

Woningvoorraad 2019 en mutaties 2018 naar eigendom en regio

Mariëtte Goedhuys, Erna van der Wal

Inhoud

Deel A

Woningvoorraadmutaties NL 2018	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom in Nederland, in 2018
Woningvoorraadmutaties PROV 2018	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per provincie, in 2018
Woningvoorraadmutaties COROP 2018	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per COROP-gebied, in 2018
Woningvoorraadmutaties GEM 2018	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per gemeente, in 2018
Woningvoorraadmutaties PC4 2018	Woningvoorraadmutaties verblijfsobjecten naar eigendom per postcode (PC4), in 2018

Deel B1

Woningvoorraad B1_a buurt 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per buurt
Woningvoorraad B1_b buurt 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per buurt, naar eigendom en woningtype
Woningvoorraad B1_c buurt 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per buurt, naar woningtype
Woningvoorraad B1_d buurt 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per buurt, naar eigendom
Woningvoorraad B1_e NL 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 in Nederland, naar eigendom en woningtype

Deel B2

Woningvoorraad B2_a PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom, woningtype en oppervlakte
Woningvoorraad B2_b PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom, woningtype en bouwjaar
Woningvoorraad B2_c PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom, oppervlakte en bouwjaar
Woningvoorraad B2_d PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom en woningtype
Woningvoorraad B2_e PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom en oppervlakte
Woningvoorraad B2_f PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom en bouwjaar
Woningvoorraad B2_g PC4 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 per pc4, naar eigendom
Woningvoorraad B2_h NL 2019	Woningvoorraad op 1 januari 2019 in NL, naar eigendom, woningtype, oppervlakte en bouwjaar

Verklaring van tekens

niets (blanco) = het cijfer kan op logische gronden niet voorkomen

. = het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim

* = voorlopige cijfers

** = nader voorlopige cijfers

2017–2018 = 2015 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.

Toelichting bij de Tabellen

Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek gevraagd om een tabellenset samen te stellen over:

- A. Mutaties van de woningvoorraad in 2018 op PC4, gemeente, COROP, Provincie en voor Nederland.
- B. Woningvoorraadgegevens:
 - B1. Naar eigendom en woningtype op buurtniveau en voor Nederland op 1 januari 2019.
 - B2. Naar eigendom en woningkenmerken (woningtype, oppervlakte, bouwjaar) op PC4 en voor Nederland op 1 januari 2019.

De gegevens in deze tabellenset worden gebruikt voor het vullen van het door ABF Research (ABF) beheerde SYStem WOningVoorraad (Syswov). ABF ondersteunt besluitvorming van publieke en private klanten met informatie, onderzoek en advies op het gebied van maatschappelijke thema's. ABF onderhoudt dit systeem in opdracht van BZK. Syswov levert uitgebreide informatie over de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad, de ontwikkelingen in het verleden en de verwachtingen voor de toekomst.

Over de tabellen

Dit onderzoek is opgedeeld in deel A, B1 en B2. Hieronder worden per deel de tabellen toegelicht. De tabellen zijn in csv-formaat beschikbaar in bijgevoegde ZIP-bestanden.

Deel A

In deel A worden de mutaties in 2018 van de woningvoorraad uitgesplitst naar PC4, gemeente, COROP, provincie en Nederland. In totaal zijn er vijf tabellen, één voor elke regionale indeling. In de tabellen is het aantal mutaties per mutatietype naar eigendom uitgesplitst.

Deel B1

Deel B1 bestaat uit vijf tabellen over woningvoorraad op 1 januari 2019, waarvan er vier uitgesplitst zijn naar buurtniveau en één het totaal van Nederland weergeeft.

Eigendom is hierin uitgesplitst naar eigen woning, huurwoning en onbekend.

Buurt betreft de voorlopige buurt-toekenning aan verblijfsobjecten van 1-1-2019.

Deel B2

Deel B2 bestaat uit acht tabellen over woningvoorraad op 1 januari 2019 waarvan er zeven tabellen uitgesplitst wordt naar PC4-niveau en één tabel het totaal voor Nederland weergeeft.

Variabelen in de tabellen

De variabelen in de tabellen hebben de volgende categorieën:

Bouwjaarklassen

- vóór 1906
- 1906 t/m 1930
- 1931 t/m 1944
- 1945 t/m 1959
- 1960 t/m 1970
- 1971 t/m 1980
- 1981 t/m 1990
- 1991 t/m 2000
- 2001 t/m 2010
- vanaf 2011
- onbekend

Eigendom

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

Mutatietype

- Nieuwbouw
- Overige_toevoeging
- Sloop
- Overige_onttrekking
- Correctie_neg
- Correctie_pos

Oppervlakteklassen

- minder dan 50
- 50 t/m 69
- 70 t/m 89
- 90 t/m 119
- 120 t/m 149
- 150 t/m 199
- vanaf 200
- onbekend

Woningtype

- eengezins
- meergezins

Daarnaast is additioneel op de kolom met regionale naamgeving ook de `Gebied_code` als variabele toegevoegd.

Populatie

De populatie van deel A bestaat uit mutaties in de woningvoorraad in het jaar 2018 zoals definitief vastgesteld door het CBS. De populatie van deel B bestaat uit de woningvoorraad op 1 januari 2019 zoals definitief vastgesteld door het CBS.

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 voor delen A en B2 cellen met minder dan 10 waarnemingen in de tabellen afgerond (0-4 wordt 0 en 5-9 wordt 10).

In deel B1 is op een andere manier afgerond. Cellen met waarden van 0-9 krijgen waarde 0 en cellen met waarden 10-19 krijgen waarde 20.

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 dan de CBS-cijfers (die vanuit adresniveau worden geaggregeerd). Daarnaast kunnen postcodegebieden veranderen in de tijd. De cijfers van opeenvolgende jaren zijn daarom niet altijd vergelijkbaar.

Afwijkingen in tellingen van de voorraad en mutaties:

In sommige gevallen kan de eindstand afwijken van de beginstand plus saldo voorraad, of de beginstand wijkt af van de eindstand van de voorgaande maand. Redenen hiervoor kunnen zijn:

- In de BAG is een mutatie doorgevoerd, waarbij het adresgegeven pas geldig is ná de geldigheid van de mutatie, of het adresgegeven is na de peildatum ingetrokken. Deze mutatie is dan op dat moment niet adresseerbaar en wordt niet als mutatie meegenomen in de publicatie.
- Vanwege gemeentelijke herindeling of grenswijziging kunnen verblijfsobjecten in de ene gemeente zijn verdisconteerd in de mutaties, en in een andere gemeente in de eindstand.

Peildatum mutaties

Om het mutatietype naar eigendom vast te stellen zijn verschillende peildata gebruikt. Voor de mutatietypen sloop, overige onttrekking en correctie negatief is 1 januari van het verslagjaar genomen. Voor nieuwbouw, overige toevoeging en correctie positief is de peildatum 1 januari van het jaar na het verslagjaar gebruikt.

Uitsplitsing naar eigendom

Vanaf het jaar 2019 is er gebruik gemaakt van nieuwe bronnen en een iets aangepaste methode voor het afleiden van eigendom. Voor de cijfers vanaf 2019 wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Kadaster (BRK). Cijfers voor de periode 2012 t/m 2018 zijn gebaseerd op het IISWOZ (inkomensinformatiesysteem WOZ van de Belastingdienst). Dit heeft als gevolg, dat een deel van de verandering van eigendom (bijvoorbeeld van huur naar koop) in de periode 2018-2019 niet wordt veroorzaakt door een werkelijke ontwikkeling maar door het gebruik van de nieuwe bronnen en iets aangepaste methode (zie [onderzoeksbeschrijving](#)).

De belangrijkste veranderingen door de nieuwe bronnen zijn:

- minder woningen met onbekend eigendom;
- meer koopwoningen;
- lichte toename woningen in bezit van woningcorporaties.

Begrippen

In de terminologie van de onderstaande begrippen is, indien relevant, zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de begrippen uit de Catalogus van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Bouwjaar - De aanduiding van het jaar waarin een pand, waarin een woning zich bevindt, oorspronkelijk als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd. Indien in latere jaren wijzigingen aan een pand worden aangebracht, leidt dit niet tot wijziging van het bouwjaar.

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.

Correctie positief en negatief - Administratieve correcties die vaak het gevolg zijn van een dubbeltelling, zoals nieuwbouwwoningen die twee keer zijn toegevoegd. Daarnaast gaat het over eerder gesloopte woningen die niet zijn doorgegeven, of nieuwbouwwoningen die abusievelijk zijn opgenomen maar in het betreffende jaar (nog) niet zijn gebouwd.

Vanaf 2012 vallen onder correcties op basis van de BAG:

- Een mutatie die betrekking heeft op een al eerder gepubliceerde periode.
- Een mutatie die een onlogische statusovergang van een verblijfsobject oplevert; bijvoorbeeld van 'in gebruik' naar 'gevormd'.
- Een mutatie van een verblijfsobject die al in eerdere periode(n) aan de voorraad is toegevoegd en/of onttrokken.

Eengezins - Een woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

Eigendom - Huur- en eigen woningen. Om een totaalbeeld te geven is ook de variabele 'Eigendom onbekend' opgenomen.

Eigen woning - Woningen die eigendom zijn van de (toekomstige) bewoner(s) of in gebruik als tweede woning. Een eigen woning wordt ook wel koopwoning genoemd.

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 of 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 (woningen met een huur onder de liberalisatiegrens), 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.

- *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.

Meergezins - Een woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Nieuwbouw - Door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd.

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

Oppervlakte - De gebruiksoppervlakte is vastgelegd conform de binnenruimte in NEN 2580. De gebruiksoppervlakte wordt geregistreerd in hele vierkante meters. De gemeenschappelijke ruimten en algemene ruimten, maken GEEN onderdeel uit van de oppervlakte.

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

Overige onttrekking - Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

Sloop - Door sloop aan de voorraad onttrokken.

Voorraadmutaties - Wijzigingen in de woningvoorraad als gevolg van toevoegingen aan de voorraad en onttrekkingen van de voorraad. De volgende mutaties worden in dit onderzoek onderscheiden: nieuwbouw, overige toevoeging, sloop, overige onttrekking en correcties (positief en negatief). Per woning kunnen er meerdere mutaties per jaar plaatsvinden.

Wijk - Onderdeel van een gemeente waarin een bepaalde vorm van bodemgebruik of bebouwing overheerst. Bijvoorbeeld: industriegebied, woongebied met hoogbouw of laagbouw. Een wijk bestaat uit één of meerdere buurten.

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.

Woningtype - Er worden twee typen woningen onderscheiden, eengezins en meergezins.

Bronnen

Bron

Algemene beschrijving

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De Basisregistraties Adressen en Gebouwen (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 Adressen bevat alle officiële, als zodanig toegekende, adressen op Nederlands grondgebied. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte (straat), een nummeraanduiding (huisnummer en toevoegingen) en woonplaats. Adressen worden toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen. In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. Bepaalde gegevens behorende bij de objecttypen (zoals de oppervlakte en het bouwjaar) zijn ook in de registratie opgenomen. Aan ieder object is minimaal één adres gekoppeld. Daarnaast zijn nevenadressen mogelijk. Aan panden zonder verblijfsobject (zoals onzelfstandige bijgebouwen) wordt geen adres toegekend.

Leverancier

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de BAG. Het Kadaster beheert de BAG en krijgt de gegevens aangeleverd door de gemeenten.

Integraal of steekproef

Integraal

Periodiciteit

De BAG komt maandelijks beschikbaar.

Bijzonderheden

Het CBS maakt vanaf 1 januari 2012 gebruik van de BAG.

Bron

Algemene beschrijving

Basisregistratie Kadaster (BRK)

De Basisregistratie Kadaster (BRK) bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten (zoals recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik) en leidingnetwerken. Daarnaast staan er kadastrale kaarten in met perceel, perceelnummer, oppervlakte, kadastrale grens en de grenzen van het rijk, de provincies en gemeenten. Authentieke gegevens in de kadastrale registratie zijn:

- kadastrale aanduidingen van onroerende zaken en appartementen
- rechten (met uitzondering van erfdienstbaarheden)
- kadastrale grootte van een perceel
- persoonsgegevens van eigenaren, beperkt gerechtigden en beslagleggers.

Leverancier

Het Kadaster is bronhouder van de BRK. Het Kadaster levert een selectie van een aantal gegevens uit de BRK.

Integraal of steekproef

Integraal

Periodiciteit

Voor het bepalen van eigendom wordt er jaarlijks een levering vanuit de BRK gedaan.

Bijzonderheden

Dit bestand wordt gebruikt om de eigenaar van een verblijfsobject met woonfunctie te bepalen. Koppeling met de BAG gebeurt op basis van het VBOid. Het CBS maakt vanaf 1 januari 2019 voor het bepalen van eigendom gebruik van de BRK.

Bron

Algemene beschrijving

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. Voor meer informatie over de BRP wordt verwezen naar de website van de Rijksdienst voor Identiteitsgegevens <http://www.rvig.nl/brp>.

Leverancier

Integraal of steekproef

Periodiciteit

Bijzonderheden

Gemeenten

Integraal

Voor dit onderzoek wordt er jaarlijks een levering vanuit het BRP gedaan.

Dit bestand wordt gebruikt om voor bewoonde woningen te bepalen of de bewoner ook de eigenaar is.

Bron

Algemene beschrijving

AW-tabel

De AW-tabel bevat informatie over objecten in bezit van woningcorporaties inclusief adres.

Leverancier

Integraal of steekproef

Periodiciteit

Bijzonderheden

Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Integraal

Jaarlijks.

Het CBS gebruikt uit deze registratie de algemene bedrijfsgegevens om vast te stellen of een eigenaar van een huurwoning een toegelaten instelling (woningcorporatie) is.