



Transformaties op de woningmarkt 2012 – 2018

Joren Swart
Mariëtte Goedhuys – van der Linden
Erna van der Wal

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

projectnummer

190376
SLO
Oktober 2019

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	5
1.2 Wat zijn transformaties?	5
1.3 Gegevens uit BAG gecombineerd met informatie uit BRP en WOZ	6
1.4 Indeling van het rapport	6
2 Plausibele transformaties versus administratieve correcties: methodologische verantwoording	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Herziene methode	7
2.3 Selectie mogelijke transformaties uit de BAG	7
2.4 Niet plausibel volgens BAG (basiscriteria)	8
2.5 Niet plausibel volgens BRP (bewoning)	9
2.6 Niet plausibel volgens BAG (oppervlakteverandering pand)	9
2.7 Niet plausibel volgens combinatie BAG, BRP en WOZ	10
3 Resultaten aantal mogelijke en plausibele transformaties	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Toepassen van vastgestelde beslisregels op mogelijke transformaties	11
4 Resultaten kenmerken van de woningtransformaties	14
4.1 Kenmerken van het pand voor transformatie	14
4.2 Kenmerken van het vbo na transformatie	14
4.3 Kenmerken van huishoudens van getransformeerde woningen	17
Bijlage	18
Kenmerken van de woningtransformaties: methodologische verantwoording	18
Begrippen	20
Afkortingen	23
Vragen	23

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 [tabellen](#) meer inzicht in het aantal woningen die aan de woningvoorraad zijn toegevoegd ten gevolge van transformaties voor de jaren 2017 en 2018. Onder transformaties wordt het hergebruik van bestaande panden die een niet-woonfunctie hadden, bedoeld. Het doel is om met deze gegevens meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De methode voor het bepalen van het aantal transformaties is begin 2019 herzien, waardoor ook voor de jaren 2012 tot en met 2016 het aantal transformaties van woningen opnieuw is berekend.

In beginsel worden mogelijke transformaties afgeleid op basis van informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarnaast wordt extra informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP) en de Waarde Onroerende Zaken-registratie (WOZ) gebruikt om te bepalen of er tussen de mogelijke transformaties nog gevallen zitten die niet plausibel zijn. Het gaat daarbij om administratieve aanpassingen in de registraties of om bijvoorbeeld woningsplitsingen. Naast het aantal woningtransformaties zijn ook de kenmerken van de getransformeerde woningen in 2017 en 2018 bepaald. Deze kenmerken zijn als volgt gegroepeerd: kenmerken van het pand voor transformatie, kenmerken van de woning na transformatie en kenmerken van het huishouden dat in de getransformeerde woning woont.

Van alle toegevoegde woningen aan de woningvoorraad ontstaat meer dan 10% door transformaties.¹ In 2017 waren dat er ruim 10 duizend, in 2018 waren dat er 13 duizend. In de periode 2015-2017 ligt het aandeel transformaties binnen de groep Overige toevoegingen² hoger dan één derde.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Toevoegingen woningen aan woningvoorraad	102.465	117.344	79.783	78.860	86.158	90.823	93.947
waarvan nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849	62.982	66.585
waarvan overige toevoegingen en correcties	53.797	68.033	34.613	30.479	31.309	27.841	27.362
<i>waarvan woningtransformaties</i>	6.475	11.690	9.015	10.770	10.235	10.235	13.000

* Voorlopige cijfers

Nog steeds ontstaan de meeste nieuwe woningen in panden die voorheen een kantoorfunctie hadden. Van alle gemeentes hebben Eindhoven, Amsterdam en Den Haag de grootste aantallen woningtransformaties in de periode 2012-2018. Daarom is het niet verrassend dat het merendeel van de panden (63 procent) in (zeer) sterk stedelijke gemeentes³ ligt. Meer dan de helft van de hergebruikte panden heeft een bouwjaar van vóór 1945. Qua projectgrootte – in de zin van het aantal toegevoegde woningen per pand - komen er zowel veel kleine als grote projecten voor. Opvallend is dat slechts een klein deel van de panden voor transformaties langdurig leegstonden. Van de nieuwe woningen is op 1 januari na het transformatiejaar bijna driekwart een huurwoning. De meeste woningen zijn kleiner dan 75 m² en worden voornamelijk bewoond door eenpersoonshuishoudens en personen jonger dan 44 jaar.

¹ Hierbij wordt niet naar onttrokken woningen gekeken; bijvoorbeeld ten gevolge van sloop of woningsamenvoegingen.

² Zie voor de cijfers <http://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=11652>.

³ 31% in zeer sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer) en 29% in sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500).

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 zoals woningsplitsingen en transformaties. Dit onderzoek richt zich op het laatste deel; welk aandeel van de overige toevoegingen komt door transformatie?

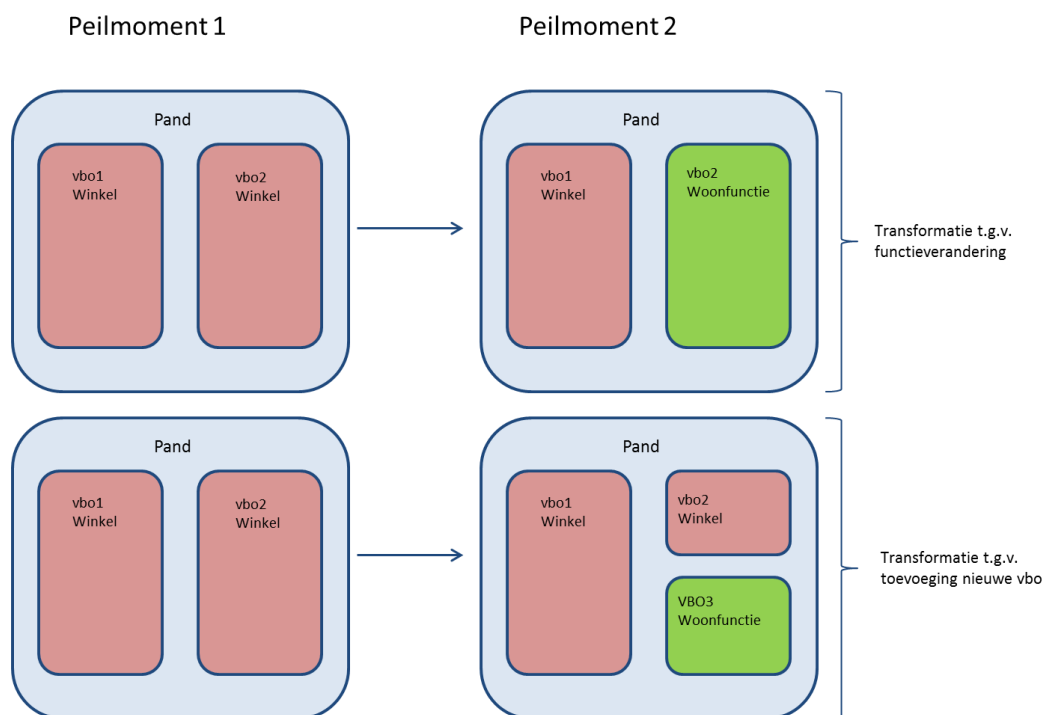
Dit is een herhaalonderzoek, maar dit jaar wel met een nieuwe methode. In 2015 is al een verkennend onderzoek uitgevoerd waarin op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) transformaties zijn afgeleid. In 2016 en 2017 is dat onderzoek uitgebreid waarbij ook informatie uit de Basisregistratie Personen (BRP) en de registratie Waarde Onroerende Zaken (WOZ) zijn gebruikt. Door deze extra informatie zijn de plausibele transformaties beter van administratieve correcties te onderscheiden. In 2019 zijn alle beslisregels opnieuw onderzocht en waar nodig versoepeld of aangescherpt. De gehele reeks vanaf 2012 is volgens de nieuwe uitgangspunten opnieuw berekend. In hoofdstuk 2 worden de beslisregels van de herziene methode beschreven.

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 *woning*transformaties. 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.

Methodologisch gezien vallen er twee typen woningtransformaties te 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 minimaal één vbo met niet-woonfunctie aanwezig was.
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.



Figuur: 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.

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 Hoofdstuk 4 geeft een algemene beschrijving van de kenmerken van getransformeerde panden en woningen en van huishoudens die in de getransformeerde woningen wonen. In de Bijlage staat de methodologisch verantwoording over de kenmerken van woningtransformaties

⁴ De volledige [tabellen](#) 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. De bepaling van transformaties is in het voorjaar van 2019 opnieuw onderzocht. Op basis van dit onderzoek zijn de beslisregels soms versoepeld of aangescherpt, daarnaast is de volgorde van de beslisregels aangepast. Op basis van de nieuwe beslisregels is het aantal transformaties voor de reeks 2012-2016 herzien. In dit hoofdstuk staat de herziene methode beschreven. Gebruikte begrippen worden in de begrippenlijst nader toegelicht.

2.2 Herziene methode

De niet-plausibele woningtransformaties volgens de oude beslisregels zijn nader bestudeerd. Uit deze analyse bleek dat sommige woningtransformaties onterecht als niet-plausibel werden bestempeld. Na verdere analyses bleken enkele regels soms te streng te zijn. De belangrijkste aanpassingen van de beslisregels betreffen de datum van bewoning en het oppervlakte van het niet-woongedeelte.

- Bij de oude beslisregels werd 1 januari (peildatum 1) als grens genomen voor bewoning van de getransformeerde woning. In de BAG worden echter woningen soms te laat gereed gemeld, wat betekent dat het best mogelijk is dat de transformatiewoning al vóór 1 januari bewoond was. Om dit op te vangen is de grens voor bewoning opgerekt naar 1 juli vóór transformatiejaar.
- Een andere belangrijke regel was dat bij een verandering van het woonoppervlakte deze als een niet-plausibele transformatie werd beschouwd als het niet-woonoppervlak gelijk bleef. Er blijken echter ook transformaties te zijn waarbij ruimtes die niet tot het niet-woonoppervlak behoren (zoals openbare ruimtes) getransformeerd worden tot woningen. Het niet-woonoppervlak blijft gelijk maar er zijn wel woningen bijgekomen. Daarnaast komt het ook nog voor dat – onterecht – het niet-woondeel niet onttrokken wordt uit de BAG (of vertraagd). Vandaar dat niet meer naar het gelijk blijven van het niet-woonoppervlakte wordt gekeken. Belangrijker bleek om te kijken of er ook woningen zijn onttrokken uit het pand, in deze gevallen bleek het vaak om woningsplitsingen te gaan en niet om transformaties.

Naast deze twee aangepaste beslisregels is de volgorde van de regels veranderd. Dit zorgt er uiteindelijk voor dat het aantal plausibele transformaties is toegenomen.

2.3 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 plausibele 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, minimaal één VBO met woonfunctie bij is gekomen. Daarbij moet een niet-woning verdwijnen, gelijk blijven 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' hebben⁵;
 - b. zowel op peilmoment 1 als peilmoment 2 minimaal 1 vbo hadden die in de voorraad woningen of

⁵ 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.

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:
 - a. het aantal 'vbo's met niet-woonfunctie die tot de voorraad telt', is minimaal 1 op peilmoment 1 én;
 - b. het 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). In het laatste geval dient er in het pand op peilmoment 1 minimaal één VBO aanwezig te zijn met een niet-woonfunctie.

Hierbij zijn in een aantal uitzonderlijke situaties beslissingen genomen:

- De woningtransformaties zijn onderdeel van de Overige toevoegingen⁶. Daarbij geldt dat panden met slechts één vbo, waarbij de gebruiksfunctie van die ene vbo verandert van logiesfunctie naar woonfunctie, niet als transformatie worden gezien.
- 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-woningvoorraadstatistiek⁷.
- 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.

2.4 Niet plausibel volgens BAG (basiscriteria)

Nadat de mogelijke transformaties zijn vastgesteld, is aan de hand van een tweetal basiscriteria bekeken of deze transformaties volgens de BAG plausibel zijn. In een latere stap wordt nogmaals de BAG gebruikt om te bepalen of de oppervlakteverandering van het pand plausibel is. De beslisregels worden één voor één toegepast. Als een transformatie reeds is afgevallen telt deze niet meer mee bij de volgende beslisregel.

4. Transformaties tellen 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.
5. Een transformatie is niet plausibel 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 2018 betekent dit, dat het bouwjaar van het pand voor 2016 moet liggen.

⁶ Zie voor de cijfers <http://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=11652>.

⁷ 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.

2.5 Niet plausibel volgens BRP (bewoning)

Naast de criteria op basis van de BAG, zijn er beslisregels die zijn gebaseerd op aanvullende informatie over inschrijvingen uit de BRP.

6. Een transformatie van een vbo is niet plausibel als er al iemand voor 1 juli vóór peilmoment 1 staat ingeschreven volgens de BRP. De aanname is dat in deze gevallen er al een woning aanwezig was, maar dat deze nog niet in de BAG was opgenomen. Het moment ligt een halfjaar voor peilmoment 1 omdat uit onderzoek bleek dat woningen soms te laat worden gereedgemeld in de BAG, waardoor ze onterecht worden afgekeurd.
Voor de beslisregel dat er voor 1 juli vóór 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 voor 1 juli vóór peilmoment 1 wel een BRP inschrijving zijn, mits deze inschrijving institutioneel is.
 - b. Ook voor industriefunctie mag iemand staan ingeschreven voor 1 juli vóór peilmoment 1, mits de WOZ-gebruiksfunctie een boerderij is en op peilmoment 2 niet. Het gaat hier om boerderijen die na transformaties alleen een woonfunctie hadden.
 - c. Ten slotte mag ook bij vbo's waarvoor aanvankelijk een logiesfunctie gold iemand ingeschreven staan voor 1 juli vóór peilmoment 1, mits de WOZ-gebruiksfunctie op peilmoment 1 een recreatiewoning is en op peilmoment 2 niet. Dit geldt alleen voor vbo's met een logiesfunctie die in een pand liggen met meerdere vbo's.
7. 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.

2.6 Niet plausibel volgens BAG (oppervlakteverandering pand)

Transformaties zijn niet plausibel wanneer ze voldoen aan een oppervlakteverandering waarbij het zeer waarschijnlijk is dat er sprake is van een woningsplitsing. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen panden waarin voornamelijk wordt gewoond en panden waarbij de niet-woonfunctie meer dan 20% van het pand uitmaakt. Andere oppervlakteveranderingen worden wel als plausibel beschouwd.

8. In geval het woonoppervlak meer dan 80% uit maakt van het totale oppervlak van het pand (zowel voor als na de oppervlakteverandering), is een transformatie niet plausibel als er naast een toevoeging van het woonoppervlak ook woonoppervlak is onttrokken aan het pand. Het betreft hier woningsplitsing in plaats van transformatie.
9. In geval het woonoppervlak minder dan 80% uit maakt van het totale oppervlak van het pand (zowel voor als na de oppervlakteverandering) en het niet-woonoppervlak is gelijk gebleven, is een transformatie niet plausibel als er naast een toevoeging van het woonoppervlak ook woonoppervlak is onttrokken aan het pand. In deze gevallen verandert alleen het woningdeel in het pand.

2.7 Niet plausibel volgens combinatie BAG, BRP en WOZ

Met deze laatste beslisregels wordt er van de mogelijke transformaties die niet bewoond zijn bepaald of dit toch niet om administratieve correcties gaat. Hiervoor wordt de gebruikscodes van de WOZ op tweede peilmoment gebruikt.

10. Op het moment dat er niemand is ingeschreven op peilmoment 2 is aanvullende informatie uit de WOZ gebruikt om vast te stellen of het betreffende vbo op dat moment wel een woning was. Wanneer een vbo op peilmoment 2 niet bewoond is en daarbij volgens de WOZ ook geen woonfunctie heeft, is de transformatie niet plausibel.
11. Wanneer niemand op peilmoment 2 staat ingeschreven volgens de BRP en het vbo heeft volgens de BAG naast een woonfunctie nog een andere gebruiksfunctie en de gebruikscodes in de WOZ is onbekend dan wordt de transformatie als niet plausibel beschouwd.

3 Resultaten aantal mogelijke en plausibele transformaties

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 zijn de beslisregels beschreven die gebruikt zijn om plausibele transformaties van administratieve correcties te onderscheiden. In paragraaf 3.2 worden vervolgens de vastgestelde beslisregels toegepast op de mogelijke transformaties gebaseerd op de BAG en beschreven hoeveel administratieve correcties per stap 'afgepeld' zijn. Uiteindelijk blijven de vastgestelde hoeveelheid plausibele transformaties over.

3.2 Toepassen van vastgestelde beslisregels op mogelijke transformaties

Figuur 3.2.1 laat zien dat er in 2017 13 660 mogelijke transformaties zijn. Na toepassing van alle beslisregels blijven er 10 235 duizend plausibele woningtransformaties over. In tabel 3.2.1 staan ook de cijfers van de overige jaren. De laatste jaren lijkt zo'n 70 tot 80 procent van de mogelijke transformaties een plausibele transformatie. Van de mogelijke transformaties in 2017 blijkt 11 procent af te vallen doordat er vóór 1 juli 2016 al iemand in het vbo woonachtig was. Dit percentage ligt in de voorgaande jaren iets hoger, tussen 14 en 16 procent. Door de BAG-oppervlakte-beslisregel valt in 2017 nog eens 8 procent af. Dit percentage ligt in de voorgaande jaren juist iets lager rond 6 procent.

Tabel 3.2.1 Transformaties op de woningmarkt

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Aantal mogelijke transformaties	16.895	24.395	15.105	14.880	14.095	13.660	15.610
Niet plausibel volgens BAG beslisregels oppervlakte en bouwjaar	3.020	800	440	90	200	165	160
Niet plausibel na toepassing BRP beslisregels	5.205	6.490	2.230	2.325	2.025	1.430	1.645
Niet plausibel na toepassing BAG oppervlakteveranderingen	1.660	3.805	1.945	975	830	1.125	805
Niet plausibel na toepassing WOZ-BRP-BAG beslisregels	535	1.615	1.480	720	805	705	-
Aantal mogelijk plausibele transformaties	6.475	11.690	9.015	10.770	10.235	10.235	13.000

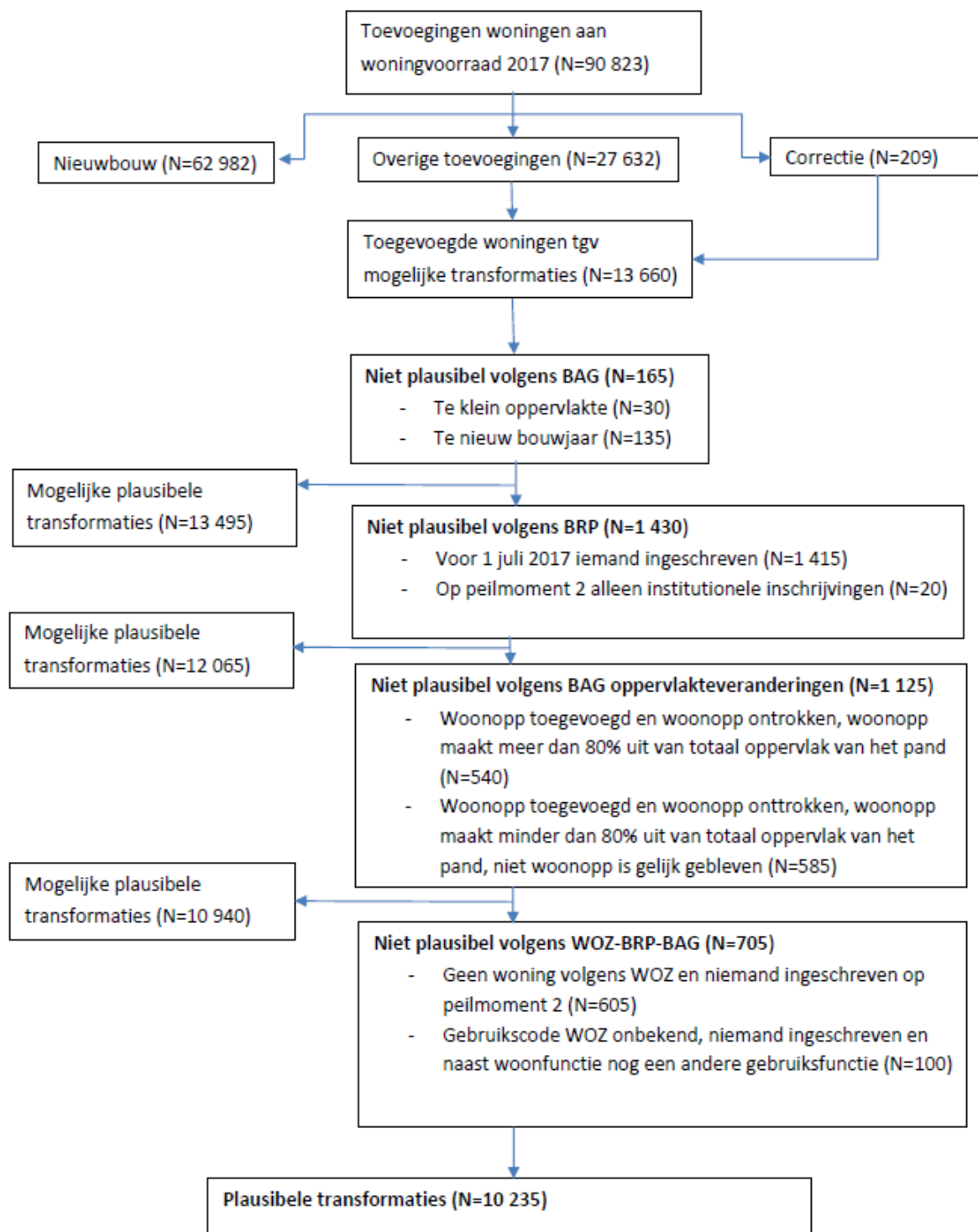
* Voorlopige cijfers⁸

In 2012 ligt het aantal woningtransformaties het laagst. 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.⁹ In de periode 2015 t/m 2017 is het aantal transformaties vrij stabiel, namelijk tussen 10 en 11 duizend transformaties.

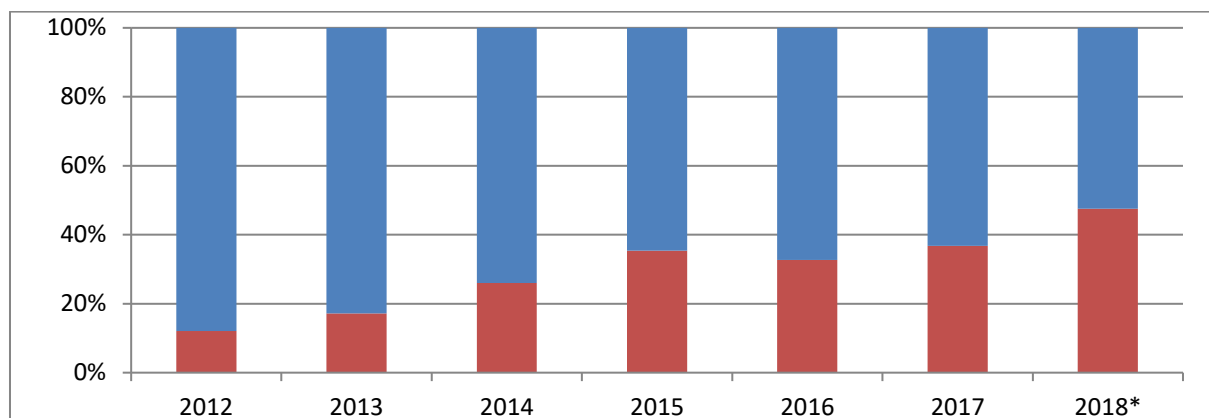
⁸ De cijfers over 2018 zijn voorlopig, omdat ten tijde van het onderzoek nog geen WOZ data met peildatum 1 januari 2019 beschikbaar waren, kon bij het vaststellen van de transformaties in 2018 niet getoetst worden of de (getransformeerde) woningen volgens WOZ geen woonfunctie hadden op peilmoment 2. Dit leidt tot een overschatting van het aantal transformaties in 2018. De cijfers over 2017 laten zien dat op basis van deze extra WOZ-informatie er 705 transformaties toch niet plausibel zijn.

⁹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/transformatie/faq-transformatie>

Figuur 3.2.1: Toepassing van vastgestelde beslisregels (met aantallen voor 2017)



Figuur 3.2.2: Aantal woningtransformaties tov Overige toevoegingen en Correcties per jaar



* Voorlopige cijfers

Figuur 3.2.2. laat zien dat het aandeel woningtransformaties binnen de groep Overige toevoegingen steeds hoger wordt. In de jaren 2015 t/m 2017 was dit ongeveer één derde van de Overige toevoegingen en Correcties. Overigens blijft nieuwbouw wel de belangrijkste reden dat de woningvoorraad groeit (zie tabel 3.2.2).

Tabel 3.2.2. Aantal toevoegingen woningen aan de voorraad nader uitgesplitst

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Toevoegingen woningen aan woningvoorraad	102.465	117.344	79.783	78.860	86.158	90.823	93.947
waarvan nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849	62.982	66.585
waarvan overige toevoegingen en correcties	53.797	68.033	34.613	30.479	31.309	27.841	27.362
<i>waarvan woningtransformaties</i>	6.475	11.690	9.015	10.770	10.235	10.235	13.000

* Voorlopige cijfers

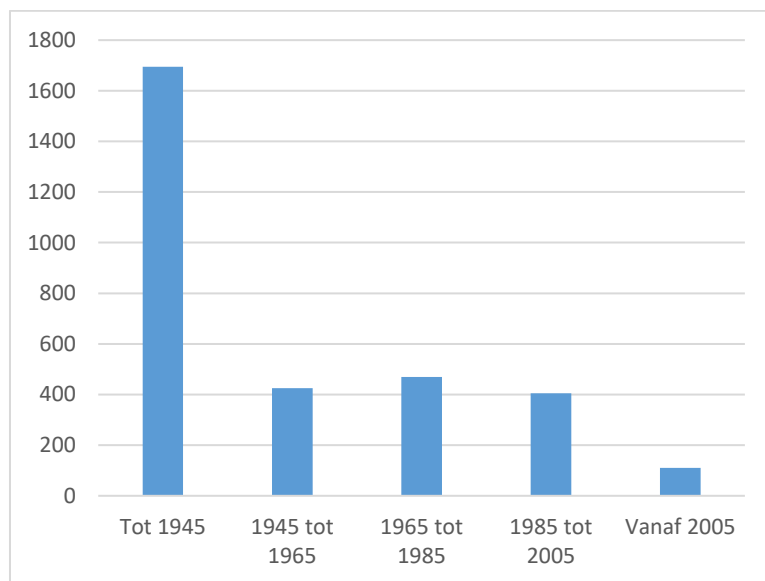
4 Resultaten kenmerken van de woningtransformaties

Over het aantal transformaties in 2012 t/m 2018 is in de voorgaande hoofdstukken geschreven. Dit hoofdstuk gaat in op de kenmerken van de getransformeerde woningen in 2017 en 2018 en beschrijft alleen de uitkomsten. Een methodologische verantwoording per groepering kunt u in de bijlage vinden.

4.1 Kenmerken van het pand voor transformatie

In 2018 hebben 13 duizend woningtransformaties plaatsgevonden in 3.105 panden. Het merendeel van deze panden, 63 procent, ligt in (zeer) sterk stedelijke gemeentes¹⁰. Het grootste deel van de panden die zijn getransformeerd heeft een bouwjaar van vóór 1945 (55%). Transformaties vinden logischerwijs nauwelijks plaats in redelijk nieuwe panden met een bouwjaar vanaf 2005 (4%).

Figuur 4.1.1 Bouwjaar pand vóór transformatie tot woning, 2018*



* Voorlopige cijfers

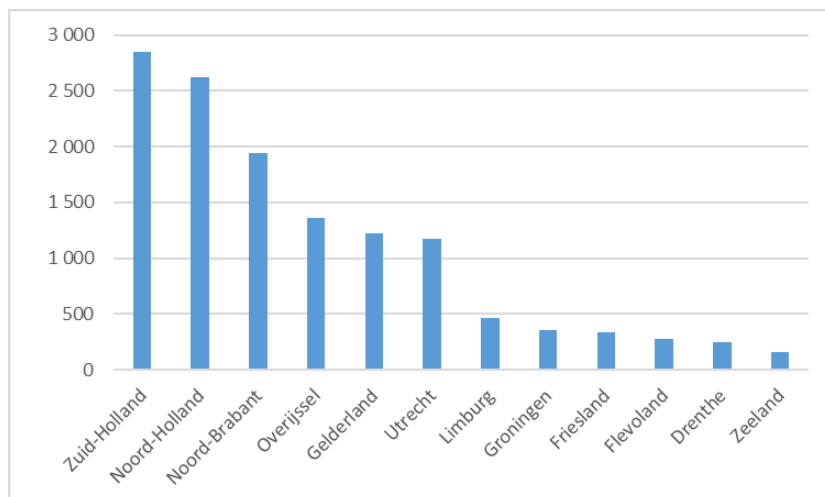
Een deel van de panden (28%) stond geheel of gedeeltelijk leeg vóór de woningtransformaties in 2018. In Zuid-Holland, Noord-Holland en Overijssel ligt dit aandeel hoger, namelijk rond de 30 procent.

4.2 Kenmerken van het vbo na transformatie

Meer dan de helft (57%) van het aantal getransformeerde woningen staan in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant. Voornamelijk Overijssel is met 1.355 transformaties in 2018 opvallend te noemen, omdat het aantal transformaties in andere jaren veel lager lag.

¹⁰ 31% in zeer sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer) en 29% in sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500).

Figuur 4.2.1 Woningtransformaties per provincie, 2018*



* Voorlopige cijfers

In de onderstaande tabel staat het aantal transformatiewoningen ingedeeld naar de oorspronkelijke hoofdfunctie van het pand vóór transformatie. Het blijkt dat de meeste nieuwe woningen in voormalige kantoorpanden worden gerealiseerd. Ook in voormalige winkelpanden ontstaan veel nieuwe woningen. Opvallend blijft dat veel nieuwe woningen toegevoegd worden aan panden waar de woonfunctie al het grootst was.

Tabel 4.2.1 Woningtransformaties naar oorspronkelijke (hoofd-)gebruiksdoel pand

Gebruiksfunctie	Vbo's	
	2017	2018*
Woonfunctie	1.985	1.900
Bijeenkomstfunctie	745	925
Gezondheidszorgfunctie	350	425
Industriefunctie	1.015	955
Kantoorfunctie	3.945	5.445
Logiesfunctie	325	180
Onderwijsfunctie	540	940
Sportfunctie	35	465
Winkelfunctie	1.105	1.545
Overige gebruiksfunctie	190	225
Totaal	10.235	13.000

* Voorlopige cijfers

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 4.2.2). 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.

Tabel 4.2.2 Woningtransformaties naar aantal toegevoegde woningen

	2017	2018*
Aantal toegevoegde VBO's met woonfunctie		
1	1.030	1.275
2-9	2.680	3.055
10-19	1.140	1.155
20-49	1.370	2.525
50-99	2.115	2.395
100+	1.905	2.590
Totaal	10.235	13.000

* Voorlopige cijfers

De transformaties zijn eveneens uitgesplit naar gemeenten (zie tabel 4.2.3). Voornamelijk in Amsterdam vinden veel transformaties plaats, bijna 12 procent van het totaal aantal getransformeerde woningen in 2018 stond in Amsterdam. Ook in 's-Gravenhage en Eindhoven wordt veel getransformeerd. Enschede springt er uit in 2018 met 585 woningtransformaties, in andere jaren lag dit aantal veel lager. De stijging in de provincie Overijssel wordt met name door een groot aantal woningtransformaties in Enschede bepaald.

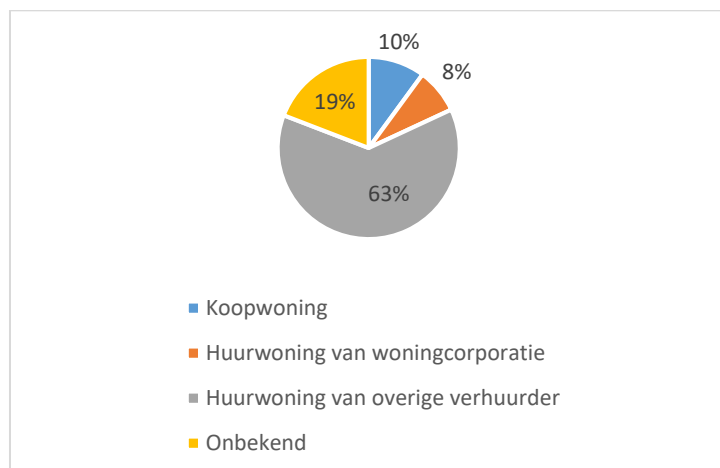
Tabel 4.2.3 Top 10 gemeenten met de meeste woningtransformaties in 2018*

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	Totaal
Amsterdam	145	675	1.225	1.865	725	665	1.535	6.835
's-Gravenhage	450	560	680	260	555	745	835	4.085
Eindhoven	170	280	410	1.555	835	565	675	4.490
Enschede	40	45	45	95	110	80	585	1.000
Utrecht	215	70	150	160	260	480	470	1.805
Arnhem	120	140	130	495	285	170	400	1.740
Rotterdam	365	205	280	80	220	195	400	1.745
Delft	15	20	60	130	115	335	355	1.030
Amersfoort	60	55	55	165	200	185	340	1.060
Tilburg	25	100	130	130	60	280	335	1.060

* Voorlopige cijfers

Van de getransformeerde woningen heeft 43 procent een oppervlakte van 15 tot 50 m² en 26 procent heeft een oppervlakte van 50 tot 75 m². Hetzelfde beeld zie je in 2017 terug. De getransformeerde woningen in 2017 zijn voor 63 procent in het bezit van verhuurders anders dan woningcorporaties. Voor 2018 zijn deze gegevens nog niet bekend.

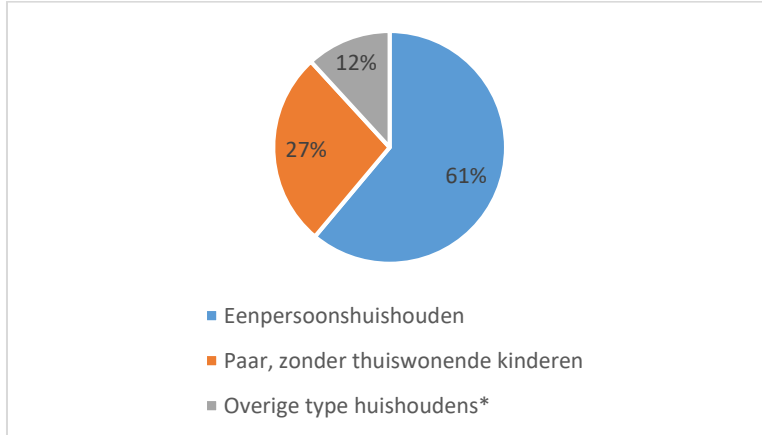
Figuur 4.2.2 Eigendom na woningtransformatie, 2017



4.3 Kenmerken van huishoudens van getransformeerde woningen

Van de 13.000 getransformeerde woningen in 2018 is er bij 59 procent bewoning aangetroffen¹¹. Er wonen voornamelijk eenpersoonshuishoudens in deze bewoonde getransformeerde woningen (61%), gevolgd door paren zonder thuiswonende kinderen (27%).

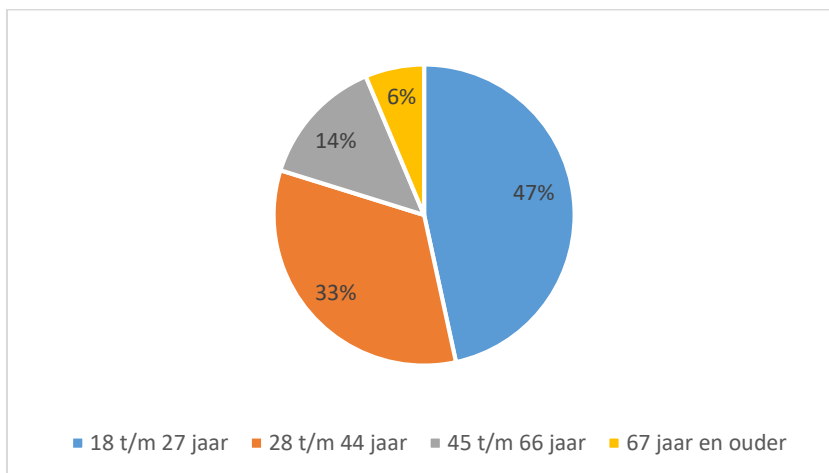
Figuur 4.3.1 Type huishouden in getransformeerde woningen, op 1 januari na transformatie, 2018*



* Overige type huishoudens zijn: eenoudergezinnen, paar met thuiswonende kinderen, institutionele huishoudens

De meeste referentiepersonen zitten in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 27 jaar (47%). Gevolgd door de leeftijdscategorie 28 t/m 44 jaar (33%). Ook de getransformeerde woningen in 2017 laten een dergelijk beeld zien.

Figuur 4.3.2 Leeftijd hoofdbewoner in getransformeerde woningen op 1 januari na transformatie, 2018*



¹¹ Het peilmoment waarop gekeken is, is 1 januari van een jaar (of meerdere jaren) na de transformatie. Mocht een getransformeerde woning in bijvoorbeeld 2017 bewoond zijn op zowel 1 januari 2018 als 1 januari 2019, maar door verschillende huishoudens, dan kijken we naar het eerste huishouden dat koppelt aan de getransformeerde woning.

Bijlage

Kenmerken van de woningtransformaties: methodologische verantwoording

Deze bijlage gaat in op de kenmerken van de getransformeerde woningen in 2017 en 2018. De kenmerken van getransformeerde woningen zijn gegroepeerd naar de eenheid waarop deze zijn gebaseerd: kenmerken van het pand, kenmerken van het vbo en kenmerken van het huishouden. De kenmerken van het pand zijn bepaald op 1 januari van het transformatiejaar, de kenmerken van de woning en het huishouden zijn op 1 januari na transformatiejaar bepaald.

Kenmerken van het pand voor transformatie

De kenmerken van het pand voor transformatie zijn: oppervlakte, bouwjaar, hoofdfunctie, langdurige leegstand en stedelijkheid van de gemeente. Er kunnen meerdere getransformeerde woningen in een pand voorkomen, vandaar dat het aantal panden kleiner is dan het aantal getransformeerde woningen.

Oppervlakte, bouwjaar en hoofdfunctie

Informatie over het oppervlakte, bouwjaar en hoofdgebruiksfunctie¹² van het pand komen uit de BAG. Voor de hoofdgebruiksfunctie van het pand is een extra berekening gemaakt. De gebruiksfunctie in de BAG is bekend van een vbo, een pand kan echter uit meerdere vbo's bestaan. Op basis van de oppervlakte van de verschillende vbo's in het pand is gekeken welke gebruiksfunctie voornamelijk in het pand aanwezig was.

Langdurige leegstand

Informatie over langdurige leegstand komt voort uit het project 'Landelijke monitor leegstand'. Hierin is de langdurige leegstand op vbo-niveau voor alle soorten vastgoed in 2017 en 2018 bepaald. Of een vastgoedobject leeg staat of niet, is bepaald op basis van de registraties BAG, WOZ, BRP en HR. Een verblijfsobject behorend tot de vastgoedvoorraad volgens de BAG, staat administratief leeg als hier volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én als er volgens de WOZ geen gebruiker is, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister. Het gaat hierbij om administratieve leegstand: er is niet in de praktijk getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen en /of dat er een bedrijf of instelling actief is. Als een verblijfsobject twee jaar achter elkaar leegstaat wordt er gesproken over langdurige leegstand. Om uitspraken te kunnen doen op pandniveau is op het moment dat er sprake is van meer dan één verblijfsobject op basis van de oppervlakte bepaald of het pand 'geheel', 'gedeeltelijk' of in zijn 'geheel niet' leegstond.

Stedelijkheid

De indeling van gemeenten naar stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente. Allereerst is voor ieder adres binnen een gemeente de adressendichtheid vastgesteld van een gebied met een straal van 1 km rondom dat adres. De omgevingsadressendichtheid van een gemeente is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen die gemeente. De vijf stedelijkheidsklassen zijn gebaseerd op klassegrenzen van 2500, 1500, 1000 en 500 adressen per km². De volgende klassen worden onderscheiden:

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

¹² Celfunctie is onder overige gebruiksfunctie gerekend.

Kenmerken van het vbo na transformatie

Het aantal getransformeerde woningen is eerder bepaald, van deze woningen is vervolgens oppervlakte en eigendom onderzocht. De oppervlakte van getransformeerde woningen is bekend en komt uit de BAG. De eigendomssituatie van de verblijfsobjecten met woonfunctie wordt ieder jaar op 1 januari door het CBS vastgesteld.

Eigendom

Deze afleiding is gebaseerd op de eigenaar volgens zowel het Inkomens Informatie Systeem (IIS-WOZ) als het Kadaster. Op basis van de eigenaar kan worden vastgesteld of het een koopwoning betreft of niet. Bij een koopwoning is de eigenaar ook volgens de BRP op het adres ingeschreven. Voor een huurwoning kan daarnaast nog worden vastgesteld of de eigenaar (verhuurder) een woningcorporatie of een andere organisatie en/of een particulier is. In dit onderzoek worden daarmee de volgende categorieën onderscheiden:

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

Ten tijde van dit onderzoek is het Eigendom op 1 januari 2019 nog niet bekend, waardoor van de getransformeerde woningen in 2018 deze gegevens ontbreken voor het desbetreffende transformatiejaar.

Kenmerken van huishoudens van getransformeerde woningen

De kenmerken van huishoudens zijn afgeleid op 1 januari van het jaar na transformatie. Hoe recenter de transformatie, hoe groter de kans dat er nog geen bewoning is aangetroffen op 1 januari van het daaropvolgende jaar. Er kunnen meerdere huishoudens ingeschreven staan op een verblijfsobject, denk dan aan studentenwoningen en institutionele woningen. In dit onderzoek nemen wij alle huishoudens mee die ingeschreven staan op een verblijfsobject.

Type huishouden

Het type huishouden bevat zowel particuliere als institutionele huishoudens. Institutionele huishoudens bestaan uit één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats. Het gaat om instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen. Deze is apart opgenomen als categorie. De overige categorieën hebben betrekking op een particulier huishouden, waarin de personen zichzelf kunnen voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Leeftijd referentiepersoon

De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van de andere leden in het huishouden worden bepaald en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend.

Uit de leden van het huishouden wordt de referentiepersoon als volgt gekozen:

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

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.

Eenoudergezinnen

Particulier huishouden bestaande uit één ouder met thuiswonende kinderen.

Eenpersoonshuishouden

Particulier huishouden bestaande uit één persoon.

Eigendom

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

Gebruiksfunctie

De gebruiksfuncties van een verblijfsobject worden afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Het betreft het toegestane gebruik, niet de planologische bestemming of het feitelijk gebruik.

Gezondheidszorgfunctie

Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.

Hoofdfunctie

Belangrijkste functie van een pand gewogen naar oppervlakte van de verblijfsobjecten.

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

Kantoorfunctie

Gebruiksfunctie voor administratie.

Langdurige leegstand

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

Logiesfunctie

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

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. In dit onderzoek is celfunctie onder overige gebruiksfunctie geplaatst.

Overige meerpersoonshuishoudens

Particulier huishouden bestaande uit meerdere overige leden. Een overige lid van een huishouden is een persoon die anders dan als partner, ouder in een eenouderhuishouden of als thuiswonend kind deel uitmaakt van een particulier huishouden. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan twee broers die samen één huishouding vormen.

Overige toevoegingen

Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.

Paar met thuiswonende kinderen

Particulier huishouden bestaande uit een paar met ten minste één thuiswonend kind.

Paar zonder thuiswonende kinderen

Particulier huishouden bestaande uit een paar zonder thuiswonende kinderen.

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.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Referentiepersoon

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

Sportfunctie

Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport.

Stedelijkheid

De indeling van gemeenten naar stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente. Allereerst is voor ieder adres binnen een gemeente de adressendichtheid vastgesteld van een gebied met een straal van 1 km rondom dat adres. De omgevingsadressendichtheid van een gemeente is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen die gemeente. De vijf stedelijkheidsklassen zijn gebaseerd op klassegrenzen van 2500, 1500, 1000 en 500 adressen per km². De volgende klassen worden onderscheiden: zeer stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer), sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500), matig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1000 tot 1500), weinig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 500 tot 1000) en niet stedelijk (omgevingsadressendichtheid van minder dan 500).

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

Vragen

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan SRP-Vastgoed onder vermelding van het referentienummer 190376. Ons e-mailadres is SRP-vastgoed@cbs.nl.