

Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2012-2016

Inhoud

Onderdeel 1

BZK Voorraad 2012 NL	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom in Nederland, 1 januari 2012
BZK Voorraad 2012 PROV	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per provincie, 1 januari 2012
BZK Voorraad 2012 COROP	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per COROP-gebied, 1 januari 2012
BZK Voorraad 2012 GEM	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per gemeente, 1 januari 2012
BZK Voorraad 2014 NL	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom in Nederland, 1 januari 2014
BZK Voorraad 2014 PROV	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per provincie, 1 januari 2014
BZK Voorraad 2014 COROP	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per COROP-gebied, 1 januari 2014
BZK Voorraad 2014 GEM	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per gemeente, 1 januari 2014
BZK Voorraad 2016 NL	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom in Nederland, 1 januari 2016
BZK Voorraad 2016 PROV	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per provincie, 1 januari 2016
BZK Voorraad 2016 COROP	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per COROP-gebied, 1 januari 2016
BZK Voorraad 2016 GEM	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per gemeente, 1 januari 2016

Onderdeel 2

BZK Woningvoorraadmutaties 2014 NL	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom in Nederland, 2014
BZK Woningvoorraadmutaties 2014 PROV	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per provincie, 2014
BZK Woningvoorraadmutaties 2014 COROP	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per COROP-gebied, 2014
BZK Woningvoorraadmutaties 2014 GEM	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per gemeente, 2014
BZK Woningvoorraadmutaties 2015 NL	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom in Nederland, 2015
BZK Woningvoorraadmutaties 2015 PROV	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per provincie, 2015
BZK Woningvoorraadmutaties 2015 COROP	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per COROP-gebied, 2015
BZK Woningvoorraadmutaties 2015 GEM	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per gemeente, 2015

Onderdeel 3

BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2014 NL	Eigendomsstatusontwikkeling in Nederland, in 2014
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2014 PROV	Eigendomsstatusontwikkeling per provincie, in 2014
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2014 COROP	Eigendomsstatusontwikkeling per COROP-gebied, in 2014
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2014 GEM	Eigendomsstatusontwikkeling per gemeente, in 2014
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2015 NL	Eigendomsstatusontwikkeling in Nederland, in 2015
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2015 PROV	Eigendomsstatusontwikkeling per provincie, in 2015
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2015 COROP	Eigendomsstatusontwikkeling per COROP-gebied, in 2015
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2015 GEM	Eigendomsstatusontwikkeling per gemeente, in 2015

Verklaring van tekens

niets (blanco) = het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim

* = voorlopige cijfers

** = nader voorlopige cijfers

2015–2016 = 2015 tot en met 2016

2015/2016 = het gemiddelde over de jaren 2015 tot en met 2016

2015/'16 = oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2015 en eindigend in 2016

2013/'14–2015/'16 = oogstjaar, boekjaar enz., 2013/'14 tot en met 2015/'16

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

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan het CBS-CvB onder vermelding van het referentienummer 170461.

Ons e-mailadres is maatwerk@cbs.nl.

Toelichting bij de Tabellen

Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd om maatwerkbestanden samen te stellen over drie onderwerpen:

1. WOZ-waarde per eigendomsstatus, op 1 januari van de jaren 2012, 2014 en 2016, landelijk en per geografisch gebied.
2. Woningvoorraadmutaties (toegevoegde en onttrokken woningen) per eigendomsstatus, in 2014 en 2015, landelijk en per geografisch gebied.
3. Wijzigingen in eigendomsstatus in 2014 en 2015.

Deze opdracht is een vervolg op het maatwerk ["Woningvoorraad en mutaties, 2012 t/m 2016"](#).

Over de maatwerkbestanden

Hieronder worden de maatwerkbestanden per onderwerp toegelicht. De maatwerkbestanden zijn in csv-formaat beschikbaar in bijgevoegde ZIP-bestanden.

Onderdeel 1 - WOZ-waarde per eigendomsstatus in 2012, 2014 en 2016

- Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad per eigendomsstatus, met het aantal woningen waarop de WOZ-cijfers zijn gebaseerd.
- De populatie is de woningvoorraad volgens de BAG op 1-1-2012, 1-1-2014 en 1-1-2016, zoals vastgesteld door het CBS.
- Voor elk jaar zijn er vier csv-bestanden, namelijk op landelijk, provincie-, COROP- en gemeenteniveau. In totaal zijn er dus twaalf maatwerkbestanden.
- De variabelen zijn als volgt:

“Eigendom” – eigendomsstatus

“WOZtot” – totale WOZ-waarde van woningen

“WOZmean” – gemiddelde WOZ-waarde van woningen

“Aantal” – het aantal woningen

“AantalWOZonbekend” – aantal woningen met onbekende of niet plausibele WOZ-waarde

“WOZmeanGeo” – gemiddelde WOZ-waarde van woningen van alle eigendomsstatussen binnen een geografisch gebied

“Gebied_code” – code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode)

Onderdeel 2 - Woningvoorraadmutaties per eigendomsstatus in 2014 en 2015

- Woningvoorraadmutaties (toegevoegde en onttrokken woningen) per eigendomsstatus.
- De populatie bestaat uit de mutaties in woningvoorraad in 2014 en 2015.
- Voor elk jaar zijn er vier csv-bestanden: op landelijk, provincie-, COROP- en gemeenteniveau. In totaal zijn er dus acht maatwerkbestanden.
- De variabelen zijn als volgt:

“Eigendom” – eigendomsstatussen

“Nieuwbouw”

“Overige_toevoeging”

“Sloop”

“Overige_onttrekking”

“Correctie_neg”

“Correctie_pos”

“Gebied_code” – code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode; de code voor Nederland wordt niet vermeld).

Onderdeel 3 - Eigendomsstatusontwikkeling in 2014 en 2015

- Ontwikkeling van eigendomsstatus in 2014 en in 2015. Het gaat hier om de eigendomsstatus van woningen aan het eind van het verslagjaar (kolom C t/m F), in vergelijking met de eigendomsstatus aan het begin van het verslagjaar (kolom B).
- De populatie voor 2014 bestaat uit de woningen die zowel op 1 januari 2014, als op 1 januari 2015 tot de woningvoorraad behoorden. De populatie voor 2015 bestaat uit de woningen die zowel op 1 januari 2015, als op 1 januari 2016 tot de woningvoorraad behoorden.
- Voor elk jaar zijn er vier csv-bestanden: op landelijk, provincie-, COROP- en gemeenteniveau. In totaal zijn er dus acht maatwerkbestanden.
- De variabelen zijn als volgt:

“Eigendom_JJJ” – eigendomsstatus bij aanvang van het verslagjaar

“KoopwoningJJJ” – aantal woningen met eigendomsstatus “Koopwoning” aan het einde van het verslagjaar

“Huur_CorporatieJJJ” – aantal woningen met eigendomsstatus “Huurwoning in bezit van woningcorporatie” aan het einde van het verslagjaar

“Huur_Ov.VerhuurdersJJJ” – aantal woningen met eigendomsstatus “Huurwoning in bezit van overige verhuurders” aan het einde van het verslagjaar

“OnbekendJJJ” – aantal woningen met eigendomsstatus “Onbekend” aan het einde van het verslagjaar

“Gebied_code” – code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode)

Aandachtspunten bij de cijfers

Algemene geheimhoudingsregels voor weergave in tabellen

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van integrale gegevens. In verband met beveiligingsregels voor eigendom van woningen, zijn cellen met minder dan 10 waarnemingen in de tabellen afgerond (0-4 wordt 0 en 5-9 wordt 10). Voor weergave van informatie over de WOZ-waarde (“WOZmean”, “WOZtot”, “AantalWOZonbekend”) dient het aantal van minimaal 20 woningen (waarvoor WOZ-waarde bekend) per cel als grens.

Eigendom woningvoorraadmutaties

Dit betreft het aantal toegevoegde en onttrokken woningen per eigendomsstatus. De eigendomsafleiding bij nieuwbouwwoningen is kwalitatief minder goed dan bij de voorraad als geheel. Dit komt omdat er kort rond de oplevering vaak nog geen bewoner staat ingeschreven, en omdat er tijdens de bouw soms een andere eigenaar is dan na de oplevering.

Mutatietypen ‘overige onttrekkingen’ en ‘sloop’

In sommige gemeenten kan het aantal 'overige onttrekkingen' en 'sloop' bij woningen en bij niet-woningen met Logiesfunctie hoog zijn als gevolg van twee besluiten:

- Op 16 oktober 2013 is een besluit genomen over de afbakening van verblijfsobjecten in studentencplexen. Het gevolg is dat gemeenten studentencplexen voor 31 december 2016 moeten afbakenen op basis van de reguliere afbakeningsvoorschriften.
- Op 16 juni 2016 heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu [een brief](#) gestuurd met informatie over de omgang met stacaravans en nadere richtlijnen voor toepassing van het pandbegrip in de BAG. Gemeenten moesten deze aanscherping van het pandbegrip voor 1 december 2016 verwerkt hebben in de BAG.

Ook na de gestelde datums zijn deze administratieve correcties in sommige gemeentes nog terug te zien in de cijfers. Zie voor de besluiten ook het [Objectenhandboek](#) met de oplegnotitie 'Nadere richtlijnen begrip pand in de BAG', juni 2016, en 'Oplegnotitie bij het besluit BAG BAO t.a.v. studentencplexen', november 2013.

Voor vergelijkbare StatLinecijfers over mutaties zie [hier](#) (en over voorraad per type eigenaar, [hier](#)).

WOZ

De gemiddelde WOZ-waarde is berekend voor de verblijfsobjecten met woonfunctie uit de BAG (zie begrip ‘woning’). De woningdefinitie op basis van de BAG is niet gelijk aan de woningafbakening vanuit de WOZ. Door dit verschil in woningdefinitie kunnen er ook verschillen ontstaan tussen de woningwaarde zoals gepubliceerd in deze tabel, en die in de [Woningwaarde](#) tabel op StatLine. Bij het berekenen van de totale en gemiddelde WOZ-waarde worden WOZ-waarden lager dan €10 000, of hoger dan €5 miljoen, als niet-plausibel beschouwd en daarom niet meegenomen. Dit soort uitbijters kunnen veroorzaakt worden door het verschil in afbakening van vastgoedobjecten tussen de BAG en WOZ.

Overig

Objecten waarvoor het geografisch gebied niet kon worden vastgesteld zijn niet opgenomen in de maatwerkbestanden. Voor 2012 gaat het om 35 woningen en voor 2014 gaat het om 2 woningen. <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82900NED&D1=a&D2=0&D3=l&D4=a&VW=T>

Begrippen

In de terminologie van de onderstaande begrippen is, indien relevant, zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de begrippen uit het objectenhandboek van de BAG.

Correctie positief en negatief – Administratieve correcties die vaak het gevolg zijn van een dubbeltelling, zoals nieuwbouwwoningen die twee keer zijn toegevoegd. Daarnaast gaat het over eerder gesloopte woningen die niet zijn doorgegeven, of nieuwbouwwoningen die abusievelijk zijn opgenomen maar in het betreffende jaar (nog) niet zijn gebouwd.

Vanaf 2012 valt onder correcties op basis van de BAG:

- mutaties die betrekking hebben op een al eerder gepubliceerde periode.
- mutaties die een onlogische statusovergang van een verblijfsobject opleveren, bijvoorbeeld van 'in gebruik' naar 'gevormd'.
- mutaties van een verblijfsobject die al in eerdere periode(n) aan de voorraad is toegevoegd en/of onttrokken.

Eigendom – Huurwoningen en koopwoningen. Om een totaalbeeld te geven is ook de variabele 'Eigendom onbekend' opgenomen. (Zie voor meer informatie: [Eigendom woningvoorraad](#)).

Eigendomsstatusontwikkeling – Wijzigingen in eigendomsstatus. De eigendomsstatussen die worden onderscheiden zijn: koopwoning, huurwoning in bezit van woningcorporatie, huurwoning in bezit van overige verhuurders, onbekend. De eigendomsstatusontwikkelingen die aan de orde komen zijn:

- koopwoning → koopwoning
- koopwoning → huurwoning in bezit van woningcorporaties
- koopwoning → huurwoning in bezit van overige verhuurders
- koopwoning → onbekend
- huurwoning in bezit van woningcorporaties → koopwoning
- etc.

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

Gemeente – De kleinste lokale bestuursseenheid vastgesteld door de Staten-Generaal.

Huurwoning – Woningen die niet bewoond worden 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. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie en woningen die eigendom zijn van een overige verhuurder:

- *In bezit woningcorporatie*: Huurwoningen in eigendom van 'toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het betreft het aantal huurwoningen waarvan is vastgesteld dat de eigenaar een toegelaten instelling is. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs.

Toegelaten instellingen: woningbouwvereniging, woningstichting, woningcorporatie.

Sociale huurwoningen: woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

- *In bezit overige verhuurders*: Een huurwoning in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kon worden vastgesteld maar de eigenaar niet, vallen hier ook onder.

Bedrijven: alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter zoals bv's en nv's, zelfstandige ondernemers, makelaars en vastgoedhandelsmaatschappijen.

Particulieren: alle natuurlijke personen.

Institutionele beleggers: pensioenfondsen, beurs-, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen.

Nieuwbouw – Door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. Een nieuwbouwwoning krijgt de gemeente classificatie (code) van jaar t+1.

Onbekend eigendom – Woningen waarvan het eigendom niet afgeleid kon worden op basis van diverse registraties zoals het WOZ-register, Personenregister en het woningbestand Kadaster.

Overige toevoeging – Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie. Een toegevoegde woning krijgt de gemeente classificatie (code) van jaar t+1.

Overige onttrekking – Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie. Een onttrokken woning krijgt de gemeente classificatie (code) van jaar t.

Sloop – Door sloop aan de voorraad onttrokken. Een gesloopte woning krijgt de gemeente classificatie (code) van jaar t.

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 met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt.

Woningvoorraadmutaties – Wijzigingen in de woningvoorraad als gevolg van toevoegingen aan de voorraad en onttrekkingen van de voorraad. De volgende mutaties worden in dit onderzoek onderscheiden: nieuwbouw, overige toevoeging, sloop, overige onttrekking en correcties (positief en negatief). Per woning kunnen er meerdere mutaties per jaar plaatsvinden.

WOZ (Wet Waardering Onroerende Zaken) – De WOZ-waarde in deze tabel is afkomstig uit het Inkomens Informatie Systeem (IIS). Het IIS is een samenwerkingsverband tussen het Ministerie van Financiën, de Belastingdienst en het CBS. Het IIS bevat onder andere data afkomstig uit de Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze gegevens bieden meer inzicht in de waarde en het eigendom van het betreffende WOZ-object.

De WOZ-waarde heeft betrekking op de (voorlopige) waarde per 1 januari jaar t-1.

Bronnen

Bron

Algemene beschrijving

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

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.

Bron

Algemene beschrijving

Inkomens Informatie Systeem (IIS)

Het IIS is een samenwerkingsverband tussen het Ministerie van Financiën (MvF), de Belastingdienst en het CBS. Het IIS bevat onder andere data afkomstig uit de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en het handelsregister. Deze gegevens bieden meer inzicht in het eigendom van het betreffende WOZ-object.

Leverancier

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de WOZ. De belastingdienst krijgt de WOZ-objecten aangeleverd van de gemeenten en levert deze door naar het CBS.

Integraal of steekproef

Integraal

Periodiciteit

Voor dit onderzoek wordt er jaarlijks een levering vanuit het IIS gedaan

Bijzonderheden

Dit bestand wordt gebruikt om de eigenaar van een verblijfsobject met woonfunctie te bepalen. Koppeling tussen de BAG (verblijfs)objecten en de WOZ objecten vindt nu nog plaats op adres. Zodra de landelijke voorziening van de WOZ volledig operationeel is kan worden overgegaan op verblijfsobject ID.

Afkortingen

BAG - Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BZK - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

CBS - Centraal Bureau voor de Statistiek

WOZ - Waardering Onroerende Zaken