



**Transformaties
op de woningmarkt
2015-2016**



**Transformaties
op de woningmarkt
2015-2016**

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2016-2017	2016 tot en met 2017
2016/2017	Het gemiddelde over de jaren 2016 tot en met 2017
2016/'17	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2016 en eindigend in 2017
2014/'15-2016/'17	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2014/'15 tot en met 2016/'17

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress: Textcetera, Den Haag
Ontwerp: Edenspiekermann

Inlichtingen

Tel. 088 570 70 70, fax 070 337 59 94
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

ISBN 978-90-357-2377-1
ISSN 2210-8521

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2017.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits CBS als bron wordt vermeld.

Inhoud

Samenvatting **5**

1 Inleiding 6

- 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek **7**
- 1.2 Wat zijn transformaties? **7**
- 1.3 Gegevens uit BAG gecombineerd met informatie uit BRP en WOZ **8**
- 1.4 Indeling van het rapport **9**

2 Plausibele transformaties versus administratieve correcties: methodologische verantwoording 10

- 2.1 Inleiding **11**
- 2.2 Selectie mogelijke transformaties uit de BAG **11**
- 2.3 Plausibel of niet plausibel volgens BAG **12**
- 2.4 Plausibel of niet plausibel volgens BRP en WOZ **13**
- 2.5 Selectiecriteria visueel weergegeven **14**

3 Aantal transformaties door functieverandering en toevoeging nieuwe vbo's 16

- 3.1 Inleiding **17**
- 3.2 Koppelen van BRP en WOZ informatie aan transformaties gebaseerd op BAG **17**
- 3.3 Toepassen van vastgestelde beslisregels op mogelijke transformaties **18**
- 3.4 Vaststellen aantal transformaties gebaseerd op BAG, BRP en WOZ informatie **20**
- 3.5 Aantal transformaties nader beschouwd **21**

4 Totslot 24

Bronnen **26**

Begrippen **28**

Afkortingen **31**

Medewerkers **32**

Samenvatting

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) geeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in dit methodologische rapport en bijbehorende tabellenset meer inzicht in het aantal transformaties van woningen voor de jaren 2015 tot en met 2016. Met transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden bedoeld. Nieuwe woningen die ten gevolge van een transformatie ontstaan, vallen te onderscheiden in twee groepen: 1) transformaties ten gevolge van een verandering in de functie van een bestaand verblijfsobject (vbo); 2) transformaties ten gevolge van toevoeging van nieuwe vbo's.

Om het aantal transformaties vast te stellen wordt de methodiek uit het voorgaande onderzoek gebruikt.¹⁾ In beginsel worden mogelijk transformaties afgeleid op basis van informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Vervolgens wordt extra informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP) en de Waarde Onroerende Zakenregistratie (WOZ) gebruikt om te bepalen of er tussen de mogelijke transformaties nog gevallen zitten die niet plausibel zijn. In dit methodologische rapport is uitgelegd hoe de BAG, BRP en WOZ-registratie in samenhang zijn gebruikt voor dit onderzoeksdoel.

In dit voorliggende rapport zijn de definitieve cijfers over 2015 en de voorlopige cijfers over 2016 bepaald. In zowel 2015 als 2016 hebben ongeveer 17 duizend *mogelijke* transformaties plaatsgevonden. Hiervan is iets minder dan de helft als plausibel bestempeld waardoor er rond de 8 duizend mogelijk plausibele transformaties per jaar overblijven. De meeste nieuwe woningen zijn ontstaan in panden die voorheen een kantoorfunctie hadden. Van alle gemeentes hebben Amsterdam en Eindhoven de grootste aantallen woningtransformaties.

¹⁾ <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2016/42/transformaties-op-de-woningmarkt-plausibel-of-niet->

1

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil de ontwikkeling van de woningvoorraad inzichtelijk hebben. De omvang van de woningvoorraad verandert door sloop en overige onttrekkingen zoals samenvoegingen, en door nieuwbouw en overige toevoegingen in bestaande panden. In met name dit laatste deel is het ministerie van BZK geïnteresseerd; welk aandeel van de overige toevoegingen komt door transformatie? Dit is onder andere van belang voor de jaarlijkse BZK-publicatie 'Staat van de Woningmarkt'.

Dit is een herhaalonderzoek. In 2015 is al een verkennend onderzoek¹⁾ uitgevoerd waarin op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) transformaties zijn vastgesteld. Vorig jaar is dat onderzoek uitgebreid waarbij ook informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP) en de registratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ) zijn gebruikt.²⁾ Door deze extra informatie zijn de plausibele transformaties beter van administratieve correcties te onderscheiden. In dit herhaalonderzoek wordt dezelfde methode als vorig jaar gehanteerd, waarbij ditmaal het aantal transformaties in 2016 wordt bepaald. Daarnaast zijn de cijfers over 2015 opnieuw berekend aangezien de benodigde WOZ-gegevens nu beschikbaar zijn.

1.2 Wat zijn transformaties?

Net als in de voorgaande onderzoeken wordt met transformatie het hergebruik van bestaande panden bedoeld. Als een pand wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit niet mee als transformatie. In dit onderzoek gaat het alleen om *woning*transformaties. Oftewel, om het hergebruik van bestaande panden met verblijfsobjecten (vbo's) die in eerste instantie geen woonfunctie hebben, maar na transformatie wel. Het gaat daarbij niet alleen om grootschalige transformaties waarbij ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden. Ook verblijfsobjecten die zonder of na een kleine aanpassing transformeren naar een woning, tellen mee. Echter, moeten administratieve correcties in de te gebruiken registraties buiten beschouwing gelaten worden. Transformaties van woning naar verblijfsobjecten met een niet-woonfunctie maken geen onderdeel uit van dit onderzoek.

Het onderzoek spitst zich toe op de volgende twee typen woningtransformaties (zie figuur 1.2.1):

- 1 Transformaties ten gevolge van een verandering in de functie: een reeds bestaand vbo met als gebruiksfunctie 'niet-woning' wordt getransformeerd naar een vbo met de gebruiksfunctie 'woning'.

¹⁾ Zie voor het rapport <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/rapport-transformaties-woningmarkt>. Voor de cijfers zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2015/42/mogelijke-transformaties-op-de-woningmarkt>.

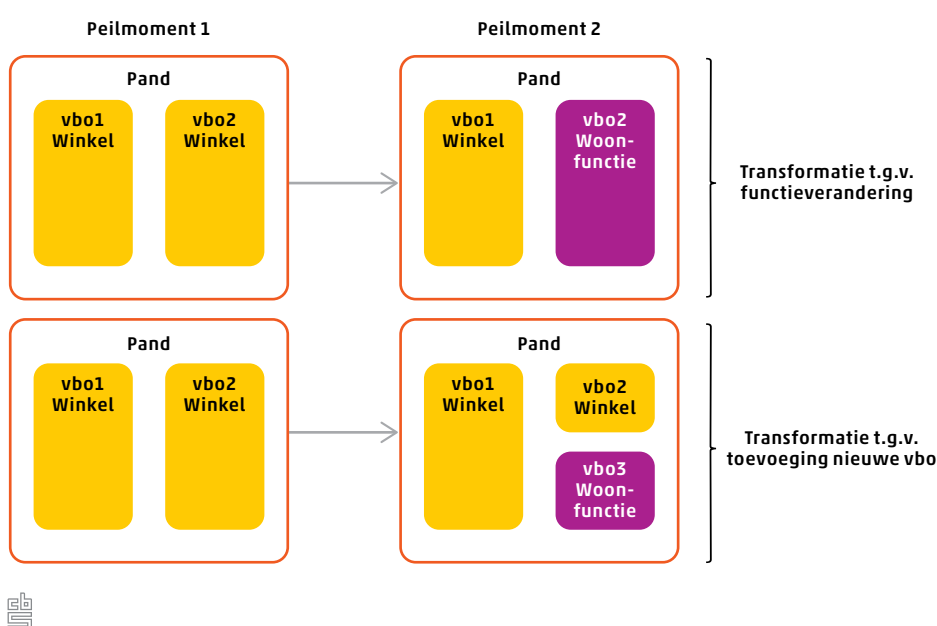
²⁾ Zie voor het rapport <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2016/42/transformaties-op-de-woningmarkt-plausibel-of-niet->. Voor de cijfers zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2016/43/transformaties-op-de-woningmarkt-2012-2015>.

Voorbeeld: Een pand bevat twee vbo's met een winkelfunctie (vbo 1 en vbo 2) op peilmoment 1. Op peilmoment 2 wordt vbo 2 naar een woning getransformeerd en krijgt daarmee een woon- in plaats van een winkelfunctie (er worden bijvoorbeeld minimale veranderingen doorgevoerd zoals het inbouwen van een keuken en bad).

- 2 Transformaties door toevoeging van nieuwe vbo's: een nieuw vbo met woonfunctie ontstaat in een bestaand pand waar tegelijkertijd minimaal één vbo met niet-woonfunctie verdwijnt óf kleiner wordt.

Voorbeeld: Een pand bevat twee vbo's met een winkelfunctie (vbo 1 en vbo 2) op peilmoment 1. Op peilmoment 2 wordt vbo 2 verkleind en ontstaat er een compleet nieuwe derde vbo met een woonfunctie.

1.2.1 Voorbeelden van de twee typen transformaties



1.3 Gegevens uit BAG gecombineerd met informatie uit BRP en WOZ

Om de transformaties te bepalen vormt de BAG de basis. De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De Basisregistratie Gebouwen omvat verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen die allemaal gevestigd zijn op een bepaald adres.

Op basis van de BAG wordt bepaald hoeveel transformaties mogelijk hebben plaatsgevonden. Dit is per jaar gedaan. Om de transformaties in een jaar vast te stellen zijn de kenmerken van panden en vbo's op 1 januari van een jaar (peilmoment 1) vergeleken met die op 1 januari een jaar later (peilmoment 2). Nadat alle mogelijke transformaties zijn vastgesteld, worden administratieve correcties zoveel mogelijk onderscheiden van plausibele transformaties. Dit gebeurt allereerst op basis van een aantal beslisregels

dat is gebaseerd op de BAG. Daarna wordt ook BRP en WOZ informatie gebruikt om administratieve correcties uit te kunnen filteren. De belangrijkste beslisregel die op de BRP is gebaseerd, stelt dat op een adres in principe niemand mag wonen op het eerste peilmoment om van een transformatie te kunnen spreken. De belangrijkste WOZ beslisregel is dat het betreffende adres volgens het WOZ-register op peilmoment 1 geen woning mag zijn. De BAG, BRP en WOZ gerelateerde beslisregels worden in hoofdstuk 2 verder uitgewerkt.

1.4 Indeling van het rapport

In hoofdstuk 2 worden de beslisregels die gebaseerd zijn op de BAG, het BRP en de WOZ in detail uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de beslisregels nader gekwantificeerd. Hiermee wordt duidelijk om hoeveel transformaties het per jaar gaat en wordt per stap aangegeven hoeveel administratieve correcties worden afgevangen.³⁾ Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op mogelijk vervolgonderzoek.

³⁾ De volledige tabellenset met resultaten naar provincies, COROP-gebieden, gemeentegrootte en gemeenten is apart gepubliceerd op de website van het CBS. Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/45/transformaties-op-de-woningmarkt-2015-2016>.

2

**Plausibele
transformaties**

versus

**administratieve
correcties:**

methodologische

verantwoording

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat uitgebreider in op de bepaling van transformaties en hoe de feitelijke transformaties van administratieve correcties onderscheiden kunnen worden. Een uitgebreide beschrijving van de gebruikte bronnen en welke informatie daaruit gebruikt is, kan worden teruggevonden in de bronnenlijst die in dit rapport is opgenomen. Gebruikte begrippen worden in de begrippenlijst nader toegelicht.

2.2 Selectie mogelijke transformaties uit de BAG

In dit onderzoek is eerst vastgesteld bij welke panden er mogelijk sprake kan zijn van transformaties. Pas daarna is via beslisregels bepaald of het naar verwachting om plausible transformaties of administratieve correcties gaat. In de kern is de voorwaarde om als potentiële transformatie aangeduid te worden dat er in een pand op peilmoment 1 een vbo met niet-woning aanwezig is, en dat er een jaar later, op peilmoment 2, meer woningen in dat pand moeten zijn dan op peilmoment 1. Daarbij moet een niet-woning verdwijnen of veranderen.

De precieze procedure bevat de volgende stappen:

- 1 Eerst worden bestaande panden geselecteerd, die:
 - a zowel op peilmoment 1 als peilmoment 2 pandstatus 'in gebruik (wel of niet ingemeten)' of 'buiten gebruik' hebben¹⁾;
 - b zowel op peilmoment 1 als peilmoment 2 minimaal 1 vbo hadden die in de voorraad woningen of niet-woningen werden meegeteld. Dit betekent dat minimaal 1 vbo 'in gebruik (niet ingemeten)', 'in gebruik' of 'buiten gebruik' moet zijn.
- 2 Uit deze selectie worden mogelijke getransformeerde panden geselecteerd, door het vaststellen van het:
 - a aantal 'vbo's met niet-woonfunctie die tot de voorraad telt', is minimaal 1 op peilmoment 1 én;
 - b aantal 'vbo's met woonfunctie die tot de voorraad telt', dat in het pand tussen peilmoment 1 en peilmoment 2 met minimaal 1 is toegenomen;
 - c en daarbij moet een niet-woning verdwijnen of veranderen. Dit is gevangen met behulp van informatie over de oppervlaktemutaties van woningen en niet-woningen.
- 3 Vervolgens worden vbo's in betreffende panden geselecteerd als ze van een niet-woon- naar een woonfunctie gaan of als ze op peilmoment 1 niet bestonden (in het pand) en op peilmoment 2 wel (met woonfunctie). Zoals ook in stap 2a is aangegeven dient er in het laatste geval in het pand op peildatum 1 minimaal één vbo aanwezig te zijn met een niet-woonfunctie.

¹⁾ Als het pand op peilmoment 1 of 2 de status Bouwvergunning verleend, Niet gerealiseerd pand, Bouw gestart, Sloopvergunning verleend of Pand gesloopt heeft, telt het pand niet mee.

Hierbij moesten in een aantal uitzonderlijke situaties beslissingen genomen worden:

- Woningen die tot nieuwbouw²⁾ behoren, zijn uit de selectie gehaald.
- Woningen die toegevoegd zijn aan bestaande panden waarin alleen verblijfsobjecten met woonfunctie zaten, tellen niet mee.
- Woningen die zijn verdwenen uit de getransformeerde panden waar woningen zijn toegevoegd, worden niet geteld. Ofwel, van de hergebruikte panden zijn alleen de toegevoegde woningen gemeten.
- Wanneer vbo's in meerdere panden liggen, worden ze slechts in één pand geteld volgens dezelfde systematiek als voor de reguliere CBS-woningvoorraadstatistiek.³⁾
- Wanneer vbo's in een transformatie van pand wisselen, worden ze gezien als nieuwe vbo's in het pand waarin ze terecht komen.
- Wanneer volgens de BAG meerdere gebruiksdoelen gelden, dan krijgt de woonfunctie voorrang. Bij de selectie van mogelijke transformatie wordt een vbo met woon- en winkelfunctie dus als een vbo met woonfunctie geteld.
- Tot slot worden onbekende oppervlakten (9 999 of 99 999) op 0 gezet en bij de verschillende uitsplitsingen niet meegeteld.

2.3 Plausibel of niet plausibel volgens BAG

Nadat de mogelijke transformaties zijn vastgesteld, is aan de hand van een aantal criteria bekeken of deze transformaties volgens de BAG plausibel zijn. De transformaties door verandering van functie en de transformaties door toevoeging van nieuwe vbo's worden apart bestudeerd:

- 4 In beide groepen tellen transformaties niet mee wanneer een vbo een oppervlakte heeft van kleiner dan 15 m², omdat het niet plausibel is dat het hierbij gaat om de toevoeging van zelfstandige woningen.
- 5 Voor beide groepen geldt dat een transformatie niet plausibel is wanneer meerdere vbo's in één pand met een bouwjaar die slechts 2 jaar jonger is dan het jaar waarin de transformatie heeft plaatsgevonden. Voor woningtransformaties in 2016 betekent dit, dat het bouwjaar van het pand voor 2014 moet liggen.
- 6 Voor beide groepen moet de oppervlakteverandering van het niet-woondeel en het woon-deel van het pand plausibel zijn. Aangezien er minimaal een vbo met woonfunctie moet zijn toegevoegd, is de eis gesteld dat de oppervlakte van het woondeel moet toenemen. De oppervlakte van het niet-woondeel mag afnemen of toenemen.⁴⁾ Als het oppervlakte van het niet-woondeel gelijk blijft, wordt dit gezien als een administratieve correctie en als niet plausibel bestempeld.

²⁾ In geval van nieuwbouw wordt een nieuw pand gebouwd. In dit onderzoek gaat het om bestaande panden die worden verbouwd.

³⁾ Wanneer een vbo in meerdere panden ligt dan wordt deze vbo toegewezen aan het pand met het hoogste bouwjaar. Wanneer bouwjaren gelijk zijn wordt gekeken naar het pand met het hoogste pand-object ID.

⁴⁾ Dat het oppervlakte van het niet-woondeel mag toenemen, lijkt tegenstrijdig, maar kan voorkomen in geval delen van een pand die voorheen niet bij het gebruiksoppervlakte van de verblijfsobjecten werden meegeteld (bijvoorbeeld hoofdingang, verkeersruimtes) na verbouwing bij het niet-woondeel zijn toegevoegd.

- 7 Binnen de groep transformaties door verandering van functie, is een transformatie niet plausibel wanneer de vbo met een niet-woonfunctie er een woonfunctie bij krijgt terwijl de vbo de niet-woonfunctie eveneens behoudt. Deze gevallen lijken administratieve correcties waarbij tijdens de invoering van de BAG de woonfunctie ten onrechte nog niet was vastgelegd.
- 8 Transformaties van panden met slechts één vbo, waarbij de gebruiksfunctie van die ene vbo verandert van logiesfunctie naar woonfunctie, worden als niet plausibel bestempeld. Ook deze beslisregel heeft dus alleen betrekking op de groep transformaties door verandering van functie.

2.4 Plausibel of niet plausibel volgens BRP en WOZ

Naast de criteria op basis van de BAG, zijn er beslisregels die zijn gebaseerd op aanvullende informatie over inschrijvingen uit de BRP en de gebruiksfunctie zoals die geldt in de WOZ-registratie. Het gaat dan om de volgende beslisregels:

- 9 Een transformatie van een vbo is niet plausibel wanneer op peilmoment 1 iemand staat ingeschreven volgens de BRP. De aanname is dat in deze gevallen er al een woning aanwezig is, maar dat deze nog niet in de BAG was opgenomen. Merk daarbij op dat deze beslisregel niet alleen geldt voor transformaties door functieverandering, maar ook transformaties door de toevoeging van vbo's. Het komt namelijk voor dat een vbo na peilmoment 1 in de BAG is opgenomen met een ingangsdatum voor peilmoment 1 (late respons).⁵⁾

Voor de beslisregel dat er op peilmoment 1 niemand op het verblijfsobject ingeschreven mag zijn, geldt een drietal uitzonderingen:

 - a Voor vbo's die aanvankelijk een cel- of gezondheidsfunctie hadden mag op peilmoment 1 wel een BRP inschrijving zijn, mits deze inschrijving institutioneel is.
 - b Ook voor industrie functie mag iemand staan ingeschreven op peilmoment 1, mits de WOZ-gebruiksfunctie een boerderij is en op peilmoment 2 niet.
 - c Ten slotte mag ook bij vbo's waarvoor aanvankelijk een logiesfunctie gold iemand ingeschreven staan op peilmoment 1, mits de WOZ-gebruiksfunctie op peilmoment 1 een recreatiewoning is en op peilmoment 2 niet.
- 10 Transformaties waarbij volgens de BRP op peilmoment 2 alleen personen behorende tot een institutionele huishouding op het adres van de betreffende vbo ingeschreven staan, zijn niet plausibel. Deze beslisregel is met name van toepassing op vbo's die aanvankelijk een gezondheidsfunctie hadden. Op het moment dat op peilmoment 2 alleen institutionele personen ingeschreven staan, mag worden aangenomen dat de vbo nog steeds een instelling betreft.

⁵⁾ In het geval dat een gemeente met vertraging de nieuw toegevoegde woningen 'geregelden' in de BAG (ofwel de status van het verblijfsobject verandert van 'gevormd' naar 'in gebruik (wel of niet ingemeten)' of 'buiten gebruik'), kan het voorkomen dat op peilmoment 1 al iemand stond ingeschreven. Deze woningtransformaties worden dan als niet plausibel beschouwd. Gemeentes die te laat zijn met 'geregelden' hebben in dat geval een onderschatting van het aantal woningtransformaties.

- 11 Wanneer niemand op peilmoment 1 staat ingeschreven volgens de BRP, kan het door leegstand toch voorkomen dat een vbo in werkelijkheid al een woning is. Om administratieve ruis rondom deze (leegstaande) woningen te ondervangen, wordt informatie uit de WOZ-registratie gebruikt. Deze wordt allereerst gebruikt voor de beslisregel dat een transformatie niet plausibel is wanneer volgens het WOZ-register op peilmoment 1 de betreffende vbo al een woning of woning met praktijkruimte was.
- 12 Op het moment dat er niemand is ingeschreven op peilmoment 2 is eveneens aanvullende informatie uit de WOZ gebruikt om vast te stellen of een betreffende vbo in een transformatie op dat moment wel een woning was maar op dat moment leeg stond. Wanneer op peilmoment 2 een vbo geen inschrijving heeft en daarbij volgens de WOZ ook geen woonfunctie had, is de transformatie niet plausibel.







2.5 Selectiecriteria visueel weergegeven

In figuur 2.5.1 zijn alle beslisregels schematisch weergegeven. De regels zijn ingedeeld naar de bronnen en peilmomenten waarop zij betrekking hebben. Wanneer een potentiële transformatie niet voldoet aan deze criteria, dan wordt deze transformatie in dit onderzoek als administratieve correctie beschouwd. Bijvoorbeeld, als de betreffende vbo een oppervlakte heeft van minder dan 15 m² dan is deze transformatie niet plausibel.

Hoofdstuk 3 gaat in op het aantal administratieve correcties die per selectie criterium of stap worden vastgesteld. Ook wordt het uiteindelijk resterende aantal transformaties beschreven, waarbij transformaties ten gevolge van functieverandering worden onderscheiden van transformaties ten gevolge van de toevoeging van nieuwe vbo's.

2.5.1 Visuele weergave van beslissingscriteria die zijn gebaseerd op BAG, BRP en WOZ

De gevonden woningtransformaties o.b.v. selectiecriteria zijn plausibel als:

	Peilmoment 1	Peilmoment 2
BAG		<p>Oppervlakte > 15 m²</p> <p>en</p> <p>Bouwjaar niet nieuwer dan twee jaar voorafgaand aan transformatiejaar (in het voorbeeld van een transformatie in 2016 moet het pand eerder dan in 2014 zijn gerealiseerd)</p> <p>en</p> <p>Bij functieverandering heeft vbo op peilmoment 2 niet meer de oorspronkelijke niet-woonfunctie</p> <p>en</p> <p>Oppervlakte woondeel toegenomen én oppervlakte niet-woondeel niet gelijk gebleven.</p>
BRP	<p>Er woont niemand</p>  <p>of</p> <p>Er wonen alleen personen in institutionele huishoudens in geval van cel- of gezondheidszorgfunctie of</p>  <p>of</p> <p>Er woont iemand in vbo met logiesfunctie, mits deze volgens de WOZ tussen peilmoment 1 en 2 verandert van recreatiewoning naar woning.</p> <p>of</p> <p>Er woont iemand in vbo met industrie functie, mits deze volgens de WOZ tussen peilmoment 1 en 2 verandert van boerderij naar woning.</p>	<p>Er woont iemand</p>  <p>en</p> <p>Er woont niemand die behoort tot een institutioneel huishouden.</p> 
WOZ in combinatie met BRP	<p>Geen woning</p> 	<p>Als niemand is ingeschreven moet vbo volgens WOZ of een woning of onbekend zijn.</p> 

3

Aantal

transformaties door

functieverandering

en toevoeging

nieuwe vbo's

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 zijn de beslisregels beschreven die gebruikt zijn om plausibele transformaties van administratieve correcties te onderscheiden. Dit hoofdstuk gaat in op de werkwijze die gevolgd is om uiteindelijk te komen tot cijfers over plausibele transformaties. Om de beslisregels toe te kunnen passen, is als eerste de BRP- en WOZ-informatie gekoppeld aan de mogelijke transformaties gebaseerd op de BAG. In paragraaf 3.2 wordt deze werkwijze en het koppelrendement van de BAG-transformaties nader beschreven. In paragraaf 3.3 worden vervolgens de vastgestelde beslisregels toegepast op de mogelijke transformaties gebaseerd op de BAG en beschreven hoeveel administratieve correcties per stap 'afgepeld' zijn. In paragraaf 3.4 wordt uiteindelijk vastgesteld hoeveel plausibele transformaties overblijven na toepassing van de vastgestelde beslisregels en hoe deze getallen zich verhouden tot het verkennende onderzoek dat vorig jaar is uitgevoerd.

3.2 Koppelen van BRP en WOZ informatie aan transformaties gebaseerd op BAG

In het onderzoek worden op basis van de BAG en de in paragraaf 2.2 beschreven selectiecriteria allereerst alle panden en vbo's geselecteerd die mogelijk getransformeerd kunnen zijn. In de jaren 2015 en 2016 gaat het dan om 33.800 mogelijke woningtransformaties. Hiervan zijn 8.335 transformaties door functieverandering en 25.465 transformaties door toevoeging van nieuwe vbo's.

Om te achterhalen of dit plausibele transformaties zijn, worden de woningtransformaties verrijkt met aanvullende BRP- en WOZ-informatie op peilmoment 1 en op peilmoment 2. Tabel 3.2.1 laat voor de verschillende transformatiejaren het koppelrendement zien voor de BRP- en WOZ-registers op zowel peilmoment 1 als peilmoment 2. Voor de volledigheid zijn ook de resultaten van de eerdere jaren uit het voorgaande onderzoek toegevoegd. Ten tijde van het voorliggende onderzoek was het WOZ-bestand met peildatum 1 januari 2017 nog niet beschikbaar, waardoor er geen WOZ-informatie gebruikt kon worden voor de peildatum 2 van het transformatiejaar 2016. Hierdoor zijn deze cijfers voorlopig.

3.2.1 Koppelrendement mogelijke transformaties op basis van de BAG met BRP en WOZ-register

	Peilmoment									
	2012		2013		2014		2015		2016*	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
	%									
Verblijfsobjecten die bewoond zijn	41,8	70,4	22,1	63,8	26,0	62,1	29,3	59,8	29,8	62,4
Verblijfsobjecten met WOZ gebruiksfunctie	38,4	53,9	20,3	43,5	25,9	60,6	29,7	70,0	27,9	– ¹⁾

¹⁾ WOZ-bestand met peildatum 1 januari 2017 is niet beschikbaar.

De koppelrendementen voor 2016 zijn in lijn met de voorgaande jaren. Ook nu is het koppelresultaat van het BRP op peilmoment 1 laag, aangezien de meeste verblijfsobjecten op dat moment nog geen woningen zijn. Dat het koppelrendement op peilmoment 2 geen 100% is, kan komen doordat niet altijd iemand gelijk ingeschreven zal staan in een nieuwe woning. Wanneer woningen leegstaan worden ze niet teruggevonden in het BRP.

Voor het koppelrendement van de WOZ-gegevens op peilmoment 1 geldt hetzelfde als bij de BRP-koppeling; de nieuw toegevoegde vbo's waren op peilmoment 1 in principe nog niet gevormd. Voor het deel dat wel koppelt was al op peilmoment 1 een adres bekend, waarbij het veelal gaat om bestaande vbo's die van functie zijn veranderd. Op peilmoment 2 worden meer WOZ gebruiksfuncties gevonden al blijft het aantal onbekenden ook nu relatief groot. Dit kan komen doordat de nieuwe woningen vertraagd in de WOZ-registratie worden opgenomen of door onjuistheden in de adresregistratie waardoor de WOZ-gegevens niet gekoppeld kunnen worden aan de BAG.

3.3 Toepassen van vastgestelde beslisregels op mogelijke transformaties

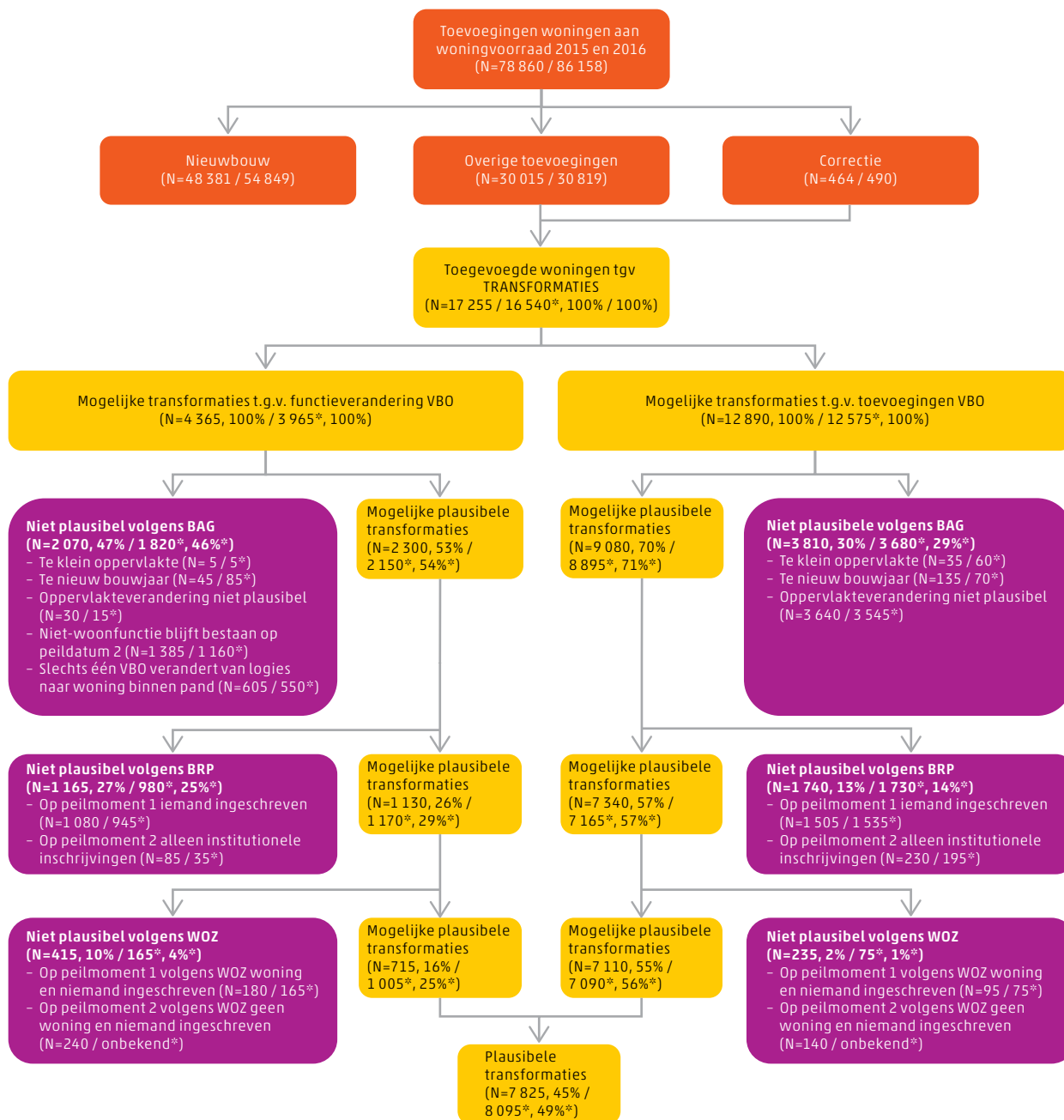
Zoals in hoofdstuk 2 is uitgelegd, wordt per beslisregel nagegaan welke mogelijke transformaties als plausibel kunnen worden gezien en welke naar alle waarschijnlijkheid administratieve correcties zijn. Hierbij worden de beslisregels toegepast op basis van achtereenvolgens de BAG, BRP en WOZ-registratie. Dit betekent dat wanneer mogelijke transformaties op basis van de BAG niet plausibel zijn, deze niet meer worden getoetst aan de BRP en WOZ gerelateerde beslisregels. Vandaar dat de BAG gerelateerde beslisregels meer administratieve correcties afvangen dan de beslisregels op basis van WOZ die als laatste aan de beurt komen. Beslisregels worden dus één voor één toegepast op volgorde zoals te zien is in figuur 3.3.1.

Figuur 3.3.1 laat zien dat er in 2015 en 2016 respectievelijk 17,3 duizend en 16,5 duizend mogelijke woningtransformaties zijn. Uiteindelijk lijkt iets minder dan de helft een plausibele transformatie. Het aandeel plausibele transformaties ligt in 2016 iets hoger doordat niet alle beslisregels op basis van de WOZ zijn toegepast.¹⁾ Van de mogelijke transformaties door functieverandering blijkt in 2016 bijna driekwart een administratieve correctie te zijn. Bij de transformatie ten gevolge van toevoegingen van nieuwe woningen aan bestaande panden wordt iets minder dan de helft als niet plausibel bestempeld. Deze percentages zijn in lijn met die uit het voorgaande onderzoek over de jaren 2012 tot en met 2015, maar zijn wel allemaal lager. Vooral het aantal dat als niet plausibel wordt bestempeld ten gevolge van een te klein oppervlakte, te nieuw bouw-

¹⁾ Cijfers voor transformaties in 2016 zijn voorlopige cijfers. Ten tijde van het onderzoek waren nog geen WOZ data met peildatum 1 januari 2017 beschikbaar. Om deze reden kon bij het vaststellen van de transformaties in 2016 niet getoetst worden of de (getransformeerde) woningen ook volgens WOZ een woonfunctie hadden. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een overschatting van het aantal transformaties in 2016.

jaar en omdat op peilmoment 2 er alleen institutionele inschrijvingen zijn, is enorm gedaald. Dat kan komen doordat de kwaliteit van de vulling van de BAG-registratie inmiddels sterk is verbeterd ten opzichte van 2012 en 2013, waardoor administratieve onjuistheden zijn afgenomen. Toch kan worden gesteld dat de extra informatie uit de BRP- en WOZ-registratie toegevoegde waarde hebben. Per jaar worden nog rond de 3 duizend gevallen als administratieve correcties bestempeld.

3.3.1 Toepassing van vastgestelde beslisregels (met aantallen voor 2015 en 2016)



3.4 Vaststellen aantal transformaties gebaseerd op BAG, BRP en WOZ informatie

Tabel 3.4.1 geeft een overzicht van het aantal transformaties per jaar vanaf 2012. De opbouw van de tabel volgt de beslisboom (zie figuur 3.3.1). Zoals eerder gemeld zijn de cijfers over 2016 voorlopig. Omdat ten tijde van het onderzoek nog geen WOZ data met peildatum 1 januari 2017 beschikbaar waren, kon bij het vaststellen van de transformaties in 2016 niet getoetst worden of de (getransformeerde) woningen volgens WOZ geen woonfunctie hadden op peilmoment 2. Dit leidt tot een overschatting van het aantal transformaties in 2016. De cijfers over 2015 laten zien dat op basis van deze extra WOZ-informatie er 375 transformaties toch niet plausibel zijn. In het voorgaande onderzoek werden bij het voorlopig vaststellen van 2015 na toepassing van de WOZ-beslisregels 270 transformaties als implausibel beschouwd; nu zijn dat er 645.

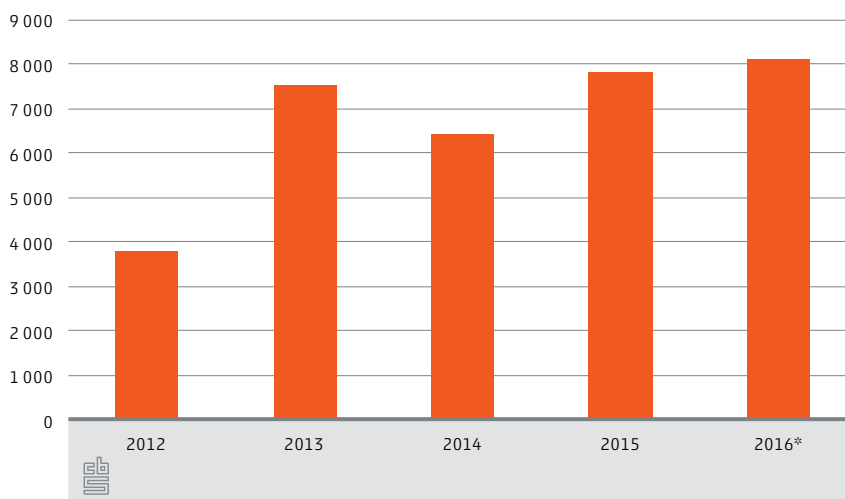
3.4.1 Transformaties op de woningmarkt

	2012	2013	2014	2015	2016*
Aantal mogelijke transformaties					
t.g.v. functieverandering	6 995	4 245	3 545	4 365	3 965
t.g.v. van toevoeging nieuwe VBO	11 590	23 285	14 405	12 890	12 575
Aantal mogelijke transformaties na toepassing BAG beslisregels					
t.g.v. bij functieverandering	3 385	1 910	1 830	2 300	2 150
t.g.v. bij toevoeging nieuwe VBO	4 585	12 655	8 150	9 080	8 895
Aantal mogelijke transformaties na toepassing BRP beslisregels					
t.g.v. bij functieverandering	815	720	890	1 130	1 170
t.g.v. door toevoeging nieuwe VBO	3 425	7 305	6 180	7 340	7 165
Aantal plausibele transformaties na toepassing WOZ beslisregels					
t.g.v. bij functieverandering	390	415	500	715	1 005
t.g.v. bij toevoeging nieuwe VBO	3 365	7 105	5 895	7 110	7 090
Aantal mogelijk plausibele transformaties					
Totaal	3 755	7 520	6 395	7 825	8 095

Het totaal aantal plausibele transformaties per jaar staat in figuur 3.4.2 visueel weergegeven. Te zien is dat het aantal transformaties in 2016 nagenoeg gelijk is aan 2015 en 2013. In 2012 ligt het aantal woningtransformaties lager. Vanaf deze periode werd het hergebruiken van leegstaande bestaande panden steeds interessanter doordat het Rijk de meeste obstakels voor transformatie in wet- en regelgeving in 2012 heeft weggenomen. Die veranderingen hebben onder andere gezorgd voor meer kansen voor transformatie.²⁾

²⁾ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/transformatie/faq-transformatie>.

3.4.2 Aantal plausible transformaties per jaar



3.5 Aantal transformaties nader beschouwd

De plausible transformaties worden nader uitgesplitst naar oorspronkelijk gebruiksdoel en het aantal woningen dat toegevoegd wordt aan het bestaande pand. Deze uitsplitsingen geven extra informatie over wat voor soort transformaties er plaatsvinden.

Om te bepalen om wat voor soort panden het gaat die zijn hergebruikt voor woningen, is op basis van het oppervlakte gekeken welke gebruiksfunctie voornamelijk in het pand aanwezig was. Bij transformatie ten gevolge van functieveranderingen is alleen gekeken naar de functie voor transformatie. In onderstaande tabel staat het oorspronkelijke hoofd-gebruiksdoel aangegeven die het pand of verblijfsobject voor de transformatie had. Er zijn drie groepen die er uitspringen: panden met voornamelijk woon-, kantoor, en winkelfunctie. Veel kantoorpanden zijn omgebouwd tot woningen. Bijna de helft van de woningtransformaties zijn toegevoegd aan voormalige kantoren. Ook panden die eerst als winkel gebruikt werden, zijn veelvuldig hergebruikt voor woondoeleinden. Daarnaast zijn ook veel nieuwe woningen toegevoegd aan panden waar het aandeel woningen al het grootst was. Meestal gaat het hier om 'kleine' transformaties, waarbij minder dan 10 woningen toegevoegd worden aan het pand.

In het allereerste verkennende onderzoek was het aandeel woningtransformaties in panden met een gezondheidszorgfunctie aanzienlijk. Op basis van de extra informatie uit de BRP- en WOZ-registratie blijken dit voornamelijk administratieve correcties te zijn geweest. Veelal woonden er al institutionele huishoudens.

3.5.1 Transformaties op de woningmarkt naar oorspronkelijke gebruiksdoel

	2015	2016*
Gebruiksfunctie		
1 woonfunctie	1 090	800
2 bijeenkomstfunctie	465	435
3 celfunctie	0	10
4 gezondheidszorgfunctie	535	485
5 industrie functie	355	690
6 kantoorfunctie	3 635	3 835
7 logiesfunctie	35	100
8 onderwijsfunctie	315	315
9 sportfunctie	20	60
10 winkelfunctie	1 195	880
11 overige gebruiksfunctie	185	485
Totaal	7 825	8 095

Als naar de grootte – in de zin van het aantal toegevoegde woningen per pand – van de transformatieprojecten wordt gekeken, geeft dit een heel divers beeld (zie tabel 3.5.2). Er zijn veel ‘kleine’ transformatieprojecten, waarbij minder dan 10 woningen aan het pand worden toegevoegd, maar ook grote projecten waarbij meer dan 50 woningen worden toegevoegd komen veelvuldig voor.³⁾ De grote transformatieprojecten betreffen voornamelijk panden waar voorheen kantoren gehuisvestigd waren.

3.5.2 Transformaties op de woningmarkt naar aantal toegevoegde woningen

	2015	2016*
Aantal toegevoegde VBO's met woonfunctie		
1	1 040	1 250
2-10	1 820	1 845
10-20	625	585
20-50	965	1 920
50-100	1 105	1 275
100+	2 270	1 225
Totaal	7 825	8 095

³⁾ Vergeleken met het allereerste verkennende onderzoek waarbij alleen BAG-informatie werd gebruikt, geeft dit een ander beeld. Toen lag de massa vooral bij de kleine transformatieprojecten (ongeveer 90%). Verklaring voor deze tegenstrijdig bevinding is dat op basis van de extra informatie uit de BRP en WOZ voornamelijk deze kleine transformatieprojecten implausibel bleken te zijn.

De transformaties zijn eveneens uitgesplit naar provincies, gemeentes en gemeentegroottes (zie [tabellenset](#)). De meeste transformaties hebben plaatsgevonden in de provincies Noord-Holland en Noord-Brabant. Deze transformaties komen bijna geheel voor rekening van respectievelijk de gemeentes Amsterdam en Eindhoven (zie tabel 3.5.3). Vergeleken met de eerste jaren uit dit onderzoek zijn in de gemeentes Rotterdam en Utrecht de afgelopen 2 jaar minder nieuwe woningen toegevoegd door hergebruik van bestaande panden.

3.5.3 Transformaties op de woningmarkt voor de vijf grootste gemeenten

	2015	2016*
Utrecht	115	215
Amsterdam	1290	585
's-Gravenhage	215	485
Rotterdam	85	190
Eindhoven	1425	785

4

Tot slot

De BAG is een informatieve bron om inzicht te krijgen in transformaties van bestaande panden. Met behulp van extra informatie uit de BRP en WOZ zijn bovendien de administratieve correcties te onderscheiden van de werkelijke transformaties. Dit geeft een goed beeld van de het aantal plausibele woningtransformaties.

Om nog meer inzicht te krijgen over wat voor soort transformaties er plaatsvinden, kan extra informatie uit andere bronnen worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan:

- Koppeling met de enquête verleende bouwvergunning om te bepalen wie de opdrachtgever van het transformatieproject is.
- Koppeling met het Leegstand-onderzoek.¹⁾ Uit het leegstandsonderzoek is gebleken dat in de vijf grootste gemeenten het aandeel dat leegstaat bij verblijfsobjecten met kantoor-, winkel- of industrie functie fors zijn. Bij kantoren is het aandeel het grootst met minimaal twintig procent ('s-Gravenhage 20% en Rotterdam 36%).²⁾ Minimaal tachtig procent van deze leegstaande kantoren stonden een jaar eerder ook al leeg. Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het voornamelijk panden met kantoor- of winkelfunctie transformeren naar woningen. Onderzocht kan worden of de getransformeerde kantoren en winkels voorafgaand aan de transformatie leeg stonden en in hoeverre de kenmerken van deze kantoren/winkels afweken van de andere leegstaande kantoren/winkels in de omgeving.
- Koppeling met kenmerken van de woningtransformaties. Hoe groot zijn de woningen? Wat is de WOZ-waarde? Wat is de eigendomssituatie? Zijn de woningen voornamelijk voor de verhuur of zijn het koopwoningen?
- Koppeling met kenmerken van de nieuwe bewoners. Wie is de doelgroep voor de getransformeerde woningen? Zijn het studenten, (jonge) gezinnen of gepensioneerden? Zijn het starters of juist doorstromers? Wat is hun inkomen? Waar en in wat voor soort woning woonden ze voor de verhuizing?
- Koppeling met kenmerken uit de buurt. Worden de voorzieningen (bijvoorbeeld winkels, scholen) in de buurt aangepast om de leefbaarheid rond de getransformeerde panden te vergroten?

¹⁾ Zie voor de methodebeschrijving <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/aanvullende%20onderzoeksbeschrijvingen/methodebeschrijving-landelijke-monitor-leegstand>. Voor de cijfers zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/07/landelijke-monitor-leegstand>.

²⁾ Peildatum 1-1-2016.

Bronnen

Bron	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Algemene beschrijving	De Basisregistraties Adressen en Gebouwen (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 Adressen bevat alle officiële, als zodanig toegekende, adressen op Nederlands grondgebied. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte (straat), een nummeraanduiding (huisnummer en toevoegingen) en woonplaats. Adressen worden toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen. In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. Bepaalde gegevens behorende bij de objecttypen (zoals de oppervlakte en het bouwjaar) zijn ook in de registratie opgenomen. Aan ieder object is minimaal één adres gekoppeld. Daarnaast zijn nevenadressen mogelijk. Aan panden zonder verblijfsobject (zoals onzelfstandige bijgebouwen) wordt geen adres toegekend.
Leverancier	De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de BAG. Het Kadaster beheert de BAG en krijgt de gegevens aangeleverd door de gemeenten.
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	De BAG komt maandelijks beschikbaar.
Bijzonderheden	Het CBS maakt vanaf 1 januari 2012 gebruik van de BAG.
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2012 tot en met 1 januari 2017

Bron	Basisregistratie Personen (BRP)
Algemene beschrijving	De Basisregistratie Personen is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland, en sinds 2014 de wettelijke opvolger van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De BRP wordt bijgehouden door de Nederlandse gemeenten en bevat gegevens over alle mensen die in Nederland woonachtig zijn, of zijn geweest, of een relatie hebben met de Nederlandse overheid. Elke persoon die langer dan 4 maanden rechtmatig verblijft in Nederland, moet ingeschreven worden als ingezetene. Wanneer iemand niet aan deze voorwaarden voldoet maar wel een relatie heeft met de Nederlandse overheid, wordt de persoon ingeschreven als niet-ingezetene. Te denken valt aan mensen die buiten Nederland wonen en hier werken, studeren, onroerend goed bezitten, vanuit Nederland een uitkering genieten, enzovoorts. Het bestand bevat gegevens als geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland.
Leverancier	Gemeenten
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	Er worden doorlopend cijfers ontvangen, sinds 1 oktober 1994
Bijzonderheden	De bijzondere gemeenten Bonaire, Saba en Sint Eustatius zijn niet aangesloten op de BRP.
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2012 tot en met 1 januari 2017

Bron**Waardering Onroerende zaken-registratie (WOZ)**

Algemene beschrijving	Het CBS verzamelt gegevens over de waarde van het onroerend goed op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze wet verplicht gemeenten al het onroerend goed (WOZ objecten), inclusief al het in aanbouw zijnde en leegstaande onroerend goed, binnen de gemeentegrenzen periodiek te taxeren. Op basis van de WOZ registratie kan voor woonruimten de eigendomssituatie en waarde van de woning en het feitelijk gebruik worden vastgesteld. De WOZ registratie is voor één peilmoment per jaar (1 januari) beschikbaar. In het bestand staan alle WOZ objecten in Nederland, met uitzondering van de WOZ objecten die getypeerd zijn als "uitzonderd gebouwd object" (gebruikscodes 31). WOZ objecten die voor de onroerend zaak belasting (ozb) verplicht zijn vrijgesteld (onder meer infrastructuurle werken en kerken) zijn in het algemeen niet meegenomen, terwijl WOZ objecten die vanwege een facultatieve gemeentelijke belastingverordening voor de OZB zijn vrijgesteld (zoals gemeentelijke gebouwen en kassen) wel zijn meegenomen.
Leverancier	Gemeenten
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	Jaarlijks sinds 1997
Bijzonderheden	
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2012 tot en met 1 januari 2016

Begrippen

Bijeenkomstfunctie

Gebruiksfunctie voor het samenkomen van mensen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse en het aanschouwen van sport.

Celfunctie

Gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen.

COROP-gebied

Een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek. De COROP-indeling is een regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in.

Gebruiksfunctie

De gebruiksfunctie in de BAG van een adresseerbaar verblijfsobject, zoals woonfunctie of logies.

Gezondheidszorgfunctie

Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.

Industriefunctie

Gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden.

Institutioneel huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats.

Het gaat om instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

Kantoorfunctie

Gebruiksfunctie voor administratie.

Logiesfunctie

Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen.

Niet-woning

Verblijfsobject met één of meer gebruiksfuncties, maar zonder woonfunctie.

Onderwijsfunctie

Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs.

Overige gebruiksfunctie

Een niet nader benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt.

Pand

De kleinste bouwkundige eenheid die nog functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandig is, direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Pandstatus buiten gebruik

Een pand dat in dussdanige bouwkundige staat is dat niet te verwachten is dat het pand zal worden hersteld en weer in gebruik zal worden genomen.

Pandstatus in gebruik (niet ingemeten)

Een pand waarvan de aanvrager van de bouwvergunning heeft gemeld dat de bouw is voltooid of waarvan in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegde ambtenaar is vastgesteld dat het pand feitelijk in gebruik is genomen voor bijvoorbeeld bewoning dan wel bedrijfsuitoefening of dat het weliswaar (nog) niet in gebruik is genomen maar naar het oordeel van de gemeente wel gebruiksgereed is.

Pandstatus in gebruik

Een pand dat feitelijk de status 'Pand in gebruik (niet ingemeten)' had en waarvan de definitieve geometrie is ingemeten.

Sportfunctie

Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport.

Transformatie

Onder transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden verstaan. Als een pand wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit niet mee als transformatie. In dit onderzoek gaat het om hergebruik van bestaande panden die een verblijfsobject(en) (vbo) met een niet-woonfunctie bevatten waarna en deze verdwijnen of veranderen en in plaats daarvan een verblijfsobject met woning wordt toegevoegd.

Verblijfsobject

De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.

Een verblijfsobject is dus een verzamelnaam voor alle woningen, gebouwen en andere objecten op een bepaald adres in Nederland. Verblijfsobjecten kunnen verschillende functies en ook meerdere functies hebben. Hebben ze een woonfunctie dan wordt het een woning genoemd. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Maar er zijn ook andere functies mogelijk zoals logies (recreatiewoning, hotel), winkel of industrie.

Winkelfunctie

Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten.

Waarde Onroerende Zaken

Door de gemeenten periodiek getaxeerde waarde van onroerende zaken in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

Woning

Een verblijfsobject met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.

Woonfunctie

Gebruiksfunctie voor het wonen.

Afkortingen

BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BRP	Basisregistratie Personen
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
VBO	Verblijfsobject
WOZ	Waarde Onroerende Zaken

Medewerkers

Auteur

Erna van der Wal

Medewerker

Joren Swart

Vragen

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan SRP-Vastgoed onder vermelding van het referentienummer 170263. Ons e-mailadres is SRP-vastgoed@cbs.nl.