Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2016

CBS, Centrum voor Beleidsstatistiek
Mei, 2018

Inhoud

Onderdeel 1

BZK Woningvoorraadmutaties 2016 NL	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom in Nederland, in 2016
BZK Woningvoorraadmutaties 2016 PROV	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per provincie, in 2016
BZK Woningvoorraadmutaties 2016 COROP	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per COROP-gebied, in 2106
BZK Woningvoorraadmutaties 2016 GEM	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per gemeente, in 2016
BZK Woningvoorraadmutaties 2016 PC4	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per postcode (PC4), in 2016

Onderdeel 2

BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2016 NL	Eigendomsstatusontwikkeling in Nederland, in 2016
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2016 PROV	Eigendomsstatusontwikkeling per provincie, in 2016
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2016 COROP	Eigendomsstatusontwikkeling per COROP-gebied, in 2016
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2016 GEM	Eigendomsstatusontwikkeling per gemeente, in 2016
BZK Eigendomsstatusontwikkeling 2016 PC4	Eigendomsstatusontwikkeling per postcode (PC4), in 2016

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 170888.
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 twee onderwerpen:

1. Woningvoorraadmutaties (toegevoegde en onttrokken woningen) per eigendomsstatus, in 2016, landelijk en per geografisch gebied.
2. Wijzigingen in eigendomsstatus in 2016.

Deze opdracht is een vervolg op het maatwerk "Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2012-2016".

Over de maatwerkbestanden

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

Onderdeel 1 - Woningvoorraadmutaties per eigendomsstatus in 2016

- Woningvoorraadmutaties (toegevoegde en onttrokken woningen) per eigendomsstatus.
- De populatie bestaat uit de mutaties in woningvoorraad in 2016.
- Voor 2016 zijn er vijf csv-bestanden: op landelijk, provincie-, COROP, gemeente- en postcodeniveau (PC4).
- 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).
- Het geografisch gebied is vastgesteld in 2016. Bij nieuwbouw, overige toevoegingen en correcties positief heeft het geografisch gebied betrekking op 2017.

Onderdeel 2 - Eigendomsstatusontwikkeling in 2016

- Ontwikkeling van eigendomsstatus in 2016. 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 2016 bestaat uit de woningen die zowel op 1 januari 2016, als op 1 januari 2017 tot de woningvoorraad behoorden.
- Voor 2016 zijn er vijf csv-bestanden: op landelijk, provincie-, COROP-, gemeente- en postcodeniveau (PC4).
- De variabelen zijn als volgt:

  "Eigendom_2016" – eigendomsstatus bij aanvang van het verslagjaar

  "Koopwoning2017" – aantal woningen met eigendomsstatus "Koopwoning" aan het einde van het verslagjaar

  "Huur_Corporatie2017" – aantal woningen met eigendomsstatus "Huurwoning in bezit van woningcorporatie" aan het einde van het verslagjaar

  "Huur_Ov.Verhuurders2017" – aantal woningen met eigendomsstatus "Huurwoning in bezit van overige verhuurders" aan het einde van het verslagjaar

  "Onbekend2017" – aantal woningen met eigendomsstatus "Onbekend" aan het einde van het verslagjaar

  "Gebied_code" – code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode)
- Het geografisch gebied is vastgesteld in 2016.

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).

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 studentencomplexen. Het gevolg is dat gemeenten studentencomplexen 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. studentencomplexen', november 2013.
Voor vergelijkbare StatLinecijfers over mutaties zie hier (en over voorraad per type eigenaar, hier).

PC4
De tabellen op PC4-niveau zijn niet geschikt om cijfers op gemeenteniveau en wijk/buurtniveau af te leiden. Omdat PC4 niet optelt tot gemeente of wijk- buurtindeling zal dit vaak andere, en minder nauwkeurige, cijfers geven dan de CBS-cijfers (die vanuit adresniveau worden geaggregeerd). Daarnaast kunnen postcodegebieden veranderen in de tijd. De cijfers van opeenvolgende jaren zijn daarom niet altijd vergelijkbaar.

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 bestuurseenheid 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.

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.

Overige onttrekking – Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

Sloop – Door sloop aan de voorraad onttrokken.

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.

Bronnen

<u>Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)</u>

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 één of meer gebruiksdoelen, waarmee aangegeven wordt voor welke doeleinden in de vergunning het object gebruikt mag worden (bijvoorbeeld een woning of een kantoor).

Basisregistratie Personen (BRP)

De Basisregistratie Personen (BRP) is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland, en (sinds 2014) de opvolger van de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA). De BRP bevat gegevens over ingezetenen en niet-ingezetenen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bijhouden van de gegevens over ingezetenen. Gegevens over niet-ingezetenen worden bijgehouden door het Ministerie van BZK. Elke persoon die naar verwachting ten minste vier maanden rechtmatig in Nederland verblijft, 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. Ook ingezetenen die naar verwachting ten minste acht maanden buiten Nederland verblijven, worden niet-ingezetene. In de BRP zijn van iedere ingeschrevene gegevens als Burgerservicenummer (BSN), geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats geregistreerd, van ingezetenen bovendien gegevens over de ouders, partners en kinderen. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland.

Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ)

De Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ) wordt beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening WOZ (LV-WOZ). De LV-WOZ is een registratie waarin de inhoud van een WOZ-beschikking in relatie met de andere objecten binnen het stelsel van basisregistraties over alle WOZ objecten in Nederland zijn vastgelegd. De LV-WOZ omvat WOZ-objecten, dit kunnen woningen zijn maar ook terreinen. Voor een WOZ-object geldt dat deze een relatie heeft met 0, 1 of meer verblijfsobjecten uit de BAG. Voor een verblijfsobject geldt dat deze een relatie heeft met 1 of meer WOZ-objecten. Elk WOZ-object heeft een gebruikscode, waarmee aangegeven voor welk doel het object in gebruik is. De gebruikscode en het gebruiksdoel uit de BAG kunnen op dit moment nog van elkaar afwijken. Andere belangrijke kenmerken van een WOZ object die door het CBS worden gebruikt zijn de eigenaar (BSN/RSIN) en de WOZ-waarde.

Nog niet alle gemeenten zijn aangesloten op de LV-WOZ. Daarom wordt de eerder genoemde koppeling met de BAG nog niet gebruikt. Gemeenten die al zijn overgestapt op de LV-WOZ worden niet meer via het IIS geleverd, aanvulling van de eigendomsgegevens vindt dan plaats via de LV-WOZ.

Corpodata-(DVI)

De verantwoordingsinformatie (dVi) van toegelaten instellingen wordt jaarlijks via open data geleverd en bevat de algemene bedrijfsgegevens van de corporatie en de volgende (geaggregeerde) gegevens:

- Ontwikkeling en kenmerken vastgoedportefeuille
- Financiële verantwoording
- Waardering bezit
- Overige (volkshuisvestelijke) verantwoording
  (waaronder verkoop van huur- en koopwoningen)

Het CBS gebruikt uit deze registratie de algemene bedrijfsgegevens om vast te stellen of een eigenaar van een huurwoning een toegelaten instelling (woningcorporatie) is. Daarnaast gebruikt het CBS de onderdelen, Ontwikkeling en kenmerken vastgoedportefeuille en verkoop en aankoop van huurwoningen voor plausibiliteitscontroles.

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) en het handelsregister. Deze gegevens bieden meer inzicht in het eigendom van het betreffende WOZ-object. 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.

Afkortingen

BAG - Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BRP – Basisregistratie Personen

BSN - Burgerservicenummer

BZK - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

CBS - Centraal Bureau voor de Statistiek

dVi - De verantwoordingsinformatie

GBA - Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens

IIS - Inkomens Informatie Systeem

LV-WOZ - Landelijke voorziening WOZ

PC4 – 4-positie postcode

RSIN - Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer

WOZ - Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken