

Informatievoorziening Leegstaand Vastgoed

Verkenning naar de behoefte aan integrale vastgoedgegevens









kadaster



Wat is leegstand?

De zalen van een buurthuis worden gemiddeld 20% van de openingstijd gebruikt.



Bron: *Bouwstenen voor Sociaal*, 2014

Wat is leegstand?

Een organisatie heeft recent 30% ruimte bespaard. Het huurcontract loopt nog 5 jaar door.



Bron: Bouwstenen voor Sociaal, 2014

Wat is leegstand?

In het lokale voetbalstadion wordt gemiddeld 1x per week een wedstrijd gespeeld.



Bron: *Bouwstenen voor Sociaal*, 2014

Wat is leegstand?

Alle kinderen zijn de deur uit. Hun kamers worden nauwelijks meer gebruikt



Bron: Bouwstenen voor Sociaal, 2014

Beoordeling van verschillende vormen van leegstand

A Geaccepteerde leegstand

1. Aanvangs- of aanloopleegstand

Leegstand na oplevering van nieuwbouw of renovatie tot aan eind eerste aansluitend volledig jaar van exploitatie

2. Natuurlijke, of normale leegstand

Als normaal aangehouden gemiddelde leegstand voor die categorie en type vastgoed binnen die lokale submarkt

3. Mutatieleegstand

Leegstand bij wisseling huurder bij min/meer aansluitende wederverhuur voor gereed maken van gehuurde voor nieuwe huurder

4. Frictieleegstand

Leegstand na vertrek huurder als op korte termijn geen aansluitende verhuur plaatsvindt, tot maximaal 1 jaar na expiratie overeenkomst

B Problematische leegstand

5. Langdurige leegstand

Leegstandssituatie waarin frictieleegstand in overgaat, tot maximaal 2 jaar na expiratie van laatste huurovereenkomst

6. Operationele leegstand

Langdurige leegstand ten gevolge van een te laag prestatieniveau (uitstraling, structuur, maatvoering, geleding, voorz.)

C Dramatische leegstand

7. Structurele leegstand – kansarm

Leegstand na 3 jaar frictie- en langdurige leegstand, zonder enig perspectief op verhuur op korte termijn

8. Structurele leegstand – kansloos

Leegstand na 2 jaar langdurige leegstand indien elk perspectief op verdere verhuur ontbreekt; object voldoet niet aan marktvraag

9. Locationele leegstand

Structurele kansloze leegstand door het niet kunnen beantwoorden op locatieniveau aan algemeen gestelde eisen ten aanzien van de vestigingsplaatsfactoren

D Administratieve leegstand

10. Economische leegstand

Als leegstand aangemerkte consequenties van gederfd rendement door verleende concessies als gevolg van een aanbodsituatie onder het vraagniveau in de markt

11. Excess-leegstand

Duur van structurele leegstand als verschil tussen de daadwerkelijke en natuurlijke leegstand, in het geval van ontbreken van elk perspectief op aanvaardbaar rendement

12. Financiële leegstand

Administratieve aanduiding van de financiële consequenties van leegstand aan gederfde inkomsten

13. Zuivere leegstand

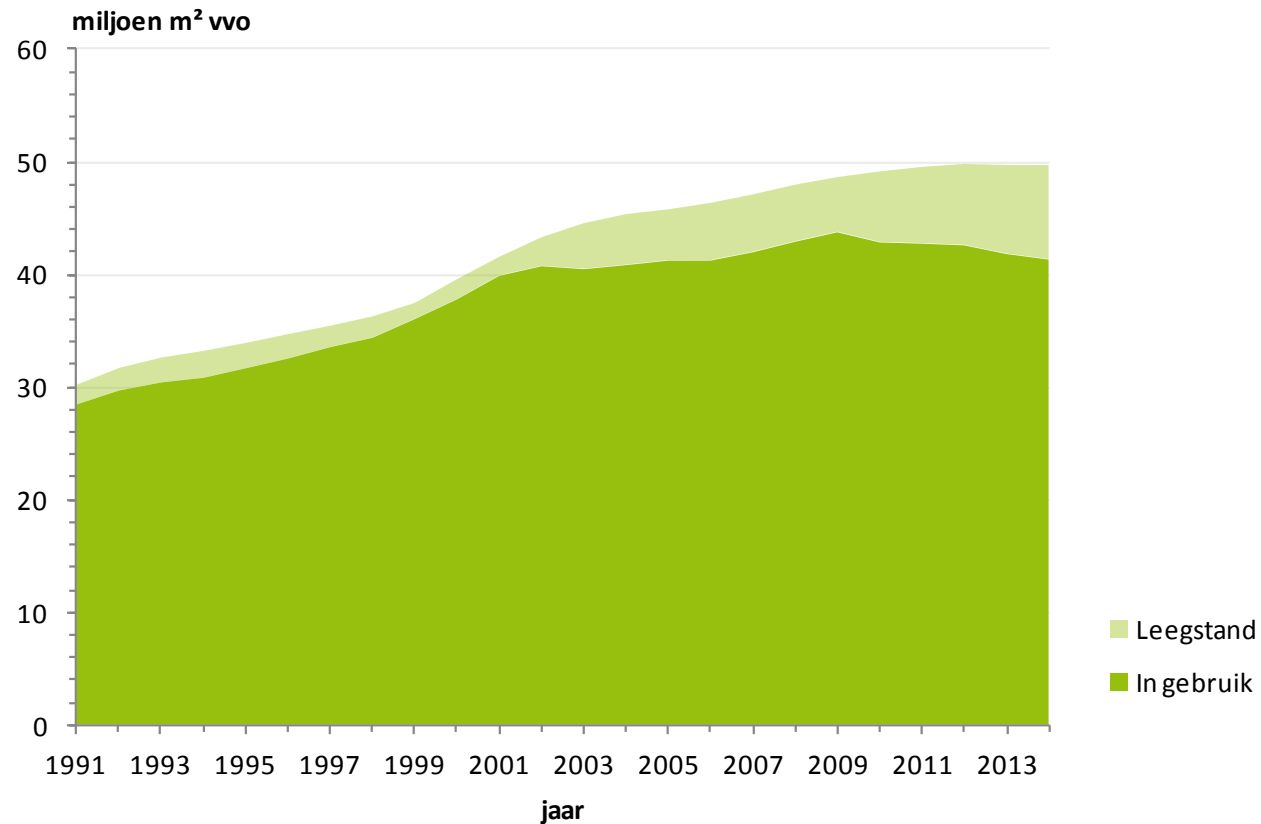
Administratieve aanduiding van de feitelijke duur, c.q. de financiële consequenties van een leegstandsperiode, afgezien van leegstand door bouwtechnische activiteiten

Bron: ASRE/Besselaar, 2011, p. 18 (Van der Voordt, 2007)



Cijfers

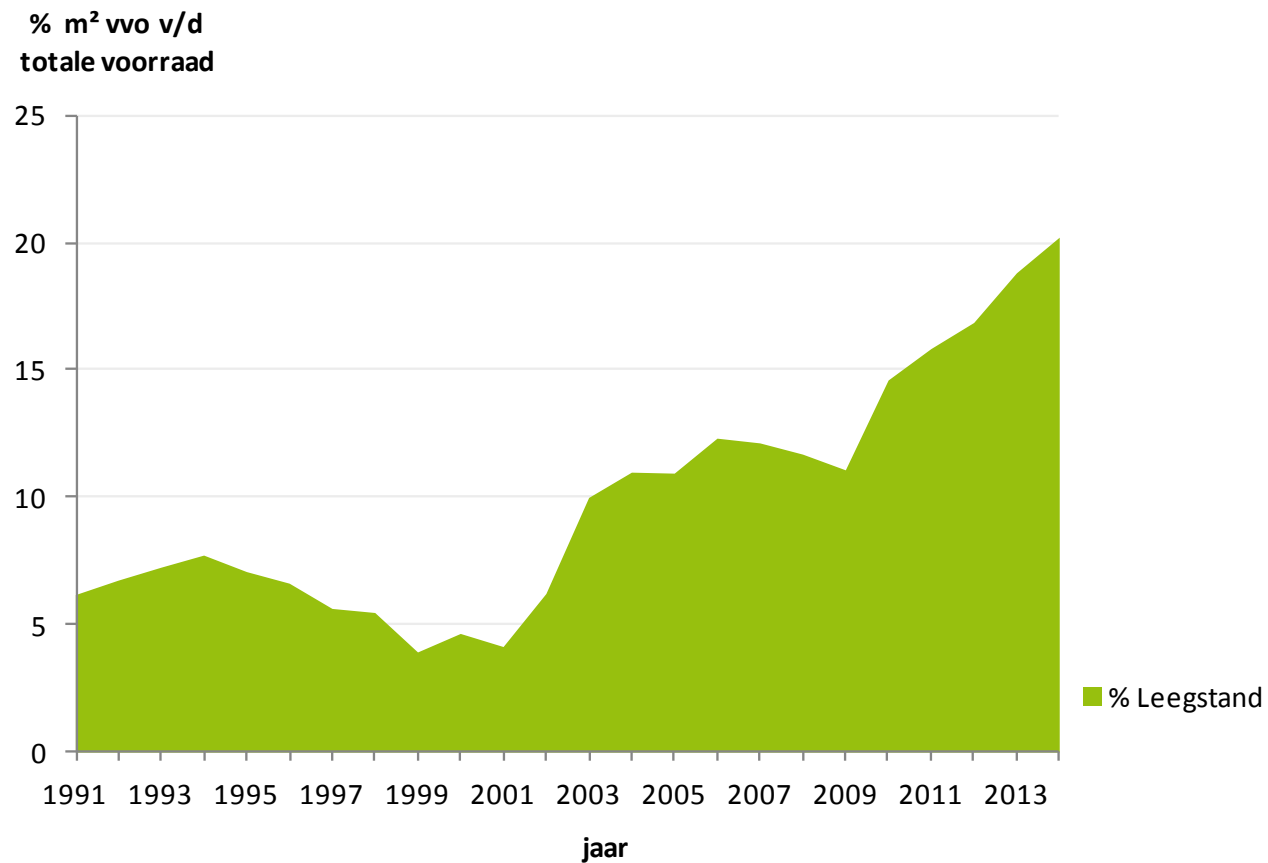
Totaal oppervlakte en leegstand van kantoren in Nederland 1991-2014



Bron: PBL 2015

Cijfers

Leegstand kantoren in procenten 2004-2014

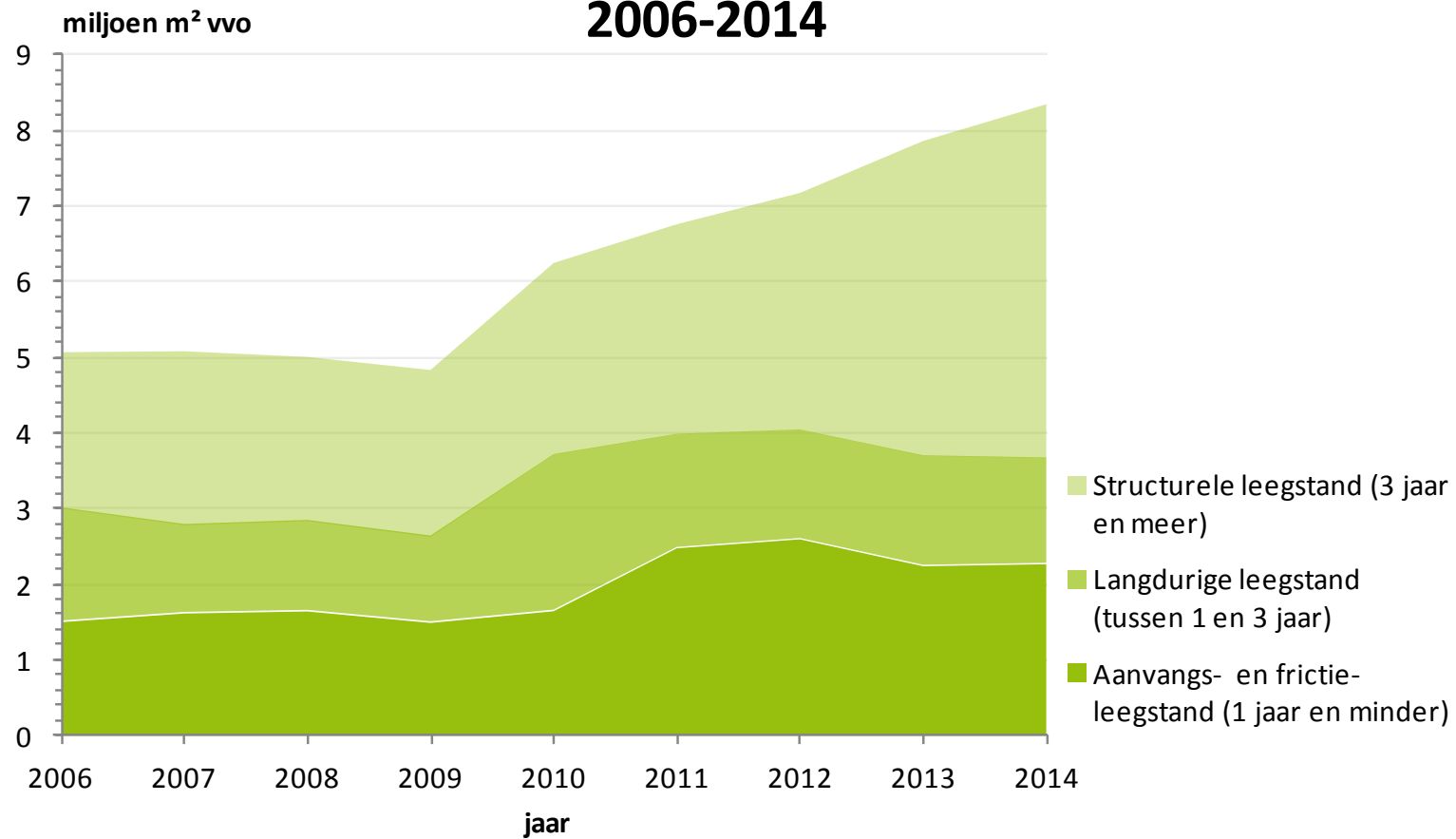


Bron: PBL 2015



Cijfers

Totaal leegstand kantoren in Nederland naar duur 2006-2014

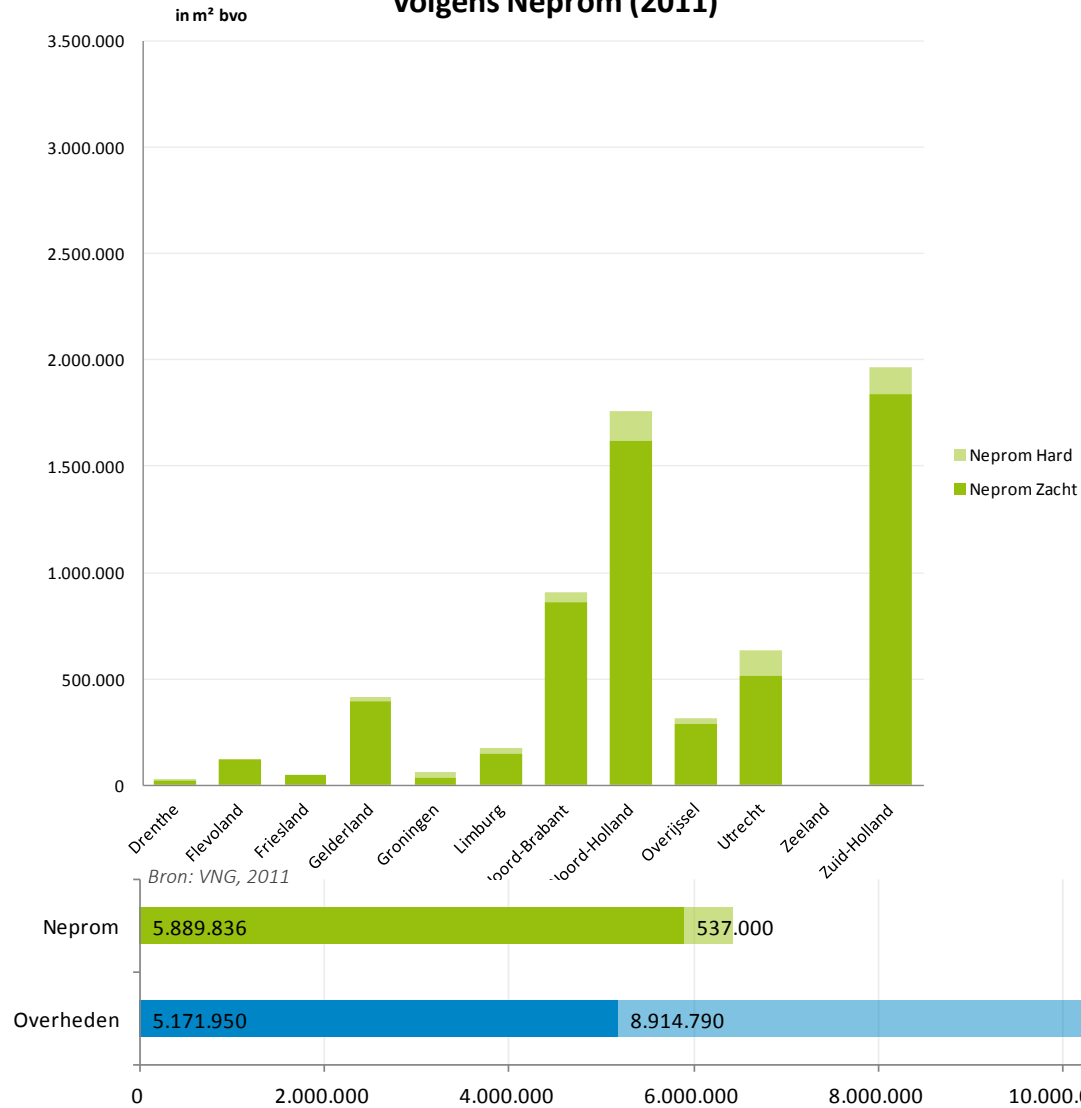


Bron: PBL 2015

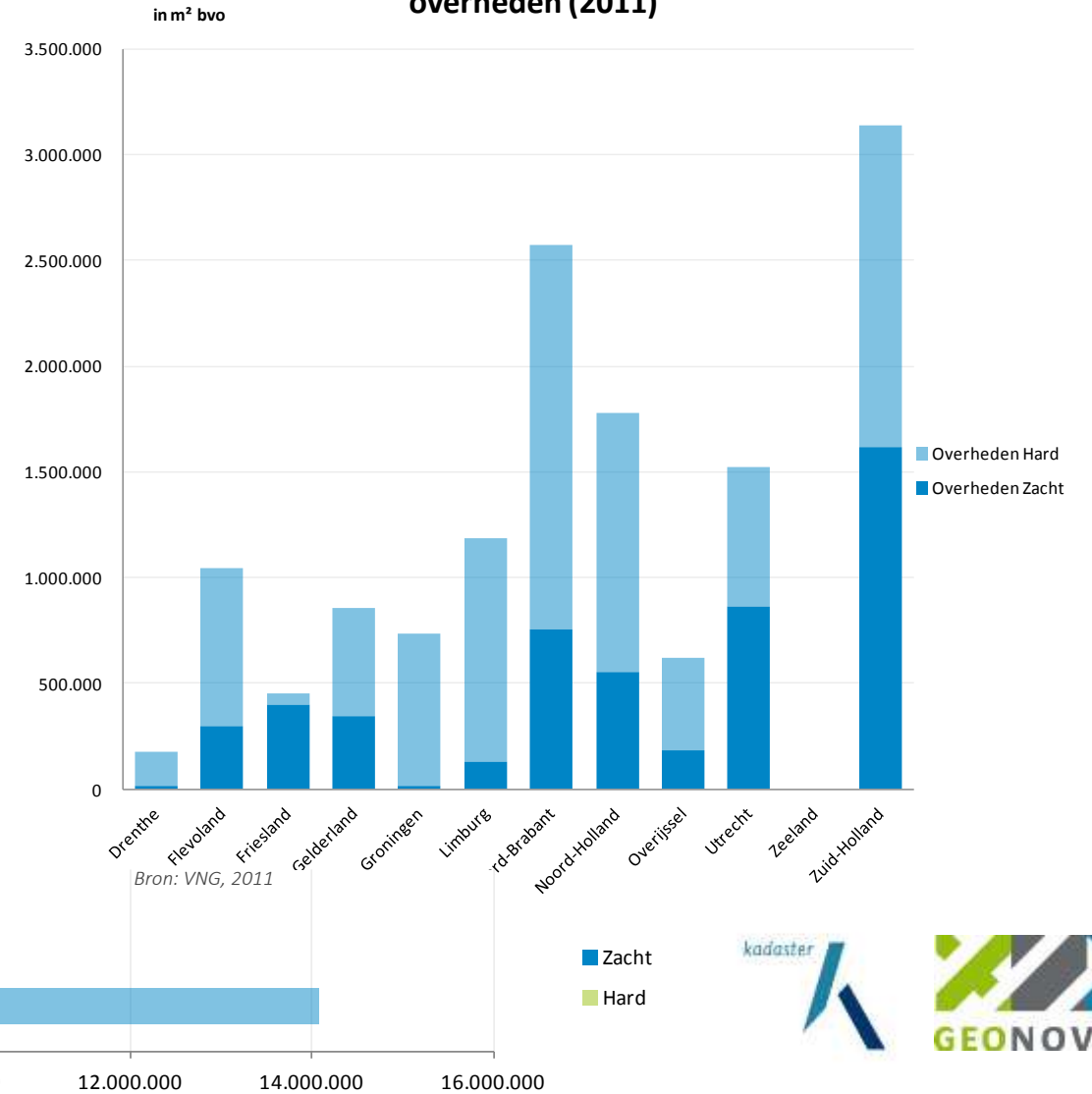


Cijfers

Harde en zachte plancapaciteit op provinciaal niveau volgens Neprom (2011)



Harde en zachte plancapaciteit op provinciaal niveau volgens overheden (2011)



Zacht
Hard



Waarom een leegstandsinformatievoorziening?

- **Kadaster** – registreren + verstrekken vastgoedgegevens
- **Geonovum** – toegankelijkheid + standaardisatie geo-informatie
- **Vastgoedsector** – aandacht voor locatie (initiatieven)
- **Onderzoeksbureaus** – specifieke vraagstukken
- **Ondanks specifieke vraagstukken** – behoefte aan integrale basisinformatie

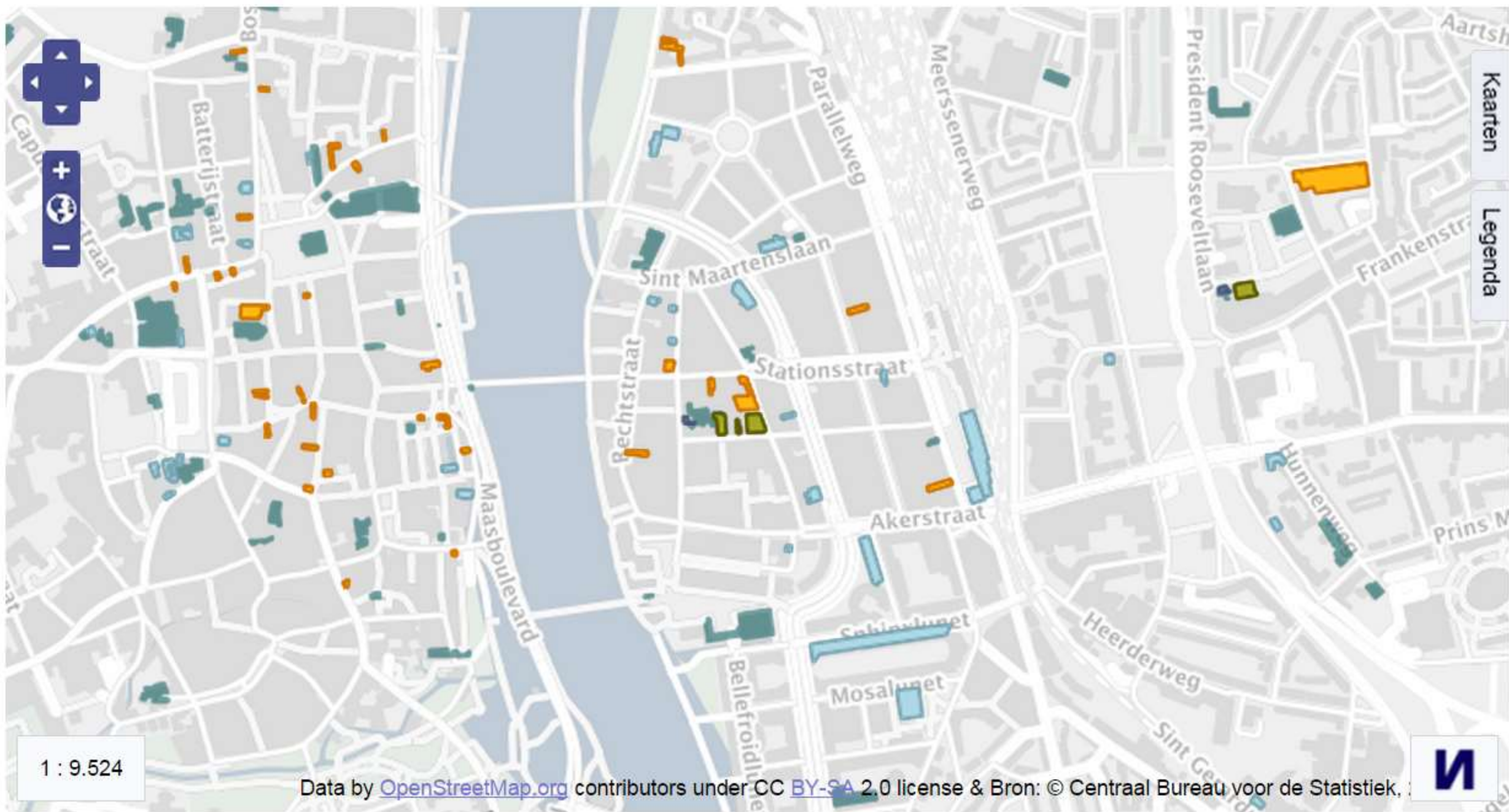


[Map](#)
[View](#)
[Additions](#)
[Bulk Edits](#)
[Deletions](#)
[Print or Share](#)
[Go to...](#)

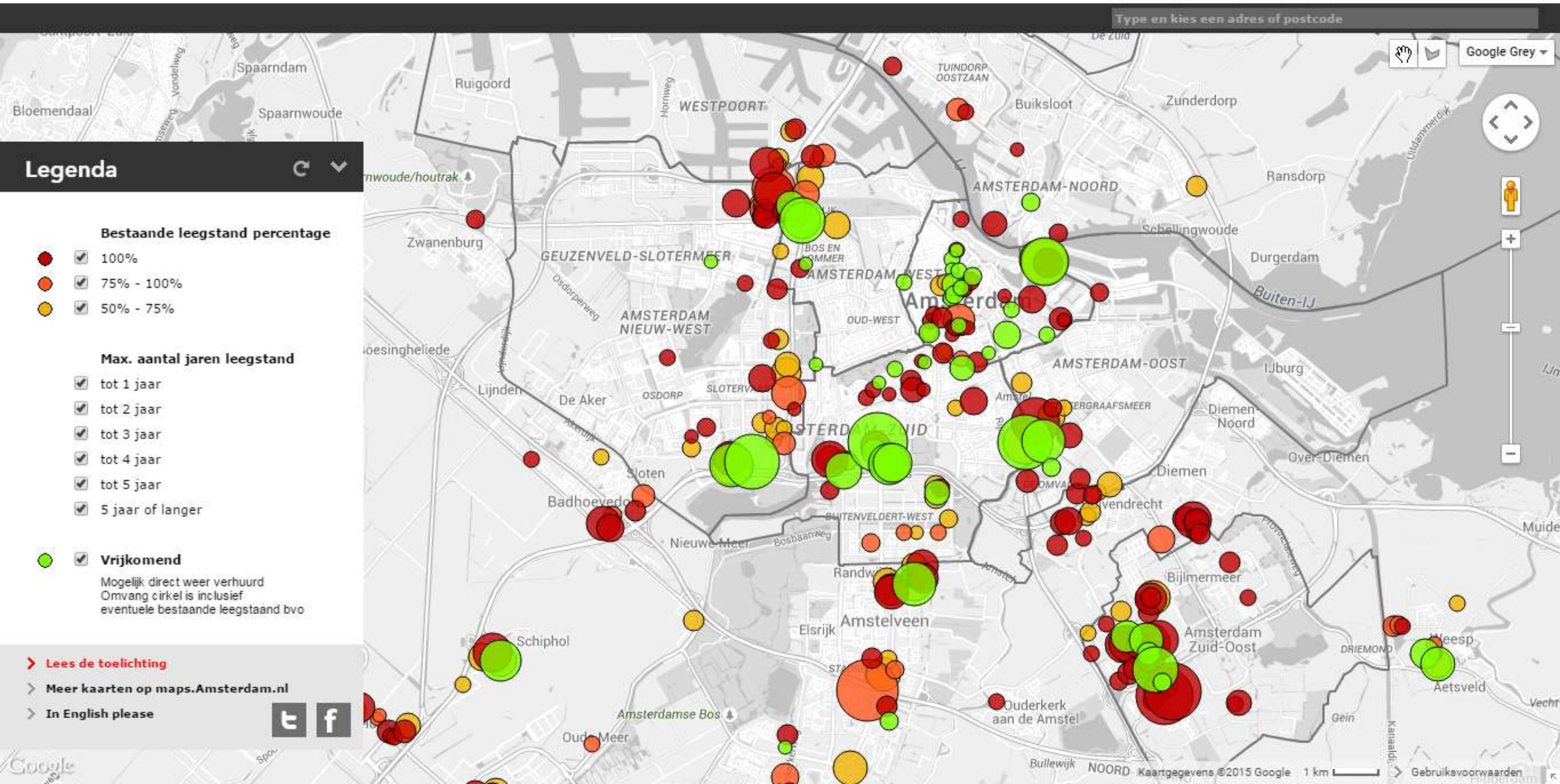
☒ All
 ☒ bedrijfsruimte
 ☒ kantoorpand
 ☒ winkelpand
 ☒ zorg vastgoed
 ☒ onderwijsgebouw
 ☒ maatschappelijk vastgoed
 ☒ recreatief / cultureel

[Pricing](#)
[Blog](#)
[Gallery](#)
[Facebook](#)
[Tweets](#)
[Contact](#)
[Privacy](#)
[Terms](#)
[Help](#)
[Testimonials](#)

Copyright © 2005-2015 Zee Source. All rights reserved.



Leegstaande kantoren Metropoolregio Amsterdam (selectie Kantorenloads)



Waarom een leegstands informatievoorziening?

Gebruikstype	Overeenkomst	Vastgoedtype
Kantoorfunctie	≈	Kantoorruimte
Winkelfunctie	≈	Winkelruimte
Industriefunctie	≈	Bedrijfsruimte
Woonfunctie	≈	Woonruimte
Sportfunctie	≈	Sportruimte/-voorziening
Onderwijsfunctie	≈	Onderwijsruimte
Gezondheidszorgfunctie	≈	Gezondheidszorgruimte
Bijeenkomstfunctie	≠	
Celfunctie	≠	
Logiesfunctie	≠	
Overige gebruiksfunctie	≠	
Bouwwerk geen gebouw zijnde	≠	

Bron: BAG hoofdgebruiksfuncties

Gewenste categorieën (voorlopig)

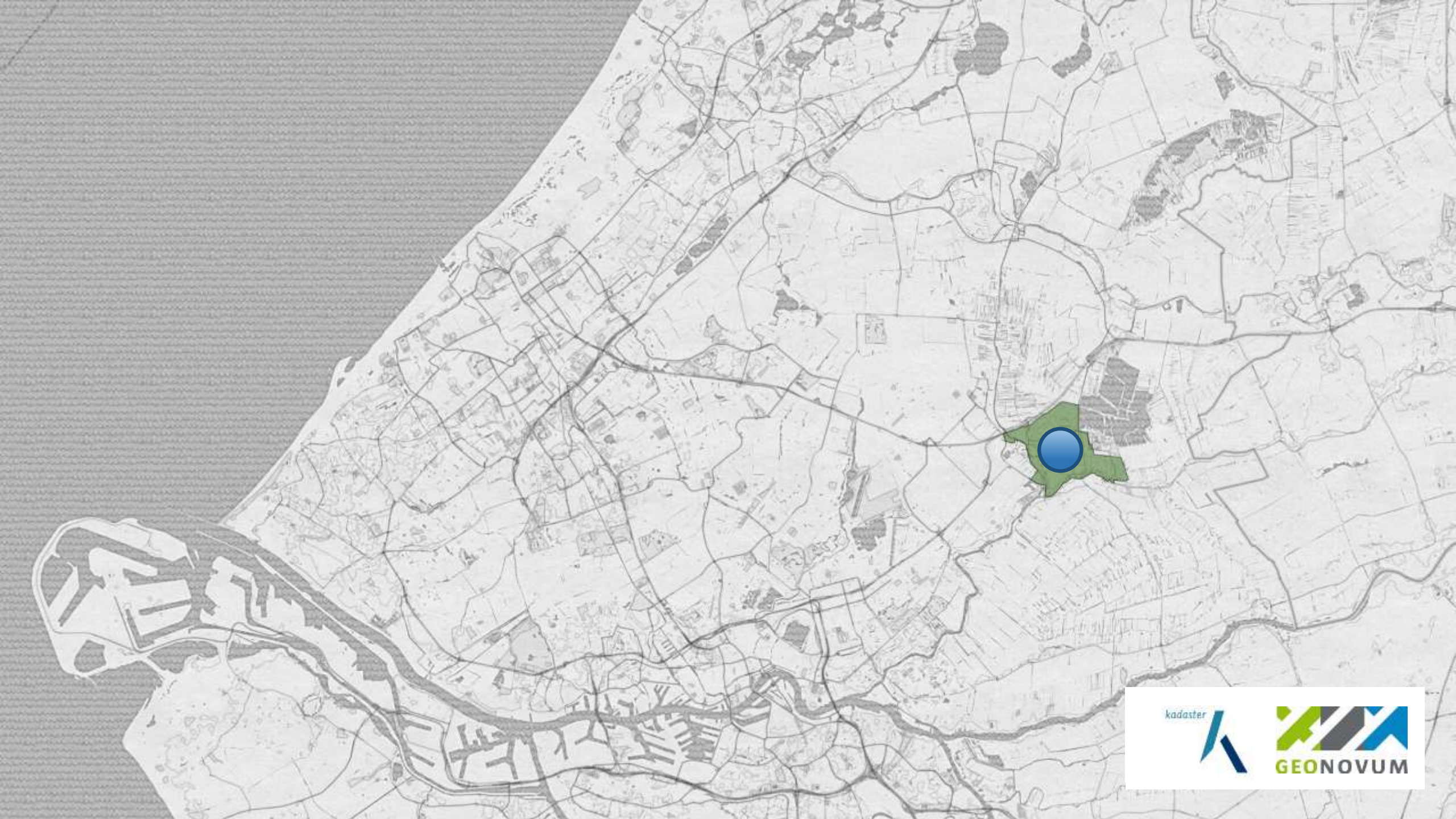


Waarom een leegstandsinformatievoorziening?

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon-/ Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor Gebouwinstallaties		
				Verticaal verkeersoppervlak		
				Parkeerruimte		
				GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging
				Horizontaal verkeeroppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Seperatiewanden		
	Tarra-oppervlak	Scheidingsconstr. Tussen geb. functies				
		Niet-toegankelijke leidingschachten				
		Statische bouwdelen				
		Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie		
		Ruimten lager dan 1,5 m				

Waarom een leegstandsinformatievoorziening?

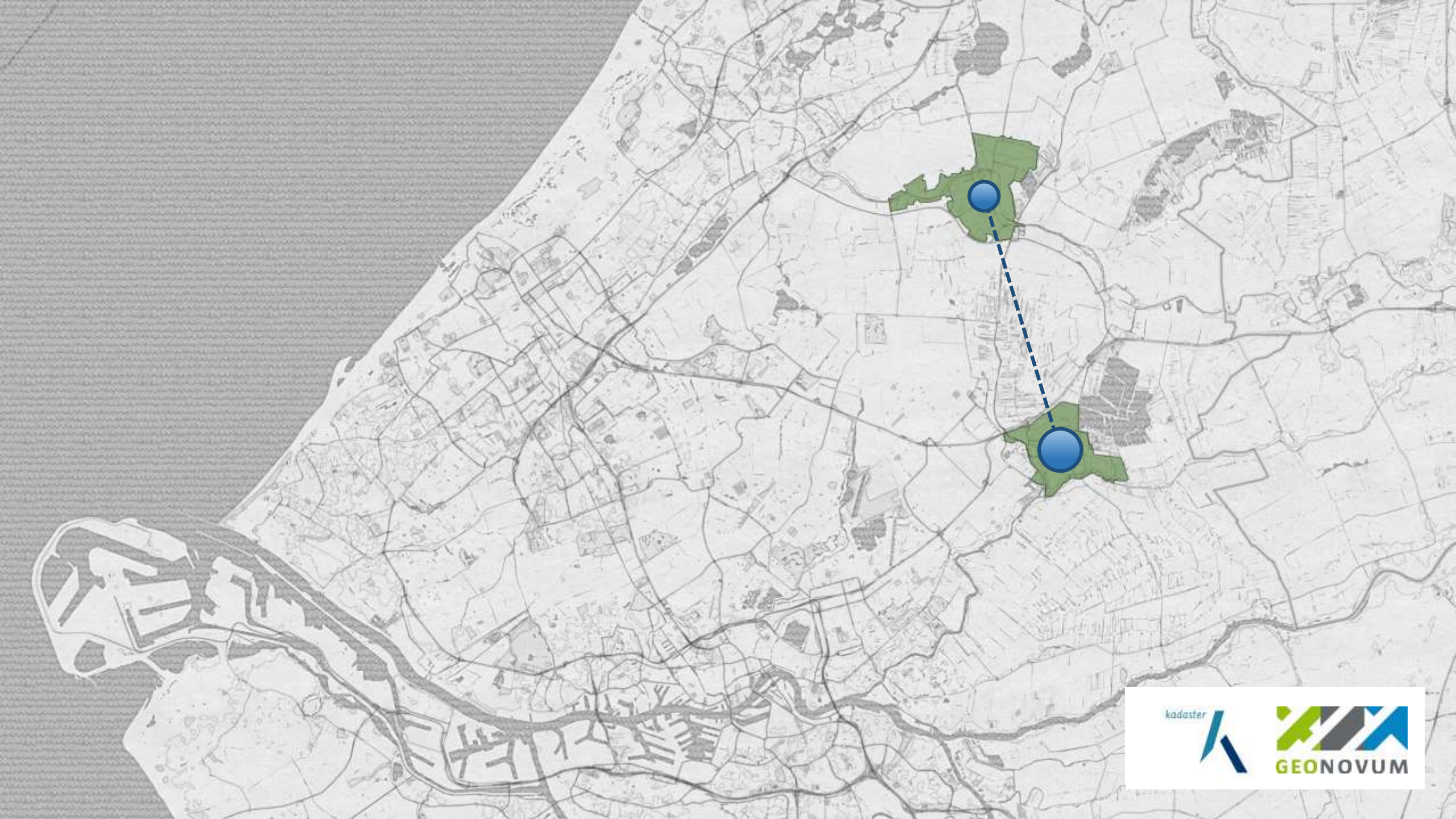
- **Kadaster** – registreren + verstrekken vastgoedgegevens
- **Geonovum** – toegankelijkheid + standaardisatie geo-informatie
- **Vastgoedsector** – aandacht voor locatie (initiatieven)
- **Onderzoeksbureaus** – specifieke vraagstukken
- **Ondanks specifieke vraagstukken** – behoefte aan integrale basisinformatie

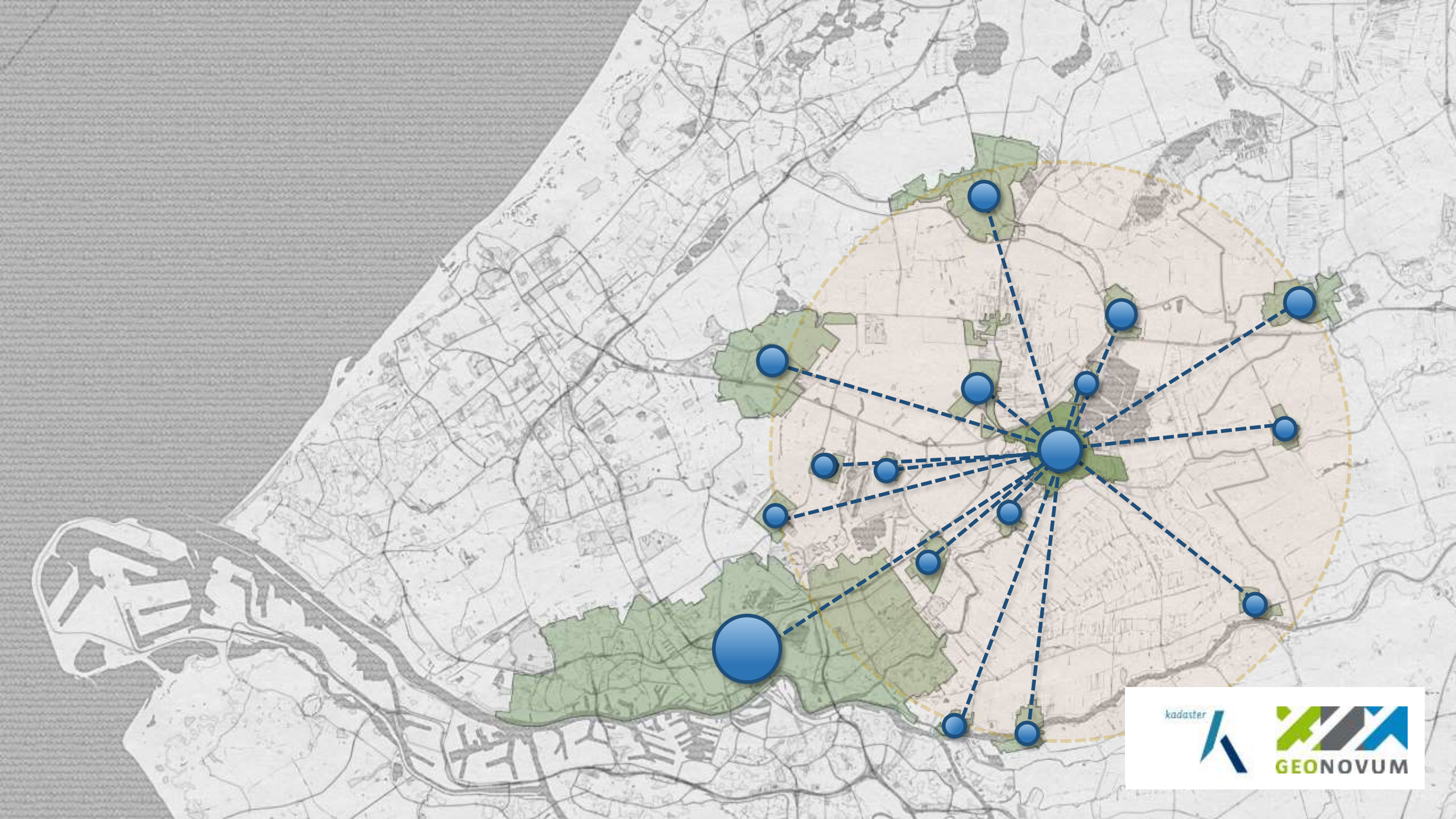


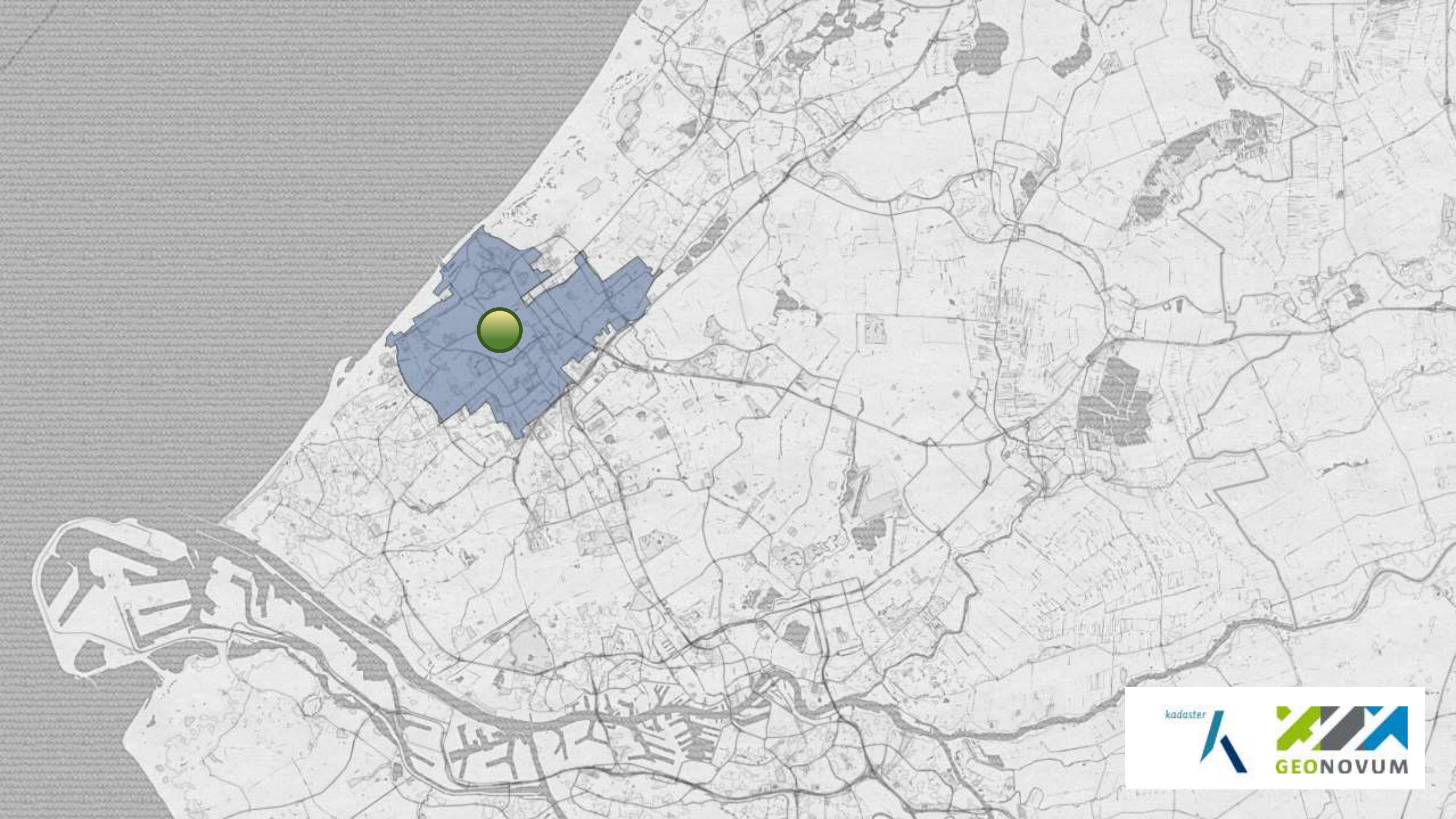
kadaster

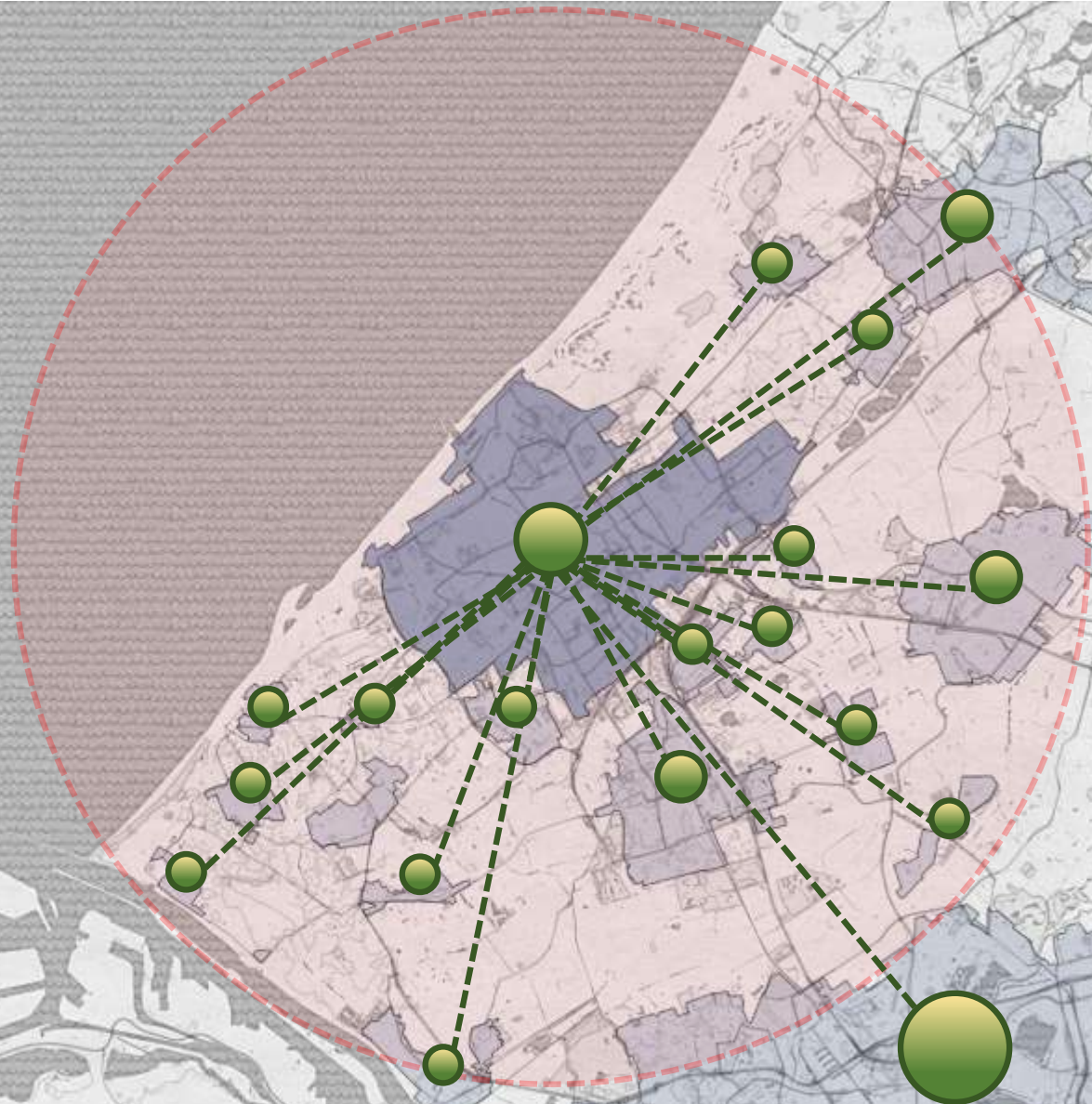


GEONOVUM



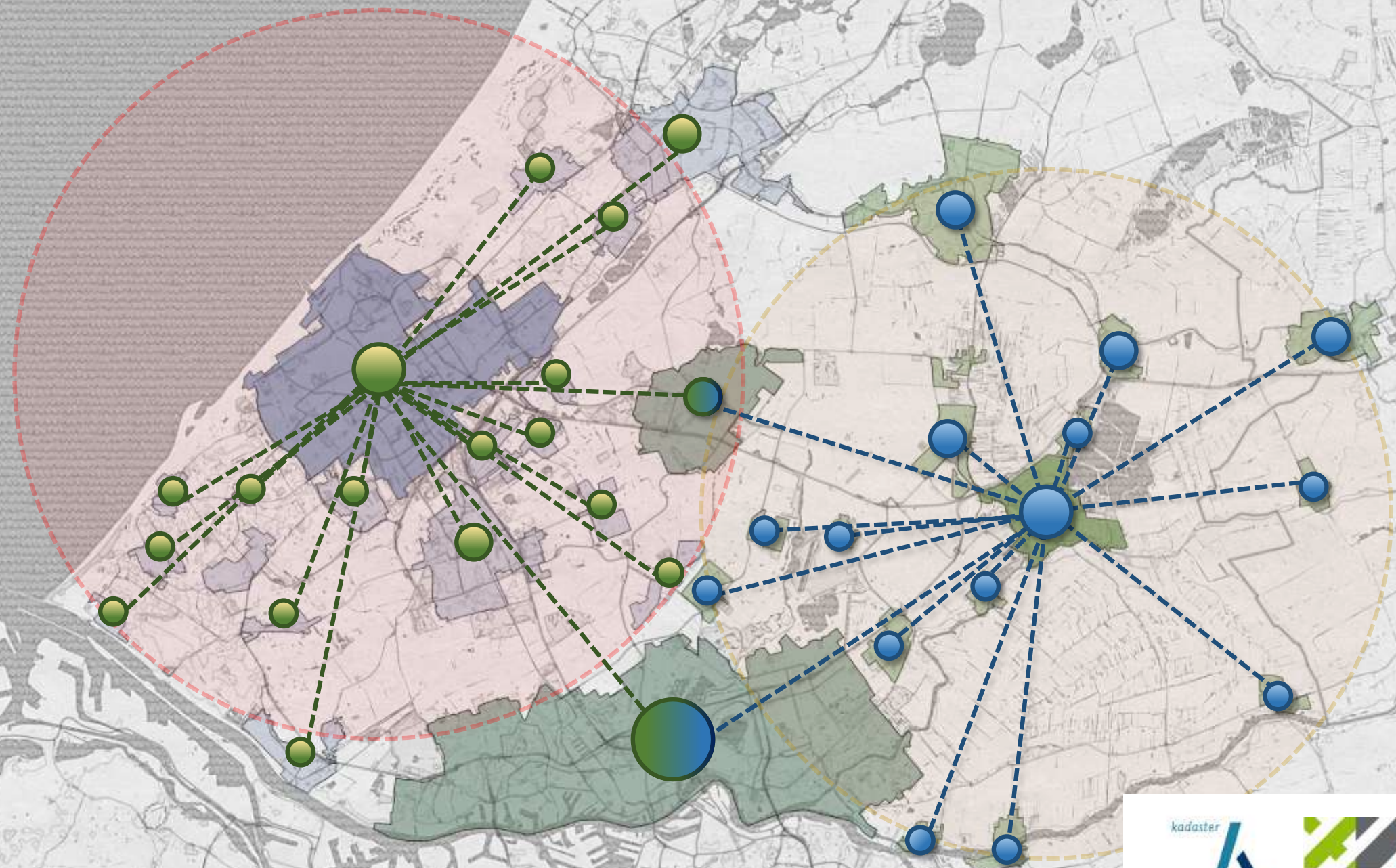






kadaster



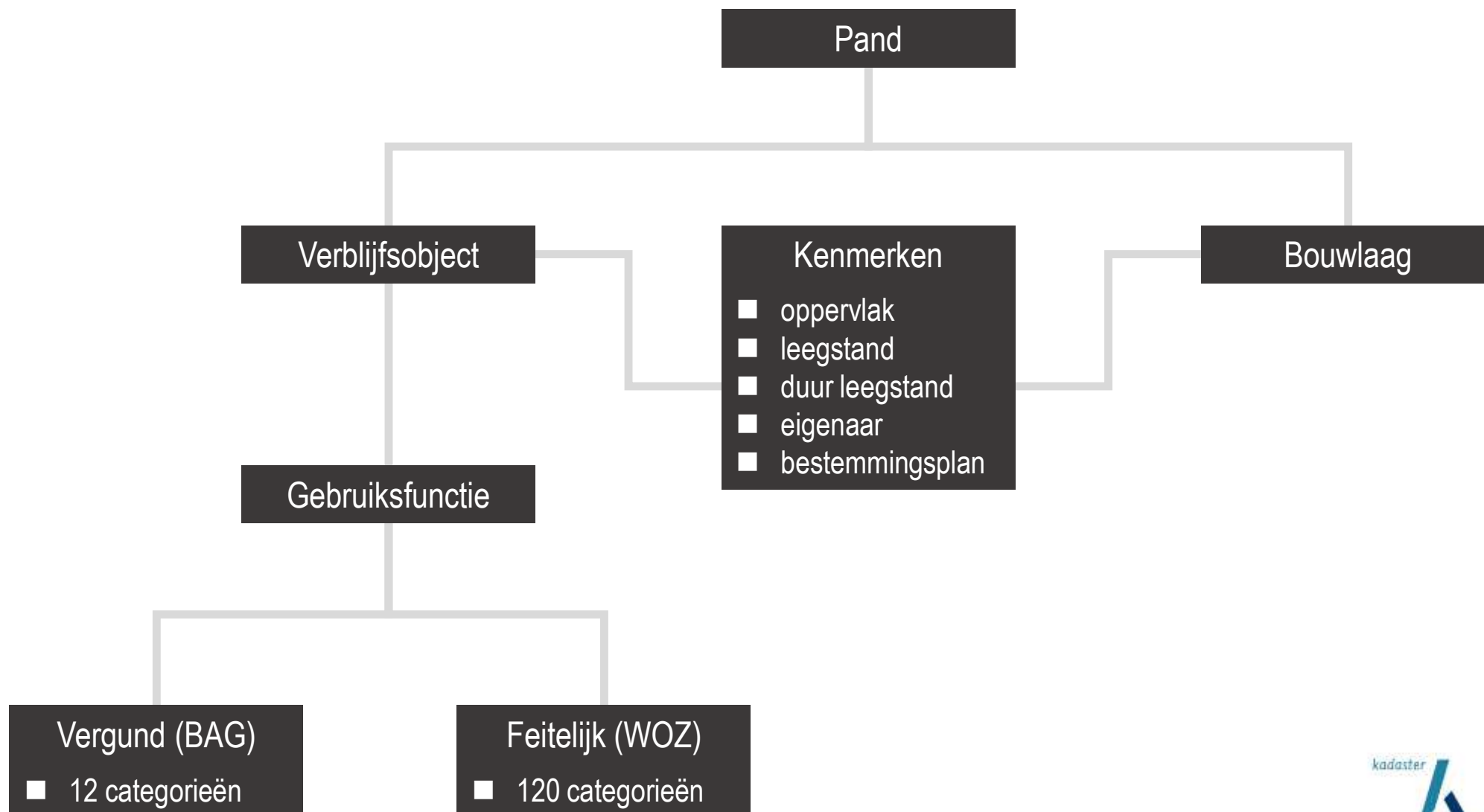


kadaster



Waarom een leegstandsinformatievoorziening?

- Gebrek aan actualiteit, continuïteit en kwaliteit van leegstandsinformatie;
- Specifiek en gelimiteerd aantal vastgoedmarktsegmenten;
- Ruimtelijke afbakening (vaak op basis van bestuurlijke grenzen);
- Uiteenlopende definities.



Drie invalshoeken

- W#01 – Eigenaarschap overheid [02-07-'15]
- W#02 – Ruimtelijke kwaliteit [06-10-'15]
- W#03 – Financiële effecten [01-09-'15]

Informatievraag

- Welk **belang** heeft uw organisatie bij goede en volledige leegstands informatie?
- Welke **ervaring** heeft uw organisatie met het gebruik van leegstands informatie tot op heden, met name op het gebied van kwaliteit en inwinning?
- Welke **gegevens** zijn voor uw organisatie absoluut noodzakelijk om optimaal te kunnen voorzien in de behoefte aan leegstands informatie?

Onderzoek - Proces

- Literatuurstudie (maart)
- Individuele gesprekken met betrokken (maart t/m oktober)
- Werksessies 01 t/m 03 (juli t/m oktober)
- Handelingsperspectief (oktober 2015)

Vragen of opmerkingen?