



Verbeterde afleiding eigenaren van huurwoningen

Kathleen Geertjes

Ilona Pinter

Gelske van Daalen

CBS Den Haag
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag
Postbus 24500
2490 HA Den Haag
+31 70 337 38 00
www.cbs.nl

CVB
8 februari 2019

1.	Inleiding	4
2.	Actualisering aantal huurwoningen naar type eigenaar	5
2.1	Bronnen	5
2.2	Methode	5
3.	Resultaten overige verhuurders 2015-2017	7
3.1	Overige verhuur neemt toe	7
3.2	Overige verhuurders zijn vaak natuurlijke personen	7
3.3	Veel huurwoningen in eigendom van 'kleine' verhuurder	9
3.4	Type eigenaar in de provincies	10
4.	Afbakening institutionele beleggers	12
4.1	Onderzoeksvraag	12
4.2	CBS-definitie van institutioneel beleggers	12
4.3	Het belang van het onderscheid naar institutioneel beleggers	12
4.4	Bronnen en methode	13
4.5	Problemen bij de afbakening	16
5.	Conclusies	19
6.	Aanbevelingen	20
6.1	Afbakening institutionele beleggers	20
6.2	Uitsplitsen naar kenmerken woning en bewoner	20
7.	Bronbestanden en literatuur	21
7.1	Bronbestanden	21
7.2	Literatuur	22
	Bijlagen	24
	I Tabellen	24
	II Toelichting bij de tabellen	28
	Begrippen	29
	Afkortingen	32

1. Inleiding

In Nederland zijn circa 3,3 miljoen huurwoningen, waarvan 2,3 miljoen in bezit zijn van een woningcorporatie. De resterende woningen zijn in bezit van overige verhuurders. Deze groep is heel divers. Voor beleidsvraagstukken (bijvoorbeeld huurprijzen, leegstand, verduurzaming etc.) is meer inzicht in de groep overige verhuurders gewenst. Vanuit Vastgoed Belang, de branchevereniging voor particuliere beleggers in vastgoed, en het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) is het initiatief gekomen de groep overige verhuurders en het aantal woningen dat zij in bezit heeft beter in beeld te krijgen. Hiervoor is in de eerste helft van 2017 door het CBS een haalbaarheidsonderzoek¹ uitgevoerd naar de huurwoningen op peildatum 1-1-2015, met de wens om huurwoningen op basis van de eigenaren in te delen en daarbij onderscheid te maken tussen woningen in eigendom van institutionele beleggers, niet-winstbeogende instellingen, natuurlijke personen en overige rechtspersonen. Deze indeling bleek niet haalbaar met de gegevens die het CBS op dat moment beschikbaar had. Wel is uit dit onderzoek een alternatieve indeling van type eigenaar voortgekomen: natuurlijke personen, for-profit organisaties, non-profit organisaties en overige verhuur.

In opdracht van BZK heeft het CBS in 2018 een vervolgonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is tweeledig:

1. Een actualisering van de cijfers over het aantal huurwoningen naar type eigenaar in de overige verhuur (dus exclusief woningcorporaties). Hierbij is uitgegaan van de indeling naar type eigenaar van de vorige keer. Toegevoegd zijn gegevens op peildatum 1-1-2016 en 1-1-2017.
2. Een vervolg op het haalbaarheidsonderzoek naar de afbakening van institutioneel beleggers in huurwoningen. Onderzocht is of deze groep is af te bakenen op basis van additionele bronnen, zoals lijsten van vastgoedbeleggers van De Nederlandsche Bank (DNB), de ledenlijst van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) en gegevens uit de CBS-Huurenquête.

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/30/haalbaarheidsonderzoek-particuliere-verhuurders-2015>

2. Actualisering aantal huurwoningen naar type eigenaar

2.1 Bronnen

Eigendom Woningvoorraad

Uitgangspunt is het CBS-bestand Eigendom Woningvoorraad met gegevens over de eigendomssituatie van de woningen in Nederland. Het is een bestand dat gebruikers in staat stelt om woningen te koppelen aan andere bestanden. Vanaf 2012 wordt jaarlijks op 1 januari de eigendomssituatie vastgesteld. Voor dit rapport zijn de bestanden van drie peildata gebruikt, te weten 1 januari 2015, 1 januari 2016 en 1 januari 2017. Ze worden in dit rapport verder weergegeven met respectievelijk de jaaraanduiding 2015, 2016 en 2017. Uit deze drie bestanden zijn de huurwoningen geselecteerd die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Deze populatie wordt aangeduid als Overige verhuur.

Meer informatie over hoe het bestand Eigendom Woningvoorraad wordt gemaakt, staat in hoofdstuk 7.1.

Algemeen Bedrijven Register (ABR)

Dit register is sinds enkele jaren voorzien van institutionele sectorcodes. Een institutionele sector is een groep van deelnemers aan economische en financiële processen die dezelfde positie en functie in de economie hebben. Het betreft een classificatie, zoals die gebruikt wordt voor nationale rekeningen volgens de *European System of National and Regional Accounts* (ESA). In het onderzoek van de vorige keer is vastgesteld dat de institutionele sectorcode² (ook eenvoudig aangeduid met sectorcode) goed gebruikt kan worden voor een verdere indeling van de overige verhuurders. Zie voor meer toelichting hoofdstuk 1.2.2 van het eerder gepubliceerde rapport¹.

2.2 Methode

Het bestand met huurwoningen geeft per huurwoning aan wie de eigenaar is. Aan deze eigenaren van huurwoningen of te wel de verhuurders, is de sectorcode van het ABR gekoppeld via het Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer (RSIN). Bij een eenmanszaak is het RSIN gelijk aan het Burgerservicenummer (BSN); bij andere rechtsvormen is het RSIN het fiscale nummer (Fi-nummer). Op basis van de sectorcode zijn de overige verhuurders, op vergelijkbare wijze als de vorige keer, ingedeeld in vier groepen: natuurlijke personen, for-profit organisaties, non-profit organisaties en een restgroep.

De sectorcode in het ABR van 2015 en 2016 betreft de codering volgens ESA1995, en die in het ABR van 2017 die volgens de nieuwere versie ESA2010. Voor het weergeven van de ontwikkeling naar type verhuurder is het nodig om uit te gaan van één codering. Daarom is de ESA2010 sector bepaald voor de verhuurders in 2015 en 2016 middels een teruglegging: verhuurders in het bronbestand van 2015 (of 2016) die ook bekend waren in 2017, hebben de sectorcode van 2017 volgens ESA2010 toegewezen gekregen. Eventuele gewijzigde activiteiten van de verhuurder, die tot een andere sectorcode had kunnen leiden in de tussenliggende periode, zijn niet in beschouwing genomen.

Naast de toekenning van type eigenaar is ook het aantal huurwoningen per eigenaar in Nederland bepaald. Het gaat hierbij om het aantal per RSIN, de juridische eenheid. In het ABR heet dit CBS-

² Zie hoofdstuk Begrippen of <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=i#id=institutionele-sector>

persoon³. De volgende categorieën zijn gemaakt: eigenaren met 1 huurwoning, met 2 tot 10 huurwoningen, met 10 tot 50 huurwoningen, met 50 tot 250 huurwoningen en eigenaren met 250 huurwoningen of meer. Doordat het adres van de huurwoningen bekend is, kan het aantal huurwoningen per provincie of een andere regionale indeling bepaald worden.

³ Het CBS hanteert ook andere statistische eenheden voor bedrijven, namelijk de bedrijfseenheid en ondernemingengroep. Een bedrijfseenheid bestaat uit één of meer CBS-persoon; een ondernemingengroep bestaat uit één of meer bedrijfseenheden.

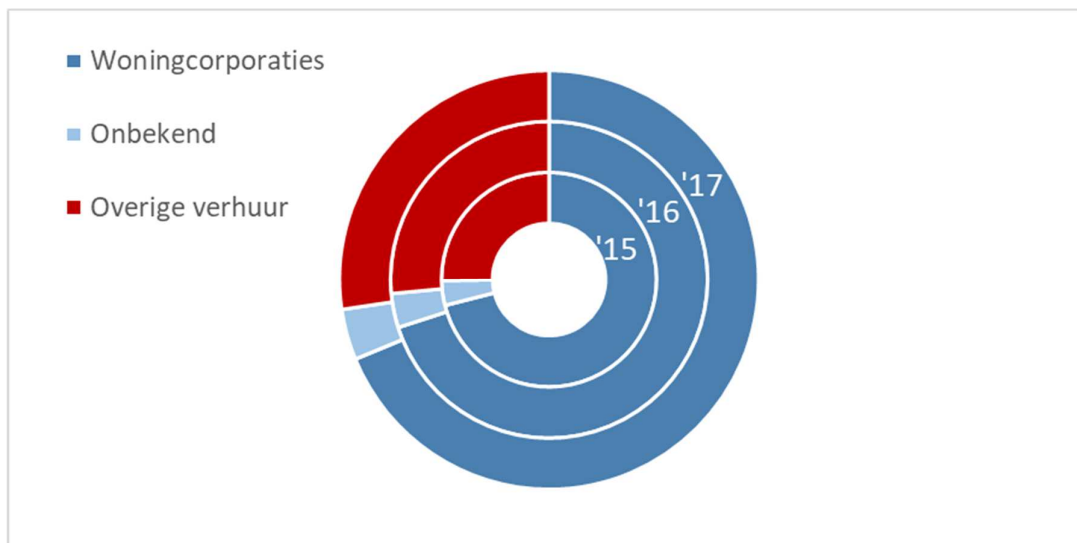
3. Resultaten overige verhuurders 2015-2017

3.1 Overige verhuur neemt toe

Het totaal aantal huurwoningen in Nederland bedraagt in 2017 circa 3,27 miljoen⁴. Dit aantal is met circa 30 duizend toegenomen ten opzichte van 2015. In 2017 is het grootste deel van de huurwoningen (69 procent) in eigendom van woningcorporaties. Meer dan een kwart (27 procent) is in eigendom van overige verhuurders en van 4 procent van de huurwoningen is de eigenaar onbekend (figuur 1).

Het aantal huurwoningen in de overige verhuur is gestegen van 820 duizend woningen in 2015 tot 895 duizend woningen in 2017. Daarmee stijgt ook het aandeel overige verhuur in het totaal, van 25 procent in 2015 tot 27 procent in 2017. Dat gaat ten koste van het aandeel huurwoningen in eigendom van woningcorporaties (in 2015 nog 71 %).

In 2017 is van 128 duizend woningen de eigenaar of de sectorcode van de eigenaar onbekend. De eigenaar ontbreekt in het bestand Eigendom Woningvoorraad als er geen koppeling mogelijk is tussen de BAG- en de WOZ-gegevens.



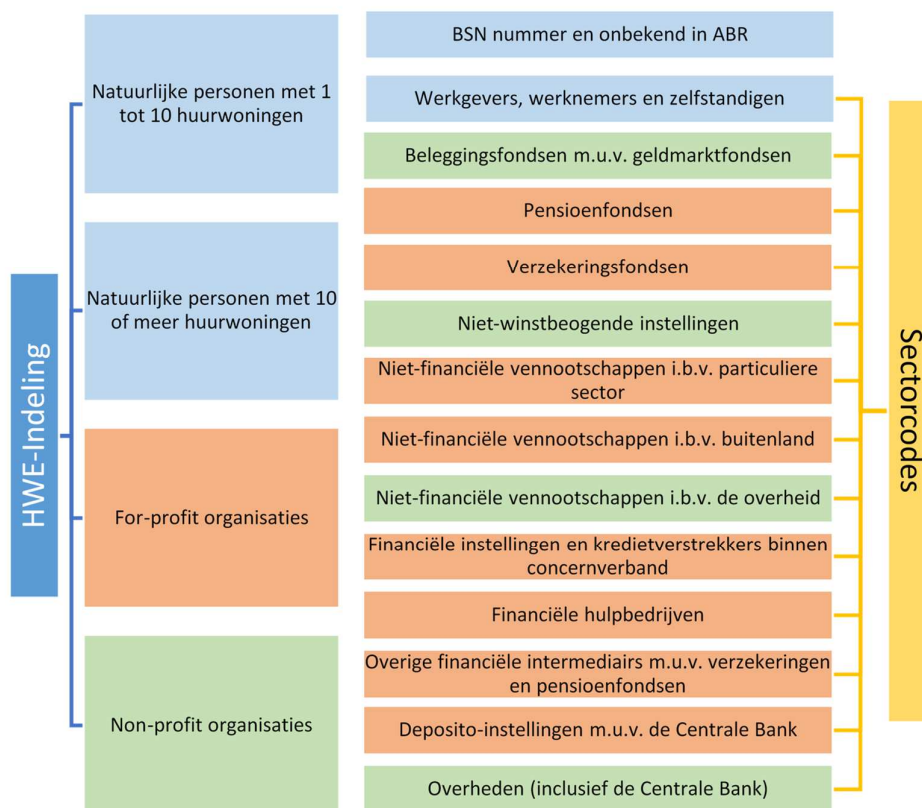
Figuur 1. Verdeling huurwoningen in Nederland naar type verhuurder (hoofdcategorie), 2015-2017

3.2 Overige verhuurders zijn vaak natuurlijke personen

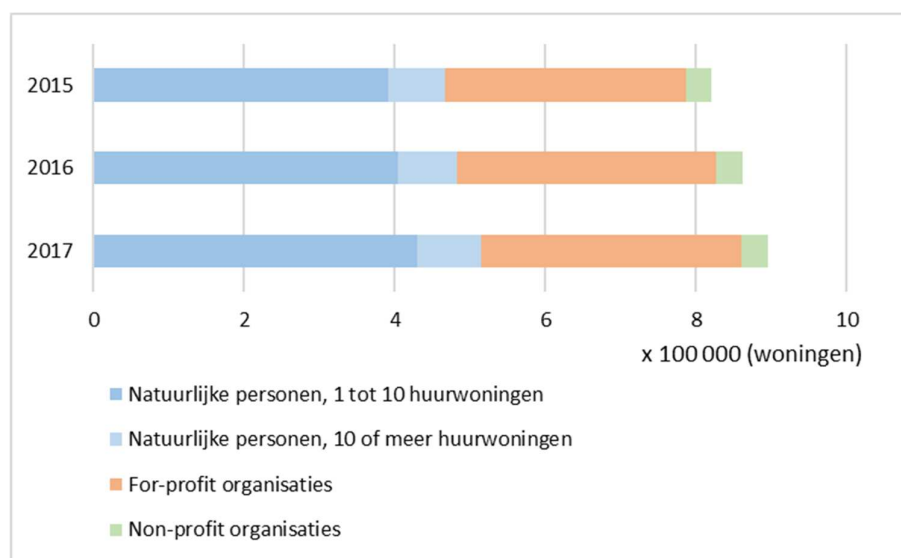
De huurwoningen in de overige verhuur zijn op basis van de sectorcode van de eigenaar verder ingedeeld in huurwoningen in eigendom van natuurlijke personen, for-profit organisaties en non-profit organisaties. Deze huurwoningseigenaar (HWE) categorisatie is schematisch weergegeven in figuur 2. Indien de eigenaar niet terug te vinden is in het ABR en bekend is onder een BSN-nummer, is de huurwoning ingedeeld bij natuurlijke personen (zie bovenste categorie rechts in figuur 2). Verder laat figuur 2 zien dat institutionele beleggingsinstellingen, zoals pensioen- en verzekeringsfondsen aan de for-profit categorie zijn toegekend. Dit zou men ook verwachten bij de beleggingsfondsen (m.u.v. geldmarktfondsen). De eigenaren in deze categorie, een relatief kleine

⁴ De cijfers in hoofdstuk 3 en in de tabellen zijn voorlopige cijfers. Zie ook voetnoot 5.

categorie, passen tot nu toe echter wat betreft de aard van hun werkzaamheden beter bij de non-profit organisaties en zijn dan ook daar ingedeeld.



Figuur 2. Categorie-indeling op basis van de sectorcode van de huurwoningeigenaar



Figuur 3. Huurwoningen (aantal) in Nederland in eigendom van overige verhuurders (niet-woningcorporaties) naar HWE-categorie, 2015-2017

In figuur 3 is het aantal huurwoningen naar deze HWE-indeling weergegeven. Hieruit blijkt dat meer dan de helft van de huurwoningen in eigendom is van natuurlijke personen en met name van

personen die minder dan 10 woningen bezitten. In 2017 zijn 430 duizend huurwoningen (48%) in eigendom van natuurlijke personen met maximaal 9 woningen. In 2015 gaat het om 392 duizend huurwoningen (ook 48%). Tabel 1 in bijlage I laat zien dat het overgrote deel hiervan in de eigendom is van een eigenaar die maar één woning verhuurt.⁵ In deze groep woningen gaat het niet om woningen die door de eigenaar als tweede woning wordt gebruikt; de bewoner van deze woningen is iemand anders dan de eigenaar.

De verdeling van het aantal huurwoningen over de HWE-categorieën blijft vrijwel gelijk van 2015 tot 2017. Natuurlijke personen met ten minste 10 woningen hebben 9 procent van de overige verhuur in eigendom, de for-profit organisaties 39 procent en de non-profit organisaties 4 procent.

3.3 Veel huurwoningen in eigendom van ‘kleine’ verhuurder

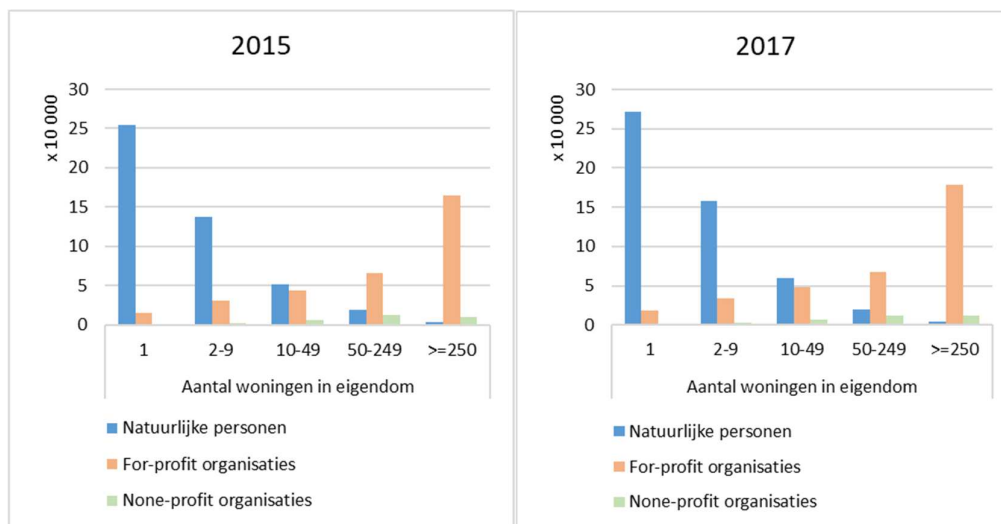
Onderzocht is of het aantal huurwoningen dat verhuurders in eigendom hebben, verschilt tussen natuurlijke personen, for-profit organisaties en non-profit organisaties. De meeste huurwoningen in eigendom van natuurlijke personen zijn van personen die slechts één woning verhuren. Om die reden is gekozen voor een indeling in vijf grootteklassen van verhuurders, namelijk 1 huurwoning, 2 tot 10 huurwoningen, 10 tot 50 huurwoningen, 50 tot 250 huurwoningen en 250 of meer huurwoningen.

In figuur 4 zijn de huurwoningen ingedeeld naar de grootteklasse van verhuurders. Natuurlijke personen hebben vaak een klein aantal huurwoningen. Meer dan de helft van alle huurwoningen (53% en 272 duizend woningen in 2017) die in eigendom zijn van natuurlijke personen, behoort tot personen die maar één woning verhuren. Ongeveer een derde (31% en 158 duizend woningen) is in eigendom van natuurlijke personen met 2 tot 10 huurwoningen.

For-profit organisaties laten het omgekeerde beeld zien, zij zijn juist vaak grooteigenaar. Van alle huurwoningen die in eigendom zijn van for-profit organisaties behoort meer dan de helft (51% en 178 duizend woningen in 2017) tot bedrijven met 250 huurwoningen of meer. Een vijfde (68 duizend woningen) is in eigendom van bedrijven met 50 tot 250 woningen in hun vastgoedportefeuille.

Bij de non-profit organisaties zijn de huurwoningen gelijkmatiger verdeeld over grote en kleine huurwoningseigenaars, maar ook hier zijn de meeste huurwoningen in bezit van organisaties met 50 of meer woningen.

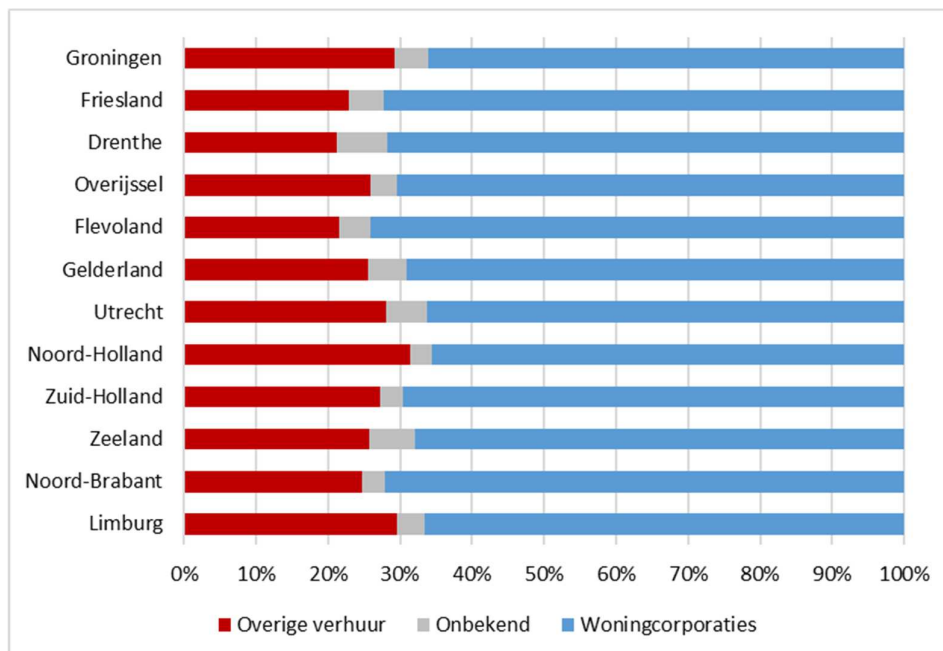
⁵ De verwachting is dat dit aantal in werkelijkheid lager ligt omdat er gevallen zijn waarin de geregistreerde eigenaar is overleden en de partner in de woning is achtergebleven. In de huidige analyse is de woning onterecht als huurwoning ingedeeld. Zie ook Bijlage II Toelichting bij de tabellen.



Figuur 4. Aantal huurwoningen in de overige verhuur naar HWE-categorie en verhuurdergrootteklasse, 2015 en 2017

3.4 Type eigenaar in de provincies

In Nederland is 69 procent van de huurwoningen in 2017 in handen van woningcorporaties en 27 procent in handen van overige verhuurders (figuur 1). Voor elke provincie geldt ook dat de woningcorporaties de meeste huurwoningen in eigendom hebben. Figuur 5 laat zien dat de verhouding woningcorporaties en overige verhuurders licht verschilt per provincie. Zo is in Flevoland 74 procent van de huurwoningen van woningcorporaties en 21 procent van overige verhuurders. In Noord-Holland is 66 procent van de huurwoningen van woningcorporaties en 31 procent van de huurwoningen van de overige verhuurders.



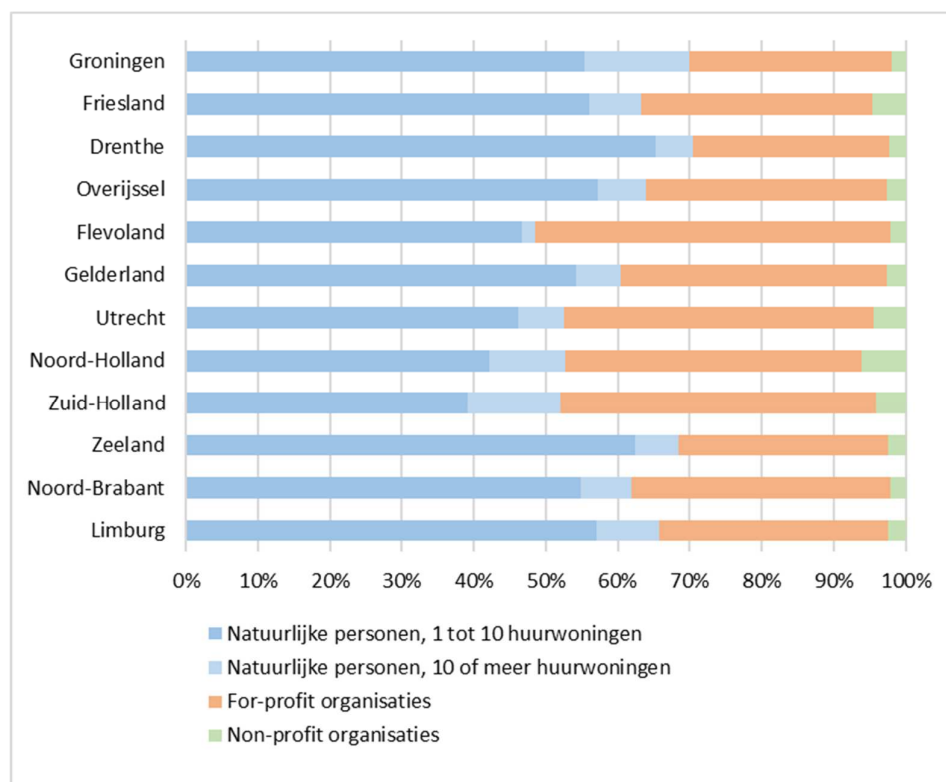
Figuur 5. Huurwoningen naar type eigenaar (hoofdcategorie) en provincie, 2017

In de provincies Zuid-Holland (24% van totaal) en Noord-Holland (19%) zijn de meeste huurwoningen, zowel corporatiewoningen als woningen in eigendom van overige verhuurders. Flevoland (2%) en Zeeland (2%) zijn de provincies met de minste huurwoningen.

Overige verhuur

Binnen de overige verhuur is de verdeling van de typen HWE tussen provincies soms verschillend (figuur 6). Drenthe en Groningen zijn de provincies met relatief de meeste huurwoningen in eigendom van natuurlijke personen (70% van de overige verhuur in 2017), gevolgd door Zeeland en Limburg. Hierbij valt op dat in Drenthe en Zeeland meer dan 60 procent van de huurwoningen in handen is van natuurlijke personen met maximaal 9 woningen. Van de overige verhuur in Flevoland is de helft in eigendom van for-profit organisaties. Het is daarmee de provincie met het grootste aandeel for-profit in de overige verhuur (6%). Qua aantal heeft de for-profit sector de meeste huurwoningen in Zuid-Holland en Noord-Holland. Noord-Holland is de provincie met de meeste woningen in eigendom van non-profit organisaties, ook qua aantal.

Bij een vergelijking tussen de jaren blijkt dat het aantal huurwoningen in de overige verhuur toeneemt, maar dat de eigendomsaandelen van HWE nauwelijks verschuiven.



Figuur 6. Huurwoningen in eigendom van overige verhuurders naar HWE-categorie en provincie, 2017

4. Afbakening institutionele beleggers

Dit hoofdstuk beschrijft het haalbaarheidsonderzoek naar de afbakening van institutioneel beleggers in huurwoningen.

Uit eerder onderzoek (zie inleiding) blijkt dat institutionele beleggers niet goed bepaald kunnen worden met de institutionele sectorcode in het Algemeen Bedrijven Register (ABR). In dit onderzoek zijn andere bronnen geraadpleegd om na te gaan of hiermee een afbakening mogelijk is.

4.1 Onderzoeksvraag

Kunnen we huurwoningen in eigendom van institutioneel beleggers onderscheiden van andere verhuurders op basis van gegevens van De Nederlandsche Bank (DNB) over vastgoedbeleggers of mogelijke andere bronnen?

4.2 CBS-definitie van institutioneel beleggers

De definitie van het CBS luidt als volgt: institutioneel beleggers zijn instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moeten beleggen.

Deze activiteiten liggen voor een belangrijk deel op het gebied van verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel.

Tot de institutionele beleggers worden gerekend:

- Pensioenfondsen;
- Verzekeringsinstellingen;
- Beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen.

4.3 Het belang van het onderscheid naar institutioneel beleggers

Voor het CBS

De 'overige' verhuur (verhuur behalve die door woningcorporaties) is divers verdeeld over Nederland. Er is een hoge dichtheid van overige verhuur in de vier grote steden, Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Amsterdam (G4), studentensteden en in recreatiegebieden. De groep is dus zeer gemêleerd, waardoor meer differentiatie gewenst is. Daarom wordt onderzoek verricht om te bekijken of er subgroepen afgebakend kunnen worden, waaronder dus de institutioneel beleggers. Door de verhuurders in groepen in te delen, kan per groep verhuurders eenvoudiger ander onderzoek worden verricht, bijvoorbeeld naar kenmerken van bewoners (inkomen, leeftijd e.d.) en woningen (energieverbruik).

Voor de opdrachtgever

Het ministerie van BZK wenst meer inzicht in de particuliere huursector, bijvoorbeeld over de ontwikkeling van het aantal huurwoningen en de huurprijzen in deze huursector.

Voor derden

Het Kadaster maakt ontwikkelingen in diverse vastgoedmarkten inzichtelijk voor overheden en andere partijen. Met name voor de (monitoring van de) verduurzamingsopgaven voor verschillende type eigenaren, het inzichtelijk maken van de (lokale) woningvoorraadontwikkeling en het aan- en

verkoopgedrag van verschillende actoren op de woningmarkt, heeft het meerwaarde om institutionele beleggers goed te kunnen onderscheiden. Daarbij streven het Kadaster en het CBS naar eenduidige cijfers.

DNB streeft naar financiële stabiliteit, waarbij stabiliteit op de woningmarkt een belangrijk aspect is. Hiervoor zijn vooral gegevens over ontwikkelingen in de koopwoningmarkt, specifiek voor woninghypotheken, van belang. Ontwikkelingen in de koopsector en de huursector beïnvloeden elkaar wederzijds, waardoor DNB ook interesse heeft in gegevens over de huurwoningenmarkt. Ook voor de macro-economische statistiek is informatie gewenst over de beleggingen van institutionele beleggers in vastgoed, waaronder die in huurwoningen.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) heeft belang bij een betere positionering van institutioneel beleggers in vastgoed ten opzichte van (veelal kleine) particuliere verhuurders. IVBN herkent zich vaak niet in de cijfers over de huurprijzen die in de publiciteit komen en vervolgens in de debatten van de Tweede Kamer worden genoemd. De huurprijsontwikkeling wijkt dan af van de cijfers die IVBN bij haar leden verzamelt. Gegevens over de huurprijzen per type verhuurder of naar grootteklasse van het aantal verhuurde woningen zouden een beter beeld geven.

4.4 Bronnen en methode

Bronnen

- Lijst met directe en indirecte vastgoedbeleggers van DNB en hun beheerders
- Ledenlijst IVBN
- Huurenquête⁶, een CBS-enquête onder verhuurders van woningen
- ABR met bedrijfsgegevens
- Huurwoningen met eigenaar

Methode

Nagaan of de vastgoedbeleggers op de lijsten (DNB, IVBN, Huurenquête) te vinden zijn als eigenaar van huurwoningen. Als de belegger voorkomt als eigenaar, dan kan vervolgens per belegger het aantal huurwoningen geteld worden. Opgemerkt moet worden dat niet alle vastgoedbeleggers in huurwoningen beleggen. Ze kunnen ook in ander vastgoed, zoals kantoren en winkels, beleggen.

Hiervoor is een koppeling nodig tussen de gegevens van beleggers op de beschikbare lijsten en de gegevens in het bestand van huurwoningen. Beschikbare gegevens voor de koppeling zijn:

- Van de eigenaren van huurwoningen op 1 januari 2017 is een RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer) bekend, een uniek nummer dat rechtspersonen krijgen bij inschrijving van de Kamer van Koophandel naast het KvK-nummer.
- Op de lijst van DNB van 14 mei 2018 staan de namen van circa 350 directe en 160 indirecte vastgoedbeleggers en -fondsen en hun beheerders (110 namen). Bij circa 60 procent van de beleggers is een KvK-nummer vermeld.
- Op de ledenlijst van IVBN van 20 februari 2017 staan 33 vastgoedbeleggers met naam en adres.
- Van de respondenten/verhuurders in de Huurenquête is een RSIN bekend. Aan verhuurders van woningen wordt in de enquête de vraag gesteld tot welke categorie eigenaar ze behoren. In de

⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/aanvullende%20onderzoeksbeschrijvingen/vernieuwing-steekproef-huurenquete>

Huurenquête van 2017 hebben 46 verhuurders daarbij de categorie 'institutioneel belegger' ingevuld.

- Van de vastgoedbeleggers met een KvK-nummer is een RSIN en de ondernemingengroep (og) bekend in het ABR.
- KvK-nummers van vastgoedbeleggers kunnen op naam en adres opgezocht worden in het ABR en op de website van de Kamer van Koophandel.

Hieronder volgt een overzicht van de stappen die in het onderzoek gezet zijn en enkele koppelresultaten:

1. KvK-nummers opzoeken

Van de vastgoedbeleggers op de lijsten van DNB en IVBN zijn, mits niet vermeld, de KvK-nummers opgezocht op basis van naam (en adres) op de website van de Kamer van Koophandel en in het ABR⁷. Bijgehouden is of de naam van de vastgoedbelegger exact of maar ten dele overeenkomt, ter indicatie van de betrouwbaarheid van het toegekende KvK-nummer. Van 10 procent van de directe beleggers op de DNB-lijst en 30 procent van de indirecte beleggers kon geen KvK-nummer gevonden worden. Van de beleggers waarbij de naam maar ten dele overeenkomt, zijn vaak ook andere KvK-nummers aan de lijsten toegevoegd om te bekijken of die misschien koppelen aan eigenaren van huurwoningen.

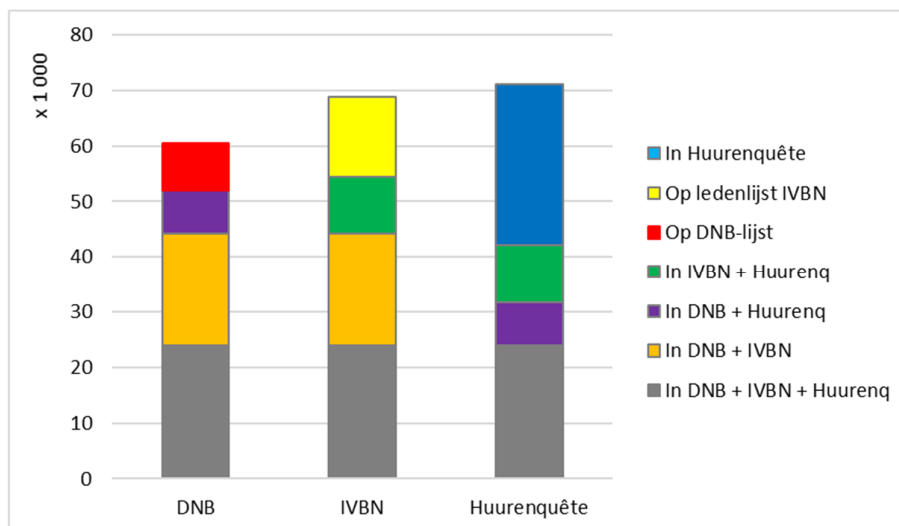
2. Koppeling via KvK-nummer en RSIN

In het bestand met huurwoningen zijn de ABR-gegevens van de eigenaren opgenomen, waaronder het KvK-nummer en de ondernemingengroep (og). Daarna zijn de vastgoedbeleggers op de lijsten van DNB en IVBN gekoppeld aan de eigenaren van huurwoningen via het KvK-nummer. De institutionele beleggers in de Huurenquête zijn rechtstreeks via RSIN gekoppeld aan eigenaren van huurwoningen.

Een groot deel van de beleggingsinstellingen is niet terug te vinden als eigenaar van huurwoningen. Ze beleggen in ander vastgoed dan huurwoningen, of zijn niet zodanig als eigenaar bekend in het bestand met huurwoningen. Van de bedrijven die wel koppelen, is het voor een gedeelte niet zeker of het institutionele beleggingsinstellingen zijn. Van de beleggers op de DNB-lijst, waaronder dus ook beleggers in ander vastgoed dan huurwoningen, koppelde 28 procent: 4 procent met exact dezelfde naam (20 duizend huurwoningen) en 24 procent met een deels gelijke naam (41 duizend woningen). Van de bedrijven op de IVBN-lijst, die ook in ander vastgoed kunnen beleggen dan huurwoningen, koppelde circa 70 procent. Figuur 7 laat zien hoeveel huurwoningen de 'gekoppelde' beleggingsinstellingen in de for-profit sector in eigendom hebben.

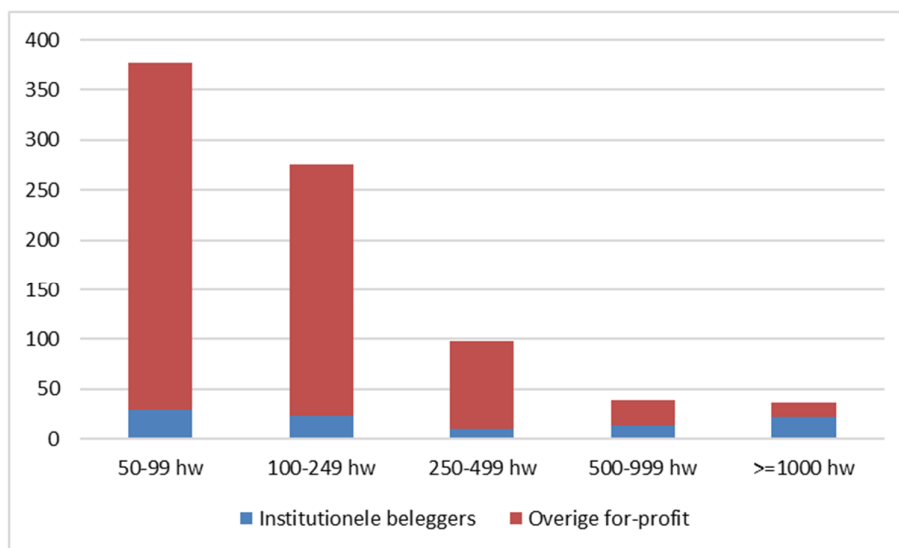
Uitgaande van openbare publicaties (Capital Value, 2017) en kennis uit de beleggingswereld (IVBN, z.d.) zijn er in werkelijkheid veel meer huurwoningen in eigendom van institutionele beleggingsinstellingen dan het aantal dat gevonden is op basis van een KvK-koppeling in dit haalbaarheidsonderzoek. Figuren 7, 8 en 9 geven dan ook geen totaalbeeld van het aantal huurwoningen in eigendom van institutioneel beleggers.

⁷ Bij het zoeken in het ABR is via een script gezocht naar een bepaalde tekenreeks in de naam van de vastgoedbelegger om vervolgens uit een kortere bedrijvenlijst handmatig het KvK-nummer van het juiste bedrijf te kiezen.



Figuur 7. Koppelresultaat: aantal huurwoningen bij 'institutionele' beleggers in de for-profit sector in 2017. LET OP: het totale aantal huurwoningen in eigendom van institutionele beleggers is waarschijnlijk hoger; dit zijn de resultaten van een verkennend onderzoek.

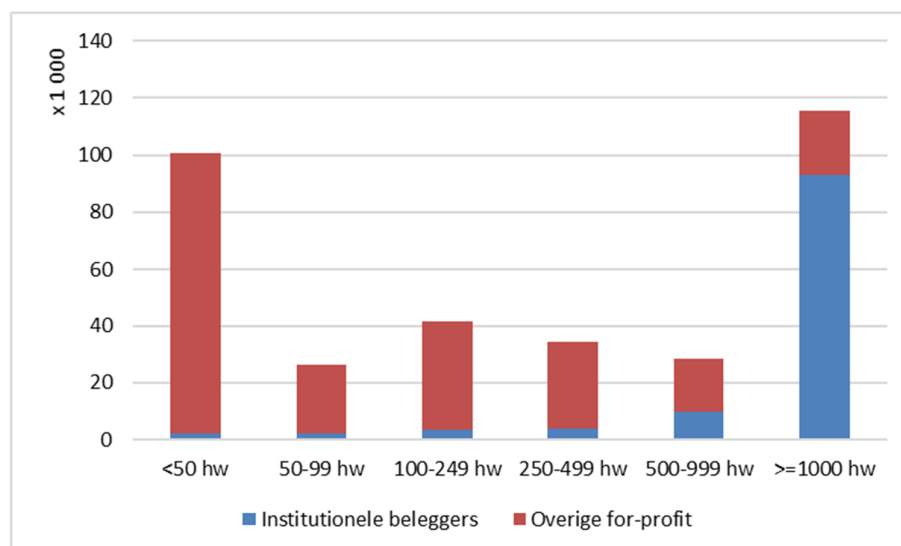
Er zijn relatief weinig for-profit organisaties die veel woningen bezitten: in 2017 is 3 procent van de organisaties (op het niveau van KvK-nummer) eigenaar van 50 huurwoningen of meer en deze 3 procent bezit in totaal 71 procent van de woningen in deze sector. Het aantal organisaties neemt ook af met de verhuurdergrootteklasse (figuren 8 en 9).



Figuur 8. Aantal for-profit organisaties naar grootteklasse van de verhuurder (excl. verhuurderklasse < 50 huurwoningen) in 2017. LET OP: het totale aantal institutionele beleggers in huurwoningen is waarschijnlijk hoger; dit zijn de resultaten van een verkennend onderzoek.

Ook al is van een groot deel van de huurwoningen niet bekend of ze in bezit zijn van institutionele beleggers, op basis van de 'gekoppelde' beleggingsinstellingen kan wel enigszins een beeld gekregen worden van het aantal huurwoningen dat institutionele beleggers bezitten in vergelijking met andere for-profit organisaties. Figuur 9 laat zien dat veel huurwoningen van verhuurders met een

woningportefeuille van ten minste duizend woningen getraceerd zijn als huurwoning in eigendom van een institutionele beleggingsinstelling. Bij kleinere verhuurders is dit percentage lager, zoals ook wordt verwacht. Niet alle 'grote' verhuurders zijn institutionele beleggers, want er zijn ook enkele grote particuliere verhuurders met een huurwoningenportefeuille van meer dan duizend woningen.



Figuur 9. Aantal huurwoningen bij institutionele beleggers en overige for-profit organisaties naar grootteklasse van de verhuurder, in 2017. LET OP: het totale aantal huurwoningen in eigendom van institutionele beleggers is waarschijnlijk hoger; dit zijn de resultaten van een verkennend onderzoek.

3. Koppeling via ondernemingsgroep (og)

Van de beleggers (KvK-nummers) op de lijsten van DNB, IVBN en de Huurenquête is nagegaan of er binnen hun og nog 'zusterbedrijven' zijn die eigenaar zijn van huurwoningen. Circa 8 duizend huurwoningen zijn in eigendom van deze bedrijven.

4. Eigenaren met veel huurwoningen opzoeken

Van de eigenaren in de profitsector met veel huurwoningen is nagegaan of ze op de lijsten van DNB en IVBN staan (andersom zoeken).

5. Expertoverleg met BZK, DNB, IVBN en Kadaster

Op 8 januari 2019 zijn de resultaten en problemen van de afbakening van institutioneel beleggers besproken met de opdrachtgever en de betrokken partijen. Ook is onderdeel 1 aan de orde gekomen. De resultaten uit dit overleg zijn verwerkt in dit rapport.

4.5 Problemen bij de afbakening

Tijdens het onderzoek, en ook door het expertoverleg, zijn verklaringen gevonden voor de (maar) gedeeltelijke koppeling van de beleggers aan de eigenaren van huurwoningen. Deze verklaringen ofwel problemen bij de afbakening van de institutioneel beleggers van huurwoningen, worden in deze paragraaf beschreven.

Definitieverschil institutionele beleggers

Er zijn verschillende definities van institutionele belegger in omloop. Het is lastig om voor alle organisaties eenduidig te bepalen of ze wel of geen institutionele belegger zijn.

Ingewikkelde structuur bij institutioneel beleggers

Klapwijk, Nijskens en Buitelaar (2017) beschrijven de structuur als volgt:

Een groot deel van de vastgoedbeleggingen in Nederland, vooral door institutionele partijen, vindt via vastgoedfondsen plaats. Deze fondsen beleggen het vermogen dat hen wordt toevertrouwd in vastgoed. Zij doen dit op hun beurt ofwel direct, door vastgoed te kopen, ofwel indirect. De indirecte vastgoedfondsen ('funds of funds') beleggen zelf weer in andere fondsen (overigens vooral in het buitenland). Dit fondstype is het meest populair bij institutionele beleggers. Niet-institutionele beleggers, zoals Nederlandse bedrijven, overige financiële instellingen en huishoudens, maar ook buitenlandse partijen, beleggen vooral in directe vastgoedfondsen. Deze fondsen, die direct 'in de stenen' beleggen, richten zich vrijwel uitsluitend op Nederland.

Institutionele beleggingsinstellingen beleggen dus vaak indirect via andere vastgoedfondsen. Op het moment dat meerdere partijen participeren in een fonds dat eigenaar is van een huurwoning, is het eigendom van deze huurwoning niet meer toe te kennen aan één belegger. Er is dan sprake van een vastgoedportefeuille met gedeeld eigendom, waarvan nagegaan moet worden of de houders van participaties van deze fondsen institutionele of niet-institutionele beleggers zijn of misschien beide. DNB heeft aangegeven dat zij beschikt over informatie over de houders van participaties in vastgoedfondsen.

Vastgoedfondsen hebben geen rechtspersoonlijkheid

Dit blijkt uit een artikel van Mater (2016):

Een beleggingsinstelling kan de vorm hebben van een 'beleggingsmaatschappij' (rechtspersoon) of van een 'beleggingsfonds' (geen rechtspersoon). Een beleggingsfonds heeft op zijn beurt weer de vorm van een personenvennootschap (meestal een commanditaire vennootschap, cv) of fonds voor gemene rekening (fgr). Omdat beleggingsfondsen geen rechtspersoonlijkheid hebben, kunnen zij ook geen eigendom houden. De activa van een beleggingsfonds moeten daarom worden ondergebracht bij een derde (rechts)persoon: bij de cv bijvoorbeeld de beherend vennoot en bij het fgr de bewaarder.

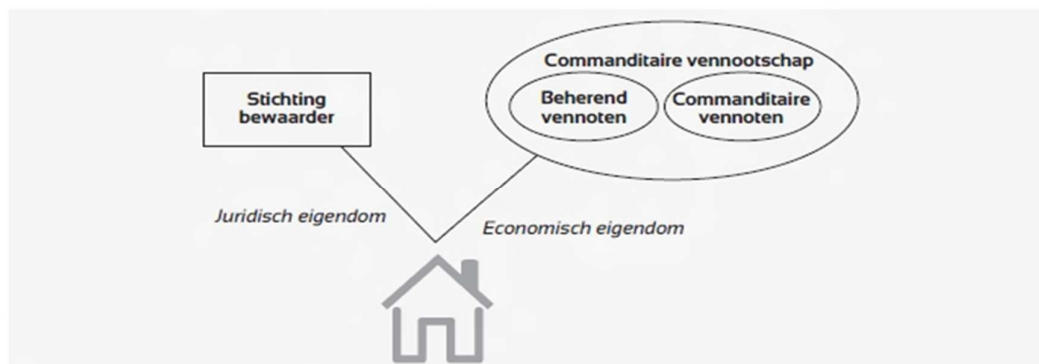
Doordat vastgoedfondsen geen rechtspersoonlijkheid hebben, zijn ze niet als zodanig te herkennen als eigenaar van huurwoningen. Het CBS heeft alleen gegevens over de juridische eigenaren van woningen, zoals die geregistreerd staan in de WOZ-registratie. Deze juridische eigenaren staan als CBS-persoon met een RSIN en KvK-nummer in het ABR.

Een vastgoedfonds is geen rechtspersoon en kan zich dus niet inschrijven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Dit verklaart het niet kunnen vinden van een KvK-nummer bij een groot deel van de namen van vastgoedbeleggers op de lijst van DNB (zoals genoemd in paragraaf 3.4).

Bewaarder van een vastgoedfonds is de juridisch eigenaar

In het bestand met huurwoningen staan, zoals hiervoor is aangegeven, de juridische eigenaren. Voor de koppeling van beleggers aan huurwoningen kunnen dan ook alleen rechtspersonen gekoppeld worden: de beleggingsmaatschappijen (bv, nv) of stichtingen. Het juridisch eigendom van het onroerend goed van een beleggingsfonds moet volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft, artikel 4:37j) ondergebracht zijn in een afzonderlijke rechtspersoon: de bewaarder (zie figuur 10, Mater (2016)). Waarschijnlijk staan deze bewaarders van de vastgoedfondsen als eigenaar van huurwoningen aangegeven in het CBS-bestand. DNB beschikt niet over een lijst met bewaarders van

vastgoedfondsen. Mochten deze gegevens wel beschikbaar zijn, dan is het nog niet duidelijk wie de 'economische' eigenaren⁸ zijn van de huurwoningen die koppelen met een bewaarder van vastgoedfondsen. Een bewaarder kan namelijk voor meerdere beleggingsinstellingen en eventueel particulier werken en ook zelf beleggen (vastgoedfondsen aanbieden).



Figuur 10. Structuur van een vastgoedfonds in de vorm van een commanditaire vennootschap. Overgenomen van 'Samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid' door K. Kroot.

Economische eigenaren zijn nodig voor de afbakening van institutioneel beleggers

Zoals uit de vorige alinea blijkt, is het probleem niet opgelost met een goede koppeling van de juridische eigenaren van beleggingsinstellingen aan eigenaren van huurwoningen. Een juridisch eigenaar kan een bewaarder, belegger of belegger én bewaarder zijn. Om te bepalen of huurwoningen in eigendom zijn van een institutionele beleggers is dan eigenlijk informatie nodig over welke huurwoningen tot welke vastgoedfondsen behoren en wie de economisch eigenaren (bv, nv, cv, fgr e.a.) daarvan zijn.

Buitenlandse beleggers koppelen niet

Buitenlandse beleggers in Nederlandse huurwoningen hebben alleen een KvK-nummer en RSIN als ze economische activiteiten (een vestiging of bewaarder van het vastgoed) in Nederland hebben. Capital Value (2018) schat het aantal huurwoningen in eigendom van buitenlandse beleggingsinstellingen in 2018 op circa 45 duizend.

⁸ Economisch eigendom betreft afspraken tussen de juridische eigenaar en de 'economische eigenaar' die belegt in onroerend goed maar dit niet geleverd krijgt (Reitsma, 2018).

5. Conclusies

Actualisering aantal huurwoningen naar type eigenaar

Het aantal huurwoningen groeit over de jaren 2015-2017 waarbij het aantal in eigendom van woningcorporaties langzaam afneemt en in de overige verhuur toeneemt. De afbakening van de overige verhuurders is verbeterd ten opzichte van het vorige rapport, omdat het aantal woningen waarvan de eigenaar onbekend is, is afgenomen.

De overige verhuur, dus exclusief verhuur door woningcorporaties, is op basis van de institutionele sector (ESA2010) van de huurwoningeigenaar ingedeeld in vier categorieën: natuurlijke personen, for-profit organisaties, non-profitorganisatie en een restgroep. De meeste huurwoningen zijn in eigendom van natuurlijke personen en dit zijn vaak personen die maar één of enkele woningen verhuren. In de for-profit categorie zijn de meeste woningen juist van grooteigenaren met meer dan 250 huurwoningen. De non-profit organisaties bezitten relatief weinig huurwoningen en hebben dan vaak 50 woningen of meer.

Bij vergelijking tussen de jaren 2015, 2016 en 2017 lijken de eigendomsaandelen van huurwoningen nauwelijks te wijzigen tussen de verschillende typen eigenaren in de overige verhuur.

Afbakening institutionele beleggers

Voor meer inzicht in de huurwoningensector is het wenselijk om de eigenaren van huurwoningen in de for-profit sector verder in te delen. Nagegaan is of we de huurwoningen in eigendom van de institutioneel beleggers kunnen onderscheiden van de andere verhuurders op basis van een lijst van vastgoedbeleggers van DNB, de ledenlijst van IVBN en de CBS-Huurenquête. Conclusie is dat het met deze gegevens niet haalbaar is. Dit komt vooral door de ingewikkelde structuur van deze bedrijven: ze kunnen direct en indirect (via deelname in andere fondsen) in vastgoed beleggen en dit zorgt voor moeilijkheden, zoals die hierna staan beschreven.

In het CBS-bestand met huurwoningen is per huurwoning de juridisch eigenaar bekend. Nagegaan is of de vastgoedbeleggers die op de lijsten vermeld staan aan de huurwoningen koppelen via de juridisch eigenaar. Het probleem is dat vastgoedfondsen (cv, fgr) geen rechtspersoonlijkheid hebben, waardoor ze niet vindbaar zijn als eigenaar. Zij hebben het juridisch eigendom van het vastgoed ondergebracht bij bewaarders. Ook buitenlandse beleggers die vanuit het buitenland in Nederlandse huurwoningen beleggen, zijn niet als eigenaar te vinden.

DNB beschikt niet over een lijst van bewaarders van vastgoedfondsen, maar mochten deze gegevens wel beschikbaar zijn, dan treedt er een ander probleem op. Een bewaarder kan namelijk meerdere vastgoedfondsen in bewaring hebben voor één of meerdere beleggingsmaatschappijen of voor het eigen bedrijf. Dit betekent dat als een huurwoning op basis van de juridisch eigenaar koppelt aan een beleggingsmaatschappij, zoals vermeld op een lijst met vastgoedbeleggers, het nog niet duidelijk is of de huurwoning in eigendom of in bewaring is van deze belegger. Er is dan informatie nodig over welke huurwoningen tot welke vastgoedfondsen behoren en wie de 'economisch' eigenaren (bv, nv, cv, fgr) daarvan zijn, om te bepalen of een huurwoning is gekocht door een institutionele of niet-institutionele belegger. Het CBS weet niet in welke mate bepaalde constructies wel of niet voorkomen, maar een volledig afbakening op basis van juridisch eigenaar is niet mogelijk.

6. Aanbevelingen

6.1 Afbakening institutionele beleggers

Institutionele beleggers in huurwoningen kunnen op basis van de institutionele sector (ESA) en gegevens over institutionele beleggingsinstellingen van DNB, IVBN en de Huurenquête, niet onderscheiden worden van andere for-profit organisaties.

Het doel van dit onderzoek was een verdere detaillering van de groep overige verhuurders. Een indeling naar het aantal huurwoningen per eigenaar (verhuurdergrootteklasse) is daarvoor een goed bruikbare toevoeging. De verhuurdergrootteklasse geeft een beeld van de mate van professionaliteit die nodig is om de woningportefeuille te beheren. Het beheer van één of twee huurwoningen is heel anders dan voor honderd(en) woningen. In het huidige onderzoek is de grootte van de woningportefeuille per rechtspersoon bepaald. Op het moment dat één organisatie meerdere rechtspersonen heeft worden die nu apart geteld. Dit zou wellicht nog verbeterd kunnen worden door uit te zoeken op welk niveau het aantal huurwoningen per eigenaar het beste weergegeven kan worden, zodat vastgoedfondsen of bedrijven al dan niet samengenomen worden: op het niveau van KvK-nummer (in dit onderzoek), bedrijf (be) of ondernemingengroep (og).

Er kan nog worden uitgezocht of de Belastingdienst over gegevens beschikt waarmee het 'economisch' eigendom van huurwoningen in bezit van vastgoedfondsen beter bepaald kan worden. Bij bewaarders die voor meerdere rechtspersonen huurwoningen in bewaring hebben, heeft de Belastingdienst misschien informatie over welke woningen in bezit zijn van welke (beherende) rechtspersonen. In verband met de verhuurderheffing moet de Belastingdienst nagaan of de eigenaar meer dan 50 woningen bezit waarvan de maandelijkse huurprijs niet hoger is dan de huurliberalisatiegrens. Bij een samenwerkingsverband met een rechtspersoon moet één van de leden van die groep namens de groep aangifte doen en verhuurderheffing betalen (Belastingdienst, z.d.-b).

6.2 Uitsplitsen naar kenmerken woning en bewoner

In de huidige indeling is er bij een aantal groepen nog een grote diversiteit te zien, zoals bij natuurlijke personen met weinig woningen en bij for-profit organisaties.

Afhankelijk van de beleidsvragen die men beantwoord zou willen zien, is het mogelijk om nieuw onderzoek te doen of nieuwe statistieken te maken naar type eigenaar. Naast de uitsplitsing van huurwoningen naar type eigenaar kunnen kenmerken van de woning worden toegevoegd, zoals woningwaarde, bouwjaar, vloeroppervlak, laatste verkooptransactie, woningtype, afstand tot voorzieningen, en kenmerken van de wijk of buurt. Of wanneer het gaat om de bewoners valt te denken aan de gezinssamenstelling, gezinsinkomen, uitkeringen, verhuizingen, leeftijd van de hoofdbewoner, autobezit en het onderscheid starters/doorstromers.

7. Bronbestanden en literatuur

7.1 Bronbestanden

Algemeen Bedrijvenregister (ABR)

Omschrijving: 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 financiële processen, 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. Het afleidingsproces in het ABR start met een aantal brongegevens. Deze zijn aangeleverd door de Kamer van Koophandel, als bronhouder van het Basis bedrijvenregister (BBR) en het Handelsregister (HR) en de Belastingdienst als bronhouder van het Beheer van Relaties (BvR).

Leveranciers: Kamer van Koophandel (KvK), Belastingdienst, Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV), De Nederlandsche Bank (DNB) en het CBS.

Plaats in huidig project: het ABR is gebruikt om de sectorcode van de verhuurder te bepalen, voor het opzoeken van KvK-nummers van beleggingsinstellingen en voor het vinden van 'zusterbedrijven' binnen een ondernemingengroep (og).

Eigendom Woningvoorraad

Omschrijving: Een bestand dat gebruikers in staat stelt om de eigendomsgegevens van verblijfsobjecten met een woonfunctie (woningen) te koppelen aan andere bestanden met adresgegevens. De omvang van dit bestand is gelijk aan de voorraad woningen zoals gepubliceerd op Statline. Jaarlijks, op peilmoment 1 januari, wordt de eigendomssituatie van verblijfsobjecten met een woonfunctie in de voorraad vastgesteld. Hierbij wordt de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) registratie uit het IIS (inkomens Informatie Systeem) en de Basis Registratie Personen (BRP) gekoppeld aan de Landelijke Voorziening Basisregistratie Adressen en Gebouwen (LV BAG). Door middel van een directe koppeling tussen BAG/WOZ en de BRP kan voor bijna de volledige woningvoorraad de eigendomssituatie worden vastgesteld. De verblijfsobjecten met onbekend eigendom die dan nog overblijven, worden zo veel mogelijk ingevuld met behulp van drie afleidingsregels:

- a) 'aardeigendom' van de woning in het woningbestand van het Kadaster;
- b) aanvullende gegevens in de WOZ registratie;
- c) aantal woningen in het bezit van de eigenaar.

Voor meer informatie, zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/eigendom-woningvoorraad>.

Leveranciers: Gemeenten leveren de gegevens aan de LV BAG, deze wordt door het Kadaster beheerd en geleverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de WOZ. De belastingdienst krijgt de gegevens over WOZ-objecten aangeleverd van de gemeenten en levert deze in het IIS door naar het CBS.

Plaats in huidig project: het onderzoek heeft betrekking op een deelpopulatie van dit bestand, namelijk de overige verhuur. Dat zijn alle huurwoningen uitgezonderd de huurwoningen die in eigendom zijn van woningcorporaties.

Huurenquête

Omschrijving: Een jaarlijkse enquête onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).

Voor meer informatie, zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/aanvullende%20onderzoeksbeschrijvingen/vernieuwing-steekproef-huurenquete>.

Leveranciers: verhuurders van woningen (steekproef onder overige verhuur naast integrale waarneming van woningcorporaties).

Plaats in huidig project: nagaan of de verhuurders die opgeven dat ze een institutioneel belegger zijn, voorkomen als eigenaar van huurwoningen. Dit ter aanvulling van de afbakening van institutioneel beleggers in huurwoningen op basis van de DNB-lijst met vastgoedbeleggers.

Lijst met vastgoedbeleggers volgens DNB

Omschrijving: Lijst met namen van directe en indirecte vastgoedfondsen en -beleggingsinstellingen op 14 mei 2018. Ook de namen van de beheerders staan aangegeven en bij een deel van de beleggingsinstellingen is een KvK-nummer vermeld.

Leverancier: De Nederlandsche Bank (DNB).

Plaats in huidig project: nagaan of op basis van deze lijst de huurwoningen in eigendom van institutioneel beleggers te onderscheiden zijn van andere verhuurders.

Ledenlijst IVBN

Omschrijving: Ledenlijst van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) geldig op 20 februari 2017.

Download van: <https://www.ivbn.nl/algemeen-ledenlijst> op 5 november 2018.

Plaats in huidig project: ter aanvulling van de afbakening van institutioneel beleggers in huurwoningen op basis van de DNB-lijst met vastgoedbeleggers.

7.2 Literatuur

Belastingdienst (z.d.-a). Aanmelding open fonds voor gemene rekening. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas_en_formulieren/aanmelding-open-fonds-voor-gemene-rekening

Belastingdienst (z.d.-b). Voor wie geldt de verhuurderheffing? Geraadpleegd op 21 januari 2019, van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/hoe_werkt_de_verhuurderheffing/voor_wie+geldt_de+verhuurderheffing/voor_wie_geldt_de_verhuurderheffing

Boogaard, R.J. (2015). AIFMD: veranderd toezicht op beheerders van beleggingsinstellingen in Nederland. *Onderneming en Financiering*, 2015-2. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van http://openaccessadvocate.tijdschriften.budh.nl/tijdschrift/ondernemingenfinanciering/2015/2/OenF_1570-1247_2015_023_002_005/fullscreen

Capital Value (2017). De woning(beleggings)markt in beeld 2017.

Capital Value (2018, 27 november). Buitenlandse pensioenfondsen willen tot 2021 meer dan 12 miljard euro investeren in Nederlandse huurwoningen. Geraadpleegd op 5 februari 2019, van <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/buitenlandse-pensioenfondsen-willen-tot-2021-meer-dan-12-miljard-euro-investeren-in-nederlandse-huurwoningen>

Delden, P. van & Gondrie, D. (2015, 6 mei). Juridisch: Beleggingsfondsen, bewaarders en huur. *Vastgoedmarkt*. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/geen-categorie/nieuws/2015/05/juridisch-beleggingsfondsen-bewaarders-en-huur-10191290>

De Nederlandsche Bank (DNB, 2013). Beleggingsinstellingen en instelling voor collectieve belegging en effecten. *Open Boek Toezicht*. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van <http://www.toezicht.dnb.nl/2/50-201978.jsp>

Klapwijk, A., Nijskens, R. & Buitelaar, E. (2017). De omvang van de vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland. *Amsterdam School of Real Estate*, 2017-06. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/ASRE_Paper-2017-06-augustus2017_De_omvang_van_de_vastgoedbeleggingsmarkt_in_Nederland.pdf

Kroot, K. (z.d.). Samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van <http://www.vastgoedvergelijker.nl/vastgoed-beleggen/juridische-structuren-en-fiscale-aspecten/samenwerkingsverbanden-zonder-rechtspersoonlijkheid>

Mater, M.C. (2016). Het afgescheiden vermogen van beleggingsfondsen: art. 4:37j Wft, een geschikte regeling voor de cv én het fgr? *Onderneming en Financiering*, 2016-2. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van http://openaccessadvocate.tijdschriften.budh.nl/tijdschrift/ondernemingenfinanciering/2016/2/Oen_F_1570-1247_2016_024_002_004.pdf

Reitsma, H. (2018, 10 januari). Economisch eigendom bestaat niet. Geraadpleegd op 18 januari 2019, van <https://www.amsadvocaten.nl/blog/verbintenissenrecht/economische-eigendom-bestaat-niet/>

Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN, z.d.). Woningen. Geraadpleegd op 5 februari 2019, van <https://www.ivbn.nl/woningen>

Bijlagen

I Tabellen

Tabel 1. Huurwoningen in eigendom van overige verhuurders, naar type verhuurder en verhuurdergrootteklasse, 2015-2017²

	Totaal ²	Verhuurdergrootteklasse: aantal huurwoningen in bezit van verhuurder				
		1	2 - 9	10 - 49	50 - 249	>= 250
		<i>aantal</i>				
Overige verhuur op 1-1-2015	819 685	271 105	170 315	101 775	96 860	179 630
waarvan door						
Natuurlijke personen	465 790	254 795	136 985	51 255	18 685	4 065
For-profit organisaties	321 070	15 385	30 535	44 060	65 650	165 435
Non-profit organisaties	32 825	925	2 795	6 460	12 520	10 125
Overige verhuur op 1-1-2016	862 490	277 150	182 635	109 140	100 445	193 120
waarvan door						
Natuurlijke personen	482 390	258 275	146 035	55 385	19 455	3 245
For-profit organisaties	343 670	17 785	33 780	47 145	67 965	176 990
Non-profit organisaties	36 430	1 090	2 820	6 610	13 025	12 885
Overige verhuur op 1-1-2017	894 630	291 145	195 205	114 255	99 835	194 190
waarvan door						
Natuurlijke personen	513 915	271 825	157 975	60 015	19 695	4 410
For-profit organisaties	346 555	18 215	34 440	47 945	67 880	178 075
Non-profit organisaties	34 160	1 110	2 790	6 300	12 260	11 705

¹ Verhuurders exclusief woningcorporaties en onbekende verhuurders.

² Voorlopige cijfers. Het werkelijke aantal huurwoningen in de overige verhuur is waarschijnlijk kleiner. Zie voetnoot 5 of bijlage II.

Bron: CBS

Tabel 2. Huurwoningen (hw) naar provincie en type verhuurder, 1-1-2015¹

	Totaal ¹	Corporaties	Overige verhuur ¹						Onbekend
			totaal	waarvan					
				natuurlijke personen			for-profit organisaties	non-profit organisaties	
				totaal	waarvan met				
					1- 9 hw	>= 10 hw			
<i>aantal</i>									
Nederland	3 244 240	2 304 505	819 685	465 790	391 780	74 010	321 070	32 825	120 050
Groningen	121 740	85 545	32 435	22 740	18 860	3 880	8 635	1 060	3 760
Friesland	110 940	82 450	23 765	14 825	13 215	1 610	8 265	680	4 725
Drenthe	74 690	53 920	17 195	10 090	9 505	585	6 545	560	3 575
Overijssel	191 565	141 475	45 255	27 730	25 190	2 540	16 165	1 360	4 835
Flevoland	57 660	43 160	11 850	5 205	4 990	215	6 335	310	2 655
Gelderland	347 175	245 865	82 185	49 015	43 875	5 145	30 430	2 740	19 125
Utrecht	225 860	155 525	56 965	30 840	27 620	3 220	23 815	2 305	13 375
Noord-Holland	637 530	435 315	185 490	99 240	78 280	20 960	74 545	11 705	16 725
Zuid-Holland	789 375	566 310	197 265	101 185	76 730	24 455	88 350	7 730	25 805
Zeeland	62 535	43 195	14 685	9 975	9 075	900	4 325	390	4 650
Noord-Brabant	418 505	310 420	96 145	58 210	52 155	6 055	35 185	2 755	11 940
Limburg	206 670	141 330	56 450	36 730	32 285	4 445	18 485	1 235	8 890

¹ Voorlopige cijfers. Het werkelijke aantal huurwoningen in de overige verhuur is waarschijnlijk kleiner. Zie voetnoot 5 of bijlage II.

Bron: CBS

Tabel 3. Huurwoningen (hw) naar provincie en type verhuurder, 1-1-2016¹

	Totaal ¹	Corporaties	Overige verhuur ¹						Onbekend
			totaal	waarvan					
				natuurlijke personen			for-profit organisaties	non-profit organisaties	
				totaal	waarvan				
					1- 9 hw	>= 10 hw			
<i>aantal</i>									
Nederland	3 256 930	2 281 740	862 490	482 390	404 305	78 085	343 670	36 430	112 700
Groningen	122 720	84 885	34 600	23 690	19 275	4 415	10 140	770	3 230
Friesland	111 385	81 160	25 355	15 600	13 815	1 785	8 505	1 255	4 870
Drenthe	73 895	53 840	17 450	10 215	9 565	645	6 630	605	2 605
Overijssel	193 295	139 385	48 665	29 755	26 580	3 180	17 455	1 455	5 245
Flevoland	57 355	43 305	11 820	5 220	5 050	170	6 270	335	2 230
Gelderland	348 600	245 735	85 730	49 190	44 250	4 935	33 830	2 715	17 130
Utrecht	227 500	153 960	61 880	32 230	28 675	3 555	27 065	2 590	11 660
Noord-Holland	640 875	429 350	194 385	101 985	80 775	21 210	80 615	11 790	17 140
Zuid-Holland	791 375	558 330	207 760	105 160	79 200	25 960	92 925	9 675	25 280
Zeeland	62 350	43 030	15 210	10 245	9 280	965	4 590	375	4 115
Noord-Brabant	420 090	308 260	100 165	60 470	53 870	6 605	36 420	3 275	11 665
Limburg	207 495	140 505	59 465	38 635	33 970	4 665	19 235	1 595	7 530

¹ Voorlopige cijfers. Het werkelijke aantal huurwoningen in de overige verhuur is waarschijnlijk kleiner. Zie voetnoot 5 of bijlage II.

Bron: CBS

Tabel 4. Huurwoningen (hw) naar provincie en type verhuurder, 1-1-2017¹

	Totaal ¹	Corporaties	Overige verhuur ¹						Onbekend
			totaal	waarvan					
				natuurlijke personen			for-profit organisaties	non-profit organisaties	
				totaal	waarvan				
					1- 9 hw	>= 10 hw			
<i>aantal</i>									
Nederland	3 273 955	2 251 495	894 630	513 915	429 800	84 115	346 555	34 160	127 830
Groningen	123 395	81 535	36 010	25 215	19 945	5 270	10 090	705	5 850
Friesland	111 325	80 415	25 555	16 160	14 320	1 840	8 205	1 195	5 355
Drenthe	73 925	53 065	15 715	11 065	10 260	810	4 305	345	5 145
Overijssel	195 750	137 780	50 770	32 470	29 060	3 410	17 020	1 280	7 205
Flevoland	57 980	42 965	12 450	6 040	5 810	230	6 155	255	2 565
Gelderland	348 280	240 780	89 140	53 810	48 270	5 545	32 960	2 365	18 360
Utrecht	229 530	152 220	64 520	33 890	29 800	4 085	27 765	2 865	12 790
Noord-Holland	642 710	421 850	201 750	106 330	84 970	21 360	83 135	12 290	19 115
Zuid-Holland	794 895	553 015	216 160	112 540	84 670	27 870	94 860	8 765	25 725
Zeeland	62 990	42 760	16 165	11 060	10 090	970	4 715	390	4 070
Noord-Brabant	424 110	305 820	104 550	64 675	57 295	7 380	37 625	2 250	13 740
Limburg	209 060	139 295	61 850	40 660	35 315	5 345	19 725	1 460	7 915

¹ Voorlopige cijfers. Het werkelijke aantal huurwoningen in de overige verhuur is waarschijnlijk kleiner. Zie voetnoot 5 of bijlage II.

Bron: CBS

II Toelichting bij de tabellen

Aandachtspunten bij de cijfers

De cijfers zijn afgerond op 5-tallen: 0-2 wordt 0, 3-7 wordt 5, en 8-9 wordt 10.

Afleiding en uitleg huurwoningen:

De woningvoorraad is gebaseerd op informatie die elektronisch geleverd wordt uit de Landelijke Voorziening Basisregistratie Adressen en Gebouwen (LV BAG) door het Kadaster (beheerder).

De bewoning is gebaseerd op de Basisregistratie Personen (BRP).

De eigenaar van een woning is gebaseerd op de eigenaar van het WOZ-object in het Inkomens Informatie Systeem (IIS). Indien de eigenaar niet de bewoner van een woning is, wordt deze geregistreerd als woning in verhuur.

Recentelijk is gebleken dat in het IIS nog overleden personen geregistreerd staan als eigenaar van een woning. Als de geregistreerde eigenaar is overleden terwijl de partner (en tevens mede-eigenaar of erfgenaam) in de woning blijft wonen, kan dit ertoe leiden dat de woning onterecht als huurwoning is ingedeeld. Naar schatting gaat het om ongeveer 60 duizend woningen in 2017. Ook in 2015 en 2016 speelt dit probleem.

Afleiding en uitleg overige verhuur sector:

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie en woningen die in eigendom zijn van een overige verhuurder.

- 1) Woningcorporaties: huurwoningen in eigendom van 'toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het betreft het aantal huurwoningen waarvan is vastgesteld dat de eigenaar een toegelaten instelling is. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en niet naar de hoogte van de huurprijs is gekeken.
 - a. Toegelaten instellingen: woningbouwvereniging, woningstichting, woningcorporatie.
 - b. Sociale huurwoningen: woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
- 2) Overige verhuurders: een huurwoning in eigendom van niet-woningcorporaties, zoals bedrijven, particulieren en institutionele beleggingsinstellingen. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kan worden vastgesteld maar de eigenaar niet, vallen hier ook onder.
 - a. Bedrijven: alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter zoals bv's en nv's, zelfstandige ondernemers, makelaars en vastgoedhandelsmaatschappijen.
 - b. Particulieren: alle natuurlijke personen.
 - c. Institutionele beleggers: pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen (m.u.v. geldmarktfondsen).

Zie voor verdere toelichting over de methode: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/eigendom-woningvoorraad>

Begrippen

Bedrijf

De feitelijke transactor in het productieproces gekenmerkt door zelfstandigheid ten aanzien van de beslissingen over dat proces en door het aanbieden van zijn producten aan derden.

Een bedrijf bestaat uit een of meer juridische eenheden. Een juridische eenheid kan zelf weer uit een of meer vestigingen bestaan. Kenmerkend is dat er autonomie is over beslissingen met betrekking tot de productie binnen deze (samengestelde) entiteit. Wanneer deze eenheid zich uitstrekt over verschillende landen wordt omwille van de nationale statistiek het Nederlandse deel als bedrijf beschouwd. In de officiële CBS-terminologie wordt het bedrijf zoals hier gedefinieerd bedrijfseenheid (be) genoemd.

Beheerder van beleggingsinstelling

De entiteit die door de beleggingsinstelling is aangesteld en verantwoordelijk gemaakt om het portefeuillebeheer (de feitelijke handel in activa) en het risicomanagement te verrichten. Een beleggingsinstelling kan slechts één beheerder hebben.

Een alternatieve beleggingsinstelling (abi) kan zowel intern beheerd worden, in het geval van een beleggingsmaatschappij, of extern beheerd, in het geval van een beleggingsfonds. (Boogaard, 2015)

Beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen

Beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen bestaan uit collectieve-beleggingsprogramma's die zich hoofdzakelijk bezighouden met het uitgeven van aandelen of rechten van deelneming in beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen en voor eigen rekening beleggingen te verrichten, vooral in langlopende financiële activa (zoals obligaties en aandelen) en in niet-financiële activa (gewoonlijk onroerend goed).

Beleggingsinstelling

Een beleggingsinstelling is een beleggingsmaatschappij of een beleggingsfonds. Zij biedt de mogelijkheid tot deelneming in een vermogen ter collectieve belegging teneinde de deelnemers in de opbrengst van beleggingen te doen delen. Onder Europese recht worden op dit moment twee soorten collectieve beleggingsvehikels onderscheiden: instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's) en instellingen voor collectieve belegging die niet als icbe kwalificeren (alternatieve beleggingsinstellingen of abi's). (DNB, 2013)

Besloten vennootschap (bv)

Rechtspersoon met een in aandelen verdeeld maatschappelijk kapitaal. De aandelen staan op naam en zijn niet vrij overdraagbaar. De aansprakelijkheid van de aandeelhouders is beperkt tot het bedrag waarmee zij in de vennootschap deelnemen.

Bewaarder

De entiteit, veelal een stichting, die door de beheerder van een beleggingsinstelling is aangesteld en verantwoordelijk gemaakt voor het houden van de juridische eigendom van de activa van één of meer beleggingsfondsen, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa. (Mater, 2016)

Commanditaire vennootschap (cv)

Samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid waarin twee of meer partners, vennoten genoemd, een bedrijf voeren. Binnen het samenwerkingsverband zijn er twee soorten vennoten: beherende en stille (commanditaire) vennoten. Beherende vennoten zijn volledig aansprakelijk voor de verplichtingen van het samenwerkingsverband. Stille vennoten zijn alleen financieel betrokken en slechts aansprakelijk tot het bedrag dat ze in het samenwerkingsverband hebben ingebracht.

Externe beheerder = Een opzichzelfstaande beheerder die over rechtspersoonlijkheid beschikt. Bijvoorbeeld, in geval van een beleggingsinstelling in de vorm van een commanditaire vennootschap met een beherend vennoot en beleggers bestaande uit commanditaire vennoten zal de beherend vennoot doorgaans kwalificeren als externe beheerder (Boogaard, 2015).

Eigendom

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

Fonds voor gemene rekening (fgr)

Een overeenkomst tussen meestal een beheerder van het fonds, een bewaarder van het fonds en participanten in het fonds. De participanten brengen geld of vermogen in het fonds om dat samen te beleggen. Met die inleg kopen ze een deel van het fonds, een participatie. Voor elke participatie krijgt de participant een deel van de opbrengst. Er zijn 2 soorten fondsen voor gemene rekening: een besloten en een open fonds voor gemene rekening. Een besloten fonds voor gemene rekening is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een open fonds voor gemene rekening is dat wel (Belastingdienst, z.d.-a).

Huurwoning

Woning die niet bewoond wordt door de eigenaar van de woning. Bij woningen waar geen bewoner geregistreerd is, gaat het om woningen waarvan het aannemelijk is dat de woning bestemd is voor de huurmarkt.

Institutionele belegger

Instelling die door haar activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moet beleggen. Deze activiteiten bestaan vooral uit het verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel. Tot de institutionele beleggers worden gerekend: pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen met uitzondering van geldmarktfondsen.

Institutionele sector

Een groep van deelnemers aan economische en financiële processen die dezelfde positie en functie in de economie hebben. Binnen een nationale economie worden door het Europees Stelsel van Rekeningen (ESR of in het Engels ESA) vijf van dergelijke elkaar uitsluitende groepen onderscheiden. Deze vijf sectoren zijn: niet-financiële ondernemingen, financiële ondernemingen, de overheid, huishoudens en instellingen zonder winstoogmerk ten behoeve van huishoudens. De vijf sectoren vormen tezamen de totale economie. Iedere sector is onderverdeeld in subsectoren. Het ESR voorziet in een volledig rekeningenstelsel (inclusief balansen) voor iedere sector, en desgewenst subsector, alsmede voor de totale economie.

Koopwoning

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

Naamloze vennootschap (nv)

Rechtspersoon met een in aandelen verdeeld maatschappelijk kapitaal, waarbij de aandelen vrij overdraagbaar zijn.

Natuurlijk persoon

Een mens (individu) die in het recht als rechtssubject is erkend en daarmee drager is van wettelijke rechten en plichten.

Onbekend eigendom

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

Ondernemingengroep (og)

De eenheid die feitelijk optreedt als financiële transactor. De ondernemingengroep is de statistische eenheid op basis waarvan het financierings- en inkomensverdelingproces in Nederland wordt beschreven. Vooral bij grotere eenheden komt deze feitelijke transactor doorgaans niet overeen met één juridische eenheid, maar is een combinatie van juridische eenheden. Beslissingen over het financierings- en inkomensverdelingproces worden op verschillende niveaus binnen een concern genomen. Omdat de ondernemingengroep de eenheid is die gebruikt wordt bij de beschrijving van deze processen, dient deze alle juridische eenheden te omvatten waarover overwegende zeggenschap kan worden uitgeoefend. Zo maken alle niveaus waarop financiële beslissingen worden genomen deel uit van de ondernemingengroep. Echter, delen van een concern in verschillende institutionele sectoren werkzaam, zijn per definitie verschillende financiële actoren.

Pensioenfondsen

Pensioenfondsen bestaan uit financiële instellingen met als hoofdfunctie financiële intermediatie door middel van het poolen van sociale risico's en behoeften van de verzekerden (sociale verzekering). Pensioenfondsen en sociale verzekeringsregelingen verschaffen een inkomen aan gepensioneerden en vaak uitkeringen bij overlijden en invaliditeit.

Rechtspersoon

Een juridische constructie waardoor een organisatie, net als een natuurlijke persoon, in het recht als rechtssubject is erkend als drager van wettelijke rechten en plichten.

Standaard Bedrijfsindeling

De Nederlandse hiërarchische indeling van economische activiteiten die vanaf 2008 door het CBS wordt gebruikt om bedrijfseenheden in te delen naar hun hoofdactiviteit. De SBI 2008 kent vijf niveaus, waarvan het hoogste niveau (secties) door letters en de lagere niveaus (afdelingen, groepen, klassen en subklassen) door cijfers worden aangeduid. De SBI-code is tot en met het niveau van de klassen (vier cijfers), op een aantal uitzonderingen na, gelijk aan de door Eurostat vastgestelde NACE Rev. 2 (Nomenclature générale des Activités économiques dans la Communauté Européenne) die in alle lidstaten van de EU wordt gehanteerd.

Stichting

Rechtspersoon, bij notariële akte of testament opgericht door één of meer personen om een bepaald doel te bereiken met behulp van een vermogen.

Vastgoedfonds

Een beleggingsfonds dat met name investeert in vastgoed. Dit zijn allerlei vormen van onroerend goed.

Verzekeringsinstellingen

Verzekeringsinstellingen bestaan uit financiële instellingen met als hoofdfunctie financiële intermediatie door middel van het poolen van risico's, hoofdzakelijk in de vorm van directe verzekering of herverzekering.

Woning

De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Alle verblijfsobjecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt

Afkortingen

ABR	Algemeen Bedrijvenregister
BAG	Basisregistraties Adressen en Gebouwen
be	bedrijfseenheid
BBR	Basis Bedrijvenregister
BRP	Basisregistratie Personen
BSN	Burgerservicenummer
bv	besloten vennootschap
BvR	Beheer van Relaties
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
cv	commanditaire vennootschap
DNB	De Nederlandsche Bank
ESA	European System of National and Regional Accounts
fgr	fonds voor gemene rekening
Fi	fiscaal nummer
G4	vier grote steden, Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Amsterdam
HR	Handelsregister
HWE	huurwoningeigenaar
IVBN	Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
KvK	Kamer van Koophandel
NACE	Nomenclature générale des Activités économiques dans la Communauté Européenne
nv	naamloze vennootschap
og	ondernemingengroep
OZB	Onroerende Zaak Belasting
RSIN	Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer
SBI	Standaard Bedrijfsindeling
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
Wft	Wet op financieel toezicht