



Haalbaarheidsstudie onderscheid particuliere verhuurders van woningen

Ilona Bouhuijs

Gelske van Daalen

Angelique Hendriks

Karine Tanis

Adam Walker

CBS Den Haag
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag
Postbus 24500
2490 HA Den Haag
+31 70 337 38 00
www.cbs.nl

projectnummer

160988
CVB
7 juli 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Doel	4
1.2	Aanpak	4
2.	Resultaten	6
2.1	Afbakening particuliere sector	6
2.2	Particuliere verhuurders per sectorcodegroep	6
2.3	Categorisatie particuliere verhuurders – Indeling I	7
2.4	Categorisatie particuliere verhuurders – Indeling II	9
2.5	Verhuurdergrootteklasse	10
2.6	Provincies	11
3.	Conclusies	13
4.	Aanbevelingen	14
4.1	Afbakening institutionele beleggers	14
4.2	Cijfers in relatie met WoON en Huurenquête	14
4.3	Uitsplitsen naar kenmerken woning en bewoner	14
	Bronbestanden	18
	Begrippen	19
	Afkortingen	20

1. Inleiding

1.1 Doel

In Nederland zijn circa 3,2 miljoen huurwoningen, waarvan circa 2,3 miljoen in bezit zijn van een woningcorporatie. De overige woningen zijn in bezit van particuliere verhuurders.¹ Vastgoed Belang, de branchevereniging voor particuliere beleggers in vastgoed, en het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) – hierna kortweg ‘de opdrachtgevers’ genoemd – willen de groep particuliere verhuurders en het aantal woningen dat zij in bezit hebben beter in beeld krijgen. Met hierbij in principe het onderscheid de categorieën Institutionele beleggers, Niet-winstbeogende instellingen, Natuurlijke personen en Overige Rechtspersonen. Hiertoe hebben ze aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd om te onderzoeken of dit mogelijk is.

Het resultaat van dit haalbaarheidsonderzoek ligt nu voor u. Het haalbaarheidsonderzoek heeft een verdere indeling van particuliere verhuurders in hoofdcategorieën opgeleverd, waarbij nog een nadere onderverdeling volgt aan de hand van het aantal huurwoningen dat de huurwoningeigenaar in bezit heeft (verhuurdersklasse). Tevens zijn de resultaten uitgesplitst per provincie. Bij de weergave van de resultaten is rekening gehouden met onthullingsrisico's.

De haalbaar gebleken indeling wijkt echter af van de oorspronkelijke wens om ook de woningen van institutionele beleggers beter in kaart te brengen. Het laatste hoofdstuk bevat aanbevelingen om wel te komen tot een nadere uitsplitsing van woningen van institutionele beleggers. Ook wordt uiteengezet welke uitsplitsingen verder nog mogelijk zijn en de manier waarop resultaten voor andere publicaties zoals het WoonOnderzoek Nederland (WoON) en de Huurenquête kunnen worden gebruikt.

1.2 Aanpak

1.2.1 Bronbestanden

Om woningcorporaties, die in dit haalbaarheidsonderzoek verder buiten beschouwing blijven, uit te kunnen sluiten, is gebruikt gemaakt van de lijst met zogeheten toegelaten instellingen volkshuisvesting van de Autoriteit Woningcorporaties. Voor de indeling van particuliere verhuurders in hoofdcategorieën en verhuurdersklasse, is gebruik gemaakt van de volgende bronbestanden: Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ), WOZ-fiscaal, Basisregistratie Personen (BRP), Handelsregister (HR) en Algemeen Bedrijvenregister (ABR) (voor beschrijvingen, zie bijlage). De peildatum was 1 januari 2015.

Het ABR bevat sinds kort codes voor de sectoren op het niveau van KvK-nummers. Voorheen was er alleen een globalere sectorcode, voor de hele ondernemingsgroep waartoe het bedrijf of de instelling behoorde. De nieuwe sectorcode reflecteert daarom beter dan voorheen sectordiversiteit. De nieuwe sectorcode wordt vastgesteld via een algoritme waarbij de SBI-code en de rechtsvorm van een bedrijf worden gebruikt. Verder zijn als extra check aanvullende bronnen waaronder die van de DNB gebruikt. Grote bedrijven die een substantiële bijdrage leveren aan het Bruto Nationaal Product, worden handmatig up-to-date gehouden.

¹ In CBS Statline, de openbare elektronische databank van het CBS, heten particuliere verhuurders “Overige verhuurders”.

Met de gegevens in de BAG werden woningen geïdentificeerd, en met de registers WOZ en WOZ-fiscaal kon worden achterhaald wie de eigenaars zijn van de woningen. Met de BRP werd uitgezocht waar de eigenaars van woningen zelf wonen, om zo bewoners van een eigen woning en bewoners van een huurwoning van elkaar te kunnen onderscheiden. Het HR leverde informatie op over de economische activiteiten van ondernemingen, natuurlijke en andere rechtspersonen, en maakte via het inschrijfnummer bij de Kamer van Koophandel (KvK-nummer) koppeling mogelijk met het ABR. In het ABR zijn bedrijven en instellingen ingedeeld naar economische activiteit, grootteklasse en sector, volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI).

Recentelijk is aan het ABR extra informatie over de sector toegevoegd in de vorm van zogenoemde sectorcodes. Deze codes geven meer informatie over de economische activiteiten van bedrijven en sluiten aan bij de Europese classificatie ESA2010 en wordt onder meer gebruikt door De Nederlandsche Bank (DNB) voor de betalingsbalansstatistiek. De sectorcode van het ABR werd daarmee het uitgangspunt voor de indeling van particuliere verhuurders.²

1.2.2 Categorisering particuliere verhuurders

Het verzoek was dus aanvankelijk de particuliere verhuurders in te delen in de categorieën Institutionele beleggers, Niet-winstbeogende instellingen, Natuurlijke personen en Overige Rechtspersonen (hierna *Indeling-I* genoemd), met een verdere onderverdeling van de laatste twee categorieën in twee verhuurdersklassen, namelijk verhuurders met meer of met minder dan tien woningen. In dit haalbaarheidsonderzoek is eerst onderzocht of deze gewenste indeling op een betrouwbare en objectieve manier mogelijk was op basis van de voorhanden zijnde registers, sectorcodes inclusief.

Indeling-I leverde een onbevredigend resultaat op wat in hoofdstuk 2 verder wordt uitgelegd. Om die reden is vervolgens overgegaan tot een andere indeling van particuliere huurwoningseigenaars op basis van sectorcodes, namelijk een indeling in de categorieën Natuurlijke personen, For-profit organisaties en Non-profit organisaties (hierna *Indeling-II* genoemd). Ook de indeling in verhuurderklasse is aangepast vanwege verandering in het beleid rond de verhuurdersheffing. De nieuwe indeling, *Indeling-II*, en een andere indeling van verhuurderklasse, leverde betere resultaten op: de bedrijven en instellingen die volgens de opdrachtgevers en inhoudelijk experts van het CBS bij institutionele beleggers ingedeeld zouden moeten zijn, vallen met deze nieuwe indeling in ieder geval in dezelfde hoofdcategorie, namelijk For-Profit organisaties (zie Resultaten).

1.2.3 Indeling in grootteklasse van de verhuurder

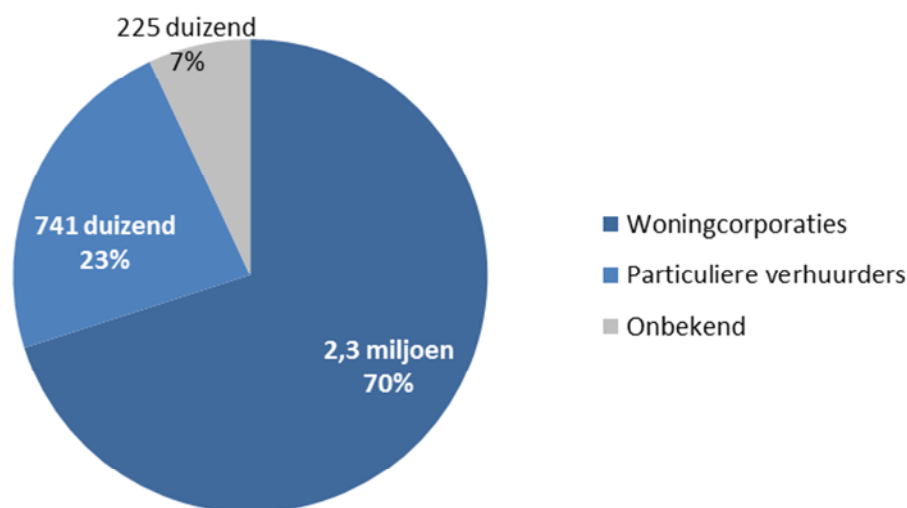
Voor het haalbaarheidsonderzoek is de eenheid van analyse ‘huurwoningen’. Maar zijn deze huurwoningen in bezit van huurwoningseigenaars met veel of met weinig huurwoningen? Deze vraag is beantwoord door per huurwoning vast te stellen wie de eigenaar was – door via de BAG en WOZ-bestanden te achterhalen wat het BSN- of KvK-nummer van de eigenaar was – en wat het aantal huurwoningen was dat deze eigenaar in totaal in bezit had. Dat is gedaan door het aantal huurwoningen te tellen waarvan de eigenaar hetzelfde KvK- of BSN-nummer had. Zo is voor elke woning vastgesteld of de huurwoning eigendom was van een grote of kleine verhuurder. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar provincies.

² Voor definities van de verschillende sectoren zie toegevoegde lijst Begrippen of <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen>.

2. Resultaten

2.1 Afbakening particuliere sector

Het totaal aantal huurwoningen in Nederland is ongeveer 3,2 miljoen (peildatum 1-1-2015). Daarvan is 2,3 miljoen (70%) in bezit van woningcorporaties (figuur 1: donkerblauw gebied). Van ongeveer 225 duizend huurwoningen (7%) is de eigenaar op dit moment niet goed in te delen (figuur 1: grijs gebied):³ voor 130 duizend ervan is er geen koppeling tussen het BAG- en het WOZ-register, en bij 95 duizend ontbreekt de sectorindeling. Een belangrijke reden voor dit laatste is dat gemeenten een tijd lang verschillend zijn omgegaan met, met name, studentenwoningen, recreatiewoningen en woningen in zorgcomplexen. Nu er meer consistentie is in de aanpak omtrent dit type woningen, zal naar verwachting het grijze gebied in de toekomst in grootte afnemen. De resterende 741 duizend huurwoningen (23%) zijn in bezit van de 'particuliere sector' (figuur 1: lichtblauw gebied) en vormen de basis voor het huidige onderzoek.



Figuur 1. Huurwoningen (aantal) in bezit van alle verhuurders in Nederland, per hoofdcategorie.

2.2 Particuliere verhuurders per sectorcodegroep

Voor de nadere indeling van de particuliere sector is gebruik gemaakt van de beschikbare sectorcodes in de registers (zie Inleiding). Figuur 2 toont de sectorcodegroepen met de meeste huurwoningen.⁴ Meteen wordt duidelijk dat verreweg de meeste huurwoningen in bezit zijn van natuurlijke personen: het aantal woningen van *Natuurlijke personen zonder KvK-nummer* bleek 401 duizend te zijn, en het aantal woningen van *Natuurlijke personen met KvK-nummer* 56 duizend. In totaal waren er op 1 januari 2015 dus 457 duizend huurwoningen in bezit van natuurlijke personen. Dit komt neer op 62% van het totaal aan huurwoningen binnen de particuliere sector.

³ In dit aantal kunnen zowel huurwoningen in bezit van woningcorporaties zitten, als huurwoningen in bezit van particuliere verhuurders.

⁴ De resultaten op basis van sectorcodes betreffen voorlopige cijfers, omdat de sectorcodering recentelijk is aangepast en nog niet definitief is. Grote wijzigingen zijn echter niet te verwachten.

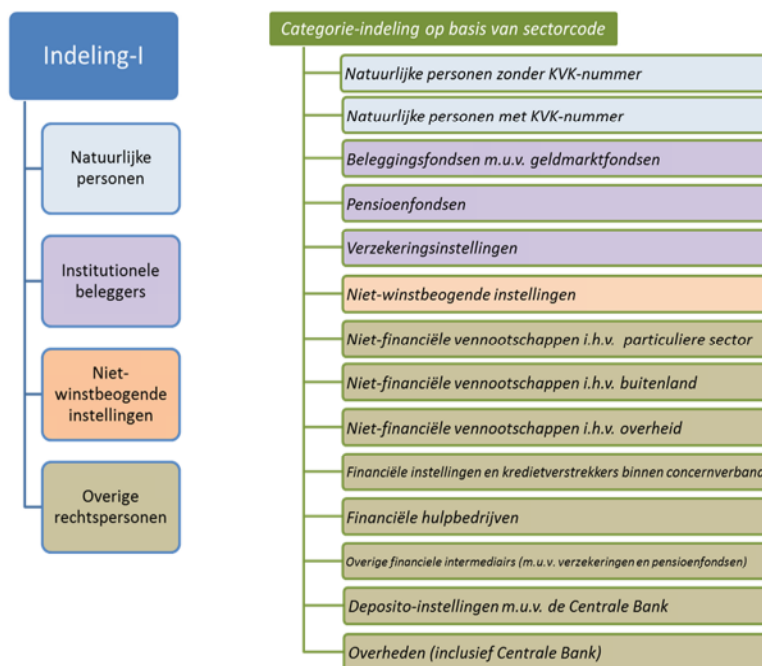


Figuur 2. Huurwoningen (aantal) in bezit van particuliere verhuurders, voor de zeven grootste sectorcodegroepen.⁵

Van de resterende huurwoningen (284 duizend in totaal) blijkt, volgens deze gedetailleerde indeling, het grootste deel in bezit te zijn van de sectoren *Niet-financiële vennootschappen in handen van de particuliere sector* en *Financiële instellingen en kredietverstrekkers binnen concernverband* (figuur 2). Het aantal huurwoningen in bezit van pensioenfondsen en verzekeringsinstellingen is op basis van deze indeling beperkt in omvang.

2.3 Categoriëisatie particuliere verhuurders – Indeling I

Het aanvankelijke idee was om de particuliere verhuurders in te delen in vier categorieën: ‘Natuurlijke personen’, ‘Institutionele beleggers’, ‘Niet-winstbeogende instellingen’ en ‘Overige Rechtspersonen’ (figuur 3, *Indeling-I*; hieronder links). Met de beschikbare sectoren (hieronder rechts) zou dat neerkomen op de volgende indeling, waarbij DNB, ofwel de centrale bank, is ingedeeld bij *Overheden*.



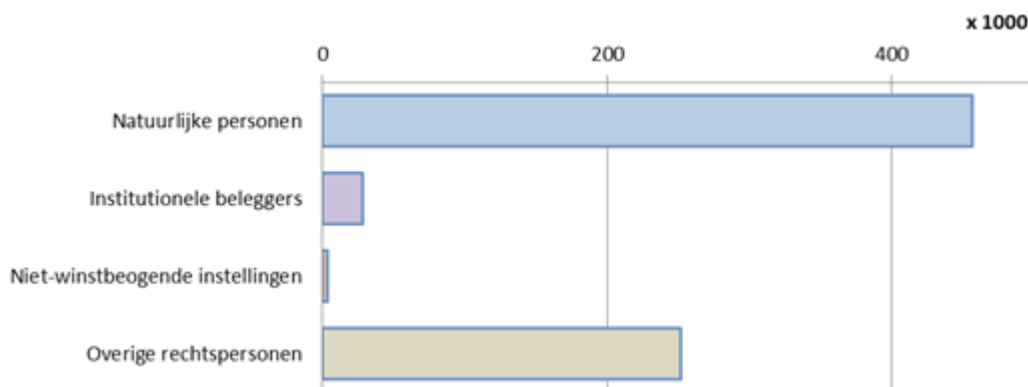
Figuur 3. Categorie-indeling (*Indeling-I*) op basis van de sectorcode.

De beoogde indeling lijkt gemakkelijk te realiseren met behulp van de beschikbare sectorcodes.

⁵ Sectorcodegroepen met een gering aantal huurwoningen zijn, vanwege onthullingsrisico, weggelaten.

Zoals in de voorgaande paragraaf uiteengezet, komt de gewenste categorie ‘Natuurlijke personen’ overeen met de sectoren *Natuurlijke personen zonder KvK-nummer* en *Natuurlijke personen met KvK-nummer*. De categorie ‘Niet-winstbeogende instellingen’ komt naadloos overeen met de gelijknamige sector, en ook categorie ‘Institutionele beleggers’ lijkt zonder problemen te kunnen worden samengesteld, namelijk uit de sectoren *Pensioenfondsen*, *Verzekeringsinstellingen* en *Beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen*. ‘Overige rechtspersonen’ betreft dan de huurwoningen in bezit van huurwoningeigenaars in alle overige sectoren.

Indeling-I levert de volgende aantallen huurwoningen per categorie op (figuur 4):



Figuur 4. Huurwoningen (aantal) in bezit van huurwoningeigenaren volgens – de niet plausibele – Indeling I.

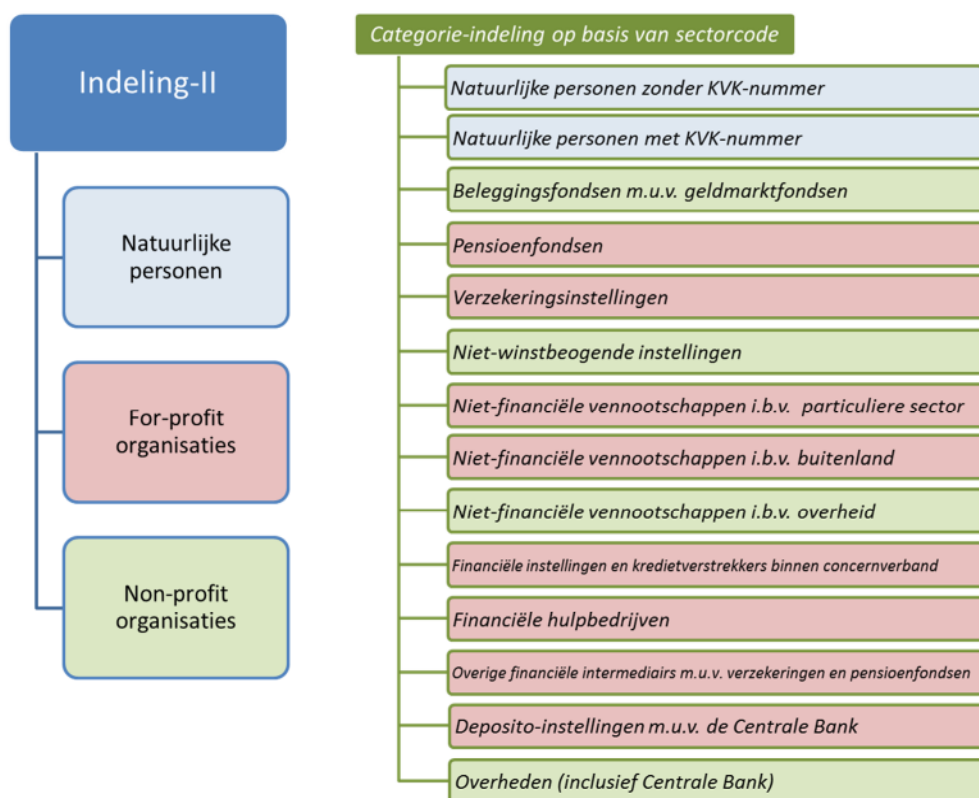
Opvallend in deze figuur is dat het aantal huurwoningen in bezit van ‘Institutionele beleggers’ en ‘Niet-winstbeogende instellingen’, relatief klein is ten opzichte van het aantal in bezit van de ongedefinieerde categorie ‘Overige rechtspersonen’. Nader onderzoek wees uit dat verschillende bedrijven en instellingen die naar verwachting van de opdrachtgevers en/of de inhoudelijk experts van het CBS ingedeeld zouden moeten zijn bij institutionele beleggers dat niet waren, en verschillende bedrijven en instellingen die bij institutionele beleggers waren ingedeeld, eigenlijk elders thuishoorden. De conclusie van dit haalbaarheidsonderzoek is dus dat de groep institutionele beleggers nog onvoldoende in kaart kan worden gebracht.

Debet hieraan is dat de feitelijke indeling van bedrijven en instellingen in sectoren niet altijd eenvoudig is. Dit komt doordat veel grote bedrijven en instellingen kenmerken van meerdere sectoren hebben, of uit onderdelen bestaan die in verschillende sectoren thuishoren. Ook kunnen bedrijven en instellingen in de loop van de tijd veranderen.

Bijvoorbeeld, een specifieke besloten vennootschap (BV), nu ingedeeld bij ‘Overige rechtspersonen’, heeft aandelen die voor meer dan de helft in bezit zijn van een woningcorporatie, en voor de rest in bezit van een gemeente. Binnen deze BV worden zowel koopwoningen, vrije sectorwoningen als sociale huurwoningen aangeboden. Ondanks dat deze besloten vennootschap grotendeels in handen is van een woningcorporatie, behoren ze toch tot de particuliere verhuurders, omdat de formele eigenaar van de woningen (de BV) niet tot een toegelaten instelling volkshuisvesting behoort. Een ander voorbeeld is een bepaalde ondernemingsgroep die grotendeels behoort tot de sector *Niet-financiële vennootschappen in handen van de particuliere sector*, en daarom ingedeeld wordt bij ‘Overige rechtspersonen’, terwijl een onderdeel van deze ondernemingsgroep behoort tot de sector *Verzekeringsinstellingen* en dus ingedeeld wordt bij ‘Institutionele beleggers’. Kortom, het kan om diverse redenen voorkomen dat op het oog gelijksoortige bedrijven en instellingen, in verschillende sectoren terechtkomen, of juist verschillend lijkende bedrijven en instellingen in dezelfde categorie.

2.4 Categoriëatie particuliere verhuurders – Indeling II

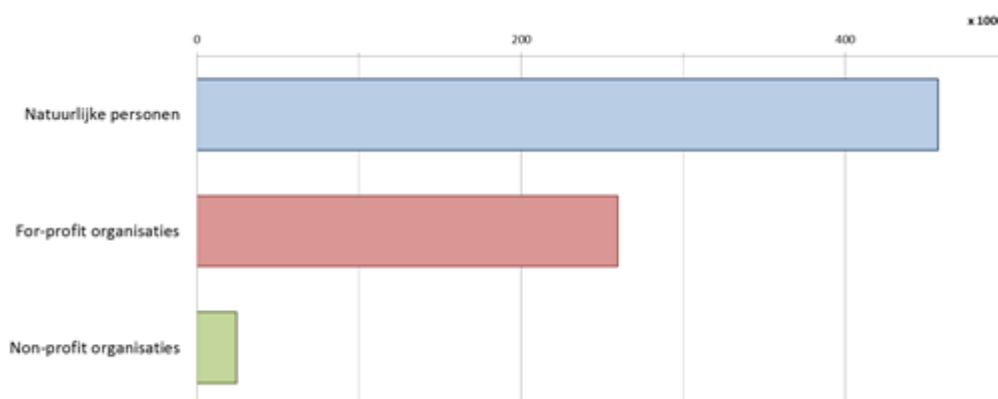
De resultaten van indeling I, waarbij de institutionele beleggers als aparte categorie worden beschouwd, lieten zien dat op basis van huidige gegevens de institutionele beleggers nog onvoldoende in kaart kunnen worden gebracht. Een alternatieve indeling van sectoren in categorieën leverde een betere differentiatie op van de huurwoningensector:



Figuur 5. Categorie-indeling (Indeling-II) op basis van de sectorcode.

In bovenstaande categorie-indeling, Indeling-II, is de categorie 'Natuurlijke personen' gelijk gebleven aan de vorige indeling, en komt wederom overeen met de sectoren *Natuurlijke personen met KVK-nummer* en *Natuurlijke personen zonder KVK-nummer*. Sectoren die eerder werden toegerekend aan Institutionele beleggers, namelijk *Pensioenfondsen* en *Verzekeringsinstellingen*, komen nu in de For-Profit categorie, terwijl de sector *Beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen*, die eerder ook tot Institutionele beleggers behoorde, nu terechtkomt in de Non-profit categorie. Dit laatste heeft te maken met het feit dat vrijwel alle (van het geringe aantal) huurwoningen in deze sector in bezit zijn van een enkele stichting die een non-profit taakomschrijving heeft.

De nieuwe Indeling-II levert de volgende aantallen huurwoningen per categorie op (figuur 6):



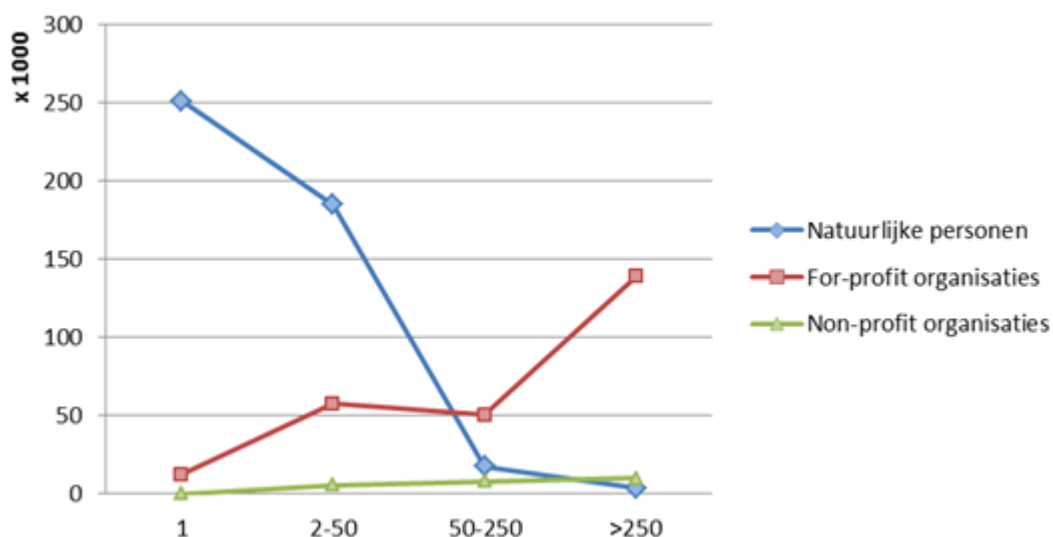
Figuur 6. Huurwoningen (aantal) in bezit van huurwoningeigenaren in de particuliere sector, volgens Indeling II.

Met Indeling-II is het aandeel huurwoningen dat in bezit is van natuurlijke personen (62%) niet gewijzigd, maar wel het aandeel van andere categorieën: For-profit organisaties heeft 35% van het totaal aantal huurwoningen en Non-profit organisaties 3%.

2.5 Verhuurdergrootteklasse

Hoewel de meeste huurwoningen in de particuliere sector in bezit zijn van natuurlijke personen, wil dat nog niet zeggen dat individuele eigenaars veel huurwoningen bezitten. Om te onderzoeken of de grootte van het huurwoningbezit verschilt over de drie categorieën eigenaars, berekenden we het aantal huurwoningen per eigenaar. Een eerste analyse liet zien dat de meeste huurwoningen van natuurlijke personen in bezit zijn van mensen die slechts één woning verhuren. Om die reden werd gekozen voor een onderverdeling in vier verhuurdergrootteklassen, namelijk één huurwoning, 2 tot 50 huurwoningen, 50 tot 250 huurwoningen en 250 of meer huurwoningen.

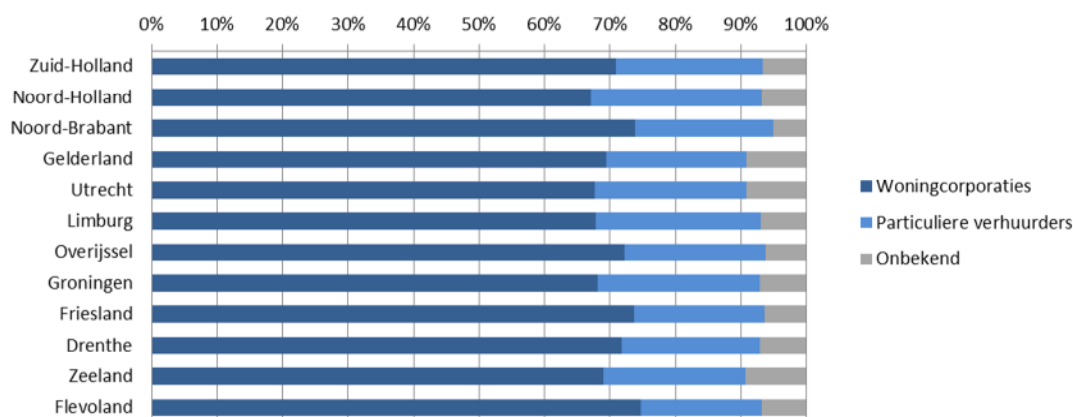
In de volgende figuur zijn de huurwoningen ingedeeld naar grootte van de huurwoningeigenaar (figuur 7). Natuurlijke personen blijken meestal weinig huurwoningen in bezit te hebben: meer dan 251 duizend huurwoningen (55%) zijn in bezit van eigenaars met maar één huurwoning en nog eens 185 duizend (40%) in bezit van eigenaars met tussen 2 en 50 huurwoningen. For-profit organisaties laten het omgekeerde beeld zien: bijna 139 duizend (53%) huurwoningen zijn in bezit van eigenaars met 250 of meer huurwoningen, en bijna 51 duizend (20%) in bezit van eigenaars met tussen de 50 en 250 woningen. Bij Non-profit organisaties zijn de huurwoningen gelijkmatiger verdeeld over grote en kleine huurwoningeigenaars, maar ook hier zijn de meeste huurwoningen in bezit van eigenaars met 250 of meer woningen.



Figuur 7. Huurwoningen (aantal) in de particuliere sector volgens Indeling-II, naar verhuurdergrootteklasse.

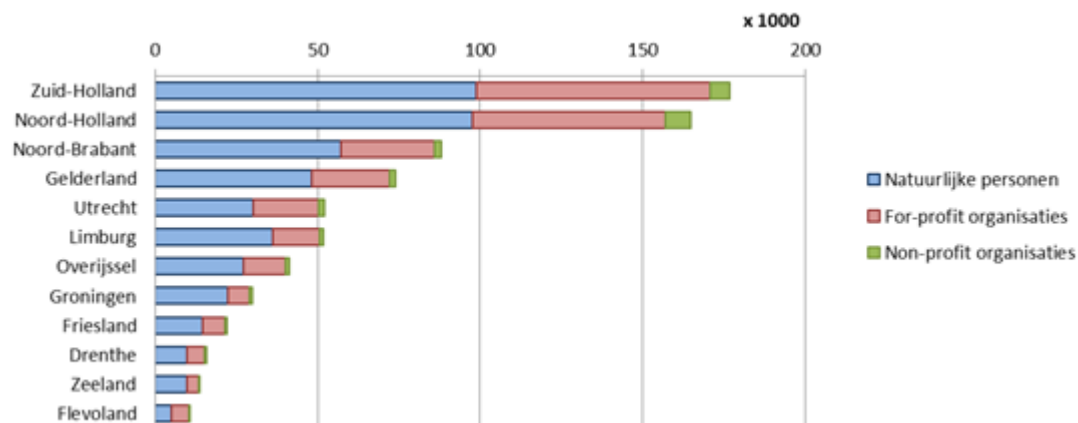
2.6 Provincies

In Nederland is, op 1-1-2015, ongeveer 70% van de huurwoningen in handen van woningcorporaties en 23% in handen van particuliere verhuurders (figuur 1). Maar geldt dit voor elk van de twaalf provincies? Figuur 8 laat zien dat de verhouding woningcorporaties en particuliere verhuurders enigszins verschilt per provincie. In sommige provincies is een relatief groter deel van de huurwoningen in bezit van woningcorporaties, dan in andere (range 67-75%). Zo is in Noord-Brabant 74% van de huurwoningen van woningcorporaties en 21% van particuliere verhuurders (bij 5% is dat onbekend). In Noord-Holland is 67% van de huurwoningen van woningcorporaties en 26% van de particuliere sector (7% onbekend).



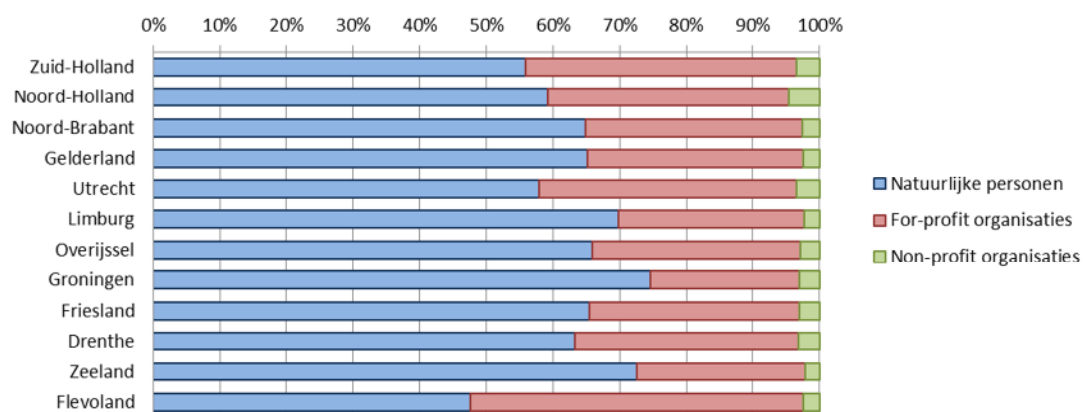
Figuur 8. Relatief aandeel (%) huurwoningenbezit van woningcorporaties en particuliere verhuurders, per provincie. Van een klein deel is de categorie onbekend.

Als we inzoomen op de particuliere sector, zien we dat de meeste huurwoningen in de particuliere sector (in aantal) te vinden zijn in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland (figuur 9). Noord-Brabant heeft half zoveel van deze huurwoningen als Zuid-Holland. Flevoland is, met nog geen 11 duizend huurwoningen in de particuliere sector, de hekkensluiter.



Figuur 9. Huurwoningen (aantal) in de particuliere sector, volgens indeling-II, per provincie.

Kijken we naar de onderlinge verhoudingen van de verschillende categorieën huurwoningseigenaars, dan valt op dat in Groningen en Zeeland relatief de meeste huurwoningen in bezit zijn van natuurlijke personen. In Groningen is zo'n 75% in bezit van natuurlijke personen, terwijl dat aandeel in, bijvoorbeeld, Zuid-Holland bijna 20%-punt lager is. Er lijkt een licht verband te zijn tussen een groter aandeel in huurwoningbezit van natuurlijke personen en een lager aantal huurwoningen in de provincie: het aandeel blauw in onderstaande figuur (figuur 10), waarin de provincies dezelfde sortering hebben als in voorgaande figuur, is voor de bovenste vijf provincies gemiddeld kleiner dan voor de daaropvolgende provincies (met uitzondering van Drenthe en Flevoland).



Figuur 10. Relatief aandeel (%) huurwoningenbezit van Natuurlijke personen, For-profit organisaties en Non-profit organisaties, uitgesplitst naar provincie.

3. Conclusies

Huurwoningen in bezit van de particuliere sector kunnen goed onderscheiden worden van die van woningcorporaties. Een klein deel van de huurwoningen – het deel ‘onbekend’ – was nog niet goed in te delen in een van beide categorieën, maar naar verwachting zal deze situatie de komende jaren verbeteren.

Een nadere onderverdeling van de particuliere sector bleek op basis van de nieuwe sectorindeling van het CBS en DNB deels goed mogelijk. De afbakening van natuurlijke personen verliep zonder problemen, zowel voor degenen met, als degenen zonder KvK-nummer. De identificatie van institutionele beleggers binnen de particuliere sector bleek, zoals besproken in de resultaatbeschrijving van indeling I, helaas lastiger. Dit komt enerzijds doordat de sectorindeling nog in ontwikkeling is (niet alle via het DNB doorgegeven verbeteringen zijn bijvoorbeeld al verwerkt) en anderzijds door het heterogene karakter van veel bedrijven en instellingen. Hierdoor is een eenduidige indeling in een specifieke sector moeilijk te maken. De verwachting is dat de sectorindeling in de nabije toekomst nog verder wordt verbeterd, maar een sluitende indeling van institutionele beleggers zal niet mogelijk zijn.

De indeling in de categorieën For-profit en Non-profit, die in het huidige onderzoek in tweede instantie werd onderzocht, zorgde er in ieder geval voor dat de meeste grote huurwoningeigenaars in dezelfde categorie terecht kwamen, namelijk in de For-profit categorie. Echter, nadeel van deze indeling is dat die niet aansluit bij de definitie van Institutionele beleggers. Een nadere differentiatie naar provincie en grootte van de huurwoningeneigenaar bleek daarentegen wel goed mogelijk en leverde bruikbare resultaten op.

4. Aanbevelingen

4.1 Afbakening institutionele beleggers

De indeling van huurwoningen in bezit van natuurlijke personen, For-profit organisaties en Non-profit organisaties levert plausibele resultaten op. Hoe kan de wens om tot een indeling van de particuliere sector mét institutionele beleggers te komen, eventueel toch verwezenlijkt worden? Er loopt momenteel een samenwerkingsproject tussen het CBS en de DNB dat naar verwachting op langere termijn zal leiden tot een verdere verbetering van de sectorcodes die gebruikt zijn voor dit haalbaarheidsonderzoek. Dit maakt het straks mogelijk om aan te sluiten bij de definitie van institutionele beleggers zoals DNB die hanteert. Op korte termijn is het mogelijk om handmatig de organisaties te selecteren die de inhoudelijke experts beschouwen als institutionele beleggers. Hiervoor is een lijst van ondernemingsgroepen nodig waarin door middel van een KvK-nummer is aangegeven welke onderdelen binnen de specifieke ondernemingsgroepen institutioneel belegger zijn. Deze lijst zou op basis van samenwerking tussen de opdrachtgevers BZK en Vastgoedbelang, de inhoudelijke experts op gebied van de woningmarkt en de kennis die het CBS kan inbrengen over organisatiestructuren van specifieke bedrijven, kunnen worden vastgesteld.

4.2 Cijfers in relatie met WoON en Huurenquête

De indeling van huurwoningen in bezit van natuurlijke personen, For-profit organisaties en Non-profit organisaties van particuliere verhuurders kan voor toekomstige publicaties van het WoON en de Huurenquête een toegevoegde waarde betekenen. Deze toegevoegde waarde wordt uiteraard nog groter wanneer het mogelijk is om de woningen van institutionele beleggers af te splitsen.

Wanneer de behoefte bestaat dan is het voor het WoON mogelijk om het onderzoek te verrijken met meer informatie over particuliere verhuurders. Hiertoe is wel een investering nodig om via een vergelijkbare methode zoals beschreven in dit rapport, een bestand samen te stellen met een recentere peildatum. Wanneer deze informatie vervolgens aan het WoON wordt gekoppeld dan is het mogelijk om voor een aantal tabellen een nadere uitsplitsing te maken naar soort eigenaar van de huurwoning. De nadere uitsplitsing van particuliere verhuurders kan echter niet worden gebruikt om het weegmodel dat gebruikt wordt om te corrigeren voor non-respons nader te verfijnen. Dit omdat de cellen dan te klein zouden worden om betrouwbare gewichten te berekenen.

In tegenstelling tot het WoON geldt voor de Huurenquête dat een verdere uitsplitsing van particuliere verhuur in publicaties methodologisch niet verantwoord is op het moment dat hier in de steekproeftrekking geen rekening mee gehouden is. Wel kan in toekomstige onderzoeken de steekproef worden aangepast met deze nieuwe informatie. Hiervoor is het nodig om op reguliere basis de uitgebreidere bestanden in het productieproces op te nemen. Wanneer de steekproef is aangepast dan kan vervolgens op basis van deze nieuwe indeling gepubliceerd worden.

4.3 Uitsplitsen naar kenmerken woning en bewoner

Daarnaast is het mogelijk om, afhankelijk van de beleidsvragen die men beantwoord zou willen zien, de woningen uitgesplitst naar eigenaar nader te verrijken met aanvullende informatie. Wanneer het gaat om de bewoners valt te denken aan gezinssamenstelling, gezinsinkomen, uitkeringen,

verhuizingen, leeftijd van de hoofdbewoner, autobezit en onderscheid starters/doorstromers. Ook kunnen kenmerken van de woning betrokken worden in de analyse, zoals woningwaarde, bouwjaar, vloeroppervlak, laatste verkooptransactie, woningtype, afstand tot voorzieningen, en kenmerken van de wijk of buurt. Legio analyses zijn hiermee mogelijk.

Tabellen

Tabel 1: Aantal huurwoningen in bezit van de particuliere sector⁶, per categorie (Indeling-II), per verhuurdergrootteklasse (peildatum 1-1-15).

	Totaal	Aantal huurwoningen in bezit van de verhuurder			
		1	2 - 49	50 - 249	250 of meer
Totaal particuliere sector⁶	740 900	263 490	248 090	76 560	152 760
Natuurlijke personen	456 980	250 840	184 625	17 700	3 815
For-profit organisaties	259 480	12 285	57 735	50 635	138 820
Non-profit organisaties	24 440	365	5 730	8 220	10 125

Bron: CBS

⁶ Het werkelijke aantal huurwoningen in de particuliere sector kan hoger liggen: van circa 225 000 huurwoningen is nu niet bekend of de eigenaar bij de particuliere sector hoort of niet.

Tabel 2: Huurwoningen (aantal) in de particuliere sector ⁶, per categorie (Indeling-II), naar provincie (peildatum 1-1-15).

	Totaal	w.v.	Particuliere sector			Woningcorporaties	Onbekend
		w.v.	Natuurlijke personen	For-profit organisaties	Non-profit organisaties		
Zuid-Holland	786 185		98 870	71 970	6 085	557 095	52 165
Noord-Holland	633 970		97 530	59 655	7 520	425 830	43 435
Noord-Brabant	417 235		57 190	28 790	2 230	308 115	20 910
Gelderland	343 805		48 220	23 900	1 835	238 520	31 335
Utrecht	225 155		30 200	20 110	1 805	152 520	20 525
Limburg	206 150		36 150	14 505	1 160	139 930	14 410
Overijssel	190 880		27 170	12 895	1 205	137 765	11 850
Groningen	120 875		22 325	6 665	905	82 310	8 675
Friesland	110 625		14 505	6 975	660	81 455	7 030
Drenthe	74 265		9 925	5 265	490	53 290	5 295
Zeeland	62 450		9 830	3 425	295	43 135	5 770
Flevoland	57 545		5 075	5 330	255	42 970	3 915

Bron: CBS

Bronbestanden

Algemeen Bedrijvenregister (ABR)

Het ABR is een databasesysteem dat identificerende gegevens en structuurgegevens over bedrijven vastlegt, onderhoudt en verstrekt ten behoeve van het statistische proces. De output van het ABR wordt onder andere gebruikt als gecoördineerd populatiekader, als steekproefkader, als basis voor koppeling naar externe registers of referentiemateriaal voor andere statistieken ten behoeve van meso-analyse. Het afleidingsproces in het ABR start met een aantal brongegevens. Deze zijn aangeleverd door de Kamer van Koophandel, als bronhouder van het Basis bedrijvenregister (BBR) en het Handelsregister (HR) en de Belastingdienst als bronhouder van het Beheer van Relaties (BvR). Ieder register is opgezet met een eigen doelstelling. Alle brongegevens worden bij CBS opgeslagen in een bronkopie.

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG bestaat uit twee samenhangende basisregistraties: de Basisregistratie Adressen en de Basisregistratie Gebouwen. De Basisregistratie Gebouwen omvat verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen die allemaal gevestigd zijn op een bepaald adres.

Voor een verblijfsobject (bijvoorbeeld een appartement of rijtjeshuis) geldt dat deze is gevestigd in één of meer panden. Een pand bestaat uit één of meerdere verblijfsobjecten. Elk verblijfsobject heeft een bepaald gebruiksdoel, waarmee aangegeven wordt wat in de vergunning het omschreven doel is (bijvoorbeeld een woning of een kantoor).

Basisregistratie Personen (BRP)

De BRP is een geautomatiseerd persoonsregistratiesysteem van de gemeenten, dat sinds 1 oktober 1994 in werking is. In principe staan alle inwoners van een gemeente in de basisadministratie ingeschreven. Daarbij worden gegevens als adres, geboortedatum, geslacht en geboorteland geregistreerd.

Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ)

De Basisregistratie WOZ bevat gegevens van de onroerende zaak, waarvan op grond van de Wet WOZ de waarde moet worden bepaald en vastgelegd. De WOZ-waarde heeft invloed op de hoogte van een aantal belastingen, zoals de onroerendezaakbelasting (OZB) en de inkomstenbelasting.

Handelsregister (HR)

Iedere onderneming of rechtspersoon moet zich via de Kamer van Koophandel (KvK) laten registreren in het HR. Het HR is een registratie van (rechts- en natuurlijke) personen, maatschappelijke activiteiten en vestigingen en legt tevens vast hoe deze zich onderling verhouden.

WOZ-fiscaal

De WOZ-fiscaal is een bronregister dat afkomstig is van het Ministerie van Financiën. Het register bevat WOZ-waarden van huur- en koopwoningen in Nederland. Daarnaast bevat dit bestand aanvullende gegevens over WOZ-objecten, zoals kadastrale informatie en gegevens over de belanghebbenden in relatie met de WOZ-objecten.

Begrippen

Beleggingsfondsen m.u.v. geldmarktfondsen

Beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen bestaan uit collectieve-beleggingsprogramma's die zich hoofdzakelijk bezighouden met het uitgeven van aandelen of rechten van deelneming in beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen en voor eigen rekening beleggingen te verrichten, vooral in langlopende financiële activa (zoals obligaties en aandelen) en in niet-financiële activa (gewoonlijk onroerend goed).

Huurwoning

Woning die niet bewoond wordt door de eigenaar van de woning. Bij woningen waar geen bewoner geregistreerd is, gaat het om woningen waarvan het aannemelijk is dat de woning bestemd is voor de huurmarkt.

Institutionele beleggers

Instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moeten beleggen. Deze activiteiten bestaan vooral uit het verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel. Tot de institutionele beleggers worden gerekend: pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen.

Koopwoning

Woningen die eigendom zijn van de (toekomstige) bewoner(s) of in gebruik als tweede woning.

Pensioenfondsen

Pensioenfondsen bestaan uit financiële instellingen met als hoofdfunctie financiële intermediatie door middel van het poolen van sociale risico's en behoeften van de verzekerden (sociale verzekering). Pensioenfondsen en sociale verzekeringsregelingen verschaffen een inkomen aan gepensioneerden en vaak uitkeringen bij overlijden en invaliditeit.

Sector

Een economische sector is een deel van de economie. Het is een benaming voor alle bedrijven samen die actief zijn in een bepaalde categorie producten of diensten. Sectoren worden vastgesteld aan de hand van de SBI-code en de rechtsvorm van een bedrijf.

Standaard Bedrijfsindeling

De Nederlandse hiërarchische indeling van economische activiteiten die vanaf 2008 door het CBS wordt gebruikt om bedrijfseenheden in te delen naar hun hoofdactiviteit. De SBI 2008 kent vijf niveaus, waarvan het hoogste niveau (secties) door letters en de lagere niveaus (afdelingen, groepen, klassen en subklassen) door cijfers worden aangeduid. De SBI-code is tot en met het niveau van de klassen (vier cijfers), op een aantal uitzonderingen na, gelijk aan de door Eurostat vastgestelde NACE Rev. 2 (Nomenclature générale des Activités économiques dans la Communauté Européenne) die in alle lidstaten van de EU wordt gehanteerd.

Verzekeringsinstellingen

Verzekeringsinstellingen bestaan uit financiële instellingen met als hoofdfunctie financiële intermediatie door middel van het poolen van risico's, hoofdzakelijk in de vorm van directe verzekering of herverzekering.

Woning

De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Alle verblijfsobjecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt.

Afkortingen

ABR – Algemeen Bedrijvenregister
BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BBR – Basis Bedrijvenregister
BRP – Basisregistratie Personen
BSN – Burgerservicenummer
BV – Besloten vennootschap
BvR – Beheer van Relaties
BZK – Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
CBS – Centraal Bureau voor de Statistiek
DNB – De Nederlandsche Bank
KvK – Kamer van Koophandel
OZB – Onroerendezaakbelasting
SBI – Standaard Bedrijfsindeling
WoON – WoonOnderzoek Nederland
WOZ – Waarde Onroerende Zaken