

Afleiden van de woonvoorraad

Inleiding

Het CBS stelt maandelijks de woningvoorraad vast op basis van de Basisadministratie Adressen & Gebouwen (BAG). Hierbij worden ook afleidingen gebruikt om mutaties aan de stand van de woningvoorraad te typeren naar nieuwbouw, sloop enz. Dit document is bedoeld om inzichtelijk te maken hoe het CBS tot deze cijfers komt, en op basis van welke datums de voorraad wordt vastgesteld.

Belangrijke tijdstippen BAG-data

Op de 8^{ste} van elke maand wordt door het CBS een nieuw BAG-extract ingelezen. Daarmee worden de statistieken bepaald over de maand ervoor. Dit betekent dat de voorraad van verblijfsobjecten (VBO) in januari wordt bepaald met het BAG-extract uit februari. Idem dito voor de mutaties aan de voorraad: de mutaties in de maand januari worden bepaald met een extract uit februari.

Eén keer per jaar, in mei, worden alle voorgaande maanden en het jaar ervoor in één keer herzien. Dit betekent dat met een extract uit mei JJJJ de cijfers uit JJJJ-1 opnieuw worden berekend en daarmee definitief verklaard. De voorgaande maanden in jan-maart JJJJ worden daarmee nader voorlopig.

Bag-extract	Voorlopige cijfers over periode	Nader voorlopige cijfers over periode	Definitieve cijfers over periode
8 januari JJJJ	December JJJJ-1		
8 februari JJJJ	Januari JJJJ		
8 maart JJJJ	Februari JJJJ		
8 april JJJJ	Maart JJJJ		
8 mei JJJJ	April JJJJ	Januari JJJJ t/m Maart JJJJ	Januari JJJJ-1 t/m December JJJJ-1
8 juni JJJJ	Mei JJJJ		
8 juli JJJJ	Juni JJJJ		
8 augustus JJJJ	Juli JJJJ		
8 september JJJJ	Augustus JJJJ		
8 oktober JJJJ	September JJJJ		
8 november JJJJ	Oktober JJJJ		
8 december JJJJ	November JJJJ		

Met het definitief maken van het voorgaande jaar in mei wordt ook alle nagekomen informatie teruggelegd naar de bijbehorende maand. Het komt voor dat een mutatie die in een maand (bijvoorbeeld juni) heeft plaatsgevonden, pas enkele maanden later wordt doorgegeven (bijvoorbeeld september). Dan staat de desbetreffende maand op voorlopig op Statline, en wordt de mutatie als correctie verwerkt in de verslagmaand (in dit geval augustus). Pas op het moment dat

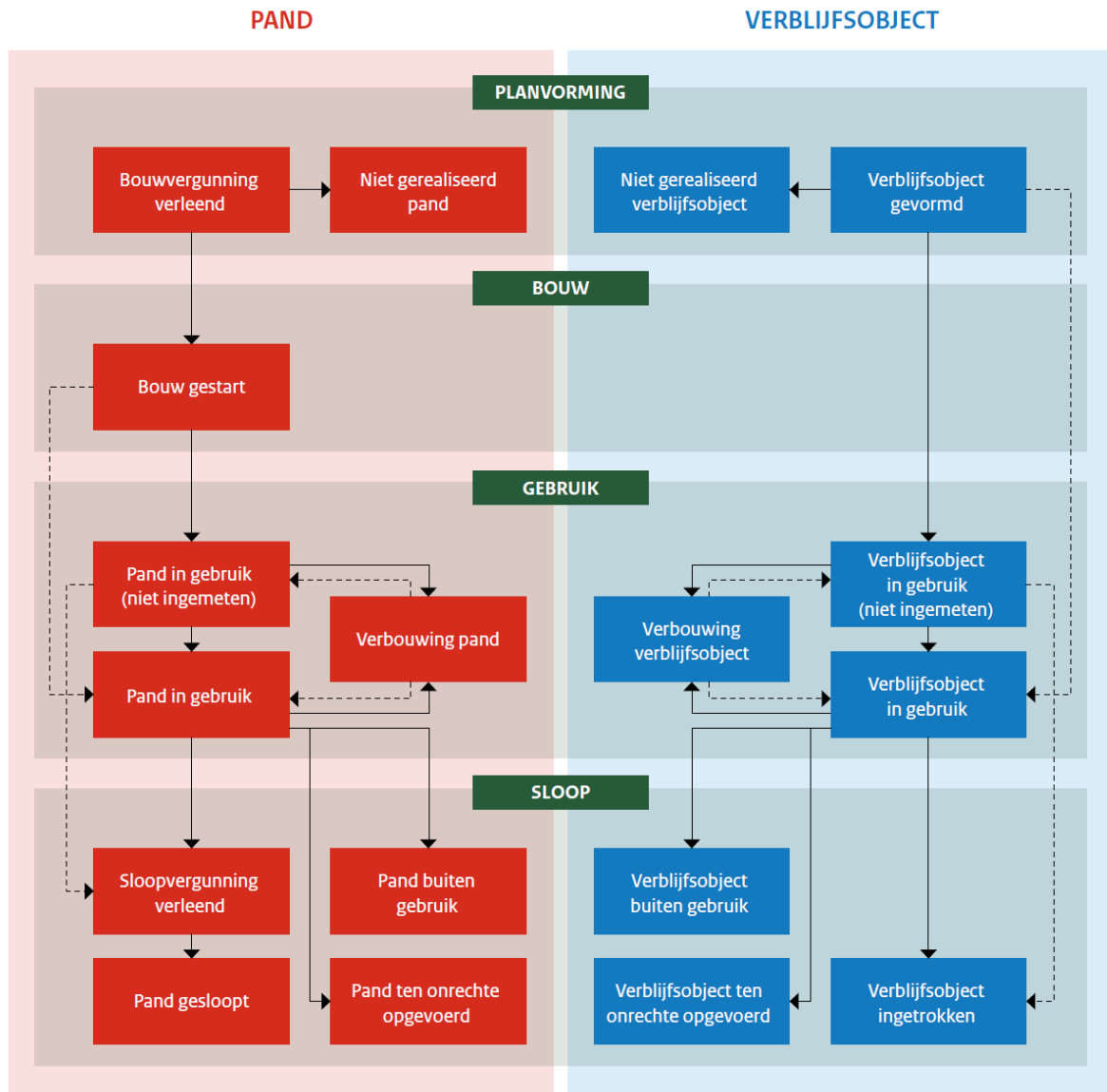
deze maand definitief (of voor de eerste drie maanden nader voorlopig) wordt vastgesteld, wordt de mutatie bij de oorspronkelijke maand geplaatst.

Componenten van de voorraad

Er wordt gebruik gemaakt van twee objecttypen uit de BAG: een pand (bijvoorbeeld een appartementencomplex) met bijbehorend pand-id, en een verblijfsobject (bijvoorbeeld een appartement) met een VBO-id. VBO's kunnen verschillende gebruiksfuncties hebben: woning, kantoor, winkel... Het CBS groepeert deze functies doorgaans in woningen en niet-woningen. Meerdere gebruiksfuncties per verblijfsobject zijn mogelijk. Alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties worden door het CBS als woning aangemerkt. De BAG wordt ingevuld door gemeenten en bijgehouden door het Kadaster.

Bij het afleiden van de voorraad praten we over verblijfsobjecten (VBO's). Dit zijn de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheden van gebruik die ontsloten worden via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Ze kunnen onderwerp zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en zijn in functioneel opzicht zelfstandig. Zie voor meer informatie ook de [praktijkhandleiding BAG van het Kadaster](#). Soms is een VBO bijna hetzelfde als een pand, zoals bij een eengezinswoning. Andere keren kunnen er veel VBO's binnen één pand zijn, zoals bij een bedrijfsverzamelgebouw of een appartementencomplex. Het komt ook voor dat meerdere panden samen één VBO bevatten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan boerderijen met ondersteunende gebouwen zoals een schuur.

Tot de voorraad worden gerekend alle verblijfsobjecten met op de peildatum een BAG status "in gebruik (niet ingemeten)", "in gebruik", "buiten gebruik" of "verbouwing". Panden op zichzelf worden dus niet tot de voorraad geteld. Een overzicht van de natuurlijke volgorde van de statussen die VBO's en panden kunnen hebben is in onderstaande figuur te zien. Deze is afkomstig uit de [Catalogus-BAG-2018](#) waar meer informatie over de BAG zelf te vinden is. Alle VBO's en Panden die in de BAG geregistreerd staan hebben één van onderstaande statussen.



1. BAG- catalogus (figuur 3.6a, pagina 23)

Een andere voorwaarde is dat het verblijfsobject adresseerbaar moet zijn. Om een object als adresseerbaar te markeren dient een VBO een koppeling te hebben met:

- ➔ **Nummeraanduiding**
- Woonplaats
- Openbare ruimte (In het geval er niet direct een koppeling tussen nummeraanduiding en woonplaats is)

Alleen adresseerbare VBO's worden tot de voorraad gerekend. Een VBO hoeft géén postcode te hebben om tot de voorraad gerekend te worden.

In sommige gevallen is in de BAG een mutatie doorgevoerd, waarbij het adresgegeven (nummeraanduiding + openbare ruimte + woonplaats) pas geldig is ná de geldigheid van de mutatie. Deze mutatie is dan op dat moment niet adresseerbaar en wordt niet als mutatie meegenomen in de publicatie. In dat geval wijkt de eindstand af van de beginstand plus het saldo van de mutaties.

Afleiden van de mutaties

Door te kijken naar het verschil tussen de huidige en de voorgaande statussen van een object leidt het CBS eventuele mutaties af. Dit is informatie die niet oorspronkelijk in de BAG voorkomt. De mutaties in de voorraad worden getypeerd naar de volgende categorieën:

- Nieuwbouw
 - o Door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd.
- Overige toevoeging
 - o Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.
- Sloop
 - o Door sloop aan de voorraad onttrokken.
- Overige onttrekking
 - o Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.
- Correctie (positie of negatief)
 - o Een mutatie die betrekking heeft op een al eerder gepubliceerde periode.
 - o Een mutatie die een niet-logische statusovergang van een verblijfsobject oplevert; bijvoorbeeld van 'in gebruik' naar 'gevormd'.
 - o Een mutatie van een verblijfsobject die al in eerdere periode(n) aan de voorraad is toegevoegd en/of onttrokken.

Bij het bepalen van het type mutatie wordt eerst gekeken of een status overgang logisch of niet-logisch is. Het typeren van een statusovergang als logisch of niet logisch helpt om mutaties te categoriseren. De overgangen die als niet logisch zijn getypeerd worden namelijk altijd als correcties gezien.

In eerste instantie dient het schema uit de BAG-catalogus (figuur 3.6a, pagina 23) als uitgangspunt voor het bepalen van wat logisch is. De overgangen met een pijl in het schema zijn logisch volgens de registerhouder. Indien er afwijkende routes in de levenscyclus van een VBO of een Pand worden gezien, kan dit de bepaling van de mutatiesoort beïnvloeden.

VBO statusovergangen

In principe zijn alle VBO-overgangen waarbij sprake is van een mutatie logisch tenzij er een overgang wordt geconstateerd van voorraad naar niet gerealiseerd of gevormd of van ingetrokken/ten oprechte opgevoerd naar in voorraad. Deze gevallen worden zowel in de nieuwe als in de oude situatie getypeerd als correcties.

Pand statusovergangen

Voor elke VBO-mutatie in/uit voorraad wordt gekeken of de bijbehorende pand-overgang logisch is. Deze informatie wordt als hulpinformatie gebruikt bij de afleidingen die later in het document aan de orde komen. Alleen VBO-voorraadmutaties met een logische pand-overgang worden gekarakteriseerd als nieuwbouw, toevoeging, sloop of onttrekking aan de voorraad. Zodra de pand-overgang onlogisch is, dan is de mutatie altijd een (negatieve of positieve) correctie.

In sommige gevallen worden niet-logische overgangen uit het schema uit de BAG-catalogus (figuur 3.6a, pagina 23) door het CBS toch als logisch gekenmerkt. Deze gevallen zijn verderop van een korte

motivatie voorzien. Verder is het nuttig te vermelden dat er niet wordt gekeken of de combinatie van VBO en pand statussen logisch is. Dit om overbodige complexiteit te vermijden.

Uitzonderingen niet-logische pandovergangen

Ten aanzien van de pand statussen *in gebruik* of *in gebruik (niet ingemeten)* is besloten om ze gelijk te behandelen al worden ze in het schema niet gelijk behandeld. Bijvoorbeeld overgang 'niet ingemeten' naar 'buiten gebruik' is volgens het schema onlogisch terwijl de overgang 'in gebruik' 'buiten gebruik' wel logisch is. Ook in deze situatie wordt overgang als logisch getypeerd.

Ten aanzien van de nieuwe pandstatus *verbouwing* is besloten om deze op dezelfde wijze te behandelen als statussen *in gebruik* of *in gebruik (niet ingemeten)*. Wij vermoeden dat een overgang van bouw gestart naar verbouwing pand samen kan gaan met nieuwbouw ook al zijn sommige stappen in het administratieproces overgeslagen.

De overgangen van *bouwvergunning verleend* naar *in gebruik* of *in gebruik (niet ingemeten)* of *Verbouwing pand* zijn volgens het schema niet logisch. Wij gaan er van uit dat men de stap 'bouw gestart' heeft overgeslagen, maar dat er wel degelijk een overgang heeft plaats gevonden van bouw naar in het gebruik nemen van een pand, daarom typeren wij deze overgang toch als logisch.

De overgang *bouwvergunning verleend* naar *niet gerealiseerd* wordt niet getypeerd als logisch om te voorkomen dat VBO mutaties met deze overgang als iets anders dan correcties worden gekenmerkt.

Alle pandovergangen van en naar status '*Pand ten onrechte opgevoerd*' worden niet getypeerd als logisch om te voorkomen dat VBO mutaties met deze overgang als iets anders dan correcties worden gekenmerkt.

Bij de overgang pand *in gebruik* naar pand is *gesloopt* gaan wij uit van de daadwerkelijke sloop en dat de stap *sloopvergunning verleend* overgeslagen is. Ook deze overgang wordt als logisch gezien.

Overzicht logische statusovergangen van een pand

Bovenstaande lijst is gevisualiseerd in het volgende schema, waarbij In Gebruik & In Gebruik (Niet Ingemeten) als één status wordt behandeld.

	Bouwvergunning Verleend	Bouw Gestart	In Gebruik (Niet Ingemeten)	Verbouwing	Buiten gebruik	Sloopvergunning verleend	Gesloopt
Bouwvergunning Verleend							
Bouw Gestart							
In Gebruik (Niet Ingemeten)							
Verbouwing							
Buiten gebruik							
Sloopvergunning verleend							
Gesloopt							

- Grijs: de overgang blijft hetzelfde -> Nieuwbouw, Toevoeging, Sloop of Onttrekking
- Groen: de overgang is logisch -> Nieuwbouw, Toevoeging, Sloop of Onttrekking
- Rood: de overgang is niet logisch -> Correctie

De mutatiesoort wordt bepaald voor alle VBO's die de voorraad binnenkomen of verlaten. Om de afleidingen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de pandstatus voor en na de mutatie. Dit wordt als volgt bepaald.

Pandstatus was

Er wordt gekeken naar het pand dat vlak voor de mutatie gekoppeld was aan het betreffende verblijfsobject. Voor dit pand wordt gekeken naar het voorkomen op het moment mutatiedatum minus één dag.

Pandstatus wordt

Er wordt gekeken naar de status van het pand dat tijdens de mutatie gekoppeld is aan het betreffende verblijfsobject. Dit hoeft niet altijd hetzelfde pand te zijn dat voor '*pandstatus was*' is afgeleid.

In het geval van nieuwbouw wordt extra moeite gedaan om een combinatie van verblijfsobject en pand te vinden. Dat gaat als volgt: tijdens de hele levenscyclus van een verblijfsobject wordt gekeken naar alle voorkomens met de status '*verblijfsobject gevormd*'. Het tijdvak dat wordt gevormd door deze voorkomens noemen wij de vormingsfase. Tijdens de vormingsfase van de VBO kijken we of gedurende die periode of een deel van die periode aan het VBO een pand gekoppeld is dat in de bouwphase was (met pandstatus *bouwvergunning verleend* of *bouw gestart*). Als dat het geval is, wordt de mutatie van het verblijfsobject als nieuwbouw getypeerd. Deze typering wordt niet teniet gedaan door een onlogische pand statusovergang. Deze afleiding ten aanzien van de nieuwbouw is niet veranderd ten opzichte van vorige specificaties (o.b.v. BAG 1.0).

In voorraad Nieuwbouw (N+)

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand wordt = bouw gestart OF bouwvergunning verleend

& Pand overgang is logisch

OF

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand was = bouw gestart OF bouwvergunning verleend

& Pand overgang is logisch

OF

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand was = leeg

& Pand wordt bouwjaar => -1 jaar van het verslagjaar OF Pand wordt bouwjaar <= +1 jaar van het verslagjaar

& Pand overgang is logisch

In voorraad Toevoeging (T+)

De toevoegingen aan de voorraad kunnen enkel voorkomen in situaties waarin het bijbehorende pand al in de voorraad is. Als een VBO in een nieuw pand komt, willen wij dit als nieuwbouw of als

een correctie herkennen. Een situatie waarin een pand wordt afgevoerd terwijl er een VBO aan wordt toegevoegd kan enkel correct zijn omdat het een onlogische gebeurtenis is.

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand was = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing vóór mutatiemoment VBO

& Pand wordt = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing op mutatiemoment VBO

In voorraad correcties (C+)

VBO niet in voorraad > VBO in voorraad

& geen nieuwbouw

& geen toevoeging

Uit voorraad Sloop (S-)

VBO voorraad = Ja > VBO =ingetrokken

& Pand wordt = Sloop OF sloopvergunning verleend

& Pand overgang is logisch

Uit voorraad Onttrekking (O-)

Ook voor onttrekkingen geldt dat ze enkel voorkomen in situaties met een bestaand pand die blijft bestaan (en dus niet wordt gesloopt).

VBO voorraad = Ja > VBO =ingetrokken

& Pand was = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing vóór mutatiemoment VBO

& Pand wordt = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing op mutatiemoment VBO

Uit voorraad correcties (C-)

VBO voorraad = Ja > VBO voorraad = Nee

& geen sloop

& geen onttrekking

Gebruiksdoelwijzigingen

Naast het veranderen van status kan een VBO ook in/uit de voorraad als het gebruiksdoel wordt gewijzigd. Een VBO die van woonfunctie wijzigt naar kantoor verlaat zodoende de woningvoorraad en wordt toegevoegd aan de voorraad niet-woningen. Onderstaande schema visualiseert welk mutatie-type dan van toepassing is.

VBO was & VBO wordt	Gebruiksdoel was	Gebruiksdoel wordt	Output voorraad woningen	Output voorraad Utiliteit (niet woningen)
In voorraad	utiliteit	woon	Toevoeging (+)	Onttrekking (-)
In voorraad	woon	utiliteit	Onttrekking (-)	Toevoeging (+)

Voorraad mutatie 1^e instantie

Bij het optellen van mutaties **binnen dezelfde maand** worden extra regels toegepast om de individuele mutaties te aggregeren waarbij alle overgangen worden gesaldeerd. Zo wordt er rekening mee gehouden dat een verblijfsobject maar één mutatie per verslagperiode kan hebben, en dat een verblijfsobject niet twee keer als nieuwbouw of als sloop kan worden getypeerd in dezelfde verslagperiode.

Indien het mutatiesaldo per verblijfsobject nul oplevert dan is er voor de statistiekmaand geen sprake van een voorraadmutatie voor dit verblijfsobject. Voorbeeld: in januari is op de 15de een positieve mutatie nieuwbouw gedetecteerd en op de 17de een negatieve correctie geconstateerd voor een verblijfsobject. Over de hele maand januari heeft netto geen toevoeging/onttrekking aan de voorraad plaatsgevonden in deze statistiekmaand, dus is het saldo nul.

Indien mutatiesaldo per verblijfsobject groter is of kleiner is dan 0, dan is er sprake van een voorraadmutatie voor dat verblijfsobject. De precieze typering van deze mutatie als sloop, onttrekking, nieuwbouw, correctie etc. wordt als volgt bepaald:

a. Positieve saldo +1:

- Is er sprake van minstens een positieve mutatie nieuwbouw (N+)? Zo ja, dan wordt dit verblijfsobject deze maand als nieuwbouw getypeerd.
- Is er sprake van minstens een positieve mutatie overige toevoeging (T+)? En zijn er geen positieve nieuwbouwmutaties gedetecteerd? Dan wordt dit verblijfsobject deze maand als overige toevoeging getypeerd.
- Is er geen nieuwbouw en geen overige toevoeging gedetecteerd, dan wordt dit verblijfsobject deze maand als positieve correctie (C+) getypeerd.

b. Negatieve saldo -1:

- Is er sprake van minstens één negatieve mutatie sloop (S-)? Zo ja, dan wordt dit verblijfsobject deze maand als sloop getypeerd.
- Is er sprake van minstens één negatieve mutatie overige onttrekking (O-)? En zijn er geen negatieve sloopmutaties gedetecteerd? Dan wordt dit verblijfsobject deze maand als overige onttrekking getypeerd.
- Is er geen sloop en geen overige onttrekking gedetecteerd, dan wordt dit verblijfsobject deze maand als negatieve correctie (C-) getypeerd.

Voorbeelden:

- Een verblijfsobject met de volgende mutatieafleidingen binnen een verslagmaand: nieuwbouw(N+), negatieve correctie (C-) en overige toevoeging (T+) wordt als nieuwbouw (N+) getypeerd.
- Een verblijfsobject met de volgende mutatieafleidingen binnen een verslagmaand: positieve correctie (C+), negatieve correctie (C-) en overige toevoeging (T+) wordt als overige toevoeging (T+) getypeerd.
- Een verblijfsobject met de volgende mutatieafleidingen binnen een verslagmaand: positieve correctie (C+), negatieve correctie (C-) en positieve correctie (C+) wordt als positieve correctie (C+) getypeerd.
- Een verblijfsobject met de volgende mutatieafleidingen binnen een verslagmaand: sloop (S-), positieve correctie (C+) en overige onttrekking (O-) wordt als sloop (S-) getypeerd.

- Een verblijfsobject met de volgende mutatieafleidingen binnen een verslagmaand: negatieve correctie (C-), positieve correctie (C+) en overige onttrekking (O-) wordt als overige onttrekking (O-) getypeerd.
- Een verblijfsobject met de volgende mutatieafleidingen binnen een verslagmaand: negatieve correctie (C-), positieve correctie (C+) en negatieve correctie (C-) wordt als negatieve correctie (C-) getypeerd.

Voorraad mutatie 2^e instantie

Vervolgens wordt er rekening mee gehouden dat er ook in voorliggende verslagperiodes mutaties hebben kunnen plaatsvinden aan een verblijfsobject. Zo kan het zijn dat in eerste instantie een mutatie als nieuwbouw wordt getypeerd, maar dit in 2^e instantie als correctie wordt gezien omdat het object in een eerdere maand al eens als nieuwbouw is opgevoerd. Om dit te doen worden afleidingen in eerdere verslagperiode erbij gehaald.

Als in a) N+ of T+ wordt gevonden voor de huidige statistiekmaand EN op de “Startdatum statistiek” (1 december 2011) geldt VBO. Voorraad = Ja, dan wordt de juiste waarde voor de huidige statistiekmaand in tweede instantie: C+.

Als in a) N+ of T+ wordt gevonden voor de huidige statistiekmaand EN in een eerdere statistiekmaand (met Saldo 1, statistiekmaanden met Saldo 0 en -1 doen niet mee in deze bepaling) zijn deze al opgetreden dan wordt de juiste waarde voor de huidige statistiekmaand in tweede instantie: C+.

b. Als in b) S- of O- wordt gevonden voor de huidige statistiekmaand EN in een eerdere statistiekmaand (met Saldo -1, statistiekmaanden met Saldo 0 en 1 doen niet mee in deze bepaling) zijn deze al opgetreden dan wordt de juiste waarde voor de huidige statistiekmaand in tweede instantie: C-.