



Paper

Annex bij het methode- rapport 'Woningmarkt- ontwikkeling rondom het Groningenveld'

Oktober 2016

1.1 Inleiding

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voert in opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) onderzoek uit naar de woningmarktontwikkelingen in het aardbevingsgebied in Noordoost Groningen. Inmiddels zijn twee rapporten verschenen. Voor het derde rapport in deze reeks heeft de NCG aan CBS gevraagd om het onderzoek op een aantal punten uit te breiden (zie hoofdstuk 4 van het derde rapport). In deze notitie worden de bronbestanden van de extra analyses en de gehanteerde methoden beschreven.

1.2 Representativiteit

Om de representativiteit van de te koop staande woningen en de verkochte woningen uit het NVM-bestand ten opzichte van de overige koopwoningvoorraad in het risico- en referentiegebied te onderzoeken, worden zij op de volgende kenmerken met elkaar vergeleken: oppervlakte (in m²), bouwjaar, het aantal verblijfsobjecten per pand en de WOZ-waarden.

1.2.1 Bronbestanden

Voor deze analyse worden drie bronbestanden gebruikt, het NVM-bestand, de BAG en de BAGplus.

De te koop staande en verkochte woningen worden geselecteerd uit hetzelfde NVM-bestand dat gebruikt wordt voor de rest van het onderzoek. Voor meer informatie over het NVM-bestand zie paragraaf 1.3 van het derde rapport en paragraaf 2.1 van het methoderapport.

De overige koopwoningvoorraad en de meeste kenmerken die vergeleken worden komen uit de BAG. De 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. In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Bepaalde gegevens behorende bij de objecttypen zijn ook in de registratie. In dit onderzoek is een aantal van die kenmerken vergeleken, namelijk: oppervlakte, bouwjaar en het aantal verblijfsobjecten per pand. Een laatste kenmerk dat is vergeleken, zijn de WOZ-waarden. De informatie hierover komt uit de BAGplus. Dit is de met WOZ-waarden en eigendom verrijkte BAG. Het eigendom (huur/koop) in de BAGplus betreft een voorlopige afleiding.

1.2.2 Filters

Op de gegevens uit de BAG is een aantal filters toegepast. Allereerst is bij de overige woningvoorraad gefilterd zodat enkel de koopwoningen geselecteerd worden. Verder zijn er filters toegepast op de kenmerken oppervlakte en WOZ-waarden om niet-plausibele waarden uit te sluiten. In lijn met de rest van het onderzoek worden WOZ-waarden lager dan 10 000 euro en hoger dan 5 000 000 euro als onbekend beschouwd. Ook worden oppervlaktes van 10 000 m² of meer als niet-plausibel gezien en in de categorie onbekend gezet.

1.2.3 Methode

De te koop staande woningen worden geselecteerd op basis van het NVM-bestand en omvatten alle te koop staande woningen op 31 december 2015. Ook de verkochte woningen

worden geselecteerd op basis van het NVM-bestand. Hier selecteren we alle woningen die verkocht zijn in 2015. De overige koopwoningvoorraad bestaat uit alle koopwoningen in de BAG op 31 december 2015, exclusief de koopwoningen die volgens het NVM-bestand zijn verkocht in 2015 of die te koop staan op 31 december 2015.

Zoals eerder genoemd, zijn de kenmerken waarop de woningen worden vergeleken oppervlakte (in m²), bouwjaar, het aantal verblijfsobjecten per pand en de WOZ-waarden. Deze zijn als volgt geoperationaliseerd:

1. Oppervlakte: de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is vastgelegd conform de binnenruimte in NEN 2580. De gemeenschappelijke en algemene ruimten (zoals de entree en hal) maken geen onderdeel uit van de oppervlakte. In dit onderzoek gaat het om de oppervlakte op 31 december 2015. De oppervlakte is ingedeeld in vijf categorieën, namelijk:
 - Oppervlakte 2 tot 100 m²
 - Oppervlakte 100 tot 150 m²
 - Oppervlakte 150 tot 250 m²
 - Oppervlakte 250 tot 10 000 m²
 - Oppervlakte onbekendWaarden van 10 000 m² en groter worden onwaarschijnlijk geacht en worden in de categorie onbekend geplaatst.
2. Bouwjaar: bouwjaar van het pand (of panden) bekend op 31 december 2015. Latere wijzigingen aan het pand leiden niet tot wijziging van het bouwjaar. Het bouwjaar is in deze vier categorieën ingedeeld:
 - Bouwjaar voor 1925
 - Bouwjaar 1925 tot 1945
 - Bouwjaar 1945 tot 1985
 - Bouwjaar 1985 en later
3. Het aantal verblijfsobjecten per pand, op 31 december 2015. Een verblijfsobject is een eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen. Panden kunnen meer dan één verblijfsobject hebben¹⁾. Daarom worden deze ingedeeld naar één verblijfsobject per pand of twee of meer verblijfsobjecten per pand.
4. WOZ-waarde: de WOZ-waarde op 1 januari 2015. Deze heeft als waardepeildatum 1 januari 2014. In lijn met de rest van het onderzoek worden waarden onder de 10 000 euro en boven de 5.000.000 euro onwaarschijnlijk geacht. Deze worden in de categorie onbekend geplaatst. De WOZ-waarde is in de volgende categorieën ingedeeld:
 - WOZ-waarde 10 000 tot 150 000 euro
 - WOZ-waarde 150 000 tot 200 000 euro
 - WOZ-waarde 200 000 tot 250 000 euro
 - WOZ-waarde 250 000 tot 5 000 000 euro
 - WOZ-waarde onbekend.

¹⁾ Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

De WOZ-waarden zijn voorlopige waarden. Eventuele aanpassingen in de WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaarschrift zijn dus niet in de waarden verwerkt.

1.3 WOZ-waarde ontwikkeling

Om de ontwikkeling van WOZ-waarde van de koopwoningvoorraad in het risicogebied te vergelijken met die van woningen in het referentiegebied is de ontwikkeling van de WOZ-waarde onderzocht.

1.3.1 Bronbestanden

De wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) verplicht gemeenten het onroerend goed periodiek te taxeren. Deze waarderingen worden geregistreerd in de WOZ-registratie. Het Basisregister Adressen en Gebouwen bevat alle verblijfsobjecten in Nederland. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de BAGplus. Dit is de met WOZ-waarden verrijkte BAG. Door gebruik te maken van de BAGplus kunnen koopwoningen worden onderscheiden van huurwoningen en van niet-woningen.

De BAGplus is beschikbaar vanaf woningvoorraadstand 2012. Omdat gemeenten taxeren naar de waarde van 1 januari van het voorgaande jaar, bevat de BAGplus 2012 de WOZ-waarden met waardepeildatum 1 januari 2011. De BAGplus is beschikbaar tot en met woningvoorraadstand 2015 (WOZ waardepeildatum 1 januari 2014).

1.3.2 Filters

Er worden filters toegepast op de BAGplus om koopwoningen te kunnen onderscheiden van huurwoningen en niet-woningen. Anders gezegd, er wordt een filter toegepast om de koopwoningvoorraad te selecteren. Daarnaast wordt een filter toegepast om niet-plausibele WOZ-waarden te verwijderen. De toegepaste filters komen overeen met de filters die worden toegepast voor de berekening van het SPAR-model. De volgende filters worden toegepast:

- Objecten met de WOZ gebruiksfunctie wonen worden geselecteerd. Dit komt overeen met gebruiksfunctie 10, 11 en 12.
- Objecten gedefinieerd als Eigen Woning.
- Objecten met een WOZ-waarde groter dan 10 duizend euro en kleiner dan 5 miljoen euro worden geselecteerd.

1.3.3 Methode

De ontwikkeling van de WOZ-waarde is berekend door per gebied de som van de WOZ-waarden in een bepaald jaar te delen door de som van de WOZ-waarden in het voorgaande jaar. Alleen woningen die in beide opeenvolgende jaren voorkomen, worden meegenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeten ontwikkeling wordt beïnvloed door verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad tussen beide jaren.

Per jaar is op deze manier een groeifactor berekend. De index wordt berekend door de factor van een bepaald jaar te vermenigvuldigen met de index van het voorgaande jaar. Zo ontstaat de reeks die start met ingang van waardepeildatum 1 januari 2011.

Alle indicatoren in het onderzoek zijn herschaald naar het derde kwartaal van 2012. Omdat de WOZ-waarde jaarlijks per januari wordt vastgesteld, is het niet mogelijk om op dit punt exact bij de andere indicatoren in het onderzoek aan te sluiten. De WOZ-index is daarom per

waardepeildatum 1 januari 2012 op 100 gesteld. Dit is de meest recente WOZ-waarde op het moment dat de grootste beving tot dan toe plaatsvond.

1.4 Verhuisbewegingen

Om een aanvullende schets te geven van de woningmarkt wordt er gekeken naar verhuisbewegingen vanuit, naar en binnen het risico- en referentiegebied.

1.4.1 Bronbestanden

Voor de verhuizingen en referentiepersonen is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Personen (BRP) en de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA). De BRP is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland, en (sinds 2014) de opvolger van de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA). In de BRP/GBA zijn van iedere ingeschreven gegevens als burgerservicenummer (BSN), geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats geregistreerd, van ingezetenen bovendien gegevens over het huishouden waartoe de persoon behoort. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland. De verhuizing wordt afgeleid uit de BRP/GBA aan de hand van een adreswijziging.

1.4.2 Methode

Alleen de verhuisbewegingen van, naar en binnen het risico- en referentiegebied worden weergegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de herkomst- en bestemmingsgemeente. Aangezien het hier gaat om een eerste verkennende analyse is er gekozen voor een eenvoudige methode. De verhuisbewegingen worden weergegeven op huishoudensniveau. Onder een huishouden wordt hier zowel een particulier als een institutioneel huishouden verstaan. Voor het bepalen van een huishouden wordt gebruik gemaakt van een referentiepersoon. Een referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van de andere leden in het huishouden worden bepaald en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend. Per kwartaal wordt de referentiepersoon van het huishouden bepaald. De aanname is dat als de referentiepersoon in een bepaald kwartaal verhuist het hele huishouden verhuist in het betreffende kwartaal. De verhuisbewegingen worden bestudeerd voor alle kwartalen van 2012 t/m 2015.

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2015–2016	2015 tot en met 2016
2015/2016	Het gemiddelde over de jaren 2015 tot en met 2016
2015/'16	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2015 en eindigend in 2016
2013/'14–2015/'16	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2013/'14 tot en met 2015/'16

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

Colofon

Uitgever
Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress
CCN Creatie, Den Haag

Ontwerp
Edenspiekermann

Inlichtingen
Tel. 088 570 7070
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2016.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits CBS als bron wordt vermeld.