

2011

Afstudeerscriptie
Economische Geografie

Auteur: Joost Hessels

Rijksuniversiteit Groningen



[VERSLEPENDE GEVOLG(D)EN]

[Een studie naar de bruikbaarheid van kadastrale gegevens in
bedrijfsverplaatsingsonderzoek]

Colofon

Titel:	Verslepende gevolg(d)en
Subtitel:	Een studie naar de bruikbaarheid van kadastrale gegevens in bedrijfsverplaatsingsonderzoek
Aantal pagina's:	64 (exclusief bijlagen)
Auteur:	Joost Hessels j.hessels.3@student.rug.nl Studentnummer: 1476238
Opleiding:	Rijksuniversiteit Groningen Master Economische Geografie Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
	Begeleider: Drs. P.J.M. van Steen p.j.m.van.steen@rug.nl
	2e beoordelaar: Dr. A.E. Brouwer a.e.brouwer@rug.nl
Afstudeerbedrijf:	Kadaster, afdeling Ruimte en Advies
	Begeleiders: Michiel Pellenbarg Michiel.Pellenbarg@kadaster.nl
	Jaap Nieboer Jaap.Nieboer@kadaster.nl

Groningen, maart 2011

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie waarin verslag is gedaan van een studie naar de bruikbaarheid van kadastrale gegevens voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek en de mogelijke toegevoegde waarde van deze gegevens voor ruimtelijk-economisch onderzoek in het algemeen. Dit onderzoek vormt de afronding van de master Economische Geografie aan de Rijksuniversiteit Groningen en is uitgevoerd vanaf een stageplek binnen de afdeling Ruimte en Advies van het Kadaster in Groningen.

Ik wil vanaf deze plaats enkele personen bedanken die mij hebben geholpen in het doorlopen van het proces dat deze afstudeerscriptie omvat. In de eerste plaats wil ik mijn begeleider, Paul van Steen, bedanken voor het bijsturen van mijn onderzoek en het adviseren over de aanpak van het onderzoek. Ik heb van hem geleerd om niet te veel in één onderzoek te willen ‘proppen’ en me meer te focussen op de kern van het probleem.

Ook wil ik mijn begeleiders bij het Kadaster, Michiel Pellenburg en Jaap Nieboer, bedanken. Jaap heeft me geholpen bij praktische problemen bij het werken met de verschillende programma’s van het Kadaster. Michiel heeft mij in de beginfase van mijn onderzoek uit een dipje getrokken toen ik mezelf had begraven onder een stapel theorie en me de bruikbare tip gegeven om ook voor een beetje afwisseling in het werk te zorgen. Hoewel we niet altijd dezelfde kijk op de problemen hadden stel ik zijn mening zeer op prijs. Het is altijd leerzaam om een probleem eens vanuit een ander standpunt te benaderen.

De andere collega’s bij het Kadaster wil ik ook bedanken voor hun inbreng, hulp en openheid, evenals de ondernemers die de tijd en moeite namen om mij te woord te staan en antwoord te geven op mijn vragen.

Tot slot wil ik mijn ouders en mijn broer bedanken voor hun reacties op mijn onderzoek en de nodige afleiding van tijd tot tijd.

Dit gezegd hebbende presenteer ik u, met gepaste trots, het eindresultaat van mijn onderzoek.

Joost Hessels

Groningen, maart 2011

Inhoudsopgave

Titelblad

Voorwoord	i
Inhoudsopgave	ii
Figurenlijst	v

1. Het onderzoeksvoorstel

1.1	Inleiding	1
1.2	Bedrijfsverplaatsingsonderzoek in Nederland	1
1.3	Gegevens over bedrijfsverplaatsing bij het Kadaster	4
1.4	Doelstelling	5
1.5	Onderzoeksvragen	5
1.6	Leeswijzer	6

2. Databronnen in hedendaags bedrijfsverplaatsingsonderzoek

2.1	Inleiding	7
2.2	De databronnen	7
2.2.1	<i>KvK</i>	7
2.2.2	<i>LISA</i>	9
2.2.3	<i>IBIS</i>	11
2.2.4	<i>BedrijfsLocatieMonitor</i>	13
2.3	De databronnen: een vergelijking	13

3. Het Kadaster als databron voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek

3.1	Inleiding	15
3.2	Het gegevensmodel van het Kadaster	15

3.2.1	<i>Kadastraal object</i>	17
3.2.2	<i>Subject</i>	17
3.2.3	<i>Recht en belemmering</i>	18
3.2.4	<i>Stuk</i>	19
3.3	De registers van het Kadaster	19
3.3.1	<i>Geautomatiseerde Kadastrale Registratie</i>	19
3.3.2	<i>Overboekingsregister</i>	20
3.3.3	<i>Kadastrale kaart</i>	21
3.4	Productgroepen van het Kadaster	22
3.4.1	<i>Massale Output</i>	22
3.4.2	<i>Bedrijventerreinenmonitor</i>	22
3.5	Kadaster versus andere databronnen	23
3.5.1	<i>Brongegevens</i>	23
3.5.2	<i>Registratie</i>	23
3.5.3	<i>Output</i>	24
3.5.4	<i>Toegankelijkheid</i>	24
4. Casestudie		26
4.1	Inleiding	26
4.2	Afbakening	26
4.3	Opzet	27
4.3.1	<i>Uitvoering</i>	27
4.3.2	<i>Het onderzoeksproces</i>	27
4.3.3	<i>Het stroomdiagram</i>	29
4.4	De testcase	31

4.4.1	<i>Opzet</i>	31
4.4.2	<i>Bevindingen</i>	31
4.5	Case 1: Peelerpark, Assen	32
4.5.1	<i>Opzet</i>	32
4.5.2	<i>Uitvoering</i>	33
4.5.3	<i>Bevindingen</i>	35
4.5.4	<i>Conclusie case Peelerpark</i>	39
4.6	Case 2: Bargerooterveld, Emmen	42
4.6.1	<i>Opzet</i>	42
4.6.2	<i>Uitvoering</i>	43
4.6.3	<i>Bevindingen</i>	44
4.6.4	<i>Conclusies casestudie</i>	50
4.7	Oplossingen en aanbevelingen	53
<u>5. De waarde van kadastrale registers voor ruimtelijk-economisch onderzoek</u>		56
5.1	Inleiding	56
5.2	De Geautomatiseerde Kadastrale Registratie	56
5.3	Het overboekingsregister	56
5.4	Het gebruik van kadastrale registers voor ruimtelijk-economisch onderzoek	58
<u>6. Resumé</u>		59
6.1	Beantwoording van de deelvragen	59
6.2	Aanbevelingen	61

Literatuurlijst

Bijlagen

Figurenlijst

Hoofdstuk 1

Hoofdstuk 2:

Figuur 2.1: Schematisch overzicht van de eigenschappen van de behandelde databronnen (eigen bewerking op basis van de genoemde bronnen)

Hoofdstuk 3:

Figuur 3.1: Het gegevensmodel van de kadastrale vastgoedregistratie (Bron: Kadaster, 2002)

Kader 1: Verschil in registratie tussen AKR en OVB

Figuur 3.2: Schematische voorstelling deelperceelvorming met aanduiding gerechtigde (bron: Kadaster, 2002)

Figuur 3.3: Schematisch overzicht van de eigenschappen van de behandelde databronnen (eigen bewerking op basis van de genoemde bronnen)

Hoofdstuk 4:

Figuur 4.1: Schematische weergave van het onderzoeksproces

Kader 2: Huur of koop?

Figuur 4.2: Het totale aantal mutatiesoort codes op het Peelerpark te Assen

Figuur 4.3: Het selectieproces en de gegevensverzameling op het Peelerpark

Figuur 4.4: De registratie van de plaats van herkomst bij een bedrijfsverplaatsing

Kader 3: Selectie van mogelijke verhuur in Kadaster-On-Line

Figuur 4.5: Een compilatie van de straattabellen

Figuur 4.6: Het totale aantal mutatiesoort codes op Bargerroosterveld te Emmen

Figuur 4.7: Het selectieproces en de gegevensverzameling op het Bargerroosterveld

Hoofdstuk 5:

Hoofdstuk 6:

1. Het onderzoeksvoorstel

1.1 Inleiding

Dit onderzoeksvoorstel is opgebouwd uit een toelichting van het onderzoeksveld, enkele voorbeelden van onderzoeken en databronnen en een introductie van kadastrale data, gevolgd door de probleem-, doel- en vraagstelling en de onderzoeksaanpak. Tot slot vindt u aan het einde van dit hoofdstuk de leeswijzer voor dit document.

1.2 Bedrijfsverplaatsingsonderzoek in Nederland

1.2.1 Het onderzoeksveld

Binnen de Economische Geografie staan ondernemers en ondernemingen centraal. Meer specifiek gaat het om de ruimtelijke impact van het handelen van de ondernemers en ondernemingen. De locatiekeuzes van bedrijven bepalen in zekere mate waar bevolkingsconcentraties worden gevormd en waar infrastructuur aangelegd wordt (Pellenbarg et al., 2005). Waar bedrijven zich vestigen is dan ook sinds het begin van de wetenschappelijke discipline Economische Geografie een van de speerpunten voor onderzoek geweest. De tak van onderzoek binnen de Economische Geografie die zich hiermee bezig houdt draagt de naam 'Demografie van bedrijven'. Demografie van bedrijven houdt zich net als de demografie van mensen bezig met ontwikkelingen in de populatie. In dit geval de populatie van bedrijven. Hierbij gaat het vaak om oprichting en opheffing van bedrijven omdat deze gegevens interessant zijn met het oog op de economische dynamiek in een plaats of regio, maar bedrijfsverplaatsingen zijn eveneens belangrijk. Verplaatsingen van bedrijven herdistribueren de werkplaatsen over de ruimte, hoewel het grootste deel van de bedrijfsverhuizingen uit dezelfde gemeente afkomstig is (Weterings et al., 2008). Naast deze distributieve effecten spelen generatieve effecten een rol. Uit onderzoek van Van Oort et al. (2007a) is gebleken dat verhuizende bedrijven tweemaal zo snel groeien in de periode dat ze verhuizen als bedrijven die niet verhuizen in diezelfde periode. Aanvullend stellen onder andere Weterings et al. (2008) dat van alle verhuizende bedrijven de bedrijven die naar bedrijventerreinen verhuizen het snelst groeien. Het in kaart brengen van bedrijfsverplaatsingsbewegingen is derhalve belangrijk om te zien welke locaties bedrijven trekken en in welke regio's groei dan wel krimp te verwachten valt.

Centraal binnen het onderwerp van de bedrijfsverplaatsingen zijn de locatietheorieën, onder te verdelen in de (neo)klassieke stroming, de behaviourale stroming en de institutionele stroming. Vooral vanuit de behaviourale stroming zijn er de afgelopen decennia onderzoeken gedaan naar bedrijfsvestiging en –verplaatsing. De invalshoek van deze onderzoeken is het besluitvormingsproces. In de behaviourale geografie wordt uitgegaan van bounded rationality, wat inhoudt dat men niet altijd over alle (relevante) informatie beschikt voordat een besluit wordt genomen. Daarnaast spelen

de concepten van onvolledige aanpassing aan de omgeving en dat van onopgeloste conflicten een rol. De besluitvorming uit zich in de locatiekeuzefactoren, de ondernemer als 'satisficer' (er wordt niet gezocht naar de optimale locatie maar naar een locatie die volstaat), de onderverdeling van het besluitvormingsproces in fasen en de uitsplitsing naar actoren en typen omgeving (Pen, 2002).

Een andere benadering van bedrijfsverplaatsing is de bedrijfsverhuisketenanalyse. Deze is gebaseerd op de verhuisketenanalyse die in de woningmarkt wordt gebruikt. Het principe is simpel. Zo kan een keten er bijvoorbeeld als volgt uitzien: Bedrijf A vestigt zich op een nieuw terrein, waardoor de oude locatie van A vrijkomt. Bedrijf B vestigt zich vervolgens vanuit de binnenstad op de oude(re) locatie waar A vandaan komt. De locatie van bedrijf B wordt opgevuld door bedrijf C dat bijvoorbeeld uit een bedrijfsverzamel pand afkomstig is en behoefte heeft aan een zelfstandig pand. Bedrijf D is een starter en vult de plek op die C heeft achtergelaten. De verhuisketen begint dan bij bedrijf A en eindigt bij bedrijf D (Olden, 2010). Bij iedere schakel in de keten spelen verhuismotieven, beleidsinvloed en werkgelegenheid een rol. De bedrijfsverhuisketen is echter lastig te onderzoeken aan de hand van de reguliere databronnen. Er zijn derhalve weinig onderzoeken die specifiek de bedrijfsverhuisketen behandelen. Olden verwijst in zijn proefschrift ook slechts kort naar deze benadering.

1.2.2 Nederlandse bedrijfsverplaatsingsonderzoeken en databronnen

Om een beeld te geven van de praktische toepassing van bedrijvendemografie in onderzoek en de data die hiermee samenhangt, zullen enkele wetenschappelijke bijdragen kort worden uitgelicht.

Pellenbarg en Kemper (1999) hebben het verplaatsingsgedrag van bedrijven in Nederland in kaart proberen te brengen door middel van analyse van de mutatiebalans van de Kamer van Koophandel (KvK). In een tweejarig terugkerend onderzoek hebben zij dit gedaan voor de periode 1985 tot 1995. Door per bedrijfssector de migratiecijfers van en naar provincies te bekijken is er inzicht ontstaan in het ruimtelijke patroon van bedrijfsverplaatsingen op provinciale schaal. Door het onderzoek meerdere keren te herhalen is er een ontwikkeling in de tijd zichtbaar geworden in zowel de totale bedrijfsmigratie als percentage van de gehele bedrijvenpopulatie en de migratie per sector en provincie. Hierbij moet wel aangemerkt worden dat er slechts interprovinciale migratie onder de loep wordt genomen. Intra provinciale migratie wordt niet meegenomen, en wordt in de tabellen zelfs volledig weggelaten. Dit terwijl het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen en een nog groter deel binnen de provincie (zie o.a. Van Steen, 1998). Daarnaast publiceert de Kamer van Koophandel geen gegevens meer over de migratie van bedrijven, slechts over de oprichtingen en opheffingen.

Van Steen en Sloterdijk (1994) en Van Steen (1998) hebben onderzoek gedaan naar respectievelijk ruimtelijk gedrag en ruimtegebruik in Nederland en bedrijfsverplaatsingen en de vraag naar bedrijfslocaties in Nederland, beide aan de hand van gegevens verzameld door middel van het

bedrijvenpanel van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen (FRW/RUG). Samen hebben deze onderzoeken in kaart gebracht op welke locaties bedrijven gevestigd zijn en welk type bedrijven op welke locatie voorkomt. Daarnaast is een duidelijk beeld geschetst van vestigingsplaatseisen, push- en pullfactoren, verplaatsingsfactor en –frequentie en verhuisgeneigdheid van ondernemers. Een kanttekening bij het gebruik van een panel als informatiebron is de onzekerheid over de deelnemende respondenten, in dit geval de bedrijven. De samenstelling van een panel wijzigt door de jaren heen door afvallende respondenten en nieuwe respondenten die deelnemen aan het onderzoek. Dit houdt in dat er een bepaalde mate van voorzichtigheid in acht moet worden genomen met betrekking tot uitspraken over de migratiebewegingen van bedrijven. In het geval van bovenstaande onderzoeken was de samenstelling van de groep respondenten echter gelijk bij latere enquêtes, waardoor deze goed vergelijkbaar zijn en er tot een betrouwbare uitkomst gekomen is.

Gecombineerd geven de onderzoeken zoals die van Pellenbarg en Kemper (1999), Van Steen (1998) en Van Steen en Sloterdijk (1994) een redelijk inzicht in de aantallen en de patronen van bedrijfsverplaatsingen in de jaren '90 van de vorige eeuw. Sinds die tijd is echter wel het een en ander veranderd in het bedrijvenlandschap en worden gegevens van de KvK over bedrijfsmigratie niet meer gepubliceerd. Ook het bedrijvenpanel van FRW/RUG is ter ziele.

Recenter onderzoek is om bovenstaande reden dan ook vaak meer gericht op de oprichting en opheffing van bedrijven en eventuele groei en krimp van deze bedrijven, veelal gecombineerd met werkgelegenheidscijfers. Een van deze onderzoeken is dat van Bangma en Timmermans (2008) voor het Economisch Instituut Midden- en Kleinbedrijf (EIM). Aan de hand van gegevens uit het Handelsregister en mutatiebalansen van de Vereniging Kamers van Koophandel (VVK) zijn de oprichtingen en opheffingen in kaart gebracht, met groeicijfers gebaseerd op een eigen onderzoek van het EIM. Het onderzoek behandelt bijvoorbeeld de starters per sector en door middel van schattingen van het aantal zelfstandigen, op basis van bedrijfstype en grootte, wordt een beeld gevormd van de inrichting van het bedrijvenlandschap, mede gebaseerd op trends en ontwikkelingen uit voorgaande jaren. Het nadeel is dat de KvK vestigingen registreert op juridische basis. Er wordt tegenwoordig wel een onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenvestiging, maar het kan nog steeds zo zijn dat een registratie in het Handelsregister geen werkelijke fysieke vestiging is. Voor het onderzoek van Bangma en Timmermans (2008) is specifiek de keuze gemaakt alleen hoofdvestigingen te tellen als 'bedrijf'. Dit zal een enigszins vertekend beeld geven.

Naast de eerder genoemde panelgegevens en de data van het EIM zijn er enkele databronnen die meerdere malen naar voren komen in bedrijfsverplaatsingsonderzoek. De data van de VVK zijn reeds, in de vorm van de mutatiebalansen en het Handelsregister, aan de orde gekomen. Andere databronnen zijn de informatiesystemen IBIS (Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem),

onderdeel van het ministerie van VROM, waarin informatie over de uitgifte, indeling, veroudering en beschikbaarheid van werklocaties op bedrijventerreinen wordt bijgehouden en het LISA (Landelijk informatie systeem arbeidsplaatsen) waarin alle vestigingen in Nederland waarbinnen betaald werk wordt verricht worden geregistreerd. Het eerder genoemde onderzoek naar bedrijfsverplaatsing en werkgelegenheid van Van Oort et al. (2007a) is aan de hand van LISA-data uitgevoerd.

Door de specifieke opzet van bovenstaande informatiesystemen en het gerichte verzamelen van de data ter ondersteuning van beleidsvorming is er reeds een filter op toegepast alvorens deze zijn verzameld. Door de aard van deze typen data is het moeilijk om deze als basis te gebruiken voor bijvoorbeeld een analyse van bedrijfsverhuisketens. Zo verandert bijvoorbeeld een LISA-nummer, dat uniek is voor elke vestiging, wanneer een bedrijf naar een andere LISA-regio verhuist, wat het in kaart brengen van bedrijfsverplaatsingen bemoeilijkt (van Oort et al., 2007b). Een nieuwe databron die, uit onbekendheid, tot op heden nog niet is gebruikt voor onderzoek naar bedrijfsmigratie en mogelijk kan leiden tot nieuwe inzichten, is het Kadaster.

1.3 Gegevens over bedrijfsverplaatsing bij het Kadaster

Hierboven zijn enkele voorbeelden van onderzoeken naar bedrijfsverplaatsingen genoemd en tevens enkele struikelblokken die in de onderzoeken en de achterliggende data zitten verankerd. Er is behoefte aan een aanvullende databron voor verder onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen in Nederland. Het Kadaster kan die databron zijn. Om inzicht te krijgen in het soort data dat voorhanden is zullen de oorsprong en van het Kadaster en haar taken hieronder worden toegelicht.

Naar aanleiding van de invoering van grondbelasting in de 19^e eeuw is het Kadaster opgericht. Het Kadaster had, en heeft, als taak het registreren van grondeigendomsrechten voor de heffing van de grondbelasting en bestaat al bijna 200 jaar. Rechtszekerheid speelt, sinds de invoering van Burgerlijk Wetboek in 1838, de centrale rol binnen het Kadaster. Voorbeelden zijn het zakelijk recht en de verplichting kadastrale eigenschappen in akten op te nemen. In 1939 zijn het Kadaster en de hypotheekbewaring samengevoegd. Tot 1970 is de doelstelling van het Kadaster puur fiscaal geweest, maar dat is sindsdien veranderd. Er is een publiekrechtelijk deel bijgekomen, omdat kadastrale gegevens voor allerlei wetten omtrent de bodemdienst de basis vormen.

Terug naar het heden. Het Kadaster houdt zich nog steeds met bovengenoemde zaken bezig, al is de organisatiestructuur wel behoorlijk veranderd in de afgelopen twee decennia. Het Kadaster bestaat uit meerdere afdelingen en districten. Een redelijk nieuwe afdeling is Ruimte en Advies, waarbinnen “de ruime mogelijkheden van de kennis van het Kadaster in het eigen proces van partners en belanghebbenden” centraal staan (Werkgroep ‘Deelplan Ruimte en Advies’, 2007). Daarnaast is het volgens de werkgroep zo dat “de afdeling een partner is, die op basis van haar kennis en expertise regie voert en of adviseert in een proces van belangenafweging en besluitvorming bij transitie en

inrichting van de ruimte". In dit kader kan een onderzoek naar bedrijfsmigratie aan de hand van kadastrale gegevens ook voor het Kadaster van betekenis zijn. De verschillende districten zijn in acht vestigingen onder gebracht. In vestiging Groningen bevinden zich van de afdeling Ruimte en Advies de districten Friesland-Flevoland en Groningen-Drenthe. Dit onderzoek zal worden gevoerd vanuit de afdeling Ruimte en Advies Groningen-Drenthe, en zal zich focussen op Noord-Nederland.

Het Kadaster heeft gegevens over eigendomsrechten en de overdracht hiervan. Deze gegevens zijn door middel van eigendomsaktes geregistreerd en zijn gekoppeld aan een kavel met een unieke geografische ligging en omvang. Hierdoor is het, onder voorbehoud, mogelijk een verhuisketen te analyseren of ruimtelijke bedrijfsverplaatsingspatronen in Noord-Nederland door de tijd heen in kaart te brengen. Samengevat resulteert het bovenstaande in de volgende probleemstelling:

Het Kadaster beschikt over data welke zich mogelijk lenen voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen en hieraan gerelateerd beleid. De mate van bruikbaarheid van deze gegevens is echter nog onbekend en de toepasbaarheid zal nog moeten blijken.

1.4 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is het nagaan of data van het Kadaster bruikbaar zijn voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen van en naar bedrijventerreinen in Noord-Nederland en een toegevoegde waarde kunnen hebben voor ruimtelijk-economisch onderzoek in Nederland. Om deze bruikbaarheid te toetsen zal een casestudie worden uitgevoerd.

1.5 Onderzoeksvragen

Om de doelstelling te realiseren worden de volgende vier deelvragen gehanteerd:

1. a. Wat zijn de belangrijkste databronnen gebruikt voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek in Nederland in de afgelopen 20, 25 jaar?
b. Wat zijn de belangrijkste tekortkomingen van deze databronnen?
2. a. Over welke voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen relevante data beschikt het Kadaster?
b. Waarin verschillen deze data van de belangrijkste Nederlandse databronnen gebruikt in onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen in de afgelopen 20, 25 jaar?
3. Op welke manier zijn data van het Kadaster bruikbaar wanneer ze worden toegepast voor een, nader te bepalen, case studie van bedrijfsverplaatsingen in Noord-Nederland?

4. Hebben de data van het Kadaster al met al een toegevoegde waarde voor ruimtelijk-economisch onderzoek?

1.6 Leeswijzer

In het inleidende hoofdstuk staat het onderzoeksvoorstel centraal. De aanleiding voor het onderzoek en de probleem- doel en vraagstelling komen hier aan de orde. De structuur van de deelvragen geeft tevens de werkwijze en opbouw van dit onderzoek weer. In deze leeswijzer wordt dit kort toegelicht.

Het eerste deel van dit onderzoek is theoretisch van aard. Dit deel bestaat uit de hoofdstukken 2 en 3. In hoofdstuk 2 worden de meest gebruikte databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek van de afgelopen 20-25 jaar besproken en worden de sterke en zwakke punten van deze databronnen behandeld. In hoofdstuk 3 worden de gegevens van het Kadaster behandeld. Het door het Kadaster gebruikte gegevensmodel wordt uitgelegd en de verschillende registers komen aan bod.

In het tweede deel volgt een beschrijving van het praktijkgerichte onderzoek dat heeft plaatsgevonden, met als doel het testen van de bruikbaarheid van de kadastrale gegevens voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek en het vaststellen van de toegevoegde waarde van de kadastrale gegevens voor ruimtelijk-economisch onderzoek in het algemeen. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de uitgevoerde casestudie. Deze is uitgevoerd in drie fasen. Allereerst heeft er een afbakening voor het onderzoek plaatsgevonden, gekoppeld aan een testcase. Hierna is er onderzoek gedaan naar bedrijfsverplaatsingen op een relatief nieuw bedrijventerrein in Assen. Tot slot is er op basis van de resultaten van de eerste case onderzoek gedaan op een ander, ouder bedrijventerrein in Emmen. Op basis van de resultaten van beide cases zijn aan het einde van hoofdstuk 4 conclusies getrokken over de bruikbaarheid van de kadastrale gegevens in bedrijfsverplaatsingsonderzoek en worden enkele aanbevelingen gedaan en oplossingen aangeboden. Hoofdstuk 5 biedt vervolgens een antwoord op de vraag wat de toegevoegde waarde van kadastrale gegevens kan zijn voor ruimtelijk-economisch onderzoek in het algemeen.

Tot slot volgt er een resumé van het gehele onderzoek, waarin de deelvragen worden aangehaald en kort worden beantwoord.

2. Databronnen in hedendaags bedrijfsverplaatsingsonderzoek

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de eerste deelvraag van deze masterthesis behandeld. Het draait hier om de voornaamste databronnen die gebruikt zijn in bedrijfsverplaatsingsonderzoek in de afgelopen 20 tot 25 jaar en de pro's en cons voor het gebruiken van deze databronnen. Deze databronnen zijn in de loop der jaren ontstaan door de oprichting van verschillende informatiesystemen, met als doel het gestructureerd opslaan en overzichtelijk maken van de gegevens, ten einde deze te kunnen toetsen en resultaten toe te passen voor advies en beleid. Enkele van deze registers zijn al decennia aanwezig, zij het in een andere vorm, anderen bestaan nog maar een aantal jaren. Deze informatiesystemen of registers hebben door de jaren heen als bron gediend voor ruimtelijk-economisch onderzoek. Door de verschillen in definities in de verschillende registers en informatiesystemen verschillen de data onderling enorm. Afhankelijk van het doel van het onderzoek moet er derhalve een afweging gemaakt worden tussen de voors en tegens van iedere databron. Vaak worden meerdere databronnen naast elkaar gebruikt om een completer beeld van de daadwerkelijke situatie te krijgen.

In dit hoofdstuk zullen de meest voorkomende van deze databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek worden besproken, de Kamer van Koophandel, het LISA, het IBIS en de BedrijfsLocatieMonitor.

2.2 De databronnen

2.2.1 KvK

De Kamers van Koophandel (KvK's) hebben als doel het bevorderen van de economische belangen van handel, industrie, ambacht en dienstverlening en vormen hiermee een schakel tussen de overheid en de ondernemers (Rijksoverheid, 2010a). De drie hoofdtaken van de Kamer van Koophandel (KvK) zijn: registratie in het Handelsregister; voorlichting geven aan (startende) ondernemers; en stimuleren van de regionale economie. De KvK heeft een grote rol vervuld als databron voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek. Door bijvoorbeeld analyses van de door de KvK jaarlijks gepubliceerde Mutatiebalans is er inzicht verkregen in migratiebewegingen van ondernemingen tussen verschillende delen van Nederland (Kemper en Pellenbarg, 1999). Deze Mutatiebalans is een resultaat van commentaar op overheidsplannen onder de stimuleringsstaak van de KvK. De hoofdtak Handelsregister vormt een databron op zich. Beide databronnen zullen nader worden toegelicht

2.2.1.1 Mutatiebalans

De naam Mutatiebalans is enigszins misleidend. In feite gaat het om meerdere mutatiebalansen, die elk onderdeel zijn van het Rapport Bedrijvendynamiek van de afzonderlijke KvK's. Iedere Kamer werkt de cijfers per kwartaal bij en publiceert deze jaarlijks in het Rapport Bedrijvendynamiek. De KvK

bundelt de gegevens in een landelijk rapport en geeft op deze wijze een totaaloverzicht van de oprichtingen, opheffingen en de daarmee samenhangende stand en groei van de bedrijvenpopulatie in Nederland.

De Mutatiebalans is gebaseerd op de registratie van alle ondernemingen in Nederland. Sinds 2008 zijn alle ondernemingen en rechtspersonen in de basisregistratie van de KvK opgenomen. Tot 2008 hebben de mutatiebalansen vrije beroepsbeoefenaars niet meegerekend (o.a. huisartsen). Een belemmering voor het gebruik van de gegevens zoals deze worden gepresenteerd in de mutatiebalans is de indeling van sectoren. De KvK hanteert hiervoor de BIK (Bedrijfsindeling KvK), welke 14 sectoren onderscheidt, elk onderverdeeld in een aantal branches. Dit in tegenstelling tot de meer gangbare Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS, wat een derivaat is van het Europese NACE (Nomenclature générale des Activités économiques dans la Communauté Européenne; CBS, 2010). In 2008 is de KvK overgestapt van haar eigen indeling op de SBI (KvK, 2010c). Koppelingen en vergelijkingen met andere (inter)nationale databronnen voor 2008 zijn dus enigszins bemoeilijkt. Voor analyse van de mutatiebalansen op zichzelf geeft het weinig problemen. Kemper en Pellenburg (1999) hebben hiervoor de BIK-codering gebruikt om bedrijfsverplaatsingsbewegingen in kaart te brengen. Helaas is de Kamer van Koophandel gestopt met het publiceren van gegevens over interprovinciale bedrijfsverplaatsingen. In de huidige mutatiebalansen worden slechts nog de opheffingen en oprichtingen (plus de doorberekeningen aan de hand van deze gegevens) vermeld. De vernieuwde mutatiebalansen vanaf 2009, gebaseerd op de SBI, zijn nog niet gepubliceerd. Hoe de overgang zich in de cijfers aftekent is dus nog niet te bepalen. Een laatste kanttekening bij het gebruik van de mutatiebalansen volgt uit het weglaten van bedrijfsverplaatsingen. Het is onduidelijk welk deel van de 'overige oprichtingen' verhuisde danwel doorstartende bedrijven betreft. In de huidige vorm bieden de mutatiebalansen dan ook weinig direct bruikbare informatie voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek.

2.2.1.2 Handelsregister

Het Handelsregister is een van de basisregistraties van Nederland, naast onder andere de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), de registers van het Kadaster en de Gemeentelijke Basisadministratie van Persoonsgegevens (GBA). Het Handelsregister mag zich een basisregistratie noemen sinds de nieuwe Handelsregisterwet, die 1 juli 2008 van kracht is gegaan. Sinds die datum is het Handelsregister de basisadministratie voor alle ondernemingen en rechtspersonen in Nederland. Vrijberoepsbeoefenaars, Verenigingen van Eigenaars, overheidsinstellingen en kerkgenootschappen staan nu geregistreerd bij de KvK in het Handelsregister. Deze wijziging heeft als doel het reduceren van administratieve lasten voor de burgers (Rijksoverheid, 2010b). De uitbreiding van het register biedt mogelijkheden voor toekomstig onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen. Alle vestigingen dienen nu geregistreerd te zijn in dit register. Een tweede voordeel dat extra meerwaarde brengt aan het Handelsregister is het gebruik van de SBI sectorindeling in tegenstelling tot de oude indeling van de KvK. Het Handelsregister vormt de basis voor o.a. het Rapport Bedrijvendynamiek, maar kan ook

tegen betaling door derden geraadpleegd worden voor informatie (met name in verband met rechtszekerheid). Door de uitbreiding van het Handelsregister naar een basisregister en de toegenomen 'dekking' die deze nu heeft op het aandeel van het totale aantal ondernemingen in Nederland en het feit dat al deze ondernemingen een uniek nummer hebben binnen deze registratie biedt het Handelsregister nu meer dan voorheen de mogelijkheid om wijzigingen, zoals bedrijfsverplaatsingen, over de gehele breedte van de bedrijvenpopulatie te volgen. Hoewel het Handelsregister zelf niet de mogelijkheid biedt te zoeken op deze wijzigingen, is het een goede methode om vermoedelijke bedrijfsverplaatsingen te verifiëren.

2.2.2 LISA

Het LISA (Landelijk Informatiesysteem Arbeidsplaatsen) is een belangrijke bron voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek. Bij bedrijfsverplaatsingen verplaatsen immers de banen mee. In het LISA Handboek (Bergmeijer et al., 2010) is de doelstelling van het LISA als volgt beschreven:

Het doel van LISA is het bijeenbrengen van regionale vestigingenregistraties met daaraan gekoppelde werkgelegenheidsgegevens tot een integraal, land dekkend, uniform en consistent vestigingenregister.

Uit deze doelstelling kunnen enkele waarnemingen worden gedaan. Ten eerste dat, hoewel de 'A' staat voor arbeidsplaatsen, LISA zich tevens focust op vestigingen. Ten tweede dat het LISA bestaat uit verschillende regio's, met elk een eigen registratie. Ten derde dat er verschillen zijn tussen de registers, aangezien deze bijeengebracht dienen te worden. Er wordt in het LISA handboek dan ook gesproken over verschillen in de verwerking van gegevens en de taak van het LISA om deze verschillen, in ieder geval bij de basisgegevens, weg te werken.

Het LISA heeft een lang voortraject gehad. Het bestaat al sinds 1968 in zekere zin als een vestigingenregister, destijds opgericht door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW). Regionale samenwerkingsverbanden werden aangegaan en zodoende was er bovenregionale informatie beschikbaar, tot het SZW zich terugtrok in 1990. In 1993 heeft het ministerie van VROM onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een land dekkend databestand van werkgelegenheid en hieruit is het huidige LISA ontstaan. Door afspraken met de regionale registers kon bij de oprichting van het LISA in 1995 ruim 90% van alle vestigingen worden opgenomen in het register.

De gegevens die door de verschillende provincies of regionale samenwerkingsverbanden aan het LISA worden geleverd moeten aan drie criteria voldoen voordat een vestiging in het LISA-bestand wordt opgenomen (Bergmeijer et al., 2010):

1. er is sprake van een adres (straat, huisnummer, postcode, plaatsnaam) met een permanent karakter;

2. er wordt op of vanuit dit adres een economische activiteit of zelfstandig beroep uitgeoefend en
3. er wordt op of vanuit dit adres door minimaal één persoon gewerkt, ongeacht het aantal uren per week.

Gegevens uit het LISA-bestand geven zodoende inzicht in het aantal banen per vestiging, per sector en per (LISA)regio. Met deze data kan, wanneer deze aan elkaar of aan andere data worden gekoppeld, interessante informatie over bedrijfslokalisering en eventuele –verplaatsing worden gewonnen.

Het LISA-bestand heeft als gevolg van de gestelde voorwaarden voor gegevens en de herkomst van deze gegevens enkele minpunten. Voor het uitoefenen van economische activiteiten wordt bijvoorbeeld uitgegaan van minimaal één werkzame persoon, maar de definitie van werkzame persoon die wordt gehanteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en maakt een onderscheid tussen fulltime en parttime banen. Dit geeft al een interne inconsistentie, aangezien er voor de definitie van economische activiteiten iemand werkzaam moet zijn, ongeacht de werktijd. Nu is dit geen onoverkomelijk probleem. Het onderscheid in fulltime en parttime banen kan zelfs verhelderend werken bij het bieden van inzicht bij een ander probleem, het tellen van banen in plaats van werkende personen. Van Oort et al. (2007b) zien een probleem ontstaan bij het aggregeren op hogere ruimtelijke schaalniveaus. Omdat het LISA meet in banen en niet in aantal werkende personen kunnen mensen met meerdere banen vaker mee worden geteld. Wanneer deze gegevens op grotere ruimtelijke schaalniveau worden geaggregeerd neemt het aantal ‘foutieve’ waarnemingen toe en neemt het verschil tussen banen en werkende personen toe. Het gebruik van de definitie van parttime banen kan hier wellicht een deel van de ongelijkheid wegnemen. Het derde probleem is een groter probleem vanuit het oogpunt van bedrijfsverplaatsingsonderzoek. Het aantal banen of werkgevendende personen is belangrijk om te weten vanwege de economische effecten, maar nog belangrijker voor verplaatsingsonderzoek is het daadwerkelijk waarnemen van de bedrijfsverplaatsing. Hier zorgt het LISA-nummer voor problemen. Het LISA-nummer is een nummer dat wordt toegekend aan elke door het LISA geregistreerde vestiging. Deze nummers zijn uniek per RSV (regionaal samenwerkingsverband), maar kunnen op landelijk niveau meerdere keren voorkomen. Verder verliest een vestiging het toegekende nummer wanneer het naar een andere LISA-regio (RSV-gebied) verplaatst of wanneer er een vernummering plaatsvindt in een LISA-regio. Uitschrijvingen en inschrijvingen hoeven dus niet per definitie een nieuwe onderneming te betekenen. In vele gevallen is er waarschijnlijk sprake van een bedrijfsverplaatsing. Dit is aan de hand van de LISA data echter niet na te gaan. Door koppeling met andere databronnen is echter wel (gedeeltelijk) om de gebreken heen te werken. Wanneer een onderneming verhuist blijft het namelijk wel ingeschreven bij de KvK. Door middel van een koppeling aan de registratie in het Handelsregister van de KvK (in de situatie vóór de verhuizing), kan een onderneming wellicht worden getraceerd naar de nieuwe locatie. Wanneer het gaat om een opheffing van de onderneming waarbij de ondernemer

wel een doorstart maakt, ook al is het in dezelfde sector en branche, wordt het vrij lastig een ondernemer te volgen bij en kan er niet meer worden gesproken van een bedrijfsverhuizing.

2.2.3 IBIS

Het Integraal Bedrijventerreinen Informatiesysteem (IBIS) is een database waarin de uitgifte van grond op werklocaties (o.a. bedrijventerreinen) wordt bijgehouden. Het handelt niet direct over bedrijfsverplaatsingen, maar geeft wel een algemeen beeld van de ontwikkelingen van gronduitgifte en herstructurering en eventuele (regionale) ontwikkelingen hierin door middel van een jaarlijks rapport. Ook worden zaken als jaar van opening van het bedrijventerrein en de maximaal toegestane milieucategorie bijgehouden, alsmede de nog uitgeefbare grond en de status van deze grond (terstond uitgeefbaar of niet).

De IBIS-inventarisatie is opgebouwd uit een zestal hoofdgroepen, elk gebaseerd op een of meerdere variabelen die voorkomen in afgenomen enquêtes. De zes hoofdgroepen, met de onderliggende variabelen ter illustratie, zijn (IBIS, 2010a):

- Opening
 - RinNummer (nummer van de werklocatie), Plannaam, Kernnaam, Opgeheven, Mutaties
- Kenmerk
 - Startjaar uitgifte, Maximale milieucategorie, Planfase, Type werklocatie, Milieuzonering / IVB-inrichting toegestaan, Parkmanagement
- Ontsluiting / bereikbaarheid
 - Externe bereikbaarheid (indicatoren: filedruk en afstand tot snelweg), Parkeergelegenheid, ontsluiting spoor en water
- Financieel
 - Minimale en maximale verkoop- en erfpachtprijs grond per m²
- Oppervlakte
 - Bruto, netto en reeds uitgegeven oppervlak, Uitgifte (netto uitgifte vorig jaar en terugkoop gemeente), Aanbod (particulier en gemeente)
- Veroudering
 - Hoofdoorzaak veroudering, Fase van herstructurering, Toelichting op de aanpak van herstructurering, Oppervlak van herstructurering

De gegevens die in het IBIS worden gebruikt zijn afkomstig van gemeentelijk niveau. Om de data te vergaren wordt gebruik gemaakt van enquêtes. De provincies zijn, in samenwerking met het Ministerie van VROM, verantwoordelijk voor de verspreiding van de enquêtes onder de gemeenten. Van verplichte deelname onder de gemeenten is echter geen sprake en er wordt in het geval van non-respons gewerkt met op een eerder tijdstip vergaarde data (IBIS, 2010b). De onvolledigheid en

onnauwkeurigheid, vooral met betrekking tot de data over veroudering hebben de betrouwbaarheid van het IBIS geschaad. Volgens Arts et al. (2005) speelt daarnaast dat de uitbreiding van de registratie van het IBIS als gevolg heeft gehad dat de groei van het areaal (reeds uitgegeven en terstond beschikbaar) bedrijventerrein een statistische illusie is en niet de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen weergeeft. Verder stellen ze dat nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld multifunctionele stadions als de Arena, problemen kunnen opleveren voor de classificering in de terreinenboekhouding.

Het IBIS beschikt naast de statistische gegevens ook over gegevens in de vorm van kaarten. Deze kaarten zijn gerangschikt op niveau van woonkernen per provincie en zijn in digitale vorm voor eenieder in te kijken. Op deze kaarten staan de locaties van de verschillende bedrijventerreinen per kernnaam weergegeven, met de bijbehorende nummers uit de tabellen ter aanduiding. Dit is spijtig genoeg ook het enige dat het IBIS doet op het gebied van cartografische weergave. Het betreft puur de aanduiding van de verschillende bedrijventerreinen en ook dat gaat gepaard met een behoorlijke onnauwkeurigheid. De kadastrale kavels komen niet overeen met de contouren die het IBIS voor de bedrijventerreinen uittekent. In sommige gevallen liggen de grenzen van een bedrijventerrein zelfs dwars door een woonwijk. Het is duidelijk alleen bedoeld als indicatie van de locatie van bedrijventerreinen.

Het IBIS wordt in ruimtelijk-economisch onderzoek meer dan eens aangehaald (o.a. Van Dinteren en Van der Krabben, 2008). IBIS-data biedt de mogelijkheid om de ontwikkeling op bedrijventerreinen in kaart te brengen. Helaas is deze data, zoals eerder is vermeld, niet altijd even betrouwbaar. Wanneer het uitgifte betreft zijn de gegevens wel accuraat. Koppelingen tussen data van het IBIS en andere databronnen (veelal het LISA) worden vaak gebruikt om een beeld te krijgen van zaken als de sectorale samenstelling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen of ruimtegebruik per werknemer (zie o.a. Arts et al., 2005). Een groot pluspunt van het IBIS is de publieke toegankelijkheid van de resultaten van de enquêtes. Deze zijn via een website op te vragen en makkelijk te combineren met data uit een andere bron. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat niet alle eerder genoemde variabelen in de outputtabellen of het jaarlijkse rapport worden meegenomen. Het IBIS kan een mooi startpunt vormen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek doordat het vrij specifiek gegevens bijhoudt over de uitgifte van grond op bedrijventerreinen en uiteenlopende soorten informatie verzamelt met betrekking tot de terreinen die (deels) zijn uitgegeven. Hierdoor zijn er vanuit de IBIS-gegevens meerdere invalshoeken voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek ondersteund en deze mogelijkheden bieden een onderzoeker enige flexibiliteit bij het bepalen van selectiecriteria.

2.2.4 BedrijfsLocatieMonitor

Een databron die verwant is aan bedrijfsverplaatsingsonderzoek is de BedrijfsLocatieMonitor (BLM). Deze databron genereert nieuwe informatie uit andere databronnen door gegevens aan elkaar te koppelen en er berekeningen op los te laten. Oorspronkelijk was het een project van het Centraal Planbureau (CPB) om de ramingen te maken voor toekomstige ruimtevrage van bedrijven en overheid. Het project BLM is in 2006 veranderd van uitvoerder. Deze opzet van het project is met de overname door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) grotendeels gelijk gebleven, evenals de gebruikte methoden en dataverzameling. Voor de ramingen wordt gebruik gemaakt van terreinquotiënten gebaseerd op gegevens uit de Enquête Regionale Bedrijfsontwikkeling (ERBO) van het KvK en het IBIS van het Ministerie van VROM. Dit gaat om respectievelijk de bedrijfsgegevens (personeelsomvang) (CPB, 2002) en grond- en vloeroppervlak (Arts et al., 2005). Het ERBO bestaat echter niet meer en is vervangen door de Conjunctuurenquête Nederland (COEN). De COEN is een maandelijks terugkerend onderzoek, in tegenstelling tot het ERBO dat een keer per jaar uitgevoerd werd (KvK 2010a). De COEN wordt sinds kwartaal vier van 2008 uitgevoerd en is een samenwerking van CBS, EIB, MKB Nederland, VNO-NCW en KvK Nederland. De variabelen die hierin meegenomen worden zijn “productie, bezettingsgraad, orders, prijsontwikkelingen, voorraden, personeelsomvang, investeringen, rendement en productiebelemmeringen. Daarnaast kunnen af en toe ook vragen over actuele onderwerpen aan bod komen.” (KvK, 2010b). Voor de uitvoering van de BLM heeft het nieuwe samenwerkingsverband van de KvK dus weinig invloed, gezien de gevraagde gegevens ook in het COEN beschikbaar zijn.

Op de ramingen van de BLM en de hierop gebaseerde toekomstscenario's kan beleid worden gemaakt. De nauwkeurigheid van de uitkomsten is echter in twijfel te trekken. Dit komt grotendeels door de brongegevens die de BLM gebruikt, met name die met betrekking tot de grond- en vloeroppervlak uit het IBIS (zie ook §2.2.3). Gezien de aard van de gegevens dient de BLM voornamelijk als databron voor onderzoek naar indeling van bedrijventerreinen. Een voorbeeld van een publicatie die hierop is gericht is “Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen” van het PBL (2009). Hoewel onderzoeken in deze lijn geen bedrijfsverplaatsingsonderzoeken zijn bieden ze wel inzicht in de ontwikkelingen op bedrijventerreinen en daarmee de context waarbinnen bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden.

2.3 De databronnen: een vergelijking

De meest gebruikte databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek van de afgelopen decennia hebben allen sterke en zwakke punten. Geen van deze punten is echter zo sterk dat het de desbetreffende databron als losstaande bron ontzettend waardevol maakt of juist het tegenovergestelde, compleet nutteloos. Alle databronnen zijn in meer of mindere mate met elkaar verweven en vullen elkaar aan. In figuur 2.1 is een overzicht van de databronnen, op basis van de volgende vier eigenschappen: brongegevens, registratie, output en toegankelijkheid. Door de

eigenschappen van de databronnen beknopt naast elkaar weer te geven in figuur 2.1 is duidelijk te zien dat bij iedere databron een andere methode voor het verzamelen van gegevens en het registreren van de verzamelde gegevens wordt gehanteerd. Wat opvalt is dat de meest gebruikte databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek (KvK en LISA) de enige twee zijn die gebaseerd zijn op verplichte of vereiste registratie van ondernemers, vestigingen en instellingen. De databronnen die minder in zwang zijn als hoofdbron zijn onnauwkeuriger in die zin dat de informatievoorziening niet afgedwongen kan worden en dus incompleter is dan die van de KvK of het LISA. De zekerheid van compleetheit van de gegevens speelt ongetwijfeld een rol in de frequente keuze van de laatstgenoemde databronnen. Datgene dat wordt geregistreerd door de vier behandelde

Figuur 2.1: Schematisch overzicht van de eigenschappen van de behandelde databronnen (eigen bewerking op basis van de genoemde bronnen)

	KvK	LISA	IBIS	BLM
Brongegevens	Handelsregister, gebaseerd op verplichte registratie van ondernemingen en instellingen	Regionale vestigingenregistraties	Enquêtes onder gemeenten, door provincies en Ministerie van VROM	Enquêtes onder bedrijven. Conjunctuur-enquête Nederland (voorheen ERBO)
Registratie	Bedrijven per regio en sector: voor 2008 eigen codering, sinds 2008 SBI	Adresgegevens, economische activiteit, banen per vestiging	Data omtrent uitgifte, prijzen, bereikbaarheid, oppervlakte en ouderdom van bedr. terreinen	Vnl. personeels-omvang, grond- en vloeroppervlak van bedrijven
Output (overzichtelijkheid)	Informatie uit het Handelsregister, losse publicaties zoals Mutatiebalans	Online tabellen over vestigingen en aantallen werknemers plus bedrijfsspecifieke informatie	Digitale tabellen met informatie over alle bedr. terr. in Nederland, jaarverslagen en overige publicaties	Op ramingen a.d.h.v. terein-quotiënten gebaseerde toekomstscenario's
Toegankelijkheid	Specifieke gegevens uit het handelsregister zijn openbaar (tegen betaling), publicaties zijn openbaar	Gratis: aantal vestigingen en werknemers op verschillende ruimtelijke schalen Betaald: overige informatie	Basisgegevens omtrent uitgifte van grond zijn openbaar. Andere gegevens slechts als trendgegevens in rapporten	Via PBL zijn rapporten over de BLM-ramingen beschikbaar

databronnen zorgt bij elkaar opgeteld voor een redelijk duidelijk beeld wat betreft bedrijfsvestiging en als afgeleide daarvan bedrijfsverplaatsing. Wanneer het om bedrijfsverplaatsing gaat kan het rijtje echter nog enige uitbreiding gebruiken. Geen van de databronnen die zijn behandeld beschikken over directe gegevens met betrekking tot bedrijfsverplaatsingen. Het zijn afgeleiden uit gegevens over vestigingen van ondernemingen en oprichtingscijfers. De mogelijkheden voor een aanvulling op het rijtje behandelde databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek, door gebruik te maken van kadastrale gegevens, zullen in het volgende hoofdstuk worden behandeld.

3. Het Kadaster als databron voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 zijn de meest voorkomende databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek behandeld. Iedere databron heeft zijn eigen voor- en nadelen bij gebruik voor onderzoek. Vaak ligt het probleem in het feit dat het middelen zijn ter ondersteuning van beleid. Het Kadaster is kort genoemd als beheerder van meerdere Nederlandse basisregistraties. Het Kadaster registreert de rechtstoestand omtrent kadastrale objecten. Een van de meeste belangrijke vormen van recht dat hiermee gemoeid is, is het eigendomsrecht. Overdrachten van eigendomsrechten door bijvoorbeeld verkoop of een erfenis worden door het Kadaster geregistreerd. Wanneer het gaat om bedrijven speelt uitsluitend de verkoop een rol. Er is weliswaar ook sprake van huur van bedrijfspanden, maar huur is geen vorm van eigendomsrecht. De eigendomsrechten en overboekingen van deze eigendomsrechten worden apart geregistreerd en vormen zodoende twee losse registers. Deze twee registers zijn voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek de belangrijkste bronnen van data die het Kadaster te bieden heeft, in combinatie met de Kadastrale Kaart. In dit hoofdstuk zal worden gekeken wat deze registers omhelzen en hoe deze als databron zijn te vergelijken met de eerder besproken databronnen. De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt. Eerst zal het gegevensmodel van het Kadaster worden behandeld. Hierna komen de drie registers aan bod, gevolgd door enkele productgroepen die hierop gebaseerd zijn. Het hoofdstuk zal worden afgesloten met een vergelijking tussen de in hoofdstuk 2 aangehaalde databronnen en de drie registers die in dit hoofdstuk worden behandeld.

3.2 Het gegevensmodel van het Kadaster

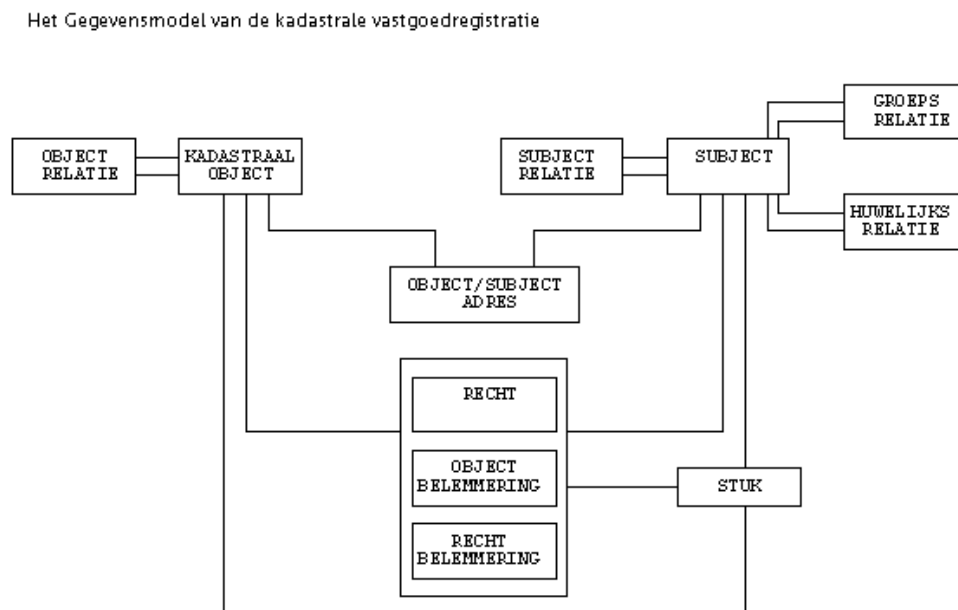
De gegevens die in de kadastrale registers worden geregistreerd kunnen worden onderverdeeld in vier hoofdgegevensgroepen. Deze vier groepen zijn: het kadastraal object, subject, recht en belemmering en stuk (Kadaster, 2002). In figuur 3.1 is het gegevensmodel van de kadastrale vastgoedregistratie weergegeven. Hierin worden de vier hoofdgegevensgroepen opgesplitst in categorieën. Om een beter inzicht in het model te krijgen volgt hieronder de omschrijving van de vier hoofdgegevensgroepen, zoals die gegeven is in het gegevenswoordenboek van het kadaster (Kadaster, 2002):

1. Kadastraal object: De gegevensgroep kadastraal object bevat de administratieve gegevens van, met een kadastrale aanduiding gekenmerkte, vastgoed objecten. Kadastrale objecten zijn bijvoorbeeld gehele percelen, deelpercelen en appartementsrechten.
2. Subject: De gegevensgroep subject bevat de naamsgegevens van de personen die in de kadastrale vastgoedregistratie voorkomen. Dit betreft zowel natuurlijke als niet natuurlijke personen die verschillende rollen kunnen spelen in de kadastrale vastgoedregistratie. Voorbeelden zijn gerechtigde, aanbieder, curator en belemmeraar.

3. Recht en belemmering: De gegevensgroep recht en belemmering bevat de kenmerken van rechten die door (niet) natuurlijke personen uitgeoefend worden op kadastrale objecten, dan wel die van belemmering zijn op dergelijke rechten (aantekeningen). Voorbeelden zijn eigendom, erfpacht en verkrijging onder ontbindende voorwaarde.
4. Stuk: De gegevensgroep stuk bevat gegevens over de documenten op basis waarvan wijzigingen in de kadastrale vastgoedregistratie zijn aangebracht. Een voorbeeld van een dergelijk document is een notariële akte.

Elk van de vier hoofdgegevensgroepen, zoals hierboven kort omschreven, bevat informatie die relevant kan zijn voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen. Binnen het kadastraal object spelen onder andere de oppervlakte en de coördinaten een belangrijke rol. Het gaat om de fysieke aanwezigheid van het vastgoed waarin een bedrijf zich kan vestigen. De gegevensgroep recht en belemmering behelst onder andere de informatie over de

Figuur 3.1: Het gegevensmodel van de kadastrale vastgoedregistratie (Bron: Kadaster, 2002)



eigendomsrechten van het vastgoed. In de gegevensgroep stuk staat vervolgens vermeld waar de informatie van de verandering van de eigendomsrechten vandaan komt. Veelal is dit een notariële akte. Voor het onderzoeken van een eigendomshistorie in het belang van bedrijfsverhuisketenanalyse is dit een sleutelfactor. Tot slot is er, niet onbelangrijk, de gegevensgroep subject, aan de hand waarvan de huidige gebruiker van het vastgoed kan worden geïdentificeerd. Een korte toelichting van elk van de, voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek, meest belangrijke punten van de vier hoofdgegevensgroepen is dan ook op zijn plaats.

3.2.1 Kadastraal object

In de omschrijving van de gegevensgroep kadastraal object wordt het begrip kadastrale aanduiding genoemd. De kadastrale aanduiding betekent de aanduiding waarmee een kadastraal object uniek kan worden geïdentificeerd (Kadaster, 2002). De kadastrale aanduiding bestaat uit verschillende elementen. Elk van deze elementen verfijnt de kenmerken van het kadastraal object. De kadastrale aanduiding is als volgt opgebouwd:

- De kadastrale gemeentecode (unieke identificatie kadastrale gemeente)
- De sectie (unieke identificatie van een sectie binnen kadastrale gemeente)
- Het perceelnummer (unieke identificatie van een geheel perceel of complex binnen de sectie)
- De objectindexletter (duidt het soort kadastraal object aan; geheel perceel, deelperceel, complex en appartementsrecht)
- Het objectindexnummer (unieke identificatie van het kadastraal object als appartementsrecht binnen het complex of deel van een geheel perceel)

Aan het vastgoed object dat door de kadastrale aanduiding als uniek wordt onderscheiden worden meerdere codes gekoppeld. Aan de hand van deze codes wordt invulling gegeven aan het vastgoedobject. Een belangrijke code, zeker voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek, is de bebouwingscode. Deze code geeft de mate van bebouwing van het kadastraal object weer. Het kadastraal object kan geheel bebouwd, deels bebouwd of onbebouwd zijn. Het is van belang om te weten of de grond wel of niet bebouwd is, want naar een onbebouwd stuk grond kan een bedrijf niet direct verhuizen. De staat waarin de grond verkeert in combinatie met gegevens over de uitgifte van de grond kan inzicht bieden in de intenties met betrekking tot het gebruik van de grond. Een bedrijfsverhuizing is namelijk geen momentopname, maar een proces. Een bedrijf zal enige tijd (soms jaren, afhankelijk van de grootte van het bedrijf) nodig hebben om een pand te realiseren op een onbebouwd uitgegeven terrein. Bij bouwrijp uitgegeven percelen zal de transactie het gebruik van de grond dus altijd met maanden of soms jaren voorgaan. Ook bestaat er nog de kans dat er sprake is van bijvoorbeeld grondspeculatie, waarbij wordt getracht de grond met winst door te verkopen of een pand wordt gerealiseerd op het perceel voor hetzelfde doeleinde. Een ander onderdeel van het kadastraal object dat van belang kan zijn is de grootte. De geregistreerde grootte van een kadastraal object is de grootte van het kadastrale perceel.

3.2.2 Subject

In de hoofdgegevensgroep subject worden de naamsgegevens van de personen opgeslagen die in de kadastrale vastgoedregistratie voorkomen. Hierbij gaat het niet simpelweg om de naam van degene die bezitter is van het grondeigendomsrecht van het kadastraal object. De hoofdgegevensgroep subject bestaat evenals het kadastraal object uit een veelvoud van subcategorieën, waarvan het niet

noodzakelijk is deze allemaal toe te lichten. Enkele van de voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek meest relevante codes en/of onderdelen van de hoofdgegevensgroep subject zullen worden toegelicht.

De meest voor de hand liggende categorie is de gerechtigde. Dit is het subject dat dat is geregistreerd als gerechtigde in de kadastrale vastgoedregistratie aan de hand van een brondocument. De gerechtigde houdt het recht op een bepaald object. Wat dit recht inhoudt is afhankelijk van het soort recht dat er op het object rust. Voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek zal de nadruk vooral liggen op het eigendomsrecht.

Een andere mogelijk nuttige subjectcategorie is de belastingplichtige. Per kadastraal object kan slechts één (niet) natuurlijke persoon als belastingplichtige worden aangewezen. Deze aanwijzing is in de meeste gevallen een deductie op basis van de gerechtigden van een kadastraal object. In andere gevallen is er sprake van een aanwijzing van de belastingplichtige door derden.

Relaties tussen (niet) natuurlijke personen worden, wanneer de subjectgegevens onderling gerelateerd zijn, eveneens geregistreerd. Een voorbeeld is de huwelijksrelatie, waarbij er een verband wordt aangebracht tussen de gehuwde personen in de kadastrale vastgoedregistratie. Verder zijn er nog de relatiegroepen subjectrelatie en groepsrelatie. Bij groepsrelatie is er sprake van een formeel samenwerkingsverband van (niet) natuurlijke personen. Dit samenwerkingsverband is vervolgens het subject (niet natuurlijke persoon) in de kadastrale vastgoedregistratie. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld NV's of BV's zijn. Bij subjectrelaties blijven de gerelateerde (niet) natuurlijke personen zelf de subjecten, in plaats van de relatie. Het ene subject wordt vervolgens het hoofdsject, het andere subject wordt het verwijzende subject, bijvoorbeeld een curator en een onder curatele gestelde.

3.2.3 Recht en belemmering

De hoofdgegevensgroep recht en belemmering bestaat uit de gegevensgroepen recht, objectbelemmering en rechtbelemmering. Deze hoofdgegevensgroep is het koppelstuk tussen het object en het subject. In de drie onderliggende gegevensgroepen wordt in kaart gebracht welke rechten subjecten hebben op bepaalde objecten en welke uitzonderingen en belemmeringen hierbij spelen.

Onder recht worden de rechten die subjecten op objecten uitoefenen opgetekend. Het belangrijkste voorbeeld van een recht is eigendom. Dit recht is wat het gebruik van een pand door een bedrijf het dichtst benadert binnen de kadastrale vastgoedregistratie. Verwante rechten zijn erfpacht en recht van opstal. In beide gevallen is de grond waarop gebouwd wordt niet in eigendom van degene die bouwt, maar heeft de bouwer wel een vastgelegde zeggenschap en mate van beheer over het

gebouwde. In het Burgerlijk Wetboek zijn de exacte omschrijvingen te vinden van deze vormen van recht.

Objectbelemmering en rechtbelemmering zijn beide gegevensgroepen waarin beperkingen voor de kadastraal gerechtigden worden vastgelegd. Bij objectbelemmeringen hebben deze beperkingen betrekking op de beschikkingsbevoegdheid van een kadastraal object (bijvoorbeeld een object onder de monumentenwet). Bij rechtbelemmeringen is er sprake van beperkingen in de beschikkingsbevoegdheid voor kadastraal gerechtigden van een recht.

3.2.4 Stuk

In de hoofdgegevensgroep stuk worden de gegevens van de brondocumenten, waarop de wijzigingen in de kadastrale vastgoedregistratie zijn gebaseerd, geregistreerd. Deze brondocumenten worden ook wel stukken genoemd, vandaar de naam van deze gegevensgroep. Een veel voorkomend stuk is de notariële akte, waarin wijzigingen of overdracht van (eigendoms)rechten worden vastgelegd. Aan ieder object zijn één of meerdere stukken gerelateerd. De gegevens van de objecten zijn immers gebaseerd op de informatie uit de stukken en ontleen hieraan hun legitimiteit.

Om de stukken inzichtelijk te houden worden deze genummerd. Elk stuk kan zo geïdentificeerd worden. De nummers van de stukken zijn uniek per vestiging van het Kadaster. Dat houdt in dat er binnen een afgebakend geografisch gebied een stuknummer niet meer dan eenmaal voor kan komen. Het houdt tevens in dat een nummer in een ander gebied, behorende tot de regio van een andere vestiging van het Kadaster, nog een keer voor kan komen. Gezien de duidelijke afbakening van de geografische gebieden per vestiging mag dit echter niet voor problemen zorgen. Wat wel problemen kan opleveren is het samengaan van vestigingen of het opnieuw indelen van het gebied waarvoor een vestiging verantwoordelijk is. Het aantal vestigingen is in het verleden al eens gereduceerd en er bestaat altijd de mogelijkheid dat dit in de toekomst nogmaals plaatsvindt. Door middel van een reekscodes wordt nu, waar nodig, verwezen naar andere en oude vestigingen.

3.3 De registers van het Kadaster

3.3.1 Geautomatiseerde Kadastrale Registratie

De geautomatiseerde Kadastrale Registratie (AKR) is een hoofdregister van het Kadaster. In dit register worden de grondeigendomsrechten van alle kavels in Nederland vastgelegd. De data van het AKR is een momentopname, aldus Marien Bultman, projectmanager op de afdeling Projecten en Advies bij het Kadaster. Op elk gegeven moment dat er in de database wordt gekeken ziet men alleen datgene wat op dat moment geregistreerd en verwerkt is. De actualiteit van deze gegevens is ongeveer een maand ten opzichte van T=0 (Kuijer, 2010). Zowel toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld aankomende deals) als voorgaande eigendomssituaties zijn niet zichtbaar in het AKR.

Wanneer een wijziging wordt doorgevoerd overschrijft deze simpelweg de bestaande gegevens. Van de wijzigingen wordt uiteraard ook een register bijgehouden, maar dit gaat compleet buiten het AKR om.

De meest basis gegevens die in verband met eigendomsrecht worden geregistreerd zijn volgens de heer Bultman de oppervlakte (van een stuk grond), de cultuurcode (grondgebruik), de coördinaten, het wel of niet bebouwd zijn van de grond en de aanwezigheid van een adres (bij akkerbouw is er bijvoorbeeld geen adres). Deze basisgegevens hebben allemaal betrekking op de grond zelf. Een meer nauwkeurige en meeromvattende benaming is het kadastraal object.

3.3.2 Overboekingsregister

Naast het statische AKR is er het overboekingsregister (OVB), dat meer dynamisch van aard is. Dynamischer in de zin, dat het meer is dan alleen een momentopname als in het AKR. Het OVB is het register waarin alle overboekingen van grondeigendomsrechten sinds 1995 zijn vastgelegd. Dit beperkt zich dus niet tot slechts de meest recente bezitter van het grondeigendomsrecht, zelfs niet tot de meest recente overboeking van dit recht. In het OVB kan per kavel na worden gegaan wanneer deze is overgegaan van eigenaar op eigenaar, mits het een datum is na 1995. Dit digitale systeem bestaat namelijk pas sinds 1995, alles voor die tijd moet handmatig in het papieren archief worden opgezocht.

Bij behandeling van het AKR kwam bij de hoofdgegevensgroep stuk naar voren dat de verwijzing naar de documentatie aan de hand waarvan de wijziging in de kadastrale vastgoedregistratie plaatsvindt een sleutelfactor is. Voor het OVB is dit begrip vrij letterlijk te nemen. Deze informatie biedt namelijk een eerste inzicht in de aard van de wijziging en de noodzaak de historie van een vastgoedobject na te gaan in het OVB. Bij de gegevens in het OVB gaat het kort gezegd over een registratie van wie de koper en de verkoper zijn, hoewel het technisch gezien niet om verkopen draait, maar om de overdracht van eigendomsrechten (o.a. ook erfpacht) op grond. Er wordt zeer specifiek geregistreerd *wat* (het oppervlak van de kavel) wordt overgedragen en van *welk* recht sprake is bij deze overdracht. Ieder afzonderlijk recht dat wordt overgedragen wordt dus geregistreerd in het OVB, maar het totaal niet (Kuijer, 2010).

Kader 1: Verschil in registratie tussen AKR en OVB

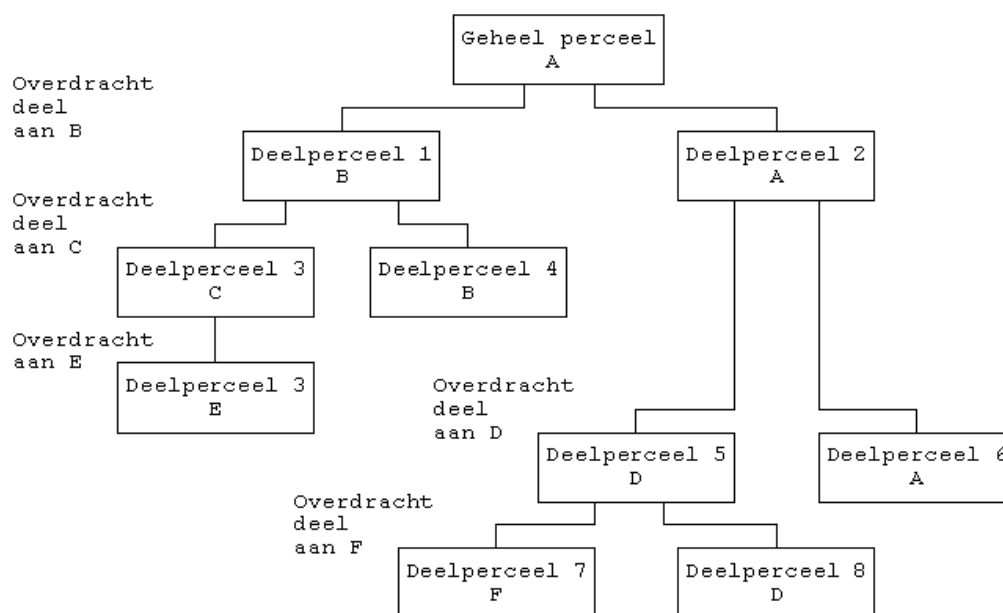
Stel dat persoon A 75% van een bepaald gewenst oppervlak in handen heeft en persoon B de overige 25% als deelperceel bezit. Wanneer deze twee personen overgaan tot een transactie en persoon A daarna alle deelpercelen bezit (dus 100% van het gewenste oppervlak) wordt er in het OVB slechts de vermelding gemaakt van de overdracht van het deelperceel dat 25% uitmaakt van het geheel. Dit is immers de gemaakte transactie. Over de uiteindelijke situatie – persoon A bezit nu 100% - is niets bekend in het OVB. Deze gegevens zullen bij de eerstvolgende update van het AKR beschikbaar zijn, aangezien daar het totale areaal van beide personen geregistreerd is.

3.3.3 Kadastrale kaart

Het Landmeetkundig Kartografisch Informatiesysteem (LKI), ook vaak de Kadastrale kaart genoemd, is een actuele, digitale basisregistratie van landmeetkundige en cartografische gegevens en behoort zodoende ook genoemd te worden als databron voor gegevens over bedrijfsverplaatsingen. Het LKI geeft inzicht in de fysiek-ruimtelijke situatie waarbinnen deze verplaatsingen plaatsvinden. De landmeetkundige gegevens van het LKI omhelzen onder andere de kadastrale percelen met de bijbehorende grenzen, de topografie, grondslagpunten en symbolen en kunnen worden onderscheiden op positie en classificatie (Kuijer, 2010).

De kadastrale percelen die worden geregistreerd op de kadastrale kaart kunnen bestaan uit gehele percelen of deelpercelen. Een deelperceel is een gedeelte van een geheel perceel, dat door een transactie (vastgelegd in een notariële akte) of op wens van de gerechtigde geen onderdeel meer uitmaakt van het gehele perceel. Feitelijk bestaat er dan geen geheel perceel meer, maar twee (of meerdere) deelpercelen. Deze deelpercelen kunnen vervolgens door de gerechtigden nogmaals worden opgesplitst en worden verhandeld. In figuur 3.2 is de structuur die ontstaat na het splitsen van een geheel perceel en de daaruit volgende

Figuur 3.2: Schematische voorstelling deelperceelvorming met aanduiding gerechtigde (bron: Kadaster, 2002)



deelpercelen te zien. De naam deelperceelvorming is van toepassing wanneer er een gedeelte van een kadastraal (deel)perceel wordt overgedragen. De overdracht van een deelperceel valt hier dus ook onder, aangezien het een overdracht van een gedeelte van een geheel perceel betreft. Pas op het moment dat de grenzen van een deelperceel zijn vastgesteld en landmeetkundig zijn vastgelegd vervalt het gehele perceel waaruit deze is ontstaan. Het resterende gedeelte hoeft niet opnieuw te worden opgemeten. In de kadastrale aanduiding wordt een deelperceel met de letter D aangegeven.

Het tegenovergestelde van een splitsing is het samenvoegen van gehele percelen. Dit is mogelijk wanneer twee gehele percelen aan elkaar grenzen en gelijke rechten op beide percelen rusten. Na het samenvoegen van de twee gehele percelen ontstaat er dan een nieuw geheel perceel.

3.4 Productgroepen van het Kadaster

Het Kadaster biedt, als aanvulling op de standaard beschikbaarheid van de gegevens ook tal van productgroepen ter beschikking. Ieder van deze diensten heeft betrekking op bepaalde informatiegroepen binnen het AKR. Zo is er bijvoorbeeld een dienst voor het verstrekken van informatie over de gemiddelde koopsom voor een woning in een bepaald gebied. In deze paragraaf zullen een tweetal diensten die nuttig kunnen zijn voor het in kaart brengen van bedrijfsverplaatsingen kort worden toegelicht.

3.4.1 Massale Output

De Massale Output is een dienst die door het Kadaster wordt aangeboden voor het verstrekken van informatie. Het is een vorm van uitvoer van het AKR en is oorspronkelijk bedoeld voor afnemers van grote hoeveelheden informatie, met name gemeenten en de waterschappen. De Massale Output wordt ook geleverd aan o.a. provincies, DLG en NS Prorail. Afhankelijk van de wensen van de klant kan de output worden aangepast of geordend en periodiek of eenmalig worden geleverd. De naam Massale Output geeft al aan dat het gaat om grote hoeveelheden informatie. In principe kan de gehele inhoud van het AKR worden geleverd door middel van de Massale Output. Er zijn wel restricties aan de gegevens die worden geleverd, afhankelijk van de afnemer. De drie vormen van levering zijn: levering aan gemeenten, levering aan echte (water)schappen en levering aan overige klanten (fictieve schappen ; Kadaster, 2009). Voor (toekomstig) onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen kan deze derde vorm van levering van de Massale Output mogelijkheden bieden.

3.4.2 Bedrijventerreinenmonitor

De dienst die de Bedrijventerreinenmonitor heet is nauw gerelateerd aan het onderwerp van deze scriptie, hoewel het volgens de officiële omschrijving bedoeld is om inzicht te geven in het functioneren van bestaande bedrijventerreinen en de mogelijkheden voor herstructurering van deze terreinen (Kadaster, 2010). De focus ligt dan ook op het ruimtegebruik op bedrijventerreinen, bijvoorbeeld de verdeling van eigendommen op een bedrijventerrein. Dit kan door middel van het uittekenen van een bedrijventerrein op de kadastrale kaart, waardoor het totale oppervlak bekend wordt en vervolgens hetzelfde te doen voor individuele percelen en met deze cijfers te gaan rekenen. Overige gegevens over bouwjaren van bedrijfsgebouwen zijn ook bekend bij het Kadaster en kunnen zodoende ook gebruikt worden om inzicht te krijgen in de herstructureringsopgave.

Voor deze scriptie zijn andere punten uit de Bedrijventerreinenmonitor interessanter. Een voorbeeld hiervan is de transactiedynamiek. Deze geeft weer hoe vaak bedrijfstvastgoed van eigenaar is

veranderd (en hoeveel er voor is betaald). Voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen is dit interessant, maar zonder gegevens over waar de bedrijven, die voor de (hoge) omloopsnelheid van het vastgoed zorgen, vandaan komen en naartoe gaan is er niet duidelijk te stellen wat de problemen of de mogelijkheden tot verbetering zijn.

3.5 Kadaster versus andere databronnen

In deze paragraaf komen verschillen aan bod tussen de databronnen die besproken zijn in hoofdstuk 2 en het Kadaster als databron. Meer specifiek zal het gaan om de behandelde database AKR, het bijbehorende OVB en de kadastrale kaart (LKI). Er zal worden gekeken naar de vier eigenschappen van databronnen, brongegevens, registratie, output en toegankelijkheid. Figuur 3.3 is een uitbreiding van figuur 2.1 met de drie databronnen van het Kadaster.

3.5.1 Brongegevens

De brongegevens die in de drie databronnen van het Kadaster worden opgenomen zijn allemaal afkomstig uit officiële bewijsstukken, zoals de notariële akte. Registratie van de rechten die op (deel)percelen liggen is wettelijk verplicht. Op dit punt zijn de registers van het Kadaster in het rijtje te plaatsen van de twee andere op verplichte registratie gebaseerde databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek, de KvK en het LISA. Aangezien het verplicht is de gegevens met betrekking tot de rechtssituatie van grond aan te leveren is de betrouwbaarheid en de compleetheid van de gegevens hoog, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het IBIS, waarvan de betrouwbaarheid op bepaalde vlakken in twijfel wordt getrokken. Op basis van de betrouwbaarheid van de brongegevens mag gesteld worden dat de drie registers van het Kadaster als een nieuwe databron kunnen dienen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek.

3.5.2 Registratie

Hoewel de drie registers van het Kadaster allen gebaseerd zijn op dezelfde brongegevens, registreren ze verschillende zaken. Het AKR, OVB en de LKI registreren respectievelijk de rechten die op (deel)percelen rusten, de transacties van deze rechten en de grenzen en eigenschappen van de (deel)percelen. Gezamenlijk bieden ze een pakket van gegevens die voor een specifieke plaats (locatie, gebruik en omvang) in Nederland de gerechtigden (inclusief adresgegevens en juridische eenheid), de rechten van de gerechtigden (o.a. eigendom) en transacties van dat recht in kaart brengen.

Zoals in paragraaf 2.3 reeds is gesteld dat de vier databronnen die tot op heden een belangrijke rol hebben gespeeld in bedrijfsverplaatsingsonderzoek elkaar aanvullen, geldt dat ook voor de drie registers van het Kadaster. Op zichzelf bieden ze een behoorlijke schat aan gegevens, maar de combinatie met andere databronnen maakt de informatie die uit de geregistreerde gegevens te winnen valt waardevoller. De registratie kan worden aangevuld met gegevens van de KvK en het LISA,

waarbij een combinatie van deze gegevens met het IBIS en in mindere mate de BLM mogelijkheden biedt tot het onderzoeken van waarschijnlijkheid van verschillende motieven voor bedrijfsverplaatsing. Denk bijvoorbeeld aan gegevens over ouderdom en bereikbaarheid van bedrijventerreinen uit het IBIS, gekoppeld aan gegevens over arbeidsplaatsen en vestigingsgrootte uit het LISA en transactiegegevens van het Kadaster die gerefereerd zijn aan KvK gegevens om een beeld te geven van de verschillen in dynamiek van bedrijfsverhuizingen als gevolg van veroudering van de vestiging(slocatie) en grootte van bestaande bedrijven.

3.5.3 Output

Doordat het Kadaster van oorsprong een registratie is van eigendommen in verband met rechtszekerheid en belasting is de structuur van de gegevens hier op ingesteld. De gegevens worden voor een kavel geregistreerd en door de jaren heen is de registratie van gegevens uitgebreid, voortbouwend op de reeds aanwezige gegevensstructuur. Hierdoor is de output van de registers AKR en OVB minder overzichtelijk dan bijvoorbeeld een tabel van het IBIS. Alle geregistreerde gegevens zijn aanwezig en zijn ook wel te vinden, maar tegelijk worden gegevens meegeleverd als bijvoorbeeld dubbele registraties, wat voor een onderzoek niet gewenst is. Het is van belang dat men weet welke specifieke gegevens nodig zijn voor een onderzoek. Wanneer de informatiebehoefte duidelijk is kan door middel van een query de gewenste data uit de registers worden opgeroepen.

Qua output zijn de registers van het Kadaster van alle databronnen op het eerste gezicht het minst overzichtelijk, maar wanneer er door middel van query's naar gegevens wordt gezocht behoort de output van de kadastrale registers tot de meest complete en betrouwbare van de Nederlandse databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek. Voorbeelden van output zijn bijvoorbeeld: vestigingsduur (van bedrijven), bouwjaar van panden en transactiedynamiek.

3.5.4 Toegankelijkheid

In de toegankelijkheid van de gegevens is het grootste verschil tussen het Kadaster en de andere behandelde databronnen zichtbaar. Waar bij alle andere databronnen de basisgegevens los inzichtelijk zijn en tevens geaggregeerd op ruimtelijke schaalniveaus (al dan niet in rapporten) is dit bij het Kadaster in beperktere mate het geval. Er kan wel informatie worden opgevraagd voor een of meerdere kavels, maar een overzicht als bij de andere databronnen is niet standaard leverbaar. Door gebruik te maken van een van de productengroepen van 'GIS maatwerk en advies' is het wel mogelijk deze gegevens te verkrijgen. Dit komt door de complexiteit van de registers, zoals in subparagraaf 3.5.3 is beschreven. De gegevens zijn beschikbaar in de vorm van productengroepen, zoals de eerder behandelde Bedrijventerreinenmonitor en de Massale Output. Alle data is wel openbaar, maar moet via de aangeboden productgroepen of in opdracht worden opgevraagd.

Figuur 3.3: Schematisch overzicht van de eigenschappen van de behandelde databronnen (eigen bewerking op basis van de genoemde bronnen)

	KvK	LISA	IBIS	BLM	AKR	OVB	LKI
Brongegevens	Handelsregister, gebaseerd op verplichte registratie van ondernemingen en instellingen	Regionale vestigingenregistraties	Enquêtes onder gemeenten, door provincies en Ministerie van VROM	Enquêtes onder bedrijven. Conjunctuur-enquête Nederland (voorheen ERBO)	Notariële akte en andere schriftelijke bewijsstukken en documenten	Notariële akte en andere schriftelijke bewijsstukken en documenten	Notariële akte en andere schriftelijke bewijsstukken en documenten
Registratie	Bedrijven per regio en sector: voor 2008 eigen codering, sinds 2008 SBI	Adresgegevens, economische activiteit, banen per vestiging	Data omtrent uitgifte, prijzen, bereikbaarheid, oppervlakte en ouderdom van bedr. terreinen	Vnl. personeels-omvang, grond- en vloeroppervlak van bedrijven	Stand van zaken m.b.t. recht rustend op (deel) percelen. Tevens financiële en geografische gegevens	Transacties van recht m.b.t. (deel)percelen	Grenzen van (deel) percelen, topografie en grondslagpunten
Output (overzichtelijkheid)	Informatie uit het Handelsregister, losse publicaties zoals Mutatiebalans	Online tabellen over vestigingen en aantallen werknemers plus bedrijfsspecifieke informatie	Digitale tabellen met informatie over alle bedr. terr. in Nederland, jaarverslagen en overige publicaties	Op ramingen a.d.h.v. terein-quotiënten gebaseerde toekomstscenario's	Door middel van queries kan specifiek naar informatie worden gezocht.	Aan de hand van een stuksnummer of kadastrale aanduiding kunnen transacties worden bekeken	De Kadastrale Kaart
Toegankelijkheid	Specifieke gegevens uit het handelsregister zijn openbaar (tegen betaling), publicaties zijn openbaar	Gratis: aantal vestigingen en werknemers op verschillende ruimtelijke schalen Betaald: overige informatie	Basisgegevens omtrent uitgifte van grond zijn openbaar. Andere gegevens slechts als trendgegevens in rapporten	Via PBL zijn rapporten over de BLM-ramingen beschikbaar	Gegevens zijn (tegen betaling) los te verkrijgen of door gebruik te maken van een van de diensten van het Kadaster	Gegevens zijn (tegen betaling) los te verkrijgen of door gebruik te maken van een van de diensten van het Kadaster	Gegevens zijn (tegen betaling) los te verkrijgen of door gebruik te maken van een van de diensten van het Kadaster

4. Casestudie

4.1 Inleiding

Na het op een rijtje zetten van de meest gebruikte databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek in hoofdstuk 2, nader in te zijn gegaan op de gegevens van het Kadaster omtrent bedrijfsverplaatsingen en een vergelijking gemaakt te hebben tussen deze bronnen van data om de verschillen duidelijk in kaart te brengen in hoofdstuk 3, wordt er in hoofdstuk 4 overgegaan op het onderzoeken van de bruikbaarheid van de kadastrale gegevens voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek. Dit zal worden gedaan aan de hand van een casestudie.

4.2 Afbakening

Het eerste wat dient te geschieden is het afbakenen van een geografisch gebied omdat niet alle regio's identiek zullen zijn en om problemen met de overzichtelijkheid te voorkomen. In verband met de afdeling waarop ik stage loop is de keuze voor Noord-Nederland (Drenthe, Fryslân en Groningen) de meest logische als onderzoeksgebied voor deze casestudie.

Naast een geografische afbakening dienen enkele begrippen ook afgebakend te worden. Bedrijfsverplaatsing is een voorbeeld van een begrip dat duidelijker afgebakend dient te worden. Bij deze casestudie houdt het begrip bedrijfsverplaatsing in dat een reeds bestaand bedrijf in zijn geheel verplaatst wordt naar een nieuwe locatie, buiten het bestaande adres. Het is mogelijk dat er gedeelten van bedrijven achterblijven op de oorspronkelijke locatie. Wanneer dit het geval is en het administratieve adres van het bedrijf slechts op het oorspronkelijke adres valt is er geen sprake van een bedrijfsverplaatsing, maar een bedrijfsuitbreiding. Nu brengt dit mogelijke problemen met zich mee in verband met de identificatie van een bedrijfsverplaatsing of –uitbreiding, zoals genoemd is in hoofdstuk 3. Voor een duidelijker beeld van een bedrijfsverplaatsing is het ook nuttig om te weten wat er onder een bedrijf wordt verstaan. In het geval van deze casestudie zal er op een bedrijfsvestiging worden gedoeld wanneer er over een bedrijf of onderneming wordt gesproken. De keuze voor de vestiging is een gevolg van de registratie in de kadastrale registers. Deze registratie is een weergave van de invulling van (bebouwde) kavels oftewel (te realiseren) vestigingen. Een andere afbakening betreffende de bedrijfsverplaatsing is de volgende. Alleen bedrijfsverplaatsingen die plaatsvinden binnen het koopsegment van de vastgoedmarkt worden behandeld. Dit heeft twee redenen. De eerste is dat de gegevens van het Kadaster geen informatie bevatten omtrent de huurmarkt. De tweede is dat het overgrote deel van de uitgifte van grond op bedrijventerreinen plaatsvindt buiten de huurmarkt, omdat de vastgoedmarkt in Nederland tot op heden weinig interesse heeft getoond in ontwikkelen op bedrijventerreinen (Van Dinteren, 2009).

4.3 Opzet

4.3.1 Uitvoering

Het onderzoek van deze casestudie zal gebaseerd zijn op twee casussen, elk bestaand uit een afzonderlijk bedrijventerrein. In de eerste casus zal er, nadat de topografische grenzen van het bedrijventerrein zijn bepaald, worden overgegaan tot het afnemen van een vragenlijst bij de bedrijven die erop gevestigd zijn. De gegevens over onder andere plaats van afkomst, jaar van vestiging, jaar van aankoop, type bedrijvigheid zullen na het uitwerken ervan worden gecontroleerd door deze naast de uitkomsten van het proces te leggen, zoals dat is beschreven in de volgende sub paragraaf. Aan de hand van deze vergelijking kan de zoekmethode binnen het AKR en de OVB wellicht aangepast worden om een zo accuraat mogelijke weergave van de werkelijke situatie, zoals deze zich heeft voorgedaan, te bewerkstelligen.

Na afloop van de bijstellingen in de zoek- en selectiemethode binnen de kadastrale registers vangt het tweede gedeelte van de casestudie aan. De tweede casus zal in omgekeerde volgorde worden uitgevoerd, om de nauwkeurigheid van de selectiemethode na te kunnen gaan. Het gehele proces uit sub paragraaf 4.3.2 zal worden uitgevoerd op een tweede bedrijventerrein, waarna er op hetzelfde bedrijventerrein wederom een vragenlijst wordt afgenomen bij de hierop gevestigde bedrijven. De antwoorden van de vragenlijst zullen in het gunstigste geval geheel overeenkomen met de uitkomsten van het onderzoeksproces.

4.3.2 Het onderzoeksproces

Voor het selecteren van een bedrijventerrein waarop de casestudie zich zal richten zal gebruik worden gemaakt van een van de in hoofdstuk 2 behandelde databronnen, het IBIS. Het IBIS brengt jaarlijks overzichten uit over de situatie omtrent de uitgifte van grond op bedrijventerreinen. In deze overzichten kan per provincie, gemeente en zelfs per plaats worden gekeken naar zaken als de grootte, ouderdom en staat van uitgifte op de bedrijventerreinen. De te kiezen bedrijventerreinen zullen worden geselecteerd uit het totale aanbod van bedrijventerreinen in en rondom een middelgrote plaats in Noord-Nederland. Dit omdat het grootste gedeelte van bedrijfsverplaatsingen plaatsvindt binnen gemeentegrenzen (o.a. Weterings et al., 2008 en Van Steen, 1998) en bedrijven naar mate deze in omvang (van werknemers) groter worden over het algemeen over minder grote afstanden verhuizen (Kemper en Pellenbarg, 1993). Een middelgrote plaats heeft veelal meerdere bedrijventerreinen, die onderling verschillen met het oog op bepaalde karakteristieken. Via het IBIS zal worden gezocht naar een middelgrote plaats in Noord-Nederland met meerdere bedrijventerreinen in verschillende leeftijdsfasen. Door bedrijventerreinen op ouderdom in te delen kunnen wellicht verschillen in vestigingspatronen als gevolg van een combinatie van vestigingsplaatsfactoren en type bedrijvigheid in beeld worden gebracht. Aangezien er in de toelichting van de gegevens vanuit het IBIS zelf al wordt aangegeven dat de gegevens over al dan niet

verouderd zijn van terreinen kwalitatief slecht zijn (VROM, 2009) worden terreinen uitgezocht op basis van leeftijd. Voor de casestudie zullen aan de hand van het jaar van opening, zoals deze in het IBIS te vinden is, twee bedrijventerreinen worden onderscheiden. Een relatief nieuw bedrijventerrein, tussen de tien en vijftien jaar oud, waarop nog geen veroudering plaats heeft gevonden en een ouder bedrijventerrein, waarop reeds sporen van veroudering te zien (kunnen) zijn en dat mogelijk, reeds (deels) een revitalisatie heeft ondergaan. Van het oudere terrein zullen alleen de transacties vanaf 1995 worden gebruikt, aangezien het OVB geen gegevens heeft over transacties die daarvoor hebben plaatsgevonden. Om dezelfde reden zal het relatief nieuwe bedrijventerrein het onderzoeksgebied vormen voor het eerste gedeelte van de casestudie. Op het relatief nieuwe bedrijventerrein zijn alle transacties beschikbaar binnen het OVB. Omgekeerd kan er in het tweede gedeelte voor het oudere terrein een selectie worden gemaakt, zodat alle bedrijven die binnen het onderzoek vallen ook terug zijn te vinden in het register.

Nadat er een (topografische) selectie is gemaakt van de twee te behandelen bedrijventerreinen dient deze selectie 'vertaald' te worden, ten einde dit te koppelen aan kadastrale gegevens. Dit zal worden gedaan door het trekken van contouren van de geselecteerde bedrijventerreinen op de kadastrale kaart. Wat volgt is een selectie van de kavels die (deels) binnen de contouren van de geselecteerde bedrijventerreinen vallen. Van deze kavels zijn de kavelnummers bekend binnen het LKI. Op basis van de kavelnummers kan vervolgens informatie over eigendom en eventuele adressen worden gewonnen uit het AKR en het OVB. Tevens is het mogelijk om binnen Kadaster-on-line de basisgegevens van het AKR direct te raadplegen door middel van een zoekopdracht op adres, postcode, kadastrale aanduiding of kaartgegevens. Vervolgens moet er op een logische wijze worden omgegaan met de gewonnen informatie. Het contour van het LKI is namelijk puur gebaseerd op de geregistreerde kavels, niet op de topografische omtrek van een bedrijventerrein. Wanneer bijvoorbeeld blijkt dat zich een school, een agrarische onderneming of een andere bezigheid die niet als onderneming op een bedrijventerrein wordt aangemerkt gevestigd is op een perceel dat deels onder de contouren valt van een bedrijventerrein, dient deze buiten beschouwing te worden gelaten.

Daar het Kadaster in de eerste plaats een instantie is die handelt met het oog op de rechtszekerheid, betreft de gewonnen informatie van de kavels voornamelijk gegevens die hiermee van doen hebben. Informatie over de gebruiker is niet direct voorhanden. Dit kan in de meeste gevallen naar alle waarschijnlijkheid wel worden afgeleid uit de naams- en adresgegevens en het soort recht dat een (niet) natuurlijk persoon op een kavel heeft, maar er zullen ongetwijfeld voorvallen zijn waarbij dit geen duidelijk of eenduidig antwoord oplevert. In deze gevallen zal een koppeling gemaakt moeten worden met de gegevens uit het Handelsregister van de KvK (of de hierop gebaseerde nationale bedrijvengids) op basis van kadastrale nummers of zal informatie door observaties in het veld moeten worden geverifieerd. Voor de indeling van bedrijven naar bedrijfstype kan de SBI-codering worden aangehouden.

Wanneer de huidige bezetting van de geselecteerde bedrijventerreinen is geïdentificeerd en er met enige zekerheid kan worden gesteld dat de informatie correct is, kan worden overgegaan tot het in kaart brengen van de herkomstgegevens van de bedrijven die de huidige bezetting van de bedrijventerreinen vormen. Dit kan worden gedaan aan de hand van het transactieregister van het Kadaster, het OVB.

Als de herkomstgegevens van de huidige bezetting van de geselecteerde bedrijventerreinen bekend zijn, kan de volgende stap gezet worden. Aan de hand van de gegevens in het OVB over de herkomst zal worden getracht in het AKR na te gaan waar de huidige bezetting van de herkomstlocaties uit bestaat en welke functies worden uitgeoefend op deze locaties. Tevens is het mogelijk dat aan de hand van topografische kenmerken uit het LKI vergelijkingen kunnen worden gemaakt tussen de huidige locatie van een bedrijf op een van de geselecteerde bedrijventerreinen en de plaats van herkomst.

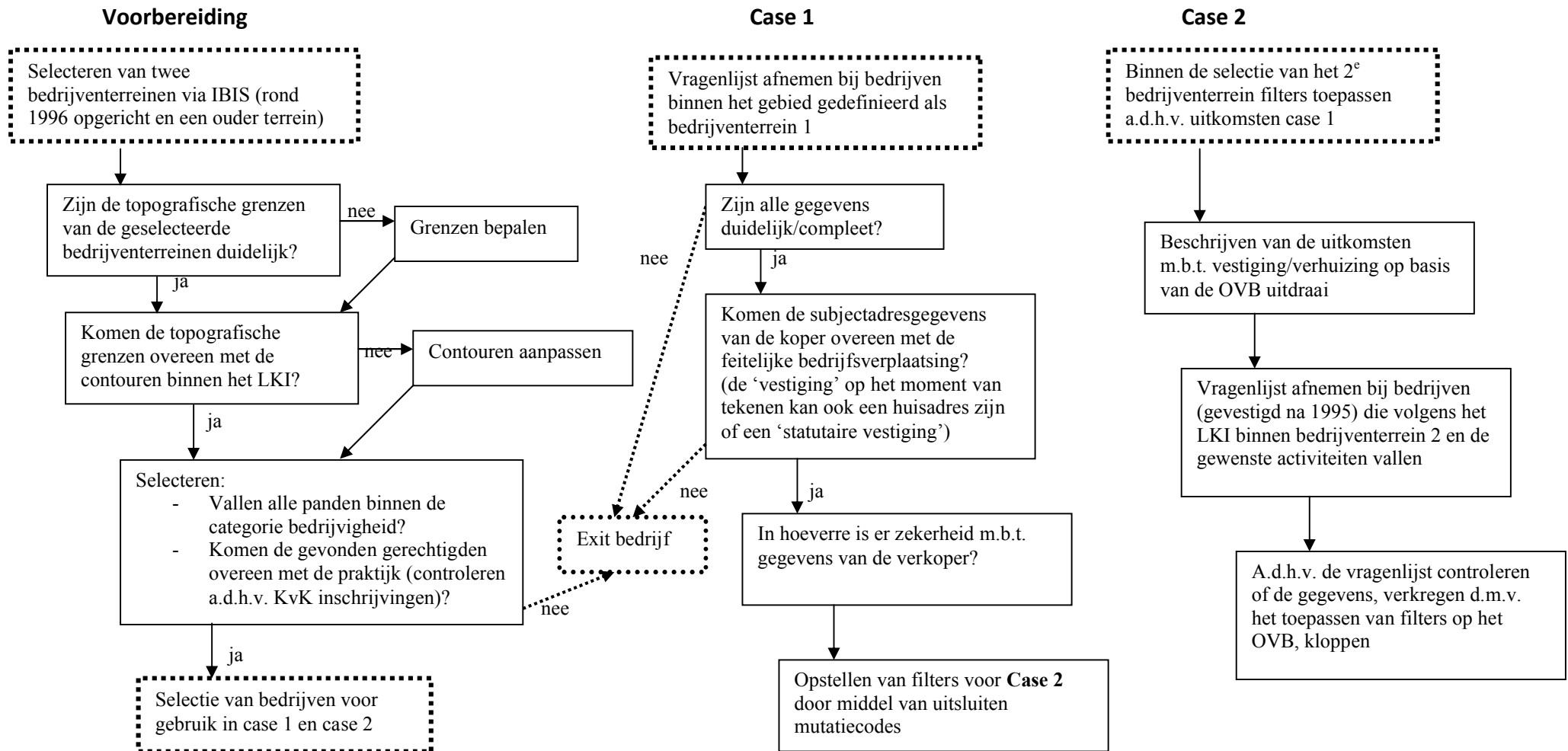
Wanneer al de bovenstaande stappen zijn uitgevoerd is het duidelijk in hoeverre bedrijfsverplaatsingsonderzoek mogelijk is aan de hand van kadastrale gegevens en wellicht geeft het resultaat van de casestudie inzicht in ruimtelijke bedrijfsverplaatsingspatronen naar type bedrijvigheid en vestigingsplaatsfactoren in Noord-Nederland, afgezet tegen de ouderdom van bedrijventerreinen.

Voorafgaande aan het daadwerkelijke onderzoek zal een testcase worden uitgevoerd om na te gaan of en hoe de vragenlijsten moeten worden aangepast op basis van de verkregen informatie.

4.3.3 Het stroomdiagram

Ter toelichting van het te doorlopen proces en de twee cases is in figuur 4.1 een stroomdiagram ofwel schematische weergave van de te nemen stappen gegeven. De woorden 'exit bedrijf' doelen op een buitensluiting van een specifiek bedrijf, dat volgens de gebruikte selectiemethoden en gehanteerde voorwaarden voor deelname niet binnen het onderzoek valt.

Figuur 4.1: Schematische weergave van het onderzoeksproces



4.4 De testcase

4.4.1 Opzet

Voorafgaande aan de selectie van de twee bedrijventerreinen en het hoofdonderzoek is er op zeer bescheiden schaal een testcase uitgevoerd, waarbij enkele bedrijven in een bedrijventerrein bij Hoogeveen zijn benaderd met een vragenlijst. De gebruikte vragenlijst is te vinden in bijlage 1. Het doel van deze testcase was onder andere het afstemmen van de vragenlijst voor de ondernemers. Dit om te voorkomen dat de gebruikte vragenlijst halverwege het daadwerkelijke onderzoek ontoereikend zal blijken. Een ander belangrijk punt was het nagaan van de bruikbaarheid van de gegevens die verkregen zijn door de vragenlijst. In theorie dekken de vragen de lading wel, maar in de praktijk blijkt vaak dat de werkelijkheid zich niet één op één laat vertalen naar hapklare brokken ter vergelijking met reeds 'gedestilleerde' data.

In de gebruikte vragenlijst komen de onderwerpen aan bod zoals deze zijn vermeld in het onderzoeksproces en het stroomdiagram. Centraal staan de vestigingsdatum, vragen omtrent de ouderdom van het pand, de datum van aankoop van het pand, het eigendom ervan en of er sprake is van een verhuizing of een nieuwe vestiging van het bedrijf. De overige vragen zijn afgeleid van deze vragen, zoals bijvoorbeeld vragen over de reden voor de vestiging op of verhuizing naar het bedrijventerrein waarop het bedrijf zich nu bevindt en daar (wellicht) mee samenhangend het aantal werknemers binnen het bedrijf. Voor de referentie aan de kadastrale registers is gebruik gemaakt van een specifieke aanpassing van het overboekingsregister. Deze aanpassing is een bewerking van het originele OVB, op basis van enkele filters, waardoor privépersonen en percelen die geen bedrijfsbestemming hebben niet worden meegenomen. Deze bewerking draagt dan ook de naam Bedrijfsmatige Transacties.

4.4.2 Bevindingen

De vragenlijst zoals deze is gebruikt bij de testcase is, op één minder punt na, afdoende gebleken. De volgorde van enkele vragen was echter niet logisch en is licht aangepast. Het minpunt van deze eerste versie van de vragenlijst lag in de vragen omtrent het eigendom, een niet onbelangrijk onderdeel. De vraag naar de eigenaar van het pand en de kavel is niet specifiek genoeg. Dit levert in sommige gevallen antwoorden op die heel kort en/of vaag blijven. Beter is het om te informeren naar de naam waaronder het pand, dan wel de kavel, staat geregistreerd. Dit is vooral van belang wanneer de direct verantwoordelijke persoon (in vele gevallen waarschijnlijk directeur/directie) niet beschikbaar is voor een gesprek. Een persoon lager op de bedrijfs ladder geeft vaker minder nauwkeurige antwoorden.

Het gebruik van de uitdraai van de bedrijfsmatige transacties voor het bedrijventerrein waarop de vragenlijst bij bedrijven is afgenomen kent meer problemen dan het gebruik van de vragenlijst. De problemen liggen ten eerste in het gebruikte filter om tot de bedrijfsmatige transacties te komen.

Doordat er van de in totaal meer dan 300 mutatiecodes slechts zes worden meegenomen is het inzicht in de gebeurtenissen op het bedrijventerrein dusdanig slecht dat er weinig gegevens terug kunnen worden gevonden. Privépersonen worden in de meeste gevallen niet meegenomen binnen het kader van de bedrijfsmatige transacties. Dit kan een probleem opleveren als een bedrijfspand op naam van een (huwelijks-)partner komt te staan bijvoorbeeld. Er zijn veel creatieve manieren om regelgeving omtrent aankopen van grond of het oprichten van een bedrijf te omzeilen en door de beperkte toepassing van de mutatiecodes worden er zodoende wellicht bedrijven buiten beschouwing gelaten. Een andere reden waarom het gebruik van deze beperkte selectie niet gewenst is, is het ontbreken van gegevens over opsplitsing van percelen in appartementsrechten. De losse appartementsrechten worden weliswaar weergegeven, maar het complex en de initiële situatie zijn niet weer te vinden in deze uitdraai van het OVB. Dit brengt ons bij een volgend punt, dat grotere consequenties heeft, vernumming van percelen. Vernumming van percelen wordt in deze uitdraai ook niet meegenomen als vorm van mutatie. Dit leidt ertoe dat de gegevens die in de uitdraai van het OVB staan, de gegevens zijn van het moment van overdracht. Wanneer deze gegevens op een later tijdstip zijn aangepast, doordat bijvoorbeeld een deelperceel (destijds opgesplitst voor de uitgifte van de grond) een geheel perceel is geworden (in de eigendom van een andere rechtspersoon dan de gemeente die de grond uitgaf) is dit niet weer te vinden in de tabellen van de bedrijfsmatige transacties. Vernumming valt namelijk niet onder een van de vormen van transacties. Het betreft een administratieve verandering en heeft zodoende een eigen mutatiecode. Het resultaat hiervan is dat de perceel nummers die in deze uitdraai van het OVB staan niet meer overeenkomen met de nummers op de huidige kadastrale kaart, wat ertoe kan leiden dat een bedrijf niet weer te vinden is op de kaart. Er zijn uiteraard nog de adres- en naamsgegevens, maar deze bleken ook niet in alle gevallen compleet te zijn ingevuld. Voor het daadwerkelijke onderzoek is het dan ook niet aan te raden deze beperkte uitdraai van het OVB te gebruiken. Aangezien de cases bestaan uit bedrijventerreinen hoeft er, omwille van zekerheid dat het om bedrijfsactiviteiten gaat, geen gebruik te worden gemaakt van de bedrijfsmatige transacties. Er zal zelf op basis van de volledige gegevens van het OVB een selectie moeten worden gemaakt uit de mutatiecodes om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de daadwerkelijke situatie (en deze vervolgens te toetsen).

4.5 Case 1: Peelerpark, Assen

4.5.1 Opzet

Op basis van de eerder gestelde zoekcriteria is het bedrijventerrein Peelerpark in Assen geselecteerd voor de eerste case. Het Peelerpark is, volgens de gegevens van het IBIS, in 1996 geopend en valt dus onder de relatief nieuwe bedrijventerreinen. Voorafgaand aan het afnemen van de vragenlijsten voor bedrijven is er via de indicatie van de locatie en omvang van het bedrijventerrein op de IBIS-kaart en vervolgens Google maps gekeken naar de straten die geheel of gedeeltelijk deel uitmaken van het Peelerpark.

Na het vaststellen van de straten waaruit het bedrijventerrein bestaat is er een zoekopdracht uitgevoerd binnen Kadaster-on-line (KoL). Via KoL kunnen op verschillende wijzen de basisgegevens van het AKR worden geraadpleegd. Een van deze wijzen is zoeken op adres. Het resultaat van het invullen van enkel een straatnaam is een lijst van alle kavels, met of zonder adres, die langs de straat liggen. Per kavel is de gerechtigde gegeven, het kavelnummer en het (eventuele) adres. Op het Peelerpark is sprake van ruim zeventig gerechtigden, inclusief allen die deels gerechtigd zijn of deel uitmaken van een verzamelpand met mandelig recht op de hoofdkavel en/of het pand.

Van de ruim zeventig gerechtigden moest de gebruikssituatie nog worden vastgesteld. Reëel gezien zal een deel van de gerechtigden er niet zelf een bedrijfsvoering op locatie op na houden. Kavels van gerechtigden waar geen adres van aanwezig was in de uitdraai van het KoL zijn komen te vervallen wegens incompleetheid van de gegevens en hieraan gerelateerde onzekerheid. Afgaand op de namen van de gerechtigden (bijvoorbeeld namen met woorden als 'onroerend goed' of 'makelaardij') en het aantal objecten dat een gerechtigd (niet) natuurlijk persoon op naam heeft staan is een voorselectie gemaakt van situaties waarin sprake is van mogelijke verhuur. Door de geregistreerde gerechtigden te vergelijken met gegevens uit de Nationale Bedrijvengids is de deelname van een deel van deze gerechtigden aan dit onderzoek komen te vervallen. In deze gevallen is sprake van huur en zodoende worden deze bedrijven niet behandeld in de vervolgstappen van het onderzoek. In sommige gevallen bood de Nationale Bedrijvengids geen uitkomst, bijvoorbeeld in gevallen waar sprake is van dubbele kavels of adressen. In KoL kan een gerechtigde bijvoorbeeld geregistreerd zijn op nummer 58 en in de nationale bedrijvengids op nummer 60, terwijl het om één perceel gaat. Door op locatie te kijken is van de overgebleven twijfelgevallen ook vastgesteld of het al dan niet om huurpanden gaat. Uiteindelijk zijn er achttien gerechtigden overgebleven waarbij het vrijwel zeker om eigenaren ging die ook zelf daadwerkelijk een bedrijf hebben op de locatie. Deze bedrijven zijn benaderd met het verzoek enkele vragen te beantwoorden met als doel deze antwoorden vervolgens naast de gegevens van het OVB te leggen.

Kader 2: Huur of koop?

Een van de bedrijven die benaderd is op het Peelerpark leek in eerste instantie een perfecte kandidaat. De naam van de gerechtigde van de grond kwam overeen met het bedrijf dat er gevestigd is. Zelfs de naamborden op het pand waren identiek aan de naam van de gerechtigde. Maar het ging, zo bleek het, om een huurpand. De groothandel die in het pand gevestigd is, is gekocht door de producent wiens product ze leveren. De oude eigenaar verhuurt het pand in de huidige situatie onder de naam waarop het destijds is geregistreerd aan de 'nieuwe' onderneming. Dit voorbeeld geeft een indicatie van de problemen die spelen bij het identificeren van huurpanden op een bedrijventerrein.

4.5.2 Uitvoering

Voor het uiteindelijke doel van deze eerste case – het creëren van een filter ofwel selectiemethode voor het aanwijzen van bedrijfsverplaatsingen aan de hand de bij het Kadaster aanwezige registers – is het opvragen van gegevens over bedrijfsverplaatsingen bij de ondernemers de eerste stap. De achttien bedrijven die na de voorbereiding zijn overgebleven als kandidaten voor deze vragenlijst zijn

benaderd met het verzoek enkele korte vragen te beantwoorden betreffende de vestiging van het bedrijf en de aankoop van de grond. Uiteindelijk heeft slechts de helft van de benaderde bedrijven deze vraag om informatie positief beantwoord, waarvan één bedrijf alsnog afviel aangezien het om een huurpand bleek te gaan (zie kader 2). Na het afnemen van de vragenlijsten is een uitdraai gemaakt van het overboekingsregister (OVV). Ditmaal is er gekozen voor een uitdraai op basis van het totale overboekingsregister met als doelgebied de kavels binnen het Peelerpark. In tegenstelling tot de testcase worden in dit geval dus alle 301 mutatiesoort codes meegenomen, zonder de restricties die gebonden zijn aan het gebruik van het OVB20 bestand. De partij die het recht verkrijgt hoeft daarom in dit geval geen niet natuurlijke persoon te bevatten en de overdracht koopsom heeft geen minimumgrens. Het probleem van de absentie van bedrijven die op privénaam zijn geregistreerd en/of een gedeeltelijke woonfunctie hebben wordt hierdoor verholpen. Een nadeel van het gebruiken van alle beschikbare mutatiesoort codes is de toename in het aantal resultaten, waardoor de overzichtelijkheid van de gegevens afneemt. Daar staat tegenover dat de compleetheid van de gegevens toeneemt. Naamswijzigingen zijn bijvoorbeeld wel te herkennen wanneer alle soorten mutatiecodes worden meegenomen. In het geval van de testcase zouden deze situaties onduidelijkheden met zich meebrengen omtrent de eigendomssituatie, maar zijn door deze selectiemethode in dit databestand duidelijk te herleiden. Binnen de totale selectie van rechthebbenden op het Peelerpark komen elf verschillende mutatiesoort codes voor. Deze mutatiecodes worden weergegeven in figuur 4.2.

Figuur 4.2: Het totale aantal mutatiesoort codes op het Peelerpark te Assen

Mutatiecode	Omschrijving	Aantal
001	Akte van koop en verkoop	260
004	Akte van scheiding huwelijksgoederengemeenschap	3
006	Akte van inbreng	1
008	Akte van vestiging zakelijk recht van opstal	2
057	Akte van naamswijziging rechtspersoon	36
132	Verklaring van erfrecht	2
137	Akte van rectificatie	5
145	Redresstuk	5
161	Akte van overdracht om niet	1
163	Akte van aanvulling	2
198	Stuk betreffende de bestemming van een onroerend goed tot gemeenschapp. Nut in verband met mandeligheid	3

Het gros van de mutatiesoort codes die op het Peelerpark voorkomen betreft minieme wijzigingen in het register. Gezien de aard van de meeste mutatiesoort codes genoemd in figuur 4.2 zullen in het algemeen genomen geen veranderingen in de rechtseigendomsituatie plaatsvinden. Uiteraard is bij een Akte van koop en verkoop wel sprake van een wijziging in de eigendomssituatie. Ook een verklaring van erfrecht (code 132) kan leiden tot een verandering in de verhouding tussen de rechtseigendomsituatie en de bedrijfsvoering. Bij het ontbinden van een huwelijk (code 004) blijft de

situatie, met het oog op bedrijfsvoering, waarschijnlijk ongewijzigd, tenzij de scheiding leidt tot een gedwongen verkoop. In dat geval is er weer sprake van een Akte van koop en verkoop en speelt de akte van scheiding huwelijksgoederengemeenschap feitelijk geen rol. Een vestiging van zakelijk recht van opstal (code 008) betreft naar alle waarschijnlijkheid geen bedrijfsmatigheden, maar bijvoorbeeld nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld hoogspanningsmasten) die een gedeelte van het kavel beslaan. Bij codes 001, 132 en 004 is, de waarschijnlijkheid dat de feitelijke situatie veranderd groter dan bij de overige acht mutatiesoort codes. Bij de overige acht mutatiecodes is de kans dat het gaat om een daadwerkelijke verandering in de rechtseigendomsituatie verwaarloosbaar.

4.5.3 Bevindingen

Van de elf mutatiesoort codes die binnen het OVB selectie van het Peelerpark voorkomen speelt één code een centrale rol. Dit is code 001, de code voor de Akte van koop en verkoop. Binnen de groep bedrijven/gerechtigden die informatie wilden verstrekken is deze code zelfs de enige voorkomende mutatiesoort code, wat betekent dat de overige tien codes niet worden meegenomen in deze case. Nu is in de voorgaande paragraaf al opgemerkt dat het belang van de overige codes vrij gering is met het oog op bedrijfsverplaatsingsonderzoek, aangezien het in essentie draait om het identificeren van feitelijke verplaatsingen en niet om administratieve wijzingen.

Dat het aandeel van de Akte van koop en verkoop binnen de transactiegegevens van het Kadaster groot is mag geen verrassing heten, aangezien een (ver)koop altijd de basis is bij een in gebruik zijnd kavel, enkele uitzonderingen als erfrecht daargelaten. Ook eventuele verhuur vindt plaats op een (ooit) gekocht kavel. Nu is het Peelerpark een relatief nieuw bedrijventerrein en is het gros van de kavels in de afgelopen 10 jaar uitgegeven. Hierdoor is de aanwezigheid van o.a. zaken als erfrecht per definitie al een stuk kleiner dan op een ander, ouder bedrijventerrein vanwege het hoge percentage eerste gebruikers van de kavels. Een ander resultaat van de keuze voor een relatief nieuw bedrijventerrein is de omvangrijkheid van de rol van de gemeente als verkoper. De gemeente speelt een grote rol doordat er in veel gevallen sprake is van gronduitgifte door de gemeente. Het gaat hier om onbebouwde, 'nieuwe' kavels.

De gegevens van de bedrijven ondersteunen en verklaren de gegevens uit de OVB selectie, wat ook betekent dat zonder de informatie van de ondernemers de gegevens uit het OVB de benodigde context missen. De registratie is correct, maar geeft geen beeld van de processen die spelen rondom de transacties waardoor er een mismatch kan ontstaan tussen de geregistreerde transactiedatum en de datum die ondernemers hebben aangegeven als zijnde tijdstip van de transactie. In alle gevallen zijn de gegevens accuraat in het weergeven van een daadwerkelijke aankoop van de kavel dan wel het pand. Tevens zijn de gegevens over de verkoper in alle gevallen correct. Bij de gevallen waar de gemeente Assen de rol van verkoper heeft is dit met honderd procent zekerheid te zeggen, bij de zaken waar het gaat om een (private) projectontwikkelaar komt de omschrijving van de situatie

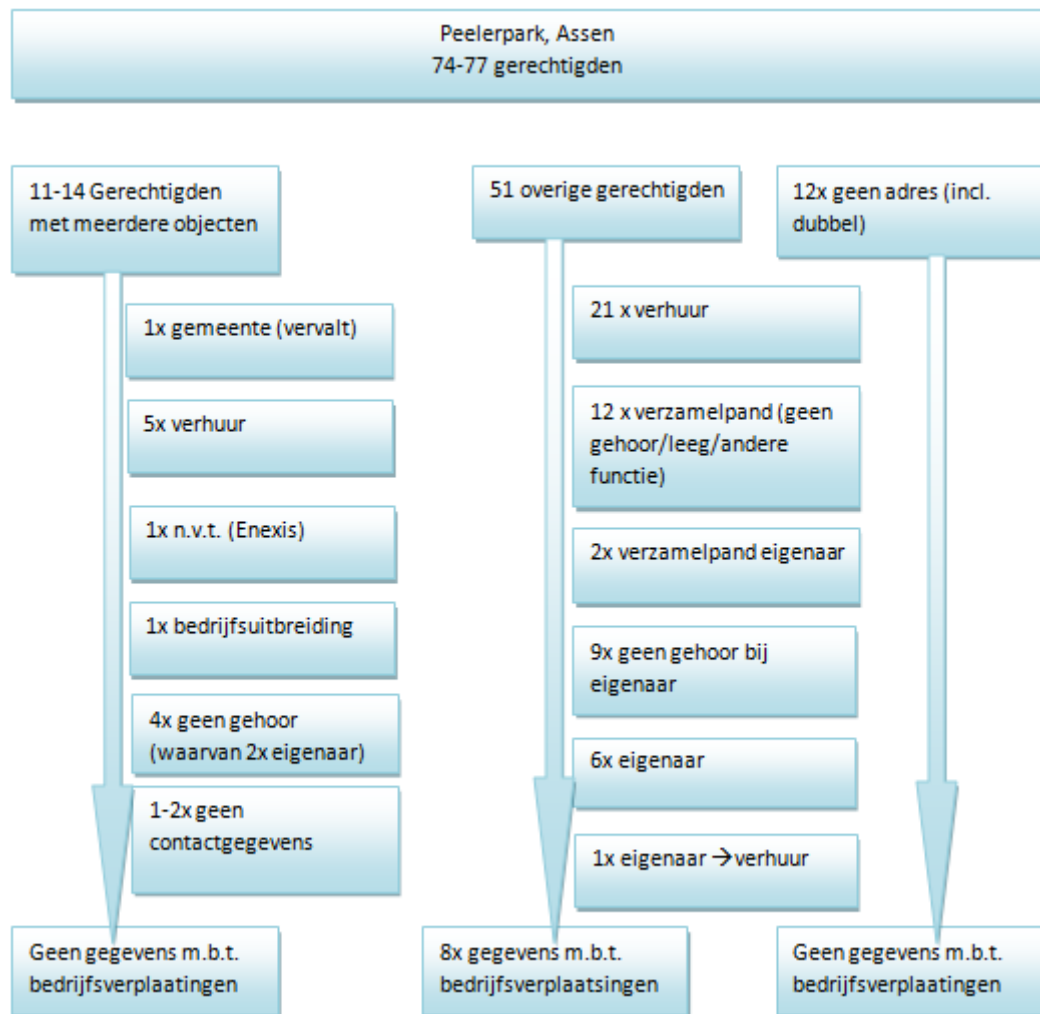
overeen met de gevonden koopsituatie in de OVB selectie. Er is echter sprake van een mismatch in de registratie van de datum van aankoop volgens het OVB en de datum van aankoop volgens de gerechtigden. De grootste gevonden afwijking in aankoopdata is acht maanden. De transactie, zoals deze in het OVB te vinden is, heeft acht maanden eerder plaatsgevonden dan het tijdstip waarop er volgens de gerechtigde sprake was van overdracht. In het gesprek met de betreffende gerechtigde is echter naar voren gekomen dat er problemen waren omtrent de bestemming van de grond en de classificering van het bedrijf. Het is aannemelijk dat de datum die de gerechtigde heeft gegeven voor de aankoop van de grond de datum is waarop de voorwaarden compleet waren afgehandeld, terwijl de overdracht van het recht reeds plaats had gevonden. Omgekeerd is ook de situatie waargenomen waarbij door de ondernemer aangegeven is dat de transactie enige tijd vóór de registratie bij het Kadaster heeft plaatsgevonden. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er sprake is van een toezegging die de feitelijke overdracht behelst en deze op een later tijdstip wordt vastgelegd in een Akte van koop en verkoop. De toezegging van de grond is echter geen wettelijke overdracht. Pas op het moment dat de overdracht in de kadastrale registers is vastgelegd is er sprake van een overdracht. In verband met vertragingen van de aankoop moet een zekere foutenmarge gehanteerd worden. Vertragingen kunnen worden veroorzaakt door bijvoorbeeld problemen met de bestemming, faillissement van een tussenhandelaar of projectontwikkelaar of administratieve vertragingen. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met het feit dat het gaat om de aankoop van de grond, niet de bouw van een pand of zelfs de betrekking van een al dan niet reeds bestaand pand. Voor een ouder bedrijventerrein speelt de bouw waarschijnlijk een kleinere rol binnen traject van transactie tot betrekking van het pand. De gegeven data in het OVB zullen op een ouder bedrijventerrein dan dichterbij de daadwerkelijke betrekking van het pand liggen dan in het geval van het Peelerpark. Al deze inaccuraatheden omtrent het tijdstip van aankoop zijn echter van geringe importantie, daar het onderzoek draait om feitelijke bedrijfsverplaatsingen en het proces van deze verplaatsingen en niet om een momentopname van de stand van zaken op een bedrijventerrein.

Voor het in kaart brengen van de verplaatsingen van bedrijven zijn twee gegevens nodig. De plaats van herkomst en de nieuwe vestigingsplaats. Gebaseerd op de aard van de gegevens in het OVB kan worden aangenomen dat dit mogelijk is. Na vergelijking van de resultaten uit de OVB selectie en de antwoorden van de gerechtigden is gebleken dat dit mogelijk is, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn in de praktijk van het Peelerpark slechts in één geval aanwezig. Hoe tot deze uitkomst is gekomen is te zien in figuur 4.3 en zal hieronder worden toegelicht. Het selectieproces weergegeven in figuur 4.3 wordt in de bijlagen eveneens nader toegelicht.

In de voorbereidingsfase van case Peelerpark is een selectie gemaakt uit de ruim zeventig gerechtigden op basis van de eigendomssituatie van kavels of panden. Dit is gedaan op basis van mogelijke huurtoestand aan de hand van gegevens uit Kadaster-on-line, geverifieerd door middel van observatie en gegevens uit de Nationale Bedrijvengids. Het is van belang om te onthouden dat het

onderzoek naar de bruikbaarheid van kadastrale registers voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek is begrensd door de aard van de gegevens in deze registers. Gegevens over verhuur zijn niet aanwezig. Er zijn gegevens die, wanneer logisch beredeneerd, verhuur op de huidige locatie aanduiden, maar verhuur komt niet voor in de bestanden. Dit betekent dat van alle gevallen waarin sprake is van een verhuizing naar een huursituatie de verhuisbewegingen niet meegenomen kunnen worden in het

Figuur 4.3: Het selectieproces en de gegevensverzameling op het Peelerpark



onderzoek. Het filter in de voorbereidende fase, waarin alle huidige huursituaties reeds uit het adressen-/gerechtigdenbestand zijn gefilterd, heeft dit probleem verholpen. Het filter is bedoeld om de huidige bezetting van het bedrijventerrein te verifiëren. Er is in deze case vooraf geen aandacht besteed aan de locatie van herkomst en zodoende is er geen kijk op de eigendomssituatie op de voormalige locatie. Dit kan problemen opleveren wanneer er sprake is van een verhuizing vanuit een voormalige huursituatie naar een huidige eigendomssituatie. Een bedrijfsverplaatsing is niet te registreren aan de hand van kadastrale gegevens wanneer het voormalige bedrijfsadres niet wordt opgenomen in de akte. In de meeste gevallen zal er echter een vermelding zijn van het betreffende

bedrijfsgerelateerde adres. Of dit adres staat vermeld in het OVB is een andere kwestie. Een ondernemer kan er namelijk ook voor kiezen om het bedrijf (en het kavel) te registreren onder het woonadres van de ondernemer. Op deze wijze kan de ondernemer onder andere administratieve

Figuur 4.4: De registratie van de plaats van herkomst bij een bedrijfsverplaatsing



Situatie 1: Het bedrijf verhuist van locatie 1 naar locatie 2. Het bedrijf staat op beide locaties in het OVB geregistreerd en zodoende is de bedrijfsverplaatsing te traceren.



Situatie 2: Het bedrijf verhuist van locatie 1 naar locatie 2. Het bedrijf staat of stond geregistreerd op het huisadres. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de daadwerkelijke herkomstplaats van het bedrijf in het OVB.

zaken gescheiden houden van overige bedrijfspost en voorkomen dat gevoelige of vertrouwelijke informatie in verkeerde handen valt. Dit levert problemen op bij het herleiden van de voormalige locatie, ongeacht of er sprake was van huur of eigendom. Er is dan immers geen sprake van een kadastrale registratie van het werkelijke vertrekpunt van het bedrijf (zie figuur 4.4). Het geregistreerde adres ten tijde van het tekenen van de akte is in deze gevallen niet direct gerelateerd aan de herkomst van het bedrijf. Het adres geeft wel een indicatie van de regio van waaruit de ondernemer opereert of afkomstig is op het moment van de transactie.

Een ander probleem met de onzekerheid over de locatie van herkomst van een bedrijf is, in het geval van het Peelerpark, het gebruiken van de huidige (nieuwe) adressen als zijnde adres ten tijde van het ondertekenen van de Akte van koop en verkoop. Dit adres is dan ook het enige adres van de huidige gerechtigde dat in het OVB te vinden is. Het oude adres bestaat simpelweg niet in het OVB en maakt zodoende het herleiden van de bedrijfsverplaatsing aan de hand van het OVB onmogelijk. Door het betreffende kavel binnen KoL te zoeken op naam van de gerechtigde, het adres, de postcode of de

kadastrale kaart zijn de basisgegevens uit het AKR met betrekking tot het kavel in te zien. Door de verwijzing naar het register Hypotheken 4 te volgen kan de originele akte worden ingekeken. Deze akte behoort een registratie van een adres van de betrokken partijen te bevatten. Wanneer het geregistreerde adres niet gerelateerd is aan de bedrijfsvoering (ook al is het om eerder genoemde redenen) betekent dit dat er alsnog geen bedrijfsverplaatsing kan worden geregistreerd. De bedrijfsvestiging op de nieuwe locatie kan wel worden vastgesteld en het niet bedrijfsgerelateerde herkomstadres geeft hierbij een indicatie van de regio waaruit de ondernemer dan wel onderneming afkomstig is. Het is niet met zekerheid te stellen of het om een bedrijfsverplaatsing gaat, aangezien er voor een verplaatsing ook een plaats van herkomst nodig is.

Incompleetheid en inconsistentie in het OVB spelen ook een belemmerende rol. Incompleetheid heeft betrekking op het niet ingevuld zijn van (delen van) kolommen in de OVB tabel, voornamelijk het ontbreken van adressen op veel plaatsen. Dat gegeven gecombineerd met het vernummen van percelen maakt het soms moeilijk eenzelfde kavel terug te vinden na een wisseling van eigendomsrecht. Wanneer een kavel tijdens een transactie door vernumming niet dezelfde kadastrale aanduiding heeft als voorheen is het adres in feite het laatste controlemiddel binnen het OVB. Wanneer dat ook niet volledig is (bijvoorbeeld alleen een straatnaam zonder huisnummer) lijkt er sprake te zijn van twee verschillende kavels. Wederom is dit door nazoeken in Kadaster-on-line of vernummeringsgegevens wel te achterhalen, maar het is zeer wel mogelijk een transactie over het hoofd te zien of één perceel voor twee aan te zien, gebaseerd op de gegevens van het OVB. Door de hoeveelheid aan codes is er soms sprake van een zekere overlap tussen de codes. Wanneer op één situatie meerdere codes van toepassing kunnen zijn, kan dit leiden tot onnauwkeurigheid bij de invoer van de gegevens. Bij de mutatiesoort codes is er bijvoorbeeld sprake van een code voor rectificatie en een code voor een redresstuk. Beiden zijn bedoeld om foutieve wijziging in het bestand terug te draaien, bijvoorbeeld een naamswijziging van een rechtspersoon. Een naamswijziging van een rechtspersoon heeft echter ook zijn eigen mutatiesoort code. Hoewel het hier niet draait om feitelijke overdracht van eigendomsrechten, doet het de onzekerheid over de juistheid van de toedeling van overige codes wel toenemen.

4.5.4 Conclusie case Peelerpark

In dit eerste deel van de casestudie zijn meerdere problemen aan het licht gekomen. Deze problemen zijn onder te verdelen in twee categorieën: Problemen met betrekking tot de kadastrale registers en problemen met betrekking tot het soort bedrijventerrein waaronder het Peelerpark valt.

Allereerst de problemen die betrekking hebben op de kadastrale registers, met name het OVB. De mogelijkheden voor het gebruik van het OVB in bedrijfsverplaatsingsonderzoek is redelijk beperkt wanneer het zonder koppeling aan andere bestanden wordt gebruikt. De hoofdredenen hiervoor zijn het gebrek aan inzicht dat het OVB biedt wanneer er sprake is van een woonadres als vertrekpunt bij

een bedrijfsverplaatsing en de onzichtbaarheid van verhuur op de huidige locatie. Dit tweede punt is een logisch gevolg van het feit dat het Kadaster verhuur niet registreert, maar het onderzoeksveld wordt hierdoor wel snel kleiner. Om te beginnen vallen alle bedrijven waarbij op de huidige locatie sprake is van huur buiten het onderzoeksveld. Daarnaast vallen ondernemers van wie de vorige bedrijfslocatie niet zeker is buiten het onderzoeksveld, evenals gerechtigden van wie uitsluitend het huidige adres bekend is. Het feit dat een gerechtigde slechts het huidige adres heeft in het OVB kan onder andere het gevolg zijn van een voormalige huursituatie, het oprichten van een nieuw bedrijf, het wonen en werken op dezelfde locatie of het is gewoonweg uit gemaksoverweging gebeurd. Het adres dat in de OVB wordt geregistreerd is dus niet altijd gelijk aan de plaats van herkomst. In de notariële aktes, die de basis vormen voor de gegevens van het AKR, is wel de plaats van vestiging op het moment van opstellen van de akte van zowel de koper als verkoper weer te vinden. Deze adresgegevens komen dan niet overeen met het huidige (in de akte nog te kopen) adres, maar kunnen door te kijken naar de locatie wel een indicatie geven van het type activiteit dat op het vorige adres plaatsvond (wonen of ondernemen). Het OVB biedt echter geen informatie om een onderscheid te kunnen maken tussen nieuwe bedrijven, bedrijven die afkomstig zijn uit een huursituatie en bedrijven die om bijvoorbeeld administratieve redenen op een ander (huis-)adres geregistreerd zijn. Wel is het mogelijk om bedrijfsvestiging op een bedrijventerrein na te gaan aan de hand van het OVB. De vestiging van bedrijven is namelijk juist de helft van de bedrijfsverplaatsing die wel in het OVB geregistreerd staat. Er zijn ook situaties denkbaar waar er helemaal geen informatie over een bedrijfsverplaatsing beschikbaar is. Wanneer een ondernemer vanuit een huursituatie naar een andere huursituatie verhuist, is er van zowel het vertrekpunt als de vestigingslocatie geen informatie beschikbaar bij het Kadaster. Indicaties van verhuur zijn wel te vinden wanneer er wordt gekeken naar het type gerechtigde en het aantal objecten van gerechtigden. Op basis hiervan kan besloten worden de gegevens uit KoL of het OVB aan te vullen met bijvoorbeeld gegevens van de KvK.

Relatief nieuwe bedrijventerreinen, waar het Peelerpark ook onder valt, zullen op enkele vlakken verschillen vertonen ten opzichte van oudere bedrijventerreinen. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden. Zo is er op het Peelerpark bijvoorbeeld gebleken dat er weinig variatie aanwezig is in het soort transacties dat plaats heeft gevonden. Dit is een risico dat bij alle relatief nieuwe bedrijventerreinen aanwezig is. Naar mate een bedrijventerrein langer bestaat kunnen er zich meer verschillende typen ontwikkelingen voordoen, wat zich kan weerspiegelen in de soorten transacties. Op een pas uitgegeven bedrijventerrein is de kans op aanwezigheid van bijvoorbeeld een transactie gebaseerd op erfrecht kleiner dan op een bedrijventerrein van 40 jaar oud. Een andere factor die speelt op relatief nieuwe bedrijventerreinen is de grote rol die de gemeente speelt als verkoper van kavels. Dit belemmert het in kaart brengen van de dynamiek van bedrijfsverplaatsingen op zo'n terrein, aangezien het bij de vestiging van bedrijven vrijwel uitsluitend gaat om eerste generatie eigenaren en er maar één verkopende partij is. Er zijn vrij weinig ondernemingen die hun grond danwel pand verkopen aangezien de meeste bedrijven relatief kort geleden op het bedrijventerrein

Kader 3: Selectie van mogelijke verhuur in Kadaster-On-Line

Het Kadaster-on-line (KoL) biedt voor ruimtelijk economisch onderzoek en onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen in het bijzonder een handige methode om een voorselectie te maken in bedrijven op basis van de eigendomsstructuur op het niveau van vestigingen (kavels). Hoewel er in het KoL zelf geen onderscheid wordt gemaakt tussen eigenaar en gebruiker – en dus niet direct weergeeft of het gaat om een bedrijfsvestiging in een koop- of huurpand – geeft het wel een overzicht van de namen waaronder kavels staan geregistreerd. In het geval van een gerechtigde met een naam als ‘Jansen onroerend goed bv’ is de kans groot dat het gaat om een pand in eigendom van de onroerend goed bv en wordt verhuurd als bedrijfsruimte en in de praktijk door een ander wordt gebruikt. Die kans is overigens bij iedere gerechtigde aanwezig. Daarnaast is het ook mogelijk dat een onroerend goed bv zelf gevestigd is op een bedrijventerrein en vanuit die locatie haar zaken regelt of gebruikt wordt door een ondernemer om een pand aan zichzelf te verhuren. Om met enige zekerheid te kunnen stellen dat een pand daadwerkelijk aan een ander verhuurd wordt kan er binnen KoL worden gekeken naar de gegevens van de kavel en, belangrijker, de gegevens van de gerechtigde. Wanneer er op kavelnummer wordt gezocht ziet men iedere gerechtigde die een bepaald (gedeelte van het) recht op een kavel heeft. Dit levert echter maar een beperkt inzicht op, aangezien het om één kavel gaat. Wanneer er op naam van de gerechtigde wordt gezocht wordt er een indicatie gegeven van het aantal kadastrale objecten die deze op naam heeft staan. De meeste gerechtigden vallen in de categorie 0-10 objecten. Door vervolgens in KoL te kiezen voor de optie ‘objectlijst rechthebbende’ is een compleet overzicht van alle objecten, met kavelnummers en adressen, van de gerechtigde op te vragen. Wanneer een gerechtigde meer dan één object bezit en er geen sprake is van woning(en), opslagplaatsen en eventuele andere objecten (bijvoorbeeld een sloot of een later bijgekochte ‘kavel’ van twee vierkante meter omdat de bouwkavel de kadastrale grens heeft overschreden) is het aannemelijk dat het bij deze gerechtigde gaat om een verhuurder. De kans bestaat dat een gerechtigde daadwerkelijk in meerdere vestigingen op de geregistreerde kavels een bedrijfsuitvoering uitoefent. Door middel van koppeling aan het Handelsregister van de KvK, de nationale bedrijvengids of observaties kan dit worden nagegaan. Hoe hoger het aantal kadastrale objecten dat op naam staat van een gerechtigde, hoe waarschijnlijker het is dat deze een verhuurder is.

Wanneer men onderzoek wil doen naar bedrijfsverplaatsingen of – oprichtingen en men wil kijken naar de verhoudingen tussen bedrijfsvestigingen in een koop- of huurpand en hiermee samenhangende mogelijke verschillen, biedt KoL een goede basis voor de selectie van bedrijven en de eigendomsstructuur van kavels.

gevestigd zijn. Ook lijkt het erop dat het percentage ondernemers dat eigenaar is van het pand waarin de onderneming is gevestigd op nieuwere bedrijventerreinen lager ligt dan op oudere bedrijventerreinen. En naarmate het aandeel huur op een bedrijventerrein toeneemt, neemt het aandeel bedrijfsvestigingen en –verplaatsingen dat via het Kadaster kan worden waargenomen af.

Aan de hand van de kadastrale registers, met name het OVB, is het dus vrij lastig bedrijfsverplaatsingen in kaart te brengen op relatief nieuwe bedrijventerreinen. Een ouder bedrijventerrein biedt mogelijk meer inzicht in de bedrijfsverplaatsingen, gebaseerd op kadastrale gegevens, hoewel verhuur ook hier een rol zal spelen en zich ook hier problemen met de data zullen voordoen. Van oudere bedrijventerreinen is immers slechts een gedeelte van de informatie beschikbaar binnen het OVB. Op basis van het resultaat van deze eerste case is het niet mogelijk een filter op te stellen voor het identificeren van bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen het OVB. Wat wel waarschijnlijk wordt geacht, naar aanleiding van case Peelerpark, is dat er sprake is van verhuur in de gevallen dat de gerechtigde een onroerend goed bv of holding is. Deze kunnen buiten beschouwing worden gelaten in de volgende case, tenzij het blijkt te gaan om een constructie waarbij de gerechtigde de grond aan een ander bedrijf van zichzelf verhuurt via een onroerend goed bv. Aan de hand van de basisgegevens van de AKR is in KoL tevens een selectie te maken, gebaseerd op mogelijke verhuur. Hierbij moet worden gekeken naar het aantal en type objecten dat een gerechtigde op naam heeft evenals de naam van de gerechtigde. Dit is beschreven in kader 3. Aangezien het Kadaster niet over gegevens met betrekking tot huur beschikt zal er in de eerste fase van het onderzoek altijd een externe bron moeten worden geraadpleegd om huur op de huidige locatie uit te sluiten. Ook dan is het nog mogelijk dat er in realiteit sprake is van huur, terwijl het op papier om een ondernemer lijkt te gaan die ook eigenaar is van het bedrijfspand.

4.6 Case 2: Bargerosterveld, Emmen

4.6.1 Opzet

Voor de tweede case is wederom gebruik gemaakt van de gegevens van het IBIS. Ditmaal is er gekozen voor een bedrijventerrein in Noord-Nederland dat ouder is dan 15 jaar. Dit zal betekenen dat een gedeelte van de adressen niet kan worden meegenomen in het onderzoek indien de transacties hebben plaatsgevonden vóór de invoering van de transactiedatabase. In de vorm van de opzet en uitvoering van het onderzoek heeft deze tweede case veel overeenkomsten met de eerste case. De verschillen met de eerste case zitten in de volgorde van de stappen van het onderzoek, zoals is beschreven in paragraaf 4.3. Bij de eerste case is een uitdraai van de gegevens van de kadastrale registratie (AKR) gemaakt met betrekking tot de huidige bezetting. Dezelfde methode wordt gehanteerd bij deze tweede case. Ditmaal wordt deze stap gevolgd door het vergelijken van deze gegevens met de uitdraai van de transactiedatabase (OVB) alvorens deze naast gegevens over de bedrijfsvoering te leggen. Bij het onderzoek op het Peelerpark is pas aan het einde deze stap genomen op het moment dat de gegevens van de ondernemers werden vergeleken met het OVB gegevens. Door op voorhand na te gaan welke namen geregistreerd staan in zowel de AKR als het OVB is er ruimte voor de mogelijkheid dat een registratie onder een andere naam bij de KvK, na te gaan via de Nationale Bedrijvengids, terug te voeren is op de registratie in de kadastrale registers.

4.6.2 Uitvoering

Bij deze case is de uitvoering van het onderzoek op een andere manier gestructureerd dan bij de eerste case, zoals in de vorige deelparagraaf is uitgelegd. Dit heeft geresulteerd in een duidelijker overzicht van de transactiehistorie en het huidige eigendom, waardoor er op voorhand minder twijfel was over het al dan niet aanwezig zijn van een huursituatie op een kavel. Ook ditmaal is er gebruik gemaakt van de complete uitdraai van het OVB voor de straten die binnen het bedrijventerrein vallen (zie voor de methode van selecteren van de straten paragraaf 4.5.1). Dat wil zeggen dat alle mogelijke soorten mutaties (transacties en administratieve wijzigingen) zijn meegenomen in het onderzoek. Doordat er ditmaal op voorhand een vergelijking is gemaakt tussen de huidige gerechtigde van een kavel en het complete transactieregister is duidelijk geworden dat sommige gerechtigden meerdere panden in bezit hebben of hebben gehad op bedrijventerrein Bargerooosterveld. Wanneer deze gerechtigden de huidige gerechtigden zijn van een kavel roept dit direct de vraag op of de bedrijven op deze kavels ook in eigendom zijn van de gerechtigde van de grond.

Het totale aantal geregistreerde kavels, op het moment dat de kavels met de huidige gerechtigden zijn opgevraagd, was 91. Onder deze 91 kavels vallen ook dubbele registraties doordat een adres meerdere kavelnummers beslaat. Wanneer deze ontdebeld zijn blijven er 59 adressen over. Ook is er een adres dat op de hoek van twee straten ligt en zodoende tweemaal, op het adres van twee straten, is terug te vinden in de Geautomatiseerde Kadastrale Registratie. Dit brengt het totale aantal adressen op 58. Binnen deze 58 adressen zijn enkele groepen te onderscheiden die onder de naam van dezelfde gerechtigde geregistreerd staan. Het totale aantal gerechtigden is dus kleiner dan het aantal geregistreerde kavels. Voor de verdere uitvoering van het onderzoek heeft dit betekend dat slechts één adres per gerechtigde bezocht hoefde te worden, indien de eigenaar op het bezochte adres gevestigd was. De gegevens over de huidige gerechtigden van de kavels en de bijbehorende adressen uit de AKR en de mutatiesoort codes en transactiegegevens uit het OVB zijn samengevoegd in, voor iedere straat afzonderlijke, overzichtstabellen. Hierdoor is in één oogopslag te zien welke transacties wanneer plaats hebben gevonden, wie de vorige gerechtigde was en waar de huidige gerechtigde geregistreerd was op het moment van de wijziging in het transactieregister. Door middel van kleurcodering binnen de tabel is onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen mutaties die geregistreerd zijn en in hoeverre de combinatie van de gegevens uit beide registers inzicht bieden of uitsluitel kunnen geven over de huidige eigendomssituatie. In figuur 4.5 is een compilatie van delen van de straattabellen te zien zoals deze zijn gebruikt tijdens het onderzoek, waarin de verschillende voorkomende kleurcoderingen voorkomen. Bevindingen uit de praktijk en daaruit afgeleide aanpassingen zijn later met de hand toegevoegd en zijn niet meegenomen in deze figuur. De in het rood weergegeven adressen zijn adressen of kavels waarvan de transactiegegevens niet voorkomen in de OVB. Met de kleur oranje zijn twijfelgevallen aangegeven waarvan niet duidelijk is welke transactie heeft plaatsgevonden of waarvan de informatie in het OVB incompleet is. Een blauwe kleurcodering

betekent dat het een administratieve wijziging of andere wijziging betreft welke geen feitelijke wijziging van de bedrijfssituatie betreft. De rijen van de tabel die zwart zijn weergegeven zijn de adressen waarvan er sprake is van koop en verkoop. De namen van de gerechtigden die met zwart zijn weergegeven zijn vergeleken met de registratie van bedrijven zoals deze te vinden is in de Nationale Bedrijvengids. Op basis hiervan zijn aannames gemaakt over de huur- dan wel koopsituatie. Deze aannames zijn bevestigd dan wel verworpen door ter plaatse na te gaan of deze kloppen. Een laatste toevoeging op de werkwijze zoals die bij de eerste case is uitgevoerd is de vergelijking van de adressen waarop de gerechtigden geregistreerd waren ten tijde van het tekenen van de notariële akte of het doorvoeren van de (administratieve) wijziging in het OVB met de huidige adressen waarop de gerechtigden van de kavels zijn geregistreerd, zoals deze in de AKR te vinden zijn. In de bijbehorende kolom van de straattabel zijn de adressen in het groen adressen waarbij beide geregistreerde adressen overeenkomen. Adressen in het rood zijn adressen die verschillen. Het idee achter deze vergelijking is dat bedrijven die daadwerkelijk verhuizen ook zullen opereren vanaf het nieuwe adres en dat het bedrijf ook op het nieuwe adres zal worden geregistreerd.

4.6.3 Bevindingen

De veronderstelling dat een ondernemer dan wel onderneming zich op de nieuwe bedrijfslocatie zal laten registreren binnen de kadastrale registratie wanneer deze nieuwe bedrijfslocatie de hoofdvestiging of enige vestiging is van het bedrijfs van degene die als gerechtigde van de grond geregistreerd staat blijkt, in het geval van Bargerosterveld, niet te kloppen. Op één geval na zijn alle adressen ten tijde van de wijziging in de transactiedatabase gelijk aan de huidige adressen van de gerechtigden in de AKR. De adressen van de gerechtigden zijn veelal niet gelijk aan de adressen van de kavels op het bedrijventerrein. Slechts bij 22% van de adressen is dit het geval. De overige 78% van de adressen waarop de gerechtigden geregistreerd staan ligt dus buiten het bedrijventerrein.

Figuur 4.5: Een compilatie van de straattabellen

Adres	Kadastrale aanduiding	Huidige gerechtigde	Verkregen op	Plaats ten tijde van tekenen akte van de huidige gerechtigde	Vervreemder	Opmerking
Handelsweg 2	F 9472	Heero Hofman	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 2	F 9913 + F 12365	Spiro Holding bv	-	-	-	Niet in OVB
Handelsweg 3a	F 13740	Eit Blanken	31-03-2005	-	-	Code 003: Akte van scheiding onverdeeldheid +Staat op naam van J.J. Blanken
Handelsweg 9	F 8720	Theodoor Hendericus Bernardus Rudolf Bruning + J. Bentum	02-03-2001 + 21-08-2001	Vossepad 10, Emmen + Vossepad 4, Emmen	Rondhuis ijs- en diepvries groothandel bv te Emmen + Vossepad 10, Emmen	Beiden heden ½ gerechtigde
Handelsweg 10	F 9709	Wacker Holding bv te Emmen + Hennesan holding bv te Emmen	16-07-2009	Schansstraat 155, Emmen + Handelsweg 10	Emkon aluminium bv te Emmen	
Navigatiestraat 3b	F 9255	Hendrik Luchjenbroers	02-03-2009	Middenstraat 4, Emmen	HL Luchjenbroers	Akte van scheiding onverdeeldheid (code 003) samen met Pioniersweg 8, 12 en 14
Pioniersweg 15	F 10368 + F 14326	Hydrauliek Techniek beheer bv	10-09-2001	Pioniersweg 15	Gemeente Emmen	In OVB nog op deelperceel geregistreerd

Legenda:

Rij **Rood** = Transactiegegevens niet in OVB aanwezig

Rij **Oranje** = Incompleteitheid / onduidelijkheid transactiegegevens

Rij **Blauw** = Administratieve of overige wijziging

Rij **Zwart** = Akte van koop en verkoop

Kolom rood = Adressen **wel** verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Kolom groen = Adressen **niet** verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Wanneer dit wordt gecombineerd met het gegeven dat deze adressen dezelfde zijn als ten tijde van de transactie of wijziging in het OVB zou dit, afgaande op de gemaakte veronderstelling, betekenen dat ruim driekwart van de gevallen een huursituatie zou betreffen. Dit is echter niet het geval.

Wanneer er wordt gekeken naar de locatie van de adressen van de gerechtigden valt op dat deze zich bijna allemaal elders in Emmen bevinden. Een aantal van de straten waarop meerdere adressen gerechtigden gevestigd zijn liggen zelfs direct aan het bedrijventerrein. Op enkele adressen gelegen op een ander bedrijventerrein na zijn alle adressen van gerechtigden woonhuizen. Wanneer de woonsituatie van een gerechtigde ongewijzigd blijft is de noodzaak om de registratie op het bedrijfskavel (vanuit het oogpunt van de gerechtigde) niet aanwezig. Er moet dus rekening worden gehouden met het type activiteit dat plaatsvindt op het geregistreerde adres van de gerechtigde en de ligging van dat adres ten opzichte van de bedrijfslocatie.

Een andere veronderstelling, die bij de vorige case werd gemaakt, is dat het aantal mutatiecodes in de transactiedatabase groter zal zijn op een ouder bedrijventerrein aangezien er meer tijd is verstreken waarin de situatie met betrekking tot grondeigendom heeft kunnen veranderen en daarmee ook het aantal mogelijke soorten wijzigingen toe zal nemen. Naast de compleetheid van de data is deze veronderstelling een reden geweest om ook nu weer alle mutatiesoort codes van het transactieregister mee te nemen. Het totale aantal mutatiesoort codes op het Bargerosterveld is dertien. Dit zijn twee mutatiecode meer dan op het Peelerpark te Assen werd gevonden. Wel verschillen de mutatiecodes. In figuur 4.6 zijn de mutatiecodes van Bargerosterveld te vinden. De dertien gevonden mutatiesoort codes hebben tevens betrekking op voorgaande transacties en/of

Figuur 4.6: Het totale aantal mutatiesoort codes op Bargerosterveld te Emmen

Mutatiecode	Omschrijving	Aantal
001	Akte van koop en verkoop	200
003	Akte van Scheiding onverdeeldheid	30
004	Akte van scheiding huwelijksgoederengemeenschap	2
006	Akte van inbreng	10
009	Akte van Vestiging zakelijk recht van Vruchtgebruik	1
050	Eenzijdige afstand (beperkt) zakelijk recht	4
057	Akte van naamswijziging rechtspersoon	10
137	Akte van rectificatie	1
145	Redresstuk	1
149	Akte Afgifte Legaat	5
161	Akte van overdracht om niet	2
163	Akte van aanvulling	1
201	Stuk betreffende een fusie/splitsing van rechtspersonen	5

administratieve wijzigingen. Voor dit onderzoek wordt alleen de laatste wijziging op een adres of kavel behandeld. Voorgaande wijzigingen worden wel gebruikt als hulpmiddel bij het vaststellen van de huidige eigendomssituatie van bedrijven op het kavel, maar spelen verder geen rol in het

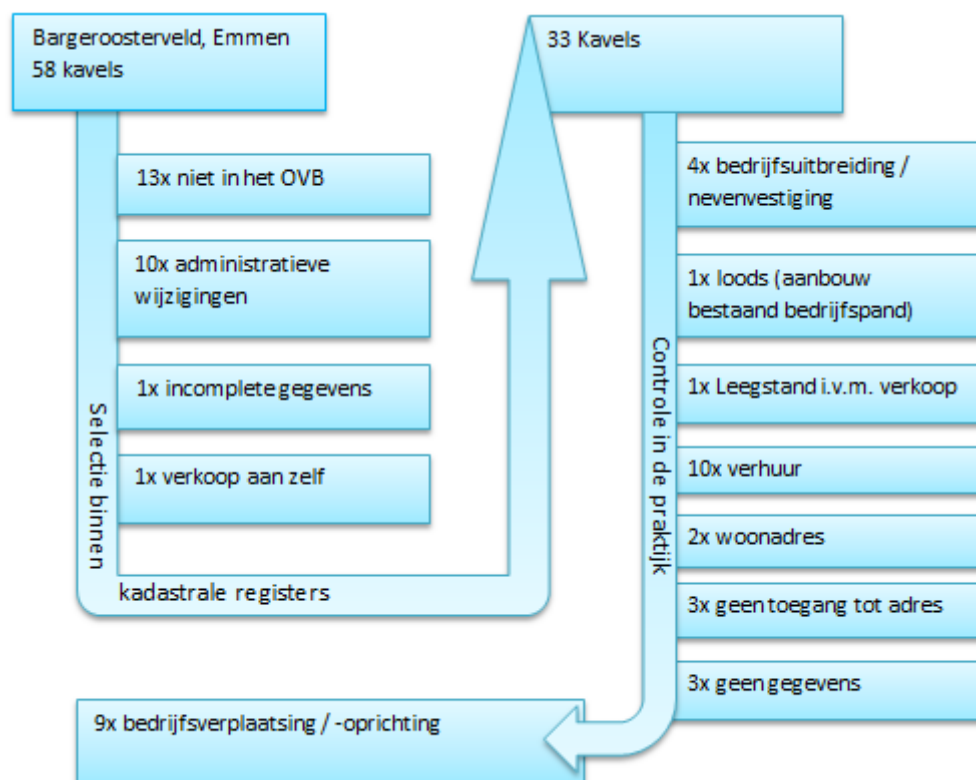
onderzoek. Wanneer er voor afzonderlijke kavels alleen gekeken wordt naar de laatste wijzigingen in de transactiedatabase blijven er nog zes mutatiesoort codes over (vetgedrukt in figuur 4.6). Twee van deze zes mutatiesoort codes hebben direct invloed op de werkelijke eigendomssituatie. De codes in kwestie zijn codes 001 en 201. De transactie met code 201 maakte echter deel uit van een overkoepelende transactie, waarbij het betreffende kavel samen met 955 andere kavels overging van Stichting Wooncom te Emmen naar Stichting Lefier, en is op basis van het verhuurargument buiten het verdere onderzoek geplaatst. De enige resterende mutatiesoort code op het Bargeroosterveld die een werkelijke transactie tussen gerechtigden weergeeft is de Akte van koop en verkoop. Het aantal voorkomende codes is één hoger dan op het jongere bedrijventerrein Peelerpark, maar er is wel verschil in de codes die te vinden zijn. Een groot verschil is er echter niet tussen beide terreinen wanneer er gelet wordt op de frequentie waarin de verschillende mutatiesoort codes voorkomen.

Gezien de ouderdom van het bedrijventerrein Bargeroosterveld heeft er op basis van de registers een schifting plaatsgevonden van de adressen die gevonden zijn in de AKR. Dit is allereerst gedaan op basis van het wel of niet voorkomen van deze adressen in het OVB. In totaal zijn er op bedrijventerrein Bargeroosterveld 58 adressen/kavels. Van deze 58 zijn er 13 niet terug te vinden in het OVB. Van de overige 45 adressen zijn er nog eens tien adressen waarbij het ging om een administratieve wijziging. Van de 35 resterende adressen is van één transactie slechts de datum bekend en zijn de OVB-gegevens verder incompleet en niet bruikbaar. Bij één andere gerechtigde was er sprake van een akte van koop en verkoop met hetzelfde bedrijf op dezelfde locatie als gerechtigden. Na het vergelijken van de registers bleven er zodoende 33 adressen/kavels over die in de praktijk gecontroleerd moesten worden. Een overzicht van het selectieproces en de gegevensverzameling op het Bargeroosterveld is te vinden in figuur 4.7.

Van de overgebleven adressen zijn er vier afgevallen, omdat deze onder de categorie bedrijfsuitbreiding/nevenvestiging vielen. Een van deze uitbreidingen was op basis van de vergelijking van de registers al vast te stellen, gezien het een tweede vestiging van hetzelfde bedrijf aan dezelfde straat betrof, maar is zekerheidshalve meegenomen naar het praktijkgedeelte van het onderzoek. Het bleek te gaan om een (oudere) productiehal met daar tegenover een nieuwe productiehal met kantoorgedeelte. Een andere nevenvestiging betrof een installatiebedrijf dat een ander type installatie uitvoerde dan het moederbedrijf dat op de locatie gevestigd is die in het OVB en de AKR is geregistreerd. Een ander adres betrof een uitbreiding van het op het bedrijventerrein gevestigde caravancentrum. Het vierde geval van bedrijfsuitbreiding betrof de overname van een pand door een reeds op het bedrijventerrein gevestigd bedrijf dat het nieuwe pand op de korte termijn als opslagruimte gebruikt. Op de lange termijn is het doel van de aankoop van het pand het verhuren van dit pand aan derden.

Het laatst genoemde bedrijf beschikt buiten het adres van de hoofdvestiging en de bedrijfsuitbreiding over nog twee adressen. Een van die adressen is een recentelijk aangekocht pand aan de overkant van de straat en zal in de toekomst worden verhuurd. Dit adres staat overigens al buiten het onderzoek, aangezien de transactie van het onroerend goed niet in het OVB te vinden is. Het andere adres dat onder dezelfde gerechtigde valt maakt deel uit van hetzelfde pand als de hoofdvestiging en is de productiehal van het bedrijf.

Figuur 4.7: Het selectieproces en de gegevensverzameling op het Bargerooterveld



Zoals eerder vermeld hebben sommige gerechtigden gevestigd op bedrijventerrein Bargerooterveld meerdere adressen op naam staan. Bij een deel van deze gevallen gaat het om een bedrijfsuitbreiding of nevenvestigingen, zoals hierboven is beschreven. Bij een gerechtigde leek het in eerste instantie ook om een bedrijfsuitbreiding te gaan, maar uiteindelijk bleek het te gaan om panden die verhuurd worden. Voorheen waren twee van de adressen wel in eigen gebruik door de gerechtigde. Deze gerechtigde, die overigens onder drie op elkaar lijkende namen adressen op naam heeft staan, heeft het bedrijf verkocht en verhuurt het pand nu aan zijn voormalig bedrijf (wat nog steeds onder dezelfde naam opereert). Een ander pand van deze gerechtigde stond leeg op het moment van bezoek en werd te huur aangeboden. In totaal ging het om twee panden en vier (in het OVB en AKR gevonden) adressen bij deze gerechtigde. Bij alle adressen bleek het om verhuur te gaan. In totaal waren er zeven adressen waar huur is aangetroffen terwijl dit niet van te voren vaststond. Een van de adressen betrof een bedrijf dat de naam voerde van de voormalige verhuurder. Dit bedrijf was al

gevestigd op het bedrijventerrein en is gekocht van een ondernemer die het pand eveneens huurde van degene onder wiens naam het bedrijf opereert. Het pand is gekoppeld aan het bedrijf maar is niet en wordt niet mee verkocht met het bedrijf. De transactie die in het OVB te vinden is betreft dan ook een transactie tussen twee verhurende partijen en staat los van de bedrijfsvoering. Bij de twee overige adressen waar verhuur op plaatsvindt, is de situatie eenvoudiger. De gerechtigden zijn natuurlijke personen die het pand verhuren aan bedrijven. Er is bij deze bedrijven verder geen sprake van ondoorzichtige constructies, maar op basis van de eigendomsgegevens alleen waren deze adressen niet als huurpanden aangemerkt.

Op drie adressen waar aan de hand van de eigendomsgegevens verhuur werd verwacht werd ook daadwerkelijk verhuur aangetroffen. Bij twee van de drie gerechtigden gaat het om een holding bv die de grond op naam heeft staan. Het feit dat een gerechtigde een holding bv is hoeft niet te betekenen dat er in de praktijk sprake is van verhuur aan een derde partij. Een holding bv kan ook een constructie zijn om de risico's van het ondernemen te verminderen, door het pand aan een ander bedrijf van dezelfde ondernemer te verhuren. Feitelijk is er sprake van huur, maar in de praktijk hoeft dit niet het geval te zijn. De beide holding bv's op Bargoosterveld verhuurden het pand echter wél aan andere ondernemers. Het derde geval van huur waar dat verwacht werd vond plaats op een adres dat onderdeel uitmaakte van een groep adressen onder naam van één gerechtigde. Bij navraag bleek dit ook een verhuurd pand te zijn.

Naast verhuur en bedrijfsuitbreiding hebben zich op het Bargoosterveld nog enkele andere situaties voorgedaan waardoor het nagaan van de gegevens niet mogelijk was. Zo was één adres op het moment van bezoek aan het bedrijventerrein in de verkoop en werd er op dat moment niet meer op dat adres ondernomen. Een ander adres was van een oudere man die ondertussen gepensioneerd is en er geen bedrijf meer heeft. Nog een andere pand was afgeschermd met hekken in verband met een verbouwing en een vierde adres was gewoonweg een woonhuis. Tevens zijn twee adressen die wel op de uitdraai van de registers staan zijn niet teruggevonden tijdens de bezoeken aan het bedrijventerrein. Tot slot zijn er nog drie bedrijven waarvan de namen niet samenvielen met de namen van de gerechtigden en waarvan de eigenaar geen antwoord op de vragenlijst heeft gegeven.

Uiteindelijk zijn er negen adressen overgebleven waarvan de gegevens nagegaan zijn en waarbij de gerechtigde van het grondeigendom gelijk is aan de ondernemer dan wel het bedrijf dat op de locatie is gevestigd en waarbij er geen sprake is van een nevenvestiging of bedrijfsuitbreiding. Of het in deze negen gevallen een bedrijfsverplaatsing of bedrijfsoprichting betreft is aan de hand van de gegevens uit het OVB en de AKR niet vast te stellen. Tevens kan er niet met volledige zekerheid gesteld worden dat, in het geval van een bedrijfsverplaatsing, het adres waarop men gevestigd was ten tijde van de transactie het voormalige bedrijfspand is (zie paragraaf 4.5.3). Zo zijn de geregistreerde adressen voor twee van de bedrijven aan de Compagniestraat bijvoorbeeld huisadressen in plaats van de voormalige

bedrijfspannen. Beide bedrijven huurden voorheen een bedrijfspannend aan de Handelsweg op hetzelfde bedrijventerrein. De huisadressen van deze gerechtigden bevinden zich echter op een spreekwoordelijke steenworp afstand van de kavels op het bedrijventerrein. Dit geldt overigens voor zes van de negen overgebleven gerechtigden. De overige drie adressen zijn eveneens huisadressen in Emmen, maar bevinden zich niet in de directe omgeving van het bedrijventerrein.

4.6.4 Conclusies casestudie

1. Bedrijfsuitbreidingen en verhuur van panden zorgen voor problemen bij het vertalen van de grondeigendomsrechten naar daadwerkelijk gebruik van de grond.

In het tweede deel van de casestudie is een groter deel van de bedrijfsverhuizingen in beeld gebracht. Dit is voor het grootste deel het gevolg van een andere werkwijze en een verhoogde tolerantie voor onzekerheid. Door vooraf de kadastrale registers naast elkaar te leggen en deze gegevens te vergelijken met geregistreerde bedrijfsactiviteiten is een duidelijker beeld ontstaan van de eigendomssituatie in combinatie met de bedrijfsvoering die op de kavels plaatsvindt. Dit beeld komt voor een groot deel overeen met de situatie zoals deze is aangetroffen op het bedrijventerrein. Afwijkingen tussen het vooraf gegenereerde beeld en de werkelijkheid zijn in alle gevallen toe te schrijven aan zowel bedrijfsuitbreidingen als verhuur van panden, daar deze aan de hand van de registers niet van elkaar te onderscheiden zijn. Onvoorziene verhuur vindt derhalve veelal plaats in een pand dat voor bedrijfsuitbreiding aangezien wordt. Hoewel verhuur en bedrijfsuitbreidingen beide niet als bedrijfsverplaatsing worden meegerekend, spelen deze categorieën een belangrijke rol in dit onderzoek vanwege het versturende effect dat ze hebben op het beeld van, volgens de definitie, daadwerkelijke bedrijfsverplaatsingen.

2. Er is aan de hand van de kadastrale registers niet met zekerheid vast te stellen of een kavel door de grondeigenaar in gebruik is of wordt verhuurd. Een groot aantal objecten dat in eigendom is van één gerechtigde kan echter een indicatie van mogelijke verhuur zijn, evenals de locatie van het geregistreerde adres van de gerechtigde.

Verhuur, op de huidige of de vorige locatie, is op het Bargerooosterveld wederom een obstakel gebleken bij het in kaart brengen van bedrijfsverplaatsingen op en naar het bedrijventerrein. Het vestigen van bedrijven is na te gaan, waarbij wel gelet moet worden op de aanwezigheid van koop met als doel verhuur. Er is getracht dit na te gaan door het vergelijken van de adressen van de gerechtigde van het grondeigendom ten tijde van de transactie of wijziging in het OVB met de huidige adressen van de gerechtigden. De assumptie dat een gerechtigde die zelf een bedrijf wil vestigen op de aangekochte kavel zich zal registreren op de betreffende kavel is onterecht gebleken. Dit heeft te maken met het type activiteit op de plaats van herkomst (de plaats ten tijde van de transactie). Bij het bedrijventerrein Bargerooosterveld gaat het om woonsituaties op de plaats van herkomst. Hierdoor is er geen incentief of noodzaak geweest voor de gerechtigden om zich op het adres van de

aangekochte kavel te laten registreren. Het zoeken naar verhuur op basis van de gerechtigden, zoals beschreven in paragraaf 4.6.3, heeft 30% van de gevonden huursituaties in kaart gebracht. Indien er in alle gevallen naar het aantal objecten per gerechtigde was gekeken had een van de later ontdekte huursituaties voorspeld kunnen worden. Bij de eerste case was de onderzoeksmethode anders en werd bij alle gerechtigden gekeken naar het aantal objecten dat deze in eigendom hadden. Daar bleek dat bij natuurlijke personen het aantal objecten gelijk was aan het bedrijfspand en het woonhuis. Omdat in het zojuist genoemde geval op het Bageroosterveld er tevens sprake is van natuurlijke personen als gerechtigden is er, gebaseerd op de uitkomst van de eerste case, niet gekeken naar het aantal objecten dat deze bezitten. Dit heeft ertoe geleid dat een te voorspellen huursituatie over het hoofd is gezien.

3. Vaststellen van bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen met een openingsjaar voorafgaand aan 1993 is problematisch. Het OVB bevat geen gegevens van voor dit jaartal, waardoor registraties die wél voorkomen in het OVB een vertekend beeld van de werkelijke bedrijfsverplaatsingsdynamiek kunnen geven.

Bij de bevindingen van het eerste deel van de casestudy werd gesteld dat het verschil in weergave van de tijd van aankoop tussen de kadastrale registers en de antwoorden van de gerechtigden dichter bij elkaar zal liggen op een ouder bedrijventerrein, omdat daar processen van bouw en eventuele problemen omtrent de invulling van het bestemmingsplan minder een rol zullen spelen. Dit is echter niet bevestigd. Ten eerste was een deel van de bedrijven reeds voor de invoering van het OVB gevestigd op het bedrijventerrein. Via het OVB is er zodoende geen vestigingsdatum vast te stellen. Van de gerechtigden die wel in het OVB zijn weergegeven is een aandeel van de transacties een gevolg van een interne wijziging in de organisatiestructuur, een bedrijfsuitbreiding of een overdracht van en naar hetzelfde bedrijf en zodoende dus geen bedrijfsverplaatsing. Aan de ondernemers is gevraagd de datum aan te geven waarop zij het pand hebben betrokken om die datum vervolgens naast de gevens van het OVB te leggen. Een garagehouder op Bageroosterveld gaf bijvoorbeeld het jaar 1986 aan als jaar van vestiging. Volgens de gegevens van het OVB heeft de overdracht echter pas in 2002 plaatsgevonden. Het gaat in dit geval om een dubbel adres, waarvan één gedeelte wordt verhuurd aan een andere ondernemer. Het gedeelte dat verhuurd wordt staat vermeld in het OVB bij de transactie van 2002. Het verschil tussen de weergave van het tijdstip van de beide partijen is dus niet noodzakelijk kleiner op een ouder bedrijventerrein. Er kan zelfs gesteld worden dat, in het geval dat er een verschil tussen beide weergaven is, het mogelijk is dat dit verschil vele malen groter is op een ouder bedrijventerrein.

4. In situaties waar de kadastrale objecten veelvuldig van vorm of aanduiding wijzigen biedt het OVB te weinig overzicht voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen.

Een punt dat op het Peelerpark speelde was het uit het oog verliezen van kavels door het ontbreken van (delen van) gegevens in de kolommen van het OVB. De problemen in verband met de

vernummering van (deel-)percelen en het ontbreken van adressen in het OVB spelen beide niet in de case van het Bargerosterveld. In beide gevallen is dit uit te leggen door te kijken naar de ouderdom van beide bedrijventerreinen. Het Peelerpark is een relatief jong bedrijventerrein, met vele 'nieuwe' kavels die nog niet lang zijn uitgegeven. Niet alle kavels hebben hierdoor een passende kadastrale aanduiding en staan nog geregistreerd als deelperceel in plaats van gehele percelen. Latere vernummering, in combinatie met de verschillende transacties van het grondeigendomsrecht maken dat het perceel soms lastig of niet te traceren is binnen het OVB. Door gebruik te maken van de oorspronkelijke aktes is dit wel te ondervangen, maar deze methode is enigszins omslachtig. Het ontbreken van adressen is eveneens een gevolg van het (te) jong zijn van (deel-)percelen op een relatief nieuw bedrijventerrein. Op het Bargerosterveld zijn de percelen reeds enkele decennia geleden uitgegeven en zijn de deelpercelen destijds al vernummerd naar gehele percelen. Het toekennen van adressen is eveneens jaren geleden reeds geschied. Hierdoor ontbreken deze problemen van het Peelerpark op Bargerosterveld. Indien het OVB wordt gebruikt voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek dient er echter wel een duidelijk overzicht te komen van alle vernummeringen binnen het OVB.

5. De registratie van transacties in het OVB bevat geen gegevens over de processen die spelen binnen een onderneming en geven zodoende niet altijd een accuraat beeld van de dynamiek van bedrijfsverplaatsingen op een bedrijventerrein.

Een probleem dat in beide cases naar voren is gekomen is het feit dat veel ondernemers gebruik maken van holding bv's. De ondernemer richt eerst een holding bv op waaraan het bedrijfspand wordt verkocht. Vervolgens wordt het bedrijfspand van de holding gehuurd door het eigenlijke bedrijf. Op deze manier maakt het pand geen onderdeel uit van de bedrijfsvoering en loopt men bij een eventueel faillissement niet het risico om het pand te verliezen. Dit levert binnen het OVB echter een hoop valse vermeldingen op van mutatiesoort code 001, Akte van koop en verkoop. Vals in de zin dat er geen verandering plaatsvindt in de feitelijke eigenaar van de grond en het pand, enkel een verandering in de structuur van het beheer van het pand. De overdracht die plaatsvindt is intern, hij vindt plaats binnen één bedrijf of gerechtigde. Er is geen sprake van een bedrijfsverplaatsing en de bedrijfsactiviteit blijft gelijk.

6. Het OVB geeft op lokale schaal een goede weergave van de tendens van bedrijfsverplaatsingen.

Het aandeel van de bevestigde bedrijfsverhuizingen is in het tweede deel van de casestudie groter dan in het eerste deel. De problemen die verhuur en bedrijfsuitbreiding veroorzaken in de huidige bezetting van het bedrijventerrein en het beeld van de vestiging van bedrijven is reeds behandeld. De problemen met betrekking tot een eventuele huursituatie op de voormalige locatie spelen op Bargerosterveld, net als op het Peelerpark, eveneens een rol. Voor een deel is de onzekerheid over de locatie van een (mogelijke) voormalige huursituatie weggenomen door de nabijheid van de huisadressen van de gerechtigden, zoals dit besproken is bij de tweede conclusie. Dit neemt de

mogelijkheid niet weg dat het bedrijf van een gerechtigde zich voorheen in een andere plaats, gemeente of zelfs provincie heeft bevonden, maar de waarschijnlijkheid dat dit het geval is, is niet heel erg groot. In de bevindingen van de tweede case zijn twee voorbeelden van gerechtigden aangehaald die voorheen een bedrijfspand huurden op een andere locatie op hetzelfde bedrijventerrein, maar volgens het OVB afkomstig zijn van een straat net buiten de grenzen van het bedrijventerrein. Van de 58 adressen op het bedrijventerrein Bargerooterveld zijn er enkel vier van gerechtigden die niet in Emmen geregistreerd zijn. Om na te gaan of adressen van gerechtigden die niet samenvallen met het adres van het bedrijf woonadressen zijn, kan er gekeken worden naar de locatie van het betreffende adres. Van adressen liggende in een woonwijk mag worden uitgegaan dat deze vallen onder de categorie woonhuis. Bij deze categorisering verdienen enkele zaken enige toelichting. Bedrijven die vanuit een woonhuis opereren zijn op deze wijze niet te onderscheiden van een regulier woonhuis. Ook is het mogelijk dat een bedrijfspand zich bevindt binnen een woonwijk als gevolg van een uitzondering in het bestemmingsplan. Dit is na te gaan door middel van de cultuurcodes van de kavels. Hiermee rekening houdende vallen bedrijfsverplaatsingen op lokale schaal dus samen met de gegevens zoals deze in het OVB te vinden zijn. Wanneer er minder op individuele afwijkingen wordt ingegaan en wordt gekeken naar algemene patronen blijkt het overboekingsregister een redelijk goed overzicht te geven van de bedrijfsverplaatsingen.

4.7 Oplossingen en aanbevelingen

Gebaseerd op de conclusies van de casestudie en de ervaringen bij het gebruik van de kadastrale registers OVB en AKR volgen in deze paragraaf enkele aanbevelingen en oplossingen voor problemen die zijn gevonden. Deze zijn bedoeld om het gebruik van de registers voor de ontwikkelingen van toekomstige producten in het algemeen en onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen in het bijzonder meer mogelijkheden te bieden. Er bevindt zich een grote hoeveelheid aan gegevens in de kadastrale registers en die kunnen, op dit moment, nog onvoldoende worden toegepast voor onderzoeksdoeleinden. Dit heeft onder meer te maken met de structurering en categorisering van de gegevens wat weer het gevolg is van de aard van de registers (zie hoofdstuk drie). De aanbevelingen zullen worden gekoppeld aan de conclusies van de casestudie.

De problemen die bij conclusie één en twee naar voren komen met betrekking tot het opmerken van verhuur aan de hand van de kadastrale registers kunnen deels ondervangen worden door in eerste instantie in alle situaties het aantal objecten van gerechtigden te bekijken. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen natuurlijke personen en rechtspersonen, in alle gevallen moet het aantal objecten van de gerechtigden worden nagegaan om de kans op het tijdig opmerken van verhuur te vergroten. Voor onderzoek op groter schaalniveau dan individuele cases is er binnen het Kadaster reeds de mogelijkheid om het aantal objecten automatisch na te gaan. Het handmatig controleren van gerechtigden, wat tijdrovend en foutgevoelig is, is dus niet nodig. Daarnaast is het eveneens mogelijk om van adressen op te vragen of deze al dan niet in een woonwijk liggen. Integratie van deze

automatische processen in één product(groep) van het Kadaster kan, gebaseerd op de bevindingen dat kavels van gerechtigden die geregistreerd zijn op adressen in woonwijken vaak eigenaar en gebruiker van het kavel zijn, snel een selectie worden gemaakt van mogelijke verhuur.

De derde conclusie lag in de lijn van verwachtingen. Vooraf werd er rekening mee gehouden dat gegevens uit het OVB niet de volledige bezetting van een ouder bedrijventerrein zouden bevatten. Dit is ook de reden geweest van de volgorde van de beide cases bij de casestudie. Een oplossing voor het vertekende beeld dat kan ontstaan als gevolg van het ontbreken van de eigenlijke verhuizing is eenvoudig. In de gevallen dat een adres dat in het AKR is gevonden niet voorkomt in het OVB of de gerechtigde op basis van de naam reeds op de locatie gevestigd lijkt te zijn geweest voorafgaande aan de geregistreerde transactie, dient de originele akte gecontroleerd te worden. De controle is in de huidige situatie niet te automatiseren en zal handmatig uitgevoerd moeten worden. Een koppeling tussen de AKR en het OVB om deze gevallen zichtbaar te maken is wellicht optie, hoewel dit grotendeels afhangt van de interne structuur van de databases.

De onoverzichtelijkheid waarvan sprake is bij de vierde conclusie kan voorkomen worden wanneer er een duidelijk overzicht van de vernummingen wordt opgenomen in het OVB. Het grondeigendomsrecht wordt immers overgeheveld van een deelperceel naar een geheel perceel en is daarmee een vorm van overboeking, net zoals een naamswijziging of akte van rectificatie deel uitmaakt van het OVB. Er zijn enkele mutatiesoort codes met betrekking tot vernumming die wel voorkomen in de Massale Output van de AKR, maar niet in het OVB weer te vinden zijn. De mutatiesoort codes uit de Massale Output zijn echter specifiek gericht op bepaalde procedures, wat betekent dat er een aparte mutatiesoort code moet komen om vernumming van percelen binnen het OVB weer te geven. Het is tevens mogelijk om vernumming onder bestaande mutatiesoort codes als bijvoorbeeld '117 – Stuk wijziging perceelsgegevens overig' te laten vallen, maar een unieke en specifieke code biedt meer mogelijkheden voor het traceren van kavels binnen het OVB en voorkomt tevens verwarring die kan ontstaan over het gebruik van de juiste code bij het invoeren van de gegevens. Dit is een probleem dat meerdere keren voorkomt. Er zijn verschillende voorbeelden te noemen van mutatiesoort codes die elkaar (gedeeltelijk) overlappen. In paragraaf 4.5.3 is hier kort aandacht aan besteed. Meer specifieke codes leiden tot een toename in het totale aantal codes, waardoor het er misschien te veel worden om overzichtelijk te blijven. Een nieuwe indeling van bestaande codes is wellicht nuttig, maar dit is geen reële optie. Een toename aan specifieke codes biedt mogelijkheden om een nauwkeuriger filter toe te passen op de gegevens van het OVB en daarmee betere indicaties te geven van bijvoorbeeld de verhouding tussen koop- en huurpanden op een bedrijventerrein.

Voor een meer accurate weergave van de dynamiek van bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen is het aan te raden een mogelijkheid voor het invoeren van bijzonderheden of opmerkingen toe te

voegen aan het OVB. Transacties die het gevolg zijn van een bedrijfsinterne organisatiestructuurwijziging kunnen op deze wijze worden onderscheiden van situaties waarin de situatie in de praktijk daadwerkelijk veranderd. Eveneens is het mogelijk een oplossing te zoeken in de vorm van een unieke mutatiesoort code, zoals in de alinea hierboven beschreven is. Eenduidige uitvoering van de registratie is in het geval van het toepassen van mutatiesoort codes een cruciaal punt. Wanneer hiervan geen sprake is werkt het onduidelijkheid alleen maar in de hand.

5. De waarde van kadastrale registers voor ruimtelijk-economisch onderzoek

5.1 Inleiding

In hoofdstuk vier zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden van de toepassing van de kadastrale registers AKR en OVB bij het in kaart brengen van bedrijfsverplaatsingen beschreven. Gebaseerd op de conclusies en met in achtneming van de aanbevelingen zal in dit hoofdstuk worden gereflecteerd op hoofdstuk drie en wordt gekeken naar de bijdrage dat het gebruik van de kadastrale registers kan leveren aan ruimtelijk-economisch onderzoek.

5.2 De Geautomatiseerde Kadastrale Registratie

De Geautomatiseerde Kadastrale Registratie (AKR) is de statische registratie van de grondeigendomsrechten van alle kavels in Nederland. Het betreft een momentopname van de stand van zaken omtrent de eigendomsrechten en wordt eens per maand bijgewerkt (Kuijjer, 2010). Om de veiligheid van de gegevens te waarborgen is de toegang tot de database zelf slechts aan een selecte groep voorbehouden. Wanneer er over het AKR gesproken wordt gaat het meestal om het digitale portaal dat toegang verschaft tot de gegevens uit de database, Kadaster-On-Line (KoL).

KoL biedt de mogelijkheid op verschillende manieren een selectie te maken binnen de gegevens van de AKR. Een voorbeeld van een toepassing van KoL is eerder gegeven in kader 3. Het nagaan van het aantal objecten van gerechtigden, zoals dat is beschreven in het kader, kan echter ook automatisch. Hierdoor is het handmatig zoeken in KoL niet meer nodig. KoL biedt echter meer dan alleen een optie om te zoeken naar het aantal objecten dan een gerechtigde bezit. In de casestudie is gebruik gemaakt van KoL om een selectie te maken van alle kavels die binnen de grenzen van de bedrijventerreinen vallen. KoL biedt de mogelijkheid om op basis van adres, postcode, kadastrale aanduiding of de kadastrale kaart kavels te zoeken en informatie en referenties met betrekking tot die kavels op te vragen. De AKR biedt via KoL naast data voor kwantitatief onderzoek ook gegevens voor kwalitatief onderzoek, door middel van koppelingen naar de oorspronkelijke notariële aktes. KoL kan worden beschouwd als een zoekmachine voor informatie over de huidige stand van zaken van de grondeigendomsrechten. KoL is beschikbaar voor zakelijke klanten wanneer een bedrijf of instelling een abonnement heeft afgesloten. De AKR en KoL bieden een goed uitgangspunt voor ruimtelijk-economisch onderzoek, maar gezien de statische aard van de gegevens is de verklarende waarde van de informatie gering. Het overboekingsregister biedt meer diepgaande mogelijkheden voor onderzoek.

5.3 Het overboekingsregister

Het overboekingsregister van het Kadaster heeft in de eerste plaats als doel registratie van de betreffende overboekingen van grondeigendomsrechten. Hierdoor moet er sprake zijn van een zekere flexibiliteit aan de kant van de informatievragers. Data is in grote getale aanwezig, de informatie die

hieruit te winnen is zal per onderzoek en methodiek verschillen, zoals dat ook in de casestudie per case verschillen met zich mee bracht.

Voor dit onderzoek is een afbakening gemaakt van het onderzoeksveld, gebaseerd op het feit dat het Kadaster alleen de rechtseigendomsituatie registreert. Gedurende het onderzoek is gebleken dat verhuur van panden een factor van belang is en zodoende een grote versturende factor is wanneer er gebruik wordt gemaakt van de overboekingsgegevens. Deze zijn hierdoor niet één op één te vertalen naar bedrijfsverplaatsingen. Huur is op grond van een combinatie van de twee gebruikte registraties wel min of meer aan te wijzen. Hoewel er die gevallen geen onderscheid is tussen bedrijfsuitbreidingen en verhuur is het de vraag of dat onderscheid relevant is. De gegevens hebben in die gevallen betrekking op lokale schaal en zullen in de praktijk geen grote invloed hebben op de situatie van de lokale of regionale arbeidsmarkt. De meerderheid van bedrijven dat een pand huurt op een bedrijventerrein is overigens eveneens afkomstig uit de omliggende regio.

De hoeveelheid aan mutatiesoort codes biedt de mogelijkheid voor onderzoek naar verschillende soorten transacties op de markt van onroerend goed. Zo kan er op basis van de mutatiesoort codes onderzoek worden gedaan naar de geografische ligging van bedrijven die gefuseerd zijn, mits de fusies ook als dusdanig zijn geregistreerd. Een ander voorbeeld is het selecteren van kavels die zijn gesplitst in appartementsrechten, wat een indicatie kan zijn van de aanwezigheid van een bedrijfsverzamel pand. Iedere mutatiesoort code brengt mogelijkheden met zich mee om een selectiefilter te vormen voor ruimtelijk-economisch onderzoek. Het grote pluspunt is dat er bij iedere selectie van kavels tevens de ligging van de individuele kavels beschikbaar is.

Een andere mogelijke selectiemethode is het selecteren op naam. Op deze wijze is het wellicht mogelijk familiebedrijven op te sporen en in kaart te brengen. Hierbij kan gelet worden op familienamen, de leeftijd van gerechtigden (in KoL / AKR) of het voorkomen van vermeldingen die duiden op een nalatenschap, zoals 'de erven'.

Cultuurcodes die het soort en type gebruik van zowel bebouwde als onbebouwde grond weergeven kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden voor onderzoek naar het voorkomen van verschillende typen grondgebruik en bedrijvigheid afgezet tegen de milieucategorisering van bedrijventerreinen. Ook is het mogelijk groenvoorzieningen (plantsoenen en parken), water, parkeerplaatsen en andere mogelijke cultuurcodes te gebruiken voor ruimtelijk-economisch onderzoek.

Er zijn tal van combinaties van codes en selecties mogelijk die een basis kunnen vormen voor verschillende invalshoeken vanuit verschillende theorieën en onderzoeksopdrachten. Het OVB biedt data voor vele soorten informatie. De methode van selectie en het soort onderzoek bepalen of deze data daadwerkelijk tot bruikbare informatie leiden.

5.4 Het gebruik van kadastrale registers voor ruimtelijk-economisch onderzoek

In hoofdstuk drie zijn de registers van het Kadaster uitgebreid besproken en is tevens vermeld dat de data van het kadaster minder toegankelijk zijn door de structuur van de registers en het feit dat de registers zijn opgezet met de functie gegevens vast te leggen. De data zijn verspreid over verschillende registers en toegankelijk via verschillende door het Kadaster ontwikkelde producten. Het feit dat de data niet in één database opgeslagen zijn maakt het onderzoek aan de hand van deze gegevens lastiger, maar niet onmogelijk. Enkele koppelingen tussen registers en toevoegingen aan registers zullen de bruikbaarheid en vooral het gemak en de overzichtelijkheid bevorderen. De kracht van het Kadaster als databron voor ruimtelijk-economisch onderzoek ligt in het feit dat ze inzicht geeft in de eigendomsstructuur van de economie en de dynamiek van transacties die op de achtergrond spelen en de hierbij horende geografische locaties. Het feit dat huur niet wordt geregistreerd doet niets af aan dit gegeven. Huur is door middel van een koppeling tussen de AKR en het OVB (gedeeltelijk) inzichtelijk te maken en door combinatie met aan het Kadaster externe databronnen vrijwel geheel weer te geven. Dit biedt een extra dimensie aan het eerder genoemde inzicht in de eigendomsstructuur. Enkele voorbeelden van mogelijkheden van de kadastrale registers, met name het OVB zijn in de vorige paragraaf gegeven. Kadastrale registers kunnen voor ruimtelijk-economisch onderzoek een waardevolle nieuwe databron zijn.

6. Resumé

In dit hoofdstuk zullen kort de antwoorden op de deelvragen - behandeld in de verschillende hoofdstukken - aan de orde komen. Hierna volgt een beknopte weergave van de aanbevelingen.

6.1 Beantwoording van de deelvragen

1.
 - a. *Wat zijn de belangrijkste databronnen gebruikt voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek in Nederland in de afgelopen 20, 25 jaar?*
 - b. *Wat zijn de belangrijkste tekortkomingen van deze databronnen?*

Er zijn in de afgelopen 20 tot 25 jaar vier belangrijke databronnen geweest met betrekking tot bedrijfsverplaatsingsonderzoek. Dit zijn de Kamer van Koophandel (KvK), de BedrijfsLocatieMonitor, het Landelijk Informatiesysteem Arbeidsplaatsen en vestigingen (LISA) en het Integraal Bedrijventerreinen Informatiesysteem (IBIS). Deze databronnen zijn allemaal in meer of mindere mate met elkaar verweven en vullen elkaar aan. De meest gebruikte databronnen zijn de meest nauwkeurige databronnen, namelijk de KvK en het LISA. Deze zijn nauwkeuriger omdat de registratie verplicht is en de informatievoorziening dus kan worden afgedwongen. De belangrijkste tekortkoming van al deze databronnen is het ontbreken van directe gegevens over bedrijfsverplaatsingen. De gegevens over bedrijfsverplaatsingen zijn afgeleiden uit gegevens over vestigingen van ondernemingen en oprichtingscijfers.

2.
 - a. *Over welke voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen relevante data beschikt het Kadaster?*
 - b. *Waarin verschillen deze data van de belangrijkste Nederlandse databronnen gebruikt in onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen in de afgelopen 20, 25 jaar?*

Het Kadaster beheert gegevens met betrekking tot de eigendomsrechten van grond. Gegevens over de huidige eigendomssituatie en de transacties van de eigendomsrechten zijn te vinden in respectievelijk de Geautomatiseerde Kadastrale Registratie (AKR) en het Overboekingsregister (OVB). Aan de basis van deze registers staan de gegevens over de oppervlakte (van een stuk grond), het grondgebruik, de coördinaten, het wel of niet bebouwd zijn van de grond en de aanwezigheid van een adres geregistreerd. De gegevens van het Kadaster verschillen van eerder gebruikte databronnen voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek op vier punten. Deze punten zijn de brongegevens (notariële aktes), de registratie (in de AKR en het OVB), de output (via query's en zoekopdrachten) en de toegankelijkheid van de gegevens (specifieke gegevens of gegevens in de vorm van een product). De kern van de verschillen op deze vier punten is het feit dat de kadastrale registers het registreren van grondeigendomsrecht als hoofddoel hebben. De registers zijn niet opgezet met als doel het doen van onderzoek en hebben zodoende een andere structuur.

3. Op welke manier zijn data van het Kadaster bruikbaar wanneer ze worden toegepast voor een, nader te bepalen, case studie van bedrijfsverplaatsingen in Noord-Nederland?

Aan de hand van de casestudie naar de bruikbaarheid van de kadastrale registers voor bedrijfsverplaatsingsonderzoek zijn zes conclusies met betrekking tot de bruikbaarheid en de problemen van de kadastrale registers getrokken. Deze zijn hieronder kort weergegeven.

1. Bedrijfsuitbreidingen en verhuur van panden zorgen voor problemen bij het vertalen van de grondeigendomsrechten naar daadwerkelijk gebruik van de grond.
2. Er is aan de hand van de kadastrale registers niet met zekerheid vast te stellen of een kavel door de grondeigenaar in gebruik is of wordt verhuurd. Een groot aantal objecten dat in eigendom is van één gerechtigde kan echter een indicatie van mogelijke verhuur zijn, evenals de locatie van het geregistreerde adres van de gerechtigde.
3. Vaststellen van bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen met een openingsjaar voorafgaand aan 1993 is problematisch. Het OVB bevat geen gegevens van voor dit jaartal, waardoor registraties die wél voorkomen in het OVB een vertekend beeld van de werkelijke bedrijfsverplaatsingsdynamiek kunnen geven.
4. In situaties waar de kadastrale objecten veelvuldig van vorm of aanduiding wijzigen biedt het OVB te weinig overzicht voor onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen.
5. De registratie van transacties in het OVB bevat geen gegevens over de processen die spelen binnen een onderneming en geven zodoende niet altijd een accuraat beeld van de dynamiek van bedrijfsverplaatsingen op een bedrijventerrein.
6. Het OVB geeft op lokale schaal een goede weergave van de tendens van bedrijfsverplaatsingen.

4. Hebben de data van het Kadaster al met al een toegevoegde waarde voor ruimtelijk-economisch onderzoek?

Kadastrale registers kunnen voor ruimtelijk-economisch onderzoek een waardevolle nieuwe databron zijn. De kracht van het Kadaster als databron voor ruimtelijk-economisch onderzoek ligt in het feit dat ze inzicht geeft in de eigendomsstructuur van de economie en de dynamiek van transacties die op de achtergrond spelen en de hierbij horende geografische locaties. Het feit dat huur niet wordt geregistreerd doet niets af aan dit gegeven. Huur is door middel van een koppeling tussen de AKR en

het OVB (gedeeltelijk) inzichtelijk te maken en door combinatie met aan het Kadaster externe databronnen vrijwel geheel weer te geven. Dit biedt een extra dimensie aan het eerder genoemde inzicht in de eigendomsstructuur.

6.2 Aanbevelingen

1. Voor het identificeren van verhuur op de huidige locatie dient in alle gevallen iedere gerechtigde te worden gecontroleerd op het aantal objecten dat deze in bezit hebben. Deze controle kan binnen het Kadaster reeds geautomatiseerd worden uitgevoerd. Dit product kan eveneens gekoppeld worden met een geautomatiseerde controle op de locatie van adressen waarop gerechtigden geregistreerd staan.

2. Bij het ontbreken van informatie doordat transacties hebben plaatsgevonden vóór de invoering van het OVB moet de originele akte worden geraadpleegd om vast te kunnen stellen of een latere (wel geregistreerde) transactie niet bijvoorbeeld een naamswijziging is. Wellicht is een koppeling tussen de AKR en het OVB een optie.

3. Ver Nummering van percelen moeten worden opgenomen in het OVB. Ver Nummering is een administratieve wijziging en kan zodoende via een eigen mutatiesoort code worden geregistreerd het OVB.

4. Voor een meer accurate weergave van de dynamiek van bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen is het aan te raden een mogelijkheid voor het invoeren van bijzonderheden of opmerkingen toe te voegen aan het OVB.

Literatuurlijst:

Arts, P.H.A.M., J. Ebregt, C.J.J. Eijgenraam, M.J. Stoffers (2005), *De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040: bedrijfslocatiemonitor*, Centraal Planbureau, Den Haag

Bangma, K.L. en N.G.L. Timmermans (2008), *Bedrijvendynamiek en werkgelegenheid*, Eim bv, Zoetermeer

Bergmeijer, M., E. Meerman, G. Scholtens, J. Bos, R. Lucas, T. Sniijders en W. Brinkman (2010), *LISA-Handboek: Definities, protocollen en achtergronden van LISA*, LISA, Enschede

Centraal Bureau voor de Statistiek (2010), *SBI - Standaard Bedrijfsindeling*, CBS, internetpublicatie
<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/classificaties/overzicht/sbi/default.htm> – bezocht op 11-10-10

Centraal Planbureau (2002), *Bedrijfslocatiemonitor: De BLM: opzet en recente aanpassingen*, Centraal Planbureau, Den Haag

Dinteren, J.H.J. van (2009), “Regionale aanpak bedrijventerreinenbeleid”, *Openbaar bestuur* vol. 19, afl. 4, pag. 18-23

Dinteren, J.H.J. van en E. van der Krabben (2008), “Herstructurering bedrijventerreinen - Tour de force voor een taskforce”, *Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening* vol. 89, afl. 6, pag. 52-55

IBIS (2010a), *Toelichting begrippen IBIS inventarisatie 2010*, IBIS, internetpublicatie
http://www.bedrijvenlocaties.nl/publicaties/handleidingen/Downloads_GetFileM.aspx?id=99012 – bezocht op 06-10-2010

IBIS (2010b), *Aanpak*, IBIS, internetpublicatie
<http://www.bedrijvenlocaties.nl/aanpak/default.aspx> - bezocht op 06-10-2010

Kadaster (2010), *Bedrijventerreinenmonitor*, Kadaster, internetpublicatie
http://www.kadaster.nl/index_frames.html?inhoud=/zakelijk/producten/onze_producten_ruimte-en-advies.html&navig=/zakelijk/nav_serverside.html%3Fscript%3D1 – bezocht op 21-10-2010

Kadaster (2002), *Gegevenswoordenboek*, Kadaster, Apeldoorn
Digitaal beschikbaar via:
<http://www.kadaster.nl/asplib/download.asp?absurl=/codestelsel/gegevenswoordenboek.doc>

Kadaster (2009), *Handleiding Massale Output AKR*, Kadaster, Apeldoorn
Digitaal beschikbaar via:
http://www.kadaster.nl/codestelsel/handleiding_MO2009.doc

Kamer van Koophandel (2010a), *Verschillen COEN en ERBO*, Kamer van Koophandel, internetpublicatie
http://www.kvk.nl/brancheinformatie/cijfers_over_het_nederlandse_bedrijfsleven/conjunctuurenquete_nederland/verschillen_coen_en_erbo/ - bezocht op 06-10-2010

Kamer van Koophandel (2010b), *COEN: een nieuwe formule voor conjunctuuronderzoek*, Kamer van Koophandel, internetpublicatie
[http://www.kvk.nl/brancheinformatie/cijfers over het nederlandse bedrijfsleven/conjunctuurenquete nederland/coen een nieuwe formule voor conjunctuuronderzoek/](http://www.kvk.nl/brancheinformatie/cijfers%20over%20het%20nederlandse%20bedrijfsleven/conjunctuurenquete%20nederland/coen%20een%20nieuwe%20formule%20voor%20conjunctuuronderzoek/) - bezocht op 06-10-2010

Kamer van Koophandel (2010c), *Succesvolle migratie BIK naar SBI*, KvK, internetpublicatie
[http://www.kvk.nl/nieuw_handelsregister/nieuws/succesvolle migratie bik naar sbi/](http://www.kvk.nl/nieuw_handelsregister/nieuws/succesvolle_migratie_bik_naar_sbi/) - bezocht op 11-10-10

Kemper, N.J. en P.H. Pellenbarg (1993), "Bedrijfsverplaatsingen in Nederland, 1990-1991", *Economisch-statistische berichten* vol. 78, afl. 3908, pag. 380-384

Kemper, J. en P.H. Pellenbarg (1999), *Industrial mobility in the Netherlands: Patterns, causes, and impacts for spatial policy*

Kuijjer, G.A.H.J. (2010), *Bedrijventerreinmonitor: Pilotstudie in samenwerking met de provincie Gelderland naar het gebruik van Kadastrale gegevens bij de monitoring van ontwikkelingen op bedrijventerreinen*, Kadaster, Apeldoorn

Oort, F. van, R. Ponds, J. van Vliet, H. van Amsterdam, S. Declerck, J. Knobens, P. Pellenbarg, J. Weltevreden (2007a), *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid*, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag

Oort, F. van, R. Ponds, J. van Vliet, H. van Amsterdam, S. Declerck, J. Knobens, P. Pellenbarg, J. Weltevreden (2007b), *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid Technische Bijlage*, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag

Pellenbarg, P. H., P.J.M. van Steen en L. van Wissen (2005), *Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland*. H1: Inleiding (pp. 1-9). Koninklijke Van Gorcum BV, Assen

Pen, C.J. (2002), *Wat beweegt bedrijven: Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen, Groningen

Rijksoverheid (2010a), *Wat doet de KvK*, Rijksoverheid, internetpublicatie
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/kamer-van-koophandel/wat-doet-de-kvk/> - bezocht op 11-10-10

Rijksoverheid (2010b), *Handelsregister*, Rijksoverheid, internetpublicatie
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/kamer-van-koophandel/handelsregister/> - bezocht op 11-10-10

Steen, P.J.M. van (1998), *Bedrijvenlandschap 2000+*, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen, Groningen

Steen, P.J.M. van en M.S. Sloterdijk (1994), *Ruimtegebruik en ruimtelijk gedrag van ondernemingen: economische-demografische bouwstenen*, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen, Groningen

VROM (2009), *Vooronderzoek veroudering en herstructurering*, Ministerie van VROM, Den Haag

Werkgroep 'Deelplan Ruimte en Advies' (2007), *Deelplan afdeling Ruimte en Advies*, Kadaster

Weterings, A., J. Knobens, H. van Amsterdam (2008), *Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen*, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag

Bedrijventerreinenmonitor

http://www.kadaster.nl/index_frames.html?inhoud=/zakelijk/producten/onze_producten_ruimte-en-advies.html&navig=/zakelijk/nav_serverside.html%3Fscript%3D1

Kadaster – Index zakelijk

http://www.kadaster.nl/index_frames.html?inhoud=/zakelijk/index_zakelijk.html&navig=/zakelijk/nav_serverside.html%3Fscript%3D1

Massale informatieverstrekking onroerend goed

http://www.kadaster.nl/index_frames.html?inhoud=/zakelijk/producten/massale-informatieverstrekking-onroerend-goed.html&navig=/zakelijk/nav_serverside.html%3Fscript%3D1

DATALAND – Gezamenlijke database van de Nederlandse gemeenten over de WOZ-gegevens
Dataland Jaarverslag 2009

http://www.dataland.nl/images/dataland/jaarverslag_2009_mei_2010.pdf

Bijlagen

- 1: De Nationale Bedrijvengids
- 2: De checklist en vragenlijst voor de casestudie
- 3: Overzicht van de selectie van gerechtigden op het bedrijventerrein Peelerpark te Assen
- 4: De straattabellen van Bargerroosterveld

1: De Nationale Bedrijvengids

De Nationale Bedrijvengids is een online bedrijvengids die werkt met gegevens die via MarktSelect bij de Kamer van Koophandel zijn opgevraagd. Alle bedrijven die ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel worden vermeld op de Nationale Bedrijvengids. De database van de Nationale Bedrijvengids wordt een keer per maand bijgewerkt aan de hand van een update van MarktSelect die deze gegevens weer ontvangt van de Kamer van Koophandel. De bedrijvengids is alleen actief in Nederland en de database bestaat uit circa 2,1 miljoen bedrijven. Bedrijfsinformatie kan door ondernemers zelf worden toegevoegd nadat zij hun bedrijf 'geclaimd' hebben. Toevoegingen van bedrijfsinformatie en andere wijzigingen worden voor invoering gecontroleerd.

Binnen de Nationale Bedrijvengids kan gezocht worden op een bedrijfsnaam, rubriek, straat, merk of product of dienst, in combinatie met een plaatsnaam of regio. Hierna volgt een overzicht van de inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel die binnen de gegeven zoekopdracht vallen. Tevens is het mogelijk te zoeken aan de hand van bedrijfssectoren. Na het kiezen van een bedrijfssector kan er vervolgens een plaats of een regioaanduiding worden gekozen, waarna alle bedrijven in de geselecteerde sector worden weergegeven (mits ze zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel).

Bron: www.nationalebedrijvengids.nl

2: De checklist en vragenlijst voor de casestudie

Naam + Adres bedrijf:

Bedrijfsactiviteit:

-Functie:

-Aantal werkende mensen:

Verhuizing of vestiging:

-Vorige locatie:

-Hoofd-/neven-/zelfstandige vestiging:

Reden voor vestiging/verhuizing:

Datum van verhuizing:

-Zelf pand gebouwd?

-wanneer?

Datum aankoop grond:

Ouderdom/bouwjaar pand:

Reden voor keuze bedr. terrein:

Reden locatie op bedr. terrein:

Naam waaronder pand is geregistreerd:

-Kavel onder zelfde naam?

-Van wie is de grond gekocht?

Veranderingen in eigendomssituatie?

Tevreden met locatie?

Verwachtingen toekomst:

Naam + adres bedrijf

Inleiding

1) Bedrijfsactiviteit (Wat voor soort bedrijfs is dit? Wat is de primaire werkzaamheid binnen deze vestiging?)

Wat is uw functie binnen deze vestiging?

Hoeveel mensen werken hier (op deze vestiging)?

Achtergrond

2) Is de vestiging op de huidige locatie een nieuw bedrijf of is er sprake geweest van een verhuizing?

Plaats van herkomst (adres) + wie heeft het vorige pand gekocht?

Is deze vestiging een nevenvestiging van een bedrijf?

3) Wat kunt u vertellen over de reden voor de verhuizing (of vestiging)?

4) Wanneer heeft de verhuizing (vestiging) plaatsgevonden?

Pand laten bouwen vóór verhuizing (of intrek in bestaand pand)?

Wanneer is de grond aangekocht?

Ouderdom / bouwjaar pand?

5) Reden voor keuze bedr. terrein? (regelingen/subsidies, prijzen, kavelgrootte, voorzieningen, bereikbaarheid, locatie, parkeren, groen, parkmanagement..)

Reden voor keuze locatie op het bedr. terrein?

Eigendom

6) Onder welke naam is dit pand geregistreerd?

Is het kavel ook in eigendom van deze (rechts)persoon?

Van wie is het pand/de kavel gekocht? (gemeente? Vastgoed bv? Één of meerdere?)

7) Veranderingen in eigendomsstructuur sinds vestiging op locatie?(op naam van onderneming / ondernemer / bv?)

Afsluiting

8) Als het overgedaan kon worden, zou er dan nog steeds voor deze locatie zijn gekozen? Waarom wel / niet?)

9) Toekomstperspectief (mogelijkheden tot uitbreiden, problemen met voorzieningen, milieuregelingen of gemeente)

3: Overzicht van de selectie van gerechtigden op het bedrijventerrein Peelerpark te Assen.

De selectie is geordend per straat. Voorafgaand aan de individuele straten is eerst een overzicht gemaakt van gerechtigden die meerdere malen op het bedrijventerrein voorkomen. Deze gerechtigden hebben extra aandacht gekregen. Bijzonderheden m.b.t. deze gerechtigden en/of hun kavels worden bij de gerechtigden vermeldt. Van de overige gerechtigden is op basis van de naam via de Nationale Bedrijvengids en controle ter plaatse nagegaan of de gerechtigden daadwerkelijk ter plaatse actief zijn.

Kavels zonder adres zijn niet meegenomen in het onderzoek op het Peelerpark. Dit zijn er twaalf. Sommigen van deze kavels komen tweemaal voor in de uitdraai van KoL (2^e keer mét adres).

12x geen adres (incl. dubbel)

Gerechtigden met meerdere objecten (11-14):

1. Gemeente Assen: De gemeente is in bezit van meerdere onuitgegeven percelen. Eveneens staat de gemeente nog geregistreerd als gedeeltelijk gerechtigde op enkele percelen die ook deels van projectontwikkelaars zijn. Daarnaast bezitten de kavels van de gemeente geen adresgegevens.
2. Van Triest b.v.: Een verhuurder van bedrijfspanden. De panden op dit bedrijventerrein in bezit van deze gerechtigde zijn verhuurd of te huur aangeboden.
3. Veluwe vastgoed combinatie: In bezit van twee kavels op het Peelerpark. Het pand dat op deze adressen staat wordt te huur aangeboden. Zie hiervoor o.a. de websites van 'Funda in business' en 'de bedrijfsmakelaar'.
4. ROJA b.v.: In bezit van twee aaneengrenzende panden, waarin verschillende bedrijven gehuisvest zijn.
5. Berend Thijs: [geen gehoor]
6. Aktivabedrijf Enexis Noord b.v.: Geen adressen aanwezig. Het betreft hier locaties van hoogspanningsmasten.
7. Aprisco bv: Bezit drie kavels, waarvan twee aaneengrenzend zijn en bebouwd zijn met één pand. Op de verschillende locaties zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op de duo-locatie zijn ISS en Office center gevestigd. Op de andere locatie is een bedrijf gevestigd dat gespecialiseerd is in garage- en industrieuren.
8. Nefkens vastgoed b.v.: Grond staat op naam van het moederbedrijf. Het pand is in gebruik door het filiaal van de autohandel Nefkens-Noord (bedrijfsuitbreiding).
9. Bauke Toren: Twee adressen geregistreerd onder deze gerechtigde. Achteraf bleek het om één perceel te gaan. Het bedrijf dat hier gevestigd is voert echter een andere (familie)naam.
10. Berend Jochum Jan Casemier: Onduidelijk wie nu de eigenaar van het opleidingscentrum is dat op het adres gevestigd is. Het tweede kavel op naam van deze gerechtigde is een (nog) niet ontwikkeld perceel.
11. Haase Bouwbedrijf b.v.: Projectontwikkelaar die een bedrijfsverzamelgebouw heeft gebouwd. Men kon zich inkopen voor de bouw van het pand plaatsvond. Enkele van de adressen in het pand

staan nog te koop. Tevens staat een andere gerechtigde (iemand die zich heeft ingekocht) geregistreerd in de AKR op hetzelfde kavel als het bouwbedrijf? Van de ontwikkelaar/eigenaar zijn geen contactgegevens aanwezig, alleen van de makelaar.

12. Henk Haase ontwikkeling bv: Z  r waarschijnlijk dezelfde ondernemer als Haase Bouwbedrijf b.v.. Bezit een gedeelte van een perceel, samen met de gemeente Assen.

13. **Aale Ramaker / Alexander Ramaker**: Twee gerechtigden, waarvan de een in de uitdraai van KoL geen adres heeft. Gezien de leeftijd van de twee gerechtigden zijn dit waarschijnlijk vader en zoon. Geen gehoor bij bezoek en telefonisch eveneens niet geslaagd te contacteren. **(eigenaar)**

14. **Michiel Oldenburg / Oldenburg deurbewerking beheer bv**: Twee gerechtigden, de ondernemer (woonsituatie) en de onderneming (bedrijvigheid). Eén pand met twee adressen. De eigenaar was niet aanwezig bij een bezoek en bij telefonisch contact werd er meerdere malen verzocht het op een later tijdstip weer te proberen. **(eigenaar)**



Overige gerechtigden (51):

Van de 51 overige gerechtigden zijn er 14 gevestigd in bedrijfverzamel panden. De twee verzamel panden in kwestie zijn opgesplitst in losse eigendommen. Iedere gerechtigde is dus voor een deel eigenaar van het pand. In deze verzamel panden zijn meerdere bedrijven benaderd. Ten tijde van de bezoeken waren de eigenaren zelf veelal afwezig. Enkele afspraken voor een later contact zijn gemaakt, maar deze contacten hebben nooit plaatsgevonden. Afwezigheid van de eigenaar was hierbij de voornaamste reden, gevolgd door 'geen tijd'. Dit was een veel voorkomend probleem, wat niet zeer onwaarschijnlijk samenhang met de tijd van het jaar en de extreme weersomstandigheden. Dit laatste is waarschijnlijk mede de oorzaak geweest dat vrijwel geen enkel bedrijf dat zich specialiseerde in reparaties en/of auto's tijd of interesse had voor het beantwoorden van de vragen.

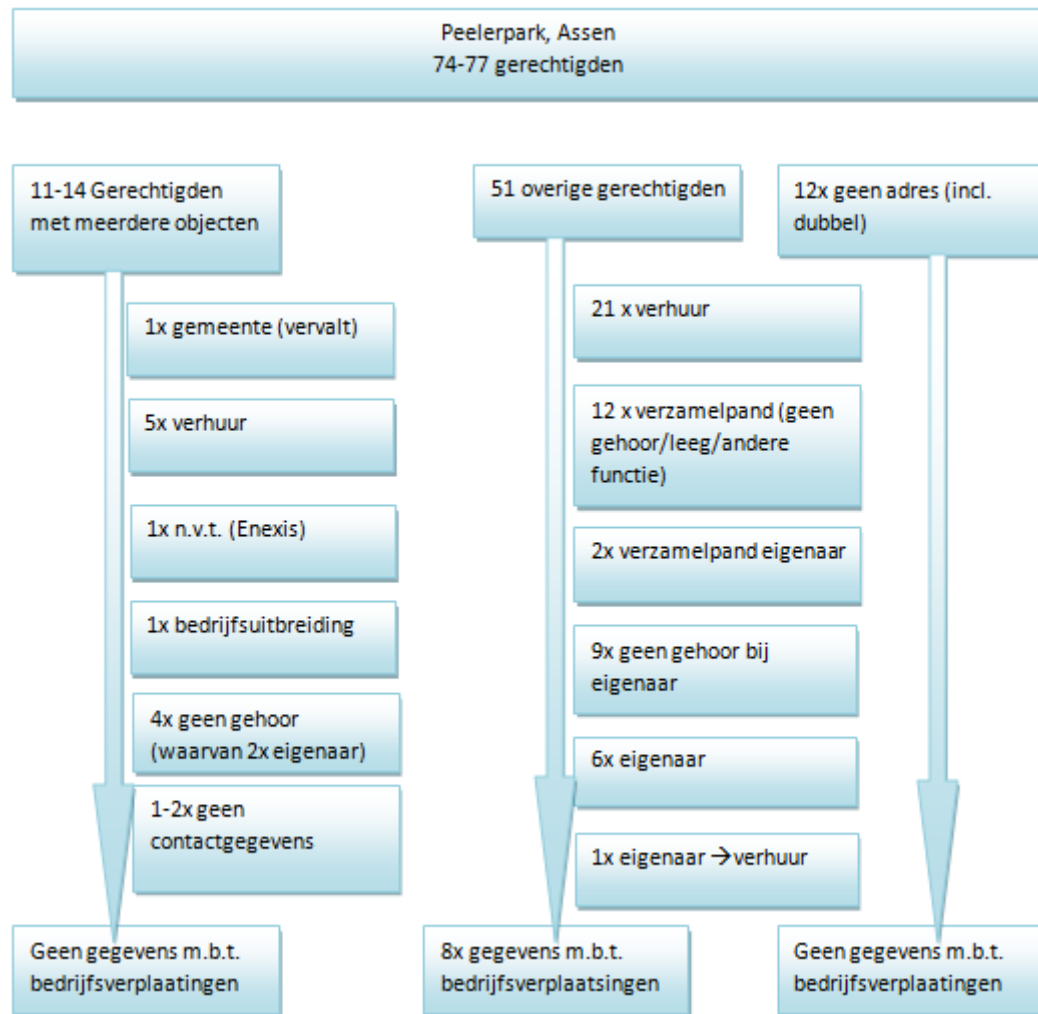
Gezien de opzet van de 1^e case was het gebrek aan deelnemende gerechtigden niet direct een doodsteek voor het onderzoek. Het ging er immers om dat er naar werd gekeken of er een filter opgesteld kon worden binnen het OVB. Er is uiteindelijk van alle voorkomende typen transacties en soorten eigendom op het Peelerpark informatie.

Omdat privépersonen en hun bedrijven beiden geregistreerd staan op hetzelfde en/of aaneen gebouwde adressen gevestigd zijn levert dit bij de telling van gerechtigden af en toe problemen op. Om inconsistentie te voorkomen zijn alle geregistreerde gerechtigden meegeteld. Later zijn bij gerechtigden die hetzelfde bleken te zijn bij elkaar gevoegd.



Er is een onderscheid gemaakt in het diagram tussen eigenaren binnen een verzamel pand en overige eigenaren. Ten eerste is dit gedaan vanwege het verschil in de manier waarop de grond is verkregen. Dit is bij de verzamel panden gebeurd door zich in te kopen in een project van een ontwikkelaar. Ten tweede beschikken deze eigenaren niet over een eigen pand, maar over een deel van een pand. Ten slotte was er bij de verzamel panden bovengemiddeld veel sprake van leegstand en/of niet bedrijf gerelateerde functies (bv. een stallingsfunctie).

De selectie van de gerechtigden en het verkrijgen van de gegevens op het Peelerpark is weergegeven in de onderstaande diagram.



4: De straattabellen van Bargerooterveld

Handelsweg

Adres	Kadastrale aanduiding	Huidige gerechtigde	Verkregen op	Plaats ten tijde van tekenen akte van de huidige gerechtigde	Vervreemder	Opmerking
Handelsweg 2	F 9472	Heero Hofman	-	-	-	Niet in OVB
Handelsweg 3	F 11601 / F 13739	Michel Siebum	-	-	-	Niet in OVB alleen een Akte van inbreng (code 006) andere namen.. (Blanken)
Handelsweg 3a	F 13740	Eit Blanken	31-03-2005	-	-	Code 003: Akte van scheiding onverdeeldheid +Staat op naam van J.J. Blanken
Handelsweg 4	F 9473	Aaldert Muskee + H. Elshout	17-03-1995	Willinkplein 165, Emmen		
Handelsweg 5+5a	F 9879 + F 9880	Bouwbedrijf Heijnen	-	-	-	Staat onder zelfde naam in nat.bedr.gids
Handelsweg 6	F 9474	P. de Jong bv	-	-	-	
Handelsweg 7	F 9712 + F 10371	GJD Vastgoed bv te Delfzijl	04-10-2010	RedgerIn 6, Delfzijl	Doornbos vastgoed bv te Emmen	
Handelsweg 7a	F 10791	Dick Albert Hekman + MMM Klingenberg	26-01-2007	-	Gitter Holding bv te Emmen	
Handelsweg 8(a)	F 13196	Willem Kalsbeek	16-10-1998	Handelsweg 8a, Emmen	W. Doornbos	
Handelsweg 9	F 8720	Theodoor Hendericus Bernardus Rudolf Bruning + J. Bentum	02-03-2001 + 21-08-2001	Vossepad 10, Emmen + Vossepad 4, Emmen	Rondhuis ijs- en diepvries groothandel bv te Emmen + Vossepad 10, Emmen	Beiden heden ½ gerechtigde

Handelsweg 10	F 9709	Wacker Holding bv te Emmen + Hennesan holding bv te Emmen	16-07-2009	Schansstraat 155, Emmen + Handelsweg 10	Emkon aluminium bv te Emmen	
Handelsweg 11	F 12407	Hafi holding bv	11-04-1996	Handelsweg 13	DJ Seubring	
Handelsweg 12	F 9710	Alvast bv	02-09-2005	Schansstraat 155, Emmen	JPAG van Bilsen	Gekocht door JPAG van Bilsen (Rotterdam) en direct doorverkocht
Handelsweg 13	F 12406	Hafi Holding bv	02-10-2003	Handelsweg 13	A Scholten en B Hilgen	
Handelsweg 13a	F 14881	Hafi Holding bv	02-10-2003	Veenkampenweg 5, Emmen	A Scholten en B Hilgen	Gekocht op naam van HJ Fietje (Harm Johan)
Handelsweg 14	F 10789	Nijsiena Margaretha de Jong	09-11-2006	Stuwwal 19, Emmen	Erven de Jong	Code 149: Akte afgifte legaat NM de Jong samen met 3 anderen (de Jong) rechthebbende
Handelsweg 15	F 14880	Harm Johan Fietje	-	-	-	Niet in OVB
Handelsweg 16	F 9688	Henry Wacker	01-07-2010	Schansstraat 155, Emmen	Feringa-Naitel beheer bv te Emmen	
Handelsweg 18	F 9505	Harm Johan Fietje	18-04-2001	Veenkampenweg 5, Emmen	HTG Nederland bv te Capelle aan den IJssel	
Handelsweg 20	F 9504	Roelof Jan Ensing + Jan Roelof Ensing	29-11-2007	St. Gerardusstraat 215 + St. Gerardusstaat 213	S Wetra en P de Vries	Wetra en de Vries hebben eerder iemand uitgekocht
Handelsweg 22/24	F 13729 / F 13728	Dirk Johannes Oogjen/ Oogjen consultancy bv	03-08-1999	Handelsweg 22	LE Idema en HJ Roelofs	Alleen 22 in OVB en staat daar op naam van privepersoon ipv bedrijf

Legenda:

Rij **Rood** = Transactiegegevens niet in OVB aanwezig

Rij **Oranje** = Incompleteheid / onduidelijkheid transactiegegevens

Rij **Blauw** = Administratieve of overige wijziging

Rij **Zwart** = Akte van koop en verkoop

Kolom rood = Adressen **wel** verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Kolom groen = Adressen **niet** verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Navigatiestraat

Adres	Kadastrale aanduiding	Huidige gerechtigde	Verkregen op	Plaats ten tijde van tekenen akte van de huidige gerechtigde	Vervreemder	Opmerking
Navigatiestraat 1	F 8715	Jorinde Cornelia Fransen	23-12-2004	Groeneweg 1, Emmen	Asito bv te Almelo	
Navigatiestraat 2	F 9454	Gebr. Luchjenbroers beheer bv	28-03-1994	Pioniersweg 14	Autoschade en schuifdaken gebr. Luchjenbroers bv	Code 057: Akte van Naamswijziging (geen oudere data in OVB)
Navigatiestraat 3	F 8714	De Groot installatie bv	22-03-2005	P. Foggstr 8, Emmen	Stichting Wooncom te Emmen	
Navigatiestraat 3b	F 9255	Hendrik Luchjenbroers	02-03-2009	Middenstraat 4, Emmen	HL Luchjenbroers	Akte van scheiding onverdeeldheid (code 003) samen met Pioniersweg 8, 12 en 14
Navigatiestraat 4	F 9455 + F 9456	Berend Jonker	02-03-2006	Navigatiestraat 4	AF Jalving en MM Savenije	
Navigatiestraat 5	F 9356	Johannes Gerardus Gerdes	27-03-1996	St. Gerardusstraat 71	CG Oomes	In OVB als de Erven Gerdes, JG
Navigatiestraat 6	F 11778 + F 15616	Henk Boertien	-	-	-	Niet in OVB op dit adres. Wel een Henk Boertien op st. Gerardusstraat
Navigatiestraat 7+8	F 9357 + F 13413	Caravan centrum Emmen holding bv	16-06-2006	Navigatiestraat 7 8	JR Ensing en RJ Ensing	Code 006: Akte van inbreng
Navigatiestraat 9	F 12924	Jan Ensing	12-11-2001	Navigatiestraat 9	Koenen beheer bv te Emmen	

Legenda:

Rij Rood = Transactiegegevens niet in OVB aanwezig

Rij Oranje = Incompleteheid / onduidelijkheid transactiegegevens

Rij Blauw = Administratieve of overige wijziging

Rij Zwart = Akte van koop en verkoop

Kolom rood = Adressen **wel** verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Kolom groen = Adressen **niet** verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Compagniestraat

Adres	Kadastrale aanduiding	Huidige gerechtigde	Verkregen op	Plaats ten tijde van tekenen akte van de huidige gerechtigde	Vervreemder	Opmerking
Compagniestraat 1	F 8742	Hendrink Vleems	02-10-2006	Emmerweg 2, Dalen	Vossebelt holding bv te Nieuw Amsterdam	
Compagniestraat 2	F 13583	Jan Moes	-	-	-	Niet in OVB
Compagniestraat 4	F 13584	Jan Kasper Berens	24-12-2008	Oosterveldsestraat 26, Emmen	JK Berens	Code 003: Akte van scheiding onverdeeldheid. Nu met 4x Berens als gerechtigden, voorheen alleen JK
Compagniestraat 5	F 11782 + F 11783	Paul Cornelis Maria van de Ven	18-03-2009	Schansstraat 163, Emmen	MI Bakker	
Compagniestraat 6	F 9828	Jan van den Berg beheer bv te Zwolle	19-04-1999	Faradaystraat 5, Zwolle	Handel maatschappij Jan van den Berg bv te Zwolle	Naamswijziging (mutatiecode 057) (geen oudere data)
Compagniestraat 7	F 11783 gedeeltelijk	Noorderbaken bv	02-10-2007	Weerdingerstraat 254, Emmen	De Lange beheer bv te Emmen	Akte van overdracht om niet (tevens Pioniersweg 1)
Compagniestraat 8	F 8739	Johannes Gerhardus Hogelink + R Gerdes	19-07-2007	Schansstraat 92, Emmen + w grolstr 8, Emmen	K Baarsma	
Compagniestraat 12	F 13727 + F 13726	Gerard Heinrich Wosten	04-01-2002	St. Gerardusstraat 146	Holding Grads Fuhler bv te Emmen	
Compagniestraat 14	F 11753	Spiro Holding bv	22-11-1993	Compagniestraat 14	Spiro bv te Barger-Oosterveld	

Legenda:

Rij Rood = Transactiegegevens niet in OVB aanwezig

Rij Oranje = Incompleteheid / onduidelijkheid transactiegegevens

Rij Blauw = Administratieve of overige wijziging

Rij Zwart = Akte van koop en verkoop

Kolom rood = Adressen wel verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Kolom groen = Adressen niet verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Pioniersweg

Adres	Kadastrale aanduiding	Huidige gerechtigde	Verkregen op	Plaats ten tijde van tekenen akte van de huidige gerechtigde	Vervreemder	Opmerking
Pioniersweg 1	F 11783 gedeeltelijk	Noorderbaken bv	02-10-2007	Weerdingerstraat 254, Emmen	De Lange beheer bv te Emmen	Akte van overdracht om niet (tevens Compagniestaat 7)
Pioniersweg 2	F 9913 + F 12365	Spiro Holding bv	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 4	F 9914	Hydraulik Techniek Beheer bv	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 5	F 9703	Gerardus Hermannus Keuter	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 6	F 11750	Rene Johann Heinrich Exel	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 7	F 9704	Johann Heinrich Suelmann	01-10-2007	Keizersmantel 4, Emmen	Seri Mercurius bv te 's Gravenhage	
Pioniersweg 8	F 9333	Hendrik Luchjenbroers	02-03-2009	Middenstraat 4, Emmen	HL Luchjenbroers	Akte van scheiding onverdeeldheid (code 003) ; zie Navigatiestraat 3b
Pioniersweg 9	F 9705	Geert Oosting	04-12-2000	Oude Zuidbargerstraat 2, Emmen	JBHJ Wielage	
Pioniersweg 10	F 16591	Roelfinus Jantinus Schipper	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 11	F 9706	Gebr Lambers holding bv	23-02-2001	Pioniersweg 11	Aannemings- en wegenbouwbedrijf gebroeder Lambers te Emmen	Code 006: Akte van inbreng. // Voorheen 1 bedrijf, in 1993 opgesplits, nu weer 1
Pioniersweg 12	F 9331 + F 16590	Hendrik Luchjenbroers	02-03-2009	Middenstraat 4, Emmen	HL Luchjenbroers	Akte van scheiding onverdeeldheid (code 003) ; zie Navigatiestraat 3b

Pioniersweg 15	F 10368 + F 14326	Hydraulik Techniek beheer bv	10-09-2001	Pioniersweg 15	Gemeente Emmen	In OVB nog op deelperceel geregistreerd
Pioniersweg 16	F 11055	Zweertina Brinks	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 17+a+b	F 10790 + F 15134 + F 16648 + F 16649	Fuhler Emmen holding bv / Johannes Gerhardus Fuhler	-	-	-	Niet in OVB
Pioniersweg 18	F 11054	Johannes Hendrikus Hassing	02-06-2010	De Traden 70, Emmen	Stichting de Trans te Aa en Hunze	
Pioniersweg 19	F 14572	Lammert Brink	04-09-2006	Meerstraat 103, Emmen	Stichting openbare bibliotheken in de gemeente Emm te Emmen	
Pioniersweg 20	F 14583 + F 14584	Hilbert Hendrik Dragt + G Boekholt	04-02-2002	Holtlaan 119, Emmen	JH Koning	
Pioniersweg 21	F 9507	Bakker Holding Emmen bv	20-12-2000	P. Foggstr 135	Fuhler Emmen holding bv te Emmen	
Pioniersweg 22	F 8941	Harry Dorgelo + T van Dijk	07-05-1998	Pioniersweg 26	Stichting Rhema Ministries Holland te Emmen	
Pioniersweg 23	F 9506	Stichting Lefier	06-01-2009	Industrieweg 33, Hoogezand	Stichting Wooncom te Emmen	Code 201: Stuk betreffende een fusie/splitsing van rechtspersonen

Legenda:

Rij Rood = Transactiegegevens niet in OVB aanwezig

Rij Oranje = Incompleteheid / onduidelijkheid transactiegegevens

Rij Blauw = Administratieve of overige wijziging

Rij Zwart = Akte van koop en verkoop

Kolom rood = Adressen wel verschillend ten tijde van tekenen van de akte

Kolom groen = Adressen niet verschillend ten tijde van tekenen van de akte