



Transformaties

op de woningmarkt

2016-2017

**Transformaties
op de woningmarkt
2016-2017**

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2017-2018	2017 tot en met 2018
2017/2018	Het gemiddelde over de jaren 2017 tot en met 2017
2017/'18	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2017 en eindigend in 2017
2015/'16-2017/'18	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2015/'16 tot en met 2017/'18

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

Colofon

Uitgever

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

Prepress: Centraal Bureau voor de Statistiek
Ontwerp: Edenspiekermann

Inlichtingen

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

ISBN 978-90-357-1557-8
ISSN 2210-8521

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2018.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits CBS als bron wordt vermeld.

Inhoud

Samenvatting 5

1 Inleiding 6

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

2 Plausibele transformaties versus administratieve correcties: methodologische verantwoording 10

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

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

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

4 Totslot 24

- Bronnen 26
- Begrippen 28
- Afkortingen 31
- Medewerkers 32

Samenvatting

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) geeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in dit methodologische rapport en bijbehorende tabellenset meer inzicht in het aantal transformaties van woningen voor de jaren 2016 en 2017¹⁾. Met transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden bedoeld. Naast onderliggend methodologisch rapport is een rapportage gepubliceerd over de *kenmerken* van de woningtransformaties²⁾. Dit betreft een pilotstudie naar de bewoners van woningtransformaties en de eigenschappen van de panden voor en na transformatie.

Om het aantal transformaties vast te stellen wordt de methodiek uit voorgaande onderzoeken gebruikt³⁾. In beginsel worden mogelijk transformaties afgeleid op basis van informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Vervolgens wordt extra informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP) en de Waarde Onroerende Zakenregistratie (WOZ) gebruikt om te bepalen of er tussen de mogelijke transformaties nog gevallen zitten die niet plausibel zijn. In dit methodologische rapport is uitgelegd hoe de BAG, BRP en WOZ-registratie in samenhang zijn gebruikt voor dit onderzoeksdoel.

In dit voorliggende rapport staan de definitieve cijfers over 2016 en de voorlopige cijfers over 2017 beschreven. In beide jaren geldt dat van de mogelijke woningtransformaties (gebaseerd op enkel informatie uit de BAG) iets minder dan de helft als plausibel bestempeld kan worden. Het aantal waarmee de woningvoorraad ten gevolge van transformaties is gegroeid, komt dan op ongeveer 7,5 duizend woningen per jaar. Dit is nagenoeg gelijk aan de jaren 2015 en 2013. Het aandeel woningen dat toegevoegd wordt aan de woningvoorraad door hergebruik van bestaande panden is ongeveer een kwart van alle zogeheten Overige toevoegingen en Correcties samen (in 2016 ging het om 31 duizend en in 2017 om 28 duizend woningen)⁴⁾. Nog steeds ontstaan de meeste nieuwe woningen in panden die voorheen een kantoorfunctie hadden. Qua projectgrootte – in de zin van het aantal toegevoegde woningen per pand – komen er zowel veel kleine al grote projecten voor. Wel lijkt er een verschuiving naar de kleine transformatieprojecten plaats te vinden. Van alle gemeentes hebben Amsterdam, Den Haag en Eindhoven de grootste aantallen woningtransformaties.

¹⁾ In eerdere publicaties zijn voor de jaren 2012 tot en met 2015 het aantal woningtransformaties inzichtelijk gemaakt (zie later in het rapport).

²⁾ [Kenmerken transformaties op de woningmarkt 2014-2016](#).

³⁾ Zie later in het rapport.

⁴⁾ Nieuwbouw is hier niet in meegerekend. Zie [Open data van het CBS voor de cijfers](#).

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

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

Dit is een herhaalonderzoek. In 2015 is al een verkennend onderzoek¹⁾ uitgevoerd waarin op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) transformaties zijn vastgesteld. In 2016 is dat onderzoek uitgebreid waarbij ook informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP) en de registratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ) zijn gebruikt²⁾. Door deze extra informatie zijn de plausibele transformaties beter van administratieve correcties te onderscheiden. In 2017 is dezelfde methode gehanteerd voor de verslagjaren 2015 en 2016.³⁾ In dit herhaalonderzoek wordt het aantal transformaties in 2017 bepaald. Daarnaast zijn de cijfers over 2016 opnieuw berekend aangezien de benodigde WOZ-gegevens nu beschikbaar zijn.

1.2 Wat zijn transformaties?

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

¹⁾ Zie het rapport [Transformaties op de woningmarkt](#). Voor de cijfers zie [Mogelijke transformaties op de woningmarkt](#).

²⁾ Zie het rapport [Transformaties op de woningmarkt plausibel of niet](#). Voor de cijfers zie [Transformaties op de woningmarkt 2012-2015](#).

³⁾ Zie voor het rapport en de cijfers [Transformaties op de woningmarkt 2015-2016](#).

Methodologisch gezien, wordt in het onderzoek twee typen woningtransformaties onderscheiden (zie figuur 1.2.1):

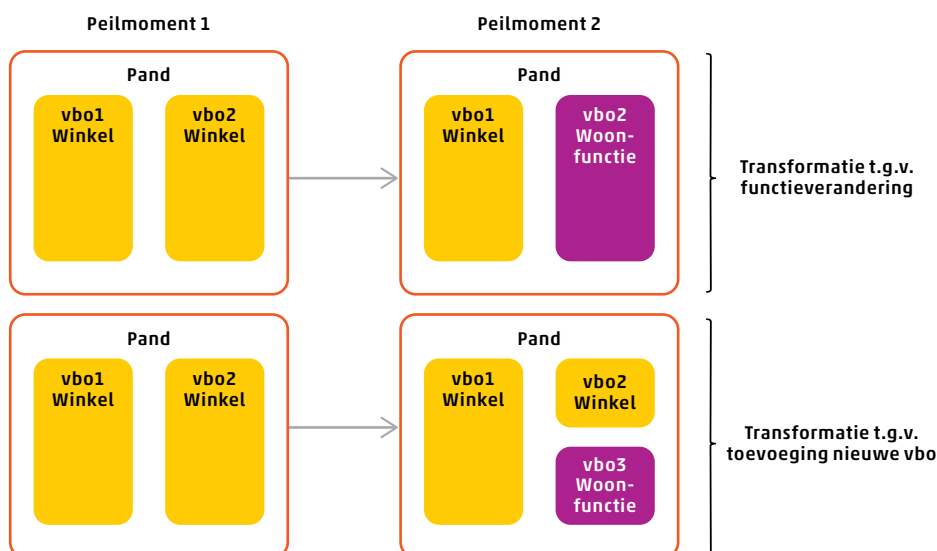
1. Transformaties ten gevolge van een verandering in de functie: een reeds bestaand vbo met als gebruiksfunctie 'niet-woning' wordt getransformeerd naar een vbo met de gebruiksfunctie 'woning'.

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

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

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

1.2.1 Voorbeelden van de twee typen transformaties



1.3 Gegevens uit BAG gecombineerd met informatie uit BRP en WOZ

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

Op basis van de gegevens in de BAG wordt bepaald hoeveel transformaties mogelijk hebben plaatsgevonden. Dit is per jaar gedaan. Om de transformaties in een jaar vast te stellen zijn de kenmerken van panden en vbo's op 1 januari van een jaar (peilmoment 1) vergeleken met die op 1 januari een jaar later (peilmoment 2). Nadat alle mogelijke transformaties zijn vastgesteld, worden administratieve correcties zoveel mogelijk onderscheiden van plausibele transformaties. Dit gebeurt allereerst op basis van een aantal beslisregels die is gebaseerd op de BAG. Daarna wordt ook BRP en WOZ informatie gebruikt om administratieve correcties uit te kunnen filteren. De belangrijkste beslisregel die op de BRP is gebaseerd, stelt dat op een adres in principe niemand mag wonen op het eerste peilmoment om van een transformatie te kunnen spreken. De belangrijkste WOZ beslisregel is dat het betreffende adres volgens het WOZ-register op peilmoment 1 geen woning mag zijn. De BAG, BRP en WOZ gerelateerde beslisregels worden in hoofdstuk 2 verder uitgewerkt.

1.4 Indeling van het rapport

In hoofdstuk 2 worden de beslisregels die gebaseerd zijn op de BAG, het BRP en de WOZ in detail uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de beslisregels nader gekwantificeerd. Hiermee wordt duidelijk om hoeveel transformaties het per jaar gaat en wordt per stap aangegeven hoeveel administratieve correcties worden afgevangen.⁴⁾ Ook worden de plausibele transformaties nader beschouwd. Hoofdstuk 4 sluit af.

⁴⁾ De volledige tabellenset met resultaten naar provincies, COROP-gebieden, gemeentegrootte en gemeenten is apart gepubliceerd op de website van het CBS.

2.

**Plausibele
transformaties**

versus

**administratieve
correcties:**

methodologische

verantwoording

2.1 Inleiding

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

2.2 Selectie mogelijke transformaties uit de BAG

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

De precieze procedure bevat de volgende stappen:

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

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

Hierbij moesten in een aantal uitzonderlijke situaties beslissingen genomen worden:

- Woningen die tot nieuwbouw ²⁾ behoren, zijn uit de selectie gehaald.
- Woningen die toegevoegd zijn aan bestaande panden waarin alleen verblijfsobjecten met woonfunctie zaten, tellen niet mee.
- Woningen die zijn verdwenen uit de getransformeerde panden waar woningen zijn toegevoegd, worden niet geteld. Ofwel, van de hergebruikte panden zijn alleen de toegevoegde woningen gemeten.
- Wanneer vbo's in meerdere panden liggen, worden ze slechts in één pand geteld volgens dezelfde systematiek als voor de reguliere CBS-woningvoorraadstatistiek³⁾.
- Wanneer vbo's in een transformatie van pand wisselen, worden ze gezien als nieuwe vbo's in het pand waarin ze terecht komen.
- Wanneer volgens de BAG meerdere gebruiksdoelen gelden, dan krijgt de woonfunctie voorrang. Bij de selectie van mogelijke transformatie wordt een vbo met woon- en winkelfunctie dus als een vbo met woonfunctie geteld.
- Tot slot worden onbekende oppervlakten (9999 of 99999) op 0 gezet en bij de verschillende uitsplitsingen niet meegeteld.

2.3 Plausibel of niet plausibel volgens BAG

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

1. In beide groepen tellen transformaties niet mee wanneer een vbo een oppervlakte heeft van kleiner dan 15 m², omdat het niet plausibel is dat het hierbij gaat om de toevoeging van zelfstandige woningen.
2. Voor beide groepen geldt dat een transformatie niet plausibel is wanneer meerdere vbo's in één pand met een bouwjaar die slechts 2 jaar jonger is dan het jaar waarin de transformatie heeft plaatsgevonden. Voor woningtransformaties in 2016 betekent dit, dat het bouwjaar van het pand voor 2014 moet liggen.
3. Voor beide groepen moet de oppervlakteverandering van het niet-woondeel en het woondeel van het pand plausibel zijn. Aangezien er minimaal een vbo met woonfunctie moet zijn toegevoegd, is de eis gesteld dat de oppervlakte van het woondeel moet toenemen. De oppervlakte van het niet-woondeel mag afnemen of toenemen⁴⁾. Als het oppervlakte van het niet-woondeel gelijk blijft, wordt dit gezien als een administratieve correctie en als niet plausibel bestempeld.
4. Binnen de groep transformaties door verandering van functie, is een transformatie niet plausibel wanneer de vbo met een niet-woonfunctie er een woonfunctie bij krijgt terwijl de vbo de niet-woonfunctie eveneens behoudt. Deze gevallen lijken administratieve

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

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

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

correcties waarbij tijdens de invoering van de BAG de woonfunctie ten onrechte nog niet was vastgelegd.

5. Transformaties van panden met slechts één vbo, waarbij de gebruiksfunctie van die ene vbo verandert van logiesfunctie naar woonfunctie, worden als niet plausibel bestempeld. Deze beslisregel heeft dus alleen betrekking op de groep transformaties door verandering van functie.

2.4 Plausibel of niet plausibel volgens BRP en WOZ

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

1. Een transformatie van een vbo is niet plausibel wanneer op peilmoment 1 iemand staat ingeschreven volgens de BRP. De aannahme is dat in deze gevallen er al een woning aanwezig is, maar dat deze nog niet in de BAG was opgenomen.
Merk daarbij op dat deze beslisregel niet alleen geldt voor transformaties door functieverandering, maar ook transformaties door de toevoeging van vbo's. Het komt namelijk voor dat een vbo na peilmoment 1 in de BAG is opgenomen met een ingangsdatum voor peilmoment 1 (late respons).⁵⁾
Voor de beslisregel dat er op peilmoment 1 niemand op het verblijfsobject ingeschreven mag zijn, geldt een drietal uitzonderingen:
 - a. Voor vbo's die aanvankelijk een cel- of gezondheidsfunctie hadden mag op peilmoment 1 wel een BRP inschrijving zijn, mits deze inschrijving institutioneel is.
 - b. Ook voor industriefunctie mag iemand staan ingeschreven op peilmoment 1, mits de WOZ-gebruiksfunctie een boerderij is en op peilmoment 2 niet.
 - c. Ten slotte mag ook bij vbo's waarvoor aanvankelijk een logiesfunctie gold iemand ingeschreven staan op peilmoment 1, mits de WOZ-gebruiksfunctie op peilmoment 1 een recreatiewoning is en op peilmoment 2 niet.
2. Transformaties waarbij volgens de BRP op peilmoment 2 alleen personen behorende tot een institutionele huishouding op het adres van de betreffende vbo ingeschreven staan, zijn niet plausibel. Deze beslisregel is met name van toepassing op vbo's die aanvankelijk een gezondheidsfunctie hadden. Op het moment dat op peilmoment 2 alleen institutionele personen ingeschreven staan, mag worden aangenomen dat de vbo nog steeds een instelling betreft.
3. Wanneer niemand op peilmoment 1 staat ingeschreven volgens de BRP, kan het door leegstand toch voorkomen dat een vbo in werkelijkheid al een woning is. Om administratieve ruis rondom deze (leegstaande) woningen te ondervangen, wordt informatie uit de WOZ-registratie gebruikt. Deze wordt allereerst gebruikt voor de beslisregel dat een transformatie niet plausibel is wanneer volgens het WOZ-register op

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









- peilmoment 1 de betreffende vbo al een woning of woning met praktijkruimte was.
4. Op het moment dat er niemand is ingeschreven op peilmoment 2 is eveneens aanvullende informatie uit de WOZ gebruikt om vast te stellen of een betreffende vbo in een transformatie op dat moment wel een woning was maar op dat moment leeg stond. Wanneer op peilmoment 2 een vbo geen inschrijving heeft en daarbij volgens de WOZ ook geen woonfunctie had, is de transformatie niet plausibel.

2.5 Selectiecriteria visueel weergegeven

In figuur 2.5.1 zijn alle beslisregels schematisch weergegeven. De regels zijn ingedeeld naar de bronnen en peilmomenten waarop zij betrekking hebben. Wanneer een potentiële transformatie niet voldoet aan deze criteria, dan wordt deze transformatie in dit onderzoek als administratieve correctie beschouwd. Bijvoorbeeld, als de betreffende vbo een oppervlakte heeft van minder dan 15 m² dan is deze transformatie niet plausibel. Hoofdstuk 3 gaat in op het aantal administratieve correcties die per selectie criterium of stap worden vastgesteld. Ook wordt het uiteindelijk resterende aantal transformaties beschreven.

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

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

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

3.

Aantal

transformaties door

functieverandering

en toevoeging

nieuwe vbo's

3.1 Inleiding

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

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

In het onderzoek worden op basis van de BAG en de in paragraaf 2.2 beschreven selectiecriteria allereerst alle panden en vbo's geselecteerd die mogelijk getransformeerd kunnen zijn. In de jaren 2016 en 2017 gaat het dan om 31 865 mogelijke woningtransformaties. Hiervan zijn 6 945 transformaties door functieverandering en 24 920 transformaties door toevoeging van nieuwe vbo's.

Om te achterhalen of dit plausibele transformaties zijn, worden de woningtransformaties verrijkt met aanvullende BRP- en WOZ-informatie op peilmoment 1 en op peilmoment 2. Tabel 3.2.1 laat voor de verschillende transformatiejaren het koppelrendement zien voor de BRP- en WOZ-registers op zowel peilmoment 1 als peilmoment 2. Voor de volledigheid zijn ook de resultaten van de eerdere jaren uit het voorgaande onderzoek toegevoegd. Ten tijde van het voorliggende onderzoek was het WOZ-bestand met peildatum 1 januari 2018 nog niet beschikbaar, waardoor er geen WOZ-informatie gebruikt kon worden voor peildatum 2 van het transformatiejaar 2017. Hierdoor zijn deze cijfers voorlopig.

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

	Peilmoment	2013	2014	2015	2016	2017*
		%				
Verblijfsobjecten die bewoond zijn (volgens BRP)	1	22,1	26	29,3	29,8	27,9
	2	63,8	62,1	59,8	63	67,6
Verblijfsobjecten met bekende WOZ gebruiksfunctie	1	20,3	25,9	29,7	27,9	25,3
	2	43,5	60,6	70	68,1	- ¹⁾

¹⁾ WOZ-bestand met peildatum 1 januari 2018 is niet beschikbaar.

De koppelrendementen voor 2017 zijn in lijn met de voorgaande jaren. Ook nu is het koppelresultaat van het BRP op peilmoment 1 laag, aangezien de meeste verblijfsobjecten op dat moment nog geen woningen zijn. Dat het koppelrendement op peilmoment 2 geen 100% is, kan komen doordat niet altijd iemand gelijk ingeschreven zal staan in een nieuwe woning. Wanneer woningen leegstaan worden ze niet teruggevonden in het BRP.

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

3.3 Toepassen van vastgestelde beslisregels op mogelijke transformaties

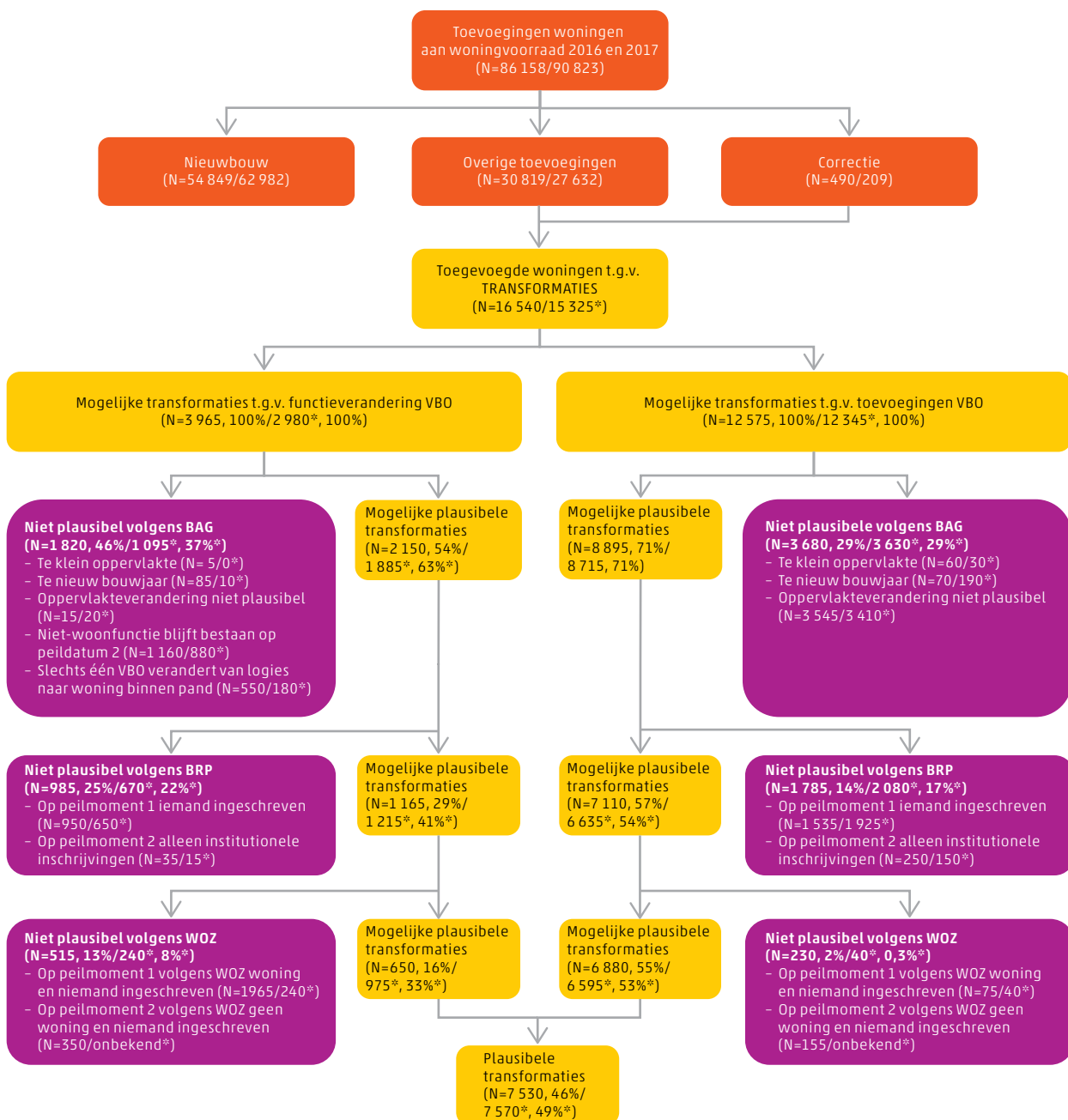
Zoals in hoofdstuk 2 is uitgelegd, wordt per beslisregel nagegaan welke mogelijke transformaties als plausibel kunnen worden gezien en welke naar alle waarschijnlijkheid administratieve correcties zijn. Hierbij worden de beslisregels toegepast op basis van achtereenvolgens de BAG, BRP en WOZ-registratie.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

Figuur 3.3.1 laat zien dat er in 2016 en 2017 respectievelijk 16,5 duizend en 15,3 duizend mogelijke woningtransformaties zijn. Uiteindelijk lijkt iets minder dan de helft een plausibele transformatie. Het aandeel plausibele transformaties ligt in 2017 iets hoger doordat niet alle beslisregels op basis van de WOZ zijn toegepast¹⁾. Van de mogelijke transformaties door functieverandering blijkt in 2017 tweederde een administratieve correctie te zijn. In eerdere jaren lag dit aandeel boven de tachtig procent. Bij de transformatie ten gevolge van toevoegingen van nieuwe woningen aan bestaande panden wordt – net als in voorgaande twee jaren – iets minder dan de helft als niet plausibel bestempeld. Dat het aandeel implausibele transformaties door functieverandering zo fors is afgenomen, komt hoofdzakelijk door de afname bij

¹⁾ Cijfers voor transformaties in 2017 zijn voorlopige cijfers. Ten tijde van het onderzoek waren nog geen WOZ data met peildatum 1 januari 2018 beschikbaar. Om deze reden kon bij het vaststellen van de transformaties in 2017 niet getoetst worden of de (getransformeerde) woningen ook volgens WOZ een woonfunctie hadden. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een overschatting van het aantal transformaties in 2017.

beslisregels 7 en 8 (zie paragraaf 2.3). Dat kan komen doordat de kwaliteit van de vulling van de BAG-registratie verder is toegenomen en administratieve aanpassingen minder voorkomen. Ondanks dat de kwaliteit van de BAG toeneemt, is de extra informatie uit de BRP- en WOZ-registratie van toegevoegde waarde. Ook in 2017 wordt nog ongeveer 3 duizend gevallen als administratieve correcties bestempeld. Dit is bijna geheel toe te schrijven aan beslisregel 9 (zie paragraaf 2.4); ofwel op peilmoment 1 stond er al iemand ingeschreven.

3.3.1 Toepassing van vastgestelde beslisregels (met aantallen voor 2016 en 2017)



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

Tabel 3.4.1 geeft een overzicht van het aantal transformaties per jaar vanaf 2013. De opbouw van de tabel volgt de beslisboom (zie figuur 3.3.1). Zoals eerder gemeld zijn de cijfers over 2017 voorlopig. Omdat ten tijde van het onderzoek nog geen WOZ data met peildatum 1 januari 2018 beschikbaar waren, kon bij het vaststellen van de transformaties in 2017 niet getoetst worden of de (getransformeerde) woningen volgens WOZ geen woonfunctie hadden op peilmoment 2. Dit leidt tot een overschatting van het aantal transformaties in 2017. De cijfers over 2016 laten zien dat op basis van deze extra WOZ-informatie er 565 transformaties toch niet plausibel zijn.

3.4.1 Transformaties op de woningmarkt

	2012	2013	2014	2015	2016	2017* ¹⁾
Aantal mogelijke transformaties						
t.g.v. functieverandering	6 995	4 245	3 545	4 365	3 965	2 980
t.g.v. van toevoeging nieuwe VBO	11 590	23 285	14 405	12 890	12 575	12 345
Aantal mogelijke transformaties na toepassing BAG beslisregels						
t.g.v. bij functieverandering	3 385	1 910	1 830	2 300	2 150	1 885
t.g.v. bij toevoeging nieuwe VBO	4 585	12 655	8 150	9 080	8 895	8 715
Aantal mogelijke transformaties na toepassing BRP beslisregels						
t.g.v. bij functieverandering	815	720	890	1 130	1 165	1 215
t.g.v. door toevoeging nieuwe VBO	3 425	7 305	6 180	7 340	7 110	6 635
Aantal plausibele transformaties na toepassing WOZ beslisregels						
t.g.v. bij functieverandering	390	415	500	715	650	975
t.g.v. bij toevoeging nieuwe VBO	3 365	7 105	5 895	7 110	6 880	6 595
Aantal mogelijk plausibele transformaties						
Totaal	3 755	7 520	6 395	7 825	7 530	7 570

¹⁾ Cijfers voor transformaties in 2017 zijn voorlopige cijfers. Ten tijde van het onderzoek waren nog geen WOZ data met peildatum 1 januari 2018 beschikbaar. Om deze reden kon bij het vaststellen van de transformaties in 2017 niet getoetst worden of de (getransformeerde) woningen ook volgens WOZ een woonfunctie hadden. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een overschatting van het aantal transformaties in 2017.

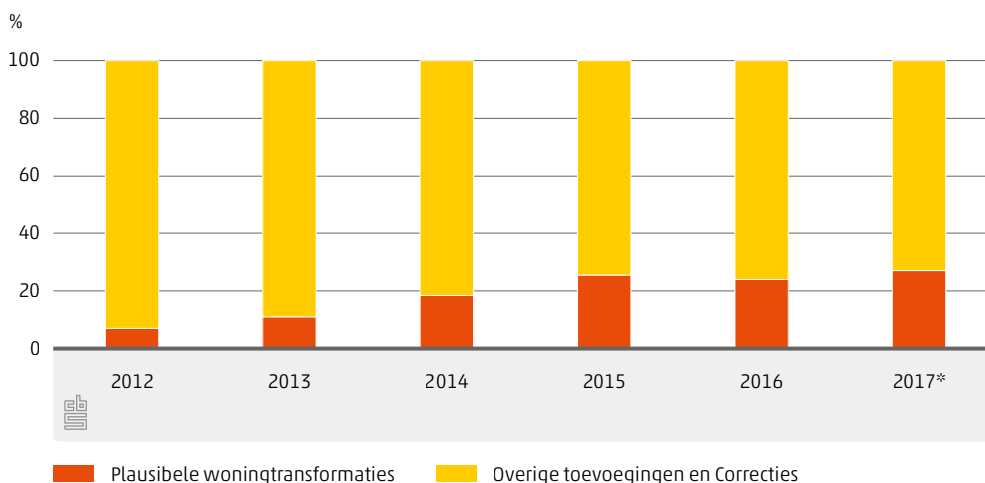
In 2017 is het totaal aantal plausibele transformaties nagenoeg gelijk aan voorgaande twee jaren en 2013. In 2012 ligt het aantal woningtransformaties beduidend lager. Vanaf deze periode werd het hergebruiken van leegstaande bestaande panden steeds interessanter doordat het Rijk de meeste obstakels voor transformatie in wet- en regelgeving in 2012 heeft weggenomen. Die veranderingen hebben onder andere gezorgd voor meer kansen voor transformatie.²⁾

Figuur 3.4.2 laat zien dat het aandeel woningen dat toegevoegd wordt aan de woningvoorraad ten gevolge van transformaties ongeveer een kwart is van alle

²⁾ [Veel gestelde vragen over transformaties op de woningmarkt.](#)

zogenoemde Overige toevoegingen en Correcties samen³⁾. Dit is de laatste 3 jaren redelijk constant. In 2017 is een lichte stijging te zien, maar mogelijk komt dat door de lichte overschatting van de voorlopige cijfers. Overigens is nieuwbouw⁴⁾ wel de belangrijkste reden dat de woningvoorraad groeit (zie tabel 3.4.3).

3.4.2 Aantal woningtransformaties t.o.v. Overige toevoegingen en Correcties per jaar



3.4.3 Aantal toevoegingen woningen aan de voorraad nader uitgesplitst

	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Toevoegingen woningen aan woningvoorraad	102 465	117 344	79 783	78 860	86 158	90 823
waarvan nieuwbouw	48 668	49 311	45 170	48 381	54 849	62 982
waarvan overige toevoegingen en correcties	53 797	68 033	34 613	30 479	31 309	27 841
waarvan woningtransformaties	3 755	7 520	6 395	7 825	7 530	7 570

3.5 Aantal transformaties nader beschouwd

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

Om te bepalen om wat voor soort panden het gaat die zijn hergebruikt voor woningen, is op basis van het oppervlakte gekeken welke gebruiksfunctie voornamelijk in het pand aanwezig was. Bij transformatie ten gevolge van functieveranderingen is alleen gekeken naar de functie voor transformatie. In onderstaande tabel staat het oorspronkelijke hoofd-gebruiksdoel aangegeven die het pand of verblijfsobject voor de transformatie

³⁾ Nieuwbouw is hier niet in meegerekend.

⁴⁾ [Dataset Nieuwbouw](#)

had. Ook in 2017 zijn het voornamelijk kantoorpanden die omgebouwd zijn tot woningen. Ook panden die eerst als winkel gebruikt werden, zijn veelvuldig hergebruikt voor woondoeleinden. Opvallend blijft dat veel nieuwe woningen toegevoegd worden aan panden waar het aandeel woningen al het grootst was. Meestal gaat het om 'kleine' transformaties, waarbij minder dan 10 woningen toegevoegd worden aan het pand.

Als naar de grootte – in de zin van het aantal toegevoegde woningen per pand – van de transformatieprojecten wordt gekeken, geeft dit een heel divers beeld (zie tabel 3.5.2). Er zijn veel 'kleine' transformatieprojecten, waarbij minder dan 10 woningen aan het pand worden toegevoegd, maar ook grote projecten waarbij meer dan 50 woningen worden toegevoegd komen veelvuldig voor. Wel blijkt uit de cijfers dat er een kleine verschuiving plaatsvindt. Het aandeel kleine transformaties neemt toe, terwijl de projecten met minimaal 20 toegevoegde woningen een daling laten zien. Dat komt overeen met de verwachtingen, aangezien het aantal grote leegstaande panden reeds zijn hergebruikt.

3.5.1 Woningtransformaties naar oorspronkelijke (hoofd-)gebruiksdoel pand

	2015	2016	2017*
Gebruiksfunctie			
1 woonfunctie	1 090	925	1 375
2 bijeenkomstfunctie	465	380	605
3 celfunctie	0	10	5
4 gezondheidszorgfunctie	535	415	240
5 industrie functie	355	565	680
6 kantoorfunctie	3 635	3 630	3 150
7 logiesfunctie	35	95	130
8 onderwijsfunctie	315	315	450
9 sportfunctie	20	55	5
10 winkelfunctie	1 195	725	790
11 overige gebruiksfunctie	185	420	145
Totaal	7 825	7 530	7 570

3.5.2 Woningtransformaties naar aantal toegevoegde woningen

	2015	2016	2017*
Aantal toegevoegde VBO's met woonfunctie			
1	1 040	930	1 215
2-10	1 820	1 730	2 020
10-20	625	575	910
20-50	965	1 885	1 135
50-100	1 105	1 195	1 155
100+	2 270	1 225	1 135
Totaal	7 825	7 530	7 570

De transformaties zijn eveneens uitgesplit naar provincies, gemeentes en gemeentegroottes (zie [tabellenset](#)). De meeste transformaties hebben plaatsgevonden in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Deze transformaties komen bijna geheel voor rekening van respectievelijk de gemeentes Amsterdam en Den Haag (zie tabel 3.5.3). In eerdere jaren vonden de meeste transformaties plaats in de vijf grootste gemeenten. Ook in de gemeentes Groningen en Arnhem is het aantal waarmee de woningvoorraad door transformaties toeneemt, groot. In 2017 komt daar de gemeente Delft bij.

3.5.3 Gemeenten met de meeste woningtransformaties in de afgelopen vier jaar

	2014	2015	2016	2017*	Totaal
Eindhoven	395	1 425	765	560	3 150
Amsterdam	590	1 290	525	635	3 040
s-Gravenhage	790	215	445	575	2 025
Rotterdam	845	85	160	180	1 270
Groningen	445	275	195	125	1 040
Arnhem	120	350	240	155	865
Utrecht	80	115	200	375	770
Delft	45	115	110	250	520

4.

Tot slot

Om inzicht te krijgen hoeveel de woningvoorraad groeit door het transformeren van bestaande panden, is de BAG een informatieve bron. Met behulp van extra informatie uit de BRP en WOZ zijn bovendien de administratieve correcties die doorgevoerd zijn in de BAG te onderscheiden van de werkelijke transformaties. Daarbij valt op dat het aandeel administratieve correcties elk jaar verder afneemt. Het aantal woningen toegevoegd door transformaties blijft de laatste jaren met 7,5 duizend redelijk stabiel. Of dit in de toekomst zal stijgen, zal moeten blijken. In de in mei uitgebrachte Nationale Woonagenda en de onlangs gepresenteerde Miljoenennota is de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad per jaar met 75 duizend woningen moet toenemen. Het grootste deel zal door nieuwbouw moeten worden gerealiseerd, maar mogelijk zal ook het aantal woningtransformaties stijgen.

Daarbij is het informatief inzicht te krijgen in wat voor soort woningen door transformatie aan de woningvoorraad wordt toegevoegd en wie in deze woningen gaan wonen. Zoals in het voorgaande onderzoek (2017)¹⁾ is aangegeven, is dit met behulp van aanvullende bronnen te bepalen. Onlangs is een verkennend onderzoek uitgevoerd waarbij de getransformeerde panden, de nieuwe woningen en de bewoners zijn geanalyseerd.²⁾ Interessante bevindingen zijn dat het merendeel van deze transformaties kleine woningen (gebruiksoppervlakte van 15–50 m²) zijn met een WOZ-waarde onder de 150 duizend euro en in het bezit van verhuurders anders dan woningcorporaties. Kijkend naar de bewoners van de nieuwe woningen, kan geconstateerd worden dat het voornamelijk gaat om jonge eenpersoonshuishoudens met een laag basisinkomen. Het aandeel studenten is ook relatief hoog. Dit verkennende onderzoek kan nog verder uitgebreid worden met onderzoek naar bijvoorbeeld de opdrachtgevers, de kostenomvang³⁾ en informatie over de locatie.

¹⁾ Zie [Transformaties op de woningmarkt 2015–2016](#).

²⁾ Zie [Kenmerken transformaties op de woningmarkt 2014–2016](#).

³⁾ Hiervoor is een koppeling tussen de BAG en de enquête Verleende Bouwvergunningen noodzakelijk. Momenteel is dit nog niet voorhanden.

Bronnen

Bron	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Algemene beschrijving	De Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG bestaat uit twee samenhangende basisregistraties: de Basisregistratie Adressen en de Basisregistratie Gebouwen. De Basisregistratie Adressen bevat alle officiële, als zodanig toegekende, adressen op Nederlands grondgebied. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte (straat), een nummeraanduiding (huisnummer en toevoegingen) en woonplaats. Adressen worden toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen. In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. Bepaalde gegevens behorende bij de objecttypen (zoals de oppervlakte en het bouwjaar) zijn ook in de registratie opgenomen. Aan ieder object is minimaal één adres gekoppeld. Daarnaast zijn nevenadressen mogelijk. Aan panden zonder verblijfsobject (zoals onzelfstandige bijgebouwen) wordt geen adres toegekend.
Leverancier	De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de BAG. Het Kadaster beheert de BAG en krijgt de gegevens aangeleverd door de gemeenten.
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	De BAG komt maandelijks beschikbaar.
Bijzonderheden	Het CBS maakt vanaf 1 januari 2012 gebruik van de BAG.
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2012 tot en met 1 januari 2018

Bron	Basisregistratie Personen (BRP)
Algemene beschrijving	De Basisregistratie Personen is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland, en sinds 2014 de wettelijke opvolger van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De BRP wordt bijgehouden door de Nederlandse gemeenten en bevat gegevens over alle mensen die in Nederland woonachtig zijn, of zijn geweest, of een relatie hebben met de Nederlandse overheid. Elke persoon die langer dan 4 maanden rechtmatig verblijft in Nederland, moet ingeschreven worden als ingezetene. Wanneer iemand niet aan deze voorwaarden voldoet maar wel een relatie heeft met de Nederlandse overheid, wordt de persoon ingeschreven als niet-ingezetene. Te denken valt aan mensen die buiten Nederland wonen en hier werken, studeren, onroerend goed bezitten, vanuit Nederland een uitkering genieten, enzovoorts. Het bestand bevat gegevens als geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland.
Leverancier	Gemeenten
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	Er worden doorlopend cijfers ontvangen, sinds 1 oktober 1994
Bijzonderheden	De bijzondere gemeenten Bonaire, Saba en Sint Eustatius zijn niet aangesloten op de BRP.
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2012 tot en met 1 januari 2018

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

Algemene beschrijving	Het CBS verzamelt gegevens over de waarde van het onroerend goed op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze wet verplicht gemeenten al het onroerend goed (WOZ objecten), inclusief al het in aanbouw zijnde en leegstaande onroerend goed, binnen de gemeentegrenzen periodiek te taxeren. Op basis van de WOZ registratie kan voor woonruimten de eigendomssituatie en waarde van de woning en het feitelijk gebruik worden vastgesteld. De WOZ registratie is voor één peilmoment per jaar (1 januari) beschikbaar. In het bestand staan alle WOZ objecten in Nederland, met uitzondering van de WOZ objecten die getypeerd zijn als 'uitzonderd gebouwd object' (gebruikscodes 31). WOZ objecten die voor de onroerend zaak belasting (ozb) verplicht zijn vrijgesteld (onder meer infrastructuurle werken en kerken) zijn in het algemeen niet meegenomen, terwijl WOZ objecten die vanwege een facultatieve gemeentelijke belastingverordening voor de OZB zijn vrijgesteld (zoals gemeentelijke gebouwen en kassen) wel zijn meegenomen.
Leverancier	Gemeenten
Integraal of steekproef	Integraal
Periodiciteit	Jaarlijks sinds 1997
Bijzonderheden	
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2012 tot en met 1 januari 2017

Begrippen

Bijeenkomstfunctie

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

Celfunctie

Gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen.

COROP-gebied

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

Gebruiksfunctie

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

Gezondheidszorgfunctie

Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.

Industriefunctie

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

Institutioneel huishouden

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

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

Kantoorfunctie

Gebruiksfunctie voor administratie.

Logiesfunctie

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

Niet-woning

Verblijfsobject met één of meer gebruiksfuncties, maar zonder woonfunctie.

Onderwijsfunctie

Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs.

Overige gebruiksfunctie

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

Pand

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

Pandstatus buiten gebruik

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

Pandstatus in gebruik (niet ingemeten)

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

Pandstatus in gebruik

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

Sportfunctie

Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport.

Transformatie

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

Verblijfsobject

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

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

Winkelfunctie

Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten.

Waarde Onroerende Zaken

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

Woning

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

Woonfunctie

Gebruiksfunctie voor het wonen.

Afkortingen

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

Medewerkers

Auteur

Erna van der Wal
Mariëtte Goedhuys-van der Linden

Medewerker

Joren Swart
Mariëtte Goedhuys-van der Linden
Ilona Pinter

Vragen

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan SRP-Vastgoed onder vermelding van het referentienummer 180427.
Ons e-mailadres is SRP-vastgoed@cbs.nl.