

Onderzoek naar particuliere huurmarkt door het Kadaster en CBS

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil graag meer inzicht in de particuliere huursector en heeft daarom het Kadaster en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd om een onderzoek uit te voeren. Het CBS en het Kadaster hebben beide een onderzoek uitgevoerd en een rapport samengesteld. In dit document wordt de relatie tussen beide onderzoeken toegelicht.

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/28/eigendomsmutaties-koop-en-huurwoningen-2014-2017>

<https://www.kadaster.nl/-/particuliere-huursector-compleet-in-beeld>

Relatie tussen de onderzoeksrapporten

De twee onderzoeksrapporten geven gezamenlijk een goed beeld van de ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt. De twee rapporten zijn complementair aan elkaar, de focus in beide rapporten ligt op andere aspecten van de particuliere huurmarkt. Er zijn twee grote verschillen tussen beide onderzoeken,

1. **Data, woningvoorraad ten opzichte van woningtransacties:** Het CBS voert haar onderzoek uit aan de hand van veranderingen in het type eigendom in de *woningvoorraad* en het Kadaster voert haar onderzoek uit aan de hand van het type koper en type verkoper bij *woningtransacties*. Beide databronnen geven andere inzichten. De woningtransacties (Kadaster) tonen bijvoorbeeld woningen die worden gekocht en verkocht binnen een jaar, dit is niet te zien in de woningvoorraad. Daarentegen kan je in de woningvoorraad (CBS) weer juist ontwikkelingen waarnemen die niet zichtbaar zijn in de woningtransacties. Een voorbeeld hiervan is *keep-to-let*, het fenomeen waarbij een eigenaar een nieuwe woning koopt om in te wonen en zijn oude woning gaat verhuren.
2. **Inhoudelijke focus:** Ook de inhoudelijke focus verschilt in beide onderzoeken. Het CBS richt zich op de informatie over personen, zoals de leeftijd, inkomstenbron of informatie over het vermogen van eigenaren. Het Kadaster richt zich meer op informatie over de woningen die zijn gekocht en verkocht door particuliere verhuurders, zoals de waarde van de woningen, het type en de grootte.

Harmonisatie van definities in de particuliere huursector

De gebruikte definitie voor de particuliere huursector wijken deels af in het onderzoek van het Kadaster en het CBS. Hierdoor is er een verschil in de woningen die worden geanalyseerd in beide onderzoeken. De tweede woningen die bewoond worden door iemand anders dan de eigenaar, worden bijvoorbeeld in het onderzoeksrapport van het CBS meegenomen bij de particuliere huurmarkt en in het onderzoek van het Kadaster niet. Verschillen in definities zijn niet wenselijk, dit leidt tot verschillende cijfers en inzichten. Er wordt gewerkt aan een harmonisatie van de definities.