

Eigendomsstatusontwikkelingen woningmarkt 2012-2016

Ilona Pinter
Naomi Schalken

Inhoud

Tabellen:

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2016
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2016
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2016
Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2016
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2016

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2016 en 1-1-2017
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2016 en 1-1-2017
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2016 en 1-1-2017
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2016 en 1-1-2017
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2016 en 1-1-2017

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2015
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2015
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2015
Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2015
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2015

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2015 en 1-1-2016
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2015 en 1-1-2016
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2015 en 1-1-2016
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2015 en 1-1-2016
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2015 en 1-1-2016

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2014
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2014
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2014
Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2014
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2014

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2014 en 1-1-2015
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2014 en 1-1-2015
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2014 en 1-1-2015
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2014 en 1-1-2015
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2014 en 1-1-2015

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2013
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2013
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2013
Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2013
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2013

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2013 en 1-1-2014
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2013 en 1-1-2014
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2013 en 1-1-2014
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2013 en 1-1-2014
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2013 en 1-1-2014

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2012
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2012
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2012
Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2012
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2012

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2012 en 1-1-2013
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2012 en 1-1-2013
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2012 en 1-1-2013
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2012 en 1-1-2013
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2012 en 1-1-2013

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

Deze opdracht is een correctie op de publicaties "[Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2016](#)" en "[Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2012-2016](#)" waarin de eigendomsstatusontwikkelingen voor 2014-2016 zijn gepubliceerd. Het betreft een correctie voor woningeigenaren die voor of tijdens het verslagjaar zijn overleden maar nog als eigenaar geregistreerd zijn blijven staan. (Voor details zie onderstaande alinea 'Correctie overleden eigenaren')

Tevens heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd om de cijfers met betrekking tot de eigendomsstatusontwikkelingen terug te leggen tot 2012 (inclusief de correctie op overleden eigenaren).

Over de tabellen

Per verslagjaar zijn er vijf tabellen beschikbaar in csv-formaat (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 de tweede kolom staat welke eigendomsstatus een woning aan het begin van het verslagjaar had en in de kolommen 3 tot en met 6 staat de eigendomsstatus van de woningen aan het eind van het verslagjaar. Door de eigendomsstatus in kolom 2 te vergelijken met die kolommen 3 t/m 6 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

Hieronder wordt voor verslagjaar 2016 de gebruikte variabelen (met categorieën) uitgelegd.

Eigendom 2016 Eigendoms categorie van de woningen op 1-1-2016. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

Koopwoning 2017

Aantal woningen met eigendomsstatus "Koopwoning" op 1-1-2017 (van de woningen die ook op 1-1-2016 tot de voorraad behoorden¹).

Huur Corporatie2017

Aantal woningen met eigendomsstatus "Huurwoning in bezit van woningcorporatie" op 1-1-2017 (van woningen die ook op 1-1-2016 tot de voorraad behoorden¹).

¹ Dit betekent dat de cijfers niet optellen tot de [woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom](#) 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 van het verslagjaar en 1 januari in het jaar na het verslagjaar tot de voorraad tellen, tellen mee.

Huur_Ov.Verhuurders2017

Aantal woningen met eigendomsstatus “Huurwoning in bezit van overige verhuurders” op 1-1-2017 (van woningen die ook op 1-1-2016 tot de voorraad behoorden¹).

Onbekend2017

Aantal woningen met eigendomsstatus “Onbekend” op 1-1-2017 (van woningen die ook op 1-1-2016 tot de voorraad behoorden¹).

Gebied_code

Code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode). Het geografisch gebied is vastgesteld per 1-1-2016.

Voor de overige verslagjaren geldt eenzelfde gebruik van de variabelen.

Populatie

De populatie bestaat uit de woningen die zowel aan het begin van het verslagjaar als op het eind van het verslagjaar (beide definitief 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- en buurtniveau af te leiden. Omdat PC4 niet optelt tot gemeente of wijk- en buurtindeling zal dit vaak andere, 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 een correctie op woningen van overleden eigenaren toegepast. De correctie heeft betrekking op de onvolledigheid van het bronregister IISWOZ van de eigendomsstatistiek. In het IISWOZ staat maar één eigenaar vermeld. Als een eigenaar van een woning is overleden, dan blijft in het IISWOZ-register bij een deel van de woningen de overleden eigenaar als enige eigenaar staan. Het eigendom van deze woningen zal dan in de afleiding meestal Overige verhuur worden. Maar als de partner in de woning blijft wonen betekent dat bij het afleiden van het eigendom de partner niet bekend is als eigenaar van de woning, waardoor de woning ten onrechte als overige huurwoning wordt gezien.

De correctie houdt in dat de woningen waarbij een overleden persoon als eigenaar staat geregistreerd, niet mee zijn genomen in deze tabellen. Voor deze woningen is het niet duidelijk of het om een Koopwoning gaat of een Overige huurwoning. Op deze manier zijn per verslagjaar ongeveer 75 duizend woningen gecorrigeerd. Zonder correctie zouden deze woningen vooral terecht zijn gekomen in de stroom van Overige Verhuur naar Overige Verhuur.

Begrippen

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

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 gebruikscode, waarmee aangegeven wordt voor welk doel het object in gebruik is. De gebruikscode 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