

Eigendomsstatusontwikkelingen woningmarkt 2020

Jérôme van Biezen, Aafke Heringa en Erna van der Wal

Inhoud

DEEL C

Eigendomsstatusontwikkeling NL 2020
Eigendomsstatusontwikkeling PROV 2020
Eigendomsstatusontwikkeling COROP 2020

Eigendomsstatusontwikkeling GEM 2020
Eigendomsstatusontwikkeling PC4 2020

Eigendomsstatus verschuivingen in Nederland, tussen 1-1-2020 en 1-1-2021
Eigendomsstatus verschuivingen per provincie, tussen 1-1-2020 en 1-1-2021
Eigendomsstatus verschuivingen per COROP-gebied, tussen 1-1-2020 en 1-1-2021
Eigendomsstatus verschuivingen per gemeente, tussen 1-1-2020 en 1-1-2021
Eigendomsstatus verschuivingen per postcode (PC4), tussen 1-1-2020 en 1-1-2021

Verklaring van tekens

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

* = voorlopige cijfers

** = nader voorlopige cijfers

2020–2021 = 2020 tot en met 2021

2020/2021 = het gemiddelde over de jaren 2020 tot en met 2021

2020/'20 = oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2020 en eindigend in 2021

2015/'16–2020/'21 = oogstjaar, boekjaar enz., 2015/'16 tot en met 2020/'21

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan het CBS-Vastgoed en woningmarkt onder vermelding van het referentienummer PR000819.

Ons e-mailadres is info-vastgoed@cbs.nl

Toelichting bij de Tabellen

Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd om cijfers samen te stellen over wijzigingen in de eigendomsstatus in 2020.

Over de tabellen

Hieronder worden de tabellen van Eigendomsstatusontwikkeling (Deel C van de totale publicatie) verder uitgelegd.

Dit onderdeel bestaat uit vijf tabellen in csv-formaat beschikbaar in bijgevoegde ZIP-bestand die de wisseling van de eigendomsstatus in het verslagjaar weergeven. In één tabel wordt het totaal van Nederland weergegeven en in de overige vier de totalen per provincie, COROP, gemeente en PC4. In kolom B staat welke eigendomsstatus een woning aan het begin van het verslagjaar had en in de kolommen C tot en met F staat de eigendomsstatus van de woningen aan het eind van het verslagjaar. Door kolom B te vergelijken met de kolommen C t/m F is te zien van hoeveel woningen het eigendom is overgegaan naar een andere status (bv. koop naar overige verhuurder) en van hoeveel woningen de status gelijk is gebleven (bv. koop naar koop).

Variabelen in de tabellen

De volgende variabelen (met categorieën) worden in de tabellen gebruikt:

Eigendom 2020

Eigendoms categorie van de woningen op 1-1-2020. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

Koopwoning 2021

Aantal woningen met eigendomsstatus “Koopwoning” op 1-1-2021 (van de woningen die ook op 1-1-2020 tot de voorraad behoorden¹).

Huur_Corporatie2021

Aantal woningen met eigendomsstatus “Huurwoning in bezit van woningcorporatie” op 1-1-2021 (van woningen die ook op 1-1-2020 tot de voorraad behoorden¹).

Huur_Ov.Verhuurders2021

Aantal woningen met eigendomsstatus “Huurwoning in bezit van overige verhuurders” op 1-1-2021 (van woningen die ook op 1-1-2020 tot de voorraad behoorden¹).

Onbekend2021

Aantal woningen met eigendomsstatus “Onbekend” op 1-1-2021 (van woningen die ook op 1-1-2020 tot de voorraad behoorden¹).

¹ Dit betekent dat de cijfers niet optellen tot de [woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom](#) per 1-1-2020 zoals deze op StatLine is gepubliceerd. Het verschil wordt veroorzaakt doordat nieuwbouw, sloop, overige mutaties en correcties niet tot de populatie behoren. Immers, alleen woningen die op 1 januari 2020 en 1 januari 2021 tot de voorraad tellen, tellen mee.

Gebied code

Code van het geografisch gebied (bijvoorbeeld, de gemeentecode). Het geografisch gebied is vastgesteld per 1-1-2020.

Populatie

De populatie van deel C bestaat uit de woningen die zowel aan het begin van het verslagjaar, als op het eind van het verslag jaar tot de woningvoorraad behoorden.

Aandachtspunten bij de cijfers

Bescherming van persoons- en/of bedrijfsgegevens

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van integrale gegevens. In verband met beveiligingsregels voor eigendom van woningen, zijn cellen met minder dan 10 waarnemingen in de tabellen afgerond (0-4 wordt 0 en 5-9 wordt 10).

PC4

De tabellen op PC4-niveau zijn niet geschikt om cijfers op gemeenteniveau en wijk/buurniveau af te leiden. Omdat PC4 niet optelt tot gemeente of wijk- buurtindeling zal dit vaak andere, en minder nauwkeurige, cijfers geven. Daarnaast kunnen postcodegebieden veranderen in de tijd. De cijfers van opeenvolgende jaren zijn daarom niet altijd vergelijkbaar.

Verschillen in stand-gegevens

Er zijn in de standen op gemeenteniveau kleine verschillen met de StatLinetabellen '[Eigendom](#)' en '[woningvoorraadmutaties](#)'. Dit komt door het gebruik van een nieuwere versie van de regio-indeling. Hierdoor valt een twaalfstal woningen in 2021 in een andere gemeente. Het gaat om 1 woning uit gemeente Waadhoeke die bij Leeuwarden is gevoegd en 11 woningen uit Vught die nu bij Boxtel zijn ingedeeld.

Begrippen

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

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.

Eigendom – Huurwoningen en koopwoningen. Om een totaalbeeld te geven is ook de variabele 'Eigendom onbekend' opgenomen (zie voor meer informatie: [Eigendom woningvoorraad](#)).

Eigendomsstatusontwikkeling – Wijzigingen in eigendomsstatus. De eigendomsstatussen die worden onderscheiden zijn: koopwoning, huurwoning in bezit van woningcorporatie, huurwoning in bezit van overige verhuurders, onbekend. De eigendomsstatusontwikkelingen die aan de orde komen zijn:

- koopwoning → koopwoning

- koopwoning → huurwoning in bezit van woningcorporaties
- koopwoning → huurwoning in bezit van overige verhuurders
- koopwoning → onbekend
- huurwoning in bezit van woningcorporaties → koopwoning
- etc.

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

Huurwoning – Woningen die niet bewoond worden door de eigenaar van de woning. Bij woningen waar geen bewoner geregistreerd is, gaat het om woningen waarvan het aannemelijk is dat de woning bestemd is voor de huurmarkt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie en woningen die eigendom zijn van een overige verhuurder:

- *In bezit woningcorporatie*: Huurwoningen in eigendom van 'toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het betreft het aantal huurwoningen waarvan is vastgesteld dat de eigenaar een toegelaten instelling is. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs.

Toegelaten instellingen: woningbouwvereniging, woningstichting, woningcorporatie.

Sociale huurwoningen: woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

- *In bezit overige verhuurders*: Een huurwoning in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kon worden vastgesteld maar de eigenaar niet, vallen hier ook onder.

Bedrijven: alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter zoals bv's en nv's, zelfstandige ondernemers, makelaars en vastgoedhandelsmaatschappijen.

Particulieren: alle natuurlijke personen.

Institutionele beleggers: pensioenfondsen, beurs-, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen.

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

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

Woning – De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.

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

Alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt.

Woningvoorraad - Totaal aantal woningen op 1 januari die tot de voorraad worden geteld. Verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en een status gelijk aan "In gebruik (niet ingemeten)" of "In gebruik" of "Buiten gebruik" tellen tot de voorraad.

Bronnen

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

Gemeenten

Integraal of steekproef

Integraal

Periodiciteit

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

Bijzonderheden

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

Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Integraal of steekproef

Integraal

Periodiciteit

Jaarlijks.

Bijzonderheden

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

Integraal

Periodiciteit

Jaarlijks.