



Documentatie
Eigendom en type eigenaar van woningen
(EIGENDOMWONINGTAB)

Bronvermelding

Bij publicaties over onderzoek geheel of gedeeltelijk gebaseerd op microdata van het CBS wordt als bronvermelding gebruikt:

“Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen [*naam onderzoeksinstelling, c.q. opdrachtgever*] in projectnummer [XXXX] op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek.”

Indien behoefte bestaat te verantwoorden dat de gebruikte onderzoeksdata niet zonder meer toegankelijk zijn bijvoorbeeld voor replicatie van het onderzoek kan daaraan worden toegevoegd:

“Deze microdata zijn onder voorwaarden voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek toegankelijk. Voor nadere informatie [Microdata: Zelf onderzoek doen | CBS](#).”

English version

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

“Under certain conditions, these microdata are accessible for statistical and scientific research. For further information: [Microdata: Conducting your own research | CBS](#).”

Beschikbare bestand(en):

De bestanden zijn beschikbaar over de perioden 2021 t/m 2026.

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

De gebruiker dient rekening te houden met het volgende:

- Reden versie 2021 t/m 2023V2: met correctie leegstand.
 - Voor de persoonskenmerken en/of achtergronden dient u de beschikbare 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	8
3. Bestandsopbouw en toelichting.....	9
Bestandsopbouw	9
Toelichting op de variabelen	10
SOORTOBJECTNUMMER	10
RINOBJECTNUMMER	10
TypeEigendomWoning	10
TypeEigenaarWoning	11
StatusBewoning	12
Portefeuille	13
Versiegeschiedenis.....	14

1. Inleiding

Het team Microdata Services van het CBS stelt, onder [bepaalde voorwaarden](#), niet-openbare microdata (gepseudonimiseerde data op persoons-, bedrijfs- en adresniveau) toegankelijk voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek. Dit rapport beschrijft de inhoud en structuur van “*Eigendom en type eigenaar van 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.

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, het type eigenaar, de status van bewoning van een woning en de omvang van de portefeuille van de belangrijkste eigenaar van de woning. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Kadaster en het CBS (team Vastgoed en Woningmarkt) gevraagd een onderzoek uit te voeren om de reguliere statistiek over het eigendom van woningen (EIGENDOMJJJTABVV) verder te differentiëren. Team Vastgoed en Woningmarkt is voornemens om voor gebruik in het SSB (Stelsel van Sociaal-Statistische Bestanden) één keer per jaar deze gedifferentieerde eigendomssituatie van verblijfsobjecten met een woonfunctie vast te stellen. Hierbij worden de eigenaren volgens de Basisregistratie Kadaster (BRK) aangevuld met de LV-WOZ (Landelijke Voorziening Waardering Onroerende Zaken) gekoppeld aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Daarnaast worden ook de WOZ-bezitstabel uit de data verzoekverantwoordingsinformatie (dVi) aangeleverd door de Autoriteit woningcorporaties (AW) en de BasisRegistratie Personen (BRP) gebruikt om het type eigendom en type eigenaar af te leiden. Ook zijn de resultaten van de Leegstandsmonitor gekoppeld. De component EIGENDOMWONINGJJJTABVV is met een verbeterde methode samengesteld dan de reguliere component EIGENDOMJJJTABVV, waardoor de resultaten van de componenten niet 1 op 1 overeenkomen. Uit een verschillenanalyse blijkt dat ruim 99 procent van de resultaten tussen de twee componenten vergelijkbaar zijn. Meer informatie over de gehanteerde methode is te vinden in de achtergrondrapportage die op 19 april 2024 samen met de tabellenset is gepubliceerd.

Beschrijving van de populatie

Alle verblijfsobjecten met VBOVOORRAADTYPE = 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 voorraad verblijfsobjecten (woningen) volgens de BAG, zoals weergegeven door de component LEVCYCLWOONNIETWOONBUSVJJJMMVV (voor meer informatie zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/voorraad-woningen-en-niet-woningen>). In het bestand zijn op de gecombineerde sleutel SOORTOBJECTNUMMER en RINOBJECTNUMMER de variabelen TypeEigendomDiff, TypeEigenaarDiff, StatusBewoning en Portefeuille aanwezig. De variabele TypeEigendomDiff geeft aan of er sprake is van een huurwoning, een eigen woning of het eigendom is onbekend. De variabele TypeEigenaarDiff is een aanduiding of de belangrijkste eigenaar van de woning een eigenaar-bewoner, een natuurlijke verhuurder, een woningcorporatie, een BV/NV of een overige niet-natuurlijke verhuurder is. De variabele StatusBewoning geeft aan of het verblijfsobject bewoond is op 1 januari, er sprake is van ander

gebruik of dat het verblijfsobject (administratief) leeg staat. 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.

Methodologie

De gehanteerde methode voor de component EIGENDOMWONINGJJJTABVV is een verbeterlag van de methode voor de component EIGENDOMJJJTABVV. De meest prominente verbeteringen worden hieronder kort samengevat. 'Overig verhuur' was voorheen een ongedefinieerde categorie en omvattende zo'n 1,1 miljoen woningen. Dankzij de nieuwe methode kunnen drie afzonderlijke groepen (natuurlijke verhuurders, BV/NV verhuurders en overige niet-natuurlijke verhuurders) binnen deze categorie worden onderscheiden. Naast de koopwoningen in bezit van natuurlijke personen zijn er in de reguliere eigendomsstatistiek ook circa 10.000 koopwoningen in bezit van niet-natuurlijke personen. Dit zijn onbewoonde woningen van niet-natuurlijke personen met maximaal twee woningen in bezit. Besloten is om in de nieuwe methode alle woningen van niet-natuurlijke eigenaren als huurwoningen te zien om de stabiliteit van de statistieken te waarborgen. Een ander doel van de nieuwe methode is het creëren van een stabielere statistiek. In de reguliere methode kan het voorkomen dat een woning van het ene op het andere jaar anders wordt ingedeeld, zonder dat het eigendom feitelijk verandert. Bijvoorbeeld, een natuurlijk persoon heeft op het peilmoment twee woningen in diens bezit, waarvan één onbewoond is. Deze wordt in de reguliere eigendomsstatistiek dan gezien als tweede eigen woning. Een jaar eerder ($t - 1$) werd de woning echter nog verhuurd. Op peilmoment $t + 1$ heeft deze eigenaar nog een derde woning in bezit die wordt verhuurd. Omdat deze eigenaar nu meer dan twee woningen bezit worden alle woningen die niet door de eigenaar zelf bewoond worden als huurwoning gezien. Volgens de reguliere methodiek zou de woning op tijdstip t als koopwoning worden ingedeeld, en het jaar ervoor en erna als huurwoning, terwijl er geen verandering van eigenaar is. Om dit probleem te ondervangen, wordt er in de nieuwe methode een minimale periode aangehouden voorafgaand aan het peilmoment om een categorie te bepalen. Door in de beslisregels ook te kijken naar de situatie een jaar eerder, kan de tweede woning op tijdstip t worden herkend als huurwoning en zien we geen overgangen in type eigendom. Dat geeft meer stabiliteit in de statistiek. Wel is besloten dat wanneer de woning is ingedeeld op basis van een jaar eerder ($t - 1$) het niet zo kan zijn dat deze woning een jaar later opnieuw kan worden ingedeeld op basis van een jaar eerder. Dit om te voorkomen dat een situatie uit het verleden eindeloos wordt gekopieerd. In de nieuwe methode worden twee niveaus onderscheiden: het niveau van objecten (de woningen) en het niveau van subjecten (de eigenaren). Deze twee niveaus zijn met elkaar verbonden: dat wil zeggen, alle woningen hebben een woningeigenaar, en alle woningeigenaren hebben een woning. Hierdoor kan nauwkeuriger in beeld worden gebracht wat de woonportefeuille is van de belangrijkste eigenaar van de woningen.

Procesverloop

Tijdens het gehele jaar worden er verschillende bronnen verzameld. Deze worden gebruikt om de component EIGENDOMWONINGJJJTABVV te maken. Deze bronnen zijn de BAG met

voorraad met peildatum 1 januari, de BRK, de LVWOZ, de WOZ-bezitstabel uit de dVi met informatie over de eigenaren van de verblijfsobjecten, de BRP met informatie over de bewoning en tenslotte de resultaten van de Leegstandsmonitor met informatie over leegstaande woningen. De statistiek wordt vervolgens als (aanvullende statistische diensten) ASD-tabellenset gepubliceerd op de website van het CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/16/haalbaarheidsonderzoek-differentiatie-eigendom-woningen>.

Bijlagen

20240415 Eindrapportage differentiatie eigendom woningvoorraad.pdf (20240415 Eindrapportage differentiatie eigendom woningvoorraad.pdf)

Differentiatie_Eigendom.xlsx

VariabelenwaardenEIGENDOMWONINGTAB.xlsx

Toelichting Eigendomtab Eigenaartab EIGENDOMWONING EigenaarWONING.docx

3. Bestandsopbouw en toelichting

Bestandsopbouw

Onderstaand volgt een overzicht van alle variabelen.

VolgNr	Naam	Formaat
1	SOORTOBJECTNUMMER	A1
2	RINOBJECTNUMMER	A32
3	TypeEigendomWoning	A1
4	TypeEigenaarWoning	A1
5	StatusBewoning	A1
6	Portefeuille	A2

Toelichting op de variabelen

In deze paragraaf wordt informatie over de variabelen gegeven.

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. Een geadresseerde verblijfplaats kan een gebouw 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

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 voor 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 gebouw zijn, Verblijfsobject genoemd, maar ook een caravan op een Standplaats of een woonboot op een Ligplaats. Een verblijfplaats kan één of meerdere adressen bevatten.

TypeEigendomWoning

Eigendom van de woning: Huur, Koop of Onbekend.

Definitie

Geeft aan waarvoor de eigenaar het verblijfsobject inzet.

Toelichting bij de definitie

Op basis van koppeling van eigenareninformatie uit de BRK (Basisregistratie Kadaster) en LVWOZ (Landelijke Voorziening Waardering Onroerende Zaken) en bewonersinformatie uit de BRP (BasisRegister Personen) wordt het eigendom afgeleid: - Wanneer de belangrijkste eigenaar een niet-natuurlijk persoon betreft, dan wordt de woning als huurwoning aangemerkt; - Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft die woont in de woning, of de officiële partner, dan wordt de woning als koopwoning aangemerkt; - Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft en de woning niet administratief bewoond wordt, ook niet in het jaar voor de peildatum, en de eigenaar heeft maximaal twee woningen in bezit, dan wordt de woning als koopwoning (tweede woning) gezien; - Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft en de woning wordt bewoond door iemand anders dan de eigenaar of diens officiële partner, of dit was het geval in het jaar voor de peildatum, dan wordt de woning gezien als huurwoning; - Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft en de woning niet (officieel) bewoond wordt, ook niet in het jaar voor de peildatum, en de eigenaar heeft meer dan twee woningen in bezit, dan wordt de woning als huurwoning aangemerkt.

Toelichting bij het gebruik

E: Eigen woning H: Huurwoning O: Onbekend

Codelijst

Waarde	Label
E	Eigen woning
H	Huurwoning
O	Onbekend

TypeEigenaarWoning

Type eigenaar van de woning volgens gedifferentieerd eigendom

Definitie

Het type eigenaar van een verblijfsobject

Toelichting bij de definitie

Indien uit het AW-bestand/dVi (Autoriteit woningcorporaties-bestand/data verzoekverantwoordingsinformatie) aangeleverd door de blijkt dat de belangrijkste eigenaar een woningcorporatie betreft, dan wordt de woning bij type eigenaar ingedeeld in de categorie 'Huurwoningen: in eigendom van woningcorporaties'. Indien uit data van het Kadaster en ABR (Algemeen bedrijven register) blijkt dat de belangrijkste eigenaar een BV of NV is, dan wordt de woning ingedeeld in de categorie 'Huurwoningen: in eigendom van BV's/NV's'. De woningen van de overige niet-natuurlijke eigenaren komen in de categorie 'Huurwoningen: in eigendom van overige niet-natuurlijke personen' terecht. Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft die woont in de woning, of diens officiële partner volgens de BRP (BasisRegistratie Personen), dan wordt de woning als 'Koopwoningen: In eigendom van

natuurlijke personen' (bewoond) aangemerkt. Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft en de woning niet administratief bewoond wordt, ook niet in het jaar voor de peildatum, en de eigenaar heeft maximaal twee woningen in bezit, dan wordt de woning als 'Koopwoningen: In eigendom van natuurlijke personen' (ander gebruik of leegstand) gezien. Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft en de woning wordt bewoond door iemand anders dan de eigenaar of diens officiële partner (bewoond), of dit was het geval in het jaar voor de peildatum (ander gebruik of leegstand), dan wordt de woning gezien als 'Huurwoningen: in eigendom van natuurlijke personen'. Wanneer de belangrijkste eigenaar een natuurlijk persoon betreft en de woning niet (officieel) bewoond wordt, ook niet in het jaar voor de peildatum, en de eigenaar heeft meer dan twee woningen in bezit, dan wordt de woning als 'Huurwoningen: in eigendom van natuurlijke personen' (ander gebruik of leegstand) aangemerkt.

Toelichting bij het gebruik

De variabele kent 6 waarden : B: BV of NV; C: Woningcorporatie; E: Eigenaar-bewoner; O: Onbekend; P: Natuurlijke verhuurder; V: Overige niet-natuurlijke verhuurder.

Codelijst

Waarde	Label
B	BV of NV
C	Woningcorporatie
E	Eigenaar-bewoner
O	Onbekend
P	Natuurlijke verhuurder
V	Overige niet-natuurlijke verhuurder

StatusBewoning

Status van bewoning van de woning

Definitie

Status van bewoning van een verblijfsobject

Toelichting bij de definitie

Hiermee wordt aangegeven of een woning al dan niet bewoond is. Deze variabele wordt vastgesteld aan de hand van een koppeling van de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) met de BRP (BasisRegistratie Personen). De onbewoonde woningen zijn nog eens onderverdeeld in woningen die administratief leegstaan of die op een andere manier gebruikt worden dan door bewoning (bij voorbeeld als bedrijf).

Toelichting bij het gebruik

Woningen die bewoond worden door bewoners die niet in het BRP staan ingeschreven zoals expats worden in deze variabele niet als bewoonde woningen geteld. Administratieve leegstand wordt bepaald op basis van gegevens uit verschillende registers. Er is sprake van administratieve leegstand van verblijfsobjecten uit de BAG als er op 1 januari geen bewoning is volgens de BRP, er geen bedrijvigheid is volgens het ABR (Algemeen bedrijven register) en er geen (fiscaal) gebruik is volgens de LV WOZ (Landelijke Voorziening Waardering

Onroerende Zaken. Het aantal leegstaande woningen in dit component komt niet exact overeen met de Landelijke Monitor Leegstand. De oorzaak is dat in de Landelijke Monitor Leegstand uit de woningvoorraad een selectie is gemaakt, waarbij o.a. kleine verblijfsobjecten (woningen kleiner dan 14 m²) en recreatiewoningen buiten beschouwing zijn gelaten. Het voornemen is om de leegstandscijfers in dit component op termijn gelijk te trekken met de definitie uit de Landelijke Monitor Leegstand. Tot die tijd wordt aangeraden om voor analyses over leegstand de Landelijke Monitor Leegstand te gebruiken.

Codelijst

Waarde	Label
1	Bewoond
2	Ander gebruik
3	Leegstand

Portefeuille

Portefeuille van de belangrijkste verhuurder van de woning

Definitie

Het aantal verblijfsobjecten in portefeuille van de belangrijkste verhuurder van een verblijfsobject, ingedeeld in een klasse.

Toelichting bij de definitie

Alle woningen hebben een woningeigenaar, en alle woningeigenaren hebben een woning. Hierdoor kan nauwkeuriger in beeld worden gebracht wat de woonportefeuille is van de eigenaren van de woningen. Omdat een eigenaar zowel huur- als koopwoningen kan bezitten, is er voor gekozen om alleen de portefeuille aan huurwoningen van verhuurders te tellen.

Toelichting bij het gebruik

Aangezien een woning meer dan één eigenaar kan hebben, geeft deze variabele op woningniveau alleen de portefeuille van de belangrijkste eigenaar/verhuurder weer. Dit is in principe de verhuurder met het grootste aandeel recht op de betreffende woning. De portefeuille geeft de som weer van alle aandelen recht op alle huurwoningen van de belangrijkste eigenaar van de betreffende woning.

Codelijst

Waarde	Label
01	Natuurlijke verhuurder 1 woning
02	Natuurlijke verhuurder 2 woningen
03	Natuurlijke verhuurder 3-10 woningen
04	Natuurlijke verhuurder 10-50 woningen
05	Natuurlijke verhuurder +50 woningen
06	Woningcorporatie <2000 woningen
07	Woningcorporatie 2000-5000 woningen
08	Woningcorporatie 5000-10000 woningen
09	Woningcorporatie 10000-15000 woningen
10	Woningcorporatie >15000 woningen



Waarde	Label
11	BV/NV <10 woningen
12	BV/NV 10-50 woningen
13	BV/NV 50-500 woningen
14	BV/NV 500-1000 woningen
15	BV/NV >1000 woningen
16	Overige niet-natuurlijke verhuurder <10 woningen
17	Overige niet-natuurlijke verhuurder 10-50 woningen
18	Overige niet-natuurlijke verhuurder 50-500 woningen
19	Overige niet-natuurlijke verhuurder 500-1000 woningen
20	Overige niet-natuurlijke verhuurder >1000 woningen
21	Natuurlijke verhuurder portefeuille onbekend
22	Overige niet-natuurlijke verhuurder portefeuille onbekend
23	Eigenaar-bewoner
24	Onbekend

Versiegeschiedenis

<i>Bestandsnaam</i>	<i>Reden</i>
EIGENDOMWONING2021 t/m 2023TABV1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWONING2021 t/m 2023TABV2	Herziene versies. Met correctie leegstand.
EIGENDOMWONING2024 t/m 2025TABV1	Eerste plaatsing
EIGENDOMWONING2024 t/m 2026TABV1	Eerste plaatsing