



# **Kenmerken van transformaties op de woningmarkt: 2014-2016**

Krista Keller

Ilona Pinter

**CBS Den Haag**  
Henri Faasdreef 312  
2492 JP Den Haag  
Postbus 24500  
2490 HA Den Haag  
+31 70 337 38 00  
[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

projectnummer

170686  
SDI  
November 2018

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	4
1.2 Wat zijn transformaties?	4
1.3 De kwaliteit van de cijfers	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. Kenmerken van de woningtransformaties: methodologische verantwoording</b>	<b>6</b>
2.1 De kenmerken van het pand voor de transformatie	6
2.2 De kenmerken van het vbo na transformatie	7
2.3 De kenmerken van de bewoners van getransformeerde woningen	8
2.4 Aanvullend kenmerk: gebiedstransformatie of solitaire transformatie	9
<b>3. Kenmerken van de woningtransformaties: resultaten</b>	<b>11</b>
3.1 Algemene bevindingen	11
3.2 Gebiedstransformatie	12
<b>4. Tot slot</b>	<b>14</b>
<b>Annex A - Bronnen</b>	<b>15</b>
<b>Annex B - Begrippen</b>	<b>18</b>

# 1. Inleiding

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geeft in dit rapport en bijbehorende [tabellenset](#) meer inzicht in de kenmerken van de transformaties op de woningmarkt voor de jaren 2014 tot en met 2016<sup>1</sup>. In dit rapport wordt gesproken van een transformatie op het moment dat een pand of een deel van een pand met niet-woonfunctie wordt herbestemd voor wonen. Het aantal transformaties was al bepaald in voorgaande publicaties<sup>2</sup>. In dit voorliggende rapport is getracht de verschillende kenmerken met betrekking tot de panden, woningen en bewoners van deze al eerder bepaalde transformaties in kaart te brengen.

## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil inzicht in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De omvang van de woningvoorraad wordt al regulier door het CBS in kaart gebracht<sup>3</sup>. De toevoegingen van verblijfsobjecten (vbo's) door transformatie is een verdere verbijzondering van de zogeheten overige toevoegingen en correcties.

Desondanks bestaan er nog verschillende onbeantwoorde vragen die gerelateerd zijn aan deze toevoegingen van woningen door transformatie. Deze hebben betrekking op de kenmerken van het type panden dat getransformeerd wordt, van de woningen, en van de huishoudens die erin zijn gaan wonen.

In dit verkennende onderzoek is getracht deze kenmerken voor de woningtransformaties van 2014 tot en met 2016 in kaart te brengen. Naast de tijdsdimensie, wordt er ook gekeken naar de kenmerken op provinciaal niveau om zo mogelijke regionale verschillen inzichtelijk te maken. In dit onderzoek is geen onderscheid gemaakt tussen transformaties ten gevolge van functieverandering vbo en transformaties ten gevolge van toevoeging vbo. Dit onderscheid is wel gemaakt in de eerdere publicaties over het aantal transformaties op de woningmarkt. De wens is nu echter meer gericht op zowel uitsplitsingen naar verschillende kenmerken van transformaties op de woningmarkt, als op uitsplitsingen naar provincies. Het aantal waarnemingen wordt dan te gering wanneer daarnaast ook onderscheid zou worden gemaakt naar type transformatie.

## 1.2 Wat zijn transformaties?

Met transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden bedoeld. In dit onderzoek gaat het om woningtransformaties. Oftewel, om het hergebruik van bestaande panden met vbo's met niet-woonfuncties, waarvoor in de plaats vbo's met woonfunctie komen. Het gaat daarbij niet alleen om grootschalige transformaties waarbij ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden. Als een pand wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit dan ook niet mee als transformatie. Vbo's die zonder of na een kleine aanpassing transformeren naar een woning, tellen wel mee. Met behulp van beslisregels gebaseerd op de BAG, BRP en WOZ wordt beoogd om alleen de daadwerkelijke transformaties mee te nemen en de administratieve correcties uit te sluiten. Zie voor

---

<sup>1</sup> Ten tijde van het onderzoek waren de cijfers over 2016 nog voorlopig.

<sup>2</sup> In 2016 is het [aantal woningtransformaties per gemeente voor 2012-2015](#) gepubliceerd en in 2017 zijn de cijfers over 2015 definitief gemaakt en is 2016 voorlopig bepaald in de publicatie [Transformaties op de woningmarkt, 2015-2016](#). De update [Transformaties op de woningmarkt, 2016-2017](#) is tegelijkertijd met deze publicatie uitgekomen, waardoor de resultaten nog niet meegenomen konden worden ten tijde van dit onderzoek.

<sup>3</sup> Zie StatLinetable [Voorraad Woningen en Niet-woningen](#).

meer informatie over hoe de transformaties zijn afgeleid het rapport [Transformaties op de woningmarkt, 2016-2017](#).

### 1.3 De kwaliteit van de cijfers

Het aantal transformaties is dus al bepaald in voorgaande onderzoeken. Deze zijn gebaseerd op gegevens uit de BAG, BRP en WOZ. Er kan echter niet met volledige zekerheid worden vastgesteld of de vastgestelde transformaties werkelijke transformaties zijn. Ten tijde van dit onderzoek waren de nieuwste cijfers over het aantal woningtransformaties in 2016 en 2017 nog niet beschikbaar, daarom zijn de cijfers gebaseerd op het aantal transformaties zoals die in 2017 waren vastgesteld voor 2014 tot en met 2016<sup>4</sup>.

In het huidige onderzoek is getracht om meer achtergrondkenmerken te beschrijven van zowel de woningen die door de transformaties zijn ontstaan, als hun bewoners. Deze kenmerken kunnen niet altijd met dezelfde kwaliteit worden beschreven. Zo zijn de kenmerken van de panden vrijwel volledig gevuld en gebaseerd op registers, met uitzondering van langdurige leegstand. Langdurige leegstand per vbo is enkel bepaald voor 2016 en 2017. Om deze reden kan alleen de langdurige leegstand van de woningtransformaties in 2016 gepubliceerd worden.

De WOZ-waarde van de getransformeerde woningen komt uit de WOZ-registratie. De WOZ-waarde betreft hier de voorlopige waarde. Omdat de WOZ-waarde op 1 januari na oplevering vaak nog onbekend is en de waardebepaling van de objecten op 1 januari t gebaseerd is op 1 januari t-1, is het WOZ-register van t+2 gebruikt. Voor 2016 is geen WOZ-waarde opgenomen, omdat het bestand met peildatum 1 januari 2018 nog niet beschikbaar is.

De bewonerskenmerken hebben betrekking op de kenmerken van de huishoudens op 1 januari van het eerste jaar dat er volgens het BRP-register bewoning is aangetroffen in een getransformeerde woning<sup>5</sup>. Hoe recenter de transformatie, hoe groter de kans dat er nog geen bewoning is aangetroffen op 1 januari van de daaropvolgende, beschikbare jaren. De aantallen liggen dus vanzelfsprekend lager in 2016: 4 160 huishoudens voor 8 095 getransformeerde woningen, ten opzichte van 5 420 huishoudens voor 6 395 getransformeerde woningen in 2014. Het bruto-inkomen en de sociaaleconomische categorie zijn nog niet beschikbaar over 2017. De peildatum van de bewonerskenmerken die koppelden aan de getransformeerde woningen in 2016 is 1 januari 2018. Daarom ontbreekt het bruto-inkomen en de sociaaleconomische categorie voor het transformatiejaar 2016. Daarnaast kent de kwaliteit van deze gegevens ook zijn beperking door bijvoorbeeld administratieve vertragingen of fouten in de administratie zelf. Bij het publiceren van inkomens- en vermogensgegevens worden de aantallen dan ook afgerond op honderdtallen.

### 1.4 Leeswijzer

De rest van dit rapport is als volgt opgezet. Hoofdstuk 2 bevat een methodologische toelichting op de kenmerken van de woningtransformaties. Hoofdstuk 3 geeft een nadere beschouwing van de kenmerken en tot slot gaat hoofdstuk 4 in op mogelijk vervolgonderzoek.

---

<sup>4</sup> Zie voor meer informatie: [Transformaties op de woningmarkt, 2015-2016](#). Het aantal transformaties in 2016 is hierin nog bestempeld als een voorlopig cijfer omdat er ten tijde van dat onderzoek nog geen WOZ-informatie beschikbaar was voor peildatum 1 januari 2017.

<sup>5</sup> Getransformeerde woning verwijst in dit onderzoek naar de woning die voortkomt uit de woningtransformaties.

## 2. Kenmerken van de woningtransformaties: methodologische verantwoording

Dit hoofdstuk gaat uitgebreider in op de toevoeging van kenmerken van de panden, de vbo's en huishoudens van de woningen die voortkomen uit de woningtransformaties in de jaren 2014 tot en met 2016<sup>6</sup>. Daarnaast is ook nog gekeken of er gesproken kan worden van gebiedstransformaties of enkel solitaire transformaties. Een beschrijving van de bepaling van woningtransformaties en hoe de feitelijke transformaties van administratieve correcties onderscheiden kunnen worden, is terug te vinden in het nieuwste rapport over transformaties op de woningmarkt<sup>7</sup>. Een uitgebreide beschrijving van de gebruikte bronnen en welke informatie daaruit gebruikt is, is opgenomen in annex A. Gebruikte begrippen zijn nader toegelicht in annex B.

De kenmerken van getransformeerde woningen zijn gegroepeerd naar de eenheid waarop deze zijn gebaseerd: kenmerken van het pand, kenmerken van het vbo en kenmerken van het huishouden dat de getransformeerde woning als eerst bewoont. In dit hoofdstuk wordt per groepering een methodologische toelichting gegeven. Ook de aanpak voor het aanduiden van gebiedstransformaties wordt in dit hoofdstuk beschreven.

### 2.1 De kenmerken van het pand voor de transformatie

Sinds 2017 wordt er in de publicatie 'Transformaties op de woningmarkt' al gepubliceerd over oppervlakte en hoofdfunctie op vbo-niveau. Deze kenmerken hebben we nu ook in de tabellenset opgenomen<sup>8</sup> en aangevuld met het bouwjaar, stedelijkheidscategorie en langdurige leegstand. Voor het vaststellen of er sprake is van een transformatie is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de WOZ-registratie, de Basisregistratie Personen (BRP), het Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden (SSB) en het Handelsregister (HR).

#### 2.1.1 Oppervlakte, bouwjaar en hoofdgebruiksfunctie

Informatie over het oppervlakte, bouwjaar en hoofdgebruiksfunctie<sup>9</sup> van het pand komen uit de BAG. Enkel voor de hoofdgebruiksfunctie van het pand dient een extra berekening gemaakt te worden. Dit omdat de gebruiksfunctie aan een vbo is gekoppeld en een pand uit meerdere vbo's kan bestaan. Op basis van de oppervlakte is gekeken welke gebruiksfunctie voornamelijk in het pand aanwezig was.

#### 2.1.2 Langdurige leegstand

Informatie over langdurige leegstand komt voort uit het project 'Landelijke monitor leegstand'. Hierin is de langdurige leegstand op vbo-niveau voor alle soorten vastgoed in 2016 en 2017 bepaald. Of een vastgoedobject leeg staat of niet, is bepaald op basis van de registraties BAG, WOZ, BRP en HR. Een verblijfsobject behorend tot de vastgoedvoorraad volgens de BAG, staat administratief leeg als hier volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én als er volgens de WOZ geen gebruiker is, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister. Het gaat hierbij om administratieve leegstand: er is niet in de praktijk getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen en /of dat er een bedrijf of instelling actief is. Als een verblijfsobject twee jaar achter elkaar leegstaat wordt er gesproken over

---

<sup>6</sup> Zoals vastgesteld in 2017: [Transformaties op de woningmarkt, 2015-2016](#).

<sup>7</sup> [Transformaties op de woningmarkt, 2016-2017](#).

<sup>8</sup> Hoofdgebruiksfunctie is in deze publicatie enkel op pandniveau gepubliceerd.

<sup>9</sup> Celfunctie is onder overige gebruiksfunctie gerekend.

langdurige leegstand. Om uitspraken te kunnen doen op pandniveau is op het moment dat er sprake is van meer dan één verblijfsobject op basis van de oppervlakte bepaald of het pand 'geheel', 'gedeeltelijk' of in zijn 'geheel niet' leegstond. De langdurige leegstand van getransformeerde panden kon ten tijde van dit onderzoek alleen afgeleid worden ten behoeve van de transformaties die in 2016 hebben plaatsgevonden.

### **2.1.3 Stedelijkheid**

De indeling van gemeenten naar stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente. Allereerst is voor ieder adres binnen een gemeente de adressendichtheid vastgesteld van een gebied met een straal van 1 km rondom dat adres. De omgevingsadressendichtheid van een gemeente is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen die gemeente. De vijf stedelijkheidsklassen zijn gebaseerd op klassegrenzen van 2500, 1500, 1000 en 500 adressen per km<sup>2</sup>. De volgende klassen worden onderscheiden:

- Zeer sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer);
- Sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500);
- Matig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1000 tot 1500);
- Weinig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 500 tot 1000);
- Niet stedelijk (omgevingsadressendichtheid van minder dan 500).

## **2.2 De kenmerken van het vbo na transformatie**

De volgende kenmerken van de getransformeerde woning zijn in dit onderzoek opgenomen: oppervlakte van de woning, eigendom en de WOZ-waarde. Hiervoor is gebruik gemaakt van de BAG, WOZ-register, BRP en het SSB. De oppervlakte is van alle getransformeerde woningen bekend en komt uit de BAG. De WOZ-waarde en eigendom is daarentegen niet altijd bekend, omdat er een vertraging zit tussen het moment dat de woningtransformatie is vastgesteld en de registratie van de WOZ-waarde en eigenaar.

### **2.2.1 Eigendom**

De eigendomssituatie van de verblijfsobjecten met woonfunctie wordt ieder jaar op 1 januari door het CBS vastgesteld en in het SSB opgenomen. Deze afleiding is gebaseerd op de eigenaar volgens zowel het Inkomens Informatie Systeem (IIS-WOZ) als het Kadaster.

Op basis van de eigenaar kan worden vastgesteld of het een koopwoning betreft of niet. Bij een koopwoning is de eigenaar ook volgens de BRP op het adres ingeschreven. Voor een huurwoning kan daarnaast nog worden vastgesteld of de eigenaar (verhuurder) een woningcorporatie of een andere organisatie en/of een particulier is. In dit onderzoek worden daarmee de volgende categorieën onderscheiden:

- Koopwoning;
- Huurwoning van woningcorporatie;
- Huurwoning van overige verhuurder (andere organisatie of particuliere huur);
- Onbekend.

### **2.2.2 WOZ-waarde**

De WOZ-waarde wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. De waardepeildatum is 1 januari t-1, oftewel een gemeente stelt de waarde vast op basis van de marktwaarde op 1 januari van het jaar daarvoor. De waarde die is vastgesteld, is voorlopig. Er is namelijk een mogelijkheid voor de eigenaar/gebruiker bezwaar aan te tekenen tegen de hoogte ervan.

De WOZ-waardes van de woningtransformaties in jaar t zijn nog niet altijd op 1 januari t+1 terug te vinden in de WOZ-registratie. Dit geldt met name voor de vbo's die van functie zijn veranderd. Met betrekking tot het afleiden van de WOZ-waarde van de getransformeerde woning is dan ook de volgende methode gehanteerd:

- Voor de in 2014 getransformeerde vbo's is de WOZ-waarde van de objecten in voorraad op 1-1-2016 (die een waardepeildatum van 1-1-2015 hebben) afgeleid, mits de gebruikscodes volgens de WOZ-registratie 'wonen'<sup>10</sup> was;
- Voor de in 2015 getransformeerde vbo's is de WOZ-waarde van de objecten in voorraad op 1-1-2017 (die een waardepeildatum van 1-1-2016 hebben) afgeleid, mits de gebruikscodes volgens de WOZ-registratie 'wonen' was;
- Voor de in 2016 getransformeerde vbo's kon nog geen WOZ-waarde worden afgeleid, omdat de WOZ-waarde van de objecten in voorraad op 1-1-2018 nog niet beschikbaar is.

Met deze methodiek hebben we voor respectievelijk 56% en 57% van de getransformeerde vbo's uit 2014 en 2015 een WOZ-waarde kunnen afleiden. Onder 'onbekend' vallen niet alleen de getransformeerde vbo's die nog niet in de WOZ-registratie voorkwamen met gebruikscodes 'wonen', maar ook de vbo's die wel deze gebruikscodes hebben maar waarvan de waarde op 'onbekend' staat in de WOZ-registratie.

## 2.3 De kenmerken van de bewoners van getransformeerde woningen

De volgende kenmerken van de bewoners van getransformeerde woningen zijn afgeleid uit het SSB en het Integraal inkomens- en vermogensonderzoek: leeftijd, sociaaleconomische status, bruto-inkomen huishouden en het type huishouden. De kenmerken van de huishoudens zijn afgeleid op 1 januari van het eerste jaar dat er volgens het BRP-register bewoning is aangetroffen in een getransformeerde woning. Hoe recenter de transformatie, hoe groter de kans dat er nog geen bewoning is aangetroffen op 1 januari van de daaropvolgende beschikbare jaren. Het aantal huishoudens is dan ook lager in 2016 dan in 2014 en 2015, zie voor de resultaten hoofdstuk 3<sup>11</sup>.

Er kunnen meerdere huishoudens ingeschreven staan op een verblijfsobject, denk dan aan studentenwoningen en institutionele woningen. In dit onderzoek nemen wij alle huishoudens mee die ingeschreven staan op een verblijfsobject.

Leeftijd en sociaaleconomische status hebben betrekking op de referentiepersoon van het huishouden. De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van de andere leden in het huishouden worden bepaald en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend. Uit de leden van het huishouden wordt de referentiepersoon als volgt gekozen:

- als er een paar is binnen het huishouden: de man;
- als het paar van gelijk geslacht is: de oudste van het paar;
- in een eenouderhuishouden: de ouder;
- in een overig huishouden: de oudste meerderjarige man of, als deze ontbreekt, de oudste meerderjarige vrouw.

---

<sup>10</sup> Gebruikscodes 10 'woning', 11 'woning met praktijkruimte' en 12 'recreatiewoning en overige woning'.

<sup>11</sup> Er bleek een aantal huishoudens in één jaar aan meerdere vbo's gekoppeld te zijn (0,3%). Deze huishoudens zijn binnen één jaar woonachtig geweest op meerdere adressen. Het gaat dan met name om studenten en institutionele huishoudens, waarvan beide vbo's binnen dezelfde gemeente lagen. Hetzelfde huishouden is 1 keer in een jaar meegenomen.



### **2.3.1 Type huishouden en leeftijd referentiepersoon**

Voor ieder huishouden zijn deze kenmerken volledig gevuld, ze komen uit het SSB. Leeftijd heeft betrekking op de referentiepersoon in het huishouden. Het type huishouden bevat zowel de particuliere als de institutionele huishoudens. De institutionele huishoudens bestaan uit één 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. Deze is apart opgenomen als categorie. De overige categorieën hebben betrekking op een particulier huishouden, waarin de personen zichzelf kunnen voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

### **2.3.2 Bruto-inkomen huishouden**

Het bruto-inkomen huishouden omvat al het inkomen uit arbeid, inkomen uit eigen onderneming, inkomen uit vermogen, uitkering inkomensverzekeringen, uitkering sociale voorzieningen, ontvangen gebonden overdrachten en ontvangen inkomensoverdrachten van de leden uit het huishouden. Deze gegevens komen uit het integraal inkomens- en vermogensonderzoek. Hierin zitten enkel de particuliere huishoudens.

De particuliere huishoudens zijn verdeeld in 100 groepen van gelijke omvang op basis van het bruto-inkomen. De grenzen van de verdeling zijn bepaald door de particuliere huishoudens van geheel Nederland te rangschikken naar hoogte van het inkomen. De eerste 40 groepen vallen onder de lage inkomens, de volgende 40 groepen onder de middeninkomens en de hoogste 20 groepen onder de hoge inkomens.

Ten tijde van het onderzoek waren er nog geen inkomensgegevens beschikbaar over 2017. Van de huishoudens die gekoppeld zijn aan een woning op 1 januari 2018, ontbreekt daarmee dus het inkomen. Dit heeft met name consequenties voor de getransformeerde woningen in 2016. Voor deze woningen konden in zijn geheel geen inkomensgegevens aangekoppeld worden aangezien bewoning daar alleen met peilmoment 1 januari 2018 wordt vastgesteld.

### **2.3.3 Sociaaleconomische status**

De sociaaleconomische categorie van een persoon is bepaald aan de hand van de bron van het inkomen dat de referentiepersoon op het peilmoment heeft. Indien de referentiepersoon meerdere inkomstenbronnen heeft, dan worden deze in een jaar met elkaar vergeleken. Het hoogste bedrag is in principe bepalend. Daarnaast wordt meegenomen of een persoon ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling of als meewerkend gezinslid actief is. Dat is medebepalend voor de sociaaleconomische categorie. Aangezien de sociaaleconomische status afhankelijk is van de inkomensgegevens, en deze gegevens nog niet beschikbaar zijn voor de huishoudens op 1 januari 2018, kan ook de sociaaleconomische status voor de bewoners van de getransformeerde woningen in 2016 nog niet afgeleid worden.

## **2.4 Aanvullend kenmerk: gebiedstransformatie of solitaire transformatie**

Het al dan niet kunnen aantonen van een gebiedstransformatie heeft in dit onderzoek enkel betrekking op vbo's die getransformeerd zijn tot woningen. Andere type transformaties, bijvoorbeeld van kantoor naar winkel, worden dan ook niet meegenomen in de bepaling van een mogelijke gebiedstransformaties.

Het komt regelmatig voor dat er meerdere vbo's per pand worden getransformeerd tot woning. Om inzichtelijk te krijgen of het om solitaire woningtransformaties gaat of dat er binnen een beperkt gebied meerdere woningtransformaties hebben plaatsgevonden (een zogenaamde gebiedstransformatie), dient er dan ook niet alleen naar het aantal getransformeerde vbo's in een gebied gekeken te worden, maar ook naar het aantal panden waarin deze transformaties plaatsvinden en of deze in dezelfde buurt liggen. Er is hierbij aangenomen dat een gebiedstransformatie over een langere periode loopt, waardoor is gekeken naar het totaal aantal woningtransformaties in de periode 2014-2016. Als indicatie voor een mogelijke gebiedstransformaties wordt voorgesteld om naar het gemiddeld aantal betrokken panden per buurt in een gemeente te kijken. Gekozen is voor het *gemiddelde* omdat er niet op buurtniveau gepubliceerd kan worden in verband met een te hoog onthullingsrisico.

### 3. Kenmerken van de woningtransformaties: resultaten

In dit hoofdstuk wordt een aantal opvallende kenmerken van de woningtransformaties nader beschreven. Daarnaast is onderzocht of er gesproken kan worden van gebiedstransformaties of enkel solitaire transformaties.

#### 3.1 Algemene bevindingen

Er hebben in de periode 2014 tot en met 2016 rond de 22 duizend woningtransformaties plaatsgevonden in 4 duizend panden. Er hebben dus meerdere woningtransformaties in eenzelfde pand plaatsgevonden, zie ook tabel 3.1. Het merendeel van deze panden, ruim 60%, ligt in (zeer) sterk stedelijke gemeentes<sup>12</sup> en heeft een oppervlakte van 250m<sup>2</sup> of groter<sup>13</sup>. De meeste panden staan in Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant, respectievelijk 22%, 21% en 15% in 2016. In Zuid-Holland en Noord-Holland zie je dat het met name om getransformeerde woningen gaat in panden die voorheen ook al een woonfunctie hadden (respectievelijk 35% en 31% in 2016). Dat is relatief meer dan dat het totale beeld voor Nederland laat zien (25%). Dit komt doordat er ook provincies zijn waar relatief meer woningtransformaties hebben plaatsgevonden in kantoorpanden: Noord-Brabant (28%) en Gelderland (26%).

Meer dan de helft van de panden waarin een woningtransformatie heeft plaatsgevonden, is van voor 1945. Dit verandert niet in de tijd. Hetzelfde zie je in het algemeen ook terug op provincieniveau, met uitzondering van Drenthe, Flevoland en Gelderland. Hier zie je over de drie jaren heen relatief wat meer woningtransformaties terug in nieuwere panden van na 1965 (respectievelijk 44%, 75% en 36%).

Een deel van de panden (24%) stond geheel of gedeeltelijk leeg vóór de woningtransformaties in 2016. In Gelderland, Utrecht en Zuid-Holland ligt dit aandeel een stuk hoger, rond de 30%. Het gaat bij de gedeeltelijk leegstaande panden voornamelijk om panden met een woonfunctie (50%) en bij de geheel leegstaande panden om een kantoorfunctie (24%).

Tabel 3.1. Aantal transformaties en panden.

	2014	2015	2016*	2014-2016*
Aantal transformaties	6 395	7 825	8 095	22 315
Aantal betrokken panden	1 390	1 660	1 895	4 945

Meer dan de helft (53% in 2016) van de getransformeerde woningen heeft een oppervlakte van 15 tot 50 m<sup>2</sup> en 20% heeft een oppervlakte van 50 tot 75 m<sup>2</sup>. Hetzelfde beeld zie je in de jaren 2014 en 2015 terug. Van de getransformeerde woningen met een bekende WOZ-waarde in 2015 heeft 78% een WOZ-waarde van minder dan 150.000 euro, in 2014 was dit 71%. De getransformeerde woningen zijn voor 81% in het bezit van verhuurders anders dan woningcorporaties, zowel in 2015 als in 2016<sup>14</sup>. In 2014 was dit nog 84%.

<sup>12</sup> 34% in zeer sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer) en 30% in sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500).

<sup>13</sup> 29% heeft een oppervlakte van 250 tot 500 m<sup>2</sup>, 28% een oppervlakte van 500 tot 5000 m<sup>2</sup> en 5% een oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> of groter.

<sup>14</sup> Ook hier kijken we alleen naar de getransformeerde woningen met een bekend eigendom, omdat het onbekende eigendom relatief hoger ligt voor de recentere transformatiejaren doordat het later zichtbaar is in de registers.

De woningen met een WOZ-waarde van 150.000 tot 300.000 euro zijn voor 70% huurwoningen van een overige verhuurder. Als je kijkt naar de woningen met een WOZ-waarde van 300.000 euro of meer, dan gaat het voor een groot deel om eigen woningen (43%). Van de getransformeerde woningen met een hogere WOZ-waarde ligt verder een hoger aandeel in de (zeer) sterk stedelijke gemeentes. Zo ligt meer dan 70% van de getransformeerde woningen met een WOZ-waarde van 450.000 euro of meer in (zeer) stedelijke gemeentes, terwijl dat voor woningen met een WOZ-waarde van minder dan 150.000 euro 58% is.

Van de 22 duizend getransformeerde woningen is er bij 63% bewoning aangetroffen<sup>15</sup>, 74% van de getransformeerde woningen in 2014, 72% in 2015 en 45% in 2016. Zoals in hoofdstuk 2 al was aangegeven, is het aandeel waar bewoning is aangetroffen groter voor de oudere woningtransformaties dan voor de meest recente.

Er wonen voornamelijk eenpersoonshuishoudens in de getransformeerde woningen (73%), gevolgd door paren zonder thuiswonende kinderen (18%)<sup>16</sup>. Van de huishoudens met een bekend bruto-inkomen, heeft 68% een laag bruto-inkomen. De referentiepersonen van de huishoudens zijn voornamelijk werknemer (40%) of nog niet schoolgaand/schoolgaand/student (30%), waarbij we ook hier enkel kijken naar de referentiepersonen met een bekende sociaaleconomische categorie. De meeste referentiepersonen zitten in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 27 jaar (53%). Er zijn nog geen verschuivingen in de tijd te zien.

In 4% van de bewoonde getransformeerde woningen waren meerdere huishoudens geconstateerd. Het gaat hierbij voornamelijk om eenpersoonshuishoudens (88%) en huishoudens met een referentiepersoon van 28 jaar of jonger (70%). Het lijkt hier dus met name om studenten- en starterswoningen voor samenwonende stellen te gaan, die nog niet als partners geregistreerd staan. We zien dit in Zuid-Holland, Noord-Holland en Gelderland.

Het merendeel (16%)<sup>17</sup> van de woningen die voortvloeien uit de woningtransformatie, zijn dan ook huurwoningen van verhuurders anders dan woningcorporaties, met een oppervlakte van 15-50 m<sup>2</sup> en een WOZ-waarde onder de 150.000 euro. Als we kijken naar de bewoners van deze woningen dan zien we dat het voornamelijk gaat om jonge eenpersoonshuishoudens met een laag basisinkomen (27%). Het aandeel nog niet schoolgaand/schoolgaand/student (betreft met name het laatste) is ook relatief hoog (21%).

## 3.2 Gebiedstransformatie

In grote gemeenten zoals Eindhoven, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam komen relatief veel transformaties voor in de periode 2014-2016 (respectievelijk 2 605, 2 465, 1 485 en 1 125). Hierbij zijn ook relatief veel verschillende panden verspreid over verschillende buurten betrokken.

Door te kijken naar de hoeveelheid panden die betrokken is bij woningtransformaties binnen een buurt, komt er een genuanceerder beeld naar boven. Dan vallen voornamelijk de volgende gemeenten op: Brielle (Zuid-Holland) met 10 betrokken panden binnen één buurt, Franekeradeel (Friesland) met

---

<sup>15</sup> Het peilmoment waarop gekeken is, is 1 januari van een jaar (of meerdere jaren) na de transformatie. Mocht een getransformeerde woning in bijvoorbeeld 2015 bewoond zijn op zowel 1 januari 2016 als 1 januari 2017, maar door verschillende huishoudens, dan kijken we naar het eerste huishouden dat koppelt aan de getransformeerde woning.

<sup>16</sup> Over het geheel genomen: 2014-2016.

<sup>17</sup> Dit is 45% als je enkel kijkt naar getransformeerde woningen met een bekende WOZ-waarde en eigenaar.

5 betrokken panden binnen één buurt en relatief veel woningtransformaties, en Delfzijl (Groningen) met 10 betrokken panden in twee buurten met tegelijkertijd ook relatief veel woningtransformaties. Gezien het feit dat er hier meerdere woningtransformaties over meerdere panden in dezelfde buurt plaatsvinden, kan dit een indicatie zijn voor een gebiedstransformatie met betrekking tot woningen. Hierbij is het goed om ook rekening te houden met het aantal woningtransformaties in hetzelfde pand. Als er een enkele woningtransformatie plaatsvindt binnen een paar panden in dezelfde buurt, dan is het niet reëel om te spreken van een gebiedstransformatie.

Hoewel er in de gemeente Amsterdam dus wel veel panden zijn met getransformeerde woningen, zijn er gemiddeld weinig panden per buurt bij betrokken (2,2). Hier zijn veel woningtransformaties (2 465) over relatief veel panden (345) en buurten (155) verspreid, waardoor het niet reëel is om te spreken van een gebiedstransformatie op basis van het gemiddeld aantal betrokken panden in een buurt.

Tabel 3.2. Gemeenten met gemiddeld het hoogste aantal panden per buurt dat betrokken is bij een woningtransformatie.

Provincie	Gemeente	Stedelijkheid	Aantal woning-transformaties	Aantal betrokken panden	Aantal betrokken buurten in de gemeente	Gemiddeld aantal betrokken panden per buurt
Zuid-Holland	Brielle	Weinig	25	10	1	10
Friesland	Franekeradeel	Weinig	20	5	1	5
Groningen	Delfzijl	Weinig	25	10	2	5
Noord-Holland	Hilversum	Zeer sterk	185	115	23	5
Groningen	Haren	Weinig	10	5	1	5
Gelderland	Doesburg	Weinig	5	5	1	5
Utrecht	Wijk bij Duurstede	Matig	10	5	1	5
Noord-Holland	Enkhuizen	Matig	15	10	2	5
Noord-Brabant	Boxtel	Matig	5	5	1	5
Limburg	Beek	Weinig	5	5	1	5

## 4. Tot slot

In dit verkennende onderzoek naar de kenmerken van de woningtransformaties, is getracht meer inzicht te krijgen in het soort woningtransformaties dat plaatsvindt. Hiervoor is gebruik gemaakt van informatie uit de BAG, WOZ-register, BRP en afleidingen uit het SSB.

Tijdens het onderzoek kwam aan het licht dat er van relatief veel woningtransformaties nog geen WOZ-waarde bekend was. Een woningtransformatie brengt mutaties in de registers met zich mee waar nogal eens vertraging in kan zitten, waardoor informatie uit deze registers niet altijd gelijk de juiste informatie geeft. Er dient meer onderzoek gedaan te worden om de kwaliteit van deze registraties te verbeteren. Het is op voorhand niet te zeggen of dit tot betere of nieuwe inzichten leidt.

Om ook te kunnen duiden naar bewonerskenmerken is tijdens dit onderzoek gebruik gemaakt van een analysebestand dat op 1 januari van een onderzoeksjaar alle huishoudens en het adres waarop ze ingeschreven staan, beschrijft. Omdat in de huidige opzet alleen het peilmoment van 1 januari wordt beschouwd, kan het zijn dat er net op dat moment geen bewoning wordt aangetroffen in een desbetreffende getransformeerde woning. Wanneer voor de woningen en huishoudens gebruik zou zijn gemaakt van gegevens gedurende het gehele jaar en niet voor een specifiek peilmoment, zou de koppeling tussen bewoners en de getransformeerde woningen naar alle waarschijnlijkheid hoger zijn geweest. Bij deze alternatieve aanpak zouden in principe alle huishoudens die de getransformeerde woning voor het eerst bewonen aangetroffen zijn.

Er is in dit voorliggende onderzoek een eerste aanzet gedaan om gebiedstransformaties in kaart te brengen. De focus in dit project ligt echter op niet-woningen die getransformeerd worden tot woning. Hiermee hebben we geen inzicht in de overige type transformaties, bijvoorbeeld van winkel naar kantoor. Dergelijke transformaties dragen echter wel bij aan de identificatie van mogelijke gebiedstransformaties. Een verfijning van de afbakening en het meenemen van andere mogelijke transformaties zullen de identificatie van gebiedstransformaties zichtbaarder maken.

Een koppeling met de enquête Verleende bouwvergunningen om te bepalen wie de opdrachtgever van het transformatieproject is en wat de kostenomvang van de projecten is, was ten tijde van dit onderzoek nog niet mogelijk. Dit is wel iets wat in een eventueel vervolg meegenomen kan worden. Ook kunnen in een vervolgonderzoek kenmerken van de buurt worden meegenomen: welke voorzieningen zijn er ten tijde van de woningtransformaties? De ontwikkeling van het voorzieningenniveau in de tijd is daarbij ook interessant: is door het transformatieproject ook meer geïnvesteerd in het voorzieningenniveau? Wel is het belangrijk te beseffen dat dergelijke ontwikkelingen lastig zijn toe te schrijven aan enkel de nieuw bijgekomen woningen door woningtransformaties. Er kunnen uiteraard ook andere factoren een rol spelen wanneer ontwikkelingen op buurtniveau bekeken worden.

## Annex A - Bronnen

<b>Bron</b>	<b>Algemeen Bedrijven Register (ABR)</b>
Algemene beschrijving	Het Algemeen Bedrijven Register (ABR) vormt voor het CBS de ruggengraat van het statistisch proces voor economische statistieken. Het ABR is een systeem waarin identificerende gegevens en structuurgegevens over alle bedrijven en instellingen (inclusief zelfstandigen) zijn geregistreerd. Hieruit worden de statistische eenheden bedrijfseenheid, ondernemingengroep en lokale bedrijfseenheid afgeleid. Het ABR bevat informatie over de economische activiteit en het aantal werkzame personen. Daarnaast bevat het ABR ook informatie over bepaalde 'events'. Een event geeft een gebeurtenis of wijziging weer binnen het ABR: bijvoorbeeld de oprichting, overname of opheffing van een bedrijf.
Leverancier	Kamer van Koophandel (KvK), Belastingdienst, Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV), De Nederlandsche Bank (DNB) en het CBS.
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	Gegevens worden doorlopend geactualiseerd.
Bijzonderheden	

<b>Bron</b>	<b>Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)</b>
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.

<b>Bron</b>	<b>Basisregistratie Personen (BRP)</b>
Algemene beschrijving	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. Voor meer informatie over de BRP wordt verwezen naar de website van de Rijksdienst voor Identiteitsgegevens <a href="http://www.rvig.nl/brp">http://www.rvig.nl/brp</a> .
Leverancier	Gemeenten
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	Gegevens worden doorlopend geactualiseerd.
Bijzonderheden	

<b>Bron</b>	<b>Handelsregister (HR)</b>
Algemene beschrijving	Iedere onderneming of rechtspersoon moet zich via de Kamer van Koophandel (KvK) laten registreren in het Handelsregister (HR). Het HR is een registratie van (rechts- en natuurlijke) personen, maatschappelijke activiteiten en ondernemingen en legt tevens vast hoe deze zich onderling verhouden. De populatie van het HR voor dit onderzoek omvat alle actieve ondernemingen en/of alle actieve (natuurlijke) personen die in het HR staan ingeschreven of ondernemingen of (natuurlijke) personen die maximaal 6 maanden voorafgaand aan het peilmoment zijn opgestart.
Leverancier	Kamer van Koophandel
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	Gegevens worden doorlopend geactualiseerd.
Bijzonderheden	



<b>Bron</b>	<b>Stelsel van Sociaal Statistische Bestanden (SSB)</b>
Algemene beschrijving	Het SSB is een stelsel van registers en enquêtes, die op persoonsniveau aan elkaar zijn gekoppeld. Per jaargang worden meer dan 50 verschillende registers gebruikt. Deze registers hebben betrekking op verschillende sociaaleconomische onderwerpen, zoals banen, uitkeringen, woningen en onderwijs. Het SSB bevat voorlopige en definitieve gegevens. Bij definitieve gegevens zijn registers en enquêtes onderling op elkaar afgestemd en consistent gemaakt. De doelpopulatie van het SSB bestaat uit alle personen die in Nederland wonen, en personen die niet in Nederland wonen maar in Nederland werken of een uitkering dan wel pensioen vanuit Nederland ontvangen. Er staan in het SSB gegevens over banen, uitkeringen, personen, huishoudens en bedrijven.
Leverancier	CBS op basis van verschillende registers en enquêtes
Integraal of steekproef	Integraal en steekproef.
Periodiciteit	Varieert.
Bijzonderheden	

<b>Bron</b>	<b>Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-registratie</b>
Algemene beschrijving	De gegevensverzameling voor deze registratie bestaat naast de "vastgestelde waarde" (WOZ-waarde) ook uit de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak te relateren als aan een belanghebbende. Uit de WOZ-registratie kan informatie worden afgeleid over het gebruik en de gebruiker(s) van een verblijfsobject.
Leverancier	Gemeenten
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	Jaarlijks sinds 1997
Bijzonderheden	

## Annex B - Begrippen

### **Bruto-inkomen huishouden**

Het primair inkomen (beloning voor het beschikbaar stellen van arbeid en kapitaal) vermeerderd met uitkeringen inkomensverzekering, uitkeringen sociale voorziening, gebonden overdrachten en ontvangen inkomensoverdrachten. Om tot hoog/midden/laag inkomen te komen zijn de particuliere huishoudens verdeeld in 100 groepen van gelijke omvang op basis van het bruto-inkomen. De grenzen van de verdeling zijn bepaald door de particuliere huishoudens van geheel Nederland te rangschikken naar hoogte van het inkomen. De eerste 40 groepen vallen onder de lage inkomens, de volgende 40 groepen onder de middeninkomens en de hoogste 20 groepen onder de hoge inkomens.

### **Celfunctie**

Gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen.

### **Eigendom**

Voor ieder verblijfsobject in de woningvoorraad wordt de eigendomssituatie vastgesteld door gebruik te maken van de WOZ, BRP, Kadasterinformatie en informatie over corporaties en gebouwen. Zo kan worden vastgesteld of de eigenaar de gebruiker is (eigen woning), een corporatie is of een overig verhuurder is.

### **Gebruiksfunctie**

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

### **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 personen in 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.

### **Langdurige leegstand**

Een verblijfsobject dat zowel op 1 januari van het huidige jaar leegstaat als op 1 januari een jaar daarvoor.

### **Niet-woning**

Verblijfsobject met één of meer gebruiksfuncties, maar zonder woonfunctie.

### **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.

### **Referentiepersoon**

Uit de leden van het huishouden wordt de referentiepersoon als volgt gekozen: als er een paar is binnen het huishouden: de man; als het paar van gelijk geslacht is: de oudste van het paar; in een eenouderhuishouden: de ouder; in een overig huishouden: de oudste meerderjarige man of - als deze ontbreekt - de oudste meerderjarige vrouw.

### **Sociaaleconomische categorie**

Classificatie van een persoon naar sociaaleconomische categorie op basis van inkomensbronnen in een jaar. Om de categorie te bepalen worden alle inkomsten in een jaar van de verschillende inkomensbronnen die iemand heeft, met elkaar vergeleken. Het hoogste bedrag is in principe bepalend voor de sociaaleconomische categorie. Daarnaast wordt meegenomen of een persoon ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling of als meewerkend gezinslid actief is. Dat is medebepalend voor de sociaaleconomische categorie.

### **Stedelijkheid**

De indeling van gemeenten naar stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente. Allereerst is voor ieder adres binnen een gemeente de adressendichtheid vastgesteld van een gebied met een straal van 1 km rondom dat adres. De omgevingsadressendichtheid van een gemeente is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen die gemeente. De vijf stedelijkheidsklassen zijn gebaseerd op klassegrenzen van 2500, 1500, 1000 en 500 adressen per km<sup>2</sup>.

### **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.

### **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 Koninkrijkrelaties  
CBS - Centraal Bureau voor de Statistiek  
CBS-CvB - Centrum voor Beleidsstatistiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek  
HR - Handelsregister  
IIS-WOZ - Inkomens Informatie Systeem  
SSB - Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden  
Vbo - Verblijfsobject  
WOZ - Waarde Onroerende Zaken

## **Centrum voor Beleidsstatistiek**

Het CBS verzamelt gegevens bij personen, bedrijven en instellingen om deze daarna te verwerken tot statistische informatie over groepen mensen, bedrijven en hun omgeving. De resultaten stelt het CBS voor iedereen beschikbaar. Voor sommige vragen is deze informatie, die beschikbaar wordt gesteld via de CBS-website [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), echter niet toereikend. In dat geval kunnen externe partijen zich wenden tot het Centrum voor Beleidsstatistiek (CBS-CvB).

Het CBS-CvB bepaalt in nauw overleg met de klant welke informatie in welke vorm beschikbaar en nuttig is voor het beantwoorden van de vraag. Daarna voert het CBS-CvB het onderzoek uit en beschrijft de resultaten in een rapport of maatwerkpublicatie. Alle uitkomsten en publicaties worden openbaar gemaakt en zijn te vinden op de website van het CBS-CvB ([www.cbs.nl/cvb](http://www.cbs.nl/cvb)).

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan CBS-CvB onder vermelding van het referentienummer 170686. Ons e-mailadres is [maatwerk@cbs.nl](mailto:maatwerk@cbs.nl).