

Maatschappelijk Vastgoed in Zuid-Holland

Inventarisatie van aard en omvang van het maatschappelijk vastgoed in de provincie Zuid-Holland

Versie 1.0

Colofon

Opdrachtgever(s) Provincie Zuid-Holland

Auteur(s)

Datum Oktober 2022

Status Definitief

Inhoud

Inleiding.....	5
Doelstelling onderzoek	5
Definitie van maatschappelijk vastgoed.....	6
Demografische ontwikkeling	7
1 Wat is de omvang van de maatschappelijke vastgoed voorraad in Zuid-Holland en hoe heeft dit zich de afgelopen jaren ontwikkeld, in kwantitatieve, functionele zin?	9
1.1 Hoeveel m ² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed is er in Zuid-Holland aanwezig op 01-01-2022	9
1.1.1 Maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie	9
1.1.2 Maatschappelijk vastgoed per type eigenaar	10
1.1.3 Maatschappelijk vastgoed per regio	12
1.2 Hoeveel m ² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed is er in Zuid-Holland aanwezig op 01-01-2015	16
1.2.1 Maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie in 2015	17
1.2.2 Maatschappelijk vastgoed per regio in 2015	19
2 Hoeveel m ² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed stond er op 1 januari 2015 en op 1 januari 2021 leeg in Zuid-Holland, in totaal, per (deel)sector, per gebruiksfunctie en per gebied?	20
2.1 Leegstand van maatschappelijk vastgoed in 2021.....	20
2.2 Leegstand van maatschappelijk vastgoed in 2015.....	21
3 In welke mate is er nu sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod in maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland, en hoe ontwikkelen vraag naar en aanbod zich naar verwachting de komende tien jaar?	23
3.1 Demografie en verwachte ontwikkeling	23
3.2 Regionale verschillen in de prognose en demografische opbouw	24
3.3 Regionale vergelijking maatschappelijk vastgoed en demografie	26
3.3.1 Maatschappelijk vastgoed (totaal) in relatie tot demografische ontwikkeling.....	28
3.3.2 Onderwijsvastgoed in relatie tot de ontwikkeling van het aantal jongeren.....	29
3.3.3 Zorgvastgoed in relatie tot de ontwikkeling van het aantal ouderen	30
4 Wat is de (bouw- en functioneel technische) gesteldheid van het gebouwde maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland?.....	31
4.1 Bouwperiode maatschappelijk vastgoed	31
4.2 Energielabelverdeling van maatschappelijk vastgoed.....	33
5 Conclusies	35
Bijlage I Bouwregelgeving	37
Bijlage II Percentage leegstand (2021) per gebruiksfunctie per provincie (op basis van CBS-statline)	38

6	Bijlage III voorraad maatschappelijk vastgoed, het inwonertal en de m ² maatschappelijk vastgoed per inwoner, per provincie	39
---	--	----

Inleiding

Provinciale Staten van Zuid-Holland willen zich beraden over de vraag of er voor de provincie een rol en/of taak ligt bij de (her)ontwikkeling van vastgoed voor maatschappelijke functies. Voor het goed functioneren van de samenleving, het vitaal houden van gemeenten en hun kernen en het leefbaar zijn van wijken is de aanwezigheid van maatschappelijke functies zoals onderwijs, (gezondheids-)zorg, cultuur, sport en ontmoeting van groot belang. De druk op de schaarse ruimte in de provincie Zuid-Holland is groot en de invulling ervan kan dan ook op gespannen voet staan met dit belang. Tegelijkertijd is het gebruik van maatschappelijk vastgoed voortdurend aan verandering onderhevig. Zo verliest bestaand maatschappelijk vastgoed soms haar functie, omdat er (op die plek) geen vraag meer is naar de functie die het vastgoed huisvest, of omdat de kwaliteit van het vastgoed niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen voor die functie. Ook is er soms vraag naar vastgoed voor de huisvesting van nieuwe of andere maatschappelijke functies op een plek. Daarnaast hebben diverse demografische, technologische en sociaal-culturele trends invloed op de vraag naar en het gebruik van maatschappelijk vastgoed.

Doelstelling onderzoek

De algehele onderzoeksvraag van de provincie Zuid-Holland is: *Welke rol past de provincie als het gaat om bestaand en nieuw maatschappelijk vastgoed met het oog op een goede ruimtelijke ordening?*

Om hier meer zicht op te krijgen beantwoordt dit onderzoek van het Kadaster de vraag: *Wat is de staat van maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland en is deze toereikend?* Het vormt een onderdeel van de beantwoording van centrale vraag van de provincie. De bijdrage van het Kadaster is nadrukkelijk een beeldvormend onderzoek. Het is een inventarisatie van het maatschappelijk vastgoed in de provincie. Het onderzoeksrapport kan als basis dienen voor een advies van de Provinciale Adviescommissie Leefomgeving over de gewenste positie van de provincie bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

De volgende vier hoofdvragen worden in dit onderzoek beantwoord:

1. *Wat is er nu aan bestaand maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland en hoe heeft dit zich de afgelopen jaren ontwikkeld, in kwantitatieve, functionele zin?*
 - Hoeveel m² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed is er op 1 januari 2022 in Zuid-Holland aanwezig, in totaal, per (deel)sector, per gebruiksfunctie, per type eigenaar, per gebruikerstype en per gebied en naar kenmerken gebruiksoppervlak en bouwperiode.
 - Hoeveel m² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed is er op 1 januari 2015 in Zuid-Holland aanwezig, in totaal, per (deel)sector, per gebruiksfunctie, per type eigenaar, per gebruikerstype en per gebied en naar kenmerken gebruiksoppervlak en bouwperiode.
2. *Hoeveel m² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed stond er op 1 januari 2015 op 1 januari 2022 leeg in Zuid-Holland, in totaal, per (deel)sector, per gebruiksfunctie en per gebied?*
3. *In welke mate is er nu sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod in maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland, en hoe ontwikkelen vraag naar en aanbod zich naar verwachting de komende tien jaar?*
4. *Wat is de (bouw- en functioneel technische) gesteldheid van het maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland?*

Definitie van maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is in de praktijk nog een verzamelbegrip, zonder een eenduidige definitie. De één heeft het over een gebouw met een publieke functie, gefinancierd met publieke middelen. De ander over bedrijf onroerend goed met meerwaarde voor de samenleving. Doorgaans worden gebouwen bedoeld "met een publieke functie die een maatschappelijke meerwaarde realiseren". Om welke gebouwsoorten het gaat en wie daarvan de eigenaar is, is echter niet scherp gedefinieerd. Ten behoeve van dit onderzoek is daarom, in samenspraak met de provincie Zuid-Holland, een definitie van maatschappelijk vastgoed bepaald, die het beste past bij de onderzoeksvragen. Zo wordt ook grond met een maatschappelijke functie in dit onderzoek tot maatschappelijk vastgoed gerekend. Er is enige overlap tussen grond met een maatschappelijke functie en gebouwd maatschappelijke vastgoed. In sommige gevallen staan op de grond met een maatschappelijke functie ook één of meerdere gebouwen met een maatschappelijke functie. Daarom worden de aantallen en oppervlakte van beide 'soorten' in dit onderzoek los van elkaar getoond.

Gebouwen met een maatschappelijke functie

De gegevens over de gebouwde maatschappelijke vastgoedvoorraad zijn samengesteld op basis van twee zogeheten basisregistraties. Een basisregistratie is een bij wet aangewezen registratie met daarin gegevens van hoogwaardige kwaliteit, die door alle overheidsinstellingen verplicht worden gebruikt bij de uitvoering van publiekrechtelijke taken. De in dit onderzoek gebruikte basisregistraties zijn de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Kadaster (BRK).

De BAG is de registratie waarin adresgegevens en kenmerken zijn vastgelegd van alle verblijfsobjecten¹ in Nederland. De Nederlandse gemeenten zijn bronhouder van de BAG en leveren de basisgegevens aan. De adresgegevens maken het mogelijk het gebouw geografisch te plaatsen. Gebouwenkenmerken als bouwjaar, oppervlakte en functie maken het bovendien mogelijk gebouwen te categoriseren naar deelmarkten en analyses te doen op omvang en kwaliteit.

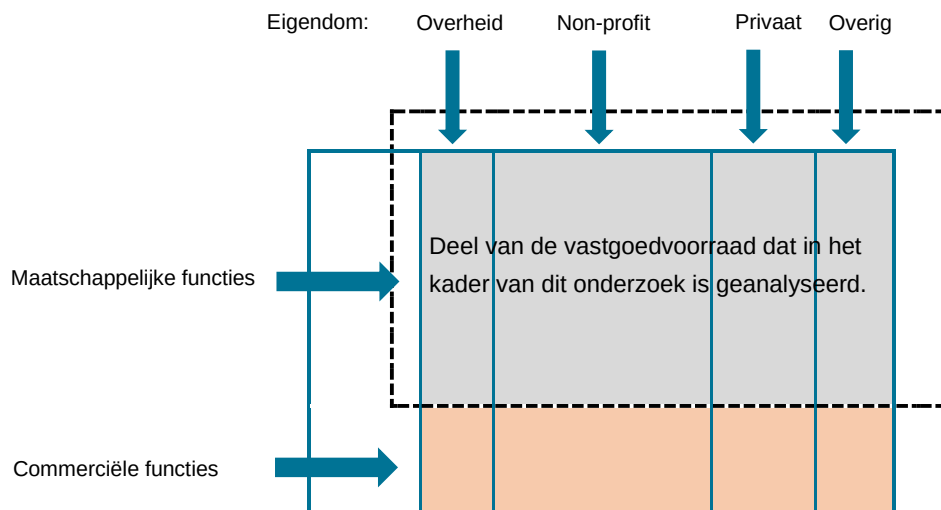
Voor het gebouwde maatschappelijk vastgoed wordt de basis gevormd door vier gebruiksfuncties uit de BAG. Alle verblijfsobjecten die in de BAG ten minste een bijeenkomst-, onderwijs-, zorg- of sportfunctie hebben, worden gezien als vastgoed met een maatschappelijke functie. Een verblijfsobject kan meerdere gebruiksfuncties hebben, bijvoorbeeld een bijeenkomstfunctie en een woonfunctie. Als een object één van de bovengenoemde functies in combinatie met andere - niet maatschappelijke - functies heeft, dan wordt het verblijfsobject meegenomen in de analyse en de oppervlakte verdeeld. Heeft een verblijfsobject van 1.200m² bijvoorbeeld een bijeenkomstfunctie in combinatie met twee niet maatschappelijke functies, dan telt het object voor 400 m² (1.200/3) mee als bijeenkomstfunctie.

Gebouwen in maatschappelijk eigendom

De Basisregistratie Kadaster (BRK) registreert de eigendomssituatie in de ruimtelijke en gebouwde omgeving. De BRK wordt gemaakt door en beheerd bij het Kadaster. De BRK maakt het mogelijk om de gebouwen in de provincie Zuid-Holland in te delen naar type eigenaar. Daarmee is de vraag te beantwoorden of het gebouw in eigendom is van een commerciële organisatie of van een publieke instelling. Op deze wijze is nog een nauwkeuriger beeld te geven van het maatschappelijk relevante vastgoed. De eigendomssituatie van de gebouwen is in deze studie relevant, maar niet gebruikt voor de definitie van maatschappelijk vastgoed.

¹ In dit onderzoek is een verblijfsobject een zelfstandige ruimte in een pand met een eigen adres. Een pand kan één of meerdere verblijfsobjecten bevatten.

Figuur Schematisch overzicht vastgoedmarkt naar eigendom en functie



Grond met een maatschappelijke functie

Voor de inventarisatie van grond met een maatschappelijke functie is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Topografie (BRT/Top10NL). In de BRT van het Kadaster worden door middel van luchtfoto's gebieden geïdentificeerd met een specifieke functie (functionele gebieden). Hieronder een overzicht van de omschrijving van de functionele gebieden die zijn meegenomen in de analyse. Ook is te zien of deze zijn ondergebracht onder een sport- of bijeenkomstfunctie:

Sportfunctie
Sportterrein
Sportcomplex
Tennispark
IJsbaan
Zwembadcomplex
Bijeenkomstfunctie
Begraafplaats
Heemtuin
Botanische tuin
Openluchtmuseum
Openluchttheater

Voor grond met een maatschappelijk functie is ook een koppeling gemaakt met de Basisregistratie Kadaster (BRK). Net als bij het gebouwde maatschappelijk vastgoed maakt dit het voor de actuele situatie (2022) mogelijk om de grond in te delen naar type eigenaar.

Demografische ontwikkeling

De provinciale gegevens over de demografische ontwikkeling zijn gebruikt om de statistieken globaal in perspectief te kunnen plaatsen. De demografie is immers een belangrijke drijver voor de intensiteit van het

gebruik van veel gebouwen met een maatschappelijke functie. Een regionale vergelijking van de acht (woon)regio's² in Zuid-Holland maakt tenslotte inzichtelijk in welke mate profielen van deelmarkten (zorg en onderwijs) verschillen en dus mogelijk een ander toekomstperspectief lijken te hebben.

² Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee, Haaglanden, Hoeksche Waard, Holland Rijnland, Midden-Holland en Regio Rotterdam

1 Wat is de omvang van de maatschappelijke vastgoed voorraad in Zuid-Holland en hoe heeft dit zich de afgelopen jaren ontwikkeld, in kwantitatieve, functionele zin?

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op deelvraag 1, waarin de omvang van het maatschappelijke vastgoed in termen van aantallen en oppervlaktes inzichtelijk wordt gemaakt.

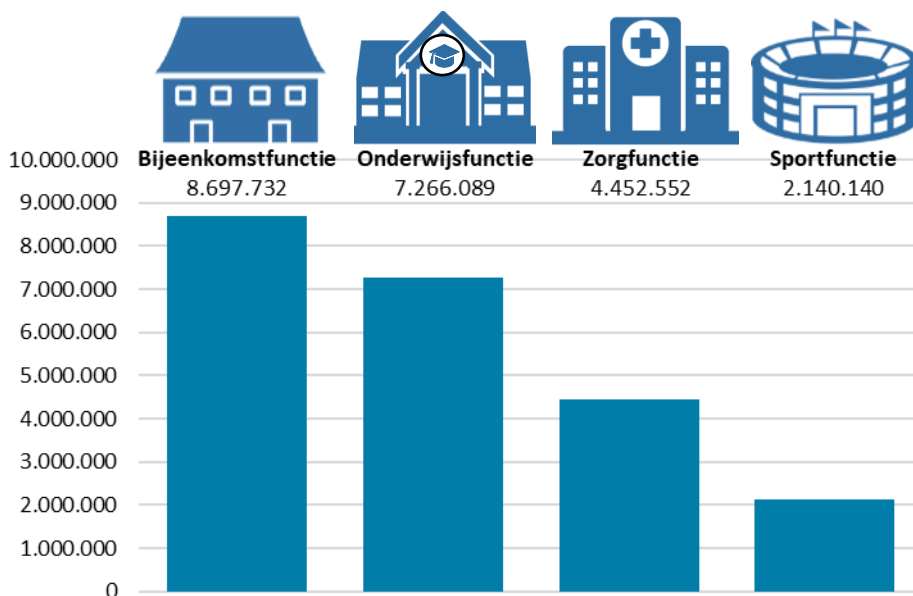
1.1 Hoeveel m² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed is er in Zuid-Holland aanwezig op 01-01-2022

De totale omvang van de maatschappelijke gebouwenvoorraad in Zuid-Holland wordt geschat op bijna 22,6 miljoen m² bruto vloeroppervlak. Ter vergelijking, dat is meer dan de kantoreenvoorraad (19,3 miljoen m²) en de winkelveerhoud (10,2 miljoen m²) in de provincie. Het uitgevoerde onderzoek laat zien dat deze vierkante meters vastgoed zijn verdeeld over bijna 43.400 gebouwen in de provincie. Naast het gebouwde vastgoed telt de provincie ook ruim 32,1 miljoen m² onbebouwde grond met een maatschappelijke functie.

1.1.1 Maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie

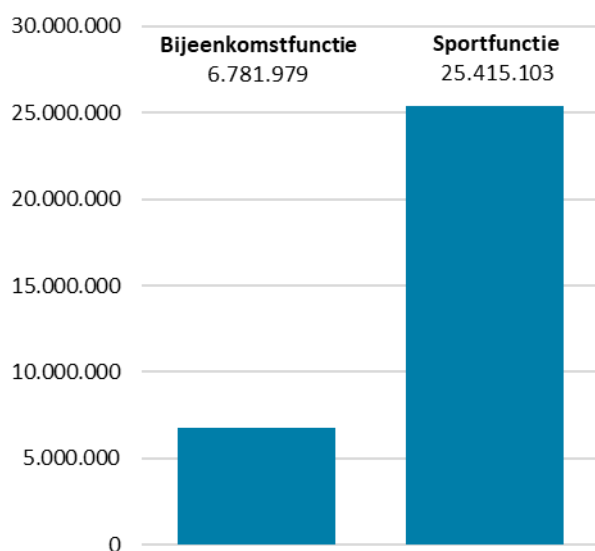
De BAG beschrijft de gebouwfuncties van gebouwen waaronder functies als bijeenkomst, gezondheidszorg, onderwijs en sport. Op basis van deze maatschappelijke functies van gebouwen is een eerste inschatting te geven van het relevante vastgoed voor dit onderzoek. Volgens de BAG staat er in de provincie Zuid-Holland bijna 22,6 miljoen m² aan gebouwen met deze functies.

Figuur 1 Hoeveelheid vierkante meters maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie in 2022



Naast de maatschappelijke gebouwenvoorraad zijn er ook onbebouwde gebieden/locaties die een maatschappelijk doel dienen. Het gaat in totaal naar schatting om ruim 32,1 miljoen vierkante meter. Het merendeel, ruim 25,4 miljoen m², wordt ingezet voor sport (sportvelden, tennisbanen, ijsbanen, etc.). Iets meer dan 6,7 miljoen m² wordt gebruikt voor bijeenkomstdoeleinden, zoals begraafplaatsen en tuinen.

Figuur 2 Hoeveelheid onbebouwde grond met een maatschappelijke functie 2022



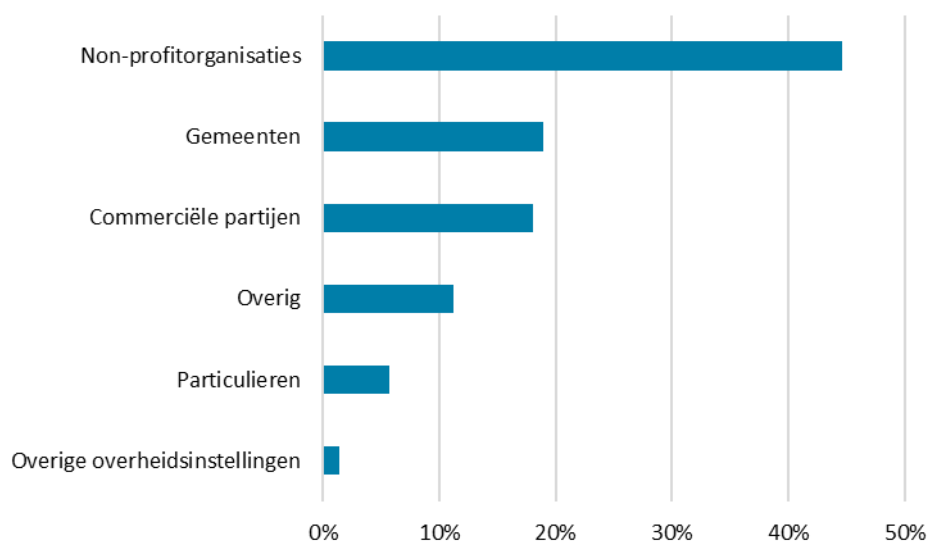
1.1.2 Maatschappelijk vastgoed per type eigenaar

Zoals gezegd is er naar schatting ongeveer 22,6 miljoen m² vastgoed in Zuid-Holland. Deze gebouwenvoorraad is verdeeld naar gebouwen met vier soorten functies en is daarnaast in te delen naar type eigenaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed naar gebruiksdoel en type eigenaar. Objecten die vanuit de BAG een bijeenkomst, onderwijs, zorg of sportfunctie hebben worden gezien als maatschappelijk vastgoed, ongeacht het type eigenaar. Kantoren, winkels en gebouwen met overige gebruiksfuncties zijn, zeker als ze in bezit zijn van publieke partijen, uiteraard ook maatschappelijke relevant. In dit onderzoek zijn ze echter niet gerekend tot maatschappelijk vastgoed.

Figuur 3 Aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed naar gebruiksdoel en type eigenaar

	Gemeenten	Overige Overheidsinstellingen ³	Non-Profit organisaties ⁴	Commerciële bedrijven	Particulieren	Overig	Totaal
Bijeenkomst	1.890.681	237.807	2.607.724	2.464.839	782.473	714.207	8.697.732
Onderwijs	1.348.401	28.411	4.452.036	364.272	60.263	1.012.706	7.266.089
Zorg	123.024	12.231	2.631.113	803.444	293.994	588.746	4.452.552
Sport	920.229	32.841	372.226	437.938	163.509	213.397	2.140.140
Kantoor	1.001.020	1.683.466	1.448.422	NVT	NVT	NVT	4.132.908
Winkel	288.452	25.689	734.213	NVT	NVT	NVT	1.048.355
Overig ⁵	2.183.892	770.614	3.767.073	NVT	NVT	NVT	6.721.579

Figuur 4 Gebouwd maatschappelijk vastgoed naar type eigenaar



Het grootste deel (45%) van het maatschappelijk vastgoed is in bezit van eigenaren in de categorie non-profitorganisaties. Dit komt voornamelijk door de vele vierkante meters vastgoed met een onderwijsfunctie (4,45 miljoen m²). Maar ook door veel oppervlakte met een bijeenkomst- (2,6 miljoen m²) en gezondheidszorgfunctie (2,63 miljoen m²). Gemeenten bezitten 19% van het totaal aan maatschappelijk vastgoed en overige overheidsinstellingen (provincie, rijk) 1%. Commerciële bedrijven en particulieren zijn goed voor 24% van de voorraad. Wat opvalt is de grote hoeveelheid vastgoed met een bijeenkomstfunctie van commerciële bedrijven en particulieren (3,25 miljoen m²). Hier vallen bijvoorbeeld bioscopen, hotels en

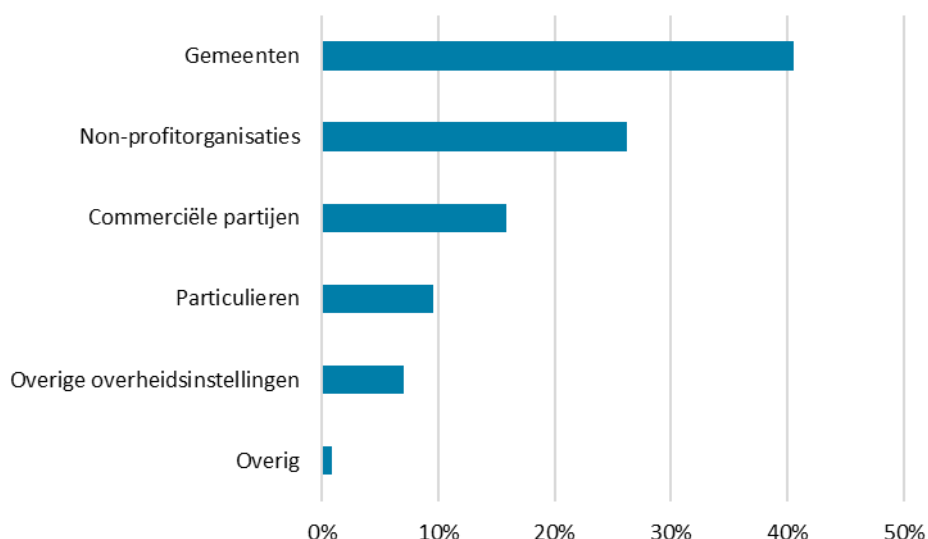
³ In deze eigendoms categorie vallen: Rijksoverheid, provincie, regio's, waterschappen, Staatsbosbeheer, politie, veiligheidsregio

⁴ In deze eigendoms categorie vallen: voornamelijk Kerken, (sport)verenigingen, (woning)stichtingen

⁵ Objecten in het BAG aangeduid met een industrie functie, woonfunctie, celfunctie, logiesfunctie of een overige gebruiksfunctie

horecagelegenheden onder. Deze objecten met een bijeenkomstfunctie vallen daarmee binnen de in dit onderzoek gestelde definitie van maatschappelijk vastgoed, maar worden commercieel ingezet.

Figuur 5 Grond met een maatschappelijke functie naar type eigenaar



In figuur 5 is de verdeling van eigendom van grond met een maatschappelijke functie weergegeven. Hier zien we een iets ander beeld. Gemeenten hebben met ruim 40% de meeste grond met een maatschappelijke functie in bezit, gevolgd door non-profit organisaties. Gemeenten hebben vooral grond met een sportfunctie in eigendom. Zij bezitten 10,3 miljoen m² aan sportvelden, ijsbanen en zwembaden. Non-profitorganisaties hebben zowel sport- als bijeenkomstfuncties in eigendom. Bij sport zijn dit veelal sportverenigingen en bij bijeenkomstfuncties, waar begraafplaatsen onder vallen, zien we veel kerkelijke instanties.

1.1.3 Maatschappelijk vastgoed per regio

In deze paragraaf worden de regio's in Zuid-Holland met elkaar vergeleken. Tabel 1 geeft per regio een overzicht van de aantallen en oppervlakten van het maatschappelijk vastgoed. Ook kan afgelezen worden welk aandeel een regio heeft in het totaal aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed in de provincie. In de laatste kolom wordt het totale oppervlak afgezet tegen het aantal inwoners per regio. Op deze wijze is een eerste vergelijking te maken tussen de verschillende regio's op de aanwezige voorraad maatschappelijk vastgoed.

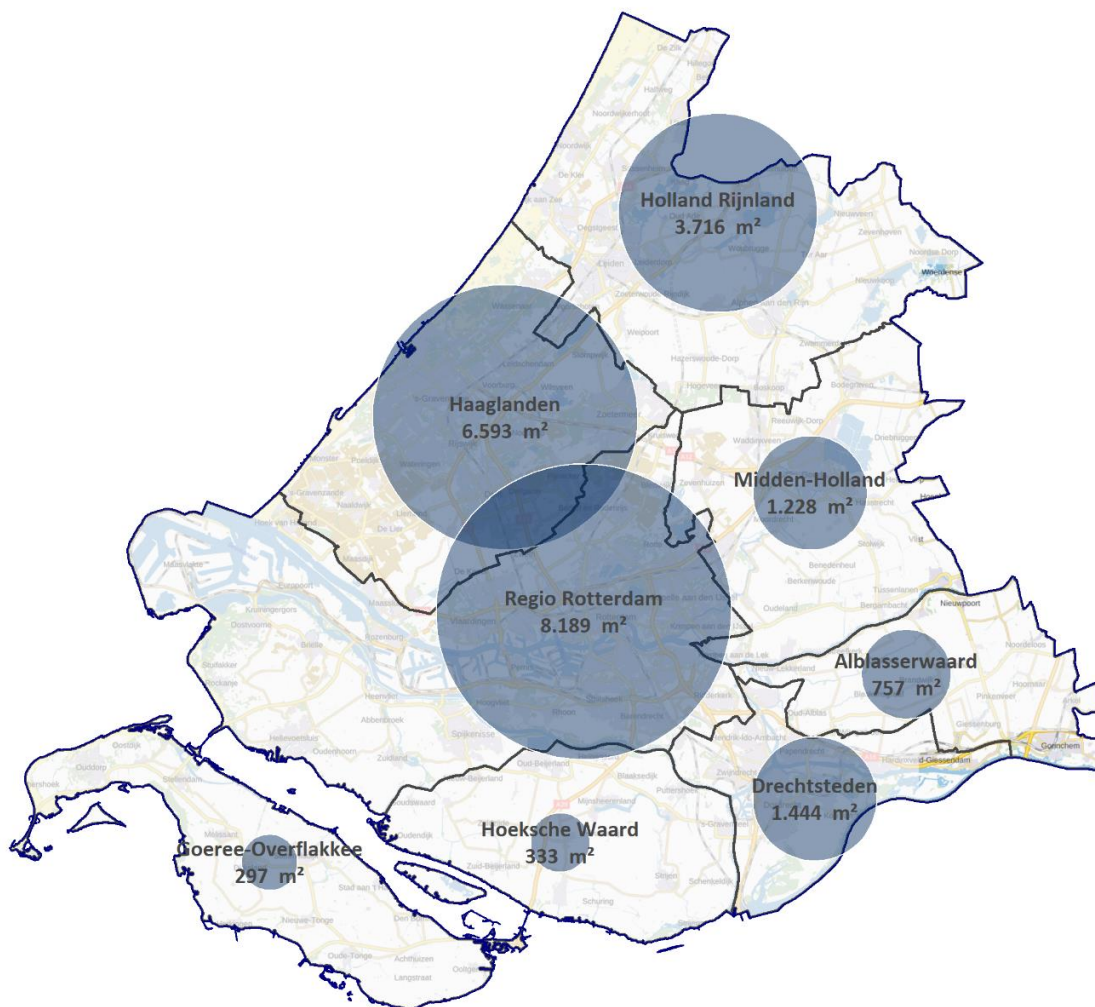
Tabel 1 Overzicht gebouwd maatschappelijk vastgoed per regio in 2022

	Aantal	Oppervlakte m ²	Aandeel	Aantal inwoners	m ² per inwoner
Alblasserwaard	1.173	757.121	(3%)	82.276	9,2
Drechtsteden	2.856	1.443.959	(6%)	292.692	4,9
Goeree-Overflakkee	903	296.922	(1%)	51.051	5,8
Haaglanden	7.530	6.592.857	(29%)	1.132.975	5,8
Hoeksche Waard	568	332.563	(1%)	88.715	3,7
Holland Rijnland	5.772	3.716.332	(16%)	576.757	6,4
Midden-Holland	2.264	1.227.629	(5%)	244.045	5,0
Regio Rotterdam	22.331	8.189.131	(36%)	1.285.433	6,4
Eindtotaal	43.397	22.556.513	100%	3.753.944	6,0

Het maatschappelijk vastgoed concentreert zich met name in de regio's met grote steden. Dat blijkt uit de overzichten van het maatschappelijke vastgoed per regio (tabel 1 en kaart 1). Het vastgoed bevindt zich vooral in de grotere gemeenten zoals Rotterdam, Den Haag, Leiden en Delft. Meer dan 81% van de maatschappelijke bouwvoorraad staat in de drie regio's met het hoogste inwonertal: De regio's Rotterdam, Haaglanden en Holland Rijnland. Dit ligt voor de hand, aangezien de grotere kernen vaak een bovenregionale functie hebben op het gebied van gezondheidszorg, cultuur en onderwijs.

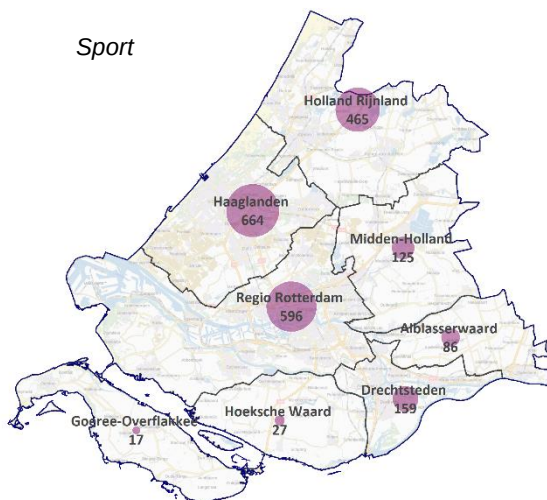
Wat verder opvalt is het relatief hoge m² per inwoner in Alblasserwaard en tegelijkertijd het relatief lage m² per inwoner in Hoeksche Waard, terwijl het ruimtelijk, cultureel en demografisch vergelijkbare regio's zijn. In de regio Alblasserwaard komt dit met name door een aantal grotere complexen met een mogelijk bovenregionale functie: het Beatrixziekenhuis (incl. woon-zorgcomplex) en een scholencomplex in Gorinchem met meerdere onderwijsaanbieders die samen 222.000 m² vloeroppervlakte hebben. De Hoeksche Waard is voor grotere maatschappelijke voorzieningen vaker aangewezen op de regio Rotterdam.

Kaart 1 Omvang maatschappelijk vastgoed per regio in duizenden m²

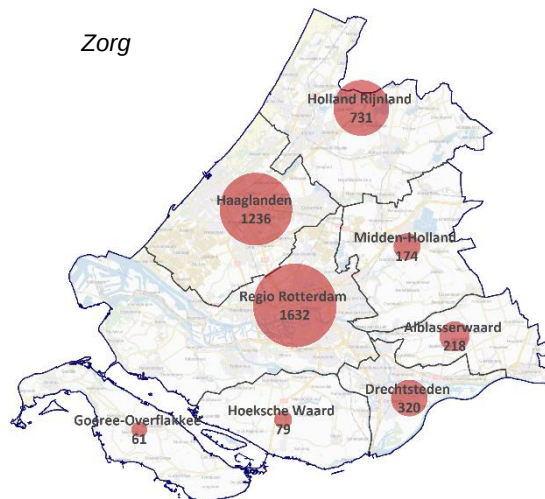


Wanneer we het maatschappelijk vastgoed per regio uitsplitsten naar gebruiksdoel, dan zien we dat de regio's Rotterdam en Haaglanden veel vastgoed met een onderwijs- en bijeenkomstfunctie hebben. Zorgvastgoed concentreert zich eveneens in de grotere regio's. Bij vastgoed met een sportfunctie is dat beeld minder sterk. Kaart 2 Omvang maatschappelijk vastgoed per regio per gebruiksdoel in duizenden m²

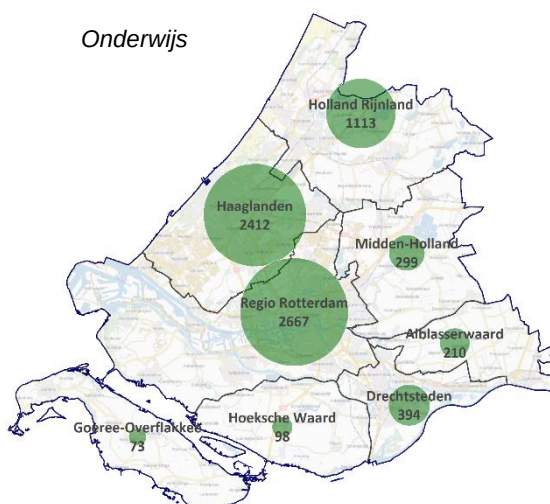
Sport



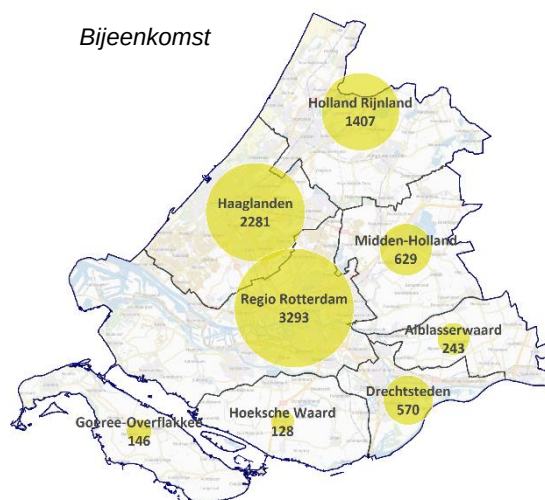
Zorg



Onderwijs



Bijeenkomst



Naast het maatschappelijke vastgoed heeft de provincie Zuid-Holland in totaal dus ruim 32,1 miljoen vierkante meter grond die gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Bij sportcomplexen zien we dat een deel van deze locaties ook bebouwd (kantines, kleedruimtes) is. In tabellen 2 en 3 hebben we deze grond uitgesplitst naar de regio's. Ook hier zien we dat de drie grootste regio's in absolute zin de meeste grond met een maatschappelijke functie hebben. Wanneer we kijken naar de oppervlakte per inwoner, dan zien we dat Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard relatief veel grond met een maatschappelijke functie hebben. Algemeen beeld is dat er in sterk stedelijke regio's minder ruimte per inwoner is voor grond met een maatschappelijke functie, dan in de landelijkere regio's. De aandelen per type grondgebruik (tabel 3) laten daarbij geen duidelijke verschillen zien.

Tabel 2 Overzicht grond met een maatschappelijke functie per regio in 2022

	Aantal	Oppervlakte m ²	Aandeel	Aantal inwoners	m ² per inwoner
Alblasserwaard	70	1.006.438	(3%)	82.276	12,2
Drechtsteden	81	2.739.597	(9%)	292.692	9,4
Goeree-Overflakkee	62	1.066.215	(3%)	51.051	20,9
Haaglanden	235	7.888.951	(25%)	1.132.975	7,0
Hoeksche Waard	80	1.648.367	(5%)	88.715	18,6
Holland Rijnland	252	5.384.253	(17%)	576.757	9,3
Midden-Holland	133	3.023.066	(9%)	244.045	12,4
Regio Rotterdam	307	9.440.195	(29%)	1.285.433	7,3
Eindtotaal	1.220	32.197.082	100%	3.753.944	8,6

Tabel 3 Oppervlakte van grond met een maatschappelijke functie per regio 2022

Regio	Sportfunctie	Bijeenkomstfunctie	Totaal
Alblasserwaard	829.992	176.446	1.006.438
Drechtsteden	2.283.366	456.230	2.739.597
Goeree-Overflakkee	722.075	344.140	1.066.215
Haaglanden	6.298.794	1.590.157	7.888.951
Hoeksche Waard	1.153.564	494.803	1.648.367
Holland Rijnland	4.532.152	852.101	5.384.253
Midden-Holland	2.560.464	462.602	3.023.066
Regio Rotterdam	7.034.696	2.405.499	9.440.195
Eindtotaal	25.415.103	6.781.979	32.197.082

1.2 Hoeveel m² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed is er in Zuid-Holland aanwezig op 01-01-2015

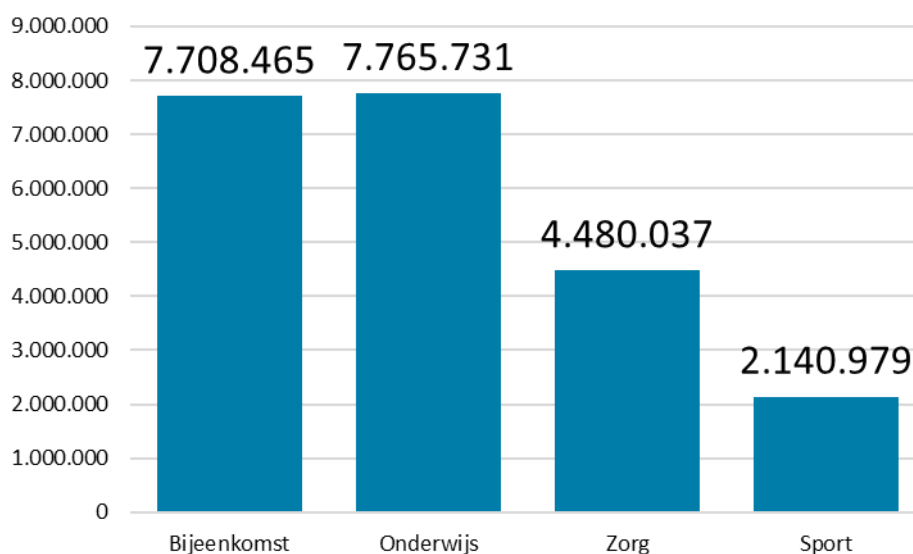
Om een beeld te kunnen geven van hoe de omvang van maatschappelijk vastgoed zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, is in dit onderzoek ook gekeken naar de BAG met peildatum 01-01-2015. Er is voor 2015 gekozen, omdat de BAG tot dit jaar veel administratieve correcties kende. Daardoor kan de omvang van verschillende gebruiksdoelen in voorgaande jaren een vertekend beeld geven. Toch kent de BAG ook in de recentere jaren nog verschillende correcties. Voor een goede interpretatie van de cijfers over de ontwikkeling van de omvang van maatschappelijk vastgoed is het daarom goed hier bewust van te zijn. Voor de omvang van grond met een maatschappelijke functie is gekeken naar de BRT met peiljaar 2015. Waarbij ook hier geldt dat veranderingen ook deels veroorzaakt kunnen zijn door correcties.

De omvang van het maatschappelijk vastgoed in de provincie Zuid-Holland wordt op 01-01-2015 geschat op 22,1 miljoen m². Dat is 0,5 miljoen m² minder dan in 2022. De oppervlakte van grond met een maatschappelijke functie bedroeg in 2015 32,1 miljoen m² en dat is nagenoeg hetzelfde als in 2022.

1.2.1 Maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie in 2015

Als we het maatschappelijk vastgoed in 2015 uitsplitsen naar gebruiksfunctie, dan zien we dat de toename met name toe te schrijven is aan vastgoed met een bijeenkomstfunctie. Er is in 2022 ruim 900.000 m² meer vastgoed met een bijeenkomstfunctie. Daarentegen is er bijna 500.000 m² minder onderwijsvastgoed in 2022 ten opzichte van 2015. De omvang van zorg- en sportfuncties is ongeveer gelijk gebleven in deze periode.

Figuur 6 Hoeveelheid vierkante meters maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie in 2015

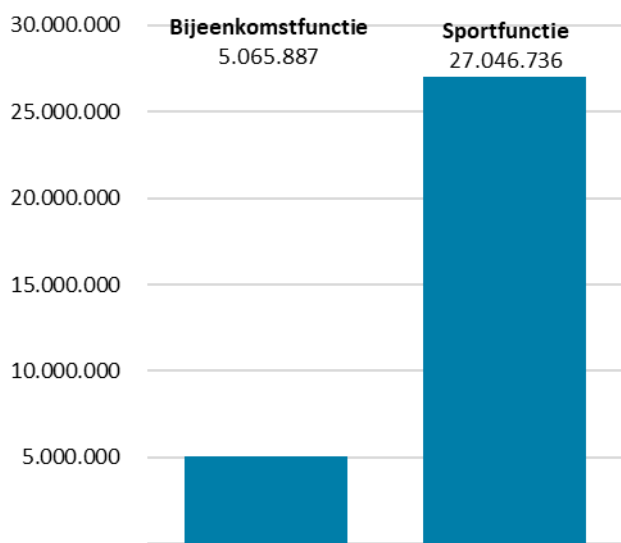


In figuur 7 is de oppervlakte van grond met een maatschappelijke functie voor 2015 weergegeven. De totale oppervlakte van grond met een maatschappelijke functie is met 32,1 miljoen m² in 2015 nagenoeg gelijk gebleven. We zien wel een verschuiving in functies. In 2015 zagen we in de registratie meer grond met een sportfunctie en minder grond met een bijeenkomstfunctie. Deze verschillen zijn te verklaren door twee aanpassingen in de wijze waarop deze type gebieden worden geregistreerd. Golfbanen werden in 2015 nog niet apart geregistreerd en zijn zodoende meegeteld in de cijfers over 2015, maar niet meer bij de cijfers van 2022. Het gaat in totaal om een oppervlakte van 3,4 miljoen m² grond, met name in de regio Haaglanden. Wanneer we deze in 2015 buiten beschouwing laten dan zien we een toename van ongeveer 2 miljoen m². Deze toename valt voor een deel te verklaren door de toevoeging van de Willem-Alexander roeibaan. Bij de

bijeenkomstfuncties zien we dat in 2022 heemtuinen worden geregistreerd, waar dat in 2015 nog niet het geval was.

De verschillen tussen 2015 en 2022 zijn voor een groot deel te verklaren door aanpassingen in de registratie. Daardoor kunnen er geen conclusies verbonden worden aan de verschillen die we constateren tussen 2015 en 2022.

Figuur 7 Hoeveelheid onbebouwde grond met een maatschappelijke functie 2015



Tabel 4 Oppervlakte van onbebouwde grond met een maatschappelijke functie per regio 2015

Regio	Sportfunctie	Bijeenkomstfunctie	Totaal
Alblasserwaard	863.037	157.159	1.020.196
Drechtsteden	2.244.791	405.043	2.649.835
Goeree-Overflakkee	689.019	283.572	972.591
Haaglanden	8.269.324	1.168.186	9.437.510
Hoeksche Waard	1.074.333	198.897	1.273.231
Holland Rijnland	4.549.613	615.188	5.164.800
Midden-Holland	1.802.531	312.895	2.115.426
Regio Rotterdam	7.554.087	1.924.947	9.479.035
Eindtotaal	27.046.736	5.065.887	32.112.623

1.2.2 Maatschappelijk vastgoed per regio in 2015

Als we het maatschappelijk vastgoed uitsplitsen naar de verschillende regio's zien we een aantal opvallende ontwikkelingen. In de regio Alblasserwaard is de oppervlakte fors teruggelopen tussen 2015 en 2022. Per inwoner telt deze regio nog wel de meeste oppervlakte maatschappelijk vastgoed. In Rotterdam, Midden-Holland en Hoeksche Waard zien we juist een toename. Voor de hele provincie geldt dat de oppervlakte per inwoner tussen 2015 en 2022 heel licht is afgenomen: 6,1 m² in 2015 en 6,0 m² in 2022.

Tabel 5 Overzicht gebouwd maatschappelijk vastgoed per regio in 2015

	Aantal	Oppervlakte m ²	Aandeel	Aantal inwoners	m ² per inwoner
Alblasserwaard	1.073	1.293.941	(6%)	78.795	16,4
Drechtsteden	2.377	1.351.867	(6%)	287.149	4,7
Goeree-Overflakkee	773	260.363	(1%)	48.206	5,4
Haaglanden	6.855	6.428.504	(29%)	1.062.056	6,1
Hoeksche Waard	461	262.775	(1%)	84.636	3,1
Holland Rijnland	5.134	3.878.114	(18%)	549.616	7,1
Midden-Holland	1.440	933.445	(4%)	224.949	4,1
Regio Rotterdam	22.493	7.499.032	(34%)	1.230.319	6,1
Vijfheerenlanden ⁶	425	187.882	(1%)	34.285	5,5
Eindtotaal	41.031	22.095.922	100%	3.600.011	6,1

⁶ In 2015 behoorden de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik nog tot de provincie Zuid-Holland. Deze zijn sinds de gemeentelijke herindeling onderdeel geworden van de gemeente Vijfheerenlanden wat bij de provincie Utrecht hoort. Deze cijfers zijn verder niet meegenomen in dit onderzoek.

2 Hoeveel m² bruto (vloer)oppervlak maatschappelijk vastgoed stond er op 1 januari 2015 en op 1 januari 2021 leeg in Zuid-Holland, in totaal, per (deel)sector, per gebruiksfunctie en per gebied?

De leegstand van maatschappelijk vastgoed is een relevant thema. Voor een onderzoek naar de (administratieve) leegstand is het nodig om de gebruikte bronnen te combineren met bijvoorbeeld informatie uit de WOZ. De WOZ omvat de onroerendezaakbelasting (ozb). De ozb bestaat voor niet-woningen uit een belasting voor eigenaren én een belasting voor gebruikers. De WOZ-registratie bevat daarom informatie over gebruikers van gebouwen – en dus ook informatie over gebouwen die niet in gebruik zijn. Dit blijft een administratieve benadering, maar door de WOZ-registratie als aanvullende bron te gebruiken, is een indicatie te geven van de leegstand.

2.1 Leegstand van maatschappelijk vastgoed in 2021

Het CBS heeft recent deze aanpak gevolgd om voor heel Nederland de administratieve leegstand in kaart te brengen. De cijfers zijn gepubliceerd in de Leegstandsmonitor (CBS 2021)⁷. In tabel 6 zijn de resultaten voor de provincie Zuid-Holland samengevat voor de situatie in 2021. Het CBS heeft de cijfers uitgewerkt naar dezelfde deelmarkten zoals die in dit onderzoek zijn onderscheiden. Net als in dit onderzoek is de indeling gebaseerd op de gebruiksfuncties in de BAG. De leegstand wordt door het CBS inzichtelijk gemaakt voor verblijfsobjecten met één gebruiksdoel. In dit onderzoek vullen we dat aan met verblijfsobjecten met gecombineerde functies.

Zoals uit tabel 6 blijkt, gaat het CBS uit van een iets lagere maatschappelijke gebouwenvoorraad (met een enkelvoudige functie) in Zuid-Holland dan in dit onderzoek is gevonden. De belangrijkste verklaring voor dit verschil is de correctie die het CBS toepast om gebouwen wel of niet tot de relevante voorraad te rekenen. Het CBS sluit bijvoorbeeld grote objecten van meer dan 20.000 m² uit voor het onderzoek naar de leegstand. Zeker in de eerste jaren na introductie van de BAG kwamen er relatief veel objecten voor met een onwaarschijnlijk hoog oppervlak, waardoor een dergelijke selectie te rechtvaardigen is. De kwaliteit van de BAG is in de achterliggende jaren echter sterk verbeterd. In dit onderzoek is daarom geen grens aangehouden voor de omvang van de gebouwen. Ter onderbouwing van deze aanname: de tien grootste gebouwen die in dit onderzoek tot de maatschappelijke voorraad zijn gerekend, hebben een oppervlakte van 82.000 m² tot 176.200 m² en zijn Ahoy, ziekenhuiscomplexen en onderwijsgebouwen.

Daarnaast heeft het CBS een losse categorie: verblijfsobject met meerdere functies, dit zijn verblijfsobjecten met twee of meer gebruiksfuncties, maar zonder woonfunctie. In dit onderzoek worden, zoals eerder beschreven oppervlakte van verblijfsobjecten met meerdere functies evenredig verdeeld over deze functies. Vandaar dat deze in een losse kolom is opgenomen in tabel 6. Doordat het CBS in de categorie verblijfsobject met meerdere functies niet alleen uitgaat van maatschappelijk vastgoed, is dit leegstandscijfer niet te relateren aan de verblijfsobjecten met meerdere gebruiksfuncties in dit onderzoek.

⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/47/landelijke-monitor-leegstand-2021>

Tabel 6 Voorraad- en leegstandscijfers voor Zuid-Holland (in 1.000 m2) - Leegstandsmonitor van het CBS 2021

Gebruiksfunctie	Voorraad CBS	Leegstand CBS	Leegstand (%)	Voorraad onderzoek verblijfsobjecten met:	
				Eén gebruiksfunctie	Gecombineerde gebruiksfuncties
Bijeenkomstfunctie	6.420	172,8	2,7%	6.709	1.988
Onderwijsfunctie	6.733	16,9	0,3%	6.684	582
Gezondheidszorgfunctie	3.062	4,8	0,2%	3.155	1.297
Sportfunctie	1.769	8,5	0,5%	1.765	375

Het leegstandspercentage is voor alle deelmarkten erg laag: Tussen de 0,2% en 2,7%. Leegstand komt bij de functies onderwijs, zorg en sport beperkt voor en kent vergelijkbare percentages met heel Nederland. Dit kan betekenen dat er veel vraag naar dergelijke functies is of dat dit type vastgoed relatief eenvoudig aan te passen is naar andere functies. Nader onderzoek zou hier meer duidelijkheid in kunnen verschaffen. In tabel 7 is het percentage leegstand uitgesplitst naar regio en gebruiksfunctie. Opvallend is het hoge percentage leegstand van gebouwen met een bijeenkomstfunctie⁸ in de regio Haaglanden.

Tabel 7 Percentage leegstand per regio en gebruiksfunctie in 2021

Regio	Bijeenkomst	Onderwijs	Zorg	Sport	Totaal
Alblasserwaard	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Drechtsteden	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Goeree-Overflakkee	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Haaglanden	4,9%	0,0%	0,1%	0,0%	1,5%
Hoeksche Waard	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Holland Rijnland	1,3%	0,0%	0,2%	0,7%	0,6%
Midden-Holland	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Regio Rotterdam	2,5%	0,7%	0,3%	1,1%	1,4%
Eindtotaal	2,7%	0,3%	0,2%	0,5%	1,1%

2.2 Leegstand van maatschappelijk vastgoed in 2015

Ten opzichte van 2015 zijn de verschillen in leegstandspercentages min of meer vergelijkbaar. In tabel 8 zijn de oppervlaktes en percentages leegstand voor de verschillende gebruiksdoelen voor 2015 opgenomen. Alleen het percentage leegstand van gebouwen met een bijeenkomstfunctie lag in 2015 enigszins hoger. De leegstandscijfers geven voor zowel 2015 als 2022 geen directe aanleiding om aan te nemen dat er overaanbod bestaat.

⁸ Horeca valt ook onder gebouwen met een bijeenkomstfunctie, dit type gebruik is gevoeliger voor frictieleegstand

Tabel 8 Voorraad- en leegstandscijfers voor Zuid-Holland (in 1.000 m2) – Leegstandsmonitor van het CBS 2015

Gebruiksfunctie	Voorraad CBS	Leegstand CBS	Leegstand (%)	Voorraad onderzoek verblijfsobjecten met:	
				Eén Gebruiksfunctie	Gecombineerde Gebruiksfuncties
Bijeenkomstfunctie	6.627	232	3,5%	6.725	984
Onderwijsfunctie	7.490	24	0,3%	7.368	398
Gezondheidszorgfunctie	3.119	11	0,3%	3.318	1.162
Sportfunctie	1.943	9	0,4%	1.943	198

Ten opzichte van 2022 zien we dat in veel regio's het percentage leegstand van gebouwen met een bijeenkomstfunctie in 2015 hoger lag. In Alblasserwaard, Hoeksche Waard en Drechtseden zijn de percentages het sterkst teruggelopen.

Tabel 9 Percentage leegstand per regio en gebruiksfunctie in 2015

Regio	Bijeenkomst	Onderwijs	Zorg	Sport	Totaal
Alblasserwaard	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Drechtsteden	2,9%	1,8%	0,2%	0,0%	1,7%
Goeree-Overflakkee	4,8%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
Haaglanden	4,7%	0,0%	0,1%	0,0%	1,6%
Hoeksche Waard	5,6%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%
Holland Rijnland	0,6%	0,8%	0,0%	0,9%	0,6%
Midden-Holland	3,9%	0,0%	0,0%	1,8%	1,6%
Regio Rotterdam	4,0%	0,3%	1,0%	0,5%	1,8%
Eindtotaal	3,5%	0,3%	0,4%	0,5%	1,4%

3 In welke mate is er nu sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod in maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland, en hoe ontwikkelen vraag naar en aanbod zich naar verwachting de komende tien jaar?

Voorgaande hoofdstukken laten zien welke omvang de maatschappelijke vastgoedvoorraad in de provincie Zuid-Holland heeft en hoe deze gebouwen gebruikt worden. Het zijn interessante inzichten die de huidige stand van zaken rond het maatschappelijke vastgoed weergeven. Het geeft de verhouding weer tussen de voorraad (vloeroppervlakte) en de doelgroep (inwoners) per gebruiksdoel en per regio. Hoe deze verhouding zich de komende jaren mogelijk zal gaan ontwikkelen is in dit onderzoek verkend. De gebouwvoorraden worden in dit hoofdstuk afgezet tegen (verwachte ontwikkelingen in) de demografie en met elkaar vergeleken. De demografie is namelijk een belangrijke drijver voor de intensiteit van het gebruik van gebouwen met een maatschappelijke functie: zorg, onderwijs, sport en bijeenkomst. Wanneer de huidige voorraad van de verschillende gebruiksfuncties een veel grotere doelgroep (demografische groei) moet bedienen, dan kan er mogelijk een mismatch ontstaan tussen de vraag en het aanbod. Afwijkende uitkomsten geven een indicatie over een mogelijke mismatch, maar zeggen niets over toekomstige vraag en aanbod. Hiervoor is bijvoorbeeld sectoraal prognose-onderzoek nodig. De gebouwvoorraden en demografie zijn ook regionaal vergeleken: zijn er regio's met opvallend veel vastgoed ten opzichte van de inwoners? Kan dat worden verklaard vanuit de (verwachte) demografische ontwikkeling? Welke andere verklaring is daarvoor te geven? Op deze wijze ontstaan ook eerste indicaties van verschillende risicoprofielen per regio.

3.1 Demografie en verwachte ontwikkeling

De vergelijking tussen vastgoedvoorraden en demografie wordt relevanter als rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen. Het maatschappelijke vastgoed huisvest namelijk voorzieningen die specifieke doelgroepen bedient, en die hangen samen met de leeftijdsopbouw van de bevolking. Voor het gebruik van onderwijsgebouwen is bijvoorbeeld met name de leeftijdsgroep < 25 jaar relevant. Voor de zorg geldt dat daar juist het meest beroep op wordt gedaan in de leeftijdsgroep > 75 jaar. De leeftijdsopbouw van de provinciale bevolking zal, onder invloed van de vergrijzing, naar verwachting veranderen. Tabel 10 geeft op basis van gegevens van de provincie de verdeling weer van inwoners naar leeftijd.

Tabel 10 Prognose Zuid-Holland per leeftijdscategorie, bron provinciale bevolkingsprognose Zuid-Holland trendmatig

Leeftijdsklassen	2022	2025		2030	
0 t/m 4 jaar	196.231	200.712	2,3%	228.317	16,4%
5 t/m 14 jaar	408.968	408.477	-0,1%	421.777	3,1%
15 t/m 24 jaar	466.058	467.400	0,3%	476.061	2,1%
25 t/m 44 jaar	992.302	1.002.417	1,0%	1.066.018	7,4%
45 t/m 64 jaar	991.003	989.014	-0,2%	957.974	-3,3%
65 t/m 74 jaar	387.821	394.671	1,8%	443.884	14,5%
75+	311.561	322.897	3,6%	404.332	29,8%
Totaal	3.753.944	3.785.588	1,30%	3.998.363	6,5%

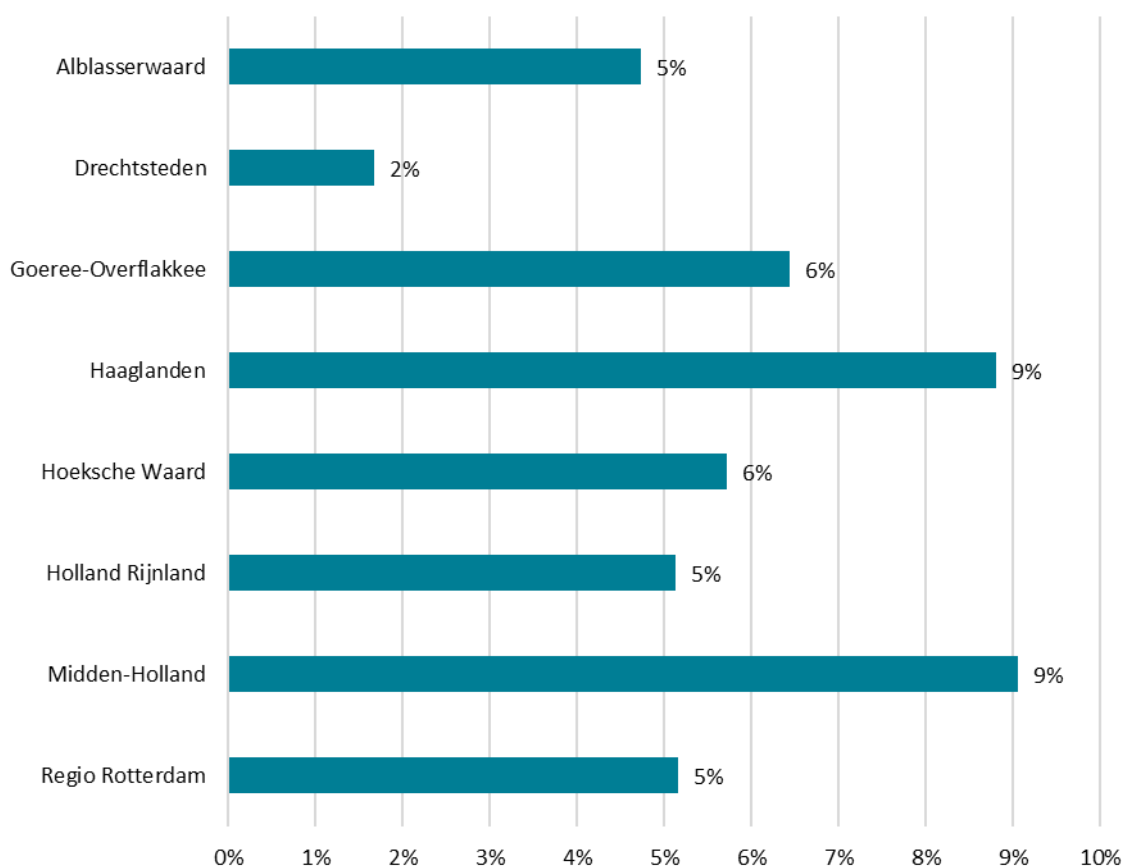
De verwachting is dat het totale inwonertal van de provincie Zuid-Holland tot en met 2030 zal groeien. De veranderende leeftijdsopbouw in de provincie is van belang voor het toekomstige gebruik van het maatschappelijke vastgoed.

Ook de groep onder de 25 jaar zal richting 2030 blijven groeien. De groep 20 tot 65-jarigen blijft redelijk stabiel. Het cohort dat de komende jaren het sterkste zal groeien is het aantal 65+'ers en hun aandeel ten opzichte van de totale populatie.

3.2 Regionale verschillen in de prognose en demografische opbouw

In navolgende paragrafen wordt verder ingegaan op regionale verschillen in de demografische prognose en de relatie met maatschappelijke vastgoedvoorraden. Figuur 7 geeft een overzicht van de verwachte bevolkingsgroei per regio.

Figuur 7 Ontwikkeling inwonertal (2022 vs.2030) per regio, provinciale bevolkingsprognose Zuid-Holland trendmatig



In alle regio's wordt groei verwacht. Toch zijn er per regio duidelijke verschillen in de verwachte ontwikkeling van het inwonertal volgens de provinciale bevolkingsprognose Zuid-Holland trendmatig. De regio's

Haaglanden (8,8%) en Midden-Holland (9,1%) zullen naar verwachting het sterkst groeien. De groei in de regio Drechtsteden blijft beperkt tot 1,5%.

Naast de bevolkingsgroei zelf, zijn ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw sterk van invloed op de vraag naar bepaalde typen maatschappelijk vastgoed, zoals vastgoed met een zorg- of onderwijsfunctie.

In de tabellen 11 en 12 wordt per regio de bevolkingsopbouw van 2022 vergeleken met de verwachte opbouw in 2030. In alle regio's neemt het aandeel 75 jaar en ouder toe. Dit zal met name gevolgen hebben voor de vraag naar maatschappelijk vastgoed met een zorgfunctie.

Tabel 11 Bevolking naar leeftijd en regio in 2022, bron provinciale bevolkingsprognose Zuid-Holland trendmatig

	Tot 25 jaar	25 tot 75 jaar	75 jaar en ouder
Alblasserwaard	30%	62%	8%
Drechtsteden	28%	62%	9%
Goeree-Overflakkee	27%	63%	10%
Haaglanden	29%	63%	8%
Hoeksche Waard	27%	63%	10%
Holland Rijnland	28%	63%	9%
Midden-Holland	29%	62%	9%
Regio Rotterdam	28%	64%	8%
Totaal	29%	63%	8%

Tabel 12 Bevolking naar leeftijd en regio in 2030, bron provinciale bevolkingsprognose Zuid-Holland trendmatig

	Tot 25 jaar	25 tot 75 jaar	75 jaar en ouder
Alblasserwaard	29%	61%	10%
Drechtsteden	27%	61%	11%
Goeree-Overflakkee	26%	61%	13%
Haaglanden	29%	62%	9%
Hoeksche Waard	27%	60%	13%
Holland Rijnland	28%	61%	11%
Midden-Holland	30%	59%	11%
Regio Rotterdam	29%	62%	10%
Totaal	29%	61%	10%

In de huidige demografische samenstelling zien we dat de verschillen naar verhouding klein zijn. Hoeksche waard is de regio met het grootste aandeel 75+'ers, gevolgd door Goeree-Overflakkee.

Wanneer de voorspelde demografische samenstelling in 2030 vergeleken wordt met 2022 valt op dat het aandeel inwoners tot en met 25-jarigen ongeveer gelijk blijft. Waar er van ontgroening nog niet echt sprake is, neemt in alle regio's het aandeel 75+'ers toe. De vergrijzing zal duidelijk zichtbaar zijn.

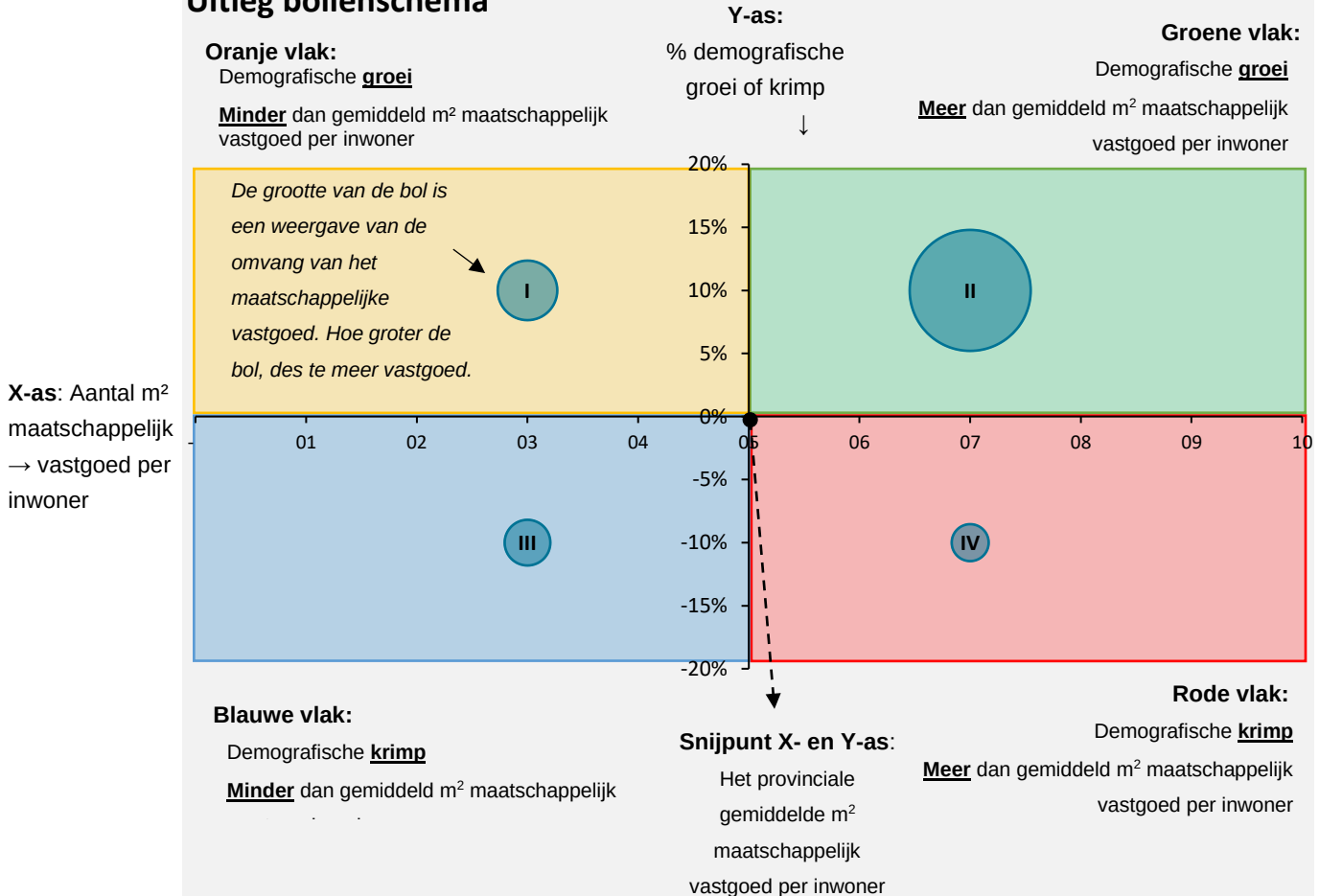
Naar verhouding is de sterkste toename van 75+'ers waar te nemen in Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard (beide +2,7%). In paragraaf 3.3 worden de regionale verschillen in demografische ontwikkeling afgezet tegen het maatschappelijk vastgoed in de regio.

3.3 Regionale vergelijking maatschappelijk vastgoed en demografie

Het profiel van deelmarkten en/of –regio's verschilt wanneer demografie en gebouwenvoorraden naast elkaar worden gezet. Een onderlinge vergelijking laat zien of regio's in bepaalde deelmarkten relatief veel of juist relatief weinig gebouwenvoorraad hebben. Het gaat daarbij niet om absolute voorraden, maar om de verhouding ten opzichte van het aantal inwoners. Het demografisch perspectief helpt bij de interpretatie. Dat geldt ook voor de verwachte demografische ontwikkeling. Voor het onderwijs is het verwachte groei van de jongere leeftijdsgroepen bijvoorbeeld een waardevolle indicator voor de toekomstige behoefte aan schoolgebouwen. Zoals duidelijk is gemaakt, bestaan er regionale verschillen in de verwachte bevolkingsgroei per leeftijdsgroep. Op deze manier ontstaat een beeld van het huidige aanbod en de mogelijke toekomstige vraag. Waar momenteel relatief (oppervlakte per inwoner) weinig maatschappelijk vastgoed is en de bevolking (in bepaalde leeftijdsklassen) wel sterkt toeneemt, ontstaat mogelijk een mismatch tussen vraag en aanbod.

Om de resultaten overzichtelijk weer te geven en vergelijkbaar te maken, is voor iedere regio het relatieve aantal m² maatschappelijk vastgoed per regio weergegeven in een bollenschema. Naast het totale aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner worden onderwijsvastgoed (t.o.v. inwoners van 0 tot 25 jaar) en zorgvastgoed (t.o.v. inwoners van 75 jaar of ouder) afzonderlijk geanalyseerd. In deze paragraaf worden per deelmarkt de regio's uitgelicht. In navolgend kader wordt eerst een uitleg gegeven van het gebruikte "bollenschema".

Uitleg bollenschema



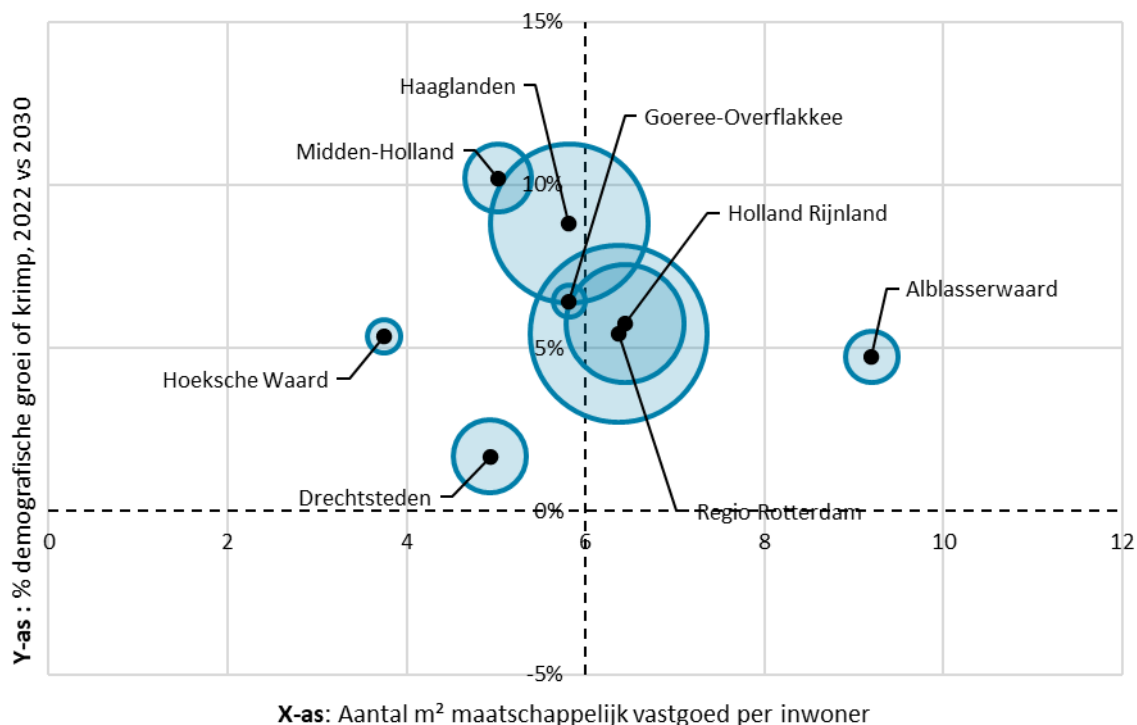
Voorbeeld: regio I heeft 25.000 inwoners, het inwonertal zal toenemen (+10%) en het heeft minder dan gemiddeld m² maatschappelijk vastgoed per inwoner (3,0). Regio IV heeft 10.000 inwoners, het inwonertal zal afnemen (-10%) en het heeft meer dan gemiddeld m² maatschappelijk vastgoed per inwoner (7,0)

Een bovengemiddeld aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner kan verschillende redenen hebben. Er kan sprake zijn van een regio met naar verhouding veel maatschappelijk vastgoed (er is voldoende aanbod of overaanbod). Echter betekent het ook vaak dat mensen van buiten de regio gebruik maken van het maatschappelijk vastgoed. Het vastgoed vervult dan een regionale functie (bijvoorbeeld ziekenhuizen, verpleeghuizen of universiteiten).

3.3.1 Maatschappelijk vastgoed (totaal) in relatie tot demografische ontwikkeling

Om de regio's met elkaar te kunnen vergelijken, wordt het totaal aantal m² maatschappelijk vastgoed afgezet tegen het totaal aantal inwoners. In deze paragraaf wordt nog geen onderscheid gemaakt naar type maatschappelijk vastgoed en/of leeftijdsklassen. Er wordt gekeken naar de totalen. In het "kader uitleg bollenschema" wordt de methodiek uitgelegd. Het snijpunt op de horizontale as is het gemiddelde aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner in Zuid-Holland (6,0 m²). Figuur 8 laat het bollenschema zien.

Figuur 8 Bollenschema regio's Zuid-Holland: Vierkante meters maatschappelijk vastgoed per inwoner in relatie tot demografische ontwikkeling

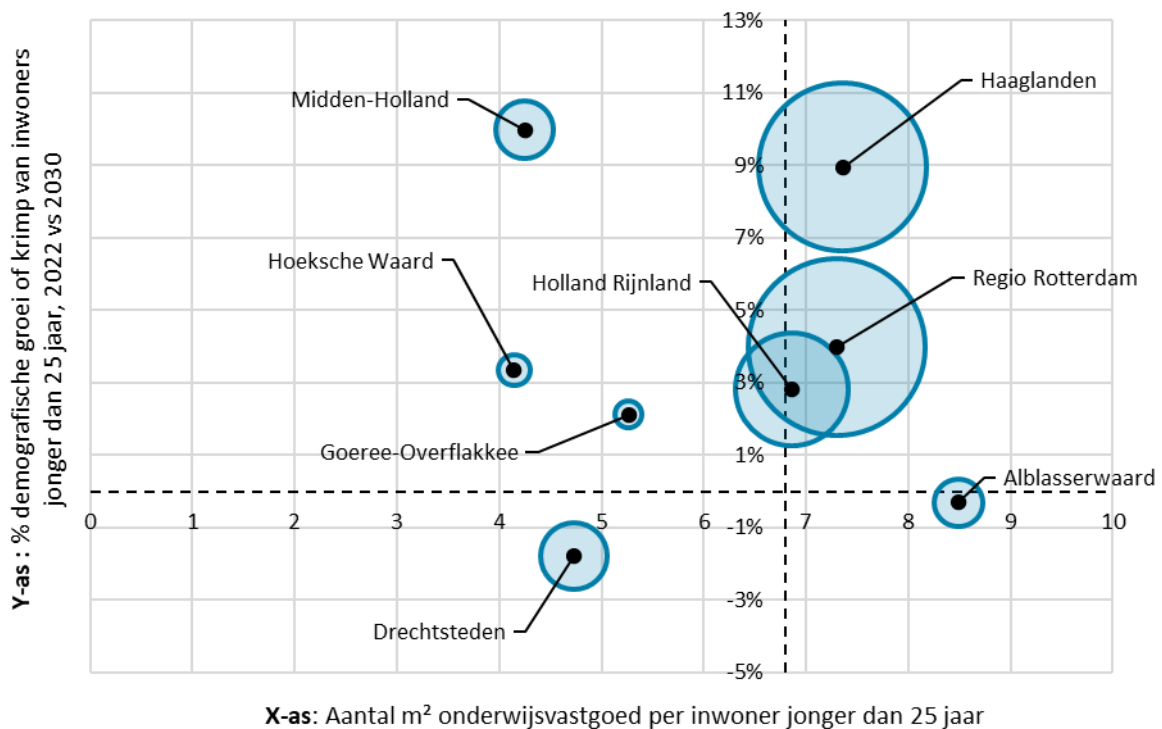


In de paragrafen hiervoor werd al duidelijk dat alle regio's naar verwachting in inwoneraantal zullen groeien. Daardoor komen alle regio's uit boven de x-as. Alblassterwaard heeft in verhouding het meeste maatschappelijk vastgoed per inwoner en een – voor de regio – gemiddelde groei in inwoneraantal. Hoeksche Waard, wat een ook een gemiddelde groeiverwachting heeft, beschikt over de minste m² maatschappelijk vastgoed per inwoner. De regio Midden-Holland heeft minder dan gemiddeld aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner, maar daar wordt wel de grootste groei in aantal inwoners verwacht.

3.3.2 Onderwijsvastgoed in relatie tot de ontwikkeling van het aantal jongeren

In de vorige paragraaf is voor iedere regio de totale voorraad maatschappelijk vastgoed afgezet tegen de ontwikkeling van het totaal aantal inwoners. Als verdere verdieping is het interessant om te onderzoeken of de komende jaren in specifieke segmenten knelpunten kunnen ontstaan. Dit wordt gedaan door maatschappelijk vastgoed met een onderwijsfunctie af te zetten tegen de ontwikkeling van de voornaamste gebruikers van dit vastgoed, jongeren (0 tot en met 25-jarigen). Wanneer de uitkomsten op een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod duiden, dan kan in eventueel vervolgonderzoek deze doelgroep nog verder worden uitgesplitst naar bijvoorbeeld basisonderwijs, (v)mbo en hbo/wo.

Figuur 9 Bollenschema's regio's Zuid-Holland. Vierkante meters onderwijsvastgoed per inwoner tot 25 jaar in relatie tot demografische ontwikkeling van die leeftijdsgroep



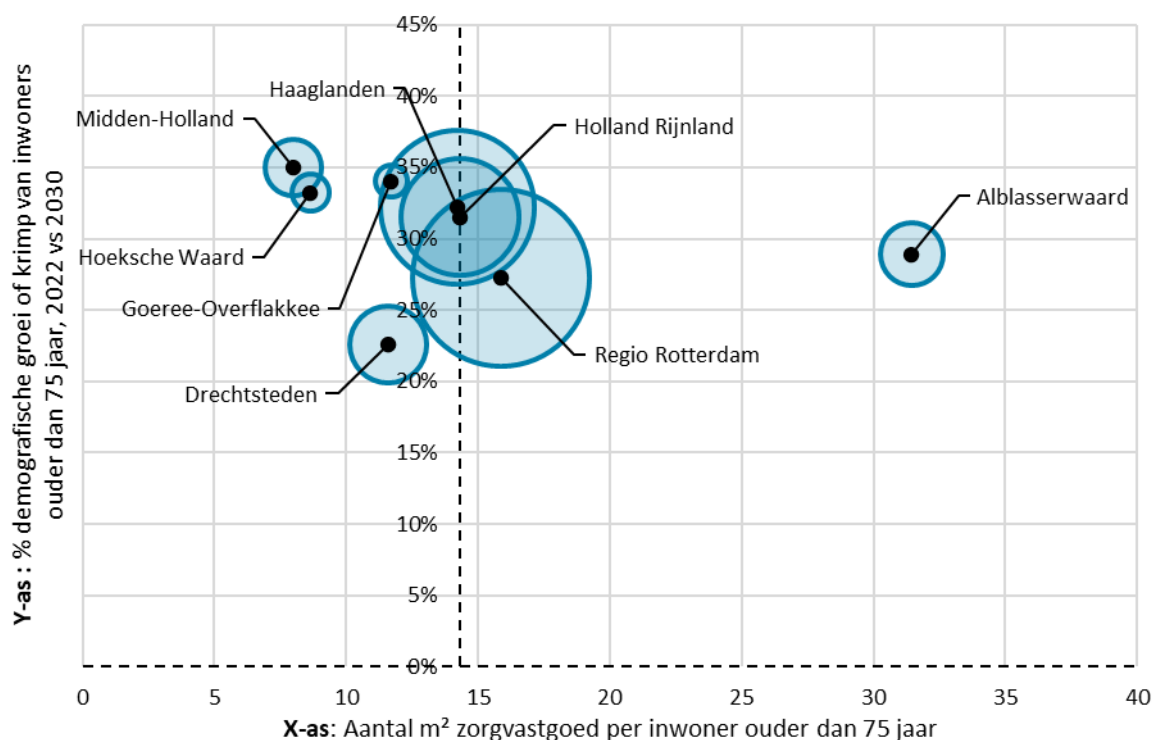
In Zuid-Holland is het gemiddelde aantal vierkante meters vastgoed met een onderwijsfunctie per inwoner jonger dan 25 jaar 6,8 m² (zie kader uitleg bollenschema voor meer informatie). Dit is in figuur 9 het snijpunt van de horizontale met de verticale as. De regio Drechtsteden kent als enige regio krimp voor wat betreft het aantal jongeren. De regio heeft ook minder dan gemiddeld m² onderwijsvastgoed per jongere dan de provincie. De regio Midden-Holland valt op door het beperkte aantal m² per jongere in combinatie met de grote verwachte toename in het aantal jongeren. Alblasserwaard heeft daarentegen relatief veel m² onderwijsvastgoed per jongere. De stedelijke regio's Holland Rijnland, Haaglanden en Rotterdam 'scoren' eveneens bovengemiddeld. Qua onderwijsaanbod (hogescholen en universiteiten) faciliteren zij ook jongeren

van buiten de regio en zelfs de provincie. Deze vormen van onderwijs nemen doorgaans meer ruimte in beslag.

3.3.3 Zorgvastgoed in relatie tot de ontwikkeling van het aantal ouderen

In de vorige paragraaf werden vierkante meters onderwijsvastgoed afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal jongeren. Hetzelfde is gedaan voor vastgoed met een gezondheidszorgfunctie in relatie tot ouderen (75 jaar en ouder). Op deze manier wordt ook voor deze doelgroep inzichtelijk gemaakt of, en zo ja waar, knelpunten kunnen ontstaan. Kanttekening hierbij is dat er in dit onderzoek geen onderscheid gemaakt is in type zorgvastgoed.

Figuur 10 Bollenschema's regio's Zuid-Holland. Vierkante meters zorgvastgoed per inwoner vanaf 75 jaar in relatie tot demografische ontwikkeling van die leeftijdsgroep



Alle regio's in de provincie zien richting 2030 een forse toename van het aantal ouderen. Het gemiddelde aantal vierkante meters vastgoed met een gezondheidszorgfunctie per inwoner van 75 jaar en ouder in Zuid-Holland is 14,3 m² (Snijpunt x-as). Figuur 10 laat het bollenschema zien van de regio's in Zuid-Holland. Ook hier zien we dat Alblasserwaard relatief veel m² vastgoed per oudere heeft. Datzelfde beeld zagen we ook bij onderwijsvastgoed en de totale voorraad maatschappelijk vastgoed. De regio's Midden-Holland en Hoeksche Waard kenmerken zich door een sterke verwachte toename van het aantal ouderen en fors minder m² zorgvastgoed per inwoner dan gemiddeld. Midden-Holland heeft 8,0 m² zorgvastgoed per oudere en Hoeksche Waard 8,6 m². Dat is ongeveer 6 m² minder dan gemiddeld in de provincie.

4 Wat is de (bouw- en functioneel technische) gesteldheid van het gebouwde maatschappelijk vastgoed in Zuid-Holland?

De bouwkundige en functioneel technische gesteldheid van een gebouw bepaald in belangrijke mate of het nu en in de toekomst geschikt is en blijft voor het vervullen van een bepaalde maatschappelijke functie. Zo verliest bestaand maatschappelijk vastgoed soms haar functie, omdat de kwaliteit van het vastgoed niet meer voldoet aan de gestelde eisen. Het veranderende gebruik van maatschappelijk vastgoed betekent dat de aanpasbaarheid van gebouwen een belangrijke eigenschap is. Dat gaat bijvoorbeeld om de mogelijkheden om bestaande gebouwen te kunnen hergebruiken of te herontwikkelen. Deze mogelijkheden hangen mede af van de kenmerken van gebouwen, zicht op de gesteldheid van het vastgoed is daarbij van belang.

In dit hoofdstuk wordt geprobeerd om de bouwkundige en functionele gesteldheid van het gebouwde maatschappelijk vastgoed inzichtelijk te maken. De expertise van het Kadaster en beschikbaarheid van registraties die iets zeggen over de bouw- en functioneel technische kwaliteit van maatschappelijk vastgoed is echter beperkt. Omdat er geen gebiedsdekkende informatie is over de gesteldheid van het vastgoed maken we gebruik van de gebouweigenschappen die wel beschikbaar zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bouwperiode, oppervlakteklasse en het energielabel.

Op basis van de BAG en de geregistreerde energielabels van RVO wordt de geïdentificeerde maatschappelijke voorraad op enkele gebouwenkenmerken worden geanalyseerd.

4.1 Bouwperiode maatschappelijk vastgoed

De bouwperiode kan een indicatie geven van de staat (onderhoud, bouwkwaliteit, duurzaamheid, ect.) en de potentie van een pand. Als vuistregel geldt dat de bouwtechnische gesteldheid normaliter in elk geval tot 20 jaar na de bouw voldoende is en functioneeltechnisch tot 30 jaar na de bouw. Daarna hangt het af van of er genoeg groot onderhoud respectievelijke renovatie (voor zover nodig om te voldoen aan de eisen van de tijd) is gepleegd. Over dergelijke tussentijdse ingrepen is op basis van de beschikbare registraties niets te zeggen. De bouwperiode zegt dus niet alles maar het is wel een bron die beschikbaar is. Op basis van de ontwikkeling van bouwregelgeving, materiaalgebruik en hiermee gepaard gaande isolatiewaarden is voor een indeling naar bouwperiode gekozen (zie bijlage I). Maatschappelijk vastgoed in de provincie Zuid-Holland is gebouwd in verschillende bouwperiodes, waarbij geen duidelijk dominante bouwperiode te onderscheiden valt. Ongeveer tweederde van de gebouwen is ouder dan 30 jaar. Hier moet in zowel bouwtechnische als functioneeltechnische zin aandacht aan zijn, dan wel worden, besteed.

Tabel 13 Maatschappelijk vastgoed naar bouwjaarperiode in 2022

Bouwperiode	Aantal gebouwen	Oppervlak m ²	Aandeel m ²
t/m 1945	9.176	3.425.043	15%
1946 t/m 1970	7.504	4.716.087	21%
1971 t/m 1980	5.466	3.132.612	14%
1981 t/m 1993	7.287	3.240.561	14%
1994 t/m 2005	4.836	3.206.715	14%
2006 en later	9.128	4.835.496	21%
Totaal	43.397	22.556.513	100%

Wanneer we het aantal gebouwen met een maatschappelijke functie verder uitsplitsen naar bouwperiode en gebruiksfunctie (tabel 14) dan zien we dat er veel vastgoed met een bijeenkomstfunctie gebouwd is vóór 1946. Bij gezondheidszorg zien we dat het aandeel gebouwen vanaf 2006 relatief hoog is. Maatschappelijk vastgoed van voor 1945 heeft, over het algemeen, een kleiner oppervlak dan nieuwere objecten. Van het maatschappelijk vastgoed van voor 1970 (36%) is het de vraag hoe goed deze gebouwen energetisch presteren. Bovendien blijken de leegstandsrisico's van oudere gebouwen vaak groter.

Tabel 14 Maatschappelijk vastgoed naar gebruiksfunctie en bouwperiode in 2022

Gebruiksfunctie	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 en later
Bijeenkomstfunctie	36%	17%	9%	12%	10%	16%
Gezondheidszorgfunctie	9%	18%	17%	18%	13%	26%
Onderwijsfunctie	20%	17%	10%	23%	9%	22%
Sportfunctie	8%	17%	19%	18%	16%	23%
Totaal	21%	17%	13%	17%	11%	21%

Naast de gebruiksfunctie hebben we ook gekeken naar de verschillen per regio. In tabel 15 zien we dat de regio Haaglanden verhoudingsgewijs veel ouder maatschappelijk vastgoed heeft. Goeree-Overflakkee heeft daarentegen juist weer veel vastgoed gebouwd vanaf 2006.

Tabel 15 Maatschappelijk vastgoed naar regio en bouwperiode in 2022

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 en later	Totaal
Alblasserwaard	14%	19%	8%	16%	10%	32%	1.173
Drechtsteden	13%	14%	19%	15%	11%	28%	2.856
Goeree-Overflakkee	14%	9%	9%	20%	8%	40%	903
Haaglanden	31%	14%	13%	12%	11%	19%	7.530
Hoeksche Waard	14%	14%	17%	15%	17%	24%	568
Holland Rijnland	22%	16%	10%	11%	9%	32%	5.772
Midden-Holland	21%	16%	13%	12%	14%	23%	2.264
Regio Rotterdam	20%	19%	12%	21%	11%	16%	22.331
Totaal	21%	17%	13%	17%	11%	21%	43.397

Het oppervlak van een gebouw bepaalt mede wat de mogelijkheden zijn qua gebruik, en hergebruik. Tabel 15 geeft een overzicht van het aantal objecten per grootteklasse. Verreweg de meeste vastgoedobjecten hebben een oppervlakte kleiner dan 100 m².

Tabel 16 Maatschappelijk vastgoed naar grootteklasse

	Aantal gebouwen	Aandeel gebouwen
< 100 m ²	22.907	53%
100 m ² - 999 m ²	15.743	36%
1.000 m ² - 4.999 m ²	4.034	9%
> 5.000 m ²	713	2%
Totaal	43.397	100%

De oppervlakteklassen zijn gebaseerd op het gewogen oppervlak van verblijfsobjecten met minimaal één maatschappelijk gebruiksdoel. Een verblijfsobject kan meerdere gebruiksfuncties hebben, bijvoorbeeld een bijeenkomstfunctie en een woonfunctie. De oppervlakte wordt dan evenredig verdeeld.

Tabel 17 Maatschappelijk vastgoed naar grootteklasse en gebruiksfunctie

	Bijeenkomstfunctie	Gezondheidszorgfunctie	Onderwijsfunctie	Sportfunctie
< 100 m ²	24%	76%	64%	7%
100 m ² - 999 m ²	63%	20%	13%	63%
1000 m ² - 4.999 m ²	11%	3%	19%	27%
> 5.000 m ²	2%	1%	4%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 18 Maatschappelijk vastgoed naar regio en grootteklasse

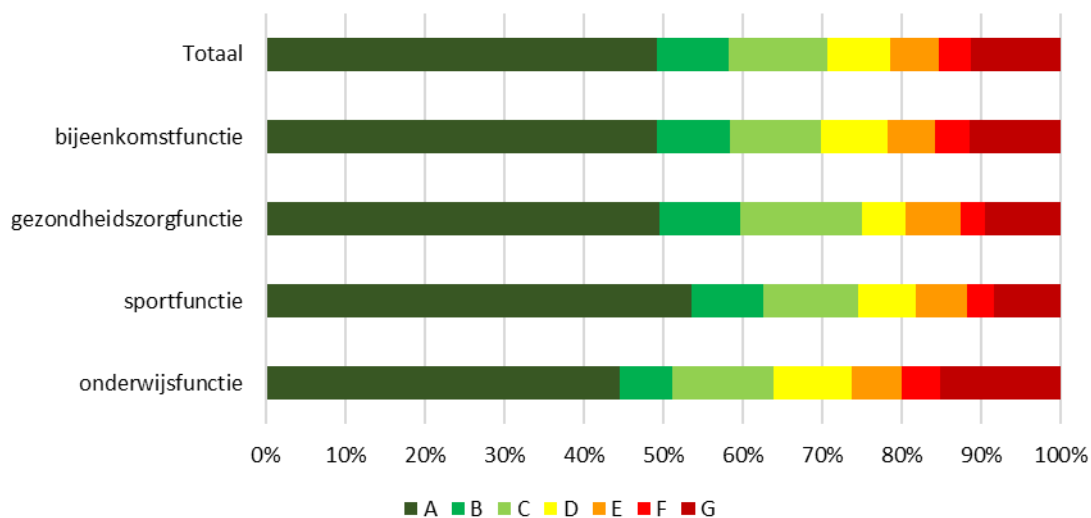
	< 100 m ²	100 m ² - 999 m ²	1000 m ² - 4999 m ²	> 5000 m ²
Alblasserwaard	47%	43%	9%	1%
Drechtsteden	47%	40%	11%	1%
Goeree-Overflakkee	51%	43%	6%	1%
Haaglanden	30%	51%	15%	3%
Hoeksche Waard	17%	66%	16%	1%
Holland Rijnland	39%	48%	11%	2%
Midden-Holland	35%	52%	13%	1%
Regio Rotterdam	68%	25%	6%	1%
Totaal	53%	36%	9%	2%

4.2 Energielabelverdeling van maatschappelijk vastgoed

Naast de bouwperiode zegt met name het energielabel iets over de energetische kwaliteit van het maatschappelijke vastgoed. Ongeveer 30% van de gebouwen met een maatschappelijke functie heeft een geregistreerd energielabel. Echter, doordat het aandeel geregistreerde definitieve energielabels per bouwperiode niet veel verschilt geeft de energielabelverdeling wel een eerste beeld van de energetische kwaliteit. In figuur 11 is de energielabelverdeling voor alle maatschappelijk vastgoed en per gebruiksdoel in beeld gebracht. Bijna de helft het maatschappelijk vastgoed (met een geregistreerd label) in de provincie Zuid-Holland heeft een energielabel A. Dat betekent dat een groot deel van het vastgoed energiezuinig is. Aan de

andere kant heeft ook nog ongeveer 15% van het vastgoed een energielabel F of G en zijn daarmee allerminst energiezuinig. Bij onderwijsvastgoed is dit bij 1 op de 5 gebouwen het geval. Gezien de recente ontwikkelingen ten aanzien van energieprijzen, vragen vastgoedobjecten met een slecht energielabel momenteel aandacht.

Figuur 11 Energielabelverdeling maatschappelijk vastgoed. Totaal en per gebruiksfunctie



5 Conclusies

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op verschillende onderwerpen in relatie tot maatschappelijk vastgoed in de provincie Zuid-Holland. Dit hoofdstuk beschrijft de voornaamste conclusies ten aanzien van:

- De (ontwikkeling van de) omvang van maatschappelijk vastgoed in de provincie Zuid-Holland
- De verhouding tussen de omvang van maatschappelijk vastgoed en demografische ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen
- De staat van het maatschappelijk vastgoed in termen van bouwperiodes en energielabels

De totale omvang van de maatschappelijke gebouwenvoorraad in Zuid-Holland wordt geschat op bijna 22,6 miljoen m² bruto vloeroppervlak. Het uitgevoerde onderzoek laat zien dat deze vierkante meters vastgoed in 2022 zijn verdeeld over bijna 43.400 gebouwen in de provincie. De omvang van maatschappelijk vastgoed is als volgt verdeeld over de verschillende gebruiksfuncties:

- Bijeenkomstfunctie: 8,7 miljoen m²
- Onderwijsfunctie: 7,3 miljoen m²
- Zorgfunctie: 4,5 miljoen m²
- Sportfunctie: 2,1 miljoen m²

Non-profit organisaties (stichtingen) bezitten 45% van het maatschappelijk vastgoed, gevolgd door gemeenten (19%) en bedrijven (18%).

Naast het gebouwde vastgoed telt de provincie ook ruim 32,1 miljoen m² onbebouwde grond met een maatschappelijke functie. 25,4 miljoen m² heeft een sportfunctie en 6,8 miljoen m² een bijeenkomstfunctie.

Er is in 2022 bijna 0,5 miljoen m² meer maatschappelijk vastgoed dan in 2015. Door de bevolkingstoename is de oppervlakte van het maatschappelijk vastgoed per inwoner in de periode 2015-2022 daarentegen wel licht afgenomen.

Er is ca 6 m² gebouwd maatschappelijk vastgoed per inwoner in Zuid-Holland. Daarbij zijn er grote interregionale verschillen. De verhouding tussen het aantal m² maatschappelijk vastgoed en inwoneraantal is met name opvallend in Midden-Holland (weinig m² per inwoner) en Alblasserwaard (veel m² per inwoner).

Het percentage leegstand is bij vrijwel alle gebruiksfuncties erg laag en nog lager dan in 2015. Het gemiddelde leegstandspercentage bedroeg 2,7% in 2021 en 3,5% in 2015. De meeste leegstand zien we bij vastgoed met een bijeenkomstfunctie.

De geprognostiseerde bevolkingstoename (met name ouderen), lage leegstandscijfers en interregionale verschillen zijn mogelijk signalen die aanleiding kunnen zijn voor (sectoraal) vervolgonderzoek

Tweederde van de voorraad is ouder dan 30 jaar. Dat brengt met zich mee dat *mogelijk* de bouw- en/of functioneel-technische staat niet optimaal zijn. Veel vastgoed met een bijeenkomstfunctie is gebouwd voor 1946. Bij gezondheidszorg zien we dat het aandeel gebouwen vanaf 2006 relatief hoog is.

Een groot deel van het vastgoed is energiezuinig. Dat is een indicatie dat van die gebouwen ook de bouwtechnische staat op orde is. Aan de andere kant heeft ook nog ongeveer 15% van het vastgoed een energielabel F of G en zijn daarmee allerminst energiezuinig. Bij onderwijsvastgoed is dit bij 1 op de 5 gebouwen het geval. Gezien de recente ontwikkelingen ten aanzien van energieprijzen, vragen vastgoedobjecten met een slecht energielabel momenteel aandacht.

Bijlage I Bouwregelgeving

Periode	Aangepaste wetgeving
1902	Woningwet 1901 (o.a. gemeentelijke bouwregelgeving woningen)
1921	Wijziging Woningwet (o.a. gemeentelijk bouwtoezicht verplicht)
1931	Wijziging Woningwet (o.a. uniforme bouwvoorschriften)
1965	Woningwet 1962 (gemeentelijke bouwvoorschriften en VNG-modelbouwverordening, splitsing Woningwet en Wet ruimtelijke ordening)
1974, 1975, 1978	Wijzingen Woningwet
1992	Woningwet 1991 en invoering Bouwbesluit (landelijke bouwvoorschriften, beperkt gemeentelijke regels)
2003	Bouwbesluit 2003 (o.a. meer vergunningsvrij, minder eisen, geen gemeentelijke bouwvoorschriften meer)
2010	Wet algemene bepaling omgevingsrecht (o.a. integrale omgevingsvergunning)
1-1-2013	Bouwbesluit 2012 (o.a. milieuprestatie gebouwen) (aangepast per 1-1-2016 voor roestvrijstaal in zwembaden, 1-1-2018 voor BENG-eisen gebouwen)

Bijlage II Percentage leegstand (2021) per gebruiksfunctie per provincie (op basis van CBS-statline)

	Bijeenkomsten	Onderwijs	Gezondheid	Sport	Totaal
Drenthe	1,8%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%
Flevoland	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Friesland	1,2%	0,0%	0,7%	0,8%	0,7%
Gelderland	2,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,8%
Groningen	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Limburg	4,3%	1,9%	0,5%	0,3%	2,3%
Noord-Brabant	2,8%	0,9%	0,2%	0,3%	1,3%
Noord-Holland	1,9%	0,0%	0,1%	0,7%	0,7%
Overijssel	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Utrecht	1,3%	0,2%	0,2%	0,7%	0,6%
Zeeland	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Zuid-Holland	2,7%	0,3%	0,2%	0,5%	1,1%
	2,3%	0,3%	0,2%	0,4%	1,0%

6 Bijlage III voorraad maatschappelijk vastgoed, het inwonertal en de m² maatschappelijk vastgoed per inwoner, per provincie

Provincienaam	m ² maatschappelijk vastgoed *	Inwonertal*	m ² /per inwoner
Drenthe	2.388.000	495.000	4,8
Flevoland	1.428.000	428.000	3,3
Friesland	3.383.000	651.000	5,2
Gelderland	10.153.000	2.097.000	4,8
Groningen	3.581.000	587.000	6,1
Limburg	6.769.000	1.116.000	6,1
Noord-Brabant	13.178.000	2.574.000	5,1
Noord-Holland	15.751.000	2.888.000	5,5
Overijssel	6.705.000	1.167.000	5,7
Utrecht	6.616.000	1.361.000	4,9
Zeeland	1.749.000	385.000	4,5
Zuid-Holland	18.005.000	3.726.000	4,8
Nederland	89.706.000	17.475.000	5,1

Bron: CBS, 2022

* Alleen maatschappelijk vastgoed met een enkele gebruiksfunctie

** Inwonertal op 01-01-2021

Zoals uit het tabel in bijlage III blijkt, gaat het CBS uit van een lagere maatschappelijke gebouwenvoorraad (met een enkelvoudige functie). De belangrijkste verklaring voor dit verschil is de correctie die het CBS toepast om gebouwen wel of niet tot de relevante voorraad te rekenen. Het CBS sluit bijvoorbeeld grote objecten van meer dan 20.000 m² uit voor het onderzoek naar de leegstand. Zeker in de eerste jaren na introductie van de BAG kwamen er relatief veel objecten voor met een onwaarschijnlijk hoog oppervlak, waardoor een dergelijke selectie te rechtvaardigen is. De kwaliteit van de BAG is in de achterliggende jaren echter sterk verbeterd. In dit onderzoek is daarom geen grens aangehouden voor de omvang van de gebouwen.

Daarnaast heeft het CBS een losse categorie: verblijfsobject met meerdere functies, dit zijn verblijfsobjecten met twee of meer gebruiksfuncties, maar zonder woonfunctie. In dit onderzoek worden, zoals eerder beschreven oppervlakte van verblijfsobjecten met meerdere functies evenredig verdeeld over deze functies.