

## **Documentatie Bestaande Koopwoningen (BKW)**

## 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](mailto: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 ‘Bestaande Koopwoningen’ welke afkomstig zijn van het CBS in samenwerking met het Kadaster.”

### *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](mailto:microdata@cbs.nl).

**Beschikbare bestand:**

BKW1995-2021V1

Het bestand is beschikbaar over de periode 1995 t/m 2021

---

De gebruiker dient rekening te houden met het volgende:

- Dit is een longitudinaal bestand en vervangt het vorige, alle gegevens uit het vorige bestand zijn hierin opgenomen.
  - Een record wordt geïdentificeerd door de variabele soortobjectnummer, rinobjectnummer en periode (= transactieperiode).
  - Dit bestand mag alleen gebruikt worden als vooraf toestemming is verkregen van het Kadaster.
  - Dit bestand bevat niet alle transacties van bestaande koopwoningen maar alleen de marktconforme transacties.
  - 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

<i>Bronvermelding</i> .....	2
<i>Beschikbare bestand:</i> .....	3
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Toelichting op de samenstelling van de bestanden</b> .....	<b>6</b>
Microdatabestand .....	6
Populatieafbakening.....	6
Methodologische bijzonderheden .....	6
Gegevens op Statline.....	6
Bijlagen .....	6
<b>3. Bestandsopbouw en voorkomende waarden</b> .....	<b>7</b>
Bestandsopbouw van het microdatabestand .....	7
Toelichting op de variabelen .....	8
SOORTOBJECTNUMMER en RINOBJECTNUMMER .....	8
KOPPELMODEL .....	8
GEMCODE.....	8
INDHUUR .....	8
Voorkomende waarden van de variabelen .....	9

## **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 “Bestaande Koopwoningen”.

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.

## 2. Toelichting op de samenstelling van de bestanden

### *Microdatabestand*

Een record in het microdatabestand betreft informatie over een door het Kadaster geregistreerde *marktconforme transactie* van een bestaande koopwoning in Nederland. Een record wordt geïdentificeerd door de variabelen soortobjectnummer, rinobjectnummer en periode.

### *Populatieafbakening*

De statistiek Prijsindex Bestaande Koopwoningen is gebaseerd op een integrale registratie van verkooptransacties van bestaande woningen door het Kadaster waar de WOZ-waarden van deze woningen aan zijn gekoppeld.

In het bestand staan de transacties van bestaande koopwoningen in Nederland gekocht door particulieren in de periode januari 1995 tot en met december 2020. Dit betekent dat er geen verkopen van nieuwbouwwoningen in het bestand staan.

### *Methodologische bijzonderheden*

Deze prijsindex is tot stand gekomen door een samenwerking tussen het CBS en het Kadaster. Het Kadaster legt alle verkooptransacties van onroerend goed in Nederland vast. Als een woning van eigenaar wisselt dan registreert het Kadaster de verkoopprijs, het adres van de woning, het woningtype en de registratiedatum. Deze informatie wordt gekoppeld aan de meest recente WOZ-waarden (Wet Waardering Onroerende Zaken) van de betreffende woningen die bij het CBS bekend zijn. De index wordt vervolgens berekend door de verkoopprijzen in de verslagperiode te vergelijken met de meest recente WOZ-waarden van deze verkochte woningen. In de indexformule is een factor opgenomen die corrigeert voor eventuele onder- of overwaardering van de WOZ-waarden. De berekeningswijze die wordt gehanteerd, staat bekend als de Sales Price Appraisal Ratio (SPAR) methode. Een uitgebreide beschrijving van de SPAR-methode en de uitvoering van het onderzoek is te vinden als verwijzing in de korte onderzoeksbeschrijving [Prijsindex Bestaande Koopwoningen \(PBK\), 2010 = 100](#).

### *Gegevens op Statline*

De gepubliceerde gegevens kunt u onder andere vinden in de Statline tabel [Bestaande koopwoningen, prijsindex, aantallen en ontwikkelingen](#).

### *Bijlagen*

variabelenwaardenBESTAANDEKOOPWONINGEN.xlsx

### 3. Bestandsopbouw en voorkomende waarden

#### Bestandsopbouw van het microdatabestand

Onderstaand volgt een lijst van alle variabelen in het microdatabestand.

<b>Nr</b>	<b>Variabele en omschrijving</b>	<b>Form.</b>
1	soortobjectnummer Herkomst identificatienummer van een object	A1
2	rinobjectnummer In combinatie met soortobjectnummer uniek identificatienummer van een object	A32
3	koppelmodel De wijze waarop koppeling heeft plaatsgevonden	A2
4	periode Transactieperiode (JJJMM)	F6
5	koopsom Verkoopprijs euro	F6
6	wozwaarde De meest recent beschikbare WOZ-waarde in het betreffende transactiejaar	F6
7	wozpeiljaar Het peiljaar van de WOZ-waarde	F4
8	wozwaardek De WOZ-waarde uit het nieuwere transactiejaar (K)	F1
9	wozpeiljaark Het peiljaar van de WOZ-waarde (K)	F1
10	provcode Provinciecode	A2
11	gemcode Gemeentecode	A4
12	Indhuur Type eigenaar	F1
13	woningtype Type woning	A1
14	PC4 Postcodecijfers	F4

### **Toelichting op de variabelen**

#### ***SOORTOBJECTNUMMER en RINOBJECTNUMMER***

Het RINOBJECTNUMMER vormt in combinatie met SOORTOBJECTNUMMER een uniek identificatienummer van een object.

Het is een betekenis- en dimensieloos ('anoniem') nummer. RIN staat voor Random Identification Number. 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.

#### ***KOPPELMODEL***

Voor 2020 is deze variabele niet gevuld.

De koppeling is op basis van de postcode, het huisnummer en de huisnummertoevoeging bepaald. Dit is in drie stappen gebeurd:

01 koppeling op postcode, huisnummer en toevoeging;

02 koppeling op postcode en huisnummer op de niet gekoppelde records na stap 01;

03 koppeling op postcode en huisnummer en toevoeging met grotere geldigheidsrange, na stap 02

04 koppeling op postcode en huisnummer met grotere geldigheidsrange, na stap 03.

Let op bij gebruik van koppeling op rinobjectnummer indien het gaat om naar personen te gaan of andere gegevens toe te voegen: alleen de records gebruiken die de waarde '1' hebben bij koppelmodel. Indien het gaat om locatie, bijvoorbeeld wijk, buurt of gemeente dan kunnen alle records geselecteerd worden.

#### ***GEMCODE***

De gemeentecodes op 1 januari van het transactiejaar. Voor een toelichting op het ontstaan, opheffing en/of naamswijziging van gemeenten zie de Statline tabel: [Gebieden: overzicht vanaf 1830](#).

Voor Onderzoekers die toegang hebben tot de beveiligde microdata omgeving is deze codelijst te vinden in de map K:\Utilities\Code\_Listings\Gemeentecodes.

#### ***INDHUUR***

Gegevens beschikbaar vanaf januari 1999. Bij deze variabele wordt aangegeven of de koper de zittende huurder is of niet. Bij code 1 is de koper niet de zittende huurder. Bij code 2 en 3 is de koper wel de zittende huurder en koopt deze de woning resp. van een particulier of van een niet-particulier.



### **Voorkomende waarden van de variabelen**

In deze paragraaf worden voor de categoriale variabelen alle mogelijke scores en hun betekenis opgesomd.

#### **soortobjectnummer**

- Geen Rinobjectnummer (geen uniek overeenkomstig adres gevonden op basis van de koppelvariabelen)
- B Rinobjectnummer Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
- H Rinobjectnummer historisch.

#### **koppelmodel**

- Niet gekoppeld
- 1 koppeling op postcode, huisnummer en toevoeging
- 2 koppeling op postcode en huisnummer op de niet gekoppelde records na stap 01
- 3 koppeling op postcode en huisnummer en toevoeging met grotere geldigheidsrange, na stap 02
- 4 koppeling op postcode en huisnummer met grotere geldigheidsrange, na stap 03

#### **provcode**

- 20 Groningen
- 21 Friesland
- 22 Drenthe
- 23 Overijssel
- 24 Flevoland
- 25 Gelderland
- 26 Utrecht
- 27 Noord-Holland
- 28 Zuid-Holland
- 29 Zeeland
- 30 Noord-Brabant
- 31 Limburg

#### **Indhuur**

- 1 Koper is niet zittende huurder
- 2 Koper koopt van particuliere verhuurder
- 3 Koper koopt van woningcorporatie
- 4 Onbekend

#### **woningtype**

- A Appartement
- H Hoekwoning
- K Twee onder 1 kap
- O Onbekend
- T Tussenwoning
- V Vrijstaand