



# **Transformaties in de woningvoorraad 2018-2019**

Mariëtte Goedhuys

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](http://www.cbs.nl)

projectnummer 305379  
SLO  
29 oktober 2020

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	5
1.2 Wat wordt met transformaties in de woningvoorraad bedoeld?	5
1.3 Gegevens uit BAG gecombineerd met informatie uit BRP en WOZ	6
1.4 Indeling van het rapport	7
<b>2. Aantal mogelijke en plausibele woningtransformaties</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Toepassen van beslisregels op mogelijke woningtransformaties	8
2.3 Plausibele woningtransformaties	8
<b>3. Kenmerken van de pand- en woningtransformaties</b>	<b>10</b>
3.1 Kenmerken van het pand voor transformatie	10
3.2 Kenmerken van de woning na transformatie	11
3.3 Kenmerken van het huishouden in een woningtransformatie	13
<b>Bijlage 1: methodologische verantwoording plausibele woningtransformaties versus administratieve correcties</b>	<b>14</b>
Inleiding	14
Selectie mogelijke woningtransformaties uit de BAG	14
Niet plausibel volgens BAG (basiscriteria)	15
Niet plausibel volgens BRP (bewoning)	16
Niet plausibel volgens BAG (oppervlakteverandering pand)	16
Niet plausibel volgens combinatie BAG, BRP en WOZ	17
<b>Bijlage 2: methodologische verantwoording kenmerken van pand- en woningtransformaties</b>	<b>18</b>
Kenmerken van het pand voor transformatie	18
Kenmerken van het vbo (woning) na transformatie	18
Kenmerken van het huishouden dat woont in een woningtransformatie	19
<b>Bijlage 3: Begrippen</b>	<b>20</b>
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 rapport en bijbehorende tabellenset meer inzicht in het aantal woningen die aan de woningvoorraad zijn toegevoegd ten gevolge van transformaties voor de jaren 2018 en 2019. Onder transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden bedoeld waarbij het gebruik van het pand (deels) wordt omgezet van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie. De woningen die ontstaan door transformatie van het pand worden in dit rapport woningtransformaties genoemd.

In beginsel worden mogelijke woningtransformaties 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 (WOZ) gebruikt om te bepalen hoeveel mogelijke woningtransformaties plausibel zijn. Niet plausibel zijn bijvoorbeeld woningsplitsingen of administratieve aanpassingen in de registraties. Naast het aantal woningtransformaties zijn ook de kenmerken in 2018 en 2019 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.

De woningvoorraad neemt toe vanwege nieuwbouw en door overige toevoegingen. Woningtransformaties maken onderdeel uit van de groep overige toevoegingen. In 2019 is 45 procent van de overige toevoegingen een woningtransformatie (figuur 2.1). In 2019 waren er 12,5 duizend woningtransformaties, dat is iets meer dan de 12,2 duizend in 2018 (zie tabel).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toevoegingen woningen aan woningvoorraad	102.465	117.344	79.783	78.860	86.158	90.823	93.947	98.759
<i>waarvan</i>								
nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849	62.982	66.585	71.548
overige toevoegingen	53.797	68.033	34.613	30.479	31.309	27.841	27.362	27.211
<i>waarvan</i>								
Woningtransformaties	6.475	11.690	9.015	10.770	10.235	10.235	12.210	12.480

De meeste woningtransformaties zijn in panden die voorheen een kantoorfunctie hadden. In 2019 was 46 procent van de woningtransformaties in een voormalig kantoorpand (tabel 3.2). Zoals verwacht worden zeer grote panden van 5000 m<sup>2</sup> of meer het minst vaak getransformeerd, maar ze leveren wel een groot aantal woningen op. Een derde van alle woningtransformaties is in panden van minimaal 5000 m<sup>2</sup>, terwijl maar 5 procent van alle panden die in 2019 zijn getransformeerd 5000 m<sup>2</sup> of groter zijn (zie figuur 3.2).

In een woningtransformatie wonen het vaakst eenpersoonshuishoudens (63%) en paren zonder thuiswonende kinderen (26%). Dit is geen verrassing, gezien het (vaak) kleine oppervlak van een woningtransformatie. In 2019 heeft 45 procent van de woningtransformaties een oppervlakte van 15 tot 50 m<sup>2</sup> en 28 procent een oppervlakte van 50 tot 75 m<sup>2</sup>. Meestal zijn het jonge mensen die in een getransformeerd pand wonen, 47 procent is 27 jaar of jonger. Ongeveer 21 procent is 45 jaar of ouder (figuur 3.3).

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

Dit is een herhaalonderzoek. 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 plausibele pandtransformaties beter van administratieve correcties te onderscheiden. In 2019 zijn alle beslisregels opnieuw onderzocht en waar nodig versoepeld of aangescherpt<sup>1</sup>. Dat was nodig omdat uit praktijkanalyse bleek dat sommige woningtransformaties onterecht als niet-plausibel werden bestempeld; enkele regels bleken soms te streng te zijn. Dit jaar is (op basis van de hernieuwde beslisregels) het aantal transformaties bepaald in 2018 en 2019. Vorig jaar zijn voorlopige cijfers voor 2018 bepaald, dit jaar zijn de cijfers voor 2018 definitief. Ook de cijfers voor 2019 zijn definitieve cijfers.

## 1.2 Wat wordt met transformaties in de woningvoorraad bedoeld?

Net als in de voorgaande onderzoeken wordt met transformatie het hergebruik van bestaande panden bedoeld waarbij het gebruik van het pand (deels) veranderd. 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 transformaties naar woningen. 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. Belangrijk daarbij is echter om de administratieve correcties in de te gebruiken registraties buiten beschouwing te laten (zie Bijlage 1).

In het vervolg van dit rapport zal de term woningtransformatie gebruikt worden voor woningen die op deze manier aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Met de term pandtransformatie wordt de transformatie van het hele pand bedoeld. Merk op dat transformaties van woningen naar verblijfsobjecten met een niet-woonfunctie geen onderdeel uitmaken van dit onderzoek.

Methodologisch gezien vallen er twee typen woningtransformaties te onderscheiden (zie figuur 1.2):

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

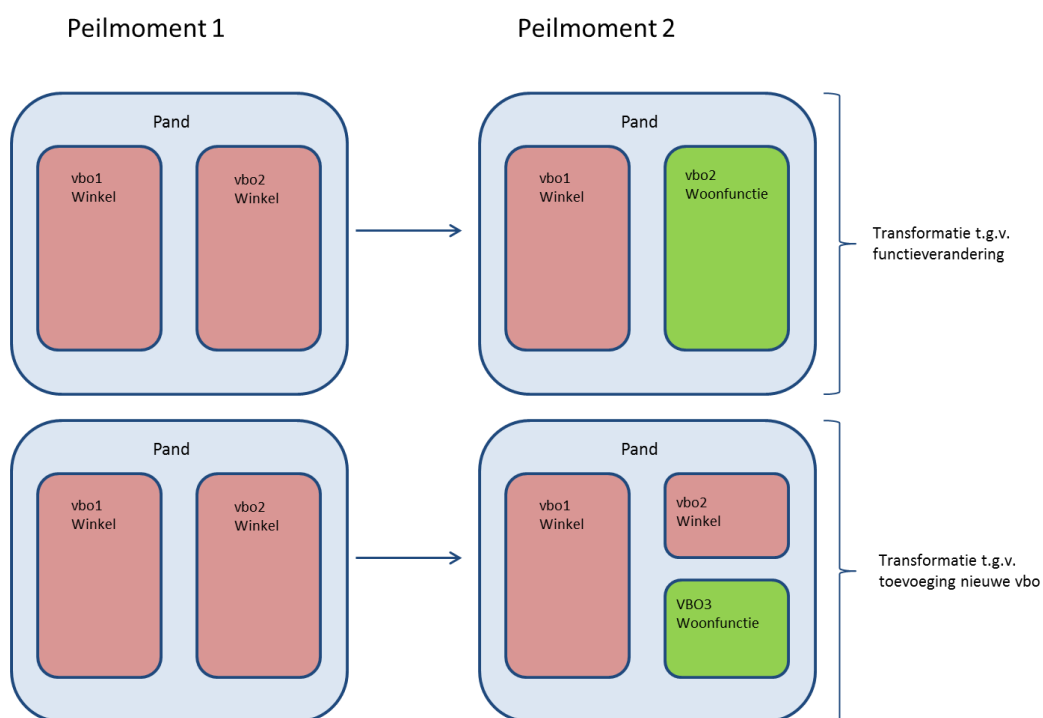
---

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/43/transformaties-op-de-woningmarkt-2012-t-m-2018>

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 verandert vbo 2 van oppervlak (of blijft gelijk in enkele gevallen)<sup>2</sup> en ontstaat er een compleet nieuw derde vbo met een woonfunctie.



Figuur: 1.2: Voorbeelden van de twee typen transformaties

### 1.3 Gegevens uit BAG gecombineerd met informatie uit BRP en WOZ

Om de woningtransformaties 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 woningtransformaties mogelijk hebben plaatsgevonden (per jaar). Om mogelijke woningtransformaties in een jaar vast te

<sup>2</sup> Over het algemeen wordt vbo 2 kleiner, maar het kan voorkomen dat vbo 2 gelijk blijft of zelfs toeneemt in oppervlakte. Het oppervlak van het niet-woondeel kan gelijk blijven doordat het niet-woondeel bij het gereed melden van de nieuwe woning(en) niet meteen wordt onttrokken in de BAG. Het oppervlak van het niet-woondeel kan zelfs toenemen. Dat kan voorkomen in geval delen van een pand die voorheen niet bij het gebruiksoppervlak van de verblijfsobjecten werden meegeteld (bijvoorbeeld hoofdingang, verkeersruimtes, opslagruimte) na verbouwing aan het niet-woondeel zijn toegevoegd.

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 woningtransformaties zijn vastgesteld, worden administratieve correcties zoveel mogelijk onderscheiden van plausibele woningtransformaties. Om dit onderscheid te kunnen maken, zijn beslisregels opgesteld.

#### **1.4 Indeling van het rapport**

In hoofdstuk 2 wordt beschreven hoeveel administratieve correcties worden afgevangen en wordt duidelijk om hoeveel woningtransformaties het in 2018 en 2019 gaat.<sup>3</sup> Hoofdstuk 3 geeft een algemene beschrijving van de kenmerken van de getransformeerde panden, de nieuwe woningen en van de huishoudens die in deze getransformeerde woningen wonen voor het jaar 2019. In Bijlage 1 worden de beslisregels die gebaseerd zijn op de BAG, het BRP en de WOZ in detail uiteengezet. Bijlage 2 omvat de methodologische verantwoording over de kenmerken van woningtransformaties. Ook is in de Bijlage een begrippenlijst opgenomen waar de gebruikte begrippen nader worden toegelicht.

---

<sup>3</sup> De volledige [tabellen](#) met resultaten naar provincies, COROP-gebieden, gemeentegrootte en gemeenten is apart gepubliceerd op de website van het CBS.

## 2. Aantal mogelijke en plausibele woningtransformaties

### 2.1 Inleiding

In bijlage 1 zijn de beslisregels beschreven die gebruikt zijn om plausibele woningtransformaties van administratieve correcties te onderscheiden. In paragraaf 2.2 worden de beslisregels toegepast op alle mogelijke woningtransformaties (gebaseerd op de BAG) en beschreven hoeveel administratieve correcties per stap 'afgepeld' zijn. Uiteindelijk blijven de plausibele transformaties over.

### 2.2 Toepassen van beslisregels op mogelijke woningtransformaties

In 2019 zijn er 15.940 mogelijke woningtransformaties. Na toepassing van alle beslisregels blijven er 12.480 plausibele woningtransformaties over. In tabel 2.1 staan ook de (definitieve) cijfers van vorige jaren. Vanaf 2015 is 70 tot 80 procent van de mogelijke transformaties een plausibele transformatie.

Tabel 2.1 Transformaties in de woningvoorraad

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Aantal mogelijke transformaties</b>	16.895	24.395	15.105	14.880	14.095	13.660	15.615	15.940
Niet plausibel volgens BAG beslisregels oppervlakte en bouwjaar	3.020	800	440	90	200	165	160	95
Niet plausibel na toepassing BRP beslisregels	5.205	6.490	2.230	2.325	2.025	1.430	1.730	1.835
Niet plausibel na toepassing BAG oppervlakteveranderingen	1.660	3.805	1.945	975	830	1.125	805	830
Niet plausibel na toepassing WOZ-BRP-BAG beslisregels	535	1.615	1.480	720	805	705	710	705
<b>Aantal plausibele woningtransformaties</b>	6.475	11.690	9.015	10.770	10.235	10.235	12.210	12.480

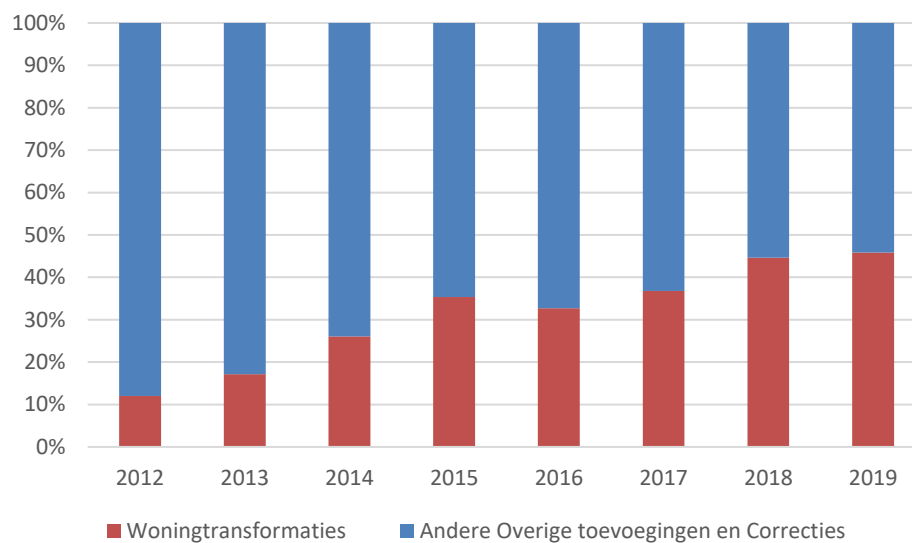
### 2.3 Plausibele woningtransformaties

In 2012 ligt het aantal woningtransformaties het laagst. Vanaf deze periode werd het hergebruiken van 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.<sup>4</sup> In 2018 en 2019 blijft het aantal woningtransformaties vrij stabiel, tussen 12,2 en 12,5 duizend (tabel 2.1). Voor beide jaren zijn dit definitieve cijfers.

<sup>4</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw/expertteam-woningbouw-ew/transformatie-van-gebouwen>



Figuur 2.1: Percentage plausibele woningtransformaties t.o.v. Overige toevoegingen (en Correcties) in de periode 2012-2019



De woningvoorraad neemt toe vanwege nieuwbouw en door overige toevoegingen. Woningtransformaties maken onderdeel uit van overige toevoegingen. Figuur 2.1 laat zien dat het aandeel woningtransformaties binnen de groep overige toevoegingen steeds groter wordt. In de jaren 2015 t/m 2017 was dit ongeveer één derde van de overige toevoegingen (en correcties), in 2018 en 2019 ligt dat rond de 45 procent.<sup>5</sup> Overigens blijft nieuwbouw wel de belangrijkste reden dat de woningvoorraad groeit (zie tabel 2.2).

Tabel 2.2 Aantal toevoegingen woningen aan de voorraad nader uitgesplitst

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toevoegingen woningen aan woningvoorraad	102.465	117.344	79.783	78.860	86.158	90.823	93.947	98.759
waarvan								
nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849	62.982	66.585	71.548
overige toevoegingen	53.797	68.033	34.613	30.479	31.309	27.841	27.362	27.211
waarvan								
Woningtransformaties	6.475	11.690	9.015	10.770	10.235	10.235	12.210	12.480

<sup>5</sup> In de jaren 2012 t/m 2014 ligt dit percentage veel lager, maar dat wordt voornamelijk veroorzaakt door het hoge aantal Overige toevoegingen ten gevolge van administratieve aanpassingen bij de opstart van de BAG.

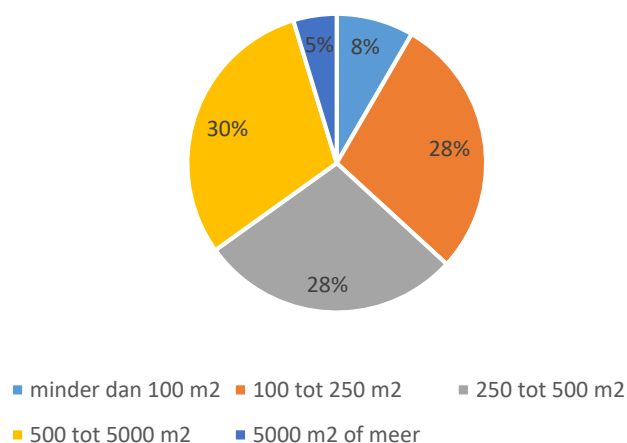
### 3. Kenmerken van de pand- en woningtransformaties

Het aantal woningtransformaties is in het voorgaande hoofdstuk aan de orde gekomen. In dit hoofdstuk worden de kenmerken van transformaties in 2019 beschreven. De kenmerken kunnen betrekking hebben op het pand dat is getransformeerd, de woningen die door transformatie zijn ontstaan of de huishoudens die wonen in een woningtransformatie. De kenmerken van een pand dat is getransformeerd worden bepaald op 1 januari van het jaar van transformatie (dus voordat de transformatie heeft plaatsgevonden). De kenmerken van de woningtransformatie en het huishouden dat er woont, worden bepaald op 1 januari na het jaar van transformatie. In de Bijlage is een methodologische verantwoording met betrekking tot de kenmerken toegevoegd.

#### 3.1 Kenmerken van het pand voor transformatie

In 2019 waren er 12,5 duizend woningtransformaties in 2.660 panden. Het merendeel van deze panden ligt in (zeer) sterk stedelijke gemeentes (62%)<sup>6</sup>. Het grootste deel van de panden die zijn getransformeerd heeft een bouwjaar van vóór 1945 (56%).

Figuur 3.1 Percentage pandtransformaties naar oppervlakte pand, 2019

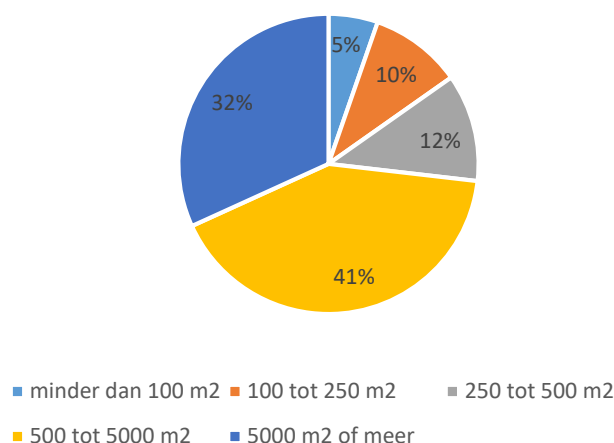


De meeste panden die worden getransformeerd zijn kleiner dan 500 m2 (65 procent). Grotere panden komen minder vaak voor, 35 procent van de panden is groter dan 500 m2 (figuur 3.1).

Zoals verwacht worden zeer grote panden van 5000 m2 of meer het minst vaak getransformeerd, maar ze leveren wel een groot aantal woningen op. Een derde van alle woningtransformaties is in panden van minimaal 5000 m2, terwijl maar 5 procent van alle panden die in 2019 zijn getransformeerd 5000 m2 of groter zijn (zie figuur 3.2).

<sup>6</sup> 32% in zeer sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer) en 30% in sterk stedelijk gebied (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500).

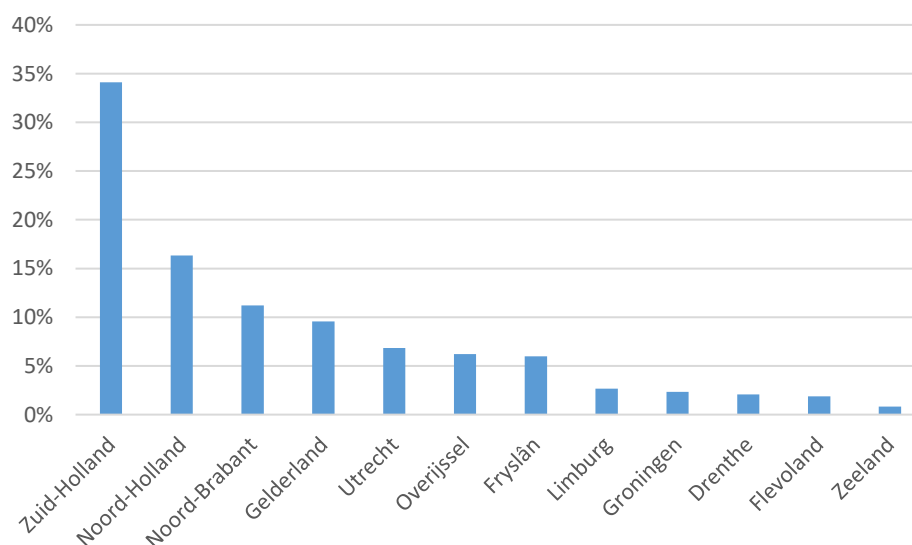
Figuur 3.2 Percentage woningtransformaties naar oppervlakte pand, 2019



### 3.2 Kenmerken van de woning na transformatie

De helft van het totaal aantal woningtransformaties in 2019 is in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland. Vooral Zuid-Holland valt op, 34% van alle woningtransformaties was in deze provincie (zie figuur 3.3).

Figuur 3.3 Percentage woningtransformaties per provincie, 2019



Het hoge aantal woningtransformaties in de provincie Zuid-Holland in 2019 komt vooral door een aantal grote projecten in Rotterdam, Den Haag en Capelle aan den IJssel (zie tabel 3.1). Met name in Rotterdam en omgeving zijn een aantal grote kantoorpanden getransformeerd naar woningen. Daarnaast is het opvallend dat de gemeente Leeuwarden in de top 10 staat, hoewel er in deze gemeente altijd wel woningtransformaties zijn geweest is er in 2019 een piek te zien. In 2019 is namelijk een groot transformatieproject uitgevoerd waardoor veel woningen door transformatie aan de woningvoorraad zijn toegevoegd.

Tabel 3.1 Top 10 gemeenten met de meeste woningtransformaties in 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Rotterdam	80	220	195	350	1.905
Amsterdam	1.865	725	665	1.510	1.320
's-Gravenhage	260	555	745	800	875
Leeuwarden	285	120	190	80	610
Arnhem	495	285	170	395	385
Utrecht	160	260	480	460	335
Breda	100	315	150	65	335
Capelle aan den IJssel	5	0	0	0	320
Groningen	385	380	400	275	205
Zwolle	160	140	85	260	195

In tabel 3.2 staat het aantal woningtransformaties ingedeeld naar de oorspronkelijke hoofdfunctie van het pand vóór transformatie. De meeste woningtransformaties zijn in voormalige kantoorpanden. Kantoorpanden hebben vaak een groot aantal vierkante meters waardoor er relatief veel woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook in voormalige winkelpanden ontstaan veel woningen door transformatie. Opvallend is dat 17 procent van de transformaties in 2019 in panden is waarbij de woonfunctie al de belangrijkste functie van het pand was. Hierbij gaat het om deeltransformaties, slechts een deel van het pand (wat geen woonfunctie had) wordt dan getransformeerd.

Tabel 3.2 Woningtransformaties naar oorspronkelijke (hoofd-)gebruiksfunctie pand

	2018		2019	
	aantal	%	aantal	%
<b>Hoofdfunctie pand</b>				
Kantoorfunctie	5.310	43,5%	5.730	45,9%
Woonfunctie	1.715	14,0%	2.085	16,7%
Winkelfunctie	1.440	11,8%	1.455	11,7%
Industriefunctie	840	6,9%	1.125	9,0%
Bijeenkomstfunctie	825	6,8%	795	6,4%
Onderwijsfunctie	915	7,5%	500	4,0%
Gezondheidszorgfunctie	330	2,7%	390	3,1%
Overige gebruiksfunctie	200	1,6%	240	1,9%
Logiesfunctie	170	1,4%	115	0,9%
Sportfunctie	465	3,8%	50	0,4%
Totaal	12.210	100,0%	12.480	100,0%

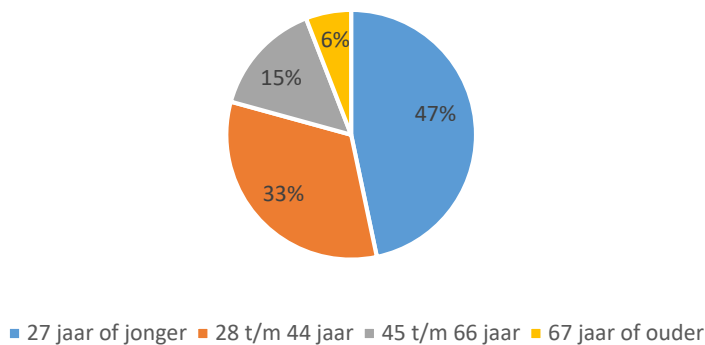
Woningen die door transformatie zijn gevormd, hebben vaak een klein oppervlak. In 2019 heeft 45 procent van deze woningen een oppervlakte van 15 tot 50 m<sup>2</sup> en 28 procent een oppervlakte van 50 tot 75 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Kenmerken van het huishouden in een woningtransformatie

Bijna 68 procent van de 12,5 duizend woningtransformaties in 2019 is bewoond<sup>7</sup>. Dit betekent dat op 1 januari na de woningtransformatie bij 32 procent van deze nieuwe woningen nog geen inschrijving was in de BRP. In een woningtransformatie wonen het vaakst eenpersoonshuishoudens (63%) en paren zonder thuiswonende kinderen (26%). Dit is geen verrassing, gezien het (vaak) kleine oppervlak van een woningtransformatie.

Er wonen relatief veel jonge mensen in een getransformeerd pand, 47 procent is 27 jaar of jonger (figuur 3.4). Ongeveer 21 procent is 45 jaar of ouder.

*Figuur 3.4 Leeftijd hoofdbewoner van een woningtransformatie, 2019*



<sup>7</sup> Het peilmoment voor bewoning is 1 januari van het jaar na de transformatie.

# Bijlage 1: methodologische verantwoording plausibele woningtransformaties versus administratieve correcties

## Inleiding

In deze bijlage wordt uitgebreid ingegaan op de bepaling van woningtransformaties en hoe de feitelijke woningtransformaties van administratieve correcties onderscheiden kunnen worden. De bepaling van woningtransformaties 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 deze nieuwe beslisregels is dit jaar het aantal woningtransformaties voor de jaren 2018 en 2019 bepaald. Vorig jaar zijn voorlopige cijfers voor 2018 bepaald, dit jaar zijn de cijfers voor 2018 definitief. In tegenstelling tot vorige publicaties is het meest recente cijfer (2019) ook definitief omdat we nu al de beschikking hebben over het meest recente WOZ-bestand dat wordt gebruikt bij de laatste beslisregel. Er zullen voortaan geen voorlopige cijfers meer gepubliceerd worden, alleen definitieve cijfers.

## Selectie mogelijke woningtransformaties uit de BAG

In dit onderzoek is eerst vastgesteld bij welke panden er mogelijk sprake kan zijn van woningtransformaties. Pas daarna is via beslisregels bepaald of het om plausibele woningtransformaties of om administratieve correcties gaat. In de kern is de voorwaarde om als potentiële woningtransformatie aangeduid te worden dat er in een pand op peilmoment 1 een vbo zonder woonfunctie aanwezig is, en dat er een jaar later, op peilmoment 2, minimaal één vbo met woonfunctie bij is gekomen. Daarbij kan een niet-woning verdwijnen, gelijk blijven<sup>8</sup> of veranderen<sup>9</sup>.

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' hebben<sup>10</sup>;
  - b. zowel op peilmoment 1 als peilmoment 2 minimaal 1 vbo hadden die in de voorraad woningen of 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;

---

<sup>8</sup> Zie voetnoot 2 en ook <https://imbag.github.io/praktijkhandleiding/artikelen/hoe-worden-verbouwingen-op-basis-van-omgevingsvergunningen-in-de-bag-verwerkt?>

<sup>9</sup> Zie ook voetnoot 2.

<sup>10</sup> 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. Dit is in lijn met hoe de Voorraad niet-woningen en woningen wordt bepaald.

- c. en daarbij moet een niet-woning verdwijnen of veranderen in oppervlak. Dit is gevangen met behulp van informatie over de oppervlaktemutaties van woningen en niet-woningen.
3. Vervolgens wordt een selectie gemaakt van vbo's in de geselecteerde panden die van een niet-woon- naar een woonfunctie gaan of vbo's met woonfunctie die op peilmoment 1 niet bestonden (in het pand) en op peilmoment 2 wel.

Hierbij zijn de volgende beslissingen genomen:

- Panden met slechts één vbo, waarbij de gebruiksfunctie van die ene vbo verandert van logiesfunctie naar woonfunctie, worden niet als woningtransformatie beschouwd.
- Wanneer vbo's in meerdere panden liggen, worden ze slechts in één pand geteld volgens dezelfde systematiek als voor de reguliere CBS-woningvoorraadstatistiek<sup>11</sup>.
- Wanneer vbo's bij 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.

Verdere enkele belangrijke opmerkingen:

- De woningtransformaties zijn onderdeel van de Overige toevoegingen<sup>12</sup>.
- Woningen die toegevoegd zijn aan bestaande panden waarin *alleen* verblijfsobjecten met een 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 nieuw toegevoegde woningen gemeten.
- Op 1 juli 2018 is de gewijzigde Wet BAG in werking getreden. Dit heeft ook tot inhoudelijke verandering in de BAG geleid zoals de nieuwe status 'Verbouwing' voor pand en verblijfsobject. Het Kadaster werkt momenteel hard aan de overgang naar de nieuwe zogeheten BAG 2.0 producten. Op het moment van de woningtransformatiebepaling over de jaren 2018 en 2019 waren deze gegevens nog niet beschikbaar. Vandaar dat deze nieuwe statussen niet zijn gebruikt in de methode.

### Niet plausibel volgens BAG (basiscriteria)

Nadat de mogelijke woningtransformaties zijn vastgesteld, is aan de hand van een tweetal basiscriteria bekeken of deze woningtransformaties 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 woningtransformatie volgens een beslisregel is afgevallen dan is dat definitief en telt deze dus niet meer mee bij de volgende beslisregel.

4. Woningtransformaties tellen niet mee wanneer deze een oppervlakte hebben kleiner dan 15 m<sup>2</sup>, omdat het niet plausibel is dat het hierbij gaat om de toevoeging van zelfstandige woningen.

---

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Zie voor de cijfers <http://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=11652>.

5. Woningtransformaties zijn niet plausibel wanneer het pand maximaal twee jaar ouder is dan het jaar waarin de woningtransformatie heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij naar alle waarschijnlijkheid om te laat doorgegeven nieuwbouw in de BAG.

### **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 woningtransformatie 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 gereed gemeld 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. Woningtransformaties 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.

### **Niet plausibel volgens BAG (oppervlakteverandering pand)**

Woningtransformaties zijn niet plausibel wanneer er een oppervlakteverandering in het pand is waarbij het zeer waarschijnlijk is dat er sprake is van een woningsplitsing. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen panden waarin voornamelijk wordt gewoond (woongebouwen) en panden waarbij het woongebruiksoppervlak minder dan 80% van het pand uitmaakt.

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 pandtransformatie niet plausibel als er naast een toevoeging van het woonoppervlak ook woonoppervlak is onttrokken aan het pand. Het betreft hier woningsplitsing in plaats van pandtransformatie.
9. In geval het woonoppervlak minder dan 80% uit maakt van het totale gebruiksoppervlak van het pand (zowel voor als na de oppervlakteverandering) en het niet-woonoppervlak is gelijk gebleven, is een pandtransformatie 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 en gaat het ook hierbij om woningsplitsing.



Woningsplitsingen worden door deze twee beslisregels niet meegenomen als woningtransformatie.

### **Niet plausibel volgens combinatie BAG, BRP en WOZ**

Met de onderstaande laatste beslisregels wordt van de mogelijke woningtransformaties die onbewoond zijn bepaald of het hierbij 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 woningtransformatie 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 woningtransformatie als niet plausibel beschouwd.

## Bijlage 2: methodologische verantwoording kenmerken van pand- en woningtransformaties

De kenmerken van pand- en woningtransformaties zijn gegroepeerd naar de eenheid waarop deze zijn gebaseerd: kenmerken van het pand, kenmerken van het verblijfsobject (vbo) en kenmerken van het huishouden. De kenmerken van het pand zijn bepaald op 1 januari van het transformatiejaar, de kenmerken van het vbo 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 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 hoofdgebruiksfunctie<sup>13</sup> 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.

#### *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 km<sup>2</sup>. 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).

### Kenmerken van het vbo (woning) na transformatie

Van de woningtransformaties is vervolgens oppervlakte en eigendom bepaald. 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 het Kadaster (Basisregistratie 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

---

<sup>13</sup> Celfunctie is onder overige gebruiksfunctie gerekend.

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 2020 nog niet bekend, waardoor van de woningtransformaties in 2019 deze gegevens ontbreken.

## **Kenmerken van het huishouden dat woont in een woningtransformatie**

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 (hoofdbewoner) 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.

## Bijlage 3: 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.

**Pandtransformatie**

De transformatie van bestaande panden waarbij het gebruik van het pand (deels) wordt omgezet van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie.

**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 km<sup>2</sup>. 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 met (een) verblijfsobject(en) met een niet-woonfunctie waarbij een verblijfsobject met woonfunctie 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.

### **Waarde Onroerende Zaken**

Door de gemeenten periodiek getaxeerde waarde van onroerende zaken in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

### **Winkelfunctie**

Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten.

### **Woning**

Een verblijfsobject met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.

### **Woningtransformatie**

Woningen die zijn ontstaan door transformatie van bestaande panden met verblijfsobjecten (vbo's) die in eerste instantie geen woonfunctie hebben.

### **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 Info-Vastgoed onder vermelding van het referentienummer 305379. Ons e-mailadres is [info-vastgoed@cbs.nl](mailto:info-vastgoed@cbs.nl).