

Leegstand in Nederland

anno 2013

Van krimpgebied tot

dichtbevolkte Randstad



Centraal Bureau
voor de Statistiek

Leegstand in Nederland

anno 2013

Van krimpgebied tot

dichtbevolkte Randstad

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
2013-2014	2013 tot en met 2014
2013/2014	Het gemiddelde over de jaren 2013 tot en met 2014
2013/'14	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2013 en eindigend in 2014
2011/'12-2013/'14	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2011/'12 tot en met 2013/'14

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

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

ISSN 1877-3028

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen, 2014.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.

Inhoud

Samenvatting **4**

1. Inleiding 8

- 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek **9**
- 1.2 Opzet en bereik van het onderzoek **9**
- 1.3 Leeswijzer **11**

2. Leegstand in Nederland 12

- 2.1 De Nederlandse woningvoorraad en leegstaande woningen **13**
- 2.2 Kenmerken van leegstaande woningen **18**
- 2.3 Nieuwbouw **20**

3. Regionale verschillen 25

- 3.1 Leegstand op regionaal niveau **26**
- 3.2 Krimpregio's **28**
- 3.3 Toeristische gebieden **30**
- 3.4 Randstedelijk gebied **33**

4. Duur van de leegstand 41

- 4.1 Duur van de leegstand op 1 juli 2013 **42**
- 4.2 Langdurige leegstand **43**
- 4.3 Ten slotte **48**

Technische toelichting **50**

Literatuur **51**

Begrippen **52**

Afkortingen **55**

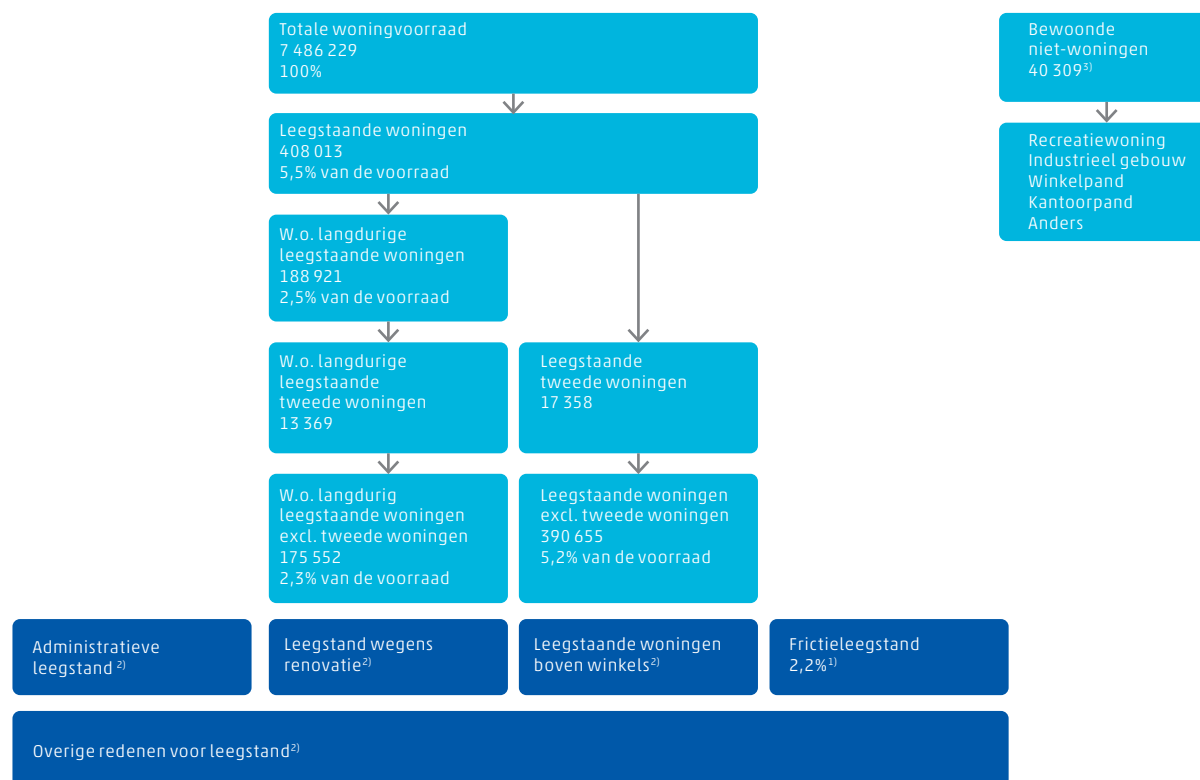
Medewerkers **56**

Centrum voor Beleidsstatistiek **56**

Samenvatting

In deze rapportage gaan we in op leegstaande woningen in Nederland.¹⁾ Op het meest recente peilmoment voor dit onderzoek, 1 juli 2013, staan in Nederland 408 duizend woningen leeg, of te wel 5,5 procent op een woningvoorraad van ongeveer 7,5 miljoen woningen.

Overzicht van woningvoorraad, bewoning en leegstand in Nederland, 1 juli 2013



¹⁾ Dit cijfer is niet berekend op basis van CBS bronnen, bron: monitor woningbouw 2011 van de provincie Noord-Holland.

²⁾ Deze redenen van leegstand zijn niet cijfermatig in beeld gebracht.

³⁾ Aantal op 1 januari 2013.



Zoals uit dit overzicht en het vervolg van dit rapport blijkt, zijn niet al deze leegstaande woningen ook daadwerkelijk beschikbaar voor de woningmarkt. Een deel van de leegstand betreft bijvoorbeeld frictieleegstand, leegstand wegens renovatie, tweede woningen, woningen voor diplomaten, maar ook woningen die weliswaar administratief gezien leegstaan maar in werkelijkheid worden verhuurd (bijvoorbeeld tijdelijke werkmigrant, burgers die zich niet inschrijven, illegale verhuur). Op basis van dit onderzoek is de verhouding tussen de verschillende soorten leegstand niet zichtbaar te maken. Wel wordt er door aanvullende informatie getracht om meer invulling te geven aan de cijfers over leegstand.

¹⁾ De leegstand is vastgesteld op vier peilmomenten: 1 januari en 1 juli voor de jaren 2012 en 2013. In het rapport wordt voornamelijk ingegaan op 2013. De peilmomenten 1 januari 2013 en 1 juli 2013 worden afwisselend gebruikt. Sommige kenmerken van woningen, zoals WOZ-waarde, zijn alleen beschikbaar voor 1 januari. Voor de meeste andere onderdelen van het rapport kijken we naar het meest recente peilmoment: 1 juli 2013.

Wat is een leegstaande woning?

Een leegstaande woning is in dit onderzoek een woning die tot de woningvoorraad wordt gerekend en waarbij niemand op het bijbehorende adres in een gemeente staat ingeschreven. Dit betekent dat de leegstand waar we het in dit rapport over hebben, in de eerste plaats een *leegstand van administratieve aard* is. Een woning kan in werkelijkheid wel bewoond zijn, ook al staat er niemand op het adres ingeschreven. Denk hierbij aan personen die zich mogelijk niet inschrijven bij de gemeente (bijvoorbeeld studenten of tijdelijke werkmigranten) of aan illegale bewoning. Ook zal een deel van deze woningen tijdelijk leeg staan in verband met verhuizing (frictieleegstand) of renovatie. Of, en in hoeverre, administratief leegstaande woningen in werkelijkheid toch bewoond zijn, kan op basis van dit onderzoek niet worden aangegeven. Om dit inzichtelijk te maken is aanvullend onderzoek, of onderzoek op locatie (veldonderzoek) nodig.

Waar in Nederland staan leegstaande woningen?

De relatieve leegstand, of te wel het aantal leegstaande woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen, is op 1 juli 2013 het hoogst in de provincie Zeeland (9,2 procent), maar ook de provincies Limburg en Zuid-Holland hebben een hogere leegstand dan het landelijk gemiddelde (respectievelijk 6,2 en 6,0 procent). Ook in de vier grote steden is de leegstand die uit de registraties naar voren komt hoog (circa 83 duizend woningen). Deze varieert van 6,0 procent in Utrecht tot 9,2 procent in Den Haag. Amsterdam en Rotterdam kennen een leegstand van respectievelijk 7,0 en 7,2 procent. De relatieve leegstand is het laagst in de provincies rondom de Randstad: Noord-Brabant en Flevoland (4,3 en 4,0 procent). Op gemeentelijk niveau varieert de leegstand sterk, van 3 procent in Heerhugowaard tot bijna 30 procent op Schiermonnikoog (1 juli 2013).

Waarom staan deze woningen leeg?

Een deel van de leegstand, frictieleegstand, is van tijdelijke aard. De vraag waarom woningen leeg staan, kan helaas vaak niet volledig beantwoord worden. De resultaten in dit onderzoek zijn gebaseerd op registers. De reden van de leegstand kunnen we op basis van deze gegevens niet achterhalen. Wel kunnen aanvullende en gerelateerde gegevens meer duiding geven aan de cijfers over leegstand.

Leegstand kan gerelateerd worden aan bevolkingskrimp. In de provincies Groningen, Zeeland en Limburg is sprake van krimpregio's. Het merendeel van deze krimpgebieden heeft een hogere relatieve leegstand dan het landelijk gemiddelde. Dit geldt bijvoorbeeld voor Zuid-Limburg, waar de relatieve leegstand op 1 januari 2013 6,8 procent is (tegen een landelijk gemiddelde van 5,3 procent).

Ook een leegstaande woning die simpelweg niet verkocht is, terwijl in het geval van bestaande bouw de eigenaar al vertrokken is, is beschikbaar voor derden. Of, in het geval van nieuwbouw, er nog geen koper of toekomstige huurder voor de woning is.

Een andere reden waarom een woning leeg staat, kan zijn omdat het gaat om een tweede woning.²⁾ Het hoofdverblijf van de eigenaar is dan een woning in een

²⁾ Een tweede woning is niet hetzelfde als een recreatiewoning (zie begrippenlijst in de bijlage).

andere gemeente of in het buitenland. Het effect van deze tweede woningen op leegstandscijfers is het grootst in de provincies Friesland en Zeeland. Hier zijn veel toeristische gebieden zoals de Waddeneilanden, het IJsselmeer en de Zeeuwse kust. Voor de gemeente Sluis bijvoorbeeld daalt de relatieve leegstand van 19,2 procent naar 12,2 procent, wanneer de tweede woningen bij de leegstand buiten beschouwing worden gelaten. Met dit percentage blijft de leegstand hier overigens nog ruim boven het landelijk gemiddelde.

Ook in de grote steden zijn er tweede woningen. In Den Haag en omstreken bijvoorbeeld, kunnen deze tweede woningen worden gebruikt voor vakantieoelinden (een tweede woning aan zee) of als pied-à-terre (een tweede woning van bijvoorbeeld een minister). Daarnaast wonen er in Den Haag ook veel diplomaten. Zij hoeven zich niet in te schrijven bij de gemeente waardoor de betreffende woningen als leegstaand staan geregistreerd. In Den Haag zijn er ruim 800 tweede woningen en 1500 diplomatenwoningen.

In totaal zijn er in Nederland op 1 juli 2013 ruim 17 duizend leegstaande woningen³⁾, die waarschijnlijk als tweede woning worden gebruikt. Wanneer we deze woningen buiten beschouwing laten, bedraagt de relatieve leegstand in heel Nederland geen 5,5 maar 5,2 procent.

Andere redenen waarom woningen leeg kunnen staan, zijn stedelijke vernieuwing (renovatie), verhuur aan toeristen of – zoals al benoemd – illegale verhuur (de laatste twee zijn vormen van administratieve leegstand) en leegstaande woningen boven winkels. Deze woningen kunnen vaak niet bewoond worden omdat er naast de ingang van de winkel geen aparte ingang is. Deze laatste redenen spelen een grotere rol in de grote steden binnen de Randstad. Bij administratieve leegstand gaat het ook om personen die korter dan vier maanden in Nederland verblijven. Deze personen hoeven zich niet in te schrijven. Denk hierbij aan (tijdelijke) werkmigranten.

Naast leegstaande woningen is er ook gekeken naar bewoning van niet-woningen. In totaal wonen er op 1 januari 2013 ruim 40 duizend huishoudens in niet-woonbestemmingen. Het betreft hier bijvoorbeeld recreatiewoningen, industriële gebouwen, winkelpanden en kantoren.

Welke kenmerken hebben leegstaande woningen?

Voor heel Nederland geldt dat de leegstand onder huurwoningen bijna twee keer zo hoog is als onder koopwoningen. Het gaat dan vooral om huurwoningen van (de kleinere) overige verhuurders. Dit zijn de huurwoningen die niet van woningcorporaties zijn. De leegstand onder huurwoningen van woningbouwcorporaties is daarentegen aanzienlijk lager. Daarnaast is de leegstand het hoogst onder de relatief goedkope en kleinere woningen (WOZ-waarde kleiner dan 150 duizend euro en kleiner dan 75 vierkante meter). In deze categorie staat ruim 8 procent leeg. Bij eengezinswoningen (zonder boven- of onderburen) staat nog geen 4 procent leeg. In woonoppervlakte uitgedrukt staat op 1 januari 2013 circa 37 miljoen m² leeg.

Qua bouwjaar is de relatieve leegstand het hoogst onder de vooroorlogse woningen en de nieuwbouwwoningen. Naast woningen die leeg staan omdat er nog geen nieuwe koper of huurder is gevonden (de beschikbare leegstaande woningen), is in de categorie

³⁾ Aangezien het eigendom van een woning alleen voor 1 januari bekend is, is dit niet helemaal zuiver. Er is hier gekeken naar de tweede woningen van 1 januari 2013 die op 1 juli 2013 tot de leegstaande woningen behoren.

van de vooroorlogse woningen renovatie een mogelijke reden van de hogere leegstand. Bij nieuwbouwwoningen speelt ook frictieleegstand (een tijdelijke vorm van leegstand) een rol. Frictieleegstand wordt veroorzaakt doordat op het moment van meten de vorige bewoner wel al vertrokken is, maar de nieuwe bewoner nog niet is ingetrokken. Bij nieuwbouwwoningen gaat het bij frictieleegstand om de wel al verkochte, maar nog niet bewoonde woningen.

Nieuwbouwwoningen

Onder nieuwbouwwoningen verstaan we in dit onderzoek woningen met bouwjaar⁴⁾ vanaf 2010. Nieuwbouw heeft hiermee betrekking op woningen opgeleverd in de periode 2010–2013. Op 1 januari 2013 is de relatieve leegstand onder deze woningen 15,2 procent. Dit is aanzienlijk hoger dan de gehele relatieve leegstand op dat moment (5,3 procent). Op 1 januari 2013 staan in Nederland ruim 165 duizend nieuwbouwwoningen, dat is 2,2 procent van de totale woningvoorraad. Hiervan staan ruim 25 duizend woningen leeg. Er staan bijna drie keer zo veel huur- als koopwoningen met een bouwjaar uit deze periode leeg. Vooral de woningen in het duurste en goedkoopste segment (WOZ-waarde van minder dan 150 en meer dan 250 duizend euro) staan leeg. Globaal gezien neemt de leegstand toe naarmate het een recenter bouwjaar betreft. Dit heeft deels te maken met het feit dat er aan nieuwbouwwoningen vaak nog veel moet gebeuren voordat ze 'instapklaar' zijn.

Hoe lang staan woningen leeg?

De duur van de leegstand is afhankelijk van de reden van de leegstand. Een wel verkochte, maar nog onbewoonde (nieuwbouw)woning zal naar verwachting niet heel lang leeg staan. Een tweede woning daarentegen zal naar verwachting meerdere jaren leeg staan of helemaal niet beschikbaar komen voor permanente bewoning.

Op 1 juli 2013 staat bijna de helft van de leegstaande woningen langer dan anderhalf jaar leeg. Dat zijn ongeveer 190 duizend woningen. Bij een deel van deze langdurige leegstand gaat het om tweede woningen. Dit zijn bijna 14 duizend woningen. Blijven er op 1 juli 2013 ruim 175 duizend woningen (2,3 procent van de voorraad) over die om andere redenen al minimaal anderhalf jaar leegstaan. Hiervan zijn ruim 61 duizend woningen gebouwd voor 1940, in ruim 6 duizend gevallen gaat het om nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn er op 1 juli 2013 dus ruim 219 duizend woningen die (vooralsnog) korter dan anderhalf jaar leeg staan. De tweede woningen niet meegerekend, komt dit neer op 2,9 procent van de voorraad. Dit percentage komt redelijk in de buurt van het percentage dat als landelijk gemiddelde gangbaar is voor frictieleegstand (2,2%).

De langdurige leegstand onder huurwoningen van woningcorporaties is laag. Ongeveer 20 duizend huurwoningen van woningcorporaties staan langdurig leeg op 1 juli 2013 tegenover ongeveer 70 duizend woningen van de overige verhuurders.

De volledige tabellenset behorende bij deze rapportage, met resultaten over leegstaande woningen per gemeente en COROP-gebied, is apart gepubliceerd op de website van het CBS.

⁴⁾ Onder bouwjaar verstaan we het jaar dat de woning is opgeleverd of ook wel gereed gemeld voor gebruik bij de gemeente.

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Volgens de bevolkingsprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) komen er tot 2020 bijna 400 duizend huishoudens bij in Nederland. Ook in de periode daarna zal het aantal huishoudens, zij het gematigder, groeien.¹⁾ De woningproductie is – mede als gevolg van de economische crisis en de crisis op de huizenmarkt – in de afgelopen jaren achtergebleven bij de huishoudensgroei. Tegelijkertijd weten we dat er in Nederland honderdduizenden woningen leeg staan.²⁾

Het CBS heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op basis van registraties die bij het CBS beschikbaar zijn, onderzoek gedaan naar de leegstand van woningen en de kenmerken van die woningen. In dit rapport gaan we in op de volgende vragen:

- Waar staan woningen leeg?
- Wat zijn de kenmerken van de woningen?
- Wat zijn de ontwikkelingen op het gebied van leegstand in de periode vanaf 2008?
- Zijn bepaalde ontwikkelingen regio specifiek?

Sommige andere relevante vragen zijn met behulp van registerdata niet of slechts beperkt te beantwoorden. Het gaat dan om vragen als:

- Waarom staan deze woningen leeg?
- Kunnen deze woningen geheel of gedeeltelijk voorzien in de behoefte van nieuwe huishoudens?
- Zo niet, welke andere functie kan aan deze woning worden gegeven?

Dit rapport behandelt de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. De volledige tabellenset met resultaten voor 2012 en 2013 per gemeente en COROP-gebied³⁾, is apart gepubliceerd op de website van het CBS.⁴⁾ Voor de volledigheid zijn hier ook gegevens aan toegevoegd over eerdere jaren, die al op StatLine zijn gepubliceerd.

1.2 Opzet en bereik van het onderzoek

Wat is leegstand?

Het begrip leegstand is minder eenduidig dan het wellicht op het eerste gezicht lijkt. Bij een leegstaande woning wordt vaak gedacht aan een verouderde woning die al geruime tijd onbewoond is. Maar een woning waarbij de vorige bewoners net zijn verhuisd en de nieuwe bewoners nog niet zijn ingetrokken, staat ook enige tijd

¹⁾ CBS StatLine: Prognoses huishoudens op 1 januari, Kerncijfers 2013-2060.

²⁾ Bron: CBS, StatLine.

³⁾ Gebied bestaande uit meerdere aangrenzende gemeenten in een provincie.

⁴⁾ <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/informatie/beleid/publicaties/maatwerk/archief/2014/default.htm>.

leeg. Ook een appartement (tweede woning⁵⁾) aan de kust dat is aangeschaft voor vakantieoelinden is niet permanent bewoond. Het is daarom goed om stil te staan bij de vraag wat we in dit onderzoek verstaan onder leegstand en hoe we dit hebben vastgesteld.

Een leegstaande woning is in dit onderzoek een woning die tot de woningvoorraad wordt gerekend en waarbij niemand op het bijbehorende adres in een gemeente staat ingeschreven. Dit hebben we vastgesteld door twee registraties met elkaar te combineren. Dit is enerzijds de Landelijke Voorziening Basisregistratie Adressen en Gebouwen (LV BAG) en anderzijds de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van beide registraties.

De BAG is beschikbaar voor de jaren 2012 en 2013.⁶⁾ Hierin 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 gebouw met woonfunctie in de BAG op een peilmoment, waarbij op dat moment niemand op het bijbehorende adres in de GBA staat ingeschreven. De leegstand is vastgesteld op vier peilmomenten: 1 januari 2012, 1 juli 2012, 1 januari 2013 en 1 juli 2013. Dit betekent dat de leegstand waar we het in dit rapport over hebben in de eerste plaats een *leegstand volgens de administratie* is. Een woning kan in werkelijkheid wel bewoond zijn, ook al staat er niemand op het adres ingeschreven. Denk hier bijvoorbeeld aan illegale bewoning. Daarnaast kan een gebouw als woning geregistreerd staan, terwijl het in de praktijk als bedrijfsruimte wordt gebruikt en daarom niet bewoond wordt. In het rapport beschrijven we de leegstand deels op het meest recente peilmoment, 1 juli 2013. Sommige onderdelen, zoals kenmerken van woningen, beschrijven we op peilmoment 1 januari 2013, omdat het kenmerk WOZ-waarde en eigendom alleen op dat moment beschikbaar is.

Wanneer is een leegstaande woning beschikbaar?

Leegstand roept de vraag op of deze woningen beschikbaar zijn voor de woningmarkt bij eventuele krapte. Of een leegstaande woning ook daadwerkelijk beschikbaar is, hangt in de eerste plaats af van de reden waarom een woning leeg staat. Een vakantiewoning of pied-à-terre in bezit van een particulier is niet direct beschikbaar voor derden. Vaak zijn deze woningen niet het hoofdverblijf van de eigenaar en staat er dus niemand ingeschreven. Een ander voorbeeld zijn woningen die leeg staan omdat ze gerenoveerd of gesloopt gaan worden. In de (sociale) huursector staan hierdoor soms hele blokken (meergezins)woningen leeg. Een laatste voorbeeld van leegstaande, niet beschikbare woningen zijn woningen die leeg staan, omdat op het moment van meten (1 januari en 1 juli) de woning nog niet betrokken is door de nieuwe eigenaar. Denk hierbij ook

⁵⁾ Een tweede woning (soms vakantiewoning genoemd) is niet hetzelfde als een recreatiewoning. Een tweede woning heeft als gebruiksdoel wonen en behoort tot de woningvoorraad. Een recreatiewoning staat meestal op een vakantiepark, heeft als gebruiksdoel logies en behoort niet tot de woningvoorraad.

⁶⁾ Informatie over oudere jaren is beschikbaar vanuit de woningvoorraadstatistiek (verrijkt met de GBA). Dit betekent dat een trendbreuk is ontstaan in de gegevens over de woningvoorraad en leegstand. De cijfers over de woningvoorraad in de periode tot en met 2012 zijn dus niet goed vergelijkbaar met de cijfers vanaf 2012 vanuit de BAG. Meer hierover in hoofdstuk 2.

aan een net opgeleverde, maar wel verkochte nieuwbouwwoning. We spreken dan van frictieleegstand.

Leegstaande woningen zijn wel beschikbaar voor derden wanneer de betreffende woning simpelweg niet verkocht is terwijl, in het geval van bestaande bouw, de eigenaar al vertrokken is. Of, bij verhuur, de verhuurder deze woning te huur aanbiedt. Ook in gebieden waar een overschot aan woningen is, zijn leegstaande woningen vaak beschikbaar voor derden. Dit zien we vaak in specifieke regio's waar sprake is van bevolkingskrimp. Een laatste voorbeeld van leegstaande woningen die (op termijn) zouden kunnen voorzien in een woningbehoefte, zijn woningen boven winkels die in de praktijk niet bewoond worden omdat er maar één opgang voor zowel de woning als de winkel is. Deze vorm van leegstand komt vaker voor in stedelijke gebieden en is ook goed zichtbaar in de drukke winkelstraten. Vaak zijn er ingrijpende verbouwingen nodig om deze leegstand aan te pakken.⁷⁾

Informatie over de reden waarom een woning leeg staat, is vaak niet direct te achterhalen vanuit de beschikbare databronnen. Er kan daarom ook geen uitspraak worden gedaan over wat er anders mogelijk is met deze woningen. Door het inzetten van aanvullende bronnen kunnen we echter wel meer duiding geven aan de regionale cijfers over leegstand.

1.3 Leeswijzer

In dit rapport gaan we dieper in op de omvang van woningleegstand en de kenmerken van die woningen. In het volgende hoofdstuk wordt eerst op landelijk en provinciaal niveau gekeken naar de leegstand van woningen en de kenmerken van die woningen. Daarna zoomen we in hoofdstuk 3 verder in op de regionale verschillen betreffende leegstaande woningen en de oorzaak hiervan. In hoofdstuk 4 ten slotte, kijken we naar de duur van de leegstand. In de bijlage vindt u de technische toelichting behorende bij het onderzoek.

⁷⁾ Zie voor interessante voorbeelden: www.wonenbovenwinkelsnederland.nl.

2.

Leegstand

in Nederland

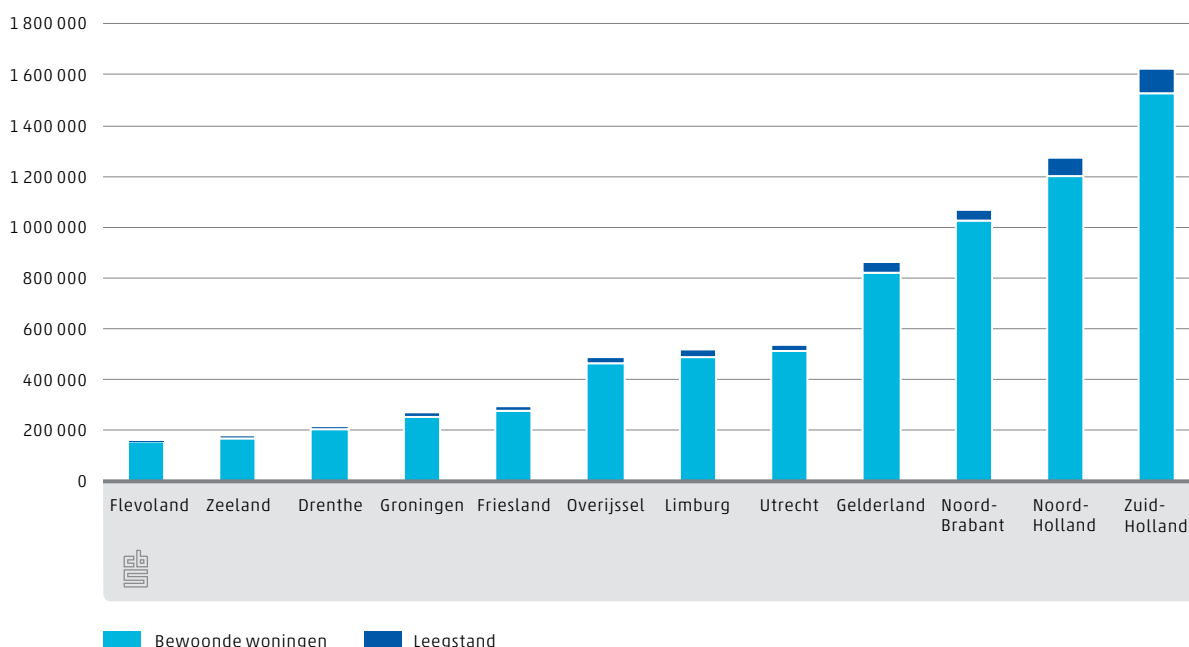
Nederland telt ongeveer 7,5 miljoen woningen. Op 1 juli 2013 staan in Nederland 408 duizend van deze woningen leeg, dat is 5,5 procent van alle woningen in Nederland. Waar staan deze woningen leeg? Waarom staan deze woningen leeg? En wat zijn de kenmerken van deze woningen? In dit hoofdstuk gaan we in op deze vragen.

2.1 De Nederlandse woningvoorraad en leegstaande woningen

Absolute woningvoorraad

Een kaart over de bevolkingsdichtheid van Nederland zou laten zien dat in sommige gebieden, zoals de Randstad, veel meer huishoudens wonen dan in andere gebieden, zoals Gelderland. Eenzelfde beeld komt logischerwijs naar voren wanneer we kijken naar de spreiding van woningen over Nederland. Hoewel Gelderland en Noord-Brabant qua oppervlak veruit de grootste provincies zijn, staan in Zuid- en Noord-Holland de meeste woningen. Utrecht is in oppervlakte de kleinste provincie; hier staan echter meer dan een half miljoen woningen. Flevoland heeft met 160 duizend woningen het minst aantal woningen. Bijna de helft van de 7,5 miljoen woningen staat in de drie Randstedelijke provincies. Onderstaande figuur toont de woningvoorraad (bewoonde en leegstaande woningen) verdeeld over de verschillende provincies.

2.1.1 Woningvoorraad uitgesplitst naar bewoning en leegstand per provincie, 1 juli 2013



Absolute en relatieve leegstand

In Nederland staan op 1 juli 2013 408 duizend woningen leeg. Bijna 100 duizend daarvan, of te wel een kwart, staan in de provincie Zuid-Holland. Noord-Holland telt ruim 70 duizend leegstaande woningen. Het kleinste aantal leegstaande woningen (ongeveer 6 duizend) vinden we in de provincie Flevoland.

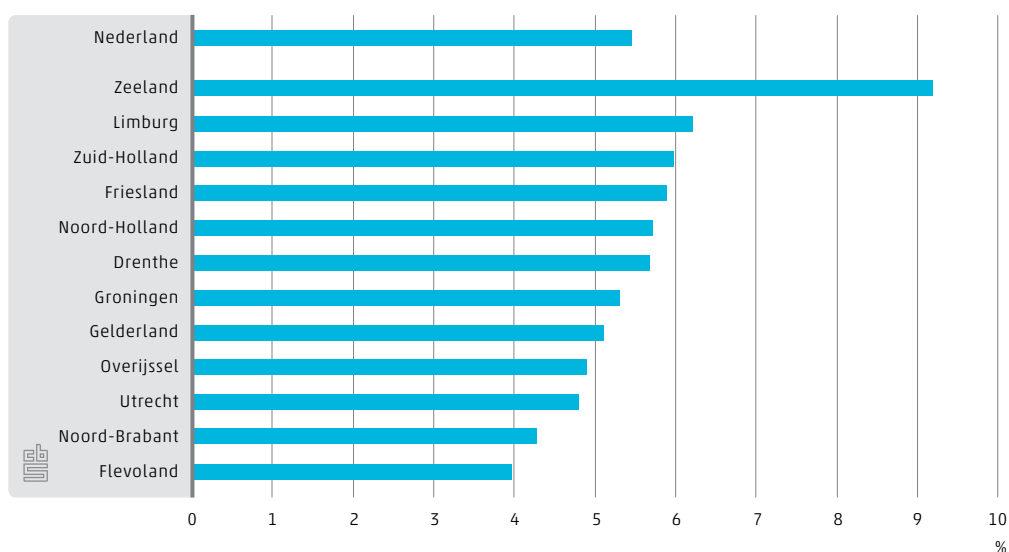
Wanneer we gegevens over de leegstand bespreken, kijken we vaak naar het aantal leegstaande woningen in verhouding tot de totale woningvoorraad. Dit noemen we de relatieve leegstand. In het vervolg van dit rapport zullen we dit meestal kortweg aanduiden als leegstand. Wanneer er de absolute leegstand wordt bedoeld, zal dit expliciet vermeld worden.

Provincie Zeeland heeft met **9,2%**
de hoogste relatieve leegstand



De leegstand in heel Nederland bedraagt op 1 juli 2013 5,5 procent. De provincie Zeeland heeft met 9,2 procent veruit de hoogste leegstand. Ook in Limburg, Zuid-Holland, Noord-Holland, Friesland en Drenthe ligt de leegstand boven het landelijk gemiddelde. Flevoland kent met 4,0 procent de laagste leegstand (zie figuur 2.1.2). In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de regionale verschillen.

2.1.2 Relatieve leegstand naar provincie, 1 juli 2013

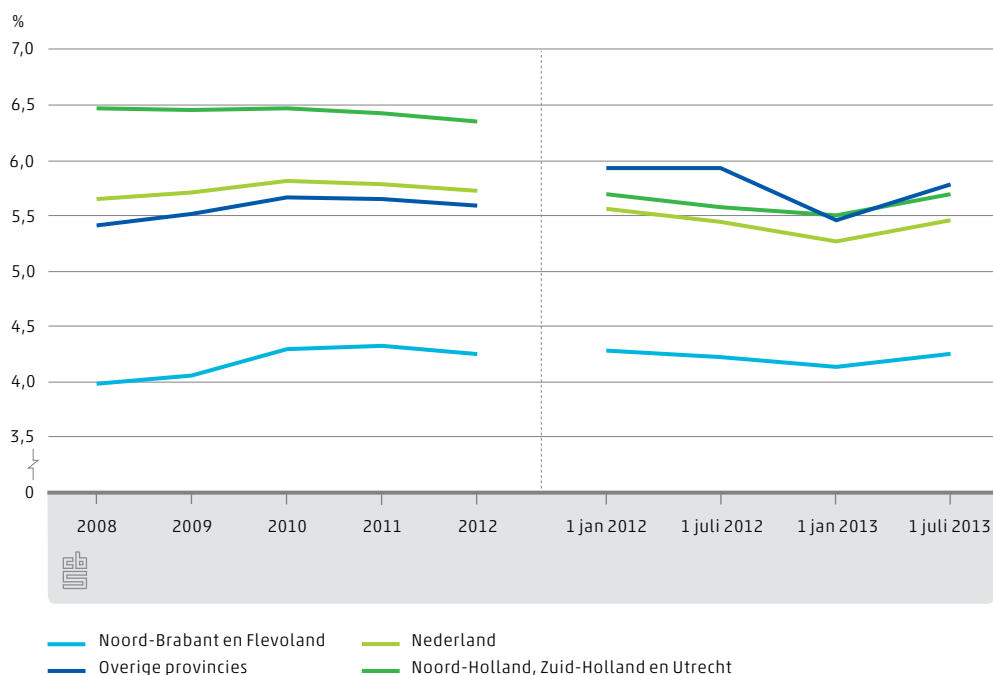


FRICTIELEEGSTAND

Voor een deel van de leegstaande woningen geldt dat de woning op het peilmoment leeg staat, maar waarbij de leegstand niet van hele lange duur is. Denk hierbij aan een woning die leeg staat omdat de nieuwe bewoner nog niet is ingetrokken. De woning zal dan naar verwachting niet lang leeg staan. Frictieleegstand is noodzakelijk om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren. De frictieleegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leeg staan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing. Op basis van gegevens gebruikt voor dit onderzoek kunnen er geen cijfers over frictieleegstand worden berekend. Er is geen harde definitie van de duur van frictieleegstand en als gevolg van de opzet van dit onderzoek (vergelijking van vier peilmomenten) is het niet bekend of de leegstand van tijdelijke aard is of zal zijn. Op landelijk niveau is er in het verleden wel onderzoek gedaan naar frictieleegstand. Voor heel Nederland wordt een gemiddelde frictieleegstand van 2,2 procent als gangbaar gezien.¹⁾

Ontwikkeling in de leegstand

2.1.3 Tijdreeks relatieve leegstand¹⁾ naar regio, 2008-2013



¹⁾ Bij WRG data spreken we van niet-bewoning. Leegstand vormt samen met 'ander gebruik de niet-bewoning. Met invoering van de BAG is dit onderscheid komen te vervallen.

Figuur 2.1.3 toont de ontwikkeling van de leegstand over de periode 2008-2013 voor Nederland als geheel en geclusterd in een aantal groepen provincies. Voor de periode 2008-2012 is gebruik gemaakt van de oude registratie van woningen, het Woningregister (WRG). Deze bron is met ingang van 1 januari 2012 vervangen door een nieuwe bron, de BAG. Vanaf 2012 zijn de cijfers gebaseerd op de BAG. De informatie die uit de WRG kan worden afgeleid, is niet zonder meer te vergelijken met de informatie die

¹⁾ Monitor woningbouw 2011 van de provincie Noord-Holland, <http://www.plancapaciteit.nl/static/Monitor2011Provincie.pdf>.

op basis van de BAG is samengesteld. Op 1 januari 2012 zijn er volgens het WRG ongeveer 415 duizend onbewoonde woningen en een relatieve leegstand van 5,7 procent. Volgens de BAG zijn dit er op dat moment 410 duizend met een relatieve leegstand van 5,6 procent. Door de invoering van de nieuwe databron is er dus een trendbreuk ontstaan, zie onderstaand kader.

Een trendbreuk in de cijfers

De cijfers in dit rapport zijn gebaseerd op een nieuwe informatiebron, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze is per 1 januari 2012 ingevoerd. Tot en met 1 januari 2012 werd er gebruikt gemaakt van het woningregister (WRG). Door de invoering van de BAG zal de kwaliteit van de cijfers uiteindelijk hoger worden. Veel gemeenten hebben dit moment namelijk aangegrepen om hun administratie op te schonen. Fouten in de administratie zijn gecorrigeerd. Er zijn dus woningen aan de voorraad toegevoegd of weggehaald zonder dat er nieuwbouw of sloop heeft plaatsgevonden (een administratieve wijziging). Zo ontstaat er weliswaar een trendbreuk met de cijfers over eerdere jaren (zowel in de cijfers over de woningvoorraad als cijfers over de leegstand), maar het verbetert de kwaliteit van de cijfers. Door de invoering van de BAG is er ook een nieuwe definitie van 'een woning' geïntroduceerd. Werd voorheen een onderscheid gemaakt tussen woningen en wooneenheden, met de komst van de BAG is dit onderscheid komen te vervallen. Wooneenheden zoals studentenflats of woningen in een zorgcomplex, werden in het Woningregister aangemerkt als aparte categorie woonruimten. In de BAG worden alle eenheden als afzonderlijke woning gezien wanneer de eenheden zelfstandig zijn (o.a. eigen adres en voordeur).²⁾ Met de invoering van de BAG op 1 januari 2012 is door de verandering van de registratie de woningvoorraad met 121 duizend woningen toegenomen. Op regionaal niveau kan het effect van de trendbreuk groter of kleiner zijn. Daarnaast is met de introductie van de BAG de koppeling met de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) verbeterd.

Periode 2008-2012

Voor Nederland als geheel is de ontwikkeling van de leegstand in de periode 2008-2012 vrij stabiel. Het leegstandspercentage schommelt tussen de 5,7 en 5,8 procent. Ook in de Randstedelijke provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland samen is de leegstand in de gehele periode redelijk stabiel: tussen de 6,4 en 6,5 procent. Wel ligt de leegstand hier steeds ongeveer 0,7 procentpunt hoger dan het landelijk gemiddelde. In provincies die grenzen aan de Randstad (Noord-Brabant en Flevoland) ligt het percentage woningen dat leeg staat steeds ruim onder het landelijk gemiddelde (gezamenlijk rond 4,2 procent). De leegstand is in die provincies in de periode 2008-2010 licht toegenomen, maar daarna gestabiliseerd. In figuur 2.1.3 zijn de overige provincies (Gelderland, Overijssel, Drenthe, Groningen, Friesland, Limburg en Zeeland) samengenomen. Het niveau en de ontwikkeling van de leegstand van deze provincies samen zijn vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Tussen de provincies zijn wel verschillen. In Zeeland en in mindere mate in Limburg is de leegstand qua niveau bijvoorbeeld

²⁾ Voor meer informatie over de trendbreuk in de woningvoorraad zie: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/methoden/dataverzameling/overige-dataverzameling/2014-trendbreuk-woningvoorraad-pub.htm>.

beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde. Zeeland valt bovendien op door een stijging van de leegstand in de periode 2008–2012. Met een leegstand van 9,2 procent in 2012 heeft Zeeland de hoogste leegstand van alle provincies (zie tabellenset).

De crisis op de woningmarkt, die in 2010 al goed zichtbaar was, en de daarmee samenhangende daling van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, lijken in deze jaren weinig effect gehad te hebben op de ontwikkeling van de leegstand. Omdat het aantal huishoudens ook tijdens de crisis is toegenomen, terwijl het aantal nieuwbouwwoningen daalde, lijkt het logisch dat een deel van de huishoudens die voorheen naar een nieuwbouwwoning verhuisden, nu eerder naar een leegstaande woning zouden verhuizen. Maar op het niveau van heel Nederland is dat dus niet zichtbaar (in de vorm van een daling van het aantal leegstaande woningen in 2010 en 2011). Het is niet duidelijk waarom dit effect niet optreedt. Voor een deel van de leegstaande woningen kan het zijn dat deze niet beschikbaar zijn voor de zoekende huishoudens. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij woningen die gebruikt worden als tweede woning of die worden bewoond zonder officiële inschrijving (zie ook hoofdstuk 3). Ook kan het zijn dat een deel van de leegstaande woningen niet aantrekkelijk of geschikt is voor de huishoudens die op zoek zijn naar een nieuwe woning. Een woning kan bijvoorbeeld op een niet-aantrekkelijke locatie liggen of een veel te hoge prijs hebben. Een andere voor de hand liggende reden kan zijn dat nieuwe huishoudens eerder intrekken bij bestaande huishoudens of langer op kamers of in niet-woningen blijven wonen. Lokaal kan er wel sprake zijn van een daling van de leegstand. In zowel Amsterdam, Rotterdam als Den Haag nam de leegstand vanaf 2010 af ten opzichte van de twee jaar ervoor.³⁾

Periode 2012–2013

De relatieve leegstand op 1 januari 2012 bedraagt (volgens de BAG) 5,6 procent. Op 1 juli 2012 is deze gedaald naar 5,4 procent en op 1 januari 2013 ligt deze met 5,3 procent op zijn laagst (zie onderstaand kader voor meer informatie). In de eerste helft van 2013 is het aantal leegstaande woningen echter met ruim 16 duizend toegenomen (van bijna 392 naar ruim 408 duizend woningen), waardoor de relatieve leegstand weer toeneemt naar 5,5 procent (op 1 juli). Deze toename zien we vooral in Friesland, Drenthe, Noord-Holland, Zeeland en in mindere mate in Limburg. In Overijssel, Flevoland en Utrecht is het aantal leegstaande woningen in die periode juist afgenomen. Mogelijk veroorzaken de gekozen peilmomenten ook verschillen. Het zou bijvoorbeeld kunnen dat er op 1 juli meer beweging op de woningmarkt is dan op 1 januari, omdat mensen minder geneigd zijn om te verhuizen rond de feestdagen. Er is een langere tijdreeks nodig om het effect van het verschil in peilmoment goed in te schatten.

De opstartproblemen van een nieuw register

Met de invoering van een nieuw register spelen vaak enkele opstartproblemen op. Hierdoor zijn, in het geval van de BAG, de cijfers over 2012 van een mindere kwaliteit dan de cijfers over 2013. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vulling van de BAG. Naar aanleiding van de eerste ervaringen vanuit de gemeenten met de invulling van de BAG waren er vragen over de exacte definities en methoden. In 2012 zijn hierdoor woon-

³⁾ Zie tabel 12 in de tabellenset.

ruimten soms onterecht opgenomen. Naar aanleiding hiervan zijn er in de loop van 2012 verschuivingen geweest in de afbakening van wooneenheden in zorginstellingen en studenteneenheden. Met als gevolg dat we enkele fluctuaties zien in de cijfers van 2012 naar 2013. Deze worden dus veroorzaakt door administratieve wijzigingen, en niet door een reële verandering in de leegstand zoals we deze in dit rapport beschrijven. Zo zijn er in de gemeenten Emmen, Coevorden en Sluis in 2012 recreatiewoningen tot de woningvoorraad gerekend. Een recreatiewoning heeft in de BAG als gebruiksdoel 'logies' en niet wonen, en behoort om deze reden niet tot de woningvoorraad. Recreatiewoningen kunnen in een aantal gemeenten grote impact hebben op de cijfers over leegstand. De leegstand in bovengenoemde gemeenten is op 1 januari 2012 daarom (onterecht) veel hoger dan op 1 januari 2013. In Emmen, Coevorden en Sluis neemt de leegstand van 1 januari 2012 naar 1 januari 2013 af van respectievelijk 10,8 naar 5,7 procent, van 13,1 naar 4,6 procent en van 30,1 naar 19,2 procent wanneer de registratie in de BAG voor recreatiewoningen wordt gecorrigeerd. Een ander voorbeeld is de gemeente Wageningen, waar sprake is van een grote toename van de leegstand veroorzaakt door een leegstaand studentencomplex dat op 1 juli 2012 (onterecht) aan de woningvoorraad is toegevoegd. De leegstand in Wageningen neemt hierdoor van 1 januari naar 1 juli 2012 toe van 4,5 procent naar bijna 21 procent. Vanaf 2013 zijn naar verwachting de grootste administratieve onjuistheden rechtgezet.

2.2 Kenmerken van leegstaande woningen

Woningen zijn er in vele soorten en maten. In de BAG vinden we recent gebouwde woningen tot aan woningen uit de dertiende eeuw. Er zijn woningen met een oppervlak van minder dan 40 vierkante meter maar ook van meer dan 800 vierkante meter. Daarmee samenhangend: er zijn woningen met een WOZ-waarde van minder dan 50 duizend euro, maar ook woningen met een WOZ-waarde van meer dan 2 miljoen euro. In deze paragraaf kijken we naar de kenmerken van leegstaande woningen op 1 januari 2013. Figuur 2.2.1 geeft de verschillen per kenmerk weer (steeds de categorie met de hoogste en de laagste leegstand).⁴⁾

Woningen naar eigendom

Ongeveer 55 procent van alle woningen in Nederland bestaat uit koopwoningen en ongeveer 45 procent uit huurwoningen. Bij huurwoningen kan het gaan om woningen van woningcorporaties of om woningen van overige (particuliere) verhuurders.⁵⁾ De leegstand onder huurwoningen is naar verhouding hoger. Ruim 6 procent van alle huurwoningen staat leeg. Dat is bijna twee maal zo hoog als bij eigen woningen. Het gaat vooral om huurwoningen van overige (particuliere) verhuurders (13,3% van

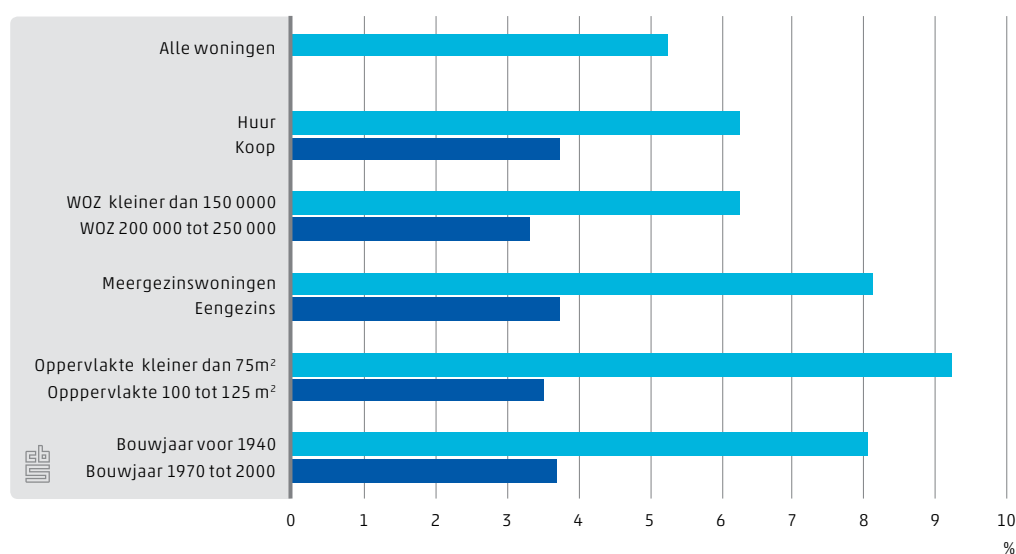
⁴⁾ Zie tabellenset (tabel 4 t/m 8) voor de volledige informatie over de relatieve leegstand naar kenmerk en gemeente, 1 januari 2012 en 1 januari 2013.

⁵⁾ Overige verhuurders zijn alle verhuurders anders dan woningbouwcorporaties.

hun bezit staat op papier leeg). Daarbij is de leegstand onder kleine verhuurders (maximaal 20 woningen) het hoogst. De leegstand onder huurwoningen van woningcorporaties is daarentegen veel lager (3,5% van hun bezit).

Overigens is bij leegstaande woningen de eigendomssituatie minder absoluut dan men op het eerste gezicht verwacht. Koopwoningen kunnen worden omgezet in huurwoningen en omgekeerd. Aan deze omzetting gaat vaak een periode van kortere of langere leegstand vooraf. Voorbeelden hiervan zijn een woningcorporatie die een voormalige huurwoning verkoopt nadat de laatste huurder is verhuisd of een eigenaar-bewoner die zijn vorige woning niet verkocht krijgt en deze woning daarom (tijdelijk) verhuurt.⁶⁾

2.2.1 Relatieve leegstand naar kenmerk, 1 januari 2013



WOZ-waarde en type woning

De leegstand is het hoogst onder de relatief goedkope woningen met een WOZ-waarde tot 150 duizend euro. De leegstand bedraagt hier meer dan 6 procent. Het laagst is de leegstand onder woningen met een WOZ-waarde tussen 200 en 250 duizend euro (ruim 3 procent). Goedkopere woningen zijn vaak meergezinswoningen zoals appartementen, boven- en benedenwoningen. In deze categorie staat 8 procent van de woningen leeg. Bij eengezinswoningen staat nog geen 4 procent leeg.

Oppervlakte en bouwjaar

Vooroorlogse meergezinswoningen zijn vaak relatief kleine huurwoningen. Deze woningen hebben over het algemeen een lagere WOZ-waarde dan de woningen uit dezelfde periode zonder boven- of onderburen. Van alle oudere, vooroorlogse woningen

⁶⁾ De hierboven beschreven verdeling naar koop en huur bij leegstaande woningen gaat uit van de standaardafleiding die bij het CBS wordt gehanteerd.

staat 8 procent leeg. De leegstand is het hoogst onder woningen kleiner dan 75 vierkante meter (meer dan 9 procent). Bij woningen met een oppervlakte tussen 100 en 125 vierkante meter is de leegstand daarentegen maar 3,5 procent. Woningen gebouwd tussen 1970 en 2000 staan het minst vaak leeg (ruim 3,5 procent). Nieuwbouwwoningen kennen de hoogste relatieve leegstand. Deze categorie is in de figuur niet opgenomen. We gaan hier in de volgende paragraaf dieper op in.

Op 1 januari 2013 staan er bijna 392 duizend woningen leeg. Hiervan hebben bijna 370 duizend woningen alleen de gebruiksfunctie wonen (de overige hebben naast een woonfunctie nog een andere functie). Het totale oppervlakte van alle leegstaande woningen met alleen een woonfunctie bedraagt ongeveer 37 miljoen vierkante meter.⁷⁾

2.3 Nieuwbouw

Op 1 januari 2013 staan er in Nederland ruim 165 duizend nieuwbouwwoningen, dat is 2,2 procent van de totale woningvoorraad. Onder nieuwbouwwoningen verstaan we in dit onderzoek woningen opgeleverd vanaf 2010. Op 1 januari 2013 staan ruim 25 duizend nieuwbouwwoningen leeg, of te wel 15,2 procent. Dit is aanzienlijk hoger dan de gehele relatieve leegstand op dat moment (5,3 procent).

Leegstaande nieuwbouwwoningen kunnen worden opgesplitst in woningen met wel al een toekomstige bewoner en woningen zonder toekomstige bewoner. In het eerste geval hebben we te maken met frictieleegstand. Frictieleegstand speelt bij nieuwbouwwoningen mogelijk een grotere rol dan bij bestaande bouw. Dit heeft te maken met het moment dat een nieuwbouwwoning tot de woningvoorraad wordt gerekend. Een woning wordt al tot de woningvoorraad gerekend voordat de nieuwe bewoner gaat verhuizen (of zich inschrijft op zijn nieuwe adres). Vaak is de woning dan nog niet te betrekken en moeten er eerst nog vloeren worden gelegd, muren worden gestuct of een badkamer en keuken worden geïnstalleerd. Een nieuwbouwwoning is vaak al maanden voor het een nieuw 'thuis' is een woning volgens de officiële registratie. Bij nieuwbouwwoningen duurt de frictieleegstand doorgaans dus langer dan bij bestaande bouw. Daarnaast wordt de leegstand in deze categorie veroorzaakt door nieuwbouwwoningen die op het moment van opleveren nog geen koper of toekomstige huurder hebben. In dit onderzoek is het helaas niet goed mogelijk om deze groep woningen in kaart te brengen. Met de beschikbare data is namelijk niet te onderscheiden of de betreffende leegstaande woning al een toekomstige bewoner heeft.

Staat 2.3.1 geeft de relatieve leegstand van alle woningen en van de nieuwbouwwoningen voor de provincies weer. Opvallend hierbij is dat de relatieve leegstand bij nieuwbouwwoningen in Groningen het laagst is. Met name in Drenthe is de leegstand onder de nieuwbouwwoningen erg hoog, terwijl hier de leegstand van alle woningen gelijk is aan het landelijk gemiddelde van 5,3 procent. Maar ook voor Zeeland en Utrecht ligt de relatieve leegstand onder de nieuwbouwwoningen boven het gemiddelde.

⁷⁾ Indien we ook de woningen zouden meetellen met naast een woonfunctie een andere gebruiksfunctie tellen we ten onrechte het oppervlakte van de andere functie (bijvoorbeeld kantoor- of winkelruimte mee). Hiermee overschatten we de totale leegstand uitgedrukt in vierkante meters aanzienlijk. Alle woningen die volgens de registratie een oppervlakte van meer dan 500 vierkante meter hebben zijn buiten beschouwing gelaten. Er zijn 364 284 woningen meegenomen in deze berekening van de in totaal 391 660 leegstaande woningen op 1 januari 2013.

2.3.1 Relatieve leegstand nieuwbouwwoningen, 1 januari 2013

	Totaal relatieve leegstand	Bouwjaar ¹⁾ 2010-2013
	%	
Nederland	5,3	15,2
Groningen	5,1	10,6
Friesland	5,4	12,3
Drenthe	5,3	25,2
Overijssel	4,9	12,3
Flevoland	4,0	13,1
Gelderland	4,9	12,2
Utrecht	4,9	19,0
Noord-Holland	5,4	14,8
Zuid-Holland	5,8	16,8
Zeeland	8,8	19,7
Noord-Brabant	4,1	14,0
Limburg	5,9	17,9

¹⁾ Onder bouwjaar verstaan we het jaar dat de woning is opgeleverd of ook wel gereed gemeld voor gebruik bij de gemeente.

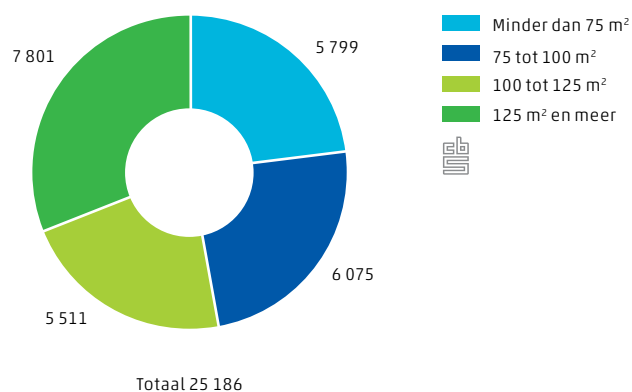
Kenmerken van leegstaande nieuwbouwwoningen

Naar verhouding is van veel van de ruim 25 duizend nieuwbouwwoningen de WOZ-waarde en het eigendom niet bekend. Dit is niet onlogisch want deze gegevens komen beschikbaar vanuit de WOZ-registratie. Dit register verschaft informatie over de WOZ-waarde van een jaar eerder en heeft hiermee standaard een vertraging van een jaar.

Oppervlakte

De meeste leegstaande nieuwbouwwoningen op 1 januari 2013 hebben een oppervlakte van ten minste 125 vierkante meter (bijna 8 duizend woningen). Alleen in Drenthe en in Utrecht staan meer nieuwbouwwoningen met een klein oppervlakte (minder dan 75 vierkante meter) leeg dan woningen met een oppervlakte van ten minste 125 vierkante meter. Dit beeld wijkt af van het beeld voor alle leegstaande woningen (ongeachte het bouwjaar). Daar komen leegstaande woningen met een oppervlakte van minder dan 75 vierkante meter het meeste voor.

2.3.2 Aantal leegstaande nieuwbouwwoningen naar oppervlakte, 1 januari 2013



2.3.3 Aantal leegstaande woningen bouwjaar¹⁾ 2010–2013 per eigendom uitgesplitst naar WOZ-waarde voor Nederland totaal en de vier grote steden , 1 januari 2013

	Eigendom						
	Totaal	WOZ-waarde in euro					
		totaal	minder dan 150 000	150 000 tot 200 000	200 000 tot 250 000	250 000 en meer	onbekend
Totaal Nederland	25 186	5 756	1 723	913	841	2 060	219
Amsterdam	1 358	56	x	x	x	x	x
's-Gravenhage	1 178	137	x	x	x	88	x
Rotterdam	1 382	168	x	x	x	56	x
Utrecht	1 238	247	137	x	x	x	17
	%						
Totaal Nederland	100	22,9	6,8	3,6	3,3	8,2	0,9
Amsterdam	100	4,1	x	x	x	x	x
's-Gravenhage	100	11,6	x	x	x	7,5	x
Rotterdam	100	12,2	x	x	x	4,1	x
Utrecht	100	20,0	11,1	x	x	x	1,4

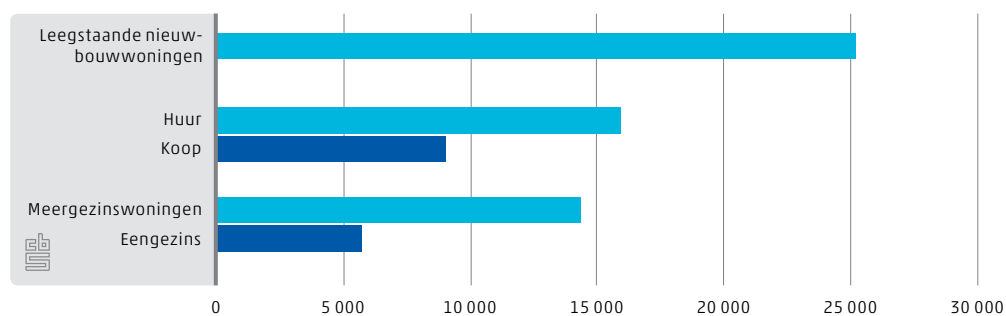
¹⁾ Onder bouwjaar verstaan we het jaar dat de woning is opgeleverd of ook wel gereed gemeld voor gebruik bij de gemeente.

Bij de nieuwbouw staan er bijna 6 duizend woningen leeg met een oppervlakte van minder dan 75 vierkante meter. Bij de categorieën 75 tot 100 en 100 tot 125 vierkante meter zijn dit respectievelijk ongeveer 6 duizend en 5,5 duizend woningen.

Type woning

Onder de nieuwbouwwoningen staan bijna twee keer zoveel meergezinswoningen als eengezinswoningen leeg, bijna 16 duizend versus 9 duizend. Het verschil is het grootst in Zuid-Holland, waar op 1 januari 2013 bijna 4,5 duizend meergezinswoningen en minder dan 2 duizend eengezinswoningen leeg staan. Alleen voor Drenthe en Flevoland zijn er meer leegstaande eengezinswoningen dan meergezinswoningen gereed gemeld in de periode 2010–2013.

2.3.4 Leegstand nieuwbouwwoningen naar type woning en eigendom, 1 januari 2013



Huur

totaal	WOZ-waarde in euro					WOZ-waarde en eigendom onbekend
	minder dan 150 000	150 000 tot 200 000	200 000 tot 250 000	250 000 en meer	onbekend	
14 355	4 550	2 359	2 497	3 584	1 365	5 075
1 134	199	97	132	684	22	168
674	102	97	52	160	263	367
1 163	551	200	153	243	16	51
694	262	64	97	129	142	297
57,0	18,1	9,4	9,9	14,2	5,4	20,2
83,5	14,7	7,1	9,7	50,4	1,6	12,4
57,2	8,7	8,2	4,4	13,6	22,3	31,2
84,2	39,9	14,5	11,1	17,6	1,2	3,7
56,1	21,2	5,2	7,8	10,4	11,5	24,0

Eigendom en WOZ-waarde

Onder de leegstaande nieuwbouwwoningen zijn bijna 6 duizend leegstaande koopwoningen. Meer dan de helft van deze woningen staat in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant. Binnen de ruim 14 duizend leegstaande huurwoningen⁸⁾ staan er ongeveer anderhalf keer zoveel woningen van overige verhuurders als van woningbouwcorporaties leeg (bijna 9 duizend versus ruim 5 duizend). Van de overige 5 duizend leegstaande nieuwbouwwoningen is het eigendom (nog) niet bekend.

Van de ruim 25.000 leegstaande nieuwbouwwoningen staan ruim 6 duizend nieuwbouwwoningen leeg met een WOZ-waarde van minder dan 150 duizend euro en bijna 6 duizend woningen van 250 duizend euro of meer. Van bijna 7 duizend nieuwbouwwoningen is de WOZ-waarde (nog) onbekend.⁹⁾

Wanneer we voor de nieuwbouwwoningen de eigenschappen WOZ-waarde en eigendom combineren, zien we dat de meeste leegstaande nieuwbouwwoningen huurwoningen zijn met een waarde van minder dan 150 duizend euro (4,5 duizend). Van koopwoningen zijn dit er minder dan 2 duizend. Van de vier grote steden staan in Rotterdam de meeste nieuwbouw huurwoningen leeg (ruim elf honderd), tegenover nog geen tweehonderd nieuwbouw koopwoningen, zie staat 2.3.3.

⁸⁾ Het is op basis van de registraties niet bekend of de leegstaande nieuwbouwwoningen in eigendom van woningcorporaties of andere eigenaren daadwerkelijk allemaal te huur staan. Het is ook mogelijk dat een deel van deze woningen te koop staan.

⁹⁾ Panden in aanbouw worden jaarlijks gewaardeerd naar de situatie op 1 januari (de situatiedatum). Net als bij reeds opgeleverd woningen, gaat men daarbij uit van het waarde-niveau van één jaar eerder. Bij recent opgeleverde woningen zal de werkelijke WOZ-waarde naar verwachting dus hoger liggen. Wanneer we inzoomen op nieuwbouwwoningen onderschatten we hierdoor de WOZ-waarde meer dan bij ieder andere willekeurige selectie van woningen.

Relatieve leegstand nieuwbouwwoningen uitgesplitst naar bouwjaar

Staat 2.3.5 geeft inzicht in de leegstand onder nieuwbouwwoningen per bouwjaar op het peilmoment 1 juli 2013. Op dat moment is de gehele leegstand met ruim 27 duizend leegstaande nieuwbouwwoningen 14,3 procent (op 1 januari 2013 is dit nog 15,2 procent). Op het meest recente peilmoment (1 juli 2013) kan er aangenomen worden dat er geen sprake meer is van frictieleegstand bij woningen met bouwjaar 2010. Het is dan niet aannemelijk dat de woning al verkocht is. Tenzij deze zelfde woning al bewoond is geweest en voor een tweede of derde keer beschikbaar komt op de woningmarkt. In heel Nederland staat op 1 juli 2013 nog altijd bijna 10 procent van alle woningen uit bouwjaar 2010 leeg. Dit is bijna twee keer zo hoog als de gehele relatieve leegstand in Nederland. Globaal gezien neemt de leegstand toe naarmate het een recenter bouwjaar betreft. Er zijn echter wel regionale verschillen, zie onderstaande staat.

We zien dat op 1 juli 2013 9,6 procent van alle nieuwbouwwoningen uit 2010 leeg staat, dit zijn ruim 6 duizend woningen. Ten opzichte van de andere provincies is de relatieve leegstand in Friesland en Gelderland onder woningen uit 2010 laag. In Limburg, Zeeland en Drenthe ligt deze leegstand daarentegen ruim boven het landelijk gemiddelde. De relatieve leegstand onder nieuwbouwwoningen uit 2011 is 10,3 procent (ongeveer 6 duizend woningen). In Drenthe en Limburg zijn er in dat jaar ongeveer net zoveel huizen gereed gemeld als in 2010 en ook onder de in 2011 gereed gemelde nieuwbouwwoningen is de leegstand (ver) boven gemiddeld. Onder nieuwbouwwoningen uit 2012 is de relatieve leegstand 15,7 procent, dit zijn bijna 8 duizend woningen. Bij de heel nieuwe woningen (bouwjaar 2013) is de frictieleegstand goed zichtbaar. De totale leegstand is 42,1 procent, dit zijn ruim 7 duizend woningen. De vraag die naar aanleiding van deze cijfers opkomt is of, en in hoeverre, er in de afgelopen jaren in bepaalde regio's te veel – of mogelijk niet in overeenstemming met de kwalitatieve vraag – woningen zijn bijgebouwd. Op basis van dit onderzoek kan op deze vraag geen antwoord worden gegeven.

2.3.5 Relatieve leegstand nieuwbouwwoningen uitgesplitst naar bouwjaar, 1 juli 2013

	Bouwjaar ¹⁾								
	2010		2011		2012		2013		
	Totale woning-voorraad	totaal aantal woningen	relatieve leegstand ²⁾	totaal aantal woningen	relatieve leegstand ²⁾	totaal aantal woningen	relatieve leegstand ²⁾	totaal aantal woningen	
		%		%		%		%	
Nederland	7 486 229	64 729	9,6	59 193	10,3	50 163	15,7	16 964	42,1
Groningen	268 925	1 890	11,4	2 113	11,2	1 451	14,1	519	48,4
Friesland	291 255	1 577	6,5	1 332	14,8	1 397	15,9	232	41,4
Drenthe	216 063	1 134	12,9	1 286	21,8	1 169	25,7	396	73,7
Overijssel	485 923	4 512	8,7	4 084	10,6	2 901	14,7	484	37,8
Flevoland	160 372	1 971	10,6	1 786	7,2	1 419	16,0	579	28,5
Gelderland	864 062	7 906	6,9	6 968	8,8	7 694	13,0	2 282	35,1
Utrecht	536 145	4 546	8,5	5 634	8,0	4 737	16,3	1 763	39,5
Noord-Holland	1 270 447	9 983	8,7	9 268	8,8	7 920	15,0	3 093	42,0
Zuid-Holland	1 625 645	17 015	10,6	12 400	11,5	9 568	17,4	3 835	50,6
Zeeland	181 352	1 760	18,6	1 332	13,0	1 034	24,3	249	70,3
Noord-Brabant	1 069 038	9 700	8,8	10 049	8,9	9 044	14,6	3 161	33,3
Limburg	517 001	2 735	14,4	2 941	15,4	1 829	16,4	371	50,7

¹⁾ Onder bouwjaar verstaan we het jaar dat de woning is opgeleverd of ook wel gereed gemeld voor gebruik bij de gemeente.

²⁾ Aantal leegstaande woningen t.o.v. het totaal aantal woningen met het betreffende bouwjaar.

3.

Regionale

verschillen

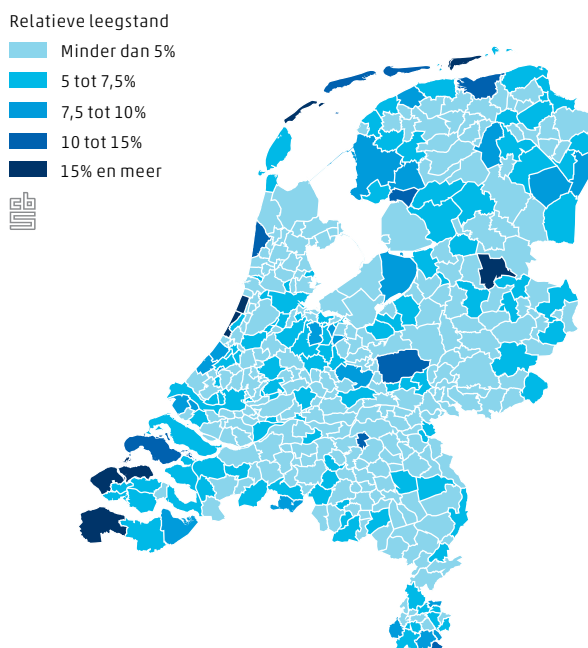
In het vorige hoofdstuk hebben we al gezien dat de relatieve leegstand verschilt per regio. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op deze regionale verschillen en brengen we mogelijke redenen voor leegstand in beeld.

3.1 Leegstand op regionaal niveau

De relatieve leegstand varieert op 1 januari 2013 van 2,2 procent in de gemeente Heerhugowaard tot 23,4 procent op Schiermonnikoog.¹⁾ De reden waarom in de ene regio meer leegstand is dan in de andere regio, hangt samen met de kenmerken van die regio. In dit hoofdstuk gaan we nader op de kenmerken van verschillende regio's in. We beginnen met een beschrijving van de leegstand op regionaal niveau. Daarna gaan we dieper in op leegstand in krimpregio's, leegstand in toeristische gebieden en ten slotte de Randstedelijke leegstand.²⁾

In figuur 3.1.1 valt als eerste op dat de gemeenten aan de kust en aan de oostkant van het IJsselmeer een hogere leegstand hebben. Ook hebben de gemeenten aan zowel de Duitse als de Belgische grens een hogere leegstand. De leegstand in Nederland is hieronder beschreven voor drie gebieden: de Randstad, rondom de Randstad en de (meer) landelijke provincies.

3.1.1 Leegstand van woningen 1 januari 2013



¹⁾ In dit hoofdstuk is 1 januari 2013 als peilmoment gebruikt omdat hier vaak naar de kenmerken van leegstaande woningen verwezen wordt.

²⁾ Gegevens over de afzonderlijke gemeenten zijn te vinden in de tabellenset op de website.

De Randstad

Deze regio omvat de provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland. De leegstand in de gemeenten in deze provincies wordt gekenmerkt door een, in met name de vier grote steden, hogere leegstand. In de genoemde provincies staat bijna de helft van de hele Nederlandse woningvoorraad. Ze zijn dan ook het dichtstbevolkt van Nederland. De Randstad heeft een leegstand die iets hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. De provincie Utrecht heeft van deze provincies de laagste relatieve leegstand (4,9 procent op 1 januari 2013), maar de leegstand in de stad Utrecht ligt met 6,0 procent boven het landelijk gemiddelde. Gemeenten als Nieuwegein, IJsselstein, Houten en Soest halen het provinciale gemiddelde weer omlaag. Noord-Holland heeft een leegstand die vrijwel gelijk is aan het landelijke gemiddelde. In deze provincie valt de hogere leegstand van Amsterdam op. De hoofdstad heeft een leegstand van 7,0 procent. Dit is ruim anderhalf procentpunt boven het provinciegemiddelde. Zuid-Holland heeft met 5,8 procent de hoogste leegstand van de drie Randstadprovincies. Deze hogere leegstand komt met name door de hoge leegstand in de grote steden Den Haag en Rotterdam. In Den Haag staat op 1 januari 2013 9,2 procent van alle woningen leeg. In Rotterdam staat 7,2 procent van de woningen leeg. In hoeverre woningen (in de grote steden) echt leegstaan, of gebruikt worden als bijvoorbeeld pied-à-terre of tijdelijke verhuur (short stay) wordt verderop in dit rapport ingegaan.

Rondom de Randstad

Tot dit gebied rekenen we de provincies Noord-Brabant en Flevoland. De meeste gemeenten in deze provincies hebben een relatief lage leegstand: rond de 4 procent gedurende de gehele onderzoeksperiode. De provincies Flevoland en Noord-Brabant liggen tegen de Randstad aan. Er is veel bedrijvigheid in de provincie zelf (denk aan Eindhoven of Tilburg in Noord-Brabant) of de nabije Randstad (denk aan Amsterdam voor de provincie Flevoland). Ongeveer de helft van alle inwoners van Flevoland woont in Almere. Deze stad kent een zeer lage en redelijke stabiele leegstand, namelijk 2,9 procent op 1 januari 2013. De relatieve leegstand in Lelystad is op 1 januari 2013 4,5 procent. Een derde van de bevolking van Noord-Brabant woont in de grotere steden Eindhoven, Breda, Tilburg of 's-Hertogenbosch. In tegenstelling tot de grote steden in de Randstad, hebben alle vier de steden in dit gebied een leegstand onder het landelijk gemiddelde.

De landelijke provincies

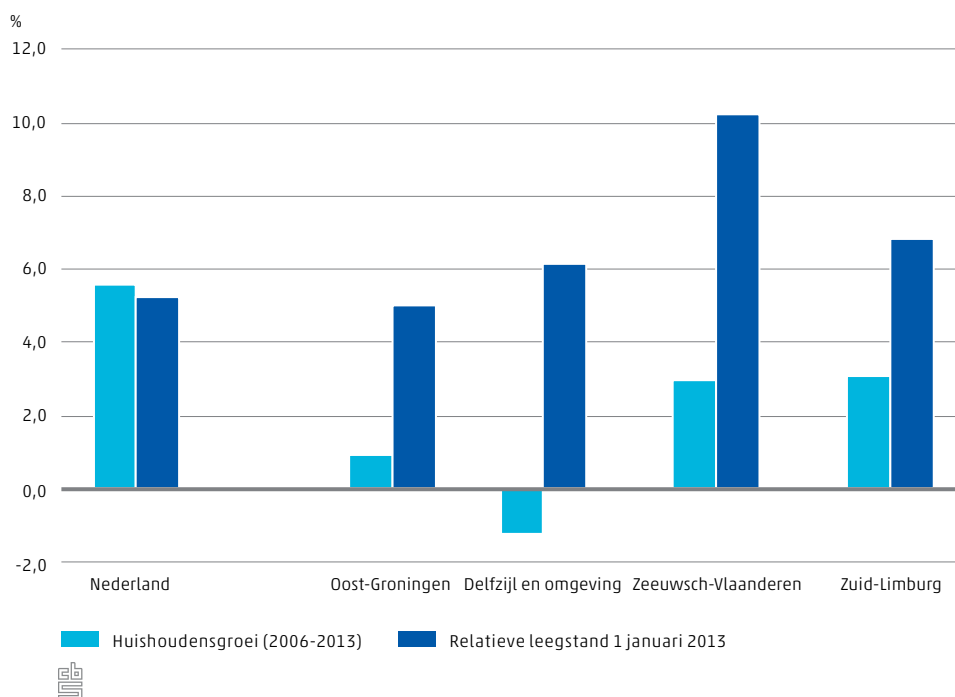
Dit zijn de provincies in de buitenring van het land, of te wel de provincies Gelderland, Overijssel, Limburg, Zeeland, Groningen, Drenthe en Friesland. Een aantal specifieke gemeenten in deze provincies kent een hoge tot zeer hoge leegstand: meer dan 10 procent (de donkere kleuren blauw op de kaartjes). Uitschieters zijn bijvoorbeeld de gemeente Ommen in Overijssel (17 procent op 1 januari 2013), Ede in Gelderland (12,7 procent), De Marne in Groningen (12,0 procent), Sluis in Zeeland (19,2 procent) en Schiermonnikoog (bijna 25 procent). Deze uitschieters nemen echter niet weg dat de leegstand in de provincies Gelderland, Overijssel en Groningen als geheel onder het landelijk gemiddelde blijft. Dit wordt veroorzaakt door een lage tot zeer lage leegstand in specifieke gemeenten zoals Zwolle, Deventer, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen.

De provincie Zeeland kent de hoogste (8,8%) leegstand van het hele land. De hogere leegstand in Limburg is voornamelijk te vinden in de gemeenten in Zuid-Limburg. Op 1 januari 2013 kent Zuid-Limburg een relatieve leegstand van bijna 7 procent tegenover een leegstand van rond de 5 procent in Midden- en Noord-Limburg.

3.2 Krimpregio's

Bevolkingskrimp is een reden van leegstand: de mensen trekken weg en de huizen blijven leeg. Het Rijk houdt hiervoor de zogenoemde krimpmaatstaf aan. Deze maatstaf geeft aan dat wanneer het inwoneraantal meer dan 1 procent is gedaald ten opzichte van zeven jaar geleden, we te maken hebben met een krimpgemeente. In deze gemeenten zijn het vooral de wegtrekkende jongeren die zorgen voor een krimpende bevolking. Doordat veel jongeren wegtrekken neemt ook het aantal geboortes in deze gemeenten af. Dit versterkt de krimp nog verder. Het gaat vaak om verhuizingen van jongeren uit landelijke gemeenten naar stedelijke gebieden.³⁾ Delen van Groningen, Zeeland en Limburg (de meer landelijke provincies) hebben te kampen met bevolkingskrimp. Van deze drie provincies is Limburg de grootste als het gaat om de woningvoorraad en de bevolking. Qua oppervlak zijn ze ongeveer gelijk.

3.2.1 Huishoudensgroei (2006-2013) versus relatieve leegstand, 1 januari 2013



³⁾ Bron: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/nederland-regionaal/publicaties/artikelen/archief/2011/2011-3535-wm.htm>.

Figuur 3.2.1 geeft de relatieve leegstand van de vier gebieden in Nederland die te maken hebben gehad met de sterkste bevolkingskrimp: Oost-Groningen, Delfzijl en omgeving, Zeeuwsch-Vlaanderen en Zuid-Limburg.⁴⁾ De figuur laat het verband zien tussen de ontwikkeling in het aantal particuliere huishoudens in de periode 2006–2013 en de relatieve leegstand op 1 januari 2013. De vier regio's hebben in de betreffende periode een lagere huishoudensgroei dan het landelijk gemiddelde. In Delfzijl en omgeving is sprake van een krimp in het aantal huishoudens. Limburg en Zeeuwsch-Vlaanderen hebben de hoogste huishoudensgroei van de krimpregio's, maar tegelijkertijd wel (veruit) de hoogste leegstand. Oost-Groningen daarentegen heeft een hele lage huishoudensgroei doorgemaakt, maar de relatieve leegstand wijkt niet noemenswaardig af van het landelijk gemiddelde. De figuur laat zien dat huishoudensgroei en leegstand wel verband houden met elkaar, maar dat het geen één-op-één relatie is. Voor Zeeuwsch-Vlaanderen zien we in de volgende paragraaf dat tweede woningen de leegstand beïnvloeden.

Kenmerken van de leegstaande woningen in krimpregieden

In krimpregieden is de laatste jaren in verhouding tot de rest van Nederland minder gebouwd. Het aandeel woningen dat gebouwd is vanaf 2010 (nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van de voorraad alsmede sloop-vervangende nieuwbouw) is voor heel Nederland ruim 2 procent. In bovengenoemde vier krimpregieden ligt dit aandeel rond de 1 procent. In sommige gemeenten in Zuid-Limburg zijn er in die periode minder dan tien huizen gebouwd.⁵⁾

3.2.2 Aandeel nieuwbouwwoningen in Nederland en krimpregio's, 1 januari 2013

	Totale woningvoorraad	waaronder woningen bouwjaar ¹⁾ 2010–2013	%
Totaal Nederland	7 449 300	165 315	2,2
Oost-Groningen	68 193	837	1,2
Delfzijl en omgeving	22 320	313	1,4
Zeeuwsch-Vlaanderen	52 759	691	1,3
Zuid-Limburg	288 863	2 706	0,9

¹⁾ Onder bouwjaar verstaan we het jaar dat de woning is opgeleverd of ook wel gereed gemeld voor gebruik bij de gemeente.

De kenmerken van leegstaande woningen in krimpregio's verschillen niet wezenlijk van leegstaande woningen elders. De relatieve leegstand is in bijna alle regio's hoog onder de recent (vanaf bouwjaar 2010) gebouwde huizen. Voor de krimpregieden geldt verder dat de leegstand naar verhouding het meest voorkomt bij huizen die voor 1940 gebouwd zijn. Voor Delfzijl en Zuid-Limburg is er ook een hoge relatieve leegstand bij woningen die tussen 2000 en 2010 gebouwd zijn.

⁴⁾ Bron: CBS, StatLine: Bevolkingsontwikkelingen per regio.

⁵⁾ Zie tabel 8b in tabellenset voor de betreffende gemeenten.

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de krimpregio's ligt onder het landelijk gemiddelde van 223 duizend euro.⁶⁾ De relatieve leegstand is net als in andere regio's het hoogst onder woningen met een WOZ-waarde van minder dan 150 duizend of meer dan 250 duizend euro. Daarnaast geldt: hoe groter de woning, hoe lager de relatieve leegstand. Hier is wel een grens aan verbonden: bij een oppervlakte van meer dan 125 vierkante meter klopt deze uitspraak niet meer altijd.

In Zuid-Limburg staan op 1 januari 2013 bijna

9000

eengezinswoningen leeg



In Zuid-Limburg staan veel meer woningen dan in de andere krimpregio's. In een dichter bevolkt gebied staan over het algemeen naar verhouding meer meergezinswoningen. In Zuid-Limburg staan in verhouding tot de andere krimpregio's relatief weinig eengezinswoningen, maar hiervan staan er wel relatief veel leeg. Van de 200 duizend eengezinswoningen staan er bijna 9 duizend leeg (4,5 procent). Landelijk staat 3,7 procent van de eengezinswoningen leeg.

3.3 Toeristische gebieden

Zeeuwsch-Vlaanderen is niet alleen een krimpregio, de regio trekt ook veel toeristen. De leegstand is in toeristische gebieden over het algemeen hoger dan elders. De huizen waar het hier om gaat, zijn vaak woningen in eigendom van particulieren (zowel Nederlanders als buitenlanders). Het huis fungeert dan als tweede woning of vakantiewoning en is dus niet permanent bewoond. Deze woningen zijn in de BAG echter niet gekenmerkt als recreatiewoning en worden dus meegeteld in de woningvoorraad.⁷⁾ Er staat niemand ingeschreven op dit adres bij de gemeente en zodoende worden ze opgenomen in de leegstand.

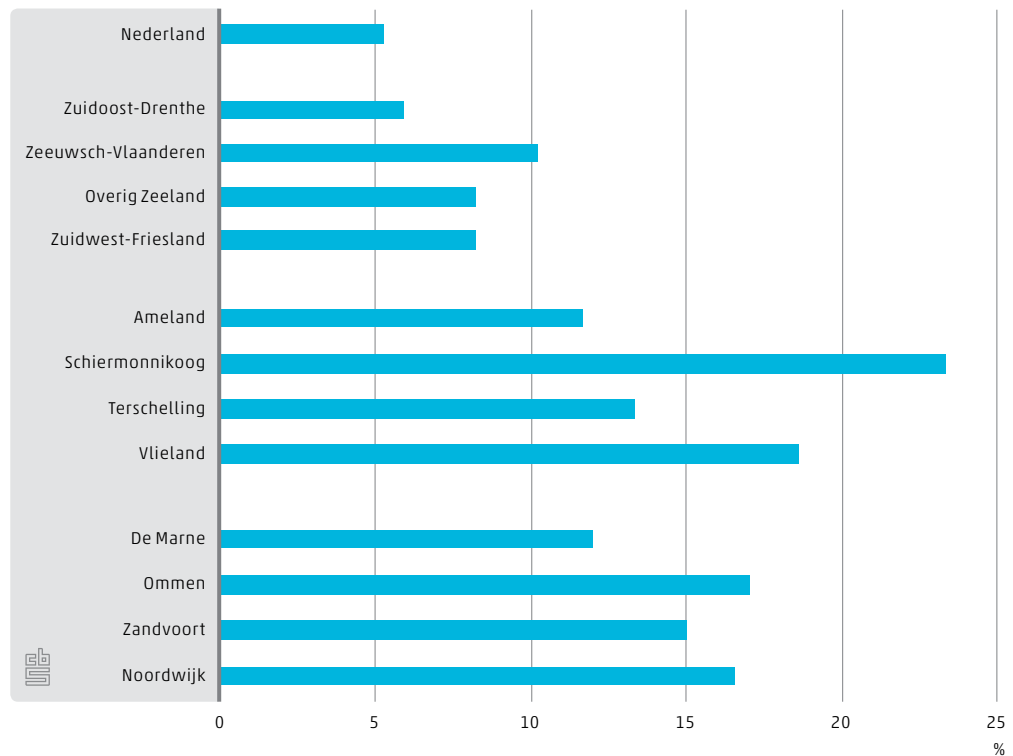
Er zijn meerdere regio's met een relatief hoge leegstand, waarbij de leegstand (deels) veroorzaakt wordt door huizen die fungeren als tweede woning. Van de kustgebieden zijn dit Zeeuwsch-Vlaanderen, Overig Zeeland, Zandvoort, Noordwijk en De Marne (Groningen). Binnen Friesland zijn dit heel Zuidwest Friesland (gelegen aan het IJsselmeer) en de Waddeneilanden. Verder zijn er nog toeristische gebieden dicht bij de grens. Denk hierbij aan Zuidoost-Drenthe en 'wandelmeeente' van 2013: Ommen (Overijssel).⁸⁾

⁶⁾ Bron: CBS, StatLine Waarde onroerende zaken van woningen en niet-woningen, 2013.

⁷⁾ Het gaat hier dus niet om woningen in een vakantiepark. Deze worden wel als recreatiewoning getypeerd, en niet tot de woningvoorraad gerekend.

⁸⁾ Bron: wandelkrant. <http://www.wandelkrant.nl/nieuws/522-ommen-wandelmeeente-van-het-jaar-2013.html>.

3.3.1 Relatieve leegstand in enkele toeristische gebieden, 1 januari 2013



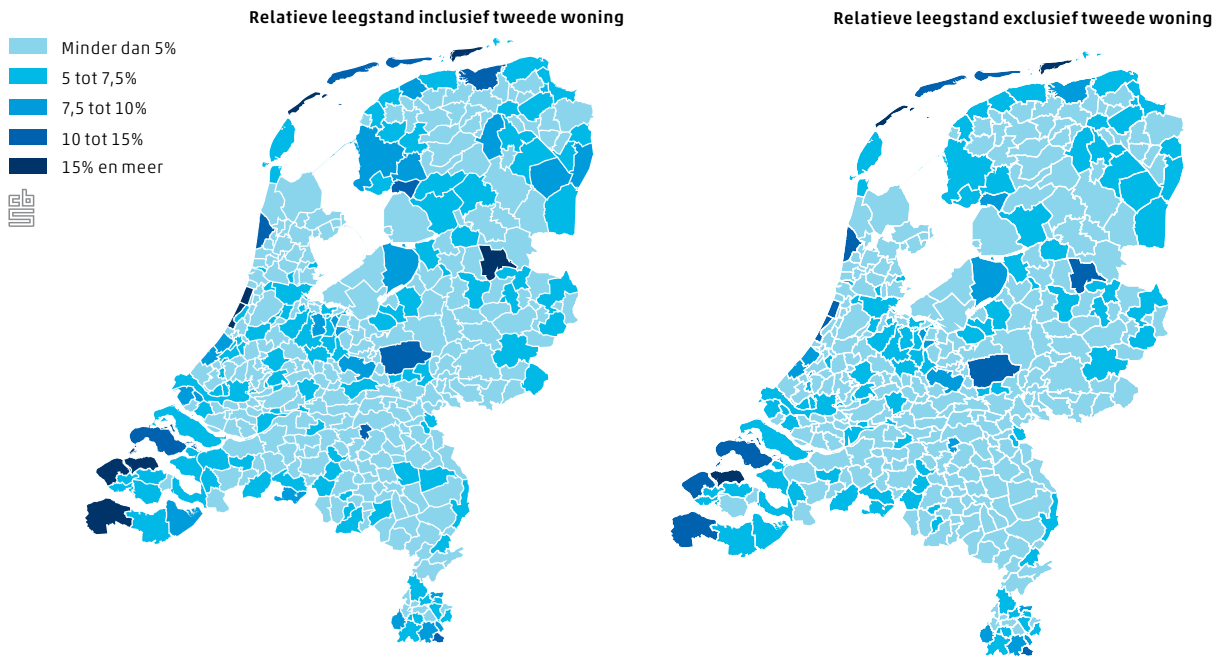
Een tweede woning

Tweede woningen worden doorgaans aangeschaft voor een langere periode. Aangezien de eigenaar van deze woning staat ingeschreven op het adres van zijn 'eerste' woning (of wel hoofdverblijf) en er niemand staat ingeschreven op het adres van de tweede woning, worden deze woningen gerekend tot de leegstand. Omdat deze woningen niet beschikbaar zijn voor bewoning door derden, is het van toegevoegde waarde om deze woningen te onderscheiden.

In dit onderzoek wordt een woning beschouwd als tweede woning wanneer de eigenaar van de betreffende woning nog een andere woning in eigendom heeft waar hij daadwerkelijk woont (dit kan ook in het buitenland zijn). Wanneer deze 'eerste' woning in dezelfde gemeente staat, beschouwen we de andere woning echter niet als tweede woning. Er bestaat namelijk een redelijke kans dat het in deze gevallen gaat om een eerdere hoofdwooning van de eigenaar die (nog) te koop staat. In dat geval is de betreffende woning wel beschikbaar voor de woningmarkt en rekenen we deze niet tot de tweede woningen.

Het aantal tweede woningen is hiermee een benadering. We kunnen met zekerheid zeggen dat er ruis aanwezig is in deze cijfers. Deze ruis ontstaat in de eerste plaats door nog niet verkochte hoofdwohnungen die in een andere gemeente staan (deze woningen worden onterecht als tweede woning beschouwd) en in de tweede plaats door woningen die (permanent) verhuurd worden als vakantiewoning waarvan de eigenaar in dezelfde gemeente woont (deze woningen worden onterecht niet als tweede woning beschouwd).

3.3.2 Leegstand van woningen 1 januari 2013



Figuur 3.3.2 geeft de relatieve leegstand inclusief én exclusief tweede woningen weer voor alle afzonderlijke gemeenten. Op 1 januari 2013 kunnen bijna 20 duizend leegstaande woningen worden gekenmerkt als tweede woning. Dit is ongeveer 5 procent van alle leegstaande woningen. Wanneer we de tweede woningen niet meerekenen tot de leegstand, dan daalt de leegstand voor Nederland als geheel van 5,3 procent naar 5,0 procent (op 1 januari 2013).

We kunnen zien dat vooral in de provincies Zeeland en Friesland het fenomeen van de tweede woning een belangrijke reden voor de hogere relatieve leegstand is. In meerdere gemeenten van deze provincies is de relatieve leegstand aanzienlijk gedaald en hebben ze een lichtere blauwtint. De meeste tweede woningen zijn te vinden in de gemeente Sluis (Zeeland). De relatieve leegstand exclusief tweede woningen daalt in deze gemeente van 19,2 procent naar 12,2 procent op 1 januari 2013.

In staat 3.3.3 is voor de eerder genoemde toeristische gebieden het aantal tweede woningen en het effect op de leegstand weergegeven. Ook in de meeste andere toeristische gebieden zien we dat het percentage leegstaande woningen in vergelijking tot Nederland als geheel, flink zakt wanneer tweede woningen buiten beschouwing worden gelaten.

3.3.3 Aantal tweede woningen en effect op relatieve leegstand in enkele toeristische gebieden, 1 januari 2013

	Leegstaande woningen	waaronder tweede woning	Relatieve leegstand incl. tweede woning	Relatieve leegstand excl. tweede woning
			%	
Nederland	391 660	19 513	5,3	5,0
Zuidoost-Drenthe	4 440	308	5,9	5,5
Zeeuwsch-Vlaanderen	5 383	1 385	10,2	7,6
Overig Zeeland	10 474	1 369	8,2	7,1
Zuidwest-Friesland	4 022	881	8,2	6,4
Ameland	183	15	11,7	10,7
Schiermonnikoog	138	15	23,4	20,8
Terschelling	295	43	13,3	11,4
Vlieland	106	17	18,6	15,6
De Marne	623	171	12,0	8,7
Ommen	1 387	286	17,0	13,5
Zandvoort	1 396	95	15,0	14,0
Noordwijk	2 141	312	16,6	14,2

Wanneer in Zeeuwsch-Vlaanderen de tweede woningen niet tot de leegstand worden gerekend, is de leegstand geen 10,2 procent, maar 7,6 procent. Ook op de Friese Waddeneilanden kan een deel van de relatief hoge leegstand worden verklaard door een tweede woning. In Zuidoost-Drenthe hebben de tweede woningen het kleinste effect op de leegstand.

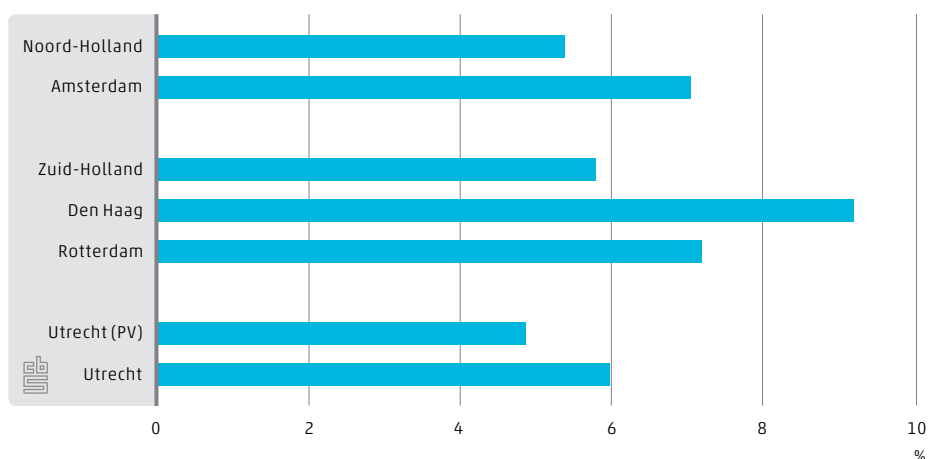
3.4 Randstedelijk gebied

In het vorige hoofdstuk hebben we gezien dat op 1 januari 2013 de relatieve leegstand van de Randstedelijke provincies in de buurt van het landelijk gemiddelde van 5,3 procent ligt. De provincie Utrecht zit er met een leegstand van 4,9 procent met een half procentpunt onder en Zuid-Holland zit er een half procentpunt boven. Verder hebben we gezien dat de relatieve leegstand in de vier grote steden altijd hoger is dan het provinciegemiddelde. In figuur 3.4.1 is dit duidelijk zichtbaar.

Waarom is de leegstand in de grote steden hoger? Het zijn juist deze vier steden die de afgelopen jaren een stevige bevolkingsgroei hebben gekend. Verder zijn de verwachtingen dat deze vier gemeenten samen goed zijn voor een derde van de Nederlandse bevolkingsgroei tot 2025.⁹⁾ Op basis van deze informatie zou een veel lagere leegstand voor de hand liggen. In de grotere steden spelen echter enkele specifieke zaken die van invloed zijn op de leegstand. Deze komen achtereenvolgens aan bod. Het is met de in dit onderzoek beschikbare data niet mogelijk om te achterhalen wat het totale effect hiervan is op de leegstand in de grote steden.

⁹⁾ Bron: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-062-pb.htm>.

3.4.1 Relatieve leegstand in Randstad provincies en de vier grote steden, 1 januari 2013



Woningvoorraad in de grote gemeenten

De woningvoorraad in de vier grote steden wijkt sterk af van de gemiddelde Nederlandse woningvoorraad. In de grote steden zijn de huizen kleiner, zijn er naar verhouding minder eengezinswoningen en meer huurwoningen. Amsterdam kent de meest scheve verdeling als het gaat om de verhouding tussen het aantal eengezins- en meergezinswoningen. Voor heel Nederland geldt dat er bijna twee keer zoveel eengezinswoningen zijn als meergezinswoningen. In Amsterdam is slechts 12 procent van alle woningen een eengezinswoning. In Utrecht liggen de verhouding veel dichterbij het landelijk gemiddelde.

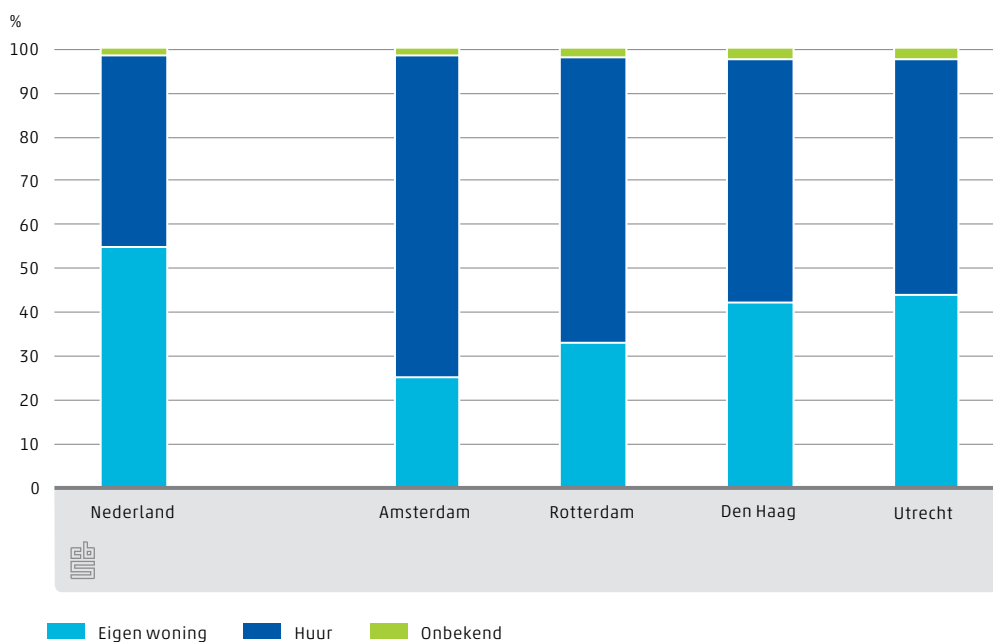
We hebben al in het vorige hoofdstuk gezien dat de relatieve leegstand onder meergezinswoningen hoger is dan onder eengezinswoningen. Dit geldt ook in de vier grote steden. Staat 3.4.2 laat het aandeel eengezinswoningen zien op de totale woningvoorraad en de relatieve leegstand onder eengezinswoningen en meergezinswoningen, voor de vier grote steden en Nederland als geheel. Opvallend is vooral de hoge leegstand onder meergezinswoningen in Den Haag.

3.4.2 Verhouding woningtype en relatieve leegstand, 1 januari 2013

	Aandeel eengezinswoning	Relatieve leegstand		
		totale woningvoorraad	eengezinswoning	meergezinswoning
	%			
Totaal Nederland	65	5,3	3,7	8,1
Amsterdam	12	7,0	4,4	7,4
's-Gravenhage	25	9,2	5,5	10,2
Rotterdam	22	7,2	5,1	7,9
Utrecht	44	6,0	3,7	7,8

Onderstaande figuur laat zien dat vooral in Amsterdam en Rotterdam relatief veel huurwoningen staan.

3.4.3 Verdeling huurwoning en eigenwoning in totaal Nederland en de G4, 1 januari 2013



In de vier grote steden is de leegstand onder de huurwoningen (en dan met name huurwoningen die niet van een corporatie zijn) hoger dan het landelijk gemiddelde. Bij koopwoningen ligt de leegstand alleen in Den Haag en Rotterdam (veel) hoger dan het landelijk gemiddelde. Verder valt ook de lage leegstand in Amsterdam onder koopwoningen op.

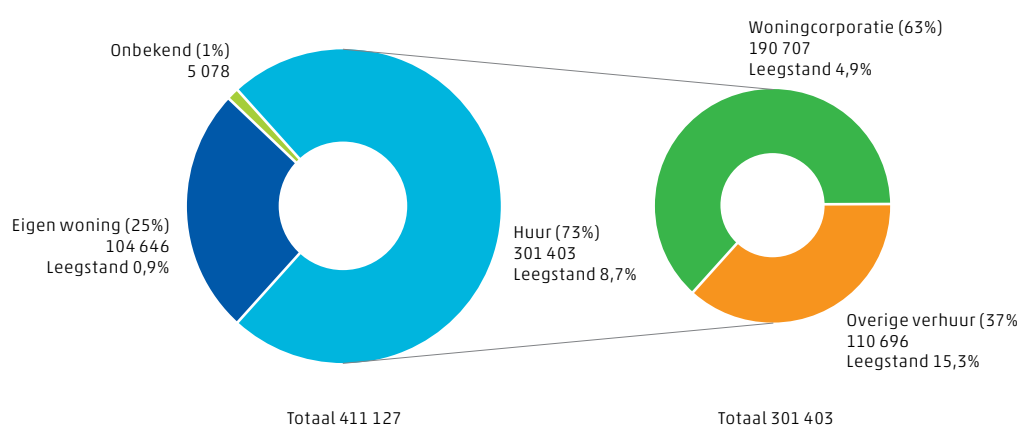
3.4.4 Relatieve leegstand naar eigendom totaal Nederland en de G4, 1 januari 2013

	Totale woningvoorraad	Eigen woning	Huur		
			totaal	woningcorporatie	overige verhuurders
Totaal Nederland	5,3	3,6	6,4	3,5	13,3
Amsterdam	7,0	0,9	8,7	4,9	15,3
Den Haag	9,2	7,5	8,9	3,3	17,1
Rotterdam	7,2	5,5	7,1	5,0	12,2
Utrecht	6,0	3,3	7,1	3,6	13,1

Uitgelicht: Amsterdam

De totale woningvoorraad van Amsterdam bedraagt op 1 januari 2013 ruim 411 duizend woningen. Hiervan zijn er bijna 29 duizend onbewoond, dit is een leegstand van 7,0 procent. Ongeveer een kwart van de Amsterdamse woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. De leegstand onder koopwoningen bedraagt nog minder dan een procent. Woningcorporaties verhuren gezamenlijk ruim 190 duizend woningen. De leegstand onder deze woningen bedraagt 4,9 procent (ruim 9 duizend woningen). De andere bijna 111 duizend huurwoningen worden verhuurd door overige verhuurders. Hiervan staat 15,3 procent (bijna 17 duizend woningen) leeg. Bij een deel van de leegstand onder huurwoningen van overige verhuurders gaat het naar verwachting om administratieve leegstand (zie verderop).

3.4.5 Verdeling woningvoorraad naar eigendom in Amsterdam, 1 januari 2013



Diplomatenwoningen en tweede woningen

Zoals we hebben gezien staan in Den Haag in relatieve zin opvallend veel eigen woningen en woningen van overige verhuurders leeg. Hier speelt een rol dat in Den Haag veel diplomaten woonachtig zijn en er daarnaast ook veel woningen zijn die fungeren als pied-à-terre (tweede woning). Zowel diplomaten als de eigenaren van een tweede woning staan niet ingeschreven bij de gemeente. Deze woningen tellen dus mee als leegstaande woningen. Op 1 januari 2012 wonen er ruim 1500 diplomaten in Den Haag (bron: protocollaire basisadministratie (Probas)). Daarnaast zijn er op deze datum ruim 800 leegstaande woningen die gebruikt worden als tweede woning. De leegstand exclusief tweede woningen en diplomatenwoningen¹⁰⁾ is 8,2 procent op 1 januari 2013. Deze woningen veroorzaken dus ongeveer 1,0 procentpunt van de leegstand in Den Haag. Zie onderstaande staat voor het aantal tweede woningen in de vier grote gemeenten.

¹⁰⁾ Met de aanname dat het aantal diplomatenwoningen in 2013 niet sterk is veranderd t.o.v. 2012.

3.4.6 Aantal onbewoonde woningen en tweede woningen, 1 januari 2013

	Leegstaande woning	waaronder tweede woning	
			%
Totaal Nederland	391 660	19 513	5,0
Amsterdam	28 944	98	0,3
Den Haag	22 514	815	3,6
waaronder diplomatenwoning ¹⁾	1 500		6,7
Rotterdam	22 123	685	3,1
Utrecht	8 680	235	2,7

¹⁾ Aantal uit 2012.

Stedelijke vernieuwing en herstructurering

In de grote steden heeft er in de afgelopen jaren veel stedelijke vernieuwing plaatsgevonden. Het gaat dan zowel om de verbetering van de woningvoorraad als het verbeteren van de totale leefbaarheid van een wijk. Het betreft vaak krachtwijken.¹¹⁾ De bekendste stedelijke vernieuwingsgebieden zijn de wijken die na de oorlog zijn gebouwd, veelal in de jaren vijftig en zestig, zoals de Westelijk Tuinsteden (Amsterdam Nieuw-West) en de Bijlmer. In deze wijken is een groot deel van de woningen eigendom van woningcorporaties. Deze woningen worden gerenoveerd of gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. Grootschalige renovatie en sloop hebben uiteraard impact op de leegstandcijfers van een gemeente, maar dit kan in dit onderzoek niet cijfermatig in beeld worden gebracht.¹²⁾

Administratieve leegstand in de huursector

Naast de leegstand bij corporatiewoningen veroorzaakt door stedelijke vernieuwing, zijn er meerdere mogelijke redenen waarom de leegstand onder woningen in de huursector hoger is dan bij woningen in eigendom. Mogelijk is de woningmarkt voor huurwoningen dynamischer, waardoor huurwoningen vaker tijdelijk leeg staan. In de vrije huursector zal er echter ook vaker sprake zijn van een verschil tussen de administratie van de gemeente en de werkelijke situatie. Het komt voor dat de woningen wel degelijk bewoond zijn, maar dat de bewoner zich niet heeft ingeschreven bij de gemeente. Het kan hierbij gaan om illegalen, werkmigranten, studenten of om andere personen die zich (nog) niet hebben ingeschreven bij de gemeente. Wanneer iemand korter dan vier maanden in Nederland verblijft, hoeft deze persoon zich niet in te schrijven. Denk hierbij aan (tijdelijke) werkmigranten. De bewoner van een koopwoning heeft gezien de hypotheekrenteaftrek een hoge motivatie om zichzelf bij de gemeente in te schrijven. Hetzelfde geldt voor een huurder die huurtoeslag ontvangt. Daarnaast kan er ook sprake zijn van een ander gebruik van een leegstaande woning, denk aan de verhuur aan toeristen. In het centrum van Amsterdam zijn woningen die

¹¹⁾ Meer informatie over wonen en leefbaarheid in achterstandswijken, zie Outcome monitor, <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/4A8673B4-0F86-4BA5-B287-48DE3D1928A2/0/20121015outcomemonitorweb.pdf>.

¹²⁾ Zie voorbeelden van stedelijke vernieuwingen in Amsterdam: <http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/woonbeleid-onderzoek/stedelijke/>.

gebruikt worden als illegale hotels bijvoorbeeld een bekend fenomeen.¹³⁾ Het kan in deze gevallen zowel gaan om bewoonde als om onbewoonde woningen, en ook zowel om huurwoningen als eigen woningen. Verhuur van de woning aan toeristen kan de eigenaar of huurder bijverdiensten opleveren. Het Hof van Amsterdam bepaalde eind 2013 echter dat een dergelijke exploitatie van een woning niet zomaar is toegestaan.¹⁴⁾ Een ander voorbeeld van tijdelijke verhuur is 'short stay'. Bij short stay gaat het om het tijdelijk aanbieden van een woning aan een (voornamelijk buitenlandse) werknemer.¹⁵⁾ Het short stay aanbod zien we vooral in de grotere steden.

Er zijn geen cijfers beschikbaar over deze vormen van ander gebruik van een woning. Er is ook weinig bekend over het aantal illegalen in Nederland en waar zij zich bevinden. Een onderzoek naar niet-geregistreerde personen wijst uit dat de meeste illegalen in de grote steden wonen. Naar verwachting woont het grootste aantal illegalen in Amsterdam.¹⁶⁾ Wanneer iemand illegaal (op een adres) in Nederland verblijft, zal deze persoon daar niet staan ingeschreven.

De leegstand bij corporatiewoningen is lager dan de leegstand van huurwoningen in het bezit van overige verhuurders. Het vermoeden dat bij huurwoningen de administratie niet altijd overeenkomt met de werkelijke situatie, wordt bevestigd door de leegstandcijfers van overige verhuurders te onderscheiden naar grote en kleine verhuurders. De relatieve leegstand onder woningen van kleine verhuurders (maximaal 20 woningen) is, in ieder geval op landelijk niveau en in de vier grote steden, veel hoger dan onder verhuurders die meer dan 50 woningen in hun bezit hebben. Naar verwachting zijn het vooral de kleine verhuurders die de huurders die zich niet inschrijven bij de gemeente bedienen.

Woningen boven winkels

Een bekend fenomeen in veel grotere steden is de leegstand van woningen boven winkels. Dit speelt vooral in het centrum van de stad. Het gaat dan om woningen boven winkels die dezelfde ingang/opgang hebben als de winkel. Hierdoor kan de woning vaak niet bewoond worden, terwijl dit officieel wel woningen zijn. De woningen zijn pas geschikt voor bewoning (los van de winkelfunctie) nadat er een verbouwing heeft plaatsgevonden.¹⁷⁾ Wanneer een ruimte boven een winkel niet wordt gebruikt als woning is het overigens lastig vast te stellen of er inderdaad sprake is van een leegstaande woning. Het kan hier bijvoorbeeld ook gaan om opslagruimte voor de winkel (ondanks het feit dat het hier officieel om een geregistreerde woning gaat). Om deze reden kunnen er zonder verder onderzoek geen cijfers genoemd worden over leegstaande woningen boven winkels.

¹³⁾ Voor meer informatie zie: <http://www.centrum.amsterdam.nl/actueel/nieuwsberichten/nieuwsberichten-2013/artikel-9/> of <http://www.centrum.amsterdam.nl/actueel/nieuwsberichten/nieuwsberichten-2013/gemeente-amsterdam/> of <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2686/Binnenland/article/detail/3507374/2013/09/11/Amsterdam-rollt-dit-jaar-al-120-illegale-hotels-op.dhtml>.

¹⁴⁾ Voor meer informatie zie: <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2664/Nieuws/article/detail/3527575/2013/10/15/Hof-appartement-verhuren-via-Airbnb-Dat-mag-niet-zomaar.dhtml>.

¹⁵⁾ Voor meer informatie (over short stay in Amsterdam) zie: <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/informatie/verhuren/shortstaybeleid/>.

¹⁶⁾ Bron: CBS. Voor meer informatie zie: <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/38D3F9AB-A9C7-4D99-92F8-1C8AD700D792/0/ramingnietGBAgerestreeerden.pdf>.

¹⁷⁾ Zie <http://www.wonenbovenwinkelsnederland.nl/pages/1/Home.html> voor enkele voorbeelden.

Toenemende bevolking en tegelijkertijd hoge leegstand in de grote steden

Een gedeelte van de mismatch tussen de hoge bevolkingstoename in de grote steden en het hoge aantal leegstaande woningen kan worden verklaard door de hiervoor genoemde redenen. Mogelijk spelen ook veranderingen in de samenstelling van de huishoudens een rol. Ontwikkelingen hierin kunnen als gevolg hebben dat het huidige aanbod op de woningmarkt niet strookt met de vraag.

In de grote steden is het gezien de hoge prijzen op de woningmarkt niet ondenkbaar dat personen besluiten om een woning te delen, daar waar ze in een andere gemeente mogelijk een apart huishouding zouden voeren.

3.4.7 Aantal particuliere huishoudens per adres totaal Nederland en de G4, 2007 en 2012

	Aantal particuliere huishoudens per bewoond adres	
	2007	2012
Totaal Nederland	1,059	1,065
Amsterdam	1,112	1,127
Rotterdam	1,079	1,093
Den Haag	1,120	1,116
Utrecht	1,226	1,221

Bron: CBS, Demografische ontwikkeling op de woningmarkt, 2013.

Staat 3.4.6 laat zien dat het in de vier grote steden vaker voorkomt dat er meerdere particuliere huishoudens op een adres wonen. In Amsterdam en Rotterdam is een stijging te zien tussen 2007 en 2012. In Den Haag en Utrecht is een beperkte daling zichtbaar. Met gemiddeld 1,2 huishoudens per adres komt dit fenomeen in Utrecht het vaakst voor. Waarschijnlijk gaat het hier vaak ook om studenten.

Bewoning maar geen woning

In dit onderzoek is op basis van databronnen gekeken of de woningen uit de woningvoorraad bewoond of onbewoond zijn. Maar je kunt ook wonen op een adres (ook wel een verblijfsobject genoemd) dat niet getypeerd staat als woning. Op 1 januari 2013 zijn er ruim 40 duizend niet-woningen die wel gebruikt worden als een woning. Dit is minder dan 1 procent van alle bewoonde verblijfsobjecten (zowel woningen als niet-woningen). Bewoonde niet-woningen zijn dus eigenlijk tegenhangers van de leegstaande woningen. Het gaat dan met name om recreatiewoningen of andere gebouwen die bedoeld zijn voor logies (28 procent), winkelpanden (17 procent), industriële gebouwen (16 procent), kantoorpanden (11 procent) en overig gebouwen (zoals panden met een onderwijs- of sportfunctie of de gevangenis).

3.4.8 Aantal bewoonde woningen en niet-woningen totaal Nederland en de G4, 2012 en 2013

	Bewoonde woningen en niet-woningen							
	totaal		waaronder bewoonde niet-woningen		waaronder gebruikersfunctie (1 januari 2013)			
	1 januari 2012	1 januari 2013	1 januari 2012	1 januari 2013	logies	winkelpand	industrie	kantoorpand
Totaal Nederland	7 020 009	7 097 950	43 362	40 309	11 315	6 893	6 556	4 627
Amsterdam	380 181	384 136	1 854	1 953	49	275	436	472
Den Haag	220 721	223 956	1 534	1 588	889	202	158	192
Rotterdam	284 928	287 014	1 748	1 785	94	382	237	406
Utrecht	134 308	136 715	301	271	0	77	186	80

In staat 3.4.7 is voor totaal Nederland en de grote gemeenten het aantal bewoonde niet-woningen weergegeven. In de steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag is inderdaad een lichte stijging te zien. In Utrecht is een daling te zien van 10 procent.

4.

Duur

van de leegstand

Zoals we nu weten zijn er vele redenen waarom een woning leeg kan staan. De duur van de leegstand is afhankelijk van de reden van de leegstand. Een wel verkochte maar nog onbewoonde (nieuwbouw)woning zal naar verwachting niet heel lang leegstaan. Een tweede woning daarentegen zal naar verwachting meerdere jaren leeg staan. In dit hoofdstuk gaan we verder in op de duur van de leegstand.

4.1 Duur van de leegstand op 1 juli 2013

Op 1 juli 2013 staan in Nederland 408 duizend woningen leeg.¹⁾ Ongeveer een derde van de leegstaande woningen (ruim 132 duizend) staat op het peilmoment korter dan een half jaar leeg. Bij een groot deel van deze woningen gaat het naar verwachting om frictieleegstand. Het aandeel woningen dat op 1 juli 2013 een leegstandsduur kent tussen de zes maanden en een jaar is namelijk minder dan 15 procent. Bijna de helft van de leegstaande woningen (ongeveer 190 duizend) staat op 1 juli 2013 al langer dan anderhalf jaar leeg.

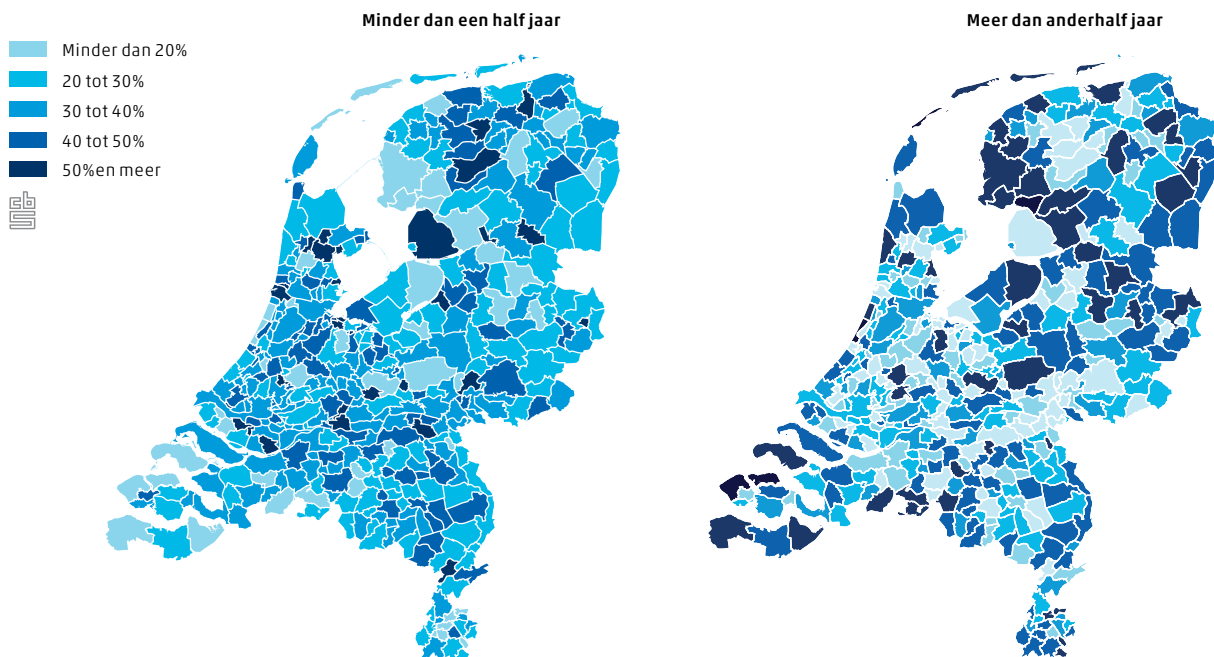
4.1.1 Leegstaande woningen uitgesplitst naar duur van de leegstand op 1 juli 2013

	Totaal leegstaande woningen	Duur van de leegstand				Aandeel			
		<½ jaar	½ tot 1 jaar	1 tot 1½ jaar	>1½ jaar	<½ jaar	½ tot 1 jaar	1 tot 1½ jaar	>1½ jaar
						%			
Nederland	408013	132484	53046	33562	188921	32	13	8	46
Krimregio's									
Oost-Groningen	3268	897	376	233	1762	27	12	7	54
Delfzijl en omgeving	1339	411	167	118	643	31	12	9	48
Zeeuwsch-Vlaanderen	5523	983	527	308	3705	18	10	6	67
Zuid-Limburg	20569	5515	2500	1667	10887	27	12	8	53
Toeristische gebieden									
Zuidwest-Friesland	4039	651	336	211	2841	16	8	5	70
Zuidoost-Drenthe	4488	1147	439	279	2623	26	10	6	58
Zeeuwsch-Vlaanderen	5523	983	527	308	3705	18	10	6	67
Overig Zeeland	11127	2658	998	751	6720	24	9	7	60

Onderstaande figuur laat de regionale verdeling van de duur van de leegstand op 1 juli 2013 zien. Links zien we de verdeling van woningen die op dat moment minder dan zes maanden leegstaan. Hoe donkerder het gebied des te hoger het aandeel van de (vooralnog) kortdurende leegstand. We zien vooral dat in de kleinere gemeenten meer dan 50 procent van de leegstaande woningen minder dan zes maanden leeg staan. In de toeristische gebieden in Zeeland en Friesland staat minder dan 20 procent van de leegstaande woningen korter dan zes maanden leeg. Het gemiddelde van Nederland voor het aandeel woningen dat minder dan zes maanden leeg staat is 32 procent.

¹⁾ In dit hoofdstuk is het peilmoment 1 juli 2013, zo kunnen we langdurige leegstand in beeld brengen. Wanneer er wordt gerefereerd aan een kenmerk van de gehele woningvoorraad is echter peilmoment 1 januari 2013 genomen.

4.1.2 Woningen die leegstaan als percentage van totale leegstand op 1 juli 2013



Rechts zien we de verdeling van de woningen die al minstens anderhalf jaar leeg staan. De gemeenten die hier donker kleuren, laten (logischerwijs) bij de kortere leegstand (links) een laag percentage zien. Vooral in de eerder besproken krimpregio's en toeristische gebieden zien we dat het aandeel woningen dat voor langere tijd leeg staat aanzienlijk hoger is (zie staat 4.1.2). In Veere (Zeeland), Lemsterland en op Vlieland (Friesland) staat op 1 juli 2013, voor een (groot) deel vanwege tweede woningen, meer dan 80 procent van de leegstaande woningen langer dan anderhalf jaar leeg. Het landelijk gemiddelde is 46 procent.

4.2 Langdurige leegstand

Woningen kunnen om verschillende redenen langdurig leeg staan. De exacte reden is op basis van de beschikbare data niet volledig te beantwoorden. We kunnen deze woningen wel op basis van een aantal kenmerken omschrijven en aangeven in hoeverre ze afwijken van de gemiddelde woningvoorraad.

Langdurige leegstand

De onderzoeksperiode van het onderhavige onderzoek telt vier peilmomenten. Dit zijn: 1 januari 2012, 1 juli 2012, 1 januari 2013 en 1 juli 2013. Wanneer we uitgaan van de leegstaande woningen op het laatste peilmoment (1 juli 2013) kunnen we woningen onderscheiden die al minstens anderhalf jaar leeg staan, ofwel woningen die op alle vier de peilmomenten leegstaan. Dit noemen we langdurige leegstand. Deze groep woningen vormt de populatie die in deze paragraaf beschreven wordt.

Tweede woningen

Van de ruim 190 duizend woningen die op 1 juli 2013 langdurig leeg staan, is 7 procent (ruim 13 duizend woningen) een tweede woning.²⁾ In onderstaande staat zien we per provincie het aantal leegstaande woningen waaronder langdurig leegstaande woningen én tweede woningen.

De relatieve langdurige leegstand bedraagt 2,5 procent en fluctueert niet sterk tussen de provincies. Alleen in Zeeland (bijna 6 procent) is de langdurige leegstand aanzienlijk hoger dan in andere provincies. Bijna een kwart van de langdurig leegstaande woningen in Zeeland is een tweede woning. Dit aandeel is veel hoger dan het landelijk gemiddelde van 7 procent. Ook in Friesland en Drenthe is het aandeel tweede woningen in de langdurige leegstand hoog.

4.2.1 Langdurige leegstand uitgesplitst naar tweede woning en provincie, 1 juli 2013

	Totale woning-voorraad	Totaal leegstaande woningen	Langdurige leegstand			Relatieve (langdurige) leegstand incl. tweede woningen	Relatieve (langdurige) leegstand excl. tweede woningen
			totaal	tweede woning	excl. tweede woning	%	%
Totaal Nederland	7 486 229	408 013	188 921	13 369	175 552	2,5	2,3
Groningen	2 689 25	14 277	6 667	521	6 146	2,5	2,3
Friesland	2 912 55	17 161	8 988	1 534	7 454	3,1	2,6
Drenthe	2 160 63	12 268	6 090	655	5 435	2,8	2,5
Overijssel	4 859 23	23 819	11 731	617	11 114	2,4	2,3
Flevoland	1 603 72	6 371	3 066	229	2 837	1,9	1,8
Gelderland	8 640 62	44 091	19 980	882	19 098	2,3	2,2
Utrecht	5 361 45	25 698	11 179	577	10 602	2,1	2,0
Noord-Holland	1 270 447	72 507	30 808	1 553	29 255	2,4	2,3
Zuid-Holland	1 625 645	97 145	44 154	2 444	41 710	2,7	2,6
Zeeland	1 813 52	16 650	10 425	2 498	7 927	5,7	4,4
Noord-Brabant	1 069 038	45 828	19 240	1 041	18 199	1,8	1,7
Limburg	517 001	32 197	16 592	818	15 774	3,2	3,1

We zoomen nu verder in op kenmerken van de ruim 175 duizend woningen die langdurig leeg staan, maar die geen tweede woning zijn. Deze woningen duiden we in de rest van deze paragraaf aan met eerste woning of hoofdwoning.

²⁾ Zie vorige hoofdstuk voor de definitie van een tweede woning.

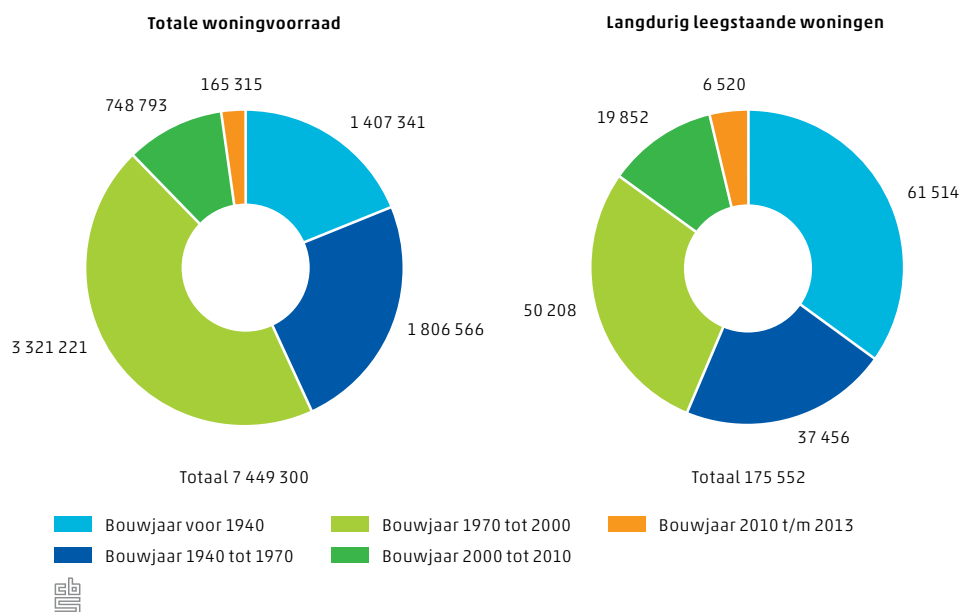
Bouwjaar

Vijf en dertig procent van alle langdurig leegstaande, eerste woningen is gebouwd voor 1940. Het gaat dan om ruim 61 duizend woningen. Van de totale woningvoorraad is ongeveer twintig procent voor 1940 gebouwd. Vooroorlogse woningen staan relatief vaker langdurig leeg.

Een deel van de langdurige leegstand van woningen die gebouwd zijn voor 1940, zou verklaard kunnen worden doordat deze op de woningmarkt aangeboden woningen niet voldoen aan de hedendaagse woonwensen. De vorige bewoner(s) waren op leeftijd en de jongere generatie vindt een verbouwing of renovatie nodig. In het voorbeeld van een koopwoning duurt het vaak eerst enige tijd voordat er een geïnteresseerde bewoner is. Vervolgens is de woning nog enige tijd onbewoond omdat de woning wordt gerenoveerd. Maar ook andere verklaringen zijn mogelijk. In de grote steden staan relatief veel vooroorlogse woningen. Het zou kunnen dat juist deze woningen vaak in gebruik zijn voor niet-officiële bewoning waarbij de bewoner niet bekend is bij de gemeente.

Bijna de helft (45%) van de Nederlandse woningvoorraad is gebouwd in de periode 1970–2000. Bijna 30 procent (ongeveer 50 duizend woningen) van de langdurig leegstaande, eerste woningen is gebouwd in deze periode. Deze woningen staan naar verhouding minder vaak langdurig leeg.

4.2.2 Aantal langdurig leegstaande hoofdwoningen (1 juli 2013) en totale woningvoorraad (1 januari 2013) naar bouwjaar

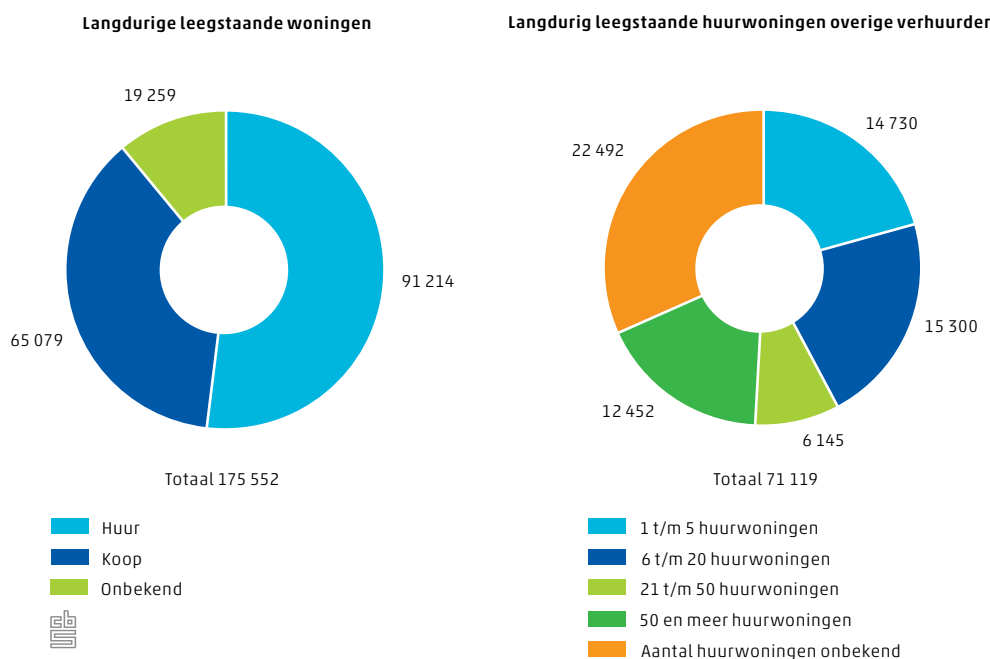


Eigendom

Circa 65 duizend eigen hoofdwoningen staan langdurig leeg (zie figuur 4.2.3). Hier staan ruim 91 duizend leegstaande huurwoningen tegenover. Daarnaast is van ruim 19 duizend

woningen het eigendom onbekend.³⁾ De langdurige leegstand onder huurwoningen van woningcorporaties is laag. Ongeveer 20 duizend huurwoningen van woningcorporaties staan langdurig leeg op 1 juli 2013 tegenover ruim 71 duizend woningen van de overige verhuurders. Het gaat dan veelal om de kleinere verhuurders (1 tot 20 woningen). Zoals besproken in het vorige hoofdstuk is een deel van deze huurwoningen waarschijnlijk wel degelijk bewoond, maar staat de bewoner niet ingeschreven bij de gemeente.

4.2.3 Aantal langdurige leegstaande hoofdwoningen naar eigendom en aantal woningen overige verhuurders, 1 juli 2013

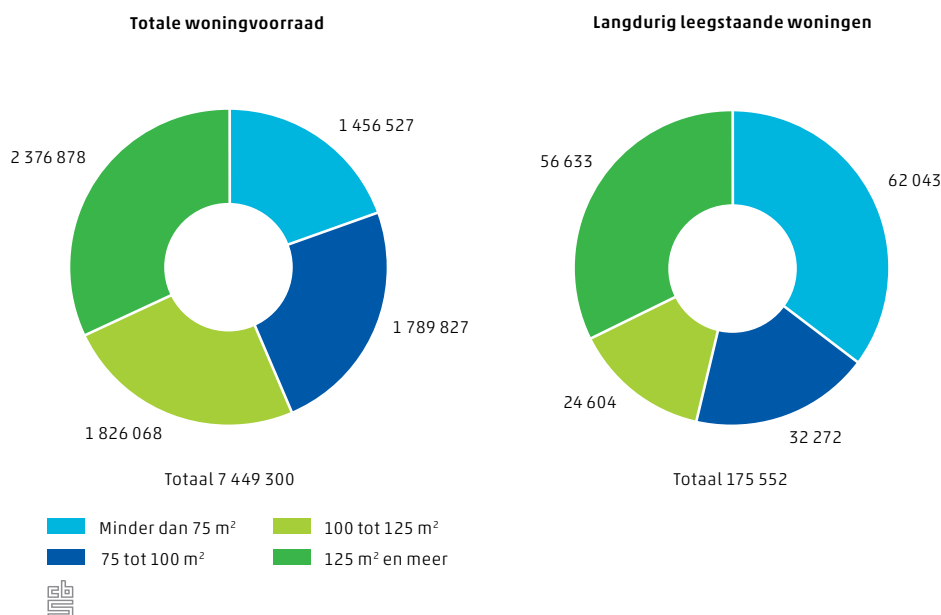


Oppervlakte

Als het gaat om de oppervlakte van de woning valt op dat van de 175 duizend langdurig leegstaande woningen (exclusief tweede woning) vooral de kleinere woningen langdurig leeg staan. Op 1 juli 2013 staan er van alle woningen die kleiner zijn dan 75 vierkante meter ruim 62 duizend langdurig leeg. Dat is 35 procent van alle langdurig leegstaande woningen, terwijl maar ongeveer 20 procent van de gehele woningvoorraad een oppervlakte heeft van minder dan 75 vierkante meter. Woningen die minder vaak langdurig leeg staan, zijn woningen met een oppervlakte van 100 tot 125 vierkante meter. Hiervan staan er in Nederland ruim 24 duizend langdurig leeg. Dit is nog geen 15 procent van alle langdurig leegstaande eerste woningen. Ongeveer een kwart van alle woningen heeft een vloeroppervlakte van deze grootte.

³⁾ Dit wordt veroorzaakt doordat adressering in GBA en WOZ-registratie niet overeen komen, of omdat de eigendomsgegevens van de woning ontbreken in de WOZ-registratie.

4.2.4 Aantal langdurige leegstaande hoofdwoningen (1 juli 2013) en totale leegstand (1 januari) naar oppervlakte



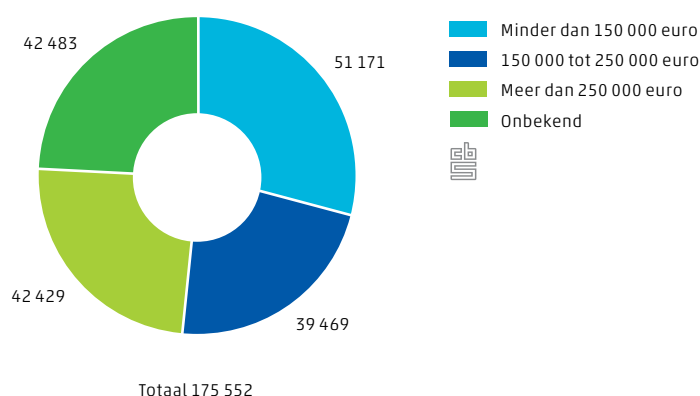
Overige kenmerken

Qua type woningen staan er naar verhouding meer meergezinswoningen (zoals appartementen of boven- en benedenwoningen) langdurig leeg dan eengezinswoningen. Op 1 juli 2013 staan er (exclusief tweede woningen) ruim 94 duizend meergezinswoningen tegen ruim 81 duizend eengezinswoningen langdurig leeg. De WOZ-waarde is onder andere gerelateerd aan het oppervlakte en het type van een woning. Vooral de woningen in het goedkoopste en duurste segment staan langdurig leeg. Opgemerkt moet worden dat van ongeveer een kwart van alle langdurig leegstaande woningen de WOZ-waarde niet bekend is.⁴⁾

Er staan ruim 51 duizend hoofdwoningen met een WOZ-waarde van minder dan 150 duizend euro al langer dan anderhalf jaar leeg. Dit zijn zeer waarschijnlijk veelal de kleinere (meergezins-)woningen. Van woningen in het middensegment (met een waarde vanaf 150 duizend tot 250 duizend euro) staan er minder dan 40 duizend langdurig leeg. Dit is minder dan een kwart van alle langdurige leegstaande woningen. Van de gehele woningvoorraad valt bijna 45 procent in deze categorie.

⁴⁾ Dit wordt veroorzaakt doordat adressering in GBA en WOZ-registratie niet overeen komen. Of omdat de WOZ-waarde van de woning ontbreekt in de WOZ-registratie.

4.2.5 Aantal langdurige leegstaande hoofdwoningen naar WOZ-waarde, 1 juli 2013



4.3 Ten slotte

Leegstaande woningen zullen er altijd zijn. Op ieder willekeurig moment zijn er woningen in Nederland die op korte termijn worden betrokken door de nieuwe bewoner, illegaal bewoond worden, enkel bewoond worden in vakanties, gesloopt of gerenoveerd gaan worden of om andere reden niet bewoond kunnen worden. Op 1 juli 2013 staan er in Nederland 408 duizend woningen leeg, oftewel 5,5 procent van de gehele woningvoorraad. Dit lijkt een fors aantal. Maar een zekere mate van leegstand is nodig om verhuizingen te kunnen realiseren, om de woningmarkt flexibel te laten zijn. Daarbovenop zijn er nog de leegstaande woningen die om andere redenen leeg staan en niet direct beschikbaar zijn voor bewoning door derden. In dit rapport is getracht om zoveel mogelijk kleur en duiding te geven aan het genoemde aantal.

Er zijn enkele aspecten met betrekking tot leegstaande woningen waarover in dit onderzoek geen conclusies getrokken kunnen worden. Via aanvullend onderzoek is nog wel verdere verdieping mogelijk op basis van de voor dit onderzoek beschikbare data. Denk hierbij aan het combineren van kenmerken over het aantal leegstaande meergezinswoningen met een klein oppervlak en de gemiddelde WOZ-waarde. Door regionaal nog dieper in te zoomen kan gekeken worden waar grootschalige renovatie een rol speelt. Of, in combinatie met de functie van het pand (woon- en winkelfunctie in dit geval) en de WOZ-registratie, kan dieper worden ingegaan op leegstand boven winkels.

Er zijn vanuit dit onderzoek geen cijfers beschikbaar over frictieleegstand. Om een actueel beeld te geven van de frictieleegstand in Nederland zouden de woningen over een langere tijd gevolgd moeten worden. Op zijn minst zijn er meer peilmomenten nodig dan waar in dit onderzoek gebruik van is gemaakt.

Illegale bewoning en administratieve leegstand die veroorzaakt wordt doordat bewoners zich niet inschrijven bij de gemeente zijn op basis van de beschikbare bronnen niet te achterhalen. Er zou veldonderzoek uitgevoerd kunnen worden om dit

te onderzoeken. Er zijn ook mogelijkheden op basis van registraties, bijvoorbeeld om de leegstaande woningen te vergelijken met informatie afkomstig van energie- en/of waterleveranciers. Aan de hand van het gebruik van gas, water en stroom kan worden vastgesteld of een woning daadwerkelijk niet wordt bewoond (in het geval dit wel het geval is, is er sprake van administratieve leegstand). Ook kunnen op termijn de gegevens van te koop staande woningen mogelijkheden bieden voor nader onderzoek naar de vraag of leegstaande woningen daadwerkelijk aangeboden worden op de woningmarkt (beschikbaarheid woningen).

Technische toelichting

Methode

Bepalen van de woningvoorraad en de leegstand

De woningvoorraad wordt bepaald op basis van gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De populatie van de BAG bestaat uit alle verblijfsobjecten in Nederland. In de BAG zijn gegevens over het type en de status van de verblijfsobjecten opgenomen. Aan de hand hiervan is de woningvoorraad afgeleid. De woningvoorraad omvat objecten met het type 'woning' en status 'in gebruik'. Andere voorbeelden van de status van een woning (of ander verblijfsobject) kan zijn 'gevormd' (bouwvergunning verleend) of 'ingetrokken' (o.a. sloop). Kenmerken van de woningen zijn gebaseerd op gegevens uit de BAG, bijvoorbeeld de oppervlakte van het object. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van aangekoppelde gegevens uit onder andere de WOZ-registratie. De leegstand wordt bepaald op basis van een koppeling van het adres tussen de BAG en de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). Wanneer er niemand in het GBA staat ingeschreven op een adres toebehorende aan een woning uit de BAG, is dit een leegstaande woning.

Omschrijving van gebruikte bronnen

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG bestaat uit twee samenhangende basisregistraties: de Basisregistratie Adressen en de Basisregistratie Gebouwen. De Basisregistratie Adressen bevat alle officiële, als zodanig toegekende, adressen op Nederlands grondgebied. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte (straat), een nummeraanduiding (huisnummer en toevoegingen) en woonplaats. Adressen worden toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen. In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. Bepaalde gegevens behorende bij de objecttypen (zoals de oppervlakte en het bouwjaar) zijn ook in de registratie opgenomen. Aan ieder object is minimaal één adres gekoppeld. Daarnaast zijn nevenadressen mogelijk. Aan panden zonder verblijfsobject (zoals onzelfstandige bijgebouwen) wordt geen adres toegekend. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de BAG. Het Kadaster beheert de BAG en krijgt de gegevens aangeleverd door de gemeenten.

Gemeentelijke Basisadministratie

De GBA is een geautomatiseerd persoonsregistratiesysteem van de gemeenten, dat sinds 1 oktober 1994 in werking is. Het doel van de GBA is het verkrijgen van informatie over de in Nederland woonachtige personen. De populatie van de GBA bestaat uit personen die in Nederland wonen of gewoond hebben. Daarbij worden gegevens als geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats geregistreerd. Het CBS gebruikt het GBA voor het afleiden van gegevens over onder andere verhuizingen, migratie en huishoudens.

Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-registratie

Het CBS verzamelt gegevens over de waarde van het onroerend goed op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze wet verplicht gemeenten al het onroerend goed (WOZ-objecten), inclusief al het in aanbouw zijnde en leegstaande onroerend goed, binnen de gemeentegrenzen periodiek te taxeren. Op basis van de WOZ-registratie kan voor woonruimten de eigendomssituatie en waarde van de woning worden vastgesteld. De WOZ-registratie is voor één peilmoment per jaar (1 januari) beschikbaar.

Probas

Het Meldingenregister Protocollaire basisadministratie (Probas) bevat het deel van de bevolking die wel legaal woonachtig zijn in Nederland maar niet opgenomen zijn in de GBA. Een voorbeeld hiervan zijn diplomaten.

Kwaliteit van de cijfers

De cijfers in dit onderzoek zijn gebaseerd op een register. Afgezien van de verbeteringen en opstartproblemen verbonden aan de invoering van de BAG (zie kaders in de rapportage), is de betrouwbaarheid van cijfers (en statistieken) op basis van een register hoger dan wanneer er een enquête aan de cijfers ten grondslag ligt. Dit heeft te maken met het aantal waarnemingen, dat bij een registratie zo goed als honderd procent is, en het aantal schattingen dat gemaakt moet worden. Dit laatste is bij een registratie vaak nul en kan bij een enquête soms aanzienlijk zijn.

Een register is dus volledig en hierdoor zeer betrouwbaar. Een registratie kan echter wel degelijk fouten bevatten.

Beide registraties die in dit onderzoek zijn gebruikt, zijn in beheer van de gemeenten. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat verblijfsobjecten (o.a. woningen) door een gemeente onterecht tot de woningvoorraad worden gerekend, zoals een recreatiewoning. Of dat er aan een verblijfsobject een verkeerde gebruikersfunctie is toegekend. Omdat er echter eerst met de WRG en later met de BAG al forse stappen zijn gezet in de registratie van woningen, wordt verwacht dat de kwaliteit van de BAG goed is en in de toekomst zelfs nog zal verbeteren.

De gebruikte cijfers over 2013 zijn voorlopige cijfers. Dat betekent dat de definitieve cijfers over 2013 enigszins kunnen afwijken van de cijfers gebruikt voor dit onderzoek.

Literatuur

CBS (2002), Raming van het aantal niet in de GBA geregistreerden.

CBS (2011), Een op drie gemeenten wacht bevolkingskrimp van meer dan 2,5 procent.

CBS (2012), Outcomemonitor Wijkenaanpak, de tweede voortgangsrapportage.

CBS (2013), Grote gemeenten goed voor driekwart van bevolkingsgroei tot 2025.

CBS (2013), Demografische ontwikkelingen op de woningmarkt.

Begrippen

Administratieve leegstand

Leegstand volgens de (gemeentelijke) administratie. Bij een deel van de leegstand is het mogelijk dat de woning toch bewoond is. Dit wordt veroorzaakt doordat de bewoners zich niet inschrijven bij de gemeente en de woning als leegstaand wordt gezien.

COROP-gebied

Regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in. In 1970 ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma, waaraan de indeling haar naam dankt. Nederland telt 40 COROP-gebieden. Deze zijn landsdekkend.

Diplomaat

Staatsman die de buitenlandse betrekkingen van zijn land behartigt.

Diplomatenwoning

De woning waar een buitenlandse diplomaat woont.

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.

Frictieleegstand

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

Gebruiksfunctie

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

Gereed melden

Een woning waarvoor een bouwvergunning is verleend wordt zodra de woning gereed is gekomen voor gebruik (voltooid is), gereed gemeld bij de gemeente. De gemeente verwerkt dat in de BAG-registratie. Zie ook nieuwbouw.

Huishouden (particulier)

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

In dit onderzoek wordt bij het begrip particulier huishouden het zogenoemde housekeeping concept aangehouden. Dit houdt in dat er meerdere huishoudens (groep personen) op een adres kunnen wonen die samen de 'huishouding' voeren. De tegenpool is het household-dwelling concept. Volgens dit concept vormen alle personen die op één adres wonen gezamenlijk een huishouden.

Huurwoning

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

Krimpregio

Een regio waarvan het inwoneraantal meer dan 1 procent is gedaald ten opzichte van zeven jaar geleden. Dit is vastgesteld aan de hand van de krimpmaatstaf.

Krimpmaatstaf

Een maatstaf gehanteerd door het Rijk die aangeeft wanneer een regio een krimpregio is. Een krimpregio is een regio waarvan het inwoneraantal meer dan 1 procent is gedaald ten opzichte van zeven jaar geleden.

Koopwoning

Zie eigen woning.

Langdurige leegstand

Een woning die voor langere tijd leeg staat. 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 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.

Nieuwbouwwoning

Een woning opgeleverd vanaf 2010 (periode 2010–2013). Er is in dit onderzoek enkel gekeken naar het bouwjaar zoals geregistreerd in de BAG. Dit is het jaar waarin het pand gereed gemeld is voor gebruik bij de gemeente.

Het aantal nieuwbouwwoningen zoals het CBS op StatLine publiceert wijkt af van de aantallen in dit onderzoek omdat de tabellen op StatLine zijn gecorrigeerd voor de in eerdere jaren al aan het CBS (gereed) gemelde woningen. Deze correctie is uitgevoerd om dubbeltellingen in de Statistiek Nieuwbouwwoningen te voorkomen.

Illegaal

Iemand die illegaal in een land verblijft.

Illegale bewoning

Onrechtmatig gebruik (bewoning) van een pand.

Onbewoonde woning

Zie leegstaande woning.

Overige verhuurder

Andere verhuurder dan een woningcorporatie.

Randstedelijk gebied

De provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.

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).

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 leegstaande woning waarvan verondersteld wordt dat deze dient als tweede woning, omdat de eigenaar op een adres in een andere gemeente of in het buitenland staat ingeschreven. Deze woning kan gebruikt worden voor vakantie doeleinden 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.

Werkmigrant

Migrant die zich tijdelijk in een land of gebied vestigt om daar te werken.

Woning

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

Woningvoorraad

Het totaal van alle woningen (zie woning).

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).

Afkortingen

BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
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
WRG	Woningregister

Medewerkers

Gelske van Daalen
Ellen Groen
Frank van der Linden
Anouk de Rijk
Willem Regeer

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, 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).

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan CBS-CvB onder vermelding van het referentienummer 13152. Ons e-mailadres is cvb@cbs.nl.