

# Verschillenanalyse eigendom 2018-2019

Februari 2020

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Deze verschillenanalyse moet duidelijk maken wat de verschillen zijn tussen de berekende eigendomscijfers van 1 januari 2018 en 1 januari 2019. Dit is van belang omdat in 2019 voor het bepalen van het soort eigendom van woningen gebruik gemaakt wordt van een nieuw bronbestand. Eigendomscijfers voor de periode 2012 t/m 2018 zijn gebaseerd op het IISWOZ (inkomensinformatiesysteem WOZ van de Belastingdienst), terwijl vanaf 2019 gebruik wordt gemaakt van de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het gevolg hiervan is dat eigendomsontwikkelingen die in 2018 lijken voor te komen niet altijd werkelijke ontwikkelingen zijn maar ontstaan door de verbetering van het bronbestand in 2019. In deze verschillenanalyse wordt vastgesteld wat de verschillen zijn tussen de jaren 2018 en 2019 en worden zover mogelijk de werkelijke verschillen gescheiden van de verschillen die ontstaan door de verbetering van het bronbestand van 2019.

## 2. Veranderingen in bepaling eigendom

### 2.1 Een ander bronbestand voor eigendom

Voor de eigendomscijfers van 2006 t/m 2018 werd de eigenaar van een woning bepaald aan de hand van het IIS-WOZ bestand. Met de verplichte overgang naar de Landelijke Voorziening WOZ (LV-WOZ) is het IIS-WOZ bestand komen te vervallen. Om deze reden was het voor het CBS noodzakelijk om voor de productie van de eigendomsstatistiek 2019 over te stappen op een nieuw bronbestand. Uiteindelijk is gekozen voor de Basisregistratie Kadaster (BRK) om de volgende redenen:

- BRK is de primaire bron voor eigenaren van grond en gebouwen<sup>1</sup>;
- BRK registreert meerdere eigenaren;
- wens van het CBS en het Kadaster om de eigendomscijfers te harmoniseren.

Het Kadaster is de organisatie in Nederland die wettelijk verantwoordelijk is voor het registreren van eigenaren van grond en gebouwen. Als andere organisaties deze informatie nodig hebben, zoals gemeenten bij de invulling van het WOZ register, dan maken ze gebruik van de BRK. Het BRK is dus de primaire bron.

Een belangrijk voordeel van de overgang van het IIS-WOZ naar de BRK, is dat er in de BRK meerdere eigenaren staan geregistreerd en in het IIS-WOZ maar één eigenaar (belastingplichtige). Het kan voorkomen dat er meerdere eigenaren van een woning zijn, maar dat maar één eigenaar de bewoner is. In deze situaties kan het zijn dat de BRK, met de registratie van meerdere eigenaren, een nauwkeuriger eigendomsafleiding geeft dan het IIS-WOZ.

---

<sup>1</sup> In de BRK is voor elk kadastrale onroerende zaak (perceel of kadastraal appartement) vastgelegd welke (rechts)persoon welke zakelijke rechten heeft met betrekking tot een object.

## 2.2 Overige aanpassingen in de eigendomsbepaling

Naast het gebruik van de BRK zijn er nog een aantal aanpassingen in 2019 doorgevoerd. Hieronder worden deze aanpassingen kort benoemd.

- Naast de BRK is ook gebruik gemaakt van een ander bestand om woningen in bezit van woningcorporaties af te leiden. Dit bestand is geleverd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en bevat (bijna) alle verhuurobjecten van woningcorporaties. In vorige jaren ontving het CBS een vergelijkbaar bestand, maar ook dit bestand kwam te vervallen.
- Bij de koppeling van het bestand van de AW aan de woningvoorraad zijn alle verhuureenheden gebruikt. In vorige jaren zijn alleen zelfstandige woningen van de woningcorporaties gekoppeld. Door alle verhuureenheden mee te nemen konden er meer corporatiewoningen onderscheiden worden.
- In de cijfers van 2018 is voor het eerst een correctie van de overleden eigenaar doorgevoerd. Deze correctie was nodig omdat een overleden eigenaar in de meeste gevallen als eigenaar blijft staan in de BRK (en vaak ook in het IIS-WOZ), het is namelijk niet verplicht om na het overlijden van de eigenaar de nieuwe eigenaar (erfgenaar) te laten registreren bij het Kadaster. Omdat de overleden eigenaar in het register blijft staan en de partner vaak in de woning blijft wonen, wordt de woning ten onrechte gedefinieerd als een huurwoning. De methode om te corrigeren voor overleden eigenaren is in 2019 verbeterd ten opzichte van de correctiemethode in 2018. Voor de cijfers over 2019 is bepaald of de (gehuwde) partner van de overleden eigenaar in de woning woont. Indien dit het geval is, dan is de woning een eigen woning en geen huurwoning. Hiermee zijn de gecorrigeerde cijfers van betere kwaliteit.
- In de BRK staan ook woningen waarvan de eigenaar onbekend is. In de LV-WOZ bleek voor een deel van deze woningen de eigenaar wel bekend te zijn (vanwege aanvullingen door gemeenten). Voor deze woningen is de informatie over de eigenaar uit de LV-WOZ gehaald, waardoor het uiteindelijk mogelijk was voor 99,6 procent van de woningvoorraad het eigendom te bepalen. Het aantal woningen met een onbekende eigenaar is daarmee gedaald ten opzichte van 2018.

## 3. Analyse ontwikkelingen woningvoorraad 2018-2019

### 3.1 Ontwikkelingen in de woningvoorraad

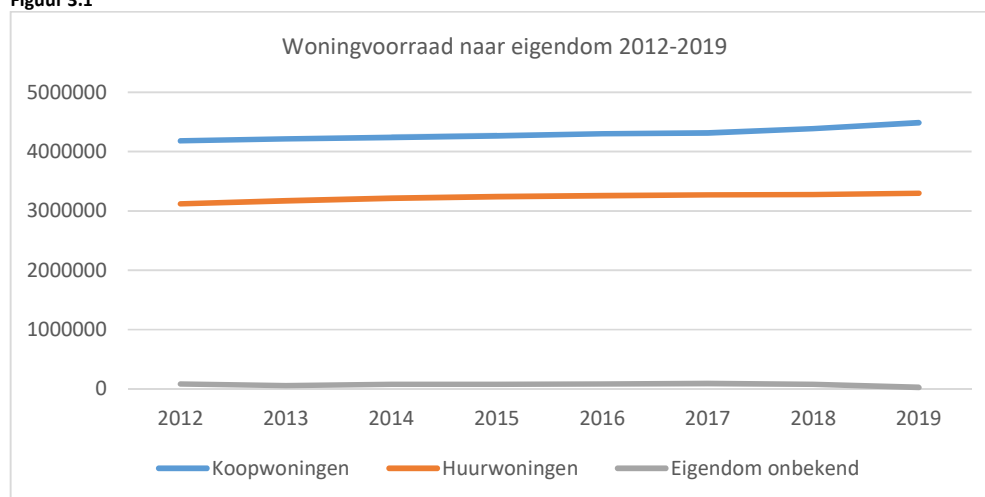
In tabel 3.1 is de woningvoorraad naar eigendom op 1 januari 2018 vergeleken met 1 januari 2019. Hieruit blijkt dat het percentage koopwoningen is toegenomen, van 56,7 procent in 2018 tot 57,4 procent in 2019. Daarnaast zijn er relatief een fractie minder huurwoningen, in 2018 was 42,3 procent van de woningvoorraad een huurwoning en in 2019 42,2 procent. Tevens is het percentage woningen met onbekend eigendom afgenomen, van 1,0 procent in 2018 tot 0,4 procent in 2019. Van ruim 50 duizend woningen waarvan het eigendom in 2019 bekend is, was het eigendom in 2018 onbekend.

Tabel 3.1

Woningvoorraad naar eigendom				
	2018		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
<b>Koopwoningen</b>	<b>4.386.769</b>	<b>56,7%</b>	<b>4.487.894</b>	<b>57,4%</b>
<b>Huurwoningen</b>	<b>3.275.965</b>	<b>42,3%</b>	<b>3.299.639</b>	<b>42,2%</b>
waarvan				
Eigendom woningcorporatie	2.268.383	29,3%	2.295.414	29,4%
Eigendom overige verhuurders	1.007.582	13,0%	1.004.225	12,9%
<b>Eigendom onbekend</b>	<b>78.250</b>	<b>1,0%</b>	<b>27.379</b>	<b>0,4%</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.740.984</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.814.912</b>	<b>100,0%</b>

In figuur 3.1 zijn de ontwikkelingen in woningvoorraad naar eigendom weergegeven voor de jaren 2012-2018. Daarin is te zien dat de woningvoorraad over de jaren geleidelijk toeneemt. In 2019 is echter een snellere toename van het aantal koopwoningen en een snelle afname van het aantal woningen met eigendom onbekend te zien.

Figuur 3.1



In hoeverre zijn de ontwikkelingen in eigendom in 2019 toe te schrijven aan de nieuwe bronbestanden en in hoeverre zijn het werkelijke ontwikkelingen? In de volgende paragrafen gaan we verder op deze vraag in.

### 3.2 Analyse ontwikkelingen woningvoorraad

In tabel 3.2 is weergegeven hoe de woningvoorraad in 2019 is opgebouwd in vergelijking met de woningvoorraad van 2018. De woningvoorraad per eigendomssoort bestaat uit woningen waarvan het eigendom gelijk is gebleven ten opzichte van 2018, het mutatiesaldo (toevoegingen waaronder nieuwbouw min onttrekkingen waaronder sloop) en bestaande woningen die van eigendom zijn veranderd in vergelijking met 2018. De woningvoorraad is bij alle soorten van eigendom toegenomen; de toename bestaat uit het mutatiesaldo en het saldo van de eigendomsovergangen.

Bij koopwoningen is bijna 1 procent van de woningvoorraad in ieder geval een echte toename, dit is het mutatiesaldo. Er zijn dus meer koopwoningen door o.a. nieuwbouw toegevoegd dan gesloopt of via een andere manier onttrokken. Deze toename gaat dus om woningen die op 1-1-2018 nog geen onderdeel waren van de woningvoorraad. Daarnaast is de woningvoorraad van koopwoningen met ruim 3 procent toegenomen vanwege eigendomsovergangen, deze woningen waren in 2018 geen koopwoning maar een huurwoning (3,0%) of het eigendom was onbekend (0,2%).

Bij huurwoningen is er een verschil tussen corporatiewoningen en woningen in eigendom van overige verhuurders. In de loop van 2018 is 0,3 procent van de corporatiewoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, bij woningen in overige verhuur was dat 3 procent (mutatiesaldo).

Wat betreft de eigendomsovergangen was ruim 9 procent van de woningen in overige verhuur een koopwoning of een corporatiewoning in 2018, daarnaast was van een behoorlijk deel (4,5%) het eigendom onbekend in 2018. Dit in tegenstelling tot corporatiewoningen. Voor de corporatiewoningen geldt dat slechts 1,9 procent van eigendom is veranderd, hiervan was 0,7 procent het eigendom onbekend in 2018.

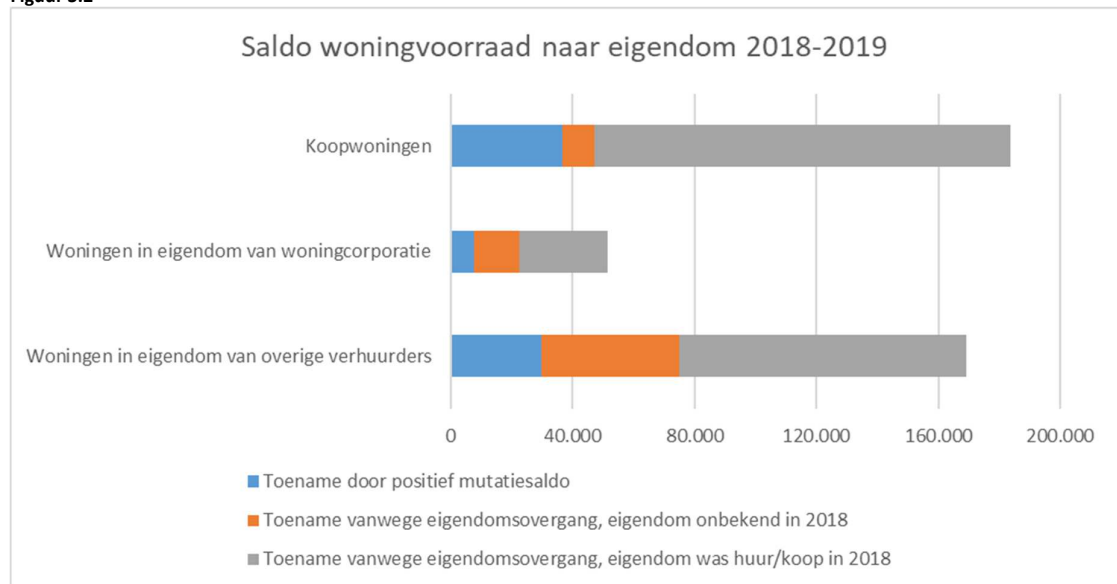
Tabel 3.2

Opbouw woningvoorraad 2019									
		Koopwoningen		Huurwoningen		Huurwoningen		Eigendom onbekend	
				in eigendom van		in eigendom van			
				woningcorporatie		overige verhuurders			
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
<b>Eigendom gelijk aan 2018</b>		<b>4.304.049</b>	<b>95,9%</b>	<b>2.244.109</b>	<b>97,8%</b>	<b>835.046</b>	<b>83,2%</b>	<b>7.109</b>	<b>26,0%</b>
<b>Mutatiesaldo</b>		<b>36.550</b>	<b>0,8%</b>	<b>7.654</b>	<b>0,3%</b>	<b>29.657</b>	<b>3,0%</b>	<b>62</b>	<b>0,2%</b>
waarvan									
	Toevoegingen	41.046	0,9%	14.739	0,6%	36.453	3,6%	3.027	11,1%
	Onttrekkingen	4.496	0,1%	7.085	0,3%	6.796	0,7%	2.965	10,8%
<b>Eigendomsovergang 2018-2019</b>		<b>147.295</b>	<b>3,3%</b>	<b>43.651</b>	<b>1,9%</b>	<b>139.522</b>	<b>13,9%</b>	<b>20.208</b>	<b>73,8%</b>
waarvan in 2018									
	Koopwoning	.	.	1.406	0,1%	79.373	7,9%	1.944	7,1%
	Huurwoning in eigendom van woningcorporatie	9.053	0,2%	.	.	14.662	1,5%	559	2,0%
	Huurwoning in eigendom van overige verhuurder	127.610	2,8%	27.219	1,2%	.	.	17.705	64,7%
	Eigendom onbekend	10.632	0,2%	15.026	0,7%	45.487	4,5%	.	.
<b>Totale woningvoorraad</b>		<b>4.487.894</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.295.414</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.004.225</b>	<b>100,0%</b>	<b>27.379</b>	<b>100,0%</b>

In figuur 3.2 is gevisualiseerd hoe de ontwikkelingen in de woningvoorraad zijn in te delen. Over een deel van de ontwikkelingen kan met zekerheid worden gezegd dat het daadwerkelijke veranderingen zijn. Het gaat hierbij om de toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad (mutatiesaldo, blauw in figuur 3.2). Daarnaast zijn er veranderingen in de eigendomsstatus. Van een deel hiervan kunnen we met zekerheid zeggen dat de nieuwe bron de reden van de overgang is, het gaat dan om woningen waarvan het eigendom in 2018 nog onbekend was maar waarvan de

eigenaar in 2019 wel bekend is (oranje in figuur 3.2). Daarnaast zijn er eigendomsveranderingen waarbij we niet met zekerheid kunnen zeggen wat voor soort ontwikkeling het is. Hierbij gaat het om woningen waarvan het eigendom in 2019 ongelijk is aan 2018 (en geen onbekend eigendom was) (grijs in figuur 3.2). Er zijn in 2019 slechts 27 duizend woningen met onbekend eigendom, deze woningen zijn niet in de grafiek opgenomen omdat het maar om een heel klein deel van woningvoorraad gaat die minder van belang is bij deze verschillenanalyse.

Figuur 3.2



Eigendomsovergangen vormen dus een belangrijk, maar onzeker deel van de toename van de woningvoorraad per soort eigendom. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de eigendomsovergangen.

### 3.3 Analyse eigendomsovergangen

In tabel 3.3 zijn de eigendomsovergangen tussen 2018 en 2019 weergegeven<sup>2</sup>. Uit de tabel blijkt dat er bijna 137 duizend koopwoningen van eigendom zijn veranderd. Hiervan waren bijna 128 duizend woningen in 2018 in eigendom van overige verhuurders, 9 duizend woningen waren een corporatiewoning. De belangrijkste stroom bij de koopwoningen is daarmee de stroom van overige verhuur naar koop. De belangrijkste stroom bij corporatiewoningen zijn woningen die in 2018 in eigendom waren van overige verhuurders (27.219 woningen van overige verhuur naar corporatie). De eigendomsstroom bij woningen in eigendom van overige verhuurders bestaat voornamelijk uit woningen die in 2018 een koopwoning waren (79.373 woningen van koop naar overige verhuur).

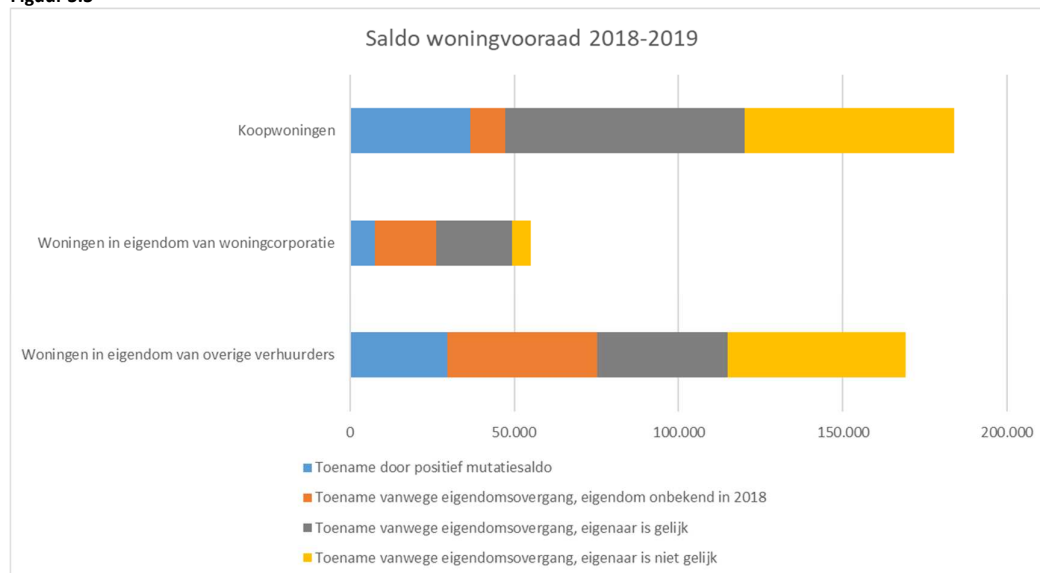
Tabel 3.3

Eigendomsovergangen 2018-2019			
Eigendom 2018	Eigendom 2019		
	koopwoning	woning in eigendom van corporatie	woning in eigendom van overige verhuurder
koopwoning	0	1.406	79.373
woning in eigendom van corporatie	9.053	0	14.662
woning in eigendom van overige verhuurder	127.610	27.219	0
<b>totaal</b>	<b>136.663</b>	<b>28.625</b>	<b>94.035</b>

<sup>2</sup> zonder de 27 duizend woningen waarvan in 2019 het eigendom onbekend was

Om een beter beeld te krijgen van de aard van de eigendomsovergangen is gekeken naar het BSN- en/of RSIN-nummer<sup>3</sup> van de eigenaar in beide jaren. Op deze manier zijn de eigendomsovergangen in te delen naar stromen waarbij de eigenaar in 2019 gelijk is aan 2018 en stromen waarbij de eigenaar in 2019 niet gelijk is aan de eigenaar in 2018 (figuur 3.3).

**Figuur 3.3**



De toename van de woningvoorraad naar soort eigendom is nu op te splitsen in een toename vanwege een positief mutatiesaldo (toevoegingen min onttrekkingen, blauw in figuur 3.3) en een toename vanwege eigendomsovergangen. Het mutatiesaldo is een 'echte' toename, omdat er meer toevoegingen (waaronder nieuwbouw) zijn dan onttrekkingen (waaronder sloop). Alleen bij de eigendomsovergangen waarbij het eigendom onbekend was in 2018 en in 2019 wel bekend, is te concluderen dat dit is ontstaan vanwege het gebruik van het nieuwe bronbestand (oranje in figuur 3.3). Bij de overige eigendomsovergangen ligt dit gecompliceerder. Hieronder wordt per eigendomssoort kort beschreven wat de conclusies zijn.

### 3.4 Koopwoningen

Ten opzichte van 2018 zijn er in 2019 bijna 184 duizend koopwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiervan is 20 procent toegevoegd door een positief mutatiesaldo (echte toevoeging), bij 6 procent was het eigendom onbekend in 2018 (toevoeging vanwege gebruik nieuw bronbestand). Bijna driekwart van de toename van koopwoningen komt door eigendomsovergangen waarbij de koopwoning een huurwoning was in 2018 (137 duizend woningen). De stroom van huur naar koop bevat voornamelijk woningen die van overige verhuur in 2018 naar koop zijn gegaan in 2019 (128 duizend woningen).

Om wat meer grip te krijgen op deze stroom, zijn de eigendomsovergangen ingedeeld naar woningen waarbij de eigenaar gelijk is gebleven en woningen waarbij de eigenaar is veranderd ten opzichte van 2018. Zowel bij de stroom waarbij de eigenaar gelijk is gebleven als bij de stroom

<sup>3</sup> De unieke identificerende nummers van de eigenaren van woningen; BSN= burgerservicenummer, RSIN=Rechtspersonen Identificatienummer

waarbij de eigenaar is veranderd kunnen beide verklaringen (echte toevoeging of toevoeging vanwege nieuw bronbestand) van toepassing zijn. De conclusie is dat voor bijna 75 procent van de toename van koopwoningen in 2019 niet exact is vast te stellen welk deel een echte stroom is, dit zijn bijna 137 duizend woningen. Toch is het waarschijnlijk dat een groot deel van deze stroom geen echte stroom is, omdat door aanpassing van de methode vooral meer koopwoningen konden worden geïdentificeerd.

### **3.5 Huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie**

Ten opzichte van 2018 zijn er in 2019 ruim 51 duizend corporatiewoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiervan is 15 procent toegevoegd door een positief mutatiesaldo (echte toevoeging), bij 29 procent was het eigendom onbekend in 2018 (toevoeging vanwege gebruik nieuw bronbestand). Meer dan de helft (56%) van de toename van corporatiewoningen komt door eigendomsovergangen waarbij de corporatiewoning overige huur of koop was in 2018. De grootste stroom is de stroom van overige verhuur naar corporatiewoning (27 duizend woningen).

Als de eigenaar gelijk is gebleven en de corporatiewoning was overige verhuur in 2018 dan is de conclusie dat deze woning in 2018 ten onrechte als overige verhuur is bestempeld. De stroom ontstaat vanwege het gebruik van een nieuw bronbestand en een betere koppeling van de corporatiewoningen. In totaal betekent het dat 74 procent van de toename in corporatiewoningen komt vanwege het gebruik van een nieuw bronbestand en een betere koppeling (45 procent is eigendomsovergang met gelijkblijvende eigenaar (grijs in figuur 3.3) en bij 29 procent is eigendom onbekend in 2018). Omdat 15 procent een echte toename is (mutatiesaldo) is slechts van 11 procent van de toename niet exact vast te stellen of dit een echte stroom is. Dit zijn ongeveer 5.700 woningen.

### **3.6 Huurwoningen in eigendom van overige verhuurders**

Ten opzichte van 2018 zijn er in 2019 ruim 169 duizend huurwoningen in eigendom van overige verhuurders aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiervan is 18 procent een toevoeging vanwege een positief mutatiesaldo (echte toevoeging), bij 27 procent was het eigendom onbekend in 2018 (toevoeging vanwege gebruik nieuw bronbestand). Meer dan de helft (56%) van de toename van huurwoningen in eigendom van overige verhuurders komt door eigendomsovergangen waarbij de huurwoning een corporatie- of koopwoning was in 2018 (94 duizend woningen). De belangrijkste stroom is de stroom van koop naar overige verhuur (79 duizend woningen).

Zowel bij de stroom waarbij de eigenaar gelijk is gebleven als bij de stroom waarbij de eigenaar is veranderd kunnen beide verklaringen van toepassing zijn. De conclusie is dat voor 56 procent van de toename van woningen in eigendom van overige verhuurders in 2019 niet exact is vast te stellen welk deel een echte stroom is, dit zijn 94 duizend woningen. Toch is het waarschijnlijk dat een groot deel van deze stroom een reële stroom is, omdat door aanpassing van de methode vooral meer koopwoningen konden worden geïdentificeerd en niet zozeer meer woningen in eigendom van overige verhuurders.