

Leegstandmonitor



Voorbeeld gemeente

Auteur: GeoTax
Datum: 1 februari 2013
Kenmerkt: GT20131



Inhoud

VOORWOORD	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 MANAGEMENTSAMENVATTING	6
HOOFDSTUK 3 TOTALEN 2011	7
HOOFDSTUK 4 WONINGEN	10
HOOFDSTUK 5 WINKELS, KANTOREN EN BEDRIJVEN	15
HOOFDSTUK 6 GEMEENTELIJK VASTGOED	19
HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	20
INLEIDING	20
WONINGEN	20
WINKELS, KANTOREN EN BEDRIJVEN	21
GEMEENTELIJK VASTGOED	21
HOOFDSTUK 8 DEFINITIES EN ONDERZOEKMETHODE	22
7.1 ONDERZOEKSMETHODIEK EN AFBAKENING	22
7.2 DEFINITIES EN KENGETALLEN.....	22

© Copyright 2012, GeoTax

Alle informatie in deze rapportage is en blijft eigendom van GeoTax. Deze rapportage (inclusief bijlagen) wordt verstrekt in strikt vertrouwen, en zal noch geheel, noch gedeeltelijk worden veelevoudigd, ter inzage worden gegeven aan derden, of worden aangewend voor enig ander doel dan waarvoor deze rapportage is uitgebracht. GeoTax zal de in het kader van deze rapportage ontvangen informatie op gelijke wijze strikt vertrouwelijk behandelen.

Voorwoord

In Nederland staan veel woningen, winkels en kantoorpanden leeg. Uit diverse onderzoeken en artikelen¹ blijkt dat veel leegstand van winkels en kantoren een structureel karakter heeft en dat toename van leegstand waarschijnlijk is. De kantorenmarkt gaat gebukt onder veroudering van de panden waardoor deze niet meer aansluiten aan de huidige wensen. Winkels hebben zware concurrentie van internetverkopen en door te uniforme branchering verliest de winkel haar authenticiteit. De woningmarkt zit op slot als gevolg van de financiële crisis en wordt de komende jaren sterker beïnvloed door krimp van de bevolking in sommige delen van het land. Leegstand heeft gevolgen voor de leefbaarheid in gemeenten. Het is verspilling van de schaarse grond en betekent derving van inkomsten voor gemeenten en eigenaren. Ook komt de veiligheid in het geding door verpaupering. De VNG² en het Nationaal Programma Herbestemming³ waarschuwen voor deze negatieve effecten van leegstand. Verantwoord ruimtegebruik is daarom essentieel.

Het beleid van de gemeente zal hier rekening mee moeten houden. Een heldere probleemanalyse, ambities, een ingerichte organisatie en een langetermijnvisie op leegstand zijn nodig. Het is daarom belangrijker dan ooit te weten waar en welke woningtypes gebouwd dan wel gesloopt dienen te worden om het kwantitatieve en kwalitatieve evenwicht op de vastgoedmarkt te kunnen waarborgen en de voorraad zo goed als mogelijk te kunnen laten aansluiten op de daadwerkelijke behoefte. Inzicht in aard en samenstelling van de kantoren en winkelportefeuille en van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is zeer gewenst.

Met dit inzicht kan een effectieve leegstandvisie worden ontwikkeld met daarbij passende instrumenten, zoals de nieuwe leegstandverordening. Deze biedt mogelijkheden om leegstand integraal en in combinatie met andere instrumenten zoals de structuurvisie, bestemmingsplannen en transformatiebeleid aan te pakken. Gemeenten zijn niet verantwoordelijk voor de gehele problematiek, maar hebben wel instrumenten in handen om de leegstand te beïnvloeden.

Ter ondersteuning van de leegstandbestrijding heeft de VNG de handreiking “Leegstand te lijf” uitgebracht. Deze bevat handvatten voor langetermijnstrategie inzake leegstandbestrijding. Belangrijk startpunt is dat de gemeente bepaalt welke rol zij wil nemen en onderzoekt waar haar maatschappelijke opgave ligt. Dit vereist een gedetailleerd inzicht in kengetallen over leegstand en de kwaliteit en samenstelling van de kantoren, winkel- en woningvoorraad. Deze leegstandmonitor is daarom een krachtig instrument om een eerste stap te zetten naar een actieve en strategische aanpak van de leegstand.

¹ EIB rapport Kantorenleegstand, probleemanalyse en oplossingsrichtingen, juni 2010.

DTZ Zadelhoff, Van veel te veel, januari 2011

R. Vader, Vastgoed meervoudig programmeren, Facility Management Jaarboek 2011.

² VNG, handreiking leegstand te lijf, maart 2011

³ Nationaal Programma Herbestemming, Vizier op leegstand, Amersfoort, oktober 2011

Hoofdstuk 1 Inleiding

Bestrijding van leegstand is noodzakelijk. Niet alleen vanwege derving van gemeentelijke inkomsten (in uw gemeente wordt alleen al aan OZB inkomsten per jaar ruim € 52.000,- structureel misgelopen), maar ook vanwege het risico dat (delen van) buurten of wijken verpauperen. Dit leidt tot een vicieuze cirkel waarin een toename van allerlei ongewenste effecten plaatsvindt en waardoor de leegstand moeilijker en moeilijker wordt te bestrijden.



Het is dus van het grootste belang ongewenste leegstand te voorkomen en daarmee niet in deze vicieuze cirkel terecht te komen. GeoTax heeft daarom de leegstandmonitor ontwikkeld. De leegstandmonitor geeft een gedetailleerd inzicht in de leegstandontwikkeling van woningen, winkels en kantoren in uw gemeente. Hiermee wordt op diverse schaalniveaus zoals woonplaatsen, wijken, categorie vastgoed en gemeentelijke eigendommen, inzicht verkregen in de omvang van de leegstandproblematiek. De leegstandmonitor voor uw gemeente heeft dan ook het volgende doel:

“Het in beeld brengen van de leegstandontwikkeling van winkel-, kantoren- en woningvoorraad in de gemeente waarbij de gegevens als input kunnen dienen voor de bepaling van de transformatieopgave op niveau van gemeente, woonplaats, wijk, locatie, en categorie)”.

Met het verkregen inzicht worden enkele voorlopige conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor verdere acties of onderzoek.

De monitor bestaat uit een aantal hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de managementsamenvatting. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de totale leegstand in uw gemeente. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de leegstand van woningen op het ruimtelijk schaalniveau wijk en buurt en categorie. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in (de ontwikkeling van) de leegstand bij de voorraad winkels en kantoren en bedrijfsruimten. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in (de ontwikkeling van) leegstand bij het gemeentelijk vastgoed. Hoofdstuk 7 bevat conclusies en aanbevelingen voor verder onderzoek en tot slot bevat hoofdstuk 8 gehanteerde definities en een nadere motivering van de onderzoeksmethode.

Hoofdstuk 2 Managementsamenvatting

De ontwikkeling van de leegstand in uw gemeente is onderzocht voor de periode 2009 – 2011. Hierbij is gebruik gemaakt van uw WOZ-registratie en beschikbare vastgoedinformatie van instellingen en bedrijven voor informatie over vastgoedobjecten. Doel van dit onderzoek is om in uw gemeente inzicht te verkrijgen in soort, omvang en locatie van leegstaande objecten. Dit onderzoek is daarmee een uitstekende eerste stap voor het formuleren van een leegstandbeleid in uw gemeente om ongewenste leegstand terug te dringen en voor het ontwikkelen van een vastgoedstrategie voor een optimale aanwending van uw vastgoedportefeuille.

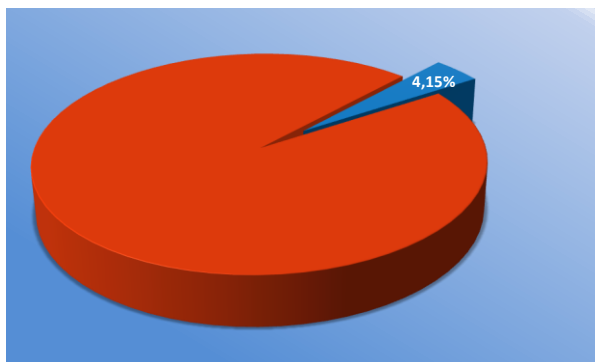
Uit dit onderzoek blijkt dat er in uw gemeente een toename is van de leegstand in de periode 2009 – 2011. Met betrekking tot woningen in uw gemeente is een erg hoge leegstand geconstateerd in de woonplaats “Dorp 4” en in een 8 tal wijken. Ook is met name in de categorie appartementen, recreatieobjecten en garageboxen veel leegstand waargenomen. Met betrekking tot de niet-woningen zijn met name de categorieën winkels en bedrijfsruimte een aandachtspunt. De leegstand van beide categorieën is bijna twee maal zo hoog als het landelijk gemiddelde. Deze leegstand veroorzaakt reeds een OZB inkomstenderving van jaarlijks ruim € 52.000,-. Voorts blijkt dat van een 25 tal objecten niet bekend is wat voor soort vastgoed het betreft, waaronder een tweetal gemeentelijke objecten.

Op basis van de handreiking “Leegstand te lijf” van de VNG heeft GeoTax een 5 stappenplan ontwikkeld om gericht aan de slag te gaan met “maatschappelijk problematische leegstand” in uw gemeente en het ontwikkelen van een actieve vastgoedstrategie voor uw gemeentelijk vastgoed. Met deze monitor heeft u stap 1 reeds uitgevoerd en adviseren wij om de geconstateerde leegstand nader te onderzoeken om te beoordelen of sprake is van gewenste of “maatschappelijk” problematische leegstand door het uitvoeren van stap 2.



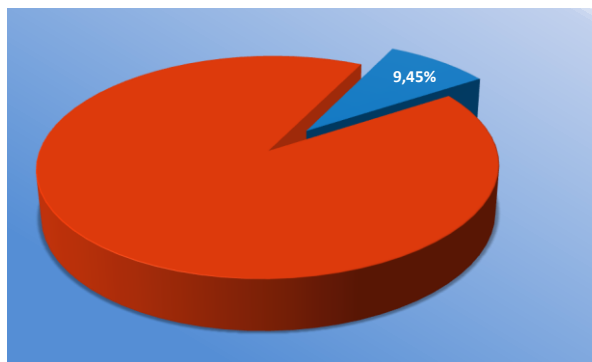
Hoofdstuk 3 Totalen 2011

Woningen leegstand 2011



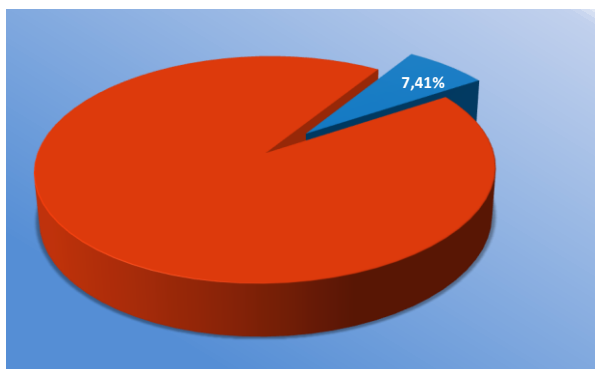
aantal woningen	9684
leegstaande woningen	402
percentage leegstand	4,15%

Winkels, kantoren en bedrijven, leegstand



aantal niet-woningen	741
leegstaande niet-woningen	70
percentage leegstand	9,45%

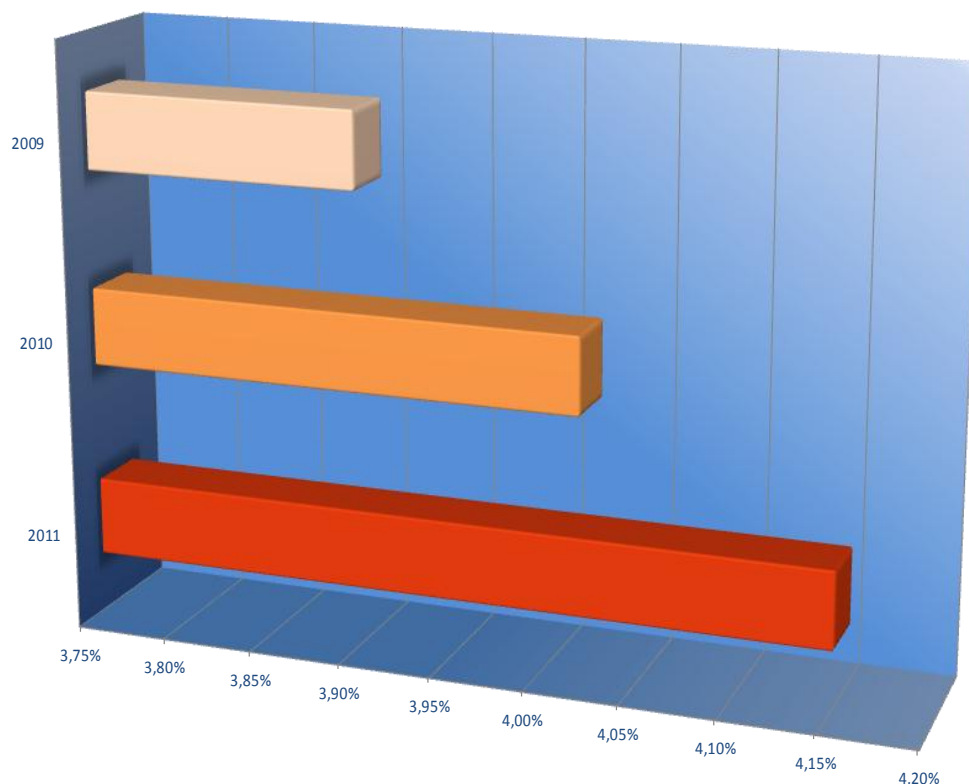
Gemeentelijk vastgoed



aantal objecten	27
leegstaande objecten	2
in percentage uitgedrukt	7,41%

Bovenstaande grafieken geven de totalen leegstaande objecten per categorie woningen, niet-woningen en gemeentelijk vastgoed weer.

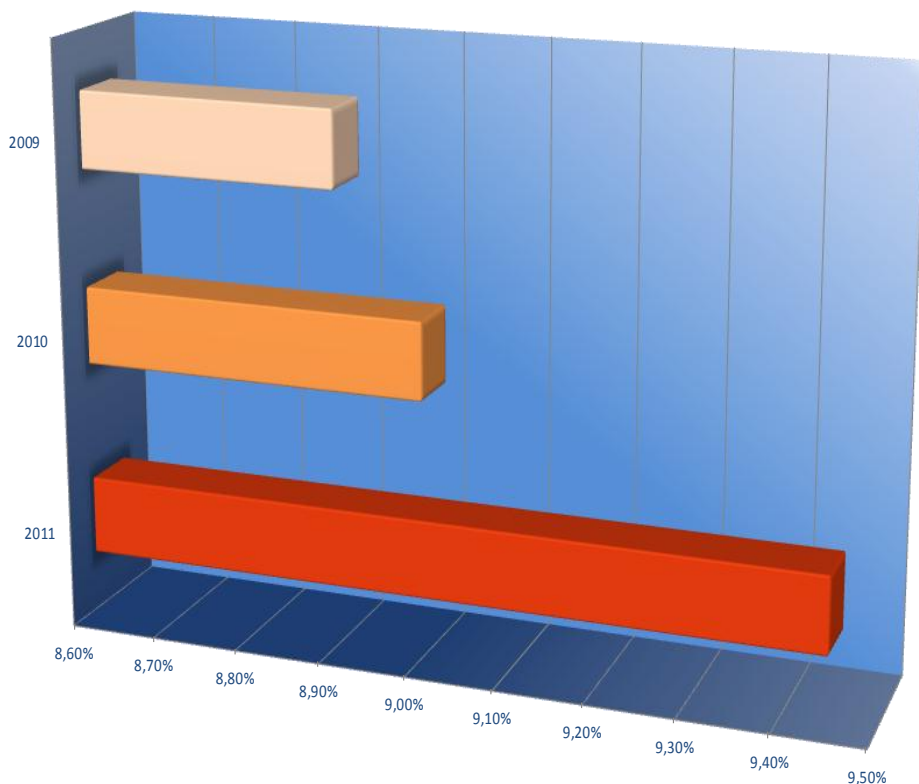
Woningen, ontwikkeling leegstand 2009 - 2011



Totaal woningen	
aantal woningen	9684
leegstaande woningen 2011	402
percentage leegstand 2011	4,15%
percentage leegstand 2010	4,02%
percentage leegstand 2009	3,90%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande woningen in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er een toename is van leegstaande woningen. Het gemiddelde leegstandspercentage ligt onder het landelijk gemiddelde van 4,7%.

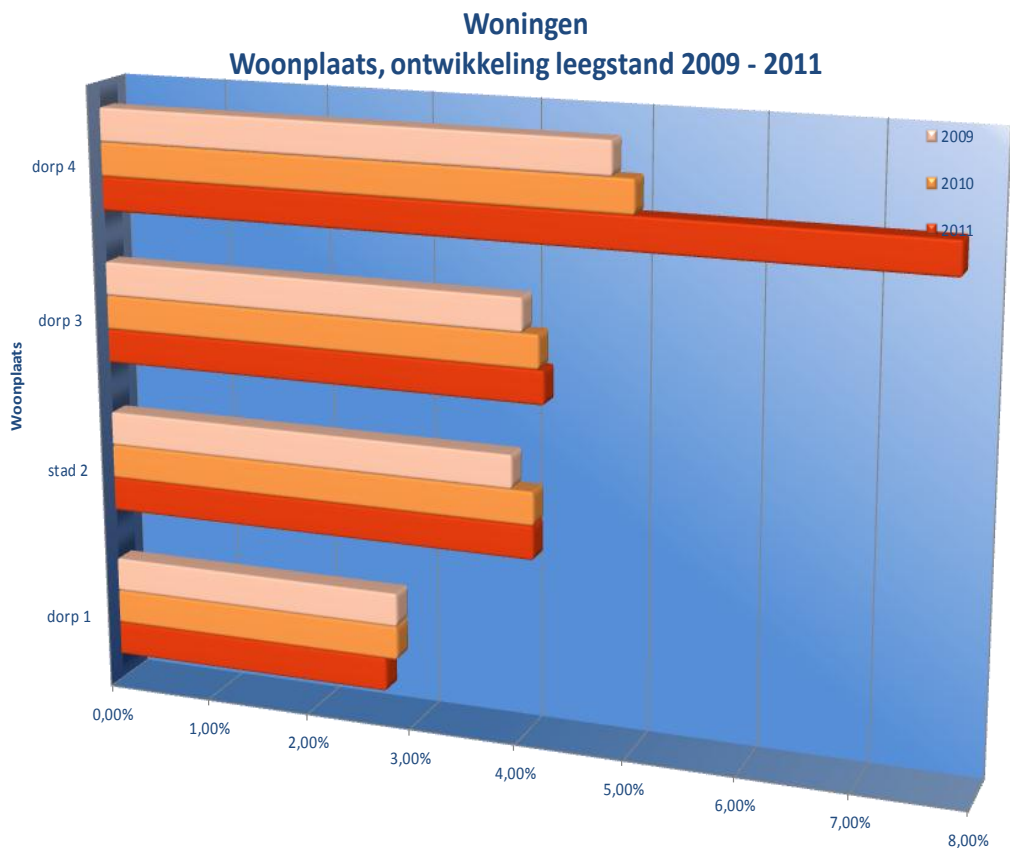
Winkels, kantoren & bedrijven, ontwikkeling leegstand 2009 - 2011



Leegstand Totaal	
aantal niet-woningen	741
leegstaande niet-woningen	70
2011	9,45%
2010	9,00%
2009	8,90%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande niet-woningen in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er een toename is van leegstaande niet-woningen. Het hoge leegstandpercentage wordt met name veroorzaakt door de categorie kantoren.

Hoofdstuk 4 Woningen

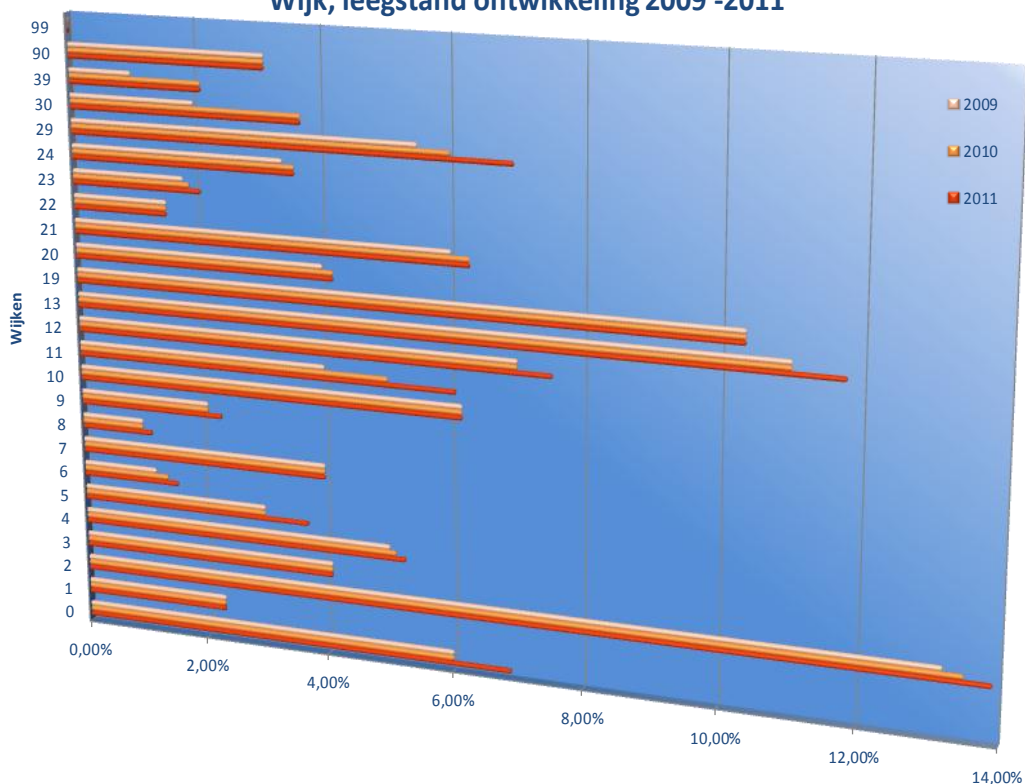


Woonplaats	dorp 1	stad 2	dorp 3	dorp 4
aantallen per woonplaats	186	6736	2620	142
aantallen leegstand 2011	5	276	110	11
percentage leegstand 2011	2,69%	4,10%	4,20%	7,75%
percentage leegstand 2010	2,80%	4,10%	4,15%	5,00%
percentage leegstand 2009	2,80%	3,90%	4,00%	4,80%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande woningen per woonplaats in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er een toename is van leegstaande woningen. Het percentage leegstand in dorp 4 vertoont in 2011 een grote toename ten opzichte van de overige dorpen.

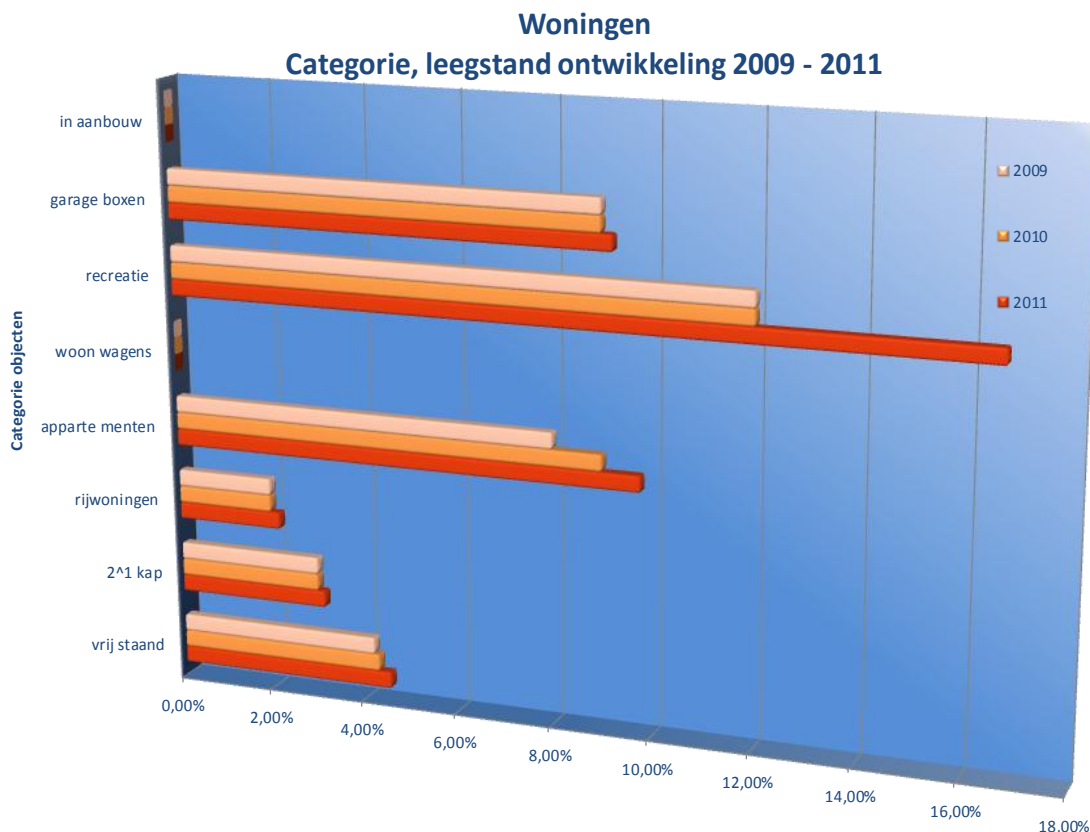
Woningen

Wijk, leegstand ontwikkeling 2009 -2011



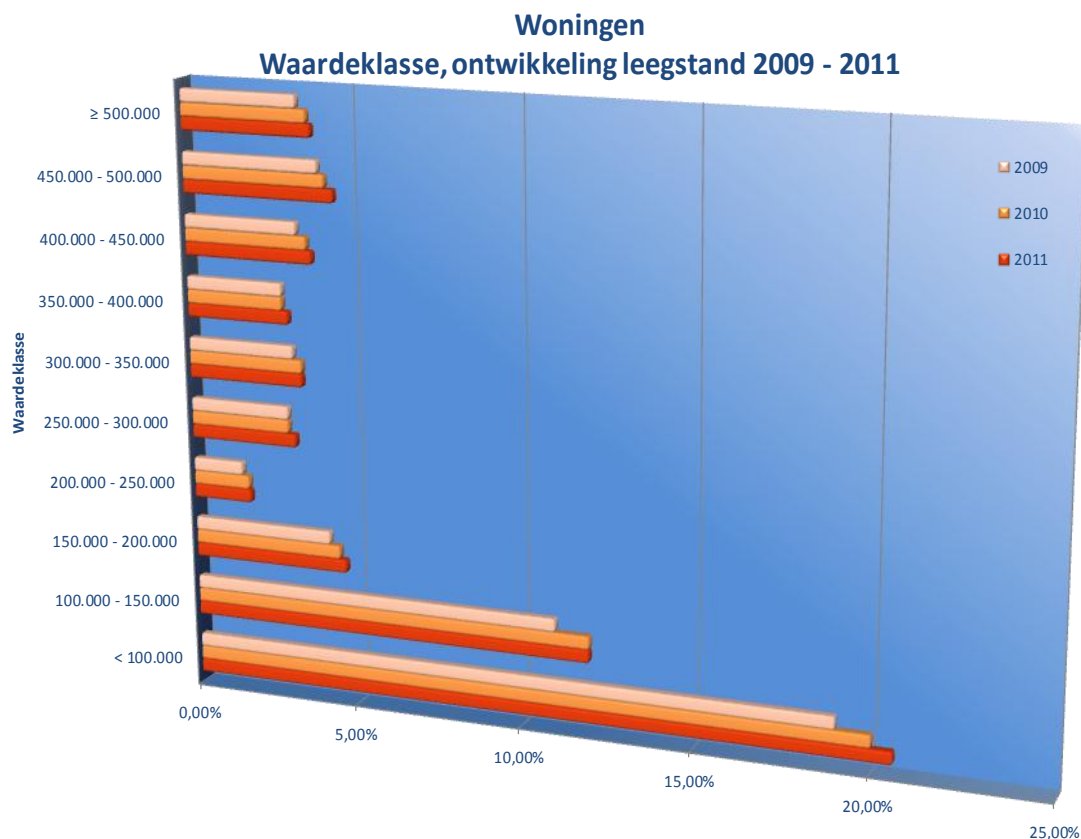
wijknummer	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
aantallen per wijk	58	521	698	833	381	270	961	753	784	1120	65	66	93
aantallen leegstand 2011	4	12	97	34	20	10	15	30	9	26	4	4	7
percentage leegstand 2011	6,90%	2,30%	13,90%	4,08%	5,25%	3,70%	1,56%	3,98%	1,15%	2,32%	6,15%	6,06%	7,53%
percentage leegstand 2010	6,00%	2,30%	13,50%	4,08%	5,10%	3,00%	1,40%	3,98%	1,00%	2,10%	6,15%	5,00%	7,00%
percentage leegstand 2009	6,00%	2,30%	13,20%	4,08%	5,00%	3,00%	1,20%	3,98%	1,00%	2,10%	6,15%	4,00%	7,00%
wijknummer	13	19	20	21	22	23	24	29	30	39	90	99	
aantallen per wijk	17	29	24	843	330	144	1226	115	135	47	159	12	
aantallen leegstand 2011	2	3	1	53	5	3	44	8	5	1	5	0	
percentage leegstand 2011	11,76%	10,34%	4,17%	6,29%	1,52%	2,08%	3,59%	6,96%	3,70%	2,13%	3,14%	0,00%	
percentage leegstand 2010	11,00%	10,34%	4,17%	6,29%	1,52%	1,90%	3,59%	6,00%	3,70%	2,13%	3,14%	0,00%	
percentage leegstand 2009	11,00%	10,34%	4,00%	6,00%	1,52%	1,80%	3,40%	5,50%	2,00%	1,00%	3,14%	0,00%	

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande woningen per wijk in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er in vrijwel alle wijken een lichte toename is van de leegstaande woningen. De wijken 2, 10, 11, 12, 13, 19, 21, 29 vertonen een meer dan gemiddelde toename van de leegstand. Geen van de wijken vertoont een daling van de leegstand.



Categorie objecten	vrij staand	2^1 kap	rijwoningen	appartementen	woon wagens	recreatie	garage boxen	in aanbouw
aantallen per categorie	1826	2358	3844	1433	2	12	206	3
aantallen leegstand 2011	83	74	84	140	0	2	19	0
percentage leegstand 2011	4,55%	3,14%	2,19%	9,77%	0,00%	16,67%	9,22%	0,00%
percentage leegstand 2010	4,30%	3,00%	2,00%	9,00%	0,00%	12,00%	9,00%	0,00%
percentage leegstand 2009	4,20%	3,00%	2,00%	8,00%	0,00%	12,00%	9,00%	0,00%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande woningen per categorie in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er in vrijwel alle categorieën een toename is van de leegstaande woningen. Appartementen, recreatieobjecten en garageboxen vertonen een meer dan gemiddelde toename van de leegstand. Geen van de categorieën vertoont een daling van de leegstand.



WOZ waarde	< 100.000	100.000 - 150.000	150.000 - 200.000	200.000 - 250.000	250.000 - 300.000	300.000 - 350.000	350.000 - 400.000	400.000 - 450.000	450.000 - 500.000	≥ 500.000
aantallen per waardeklasse	262	517	1897	2807	1274	838	649	441	285	714
aantallen leegstand 2011	54	62	89	49	41	29	20	17	13	28
percentage leegstand 2011	20,61%	11,99%	4,69%	1,75%	3,22%	3,46%	3,08%	3,85%	4,56%	3,92%
percentage leegstand 2010	20,00%	12,00%	4,50%	1,70%	3,00%	3,46%	2,90%	3,70%	4,30%	3,80%
percentage leegstand 2009	19,00%	11,00%	4,20%	1,50%	3,00%	3,20%	2,90%	3,40%	4,10%	3,50%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande woningen per waardeklasse in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er in vrijwel alle waardeklassen een toename is van de leegstaande woningen. De waardeklasse 100.000 – 150.000 vertoont een minimale daling van 2010 op 2011. De waardeklassen < 100.000 en 100.000 – 150.000 vertonen een zeer hoog percentage leegstand ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De categorie 200.000 – 250.000 vertoont een zeer laag percentage leegstand.

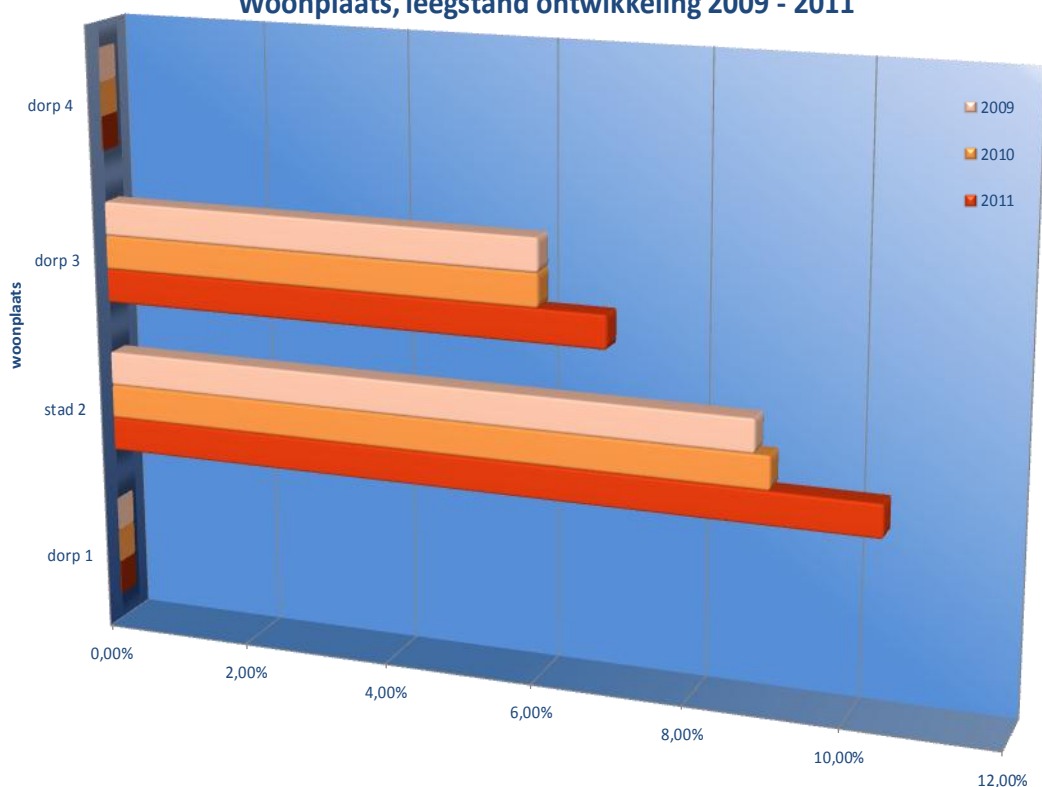


Bouwjaarclassen	< 1900	1900 - 1920	1920 - 1940	1940 - 1960	1960 - 1970	1970 - 1980	1980-1990	1990 - 2000	≥ 2000
aantallen per bouwjaarklasse	28	353	636	817	1345	2143	2139	1176	1047
aantallen leegstand 2011	3	24	33	40	48	54	58	29	113
percentage leegstand 2011	10,71%	6,80%	5,19%	4,90%	3,57%	2,52%	2,71%	2,47%	10,79%
percentage leegstand 2010	10,71%	6,60%	5,00%	4,85%	3,50%	2,48%	2,65%	2,40%	10,40%
percentage leegstand 2009	10,71%	6,60%	4,80%	4,70%	3,50%	2,41%	2,65%	2,40%	10,33%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande woningen per bouwjaarklasse in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er in vrijwel alle bouwjaarclassen een lichte toename is van de leegstaande woningen. De bouwjaarclassen 1970 – 1980, 1980 – 1990 en 1990 – 2000 vertonen een leegstandpercentage onder het landelijk gemiddelde. De bouwjaarclassen <math>< 1900</math> en ≥ 2000 vertonen een zeer hoog leegstandpercentage ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Hoofdstuk 5 Winkels, kantoren en bedrijven

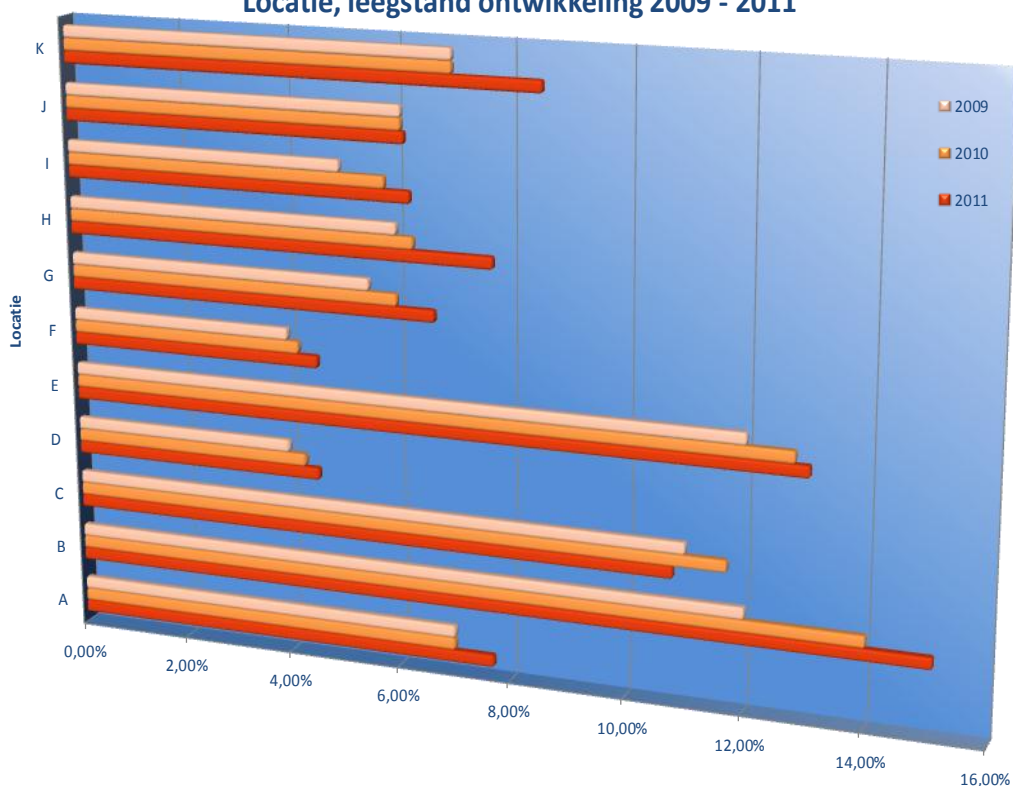
Winkels, kantoren & bedrijven Woonplaats, leegstand ontwikkeling 2009 - 2011



Woonplaats	dorp 1	stad 2	dorp 3	dorp 4
aantallen per woonplaats	18	576	145	2
aantallen leegstand 2011	0	60	10	0
percentage leegstand 2011	0,00%	10,42%	6,90%	0,00%
percentage leegstand 2010	0,00%	9,00%	6,00%	0,00%
percentage leegstand 2009	0,00%	8,80%	6,00%	0,00%

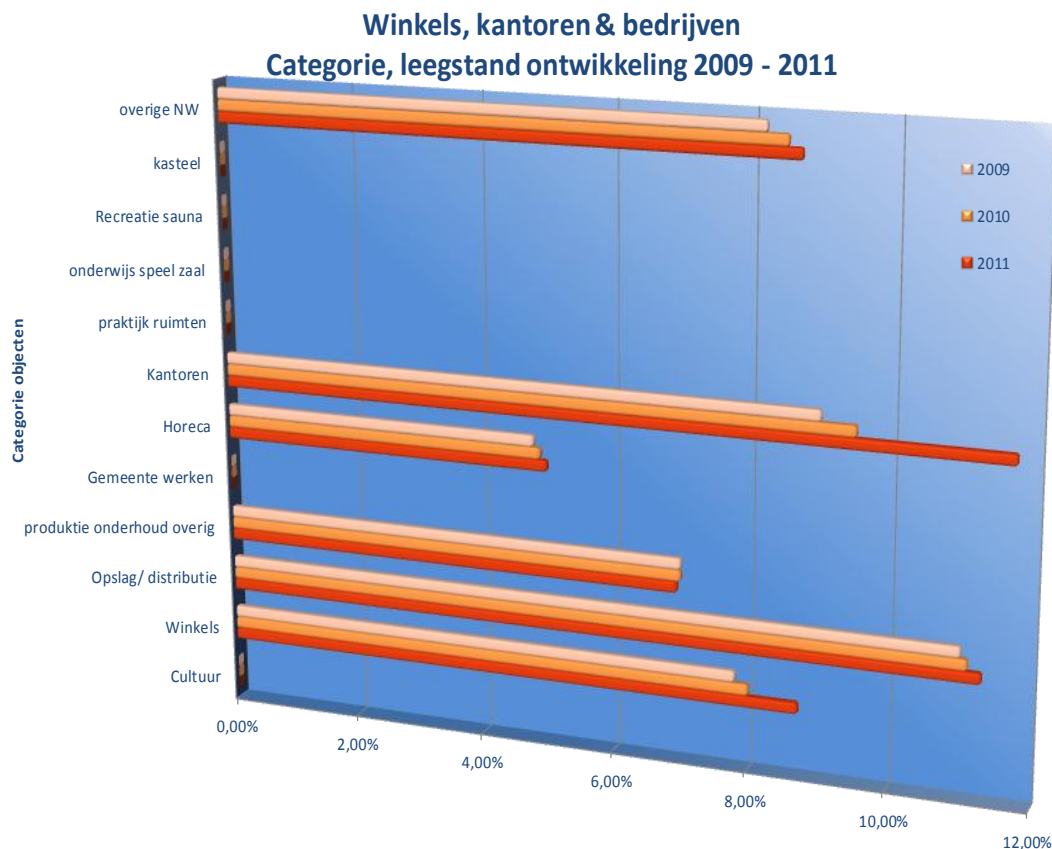
In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande niet-woningen per woonplaats in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er een toename is van leegstaande niet-woningen. Het percentage leegstand in stad 2 vertoont een meer dan gemiddelde toename.

Winkels, kantoren & bedrijven
Locatie, leegstand ontwikkeling 2009 - 2011



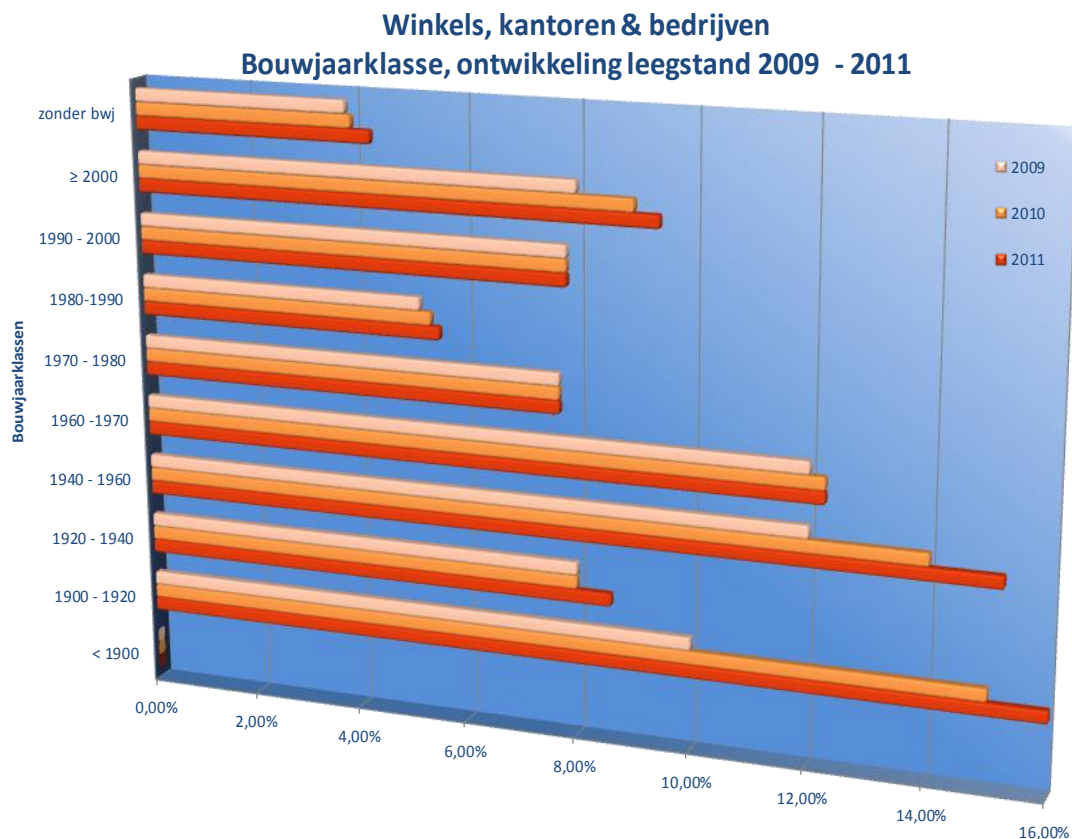
Locatie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
aantallen per locatie	52	53	315	22	23	22	30	26	16	65	117
aantallen leegstand 2011	4	8	34	1	3	1	2	2	1	4	10
percentage leegstand 2011	7,69%	15,09%	10,79%	4,55%	13,04%	4,55%	6,67%	7,69%	6,25%	6,15%	8,55%
percentage leegstand 2010	7,00%	14,00%	11,70%	4,30%	12,80%	4,20%	6,00%	6,30%	5,80%	6,10%	7,00%
percentage leegstand 2009	7,00%	12,00%	11,00%	4,00%	12,00%	4,00%	5,50%	6,00%	5,00%	6,10%	7,00%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande niet-woningen per locatie in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat er met name op de locaties B, C en E een hoog leegstandpercentage is. Locatie C vertoont een daling van de leegstand, De overige locaties vertonen een lichte toename van de leegstand.



Categorie	Cultuur	Winkels	Opslag/ distributie	productie onderhoud overig	Gemeente werken	Horeca	Kantoren	praktijk ruimten	onderwijs speel zaal	Recreatie sauna	kasteel	overige NW
aantallen per categorie	2	172	301	72	1	60	94	9	4	2	1	23
aantallen leegstand 2011	0	15	34	5	0	3	11	0	0	0	0	2
percentage leegstand 2011	0,00%	8,72%	11,30%	6,94%	0,00%	5,00%	11,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,70%
percentage leegstand 2010	0,00%	8,00%	11,10%	7,00%	0,00%	4,90%	9,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,50%
percentage leegstand 2009	0,00%	7,80%	11,00%	7,00%	0,00%	4,80%	9,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,20%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande niet-woningen per categorie in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat het leegstandpercentage van kantoren in 2011 sterk is toegenomen, maar onder het landelijk niveau van 14% blijft. Het percentage leegstaande winkels en opslag/distributie is fors hoger dan het landelijk gemiddelde van respectievelijk 5,98% en 3,7%.

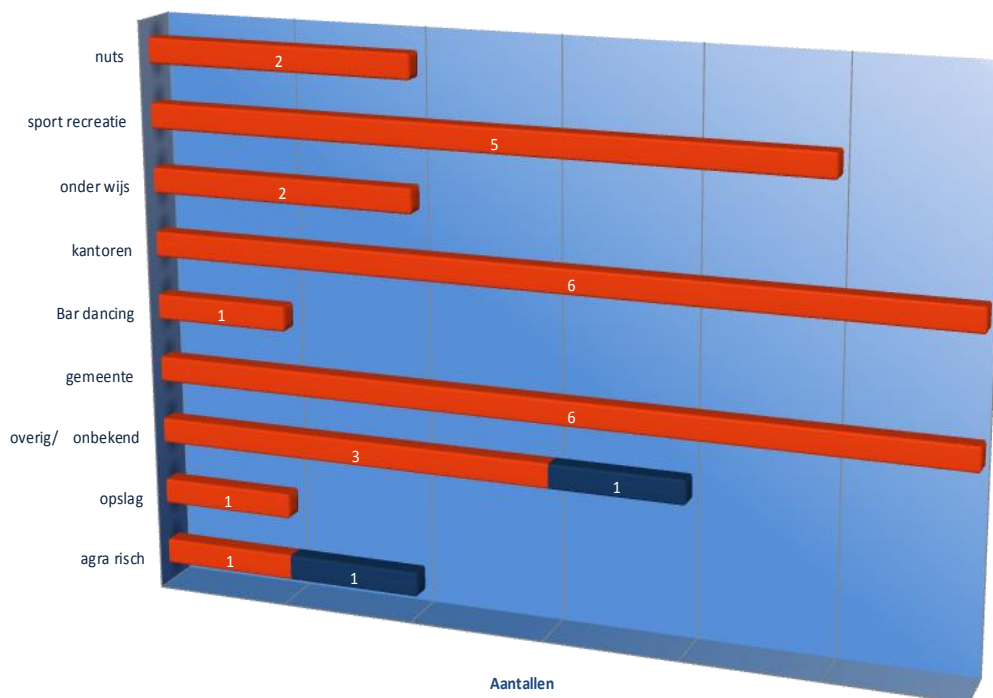


Bouwjaarclassen	< 1900	1900 - 1920	1920 - 1940	1940 - 1960	1960 -1970	1970 - 1980	1980-1990	1990 - 2000	≥ 2000	zonder bwj
aantallen per bouwjaarklasse	3	25	93	92	106	52	126	115	106	23
aantallen leegstand 2011	0	4	8	14	13	4	7	9	10	1
percentage leegstand 2011	0,00%	16,00%	8,60%	15,22%	12,26%	7,69%	5,56%	7,83%	9,43%	4,35%
percentage leegstand 2010	0,00%	15,00%	8,00%	14,00%	12,26%	7,69%	5,40%	7,83%	9,00%	4,00%
percentage leegstand 2009	0,00%	10,00%	8,00%	12,00%	12,00%	7,69%	5,20%	7,83%	8,00%	3,90%

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaande niet-woningen per bouwjaarklasse in de periode 2009 – 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat het leegstandpercentage van vrijwel alle bouwjaarclassen licht stijgt.

Hoofdstuk 6 Gemeentelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed, leegstand per categorie



categorie	agrarisch	opslag	overig/ onbekend	gemeente	Bar dancing	kantoren	onder wijs	sport recreatie	nuts
aantal objecten 2011	1	1	3	6	1	6	2	5	2
leegstande objecten 2011	1		1						

In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de leegstaand gemeentelijk vastgoed per categorie in het jaar 2011 weergegeven. Uit deze grafiek blijkt er een tweetal gemeentelijke objecten leegstaan in 2011.

Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen

Inleiding

In deze rapportage worden vergelijkingen gemaakt met landelijke gemiddelden van woningen die door het CBS zijn berekend:

Nederland	Aantal niet bewoonde woningen	Percentage leegstand
2009	343815	4,8
2010	337199	4,7
2011	409199	4,7

In deze rapportage worden vergelijkingen gemaakt met landelijke gemiddelden voor winkels, kantoren en bedrijfsruimten die door verschillende gespecialiseerde bedrijven⁴ zijn berekend en vrijgegeven.

Leegstand in %	Winkels	Kantoren	bedrijfsruimte
2009	5,00	13,3	
2010	5,43	13,9	3,6
2011	5,98	14,1	3,7

Niet alle leegstand is ongewenst. Er is altijd een vorm van leegstand noodzakelijk om bewegingen in de markt mogelijk te maken, de zogeheten frictieleegstand. Dit betreffen bijvoorbeeld te koop staande woningen of bedrijven waarbij de verwachting is dat deze binnen een korte periode weer in gebruik zullen worden genomen. Volgens het WoOn⁵ is een frictieleegstand van 2% normaal voor woningen. Volgens de EIB⁶ is een frictieleegstand voor kantoren van 4 à 5% oplopend tot 8% en (volgens Locatus⁷) voor winkels van 2% gezond.

Woningen

De gemiddelde leegstand van woningen in uw gemeente in 2011 is 4,15%, dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 4,8% in 2010⁸. Er is wel sprake van een lichte stijging sinds 2009. Dorp 4 en diverse wijken hebben hoge leegstandpercentages t.o.v. het landelijk gemiddelde, maar ook ten opzichte van de overige woonkernen en/of wijken. Uit de monitor blijkt ook dat veel leegstand voorkomt in bepaalde categorieën.

Wij adviseren nader onderzoek te verrichten naar deze hoge (stijging van) leegstandpercentages:

- In Dorp 4;
- In de wijken 2, 10, 11, 12, 13, 19, 21, 29;
- In de categorieën appartementen, woonwagens, recreatieobjecten en garageboxen.

⁴ DTZ Zadelhoff, factsheet kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2012

Locatus, inputtabellen leegstand winkels per 1-1-2011

⁵ WoOn, Woononderzoek Nederland van het ministerie van VROM

⁶ EIB, Kantorenrapport- probleemanalyse en oplossingsrichtingen, juni 2010

⁷ Locatus, rapport winkelretail, website Locatus

⁸ CBS, statline, tabel woningvoorraad versus leegstand geheel Nederland dd. 18-01-2011

Winkels, kantoren en bedrijven

De totale leegstand in 2011 van winkels, kantoren en bedrijven is 9,45%, dit is fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook is er sprake van een meer dan gemiddelde stijging van de leegstand sinds 2009.

Het leegstandpercentages van winkels van 8,72% is hoger dan het landelijk gemiddelde. Het leegstandpercentage van bedrijfsruimten van 11,30% is fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Het leegstandpercentage van kantoren van 11,70% is lager dan het landelijk gemiddelde. Wel is opvallend dat het leegstandpercentage tussen 2010 en 2011 fors is toegenomen.

De locaties B (15,09%), C (10,79%) en E (13,04%) hebben een opvallend hoog leegstandpercentages in vergelijking met andere locaties.

Opvallend is dat met name hoge percentages leegstand geconstateerd zijn bij de bouwjaarklassen 1900-1920 en 1940-1970 (2 klassen). Voorts ontbreekt van 23 objecten een goede definiëring. Van deze objecten staat (8,7%) leeg.

De OZB opbrengst is gerelateerd aan de WOZ-waarde van het aanwezige vastgoed binnen de gemeente. Voor de winkels, kantoren en bedrijven geldt daarbij dat ook gebruikers OZB betalen. Uit deze monitor blijkt dat de 70 leegstaande niet-woningen een totale WOZ-waarde vertegenwoordigen van € 39.416.040,-. Bij gelijkblijvend belastingtarief (0,1338% van de WOZ waarde) is er sprake van een jaarlijkse derving van belastingopbrengsten ad. € 52.842,-.

Wij adviseren nader onderzoek te verrichten naar de hoge leegstandpercentages bij de categorieën winkels en opslagdistributie en de locaties B,C en E en onderzoek te verrichten naar de plotseling forse stijging van de leegstand bij kantoren in de periode 2010 - 2011. Wij adviseren te achterhalen of er een verband bestaat tussen leegstand bij de bouwjaarklassen, categorieën en locaties. Wij adviseren tevens om te achterhalen wat een juiste definiëring is van de 23 genoemde objecten en deze op juiste wijze in de registratie op te nemen.

Gemeentelijk vastgoed

In uw gemeente staan 2 gemeentelijke objecten leeg, dit is in 2011 (7,41%) van het aantal gemeentelijke objecten. Het betreffen de adressen Nieuwe markt 3 (een niet nader gedefinieerd object) en Rechtvaart 3a by (een niet nader geïdentificeerd agrarisch object).

Wij adviseren om deze beide objecten nader te definiëren. Voorts adviseren wij om een vervolgonderzoek te starten om de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille zowel kwalitatief als kwantitatief te analyseren en een gerichte vastgoedstrategie te ontwikkelen voor optimale aanwending van het gemeentelijke vastgoed.

Hoofdstuk 8 Definities en onderzoekmethode

Om leegstand op een juiste wijze te kunnen duiden, is het van belang te weten wat onder leegstand wordt verstaan, op welke wijze leegstand wordt gemonitord, welke bron(nen) wordt gehanteerd en welke soorten leegstand kunnen voorkomen.

7.1 Onderzoeksmethodiek en afbakening

De gemeentelijke WOZ-registratie dient als uitgangspunt voor deze monitor. De gemeentelijke WOZ-registratie wordt jaarlijks geactualiseerd en is aan strenge regelgeving onderworpen. De Waarderingskamer controleert veelvuldig de kwaliteit van de registratie. GeoTax doet daarom geen nader onderzoek naar de validiteit van de aangeleverde gegevens. De leegstand in de voorliggende rapportage betreft de leegstand per 01-01-2009, 01-01-2010 en per 01-01-2011. Op basis hiervan is het mogelijk om een leegstand over meerdere jaren te monitoren. Het is vooralsnog niet mogelijk om de duur van de leegstaande objecten exact te bepalen. De aangeleverde gegevens geven namelijk uitsluitend inzage in de situatie per de 1^e januari van het betreffende WOZ tijdvak. Tussentijdse mutaties (verhuisbewegingen) zijn op basis van de WOZ-registratie niet nader te bepalen.

De gegevens zijn door de uw gemeente beschikbaar gesteld en zijn vervolgens door GeoTax geanalyseerd. Leegstaande objecten zijn vastgoedobjecten, waarbij in de WOZ-registratie van de gemeente geen gebruiker bekend is c.q. geen gebruiker geregistreerd staat. In het kader van deze leegstand rapportage worden de leegstaande vastgoedadressen geselecteerd uit de WOZ-registratie en gekoppeld met de overige relevante informatie omtrent de woningvoorraad gegevens en gegevens die bekend zijn over winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Op deze wijze zijn verschillende leegstandskenmerken beschikbaar (type object, waardeklasse, bouwjaar, leegstandsduur).

De leegstand heeft zowel betrekking heeft op voor de markt beschikbare woningen (in de verkoop staande huur- en koopwoningen), als *niet* voor de markt beschikbare woningen (bijvoorbeeld appartementen boven winkels die als magazijnruimte dienen, leegstaande woningen die gesloopt worden, woningen die als tweede woning gebruikt worden). Tot leegstaande woningen worden zowel woningen als ook bedrijfspanden met woonruimte gerekend. Studentenkamers of woningen ten behoeve van kamerverhuur, wooneenheden in verzorgingshuizen, worden niet tot de woningvoorraad gerekend

7.2 Definities en kengetallen

Om de leegstand op juiste wijze te duiden dient onderscheid gemaakt te worden tussen de verschillende soorten leegstand. In het kader van deze monitor worden de volgende soorten leegstand gedefinieerd:

Herstructureringsleegstand: Leegstand in het kader van een plan, waarbij sloop aan de orde is. Leegstand als gevolg van renovatie is niet bekend en is dus buiten beschouwing gelaten.

Nieuwbouwleegstand: Leegstand nieuwbouwwoningen die in de afgelopen twee jaar zijn gerealiseerd in het kader van nieuwbouwplannen.

Incidentele leegstand: Nieuwbouw gerealiseerd in de afgelopen twee jaar dat niet in het kader van een geregistreerd nieuwbouwplan valt.

Leegstand door alternatieve aanwending: Het betreft leegstaande 'bovenwoningen' en 'bedrijfspannen met woongedeelte'. Het voormalige woongedeelte is bijvoorbeeld in gebruik als magazijn of opslag.

Overige leegstand: Deze leegstand is ook wel (voor het overgrote deel) als marktleege stand te zien (en valt niet in een van de eerder genoemde categorieën). In deze categorie vallen leegstaande woningen die 'officieel' leeg staan, maar wel in gebruik kunnen zijn. Het betreft dan woningen die als tweede woning worden gebruikt, maar waarbij de bewoner op een ander adres staat geregistreerd. Daarnaast kunnen het ook woningen zijn die momenteel gerenoveerd worden en als gevolg daarvan (tijdelijk) niet bewoond zijn of woningen die illegaal bewoond worden. Op dit moment is de exacte omvang van deze categorieën niet bekend. De verwachting is echter dat het maar een zeer klein deel van de leegstand betreft en derhalve de conclusies niet wezenlijk beïnvloedt.

Frictie leegstand: Frictieleegstand is gewenste leegstand. Er is altijd een vorm van leegstand noodzakelijk om bewegingen in de markt mogelijk te maken. Dit betreffen bijvoorbeeld te koop staande woningen of bedrijven waarbij de verwachting is dat deze binnen een korte periode weer in gebruik zullen worden genomen. Volgens het WoOn⁹ is een frictieleegstand van 2% normaal voor woningen. Volgens de EIB¹⁰ is een frictieleegstand voor kantoren van 4 à 5% oplopend tot 8% en (volgens Locatus¹¹) voor winkels van 2% gezond.

Transformatieopgave: Het wijzigen van de vastgoedvoorraad door middel van herbestemming, bouw, verbouw, sloop, verkoop, verhuur.

⁹ WoOn, Woononderzoek Nederland van het ministerie van VROM

¹⁰ EIB, Kantorenrapport- probleemanalyse en oplossingsrichtingen, juni 2010

¹¹ Locatus, rapport winkelretail, website Locatus