

WOZ-waardes Woningvoorraad naar Eigendom en Regio 2020

Joren Swart

Inhoud

Onderdeel 1

BZK Voorraad 2020 NL
BZK Voorraad 2020 COROP
BZK Voorraad 2020 GEM

Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom in Nederland, 1 januari 2020
Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per COROP-gebied, 1 januari 2020
Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad naar eigendom per gemeente, 1 januari 2020

Verklaring van tekens

niets (blanco) = het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim

* = voorlopige cijfers

** = nader voorlopige cijfers

2015–2016 = 2015 tot en met 2016

2015/2016 = het gemiddelde over de jaren 2015 tot en met 2016

2015/'16 = oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2015 en eindigend in 2016

2013/'14–2015/'16 = oogstjaar, boekjaar enz., 2013/'14 tot en met 2015/'16

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 (CBS) gevraagd om een tabellenset samen te stellen over de WOZ-waarde per eigendomsstatus, op 1 januari 2020, landelijk en per geografisch gebied.

Over de geleverde bestanden

Hieronder wordt de tabellenset toegelicht. Elke tabel is in csv-formaat beschikbaar in bijgevoegde ZIP-bestanden.

WOZ-waarde per eigendomsstatus in 2020

- Totale en gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad per eigendomsstatus.
- De populatie is de woningvoorraad volgens de BAG op 1-1-2020, zoals vastgesteld door het CBS.
- Er zijn drie csv-bestanden, namelijk op landelijk, COROP- en gemeenteniveau.
- De variabelen zijn als volgt:
 - “Eigendom” – eigendomsstatus
 - “WOZtot” – totale WOZ-waarde (per miljoen euro) van woningen met plausibele WOZ-waarde
 - “WOZmean” – gemiddelde WOZ-waarde (per duizend euro) van woningen met plausibele WOZ-waarde
 - “Aantal” – het aantal woningen in de woningvoorraad op peilmoment
 - “AantalWOZonbekend” – aantal woningen met onbekende of niet plausibele WOZ-waarde
 - “WOZmeanGeo” – gemiddelde WOZ-waarde (per duizend euro) van woningen met plausibele WOZ-waarde van alle eigendomsstatussen binnen een geografisch gebied
 - “Gebied_code” – code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode)

Aandachtspunten bij de cijfers

Algemene geheimhoudingsregels voor weergave in tabellen

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). Voor weergave van informatie over de WOZ-waarde (“WOZmean”, “WOZtot”, “AantalWOZonbekend”) dient het aantal van minimaal 20 woningen (waarvoor WOZ-waarde bekend) per cel als grens. Verder is bij de gemiddelde WOZ-waarde de kwaliteitsregel toegepast dat voor minimaal 85% van de woningen waarover het gemiddelde berekend wordt, de WOZ-waarde bekend moet zijn. Indien dit niet zo bleek te zijn, is de gemiddelde WOZ-waarde leeg gelaten.

WOZ

De gemiddelde WOZ-waarde is berekend voor de verblijfsobjecten met woonfunctie uit de BAG (zie begrip ‘woning’). De woningdefinitie op basis van de BAG is niet gelijk aan de woningafbakening vanuit de WOZ. Door dit verschil in woningdefinitie kunnen er ook verschillen ontstaan tussen de woningwaarde zoals gepubliceerd in deze tabel, en die in de [Woningwaarde](#) tabel op StatLine. Bij het berekenen van de totale en gemiddelde WOZ-waarde worden WOZ-waarden lager dan €10 000, of hoger dan €5 miljoen, als niet-plausibel beschouwd en daarom niet meegenomen. Dit soort uitbijters kunnen veroorzaakt worden door het verschil in afbakening van vastgoedobjecten tussen de BAG en WOZ. Daarnaast is voor deze publicatie gebruik gemaakt van een later extract van de LV-WOZ (oktober ipv mei), waardoor er voor meer objecten een WOZ-waarde gevuld was voor peildatum 1-1-2020.

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.

Koopwoning – Woningen die eigendom zijn van de (toekomstige) bewoner(s) of in gebruik als tweede woning.

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.

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. Het gaat om alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt.

Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen.

WOZ (Wet Waardering Onroerende Zaken) – De WOZ-waarde in deze tabel is afkomstig uit de LV WOZ. Deze gegevens bieden inzicht in de waarde en het eigendom van het betreffende WOZ-object op 1 januari van jaar T. De WOZ-waarde heeft betrekking op waardepeildatum 1 januari van jaar t-1.

Gemeente – De kleinste lokale bestuursseenheid vastgesteld door de Staten-Generaal.

COROP - Lokalisering van gemeenten per COROP-gebied. De indeling in COROP-gebieden vormt een regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in. Omstreeks 1970 ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma, waaraan de indeling haar naam dankt. Nederland telt 40 COROP-gebieden.

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 erfdiensbaarheden)
- 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.

Bron

Algemene beschrijving

Landelijke Voorziening WOZ

Het CBS heeft toegang tot de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Dit is de centrale voorziening waaruit WOZ-gegevens uit alle gemeenten verkregen kunnen worden. Sinds 1 januari 2019 zijn daadwerkelijk alle gemeenten aangesloten op de LV WOZ. Hiermee werd de LV WOZ voor alle gebruikers en afnemers de basis. De gegevensverzameling voor deze registratie bestaat naast de "vastgestelde waarde" (WOZ-waarde) ook uit gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak als een verblijfsobject als een belanghebbende te relateren.

Leverancier

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de LVWOZ. De Waarderingskamer is de toezichthouder. Het Kadaster beheert de LVWOZ. Het Ministerie van Financiën is verantwoordelijk voor de basisregistratie LVWOZ.

Integraal of steekproef

Periodiciteit

Integraal

Jaarlijks.