

Documentatie
**WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-
woningen**
(EIGENDOMWOZBAGTAB)

Bronvermelding

Publicatie van uitkomsten geschiedt door de onderzoeksinstituting of de opdrachtgever op eigen titel. Verwijzing naar het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) betreft uitsluitend het gebruik van de niet-openbare microdata. Deze microdata zijn onder [bepaalde voorwaarden](#) voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek toegankelijk. Voor nadere informatie microdata@cbs.nl. Dat wordt als volgt geformuleerd:

“Resultaten [gedeeltelijk] gebaseerd op eigen berekeningen [*naam onderzoeksinstituting, c.q. opdrachtgever*] op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek betreffende *WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen*.”

Engelse versie

“Results based on calculations by [*name of research institution or commissioning party*] using non-public microdata from Statistics Netherlands.”

Under [certain conditions](#), these microdata are accessible for statistical and scientific research. For further information: microdata@cbs.nl.



Beschikbare bestand(en):

De bestanden zijn beschikbaar over de perioden 2012 t/m 2020.

In de [Versiegeschiedenis](#) ziet u een overzicht van de beschikbare bestanden.

De gebruiker dient rekening te houden met het volgende:

- Voor gebruik van de data: Richtlijn MaatwerkWOZ_20181101 lezen.
 - De eigendomsvariabelen, VBOEIGENDOMBAG en VBOVERHUURDERBAG, zijn leeg in dit bestand. Gebruik daarvoor het bestand EIGENDOMTAB
 - De WOZ waarde betreft de voorlopig vastgestelde WOZ waarde. Alleen woningen conform de BAG definitie zijn opgenomen..
 - In de eerste versie van 2017 ontbraken er veel WOZ-waarden. De oorzaak is, dat de brongegevens waren gebaseerd op het IISWOZ. Deze bron wordt in 2019 vervangen door de WOZ-LV. De kwaliteit van de vulling van het IISWOZ is om die reden afgenomen. In versie 2 zijn veel ontbrekende waarden / missings vervangen met informatie uit de WOZ-LV. Met uitzondering van 2 gemeenten zijn de WOZ-waarden voor minimaal 85% van de woningen van de gemeenten gevuld.
 - Voor de persoonskenmerken en/of achtergronden dient u de beschikbare GBA-bestanden te raadplegen. Deze staan bij [Zelf onderzoek doen](#) in de catalogus onder het thema [Bevolking](#). Voor het aanvragen van deze bestanden geldt de gebruikelijke procedure.
 - Zie [Onderzoeksomschrijvingen](#) voor meer informatie over alle onderzoeken.
-

Inhoudsopgave

Bronvermelding.....	2
Beschikbare bestand(en):	3
1. Inleiding.....	5
2. Toelichting op de inhoud van de bestanden	6
Onderwerp microdatabestand(en)	6
Beschrijving	6
Beschrijving van de populatie	6
Methodologie	7
Procesverloop.....	7
Bijlagen	7
3. Bestandsopbouw en toelichting.....	8
Bestandsopbouw	8
Toelichting op de variabelen	9
SOORTOBJECTNUMMER	9
RINOBJECTNUMMER	9
VBOEIGENDOMBAG.....	10
VBOVERHUURDERBAG.....	11
WOZGEBRUIKSCODEBAG	11
WOZWAARDEOBJECTBAG	12
Versiegeschiedenis.....	14

1. Inleiding

Het team Microdata Services van het CBS stelt, onder [bepaalde voorwaarden](#), niet-openbare microdata (geanonimiseerde data op persoons-, bedrijfs- en adresniveau) toegankelijk voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek. Dit rapport beschrijft de inhoud en structuur van “WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen”.

Hoofdstuk 2 beschrijft in het algemeen de microdatabestanden zoals populatieafbakening, methodologische bijzonderheden, kwaliteit en herkomst van de gegevens.

In hoofdstuk 3 wordt de bestandsindeling gegeven en worden voor de categoriale variabelen alle mogelijke scores en hun betekenis opgesomd.

De volgende bijlagen zijn beschikbaar voor de remote access/On-site gebruikers:

Richtlijn MaatwerkWOZ_20181101.docx

2. Toelichting op de inhoud van de bestanden

Onderwerp microdatabestand(en)

Dit onderwerp is afkomstig uit het [Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden \(SSB\)](#).

Beschrijving

Dit is een verrijkingsbestand van de woningvoorraad op 1 januari en bevat informatie over het type eigendom, de type eigenaar en de bewoning van een woning. Team Vastgoed en Woningmarkt stelt voor gebruik in het SSB één keer per jaar de eigendomssituatie van verblijfsobjecten met woonfunctie vast. Hierbij worden de eigenaren volgens de Basisregistratie Kadaster (BRK) aangevuld met de LV-WOZ gekoppeld aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). De component EIGENDOMJJJTABVV bevat de variabelen TypeEigendom en TypeEigenaar. Deze variabelen dienen ter vervanging van de variabelen VBOEIGENDOMBAG en VBOVERHUURDERBAG in de component EIGENDOMWOZBAGJJJTABVV. Het advies is dan ook om deze laatste twee variabelen niet meer te gebruiken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de korte onderzoeksbeschrijving: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/eigendom-woningvoorraad>

Beschrijving van de populatie

Alle verblijfsobjecten (met voorraadtype = 1 en INVOORRAAD = 1) op peilmoment 1 januari in de BAG met een uniek Rinobjectnummer ook wel de woningvoorraad genoemd. Populatie en definities van de BAG zijn leidend voor de component. Populatie valt binnen de populatie verblijfsobjecten (woningen) volgens de BAG, zoals weergegeven door de component LEVCYCLWOONNIETWOONBUSVJJJMMVV. In het bestand zijn op de gecombineerde sleutel SOORTOBJECTNUMMER en RINOBJECTNUMMER de variabelen TypeEigendom, KwaliteitEigendom en TypeEigenaar aanwezig. De variabele TypeEigendom geeft aan of er sprake is van een huurwoning / een eigen woning / onbekend eigendom. De variabele TypeEigenaar is een aanduiding of de eigenaar de gebruiker is, een corporatie is of een overig verhuurder is. De variabele KwaliteitEigendom geeft de kwaliteit van de methode waarmee eigendom een verblijfsobject is bepaald. Voor meer details wordt verwezen naar de codelijst. De variabele AantalBewoners geeft aan of het verblijfsobject bewoond is op 1 januari en hoeveel bewoners er geregistreerd staan. Het is mogelijk dat dit incidenteel afwijkt van de uitkomsten o.b.v. de koppeling met de Demografische componenten. In die gevallen wordt geadviseerd om uit te gaan van de Demografische componenten. De variabele RINEigenaar identificeert samen met SoortRINEigenaar de eigenaar(indien bekend). De eigenaar van een woning kan een natuurlijk persoon zijn of een niet-natuurlijk persoon. De variabele SoortRINEigenaar geeft aan of de eigenaar is geregistreerd in het BRP of niet. In het eerste geval is het een natuurlijk persoon. In het tweede geval is de eigenaar niet in het BRP geregistreerd (bijvoorbeeld omdat deze in het buitenland woonachtig is) of een niet-natuurlijk persoon (bijvoorbeeld een woningcorporatie).

Methodologie

Bron is de BAG+ (de met eigendom en WOZ verrijkte BAG). De eigendomsgegevens van het WOZ-register en het Kadaster worden gebruikt om de BAG-populatie (tot op verblijfsobjectniveau (vbo-niveau)) over een bepaalde periode te voorzien van eigendomskenmerken (huur/koop/onbekend). De WOZ-gegevens zijn afkomstig van de Belastingdienst. Het onderscheid huurwoning / eigen woning wordt bepaald op basis van een koppeling tussen BAG en het WOZ-register met een aanvulling uit het woningbestand van het Kadaster. De bestanden worden aan elkaar gekoppeld op basis van postcode, huisnummer en huisnummertoevoeging. De WOZ-registratie is voor één peilmoment per jaar (1 januari) beschikbaar. Als er een mutatie optreedt in eigendom (bijv. van huur naar koop), dan wordt deze mutatie pas opgenomen in het volgende jaar (in de volgende maand wanneer kan worden overgegaan op een maandbestand). Type verhuurder wordt afgeleid met behulp van een zelf samengestelde lijst met burgerservicenummer (bsn) of het rechtspersonen en samenwerkingsverbanden identificatienummer (rsin) van corporaties.

Procesverloop

Vanaf verslagjaar 2012 wordt de BAG als bron gebruikt voor publicatie van vastgoedstatistieken via het SSB. In de BAG ontbreekt o.a. de eigendomssituatie van verblijfsobjecten met een woonfunctie (nieuw begrip voor woning) en gelden andere definities en classificaties. Voor meer informatie over de gebruikte bronnen en methoden wordt verwezen naar de toelichting op StatLine: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>

Bijlagen

Richtlijn MaatwerkWOZ_20181101.docx

3. Bestandsopbouw en toelichting

Bestandsopbouw

Onderstaand volgt een overzicht van alle variabelen.

VolgNr	Naam	Formaat
1	SOORTOBJECTNUMMER	A1
2	RINOBJECTNUMMER	A32
3	VBOEIGENDOMBAG	A1
4	VBOVERHUURDERBAG	A1
5	WOZGEBRUIKSCODEBAG	A2
6	WOZWAARDEOBJECTBAG	F11

Toelichting op de variabelen

In deze paragraaf wordt informatie over de variabelen gegeven.

SOORTOBJECTNUMMER

Soortobjectnummer

Definitie

De bron waaruit een verblijfplaats identificerend nummer is afgeleid.

Toelichting bij de definitie

In combinatie met deze code vormt Verblijfplaats-id een uniek identificatienummer.

Toelichting bij het gebruik

De indicator bestaat uit de volgende codes:

- B: RINOBJECTNUMMER met als herkomst Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) -> objecten vanaf 1-1-2012, vanaf die datum geldt deze registratie
- H: RINOBJECTNUMMER met historische herkomst, niet voorkomend in de BAG. -> objecten van vóór 1-1-2012, dus bijv. objecten die voor die datum al gesloopt zijn
- D: RINOBJECTNUMMER met herkomst Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) -> objecten die niet koppelen aan de BAG, niet tot de historische adressen behoren of waarvan de gemeente van inschrijving volgens de GBA niet overeenkomt met de gemeente gekoppeld aan het object of oudere adres.

Codelijst

Waarde	Label
B	Rinobjectnummer BAG
H	Rinobjectnummer historisch
D	Rinobjectnummer GBA
O	Rinobjectnummer herkomst onbekend

RINOBJECTNUMMER

RINObjectnummer

Definitie

Dit nummer identificeert een geadresseerde verblijfplaats. Het is een betekenis- en dimensieloos nummer.

Toelichting bij de definitie

Het nummer vormt in combinatie met 'Indicator oorsprong verblijfplaats identificerend nummer' een uniek identificatienummer. Een geadresseerde verblijfplaats kan een woning of bedrijfsruimte (niet-woning) zijn, Verblijfsobject genoemd, maar ook een caravan op een Standplaats of een woonboot op een Ligplaats. Een verblijfplaats kan één of meerdere adressen bevatten.

Toelichting bij het gebruik

Het RINOBJECTNUMMER moet gebruikt worden in combinatie met SOORTOBJECTNUMMER. Alleen dan vormt het een unieke sleutel.

Het SOORTOBJECTNUMMER geeft de herkomst van het RINOBJECTNUMMER weer:

- B RINOBJECTNUMMER met herkomst Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) -> objecten vanaf 1-1-2012, vanaf die datum geldt deze registratie
- H RINOBJECTNUMMER met historische herkomst -> objecten van vóór 1-1-2012, dus bijv. objecten die voor die datum al gesloopt zijn
- D RINOBJECTNUMMER met herkomst Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) -> objecten die niet koppelen aan de BAG en niet tot de historische objecten behoren

O RINOBJECTNUMMER met onbekende herkomst -> objecten waarvan door ontbreken van aanvullende informatie de herkomst onduidelijk is.

De sleutelcombinatie SOORTOBJECTNUMMER + RINOBJECTNUMMER is op 1 juli 2014 geïntroduceerd in het SSB als vervanger van de adreskoppelsleutels RINADRES en ADRESRUGNR. Aangezien er in een aantal gevallen sprake was van een n:m-relatie tussen de nieuwe sleutel en de toenmalige sleutels, moesten hierin keuzes worden gemaakt. De componenten die toen (juli 2014) in het SSB stonden (dus niet in het archief) zijn omgezet naar de nieuwe sleutel en zijn uniek gemaakt op de nieuwe sleutel ('ontdubbeld').

VBOEIGENDOMBAG

Eigendom van het verblijfsobject

Definitie

Geeft aan waarvoor de eigenaar het verblijfsobject inzet.

Toelichting bij de definitie

Door het team Vastgoed en Woningmarkt wordt één keer per jaar de eigendomssituatie van de voorraad verblijfsobjecten (woningen en niet-woningen) vastgesteld. Hiervoor wordt de WOZ-registratie met de stand 1 januari gekoppeld aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Op basis van de WOZ-registratie kan voor bijna alle verblijfsobjecten (vbo's) de eigendomssituatie worden vastgesteld. De vbo's met onbekend eigendom die dan nog overblijven, worden zo veel mogelijk ingevuld met behulp van de woningbestand van het Kadaster. De methode om de eigendomssituatie af te leiden is ontwikkeld en gevalideerd voor woningen. Voor niet-woningen is de methode niet gevalideerd.

Codelijst

Waarde	Label
	Onbekend
E	Eigen
H	Huur

VBOVERHUURDERBAG

Onderscheid naar type verhuurder

Definitie

Type verhuurder woning

Toelichting bij de definitie

Het team Vastgoed en Woningmarkt stelt één keer per jaar de aard van de verhuurder vast. Op basis van het burgerservicenummer (bsn) of het rechtspersonen en samenwerkingsverbanden identificatienummer (rsin) van de eigenaar kan worden bepaald of de verhuurder een woningcorporatie of een andere organisatie en/of een particulier is. Het bsn en het rsin staan in de WOZ-registratie (stand 1 januari) dat aan de BAG met dezelfde stand gekoppeld is. De methode om de type huurder af te leiden is ontwikkeld en gevalideerd voor woningen. Voor niet-woningen is de methode niet gevalideerd.

Codelijst

Waarde	Label
.	waarde ontbreekt
	Onbekend / n.v.t.
B	Gemeentelijk woonbedrijf
L	Woningcorporatie
O	Overige verhuurder
S	niet vastgestelde woningcorporatie

WOZGEBRUIKSCODEBAG

WOZ-gebruikscode

Definitie

De gebruikscode geeft weer wat het feitelijke gebruik van het Waardering Onroerende Zaken (WOZ)-object is.

Toelichting bij de definitie

De woz-registratie bevat een gebruikscode, die is toegekend om het ozb belastingtarief te bepalen. Het is verdeeld in twee categorieën, namelijk: woningen en niet-woningen (definitie van de woz-regelgeving). Vanaf 2012 wordt code 90 (sluimerend object) niet meer gehanteerd.

Toelichting bij het gebruik

De gebruikscode geeft het feitelijke gebruik weer. Voor het afleiding van de (niet-) woningvoorraad moet gebruikgemaakt worden van het Dataontwerp: Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen (1-1-2012 – ...)

Codelijst

Waarde	Label
10	woning
11	woning met praktijkruimte
12	recreatiewoning en overige woningen
20	boerderij
21	niet-woning deels als woning
30	niet-woning
32	niet-woning (voor intern onderzoek, geen officiële WOZ code,
31	uitgezonderd gebouwd object
40	terrein
	onbekend

WOZWAARDEOBJECTBAG

WOZ-waarde van het object in euros

Definitie

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

Toelichting bij de definitie

De WOZ-waarde die wordt vastgesteld dient een eenduidige waardebepaling te hebben bij het heffen van waterschapsbelasting en ozb. Deze waarde wordt ook gebruikt bij de inkomstenbelasting. De WOZ-waarde (Waarde Onroerende Zaken) wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld op basis van wetgeving. De waardepeildatum is 1 januari t-1, oftewel een gemeente stelt de waarde vast op basis van de objectsituatie op 1 januari van het jaar daarvoor. In enkele gevallen kan het voorkomen, dat de waarde nog niet is vastgesteld op het moment van beschikbaar stellen van de gegevens aan het CBS.

Toelichting bij het gebruik

De vastgestelde waarde geeft de waarde weer van het woz-object. De waarde is dus vastgesteld op basis van de situatie op 1 januari van het jaar ervoor. Soms kan de waarde pas worden vastgesteld nadat de wettelijke termijn van beschikbaar stellen (1 maart van lopende jaar) is verlopen. De waarde die is vastgesteld, is voorlopig. Er is namelijk een mogelijkheid door de eigenaar/gebruiker bezwaar aan te tekenen tegen de hoogte van de waarde. De afhandelingstermijn is minstens een jaar na dato. Als de waarde niet is vastgesteld, wordt deze in de meeste gevallen gevuld met een 0 (nul). Het kan ook gebeuren dat de waarde laag is bijvoorbeeld 1 euro. In de meeste gevallen is dat een gevolg van de registratie. Deze waarde is in het verleden ingevoerd door enkele gemeenten, omdat de applicatie een waarde verwachtte terwijl deze leeg mocht blijven i.v.m. vrijstelling of iets dergelijks. In andere gevallen kan het zijn, dat de waarde ook relatief laag is. Dat kan gebeuren als een WOZ-object in aanbouw is. De waarde zal dan in de loop der jaren stijgen, naargelang de realisatie van het object. Ook is het mogelijk dat het objecten zijn, waarvan de bouw is begonnen maar dat er geen belasting geheven wordt. Door deze lage waarden in te voeren heeft dit bijna geen effect

op de belastingcapaciteitsbepaling. De gemeente krijgt wel vergoeding voor het object, maar ontvangt geen belastinggelden. Hoe dan ook, het CBS corrigeert de opgegeven WOZ-waarden niet. In het verleden was de eigendomscomponent gebaseerd op een koppeling van de woningen uit het Woningregister. Alle andere objecten vielen er buiten. In de BAGplus (verrijkt BAG-bestand) zijn alle objecten meegenomen. Daartoe behoren ook grote fabrieken, centrales, vliegvelden e.d.. Bij een koppeling wordt deze dus zichtbaar. Verder is de afbakening in de WOZ niet gelijk aan een verblijfsobject (vbo) in de BAG. Bijvoorbeeld een zorgcomplex wordt als 1 WOZ-object gezien, terwijl er meerdere vbo's zijn. Als er 1 vbo gekoppeld is op basis van het adres, krijgt dit VBO een hoge waarde.

Versiegeschiedenis

<i>Bestandsnaam</i>	<i>Reden</i>
EIGENDOMWOZBAGTAB 2012V1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAGTAB 2013V1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAGTAB 2014V1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAGTAB 2014V2	Tweede plaatsing, correctie vulling variabelen
EIGENDOMWOZBAGTAB 2015V1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAGTAB 2016V1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAG2017TABV1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAG2017TABV2	Tweede plaatsing, correctie vulling variabelen
EIGENDOMWOZBAG2018TABV1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAG2019TABV1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWOZBAG2020TABV1	Eerste plaatsing