesplitst naar kenmerken, 1 juli 2013

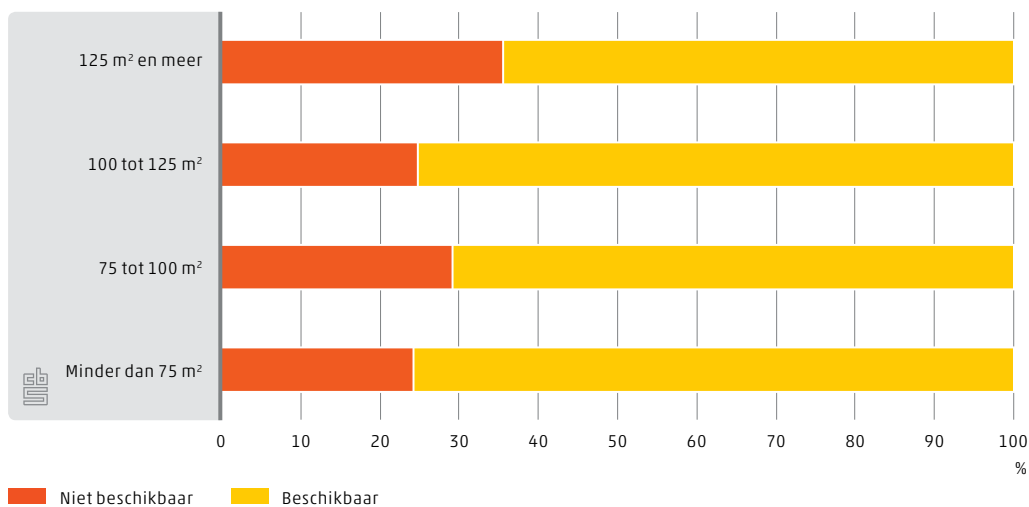
Totaal	142195
<i>Woningtype</i>	
eengezinswoning	67471
meergezinswoning	74724
<i>Oppervlakte in m<sup>2</sup></i>	
minder dan 75	52911
75 tot 100	24797
100 tot 125	18292
125 en meer	44634
onbekend	1561
<i>Bouwjaar</i>	
voor 1940	49682
1940 tot 1970	29063
1970 tot 2000	41323
2000 tot 2010	16748
2010 en later	5375
onbekend	4
<i>Eigendom</i>	
koop	51389
corporatiehuur	15029
overige huur	57397
eigendom onbekend	18380

Bron: CBS.

### Laag energieverbruik en toch niet beschikbaar

Ook wanneer we kijken naar langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik waar een reden is waarom zij niet beschikbaar zijn, zien we verschillen tussen woningen. Voor eengezinswoningen geldt dat er in 38 procent van de gevallen ten minste één reden is waarom zij niet beschikbaar zijn. Voor meergezinswoningen is dat 21 procent. Terwijl voor 24 procent van de woningen kleiner dan 75m<sup>2</sup> ten minste één van de zes redenen voor niet-beschikbaarheid geldt, is hier bij 36 procent van de woningen groter dan 125 m<sup>2</sup> sprake van. Vooral leegstaande woningen met een groot oppervlak blijken dus vaak niet beschikbaar (zie figuur 4.3.3).

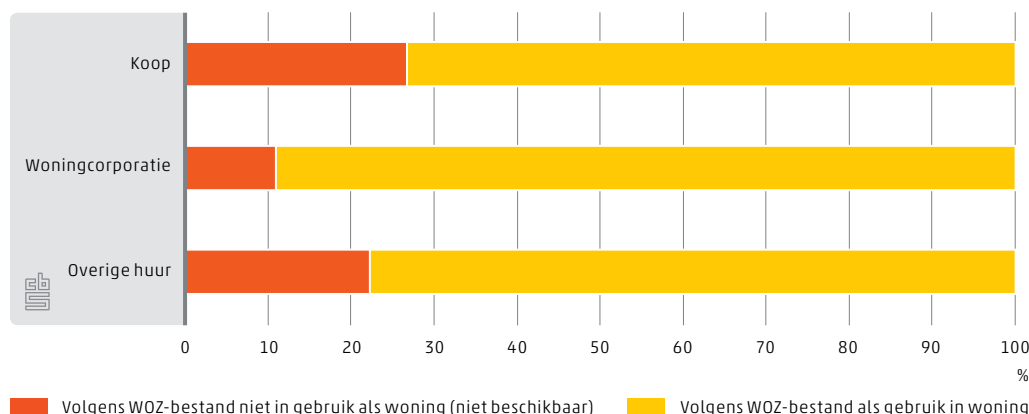
### 4.3.3 Aandeel langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, waarvan de beschikbaarheid om ten minste één reden twijfelachtig is, uitgesplitst naar oppervlakteklassen, 1 juli 2013



## Ander gebruik dan wonen

Waarom is de beschikbaarheid van 29 procent van de leegstaande woningen twijfelachtig? Dit is in de eerste en voornaamste plaats zo omdat zij volgens de WOZ-bestanden feitelijk voor iets anders dan wonen worden gebruikt (bijvoorbeeld als bedrijf of recreatiewoning<sup>1)</sup>). Dit geldt voor 28.350 (20 procent) van alle 142.195 langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik. Bij leegstaande eengezinswoningen komt het aanzienlijk vaker voor dat zij volgens de WOZ-bestanden in praktijk een andere functie dan wonen hebben (30 procent) dan bij leegstaande meergezinswoningen (11 procent). Ook hebben leegstaande koopwoningen duidelijk vaker (27 procent) geen woonfunctie volgens de WOZ dan corporatiewoningen (11 procent), zie ook figuur 4.3.4.

### 4.3.4 Aandeel langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, die volgens de WOZ-bestanden geen woonfunctie hebben, uitgesplitst naar eigendom, 1 juli 2013



<sup>1)</sup> Een recreatiewoning behoort niet tot de woningvoorraad omdat die niet permanent bewoond mag worden.



**20%** van de van de langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik is niet beschikbaar omdat zij volgens de WOZ-bestanden niet als woning in gebruik zijn

## Tweede woning

Een leegstaande woning kan ook niet beschikbaar zijn omdat het een tweede woning betreft. Denk bijvoorbeeld aan een pied-à-terre in de Randstad van iemand die afgelegen woont of een woning die als vakantiebestemming wordt gebruikt (voor eigen gebruik of verhuur). Wij definiëren een woning alleen als tweede woning als deze buiten de woongemeente van de eigenaar ligt. Ook mag de woning niet te koop staan. Anders is de kans te groot dat het om een verhuizing gaat waarbij het oude huis nog niet is verkocht, en dus om een beschikbare woning. Volgens deze definitie, zijn er op 1 juli 2013 7.401 leegstaande woningen die niet beschikbaar zijn omdat het een tweede woning betreft (5 procent van de totale leegstand). Dit aandeel is groter (9 procent) onder eengezinswoningen en juist kleiner onder meergezinswoningen (2 procent).

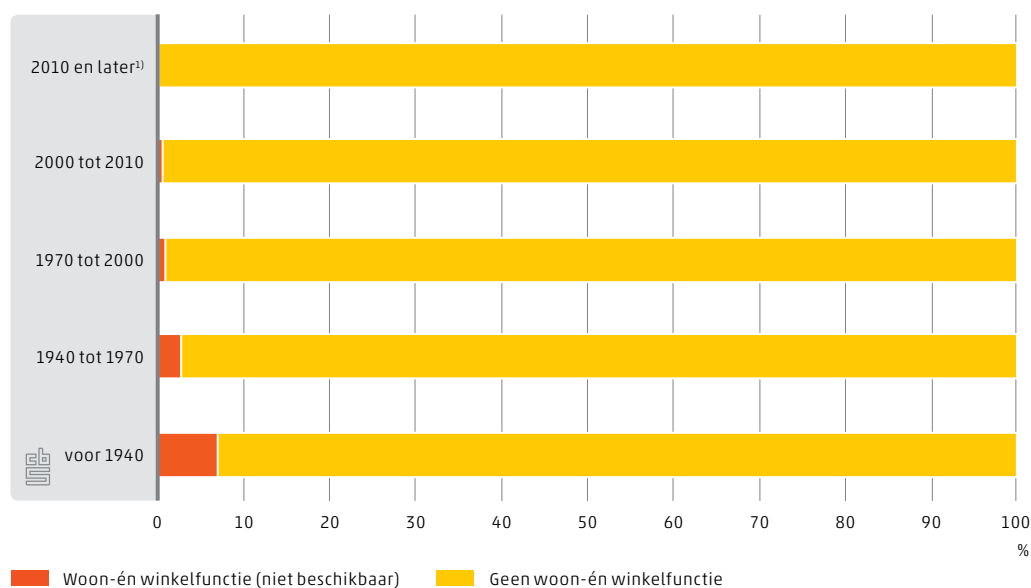
## Woning versus winkel

De beschikbaarheid van leegstaande woningen is eveneens twijfelachtig als zij naast een woon- een winkelfunctie hebben. De leegstand zou in dat geval verklaard kunnen worden doordat de woning in gebruik is als winkel in plaats van als woning. Van de leegstaande woningen heeft 3 procent (4.842 woningen) eveneens een winkelfunctie. Vooral onder de leegstaande woningen van voor 1940 komt het vaker voor dat zij zowel een woon- als een winkelfunctie hebben (zie figuur 4.3.5). Ter illustratie: onder de leegstaande woningen van voor 1940 komt dit in 7 procent van de gevallen voor, terwijl dit onder leegstaande woningen die na 2010 zijn gebouwd in minder dan 1 procent van de gevallen voorkomt.

Behalve leegstaande woningen met een winkelfunctie, zijn er woningen die weliswaar zelf geen winkelfunctie hebben, maar wel boven een winkel liggen. Deze woningen zijn mogelijk in gebruik als verlengstuk van de winkel (bijvoorbeeld als opslagruimte of bedrijfskantine) wat hun leegstand verklaart. Er zijn 4.361 (3 procent) leegstaande woningen die boven een winkel liggen.<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> We definiëren een woning boven een winkel als volgt: een woning die in een pand ligt met maximaal drie objecten waarvan er tenminste één een winkelfunctie heeft.

### 4.3.5 Aandeel langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, met zowel een woon- als een winkelfunctie, uitgesplitst naar bouwperiode, 1 juli 2013



<sup>1)</sup> Woningen vanaf bouwjaar 2012 kunnen niet langdurige leegstaan, aangezien het peilmoment 1 juli 2013 is.

## Sloopnominatie

Een van de laatste onderzochte redenen dat leegstaande woningen niet beschikbaar zijn, is dat zij op de nominatie staan om gesloopt te worden. Van de 142.195 leegstaande woningen hebben er 2.873 (2 procent) een sloopvergunning. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger onder leegstaande woningen van woningcorporaties. Daarvan is voor 9 procent een sloopvergunning afgegeven<sup>3)</sup> (zie tabel 4.3.6).

### 4.3.6 Eigendom van langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, uitgesplitst naar sloopvergunning, 1 juli 2013

	Totaal Nederland	Geen sloopvergunning		Sloopvergunning	
	aantal	aantal	%	aantal	%
Koopwoning	51 389	50 983	99	406	1
Woningcorporatie	15 029	13 612	91	1 417	9
Overige verhuurder	57 397	56 831	99	566	1
Onbekend	18 380	17 896	97	484	3

Bron: CBS.

## Woon- en logiesfunctie

Voor 2.265 (2 procent) van de leegstaande woningen geldt dat die naast een woon- eveneens een logiesfunctie hebben. De langdurige leegstand wordt in deze gevallen verklaard doordat de woning waarschijnlijk voor de logiesfunctie wordt gebruikt.

<sup>3)</sup> Niet alle afgegeven sloopvergunningen leiden tot een daadwerkelijke sloop.

Hoewel er energie zal worden verbruikt op het moment dat er gasten in deze woningen verblijven, is het goed mogelijk dat het energieverbruik onder de drempelwaarde valt: als woningen maar een klein deel van het jaar worden verhuurd (met name in de zomer), zal het energieverbruik laag zijn. Woningen met een woon- en logiesfunctie komen met name voor in gemeenten in de kustgebieden met veel toerisme. In De Marne, Schiermonnikoog, Zandvoort en Texel heeft meer dan de helft van de leegstaande woningen eveneens een logiesfunctie.

## 4.4 Beschikbare leegstaande woningen

Van de bijna 189 duizend langdurig leegstaande woningen hebben er ruim 142 duizend een laag energieverbruik. Van deze 142 duizend woningen hebben we voor ruim 40 duizend woningen het vermoeden dat zij niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt. De overige ruim 101 duizend leegstaande woningen zijn waarschijnlijk wel beschikbaar voor de woningmarkt. Van deze groep woningen staan er op 1 juli 2013 bijna 10 duizend te koop.<sup>4)</sup> Een uitsplitsing naar woningtype leert dat dit vaker het geval is onder leegstaande eengezinswoningen (bijna 9 procent) dan onder meergezinswoningen (ruim 5 procent). Voor de andere 91.417 woningen geldt dat zij ofwel beschikbaar zijn, danwel dat wij in dit onderzoek niet hebben kunnen achterhalen waarom zij niet beschikbaar zijn. Deze woningen beschouwen wij tezamen met de te koop staande woningen als beschikbaar (zie ook figuur 4.4.3).

### Beschikbaarheid naar woningkenmerken

Van de langdurig leegstaande woningen op 1 juli 2013 met een gering of ontbrekend energieverbruik is 71 procent beschikbaar. Dit aandeel varieert voor woningen met verschillende woningkenmerken. Op 1 juli 2013 is bijna 80 procent van de leegstaande meergezinswoningen (ruim 59 duizend woningen) beschikbaar voor de woningmarkt. Voor deze langdurig leegstaande woningen met weinig tot geen energieverbruik hebben we geen reden kunnen vinden waarom ze mogelijk niet beschikbaar zijn. Voor eengezinswoningen ligt dit percentage op 60 procent (ruim 42 duizend woningen).

#### 4.4.1 Beschikbaarheid van langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, uitgesplitst naar type woning, 1 juli 2013

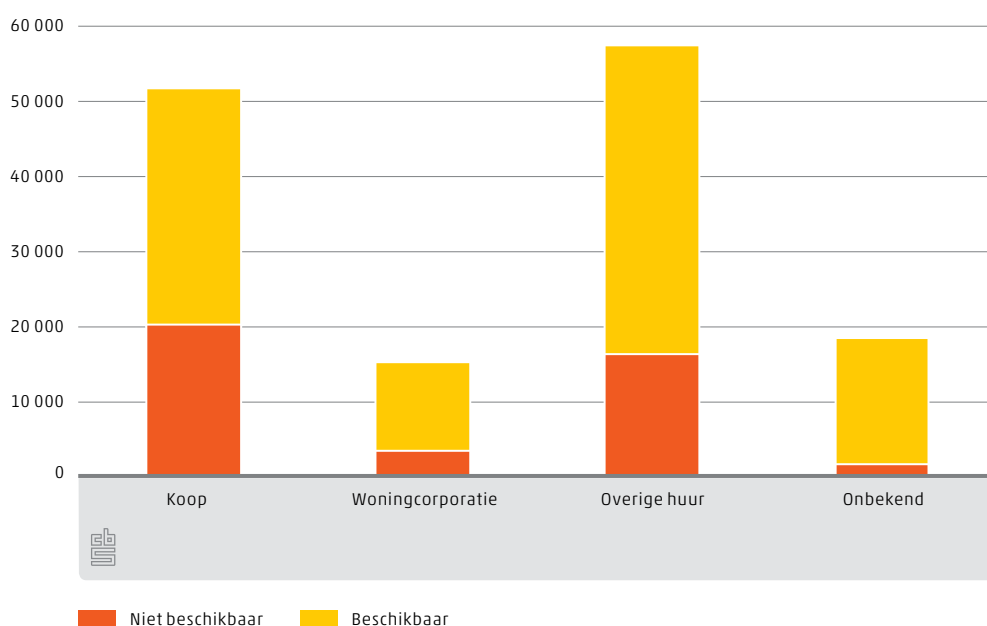
	Aantal langdurig leegstaande woningen met energieverbruik onder de hoge drempelwaarde	Aantal beschikbare woningen	Aandeel beschikbare woningen
	aantal		%
Totaal	142 195	101 249	71
Meergezinswoningen	74 724	59 141	79
Eengezinswoningen	67 471	42 108	62

Bron: CBS.

<sup>4)</sup> Voor tweede woningen geldt dat wij alleen de niet te koop staande tweede woningen als niet beschikbaar definiëren. Het komt geregeld voor dat mensen al een nieuw huis kopen voordat zij het oude huis hebben verkocht. In dat geval is de tweede woning beschikbaar.

Wanneer we kijken naar eigendomsvorm, zien we dat de meeste langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik overige huurwoningen of koopwoningen zijn (zie ook tabel 4.3.2). De meeste beschikbare woningen zijn eveneens overige huurwoningen en koopwoningen. Van de langdurig leegstaande overige huurwoningen met een laag energieverbruik is wel een groter aandeel beschikbaar (72 procent) dan van de leegstaande koopwoningen (61 procent). De beschikbaarheid is met 79 procent relatief hoog onder woningcorporatiewoningen. Het aandeel beschikbare woningen is het hoogst onder de woningen waarvoor de eigendomsvorm onbekend is. De eigendomsvorm bepalen we namelijk aan de hand van WOZ gegevens. Voor de groep woningen die we daar niet terug kunnen vinden ontbreekt dus ook de informatie of de woning volgens de WOZ niet in gebruik is als woning (de meest voorkomende reden van niet-beschikbaarheid).

#### 4.4.2 Langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik, uitgesplitst naar eigendom en beschikbaarheid, 1 juli 2013



### Te koop staande woningen

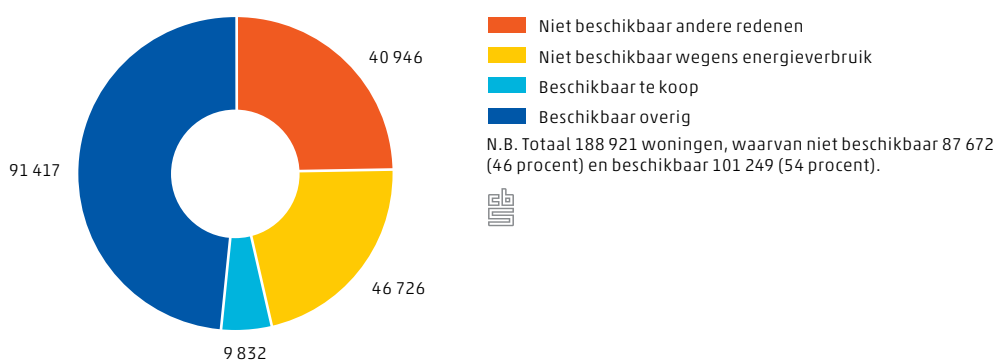
Van de ruim 101 duizend beschikbare woningen staan er bijna 10 duizend te koop. Van de ruim 31 duizend beschikbare koopwoningen (zie ook figuur 4.4.2) staat grofweg een kwart te koop aangeboden. Ook staan er ruim 2 duizend woningen uit de (voormalige) huursector te koop aangeboden.

**10%** van de beschikbare  
woningen staat te koop



Het aantal te koop staande woningen wordt ook weergegeven in figuur 4.4.3. Deze figuur laat in één oogopslag zien hoe de langdurig leegstaande woningen kunnen worden verdeeld in beschikbare (101 249) en niet beschikbare (87 672) woningen. Van de niet-beschikbare woningen zijn er bijna 47 duizend waar dusdanig veel energie wordt verbruikt dat het zeer aannemelijk is dat deze toch in gebruik zijn. Van de resterende ruim 142 duizend woningen zijn er voor bijna 41 duizend woningen andere redenen waarom zij niet direct beschikbaar zijn voor de woningmarkt. Hiermee is 46 procent van de langdurig leegstaande woningen niet beschikbaar voor bewoning door derden.

#### 4.4.3 Beschikbaarheid langdurige leegstaande woningen (hoge drempelwaarde energieverbruik), 1 juli 2013



**5.**

**Conclusie en**

**aanbevelingen voor**

**vervolgonderzoek**



Zijn (administratief) leegstaande woningen ook daadwerkelijk beschikbaar? Het korte antwoord op deze centrale onderzoeksvraag is: niet altijd. In bijna een kwart van de 189 duizend langdurig leegstaande woningen op 1 juli 2013 is het energiegebruik dusdanig dat we kunnen stellen dat zij in gebruik zijn en dus niet beschikbaar.<sup>1)</sup> Van het restant (ruim 142 duizend leegstaande woningen) geldt voor ruim 40 duizend woningen dat er een andere reden is waarom zij niet (direct) beschikbaar zijn. Bijvoorbeeld omdat zij geen woonfunctie, maar een recreatie- of winkelfunctie hebben, of omdat zij op de nominatie staan om gesloopt te worden. Uiteindelijk resteren ruim 101 duizend woningen (54 procent van alle langdurig leegstaande woningen) waarvoor we in dit onderzoek geen reden gevonden waarom zij niet beschikbaar zouden zijn.

Met de methodiek die voor dit onderzoek is ontwikkeld, hebben we een preciezer beeld geschetst van het aantal leegstaande woningen dat daadwerkelijk beschikbaar is voor bewoning door derden. Ook in vervolgonderzoek kan deze methode van meerwaarde zijn. Bijvoorbeeld om de ruimtelijke spreiding van beschikbare leegstand nader te onderzoeken. Dit kan onder andere door de relatie met bevolkingskrimp uitgebreider in beeld te brengen. Maar ook kunnen binnen gemeenten, op wijk en buurtniveau, de verschillen in leegstand nauwkeuriger in kaart worden gebracht. Het is eveneens mogelijk meer inzicht te geven in de leegstand in bestaande wijken waar grootschalige en langdurige renovatieprojecten plaatsvinden. Deze onderzoeken zouden in samenwerking met lokale overheden kunnen worden uitgevoerd. Verder kan het interessant zijn om de hier ontwikkelde methode te gebruiken om leegstand door de tijd heen te monitoren. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als het herstel van de woningmarkt doorzet of de bevolkingsafname in krimpgebieden toeneemt? En wat voor inzichten krijgen we als we recentere BAG bestanden gebruiken die van een betere kwaliteit zijn (omdat lokale overheden de kwaliteit van de registratie steeds verder verbeteren en de definities en processen van de BAG steeds eenduidiger worden toegepast)? Een andere mogelijke toepassing van de hier ontwikkelde methodiek, is om winkelleegstand nauwkeuriger te onderzoeken door hier ook rekening te houden met energieverbruik.

<sup>1)</sup> Er kunnen ook woningen zijn die wel in gebruik zijn, maar ook beschikbaar voor de woningmarkt. Neem als voorbeeld een leegstaande, moeilijk verkoopbare woning die tijdelijk is verhuurd.

# Begrippen

## **Administratieve leegstand**

Woningen uit de BAG waar volgens de GBA geen bewoners staan ingeschreven op het gekozen peilmoment.

## **Beschikbare woning**

Een administratief leegstaande woning waar op jaarbasis minder energie wordt verbruikt dan de vastgestelde drempelwaarde en waarvan we niet kunnen aantonen dat deze niet beschikbaar is (zie niet beschikbare woning).

## **Drempelwaarde energie**

Een drempelwaarde waaronder het energieverbruik moet vallen, voordat een administratief leegstaande woning mogelijk als beschikbaar wordt beschouwd.

## **Eengezinswoning**

Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en alle rijenhuizen.

## **Eigen woning**

Een woning die eigendom is of wordt van de (toekomstige) bewoners.

## **Frichtieelegstand**

Een tijdelijke vorm van leegstand veroorzaakt doordat op het moment van meten de vorige bewoner al wel vertrokken is, maar de nieuwe bewoner nog niet is ingetrokken. Bij nieuwbouwwoningen gaat het om de al wel verkochte, maar nog niet bewoonde woningen.

## **Gebruiksfunctie**

De gebruiksfunctie in de BAG van een adresseerbaar verblijfsobject, zoals woonfunctie of logies.

## **Huurwoning**

Woningen in eigendom van 'toegelaten instellingen' (woningcorporaties), gemeentelijk woningbedrijf, van institutionele beleggers, stichtingen of van particulieren die de woning verhuren aan de bewoner.

## **Koopwoning**

Zie eigen woning.

## **Langdurige leegstand**

Een woning die voor langere tijd leegstaat. In dit onderzoek is de grens vastgelegd op minimaal anderhalf jaar.

## **Leegstand**

Aantal leegstaande woningen (in een gebied). In deze rapportage is de leegstand gelijk aan de administratieve leegstand (zie administratieve leegstand).

**Leegstaande woning**

Een leegstaande woning is een woning uit de BAG waar volgens de GBA geen bewoners staan ingeschreven op het gekozen peilmoment.

**Meergezinswoning**

Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten en winkels.

**Niet beschikbare woning**

Een administratief leegstaande woning die niet beschikbaar is voor de woningmarkt omdat deze 1. een energieverbruik boven de gestelde drempelwaarde heeft 2. volgens het WOZ-bestand niet als woning in gebruik is; 3. eveneens een winkelfunctie heeft; 4. boven een winkel is gelegen; 5. eveneens een logiesfunctie heeft; 6. een tweede woning is; of 7. een sloopvergunning op zich heeft rusten.

**Overige huur**

Andere verhuurder dan een woningcorporatie.

**Recreatiewoning**

Een verblijfsobject met als doel recreatief (niet permanent) verblijf. In tegenstelling tot een tweede woning heeft een recreatiewoning in de BAG geen woonfunctie maar als gebruiksfunctie logies. Deze 'woningen' worden niet tot de woningvoorraad gerekend.

**Relatieve leegstand**

Aantal leegstaande woningen ten opzichte van de totale woningvoorraad (in een gebied).

**Sloopvergunning**

Woningen waarvoor op het peilmoment een sloopvergunning geldt. Woningen met een sloopvergunning worden niet per definitie gesloopt.

**Te koop staande woning**

Een beschikbare woning die op Jaap.nl te koop wordt aangeboden. De waarneming is niet integraal, de aantallen geven circa 80-90 procent van de markt weer.

**Toeristisch gebied**

Een gebied dat naast wonen ook veelal wordt gebruikt als vakantiebestemming. In dit onderzoek is in dit verband alleen naar de gebieden gekeken met veel recreatiemogelijkheden (zoals het strand en IJsselmeer) die daarnaast opvielen door een hoge relatieve leegstand.

**Tweede woning**

Een niet te koop staande leegstaande woning wordt als tweede woning aangeduid als de eigenaar op een adres in een andere gemeente of in het buitenland staat ingeschreven. Deze woning kan gebruikt worden voor vakantieoelinden of als pied-à-terre. Deze woningen zijn in principe niet direct beschikbaar voor bewoning door derden.

### **Verblijfsobject**

De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Een verblijfsobject is dus een verzamelnaam voor alle woningen, gebouwen en andere objecten op een bepaald adres in Nederland. Verblijfsobjecten kunnen verschillende functies en ook meerdere functies hebben. Hebben ze een woonfunctie dan wordt het een woning genoemd. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Maar er zijn ook andere functies mogelijk zoals logies (recreatiewoning, hotel), winkel of industrie.

### **Volgens WOZ niet in gebruik als woning**

Als een leegstaande woning volgens de WOZ-bestanden een ander gebruik dan wonen heeft, kan dit betekenen dat het een pand betreft dat niet beschikbaar is voor de woningmarkt. Als een woning volgens de WOZ-bestanden binnen één van de volgende categorieën valt, bestempelen we die woning als 'niet in gebruik als woning (WOZ)': recreatiewoningen en overige woningen (bijvoorbeeld verpleegtehuis), boerderij, en niet-woning (bijvoorbeeld een kantoor of hotel).

### **Woning**

Alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties.

### **Woning boven winkel**

Een verblijfsobject met een woonfunctie dat zich in een pand bevindt met maximaal 2 andere woningen, maar minimaal één winkel.

### **Woningvoorraad**

Het totaal van alle woningen (zie woning) zoals door het CBS afgeleid uit de BAG.

### **Woning(bouw)corporatie**

Een 'toegelaten instellingen' die de woning in eigendom verhuurt aan een bewoner.

### **Waarde Onroerende Zaken**

Door de gemeenten periodiek getaxeerde waarde van onroerende zaken in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

### **Woonmilieu**

Dit onderzoek maakt gebruik van de indeling van viercijferige postcodegebieden naar woonmilieu die ABF Research voor 2013 heeft bepaald. Op basis van dit overzicht is het woonmilieu van woningen bepaald.

### **WOZ-functie**

In de WOZ is het feitelijk gebruik van het WOZ-object opgenomen. In de BAG wordt het toegestaan (vergunde) gebruik van het verblijfsobject geregistreerd.

# Afkortingen

BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CvB	Centrum voor Beleidsstatistiek
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
LV BAG	Landelijke Voorziening Basisregistratie Adressen en Gebouwen
VBO	Verblijfsobject
WOZ	Waarde Onroerende Zaken

# Medewerkers

Hanneke Posthumus  
Gelske van Daalen  
Ellen Groen  
Jurriën Vroom

## Centrum voor Beleidsstatistiek

Het CBS verzamelt gegevens bij personen, bedrijven en instellingen om deze daarna te verwerken tot statistische informatie over groepen mensen, bedrijven en hun omgeving. De resultaten stelt het CBS voor iedereen beschikbaar. Voor sommige vragen is deze informatie, die beschikbaar wordt gesteld via de CBS-website [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), echter niet toereikend. In dat geval kunnen externe partijen zich wenden tot het Centrum voor Beleidsstatistiek (CBS-CvB).

Het CBS-CvB bepaalt in nauw overleg met de klant welke informatie in welke vorm beschikbaar en nuttig is voor het beantwoorden van de vraag. Daarna voert het CBS-CvB het onderzoek uit en beschrijft de resultaten in een rapport of maatwerkpublicatie. Alle uitkomsten en publicaties worden openbaar gemaakt en zijn te vinden op de website van het CBS-CvB ([www.cbs.nl/cvb](http://www.cbs.nl/cvb)).

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan CBS-CvB onder vermelding van het referentienummer 14188. Ons e-mailadres is [cvb@cbs.nl](mailto:cvb@cbs.nl).