

WOZ-waardes Woningvoorraad naar Eigendom en Regio 2015 en 2017

Inhoud

Onderdeel 1

BZK Voorraad 2015 NL	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom in Nederland, 1 januari 2015
BZK Voorraad 2015 COROP	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per COROP-gebied, 1 januari 2015
BZK Voorraad 2015 GEM	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per gemeente, 1 januari 2015
BZK Voorraad 2017 NL	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom in Nederland, 1 januari 2017
BZK Voorraad 2017 COROP	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per COROP-gebied, 1 januari 2017
BZK Voorraad 2017 GEM	Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per gemeente, 1 januari 2017

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 180809.

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 additioneel statistisch onderzoek te doen om een tabellenset samen te stellen over de WOZ-waarde per eigendomsstatus, op 1 januari van de jaren 2015 en 2017, landelijk en per geografisch gebied.

Deze opdracht is een vervolg op het additioneel statistisch onderzoek dat is gepubliceerd onder: "<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/45/eigendomsverhoudingen-woningmarkt-2012-2016>".

Over de geleverde bestanden

Hieronder wordt de tabellenset toegelicht. Elke tabel is in csv-formaat beschikbaar in bijgevoegde ZIP-bestanden.

WOZ-waarde per eigendomsstatus in 2015 en 2017

- Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad per eigendomsstatus.
- De populatie is de woningvoorraad volgens de BAG op 1-1-2015 en 1-1-2017, zoals vastgesteld door het CBS.
- Voor elk jaar zijn er drie csv-bestanden, namelijk op landelijk, COROP- en gemeentenniveau. In totaal zijn er dus zes bestanden.
- De variabelen zijn als volgt:

“Eigendom” – eigendomsstatus

“WOZtot” – totale WOZ-waarde (per miljoen euro) van woningen met plausible WOZ-waarde

“WOZmean” – gemiddelde WOZ-waarde (per duizend euro) van woningen met plausible WOZ-waarde

“Aantal” – het aantal woningen in de woningvoorraad op peilmoment

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

“WOZmeanGeo” – gemiddelde WOZ-waarde (per duizend euro) van woningen met plausible WOZ-waarde van alle eigendomsstatussen binnen een geografisch gebied

“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. Verder is bij de gemiddelde WOZ-waarde de kwaliteitsregel toegepast dat voor minimaal 85% van de woningen waarover het gemiddelde berekend wordt, de WOZ-waarde bekend moet zijn. Indien dit niet zo bleek te zijn, is de gemiddelde WOZ-waarde leeg gelaten.

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.

Begrippen

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

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

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

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.

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

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.

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.

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

COROP - Lokalisering van gemeenten per COROP-gebied. De indeling in COROP-gebieden vormt een regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in. Omstreeks 1970 ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma, waaraan de indeling haar naam dankt. Nederland telt 40 COROP-gebieden.

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.
Bron	Inkomens Informatie Systeem (IIS)
Algemene beschrijving	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