

Eigendomsstatus ontwikkelingen woningmarkt 2017*

Jérôme van Biezen, Ilona Pinter

Inhoud

DEEL C

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2017*
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2017*
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2017*
Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2017*
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2017*

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2017 en 1-1-2018
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2017 en 1-1-2018
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2017 en 1-1-2018
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2017 en 1-1-2018
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2017 en 1-1-2018

Verklaring van tekens

niets (blanco) = 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 2018

2017/'18 = oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2017 en eindigend in 2018

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.

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan het CBS-CvB onder vermelding van het referentienummer 180427.

Ons e-mailadres is maatwerk@cbs.nl.

Toelichting bij de Tabellen

Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd om cijfers samen te stellen over wijzigingen in de eigendomsstatus in 2017. Deze opdracht is een vervolg op de publicaties "[Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2016](#)" en "[Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2012-2016](#)".

Over de tabellen

Hieronder worden de tabellen van Eigendomsstatusontwikkeling (Deel C van de totale publicatie) verder uitgelegd. Deel A en B staan in de Technische Toelichting van "[Woningvoorraad naar eigendom en mutaties](#)".

Dit onderdeel bestaat uit vijf tabellen in csv-formaat beschikbaar in bijgevoegde ZIP-bestand die de wisseling van de eigendomsstatus in het verslagjaar weergeven. In één tabel wordt het totaal van Nederland weergegeven en in de overige vier de totalen per provincie, COROP, gemeente en PC4. In kolom B staat welke eigendomsstatus een woning aan het begin van het verslagjaar had en in de kolommen C tot en met F staat de eigendomsstatus van de woningen aan het eind van het verslagjaar. Door kolom B te vergelijken met de kolommen C t/m F is te zien van hoeveel woningen het eigendom is overgegaan naar een andere status (bv. koop naar overige verhuurder) en van hoeveel woningen de status gelijk is gebleven (bv. koop naar koop).

Variabelen in de tabellen

De volgende variabelen (met categorieën) worden in de tabellen gebruikt:

Eigendom 2017

Eigendoms categorie van de woningen op 1-1-2017. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Koopwoning
- Huurwoning in bezit van woningcorporatie
- Huurwoning in bezit van overige verhuurders
- Onbekend

Koopwoning 2018

Aantal woningen met eigendomsstatus "Koopwoning" op 1-1-2018 (van de woningen die ook op 1-1-2017 tot de voorraad behoorden¹).

Huur Corporatie2018

Aantal woningen met eigendomsstatus "Huurwoning in bezit van woningcorporatie" op 1-1-2018 (van woningen die ook op 1-1-2017 tot de voorraad behoorden¹).

Huur Ov.Verhuurders2018

Aantal woningen met eigendomsstatus "Huurwoning in bezit van overige verhuurders" op 1-1-2018 (van woningen die ook op 1-1-2017 tot de voorraad behoorden¹).

¹ Dit betekent dat de cijfers niet optellen tot de [woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom](#) per 1-1-2018 zoals deze op StatLine is gepubliceerd. Het verschil wordt veroorzaakt doordat nieuwbouw, sloop, overige mutaties en correcties niet tot de populatie behoren. Immers, alleen woningen die op 1 januari 2017 en 1 januari 2018 tot de voorraad tellen, tellen mee.

Onbekend2018

Aantal woningen met eigendomsstatus "Onbekend" op 1-1-2018 (van woningen die ook op 1-1-2017 tot de voorraad behoorden²).

Gebied_code

Code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode). Het geografisch gebied is vastgesteld per 1-1-2017.

Populatie

De populatie van deel C bestaat uit de woningen die zowel aan het begin van het verslagjaar (definitief vastgesteld door het CBS), als op het eind van het verslag jaar (voorlopig vastgesteld door het CBS) tot de woningvoorraad behoorden.

Aandachtspunten bij de cijfers

Bescherming van persoons- en/of bedrijfsgegevens

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van integrale gegevens. In verband met beveiligingsregels voor eigendom van woningen, zijn cellen met minder dan 10 waarnemingen in de tabellen afgerond (0-4 wordt 0 en 5-9 wordt 10).

PC4

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

Correctie overleden eigenaren

Op de stroomcijfers is er een correctie toegepast. De correctie heeft betrekking op een fout in de bronregister IISWOZ van de eigendomsstatistiek. De correctie betreft overleden eigenaren welke in het IISWOZ als eigenaar van de woning bleven staan. De methode voor het afleiden van het eigendom van de woningen ging er in dat geval vanuit, dat er dan iemand anders woonde dan de (overleden) eigenaar en daardoor werden deze woningen, meestal ten onrechte, aangemerkt als overige huurwoningen.

De correctie houdt in, dat in het geval dat er van een overleden eigenaar sprake is er geen stroom wordt weergegeven. Dit betreft vaak situaties waarin partner of familie in de woning is gebleven. De woning was een koopwoning en blijft in dat geval een koopwoning. Het gaat jaarlijks om ongeveer 60 duizend woningen. Als gevolg van de correctie zijn er twee stromen die daardoor zijn onderschat. De eerste, en grootste onderschatting bestaat voor koopwoningen die koopwoning zijn gebleven. Dit is niet in de cijfers terug te zien. De tweede onderschatting bestaat voor de stroom van overig verhuur naar koop. De gedachte hierachter is, dat een woning van een overleden eigenaar over gaat op de erfgenamen. Deze erfgenamen trekken niet zelf in de koopwoning, maar er wordt besloten om de woning (tijdelijk) te verhuren. Ook deze onderschatting is niet terug te zien in de cijfers.

² Zie voetnoot 1.

Begrippen

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

Buurt - Onderdeel van een gemeente, dat vanuit bebouwingsoogpunt of sociaaleconomische structuur homogeen is afgebakend. Homogeen wil zeggen dat één functie dominant is, bijvoorbeeld woonfunctie (woongebied), werkfunctie (industriegebied) of recreatieve functie (natuurgebied). Functies kunnen echter ook gemengd voorkomen.

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

Eigendomsstatusontwikkeling – Wijzigingen in eigendomsstatus. De eigendomsstatussen die worden onderscheiden zijn: koopwoning, huurwoning in bezit van woningcorporatie, huurwoning in bezit van overige verhuurders, onbekend. De eigendomsstatusontwikkelingen die aan de orde komen zijn:

- koopwoning → koopwoning
- koopwoning → huurwoning in bezit van woningcorporaties
- koopwoning → huurwoning in bezit van overige verhuurders
- koopwoning → onbekend
- huurwoning in bezit van woningcorporaties → koopwoning
- etc.

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

Huurwoning – Woningen die niet bewoond worden door de eigenaar van de woning. Bij woningen waar geen bewoner geregistreerd is, gaat het om woningen waarvan het aannemelijk is dat de woning bestemd is voor de huurmarkt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie en woningen die eigendom zijn van een overige verhuurder:

- *In bezit woningcorporatie*: Huurwoningen in eigendom van 'toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het betreft het aantal huurwoningen waarvan is vastgesteld dat de eigenaar een toegelaten instelling is. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs.

Toegelaten instellingen: woningbouwvereniging, woningstichting, woningcorporatie.

Sociale huurwoningen: woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

- *In bezit overige verhuurders*: Een huurwoning in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kon worden vastgesteld maar de eigenaar niet, vallen hier ook onder.

Bedrijven: alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter zoals bv's en nv's, zelfstandige ondernemers, makelaars en vastgoedhandelsmaatschappijen.

Particulieren: alle natuurlijke personen.

Institutionele beleggers: pensioenfondsen, beurs-, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen.

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

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

Woning – De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.

Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen.

Alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt.

Woningvoorraad - Totaal aantal woningen op 1 januari die tot de voorraad worden geteld. Verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en een status gelijk aan “In gebruik (niet ingemeten)” of “In gebruik” of “Buiten gebruik” tellen tot de voorraad.

Bronnen

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG bestaat uit twee samenhangende basisregistraties: de Basisregistratie Adressen en de Basisregistratie Gebouwen. De Basisregistratie Gebouwen omvat verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen die allemaal gevestigd zijn op een bepaald adres. Voor een verblijfsobject (bijvoorbeeld een appartement of rijtjeshuis) geldt dat deze is gevestigd in één of meer panden. Een pand bestaat uit één of meerdere verblijfsobjecten. Elk verblijfsobject heeft één of meer gebruiksdoelen, waarmee aangegeven wordt voor welke doeleinden in de vergunning het object gebruikt mag worden (bijvoorbeeld een woning of een kantoor).

Basisregistratie Personen (BRP)

De Basisregistratie Personen (BRP) is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland, en (sinds 2014) de opvolger van de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA). De BRP bevat gegevens over ingezetenen en niet-ingezetenen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bijhouden van de gegevens over ingezetenen. Gegevens over niet-ingezetenen worden bijgehouden door het Ministerie van BZK. Elke persoon die naar verwachting ten minste vier maanden rechtmatig in Nederland verblijft, moet ingeschreven worden als ingezetene. Wanneer iemand niet aan deze voorwaarden voldoet maar wel een relatie heeft met de Nederlandse overheid, wordt de persoon ingeschreven als niet-ingezetene. Te denken valt aan mensen die buiten Nederland wonen en hier werken, studeren, onroerend goed bezitten, vanuit Nederland een uitkering genieten, enzovoorts. Ook ingezetenen die naar verwachting ten minste acht maanden buiten Nederland verblijven, worden niet-ingezetene. In de BRP zijn van iedere ingeschrevene gegevens als Burgerservicenummer (BSN), geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats geregistreerd, van ingezetenen bovendien gegevens over de ouders, partners en kinderen. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland.

Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ)

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

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

Corpodata-(DVI)

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

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

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

Inkomens Informatie Systeem (IIS)

Het IIS is een samenwerkingsverband tussen het ministerie van Financiën, de Belastingdienst en het CBS. Het IIS bevat onder andere data afkomstig uit de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en het handelsregister. Deze gegevens bieden meer inzicht in het eigendom van het betreffende WOZ-object. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de WOZ. De belastingdienst krijgt de WOZ-objecten aangeleverd van de gemeenten en levert deze door naar het CBS.

Afkortingen

BAG - Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BRP – Basisregistratie Personen

BSN - Burgerservicenummer

BZK - Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

CBS - Centraal Bureau voor de Statistiek

dVi - De verantwoordingsinformatie

GBA - Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens

IIS - Inkomens Informatie Systeem

LV-WOZ - Landelijke voorziening WOZ

PC4 – 4-positie postcode

RSIN - Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer

WOZ - Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken