

Verantwoording indicatieve cijfers leegstand

Achtergrondinformatie bij de indicatieve leegstandscijfers Noord-Brabant

CBS-cijfers in Monitor Stand van Leeg

In het programma Brabantse Aanpak Leegstand hebben wij afgesproken dat de provincie regelmatig zorgt voor adequate, objectieve gegevens over leegstand in Brabant. Wij gebruiken onder andere de landelijke leegstandsmonitor van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze geeft voor de vastgoedtypen woningen, winkels, kantoren, industrie en maatschappelijk vastgoed een indicatie van de administratieve¹ leegstand per gemeente. Dit betekent dat enkele basisregistraties worden gekoppeld, namelijk de BAG (=Basisregistraties Adressen en Gebouwen), de NHR (=Basisregistratie Handels Register), BRP (=Basisregistratie Personen) en WOZ (=Waardering Onroerende Zaken).

Wij gebruiken de CBS-cijfers om een integraal beeld van leegstand in verschillende vastgoedsectoren in Brabant te geven, want deze cijfers zijn op uniforme wijze bepaald en daarmee onderling vergelijkbaar. We vergelijken de cijfers van gebieden (regio's en gemeenten) en vastgoedsectoren (commercieel vastgoed met onderscheid naar winkels, kantoren, industrie; maatschappelijk vastgoed) met elkaar.

Maatschappelijk vastgoed

In de uitgebreide tabel staat een specificatie van de leegstand van maatschappelijk vastgoed naar meerdere vastgoedtypen (onderwijs, gezondheidszorg, bijeenkomst, logies en sport). Deze leegstand is indicatief, omdat een deel van de leegstand in gemeenten vanwege privacy redenen² niet in de cijfers is opgenomen. In vergelijking met andere vastgoedtypen ontbreken bij de onderscheiden typen van maatschappelijk vastgoed de cijfers het vaakst om deze redenen. Vooral in kleinere gemeenten mogen cijfers vaak niet worden gepresenteerd. CBS toont ook cijfers van de optelling van deze typen tot Maatschappelijk vastgoed, deze zijn het best bruikbaar en zijn opgenomen in onze monitor Stand van Leeg.

Het volgen van ontwikkelingen in de tijd

Eind 2019 zijn de cijfers voor een reeks van 5 jaren (2015-2019) gepubliceerd. Ook is toen een differentiatie naar mate van stedelijkheid, binnen- en buitengebied en bedrijventerreinen voor meerdere jaren (2017-2019) gemaakt³. Deze cijfers zijn gepubliceerd op de website van het CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/48/landelijke-monitor-leegstand-2015-2019>

In 2020 en 2021 heeft het CBS nieuwe gegevens voor die jaren (met peildatum 1 januari) gepubliceerd:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/49/landelijke-monitor-leegstand-2020>

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/47/landelijke-monitor-leegstand-2021>.

¹ Door koppeling van basisregistraties, namelijk de BAG (=Basisregistraties Adressen en Gebouwen), de NHR (=Basisregistratie Handels Register), BRP (=Basisregistratie Personen) en WOZ (=Waardering Onroerende Zaken). Omdat bij woningen geen sprake is van leegstandsproblematiek (leegstandspercentage bedraagt slechts 1%) zijn deze cijfers evenals voorgaande jaren niet in onze monitor opgenomen.

² Er worden door CBS geen cijfers getoond als het om minder dan 5 objecten gaat, als 1 object de helft van de leegstand bepaalt of als meer dan 90% leeg staat.

³ De jaarlijkse actualisatie is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De differentiatie is een eenmalige opdracht, in IPO-verband betaald door de provincies.

In vergelijking met de vorige monitor is in 2020 voor het eerst gebruik gemaakt van het Landelijke Voorziening (LV) WOZ-register. Voorheen werd gebruik gemaakt van het Inkomensinformatiesysteem (IIS) WOZ, dit zijn gegevens van de belastingdienst. De ingebruikname van de LV WOZ-gegevens heeft geleid tot een methodebreuk. In de CBS-cijfers voor 2020 en 2021 wordt deze methodebreuk nader geduid door zowel de leegstandcijfers volgens LV WOZ als volgens IIS WOZ weer te geven. Het gebruik van IIS WOZ heeft in de regel geleid tot een onderschatting van het leegstandscijfer. Voor meer informatie: zie de toelichting van CBS.

In 2022 heeft CBS nieuwe gegevens gepubliceerd:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/50/landelijke-monitor-leegstand-2022>

Vanaf dit jaar is ervoor gekozen om voor het eerst enkel gebruik te maken van LV WOZ.

Doel van de Brabantse monitor Stand van Leeg is om de ontwikkelingen van de leegstand in de tijd te volgen, gekoppeld aan de ambities van de Brabantse Aanpak Leegstand. Voor vergelijkingen in de tijd maken we vanaf dit jaar alleen gebruik van de LV WOZ gegevens, dit betekent dat cijfers voor de periode 2020-2022 worden gepresenteerd.

Methodiek leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) is niet apart door CBS in beeld gebracht, daarom blijven wij voor onze monitor gebruik maken van de cijfers van Wageningen Environmental Research (voorheen Alterra). Deze cijfers gaan tot op wijkniveau en de leegstand is niet alleen voor de huidige situatie maar ook voor de toekomst in beeld gebracht. Het eerste onderzoek naar vrijkomende agrarisch vastgoed is uitgevoerd in 2016. Daarna zijn er actualisaties gemaakt in 2019 en 2022. Meer informatie over de methodiek en de resultaten van deze onderzoeken vindt u in de rapporten op de website van de provincie Noord-Brabant (<https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/leegstand/cijfers-leegstand-in-brabant/leegstand-agrarische-gebouwen>).