



De Erfgoedmonitor

Home > Onderwerpen > Leegstand monumentale woningen

Leegstand monumentale woningen



Monumentale woningen stonden medio 2013 bijna twee keer zo vaak leeg als gemiddeld. Ook staan ze langer leeg dan gemiddeld. Vooral huurwoningen die eigendom zijn van particuliere verhuurders hebben te maken met leegstand. Dat is de uitkomst van een landelijk onderzoek dat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft uitgevoerd naar de leegstand van monumentale woningen en de daadwerkelijke beschikbaarheid ervan voor de woningmarkt. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft het CBS gevraagd dit onderzoek uit te voeren omdat de leegstand van vastgoed de afgelopen jaren is toegenomen als gevolg van demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De RCE wil weten wat deze ontwikkelingen betekenen voor monumentaal vastgoed. De resultaten geven aanleiding om het onderzoek over een paar jaar te herhalen en vast te stellen of er sprake is van een trend of een tijdelijke 'achterstand' als gevolg van de economische crisis.

Onderzoeksmethodiek

Als opdrachtgever van het onderzoek is de RCE aangehaakt bij een onderzoek dat eerder al door het ministerie van Binnenlandse Zaken bij het CBS was uitgezet naar leegstand van woningen. In opdracht van de RCE is nog een keer apart gekeken naar adressen waar de status van rijksmonument op rust. Het onderzoek is in verschillende fasen uitgevoerd.

1e fase

Gerelateerde publicaties

Onderzoek
CBS Leegstand
monumentale
woningen
2012-2013



Leegstaande
woningen wel
of niet
beschikbaar
voor de
woningmarkt;
een
inventarisatie
van het
energieverbruik,
nevenfuncties
en
sloopvergunningen
(CBS; 2015)

Allereerst is de 'administratieve leegstand' vastgesteld. Dit wil zeggen dat in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) op een adres met een woonfunctie niemand staat ingeschreven als bewoner. Het CBS heeft hiervoor alle adressen waar volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) sprake is van een woonfunctie, gekoppeld aan de GBA. De constatering dat een pand 'administratief' leeg staat wil echter nog niet zeggen dat het pand ook beschikbaar is voor de woningmarkt. Zo kan het pand in de loop van de tijd een andere functie dan wonen hebben gekregen, zonder dat dit in de BAG is geregistreerd. Het kan ook gaan om een etage boven een winkel die vaak niet meer geschikt is voor bewoning. Of er is bijvoorbeeld sprake van niet geregistreerde bewoning. In deze en in andere gevallen is de woning niet beschikbaar voor de woningmarkt en staat de woning dus feitelijk niet leeg.

2e fase

In een tweede fase heeft het CBS daarom onderzocht hoeveel woningen die administratief leeg stonden op dat moment ook echt beschikbaar waren voor de woningmarkt. Hiervoor zijn diverse andere databestanden in het onderzoek betrokken. Zo is onderzocht of het leegstaande pand volgens de registratie van de onroerend zaakbelasting een andere functie heeft dan wonen, of er een sloopvergunning is aangevraagd, of er vanaf een bepaalde drempelwaarde energie wordt verbruikt op het adres, of er sprake is van een tweede (vakantie)woning en of er sprake is van een dubbelfunctie zoals een winkel- of logiesfunctie. Als uit een van deze vergelijkingen bleek dat het pand wel in gebruik is, werd de leegstand hiervoor gecorrigeerd. Uitkomst van dit onderzoek waren [cijfers voor heel Nederland](#) van woningen die medio 2013 niet alleen administratief leeg stonden, maar ook beschikbaar waren voor de woningmarkt.

3e fase

Om vervolgens de leegstand van rijksmonumentale woningen te bepalen, zijn de onderzoeksgegevens van de totale woningvoorraad gekoppeld aan een lijst met adressen waar volgens het monumentenregister van de RCE een rijksmonument staat. Uit deze lijst heeft het CBS ruim 55.000 adressen gefilterd die volgens de BAG een woonfunctie hebben. Dit aantal is aanzienlijk hoger dan het aantal woonhuizen in het monumentenregister, doordat zowel hoofd- als nevenadressen in het onderzoek zijn betrokken, evenals andere typen rijksmonumenten met een woonfunctie, zoals boerderijen, landhuizen, directeurswoningen en pastorieën.

Voor zowel de administratieve leegstand als voor de beschikbaarheid voor de woningmarkt geldt dat het leegstandspercentage onder rijksmonumentale woningen ongeveer twee keer zo hoog is als onder de totale woningvoorraad.

Via [deze link](#) zijn is de tabellenset op de website van het CBS te raadplegen. De afwijkende cijfers in tabel 4 komen door de afrondingsregels die het CBS gebruikt. In de tabellen zijn aantallen kleiner dan 10 afgerond op vijftallen. Bij het berekenen van de relatieve leegstand zijn percentages die betrekking hebben op aantallen kleiner dan 10, vervangen door het teken x. Voor de informatie over WOZ-waarden in tabel 4 geldt een strengere publicatienorm. Daarbij zijn cellen met minder dan 50 woningen onderdrukt.

Indicatoren bij dit onderwerp

Leegstand monumentale woningen - aantal en duur

leegstand

Van de totale woningvoorraad in Nederland stond medio 2013 2,7% van alle beschikbare woningen leeg, voor monumentale woningen was dit percentage 5,4%. 69,8% hiervan stond langer dan 1,5 jaar leeg.

Leegstand monumentale woningen - beschermde

stads- en dorpsgezichten

De leegstand van woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten ligt met 6,1% ruim twee keer zo hoog als gemiddeld (2,7%).

Leegstand monumentale woningen - kenmerken

Goedkope en kleinere monumentale woningen staan vaker leeg dan dure en grotere monumenten (5,4% tegen 3,4%). Onder de monumentale huurwoningen is de leegstand hoger dan onder de koopwoningen (6,2% om 3,8%) en gaat het vooral om woningen in particulier bezit. Bij woningcorporaties ligt het percentage leegstand onder het gemiddelde.