

# Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren

Een verkennend onderzoek



**Aantallen en**

**kenmerken van**

**Verenigingen**

**van Eigenaren**

**Een verkennend onderzoek**

## 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](http://www.cbs.nl)

Prepress: Centraal Bureau voor de Statistiek, Grafimedia  
Druk: Tuijtel, Hardinxveld-Giessendam  
Ontwerp: Edenspiekermann

### *Inlichtingen*

Tel. 088 570 70 70,  
Via contactformulier: [www.cbs.nl/infoservice](http://www.cbs.nl/infoservice)

### *Bestellingen*

[verkoop@cbs.nl](mailto:verkoop@cbs.nl)  
ISBN: 978-90-357-1828-9  
ISSN: 2210-8521

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



# Inhoud

Samenvatting 4

## **1. Inleiding 6**

- 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek 7
- 1.2 Wat zijn VvE's? 7
- 1.3 Kadasterbestand en ABR 8
- 1.4 De kwaliteit van de cijfers 8
- 1.5 Indeling van het rapport 9

## **2. Van perceel naar woning: conceptueel raamwerk 10**

- 2.1 Het Algemeen Bedrijven Register 11
- 2.2 Het Kadasterbestand 11
- 2.3 Aanvullende bronnen 12

## **3. Aantallen en soorten 14**

- 3.1 Hoeveel VvE's en cfv's zijn er? 15
- 3.2 Hoeveel appartementsrechten zijn er? 15
- 3.3 Hoeveel adressen met appartementsrechten zijn er? 16
- 3.4 Hoeveel woningen vallen onder een VvE? 16
- 3.5 Gemengde VvE's 18
- 3.6 Aantallen schematisch weergegeven 21

## **4. Kenmerken van woningen en de bewoners 22**

- 4.1 Kenmerken van de woningen binnen VvE's 23
- 4.2 Leeftijden en inkomens van bewoners van VvE's 25

## **5. Mogelijkheden voor vervolgonderzoek 27**

Bronnen 29

Begrippen 35

Afkortingen 37

Medewerkers 38

# Samenvatting

In dit rapport geven we in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en VvE Belang meer inzicht in de aantallen en kenmerken van verenigingen van eigenaren (VvE's) in Nederland en de bijbehorende appartementsrechten en woningen. Een vereniging van eigenaren is het orgaan waarin de verschillende eigenaren van een perceel (met of zonder woningen) zijn georganiseerd. Daarnaast wordt kort ingegaan op een oudere verenigingsvorm voor de exploitatie van (woon)gebouwen: de coöperatieve flatexploitatievereniging (cfv). In tegenstelling tot bij een VvE, geldt bij een cfv dat de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw wordt. De coöperatie geeft vervolgens lidmaatschapsrechten uit, die kunnen worden verkocht.

Om inzicht te krijgen in het aantal VvE's en cfv's is gebruik gemaakt van twee bronnen: het Algemeen Bedrijven Register (ABR) dat onder andere Kamer van Koophandel (KvK) gegevens bevat en een op maat gemaakte afslag van de Basisregistratie Kadaster (BRK). Om de kenmerken van VvE's – zoals het aandeel huurwoningen of de gemiddelde WOZ waarde – te bepalen, is het noodzakelijk om te weten op welke adressen VvE's betrekking hebben. Deze informatie is beschikbaar in het op maat gemaakte Kadasterbestand, maar niet in het ABR. Dit is de reden waarom alleen het Kadasterbestand is gebruikt om de kenmerken van VvE's af te leiden.

In 2015 staan bij de KvK 100 620 VvE's geregistreerd, terwijl het Kadaster er 143 835 telt. Het betreft hier alle VvE's, dus VvE's met en zonder woningen. Het lagere aantal VvE's dat wordt geregistreerd bij de KvK, kan komen doordat (ondanks de verplichting daartoe) niet alle VvE's zich daadwerkelijk bij de KvK inschrijven. Gezien de kleine aantallen cfv's volgens de registraties van zowel de KvK (50) als het Kadaster (295) hebben we het onderzoek toespitst op de kenmerken van de VvE's en de bijbehorende appartementsrechten.

In totaal tellen we op basis van het Kadasterbestand ruim twee miljoen appartementsrechten. Aangezien appartementsrechten niet alleen betrekking hebben op bewoonbare appartementen, maar ook op bijvoorbeeld garages, winkelpanden, tuinen of weilanden, is het aantal bijbehorende woningen lager. Dit ligt namelijk op een kleine 1,2 miljoen. Volgens het Kadasterbestand hebben van de bijna 144 duizend VvE's circa 125 duizend VvE's ten minste één woning. Dat betekent dat er ongeveer 19 duizend VvE's zijn zonder woningen.

Bijna de helft (48 procent) van de VvE's met woningen is gemengd, wat betekent dat deze zowel uit huur- als koopwoningen bestaan. Ongeveer 72 procent van alle woningen in VvE's bevindt zich in een gemengd complex. Verder is het bouwjaar en de WOZ waarde van woningen behorende tot VvE's bekeken. Maar liefst zes op de tien VvE's met woningen bestaan uit vooral vooroorlogse woningen. De regionale verschillen zijn groot, VvE's met voornamelijk vooroorlogse woningen zijn vooral in de stedelijke gebieden te vinden. Wel dient de nuancering te worden gemaakt dat de VvE's met de meeste woningen vaak naoorlogs blijken te zijn. Op het niveau van woningen is slechts één op de vier woningen die behoren tot een VvE vooroorlogs, wat een iets ander beeld geeft dan wanneer op VvE niveau gekeken wordt. Wat betreft WOZ waarde zijn de VvE's met de duurdere woningen vooral gevestigd in Noord-Holland en dan in het bijzonder in Amsterdam. Daar heeft maar liefst 15 procent van de VvE's woningen met een gemiddelde WOZ waarde van € 450 000 of meer.

Ook geeft het rapport inzicht in de leeftijden en huishoudinkomens van de hoofdbewoners behorende tot de VvE's. Eén op de vier VvE's bestaat voor het grootste deel uit hoofdbewoners van 65 jaar en ouder. In Drenthe komt dit het vaakst voor; daar wordt ruim de helft van de VvE's vertegenwoordigd door 65-plussers. In de grote steden is dit aandeel veel minder groot en zijn vooral de 30 tot 50 jarigen ruim vertegenwoordigd. Verder worden de woningen in VvE's vooral bewoond door mensen met middeninkomens: inkomens in het tweede en derde inkomenskwartiel.

Tot slot worden in het rapport nog enkele mogelijkheden geopperd voor nader onderzoek. Enerzijds kan vervolgonderzoek zich richten op het nog beter grip krijgen op de complexiteit van de Kadasterinformatie. Anderzijds is er ook inhoudelijk nog nadere uitdieping mogelijk. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het meenemen van meer kenmerken van VvE's, woningen en bewoners, en het verder inzoomen op lager regionaal niveau. Ook behoren aanvullende analyses op gebouwniveau tot de mogelijkheden.

**1.**

# Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Actuele en algemeen beschikbare gegevens over het aantal verenigingen van eigenaren (VvE's) en de kenmerken daarvan, zijn er maar beperkt en de informatie die beschikbaar is, is vaak niet eenduidig. In de praktijk bestaat wel behoefte aan betere informatie over VvE's en in het bijzonder de woningen die daarbij horen. Om deze reden hebben het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en VvE Belang het Centrum voor Beleidsstatistiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CvB-CBS) gevraagd om meer inzicht te geven in het aantal VvE's in Nederland, alsmede in de kenmerken van die VvE's en de bijbehorende woningen. Het gaat dan onder andere om hun aantallen, samenstelling, locatie, functie, bouwjaar en de kenmerken van hun bewoners.

Dit rapport behandelt de belangrijkste uitkomsten uit het onderzoek. De volledige tabellenset met resultaten naar provincies, COROP-gebieden en gemeenten is apart gepubliceerd op de website van het CBS.<sup>1)</sup>

## 1.2 Wat zijn VvE's?

Een perceel kan door een eigenaar middels een splitsingsakte worden gesplitst in verschillende appartementsrechten die los verkocht kunnen worden. Daarbij wordt sinds 1972 altijd gelijktijdig een VvE opgericht. De nieuwe appartementsrechteigenaren zijn automatisch lid van deze VvE. De VvE is het orgaan waarbinnen de verschillende eigenaren van een perceel zijn georganiseerd. Dit is bijvoorbeeld van meerwaarde wanneer er onderhoud nodig is aan een gemeenschappelijk onderdeel van een gebouw, zoals het dak. Hoe VvE's, appartementsrechten en de daartoe behorende woningen met elkaar samenhangen, wordt verder uitgediept in hoofdstuk 2.

Naast VvE's bestaat er ook een oudere vorm voor de exploitatie van (woon)gebouwen: de coöperatieve flatexploitatievereniging (cfv). In tegenstelling tot bij een VvE, geldt bij een cfv dat de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw is. De coöperatie geeft vervolgens lidmaatschapsrechten uit, die kunnen worden verkocht. Aan het lidmaatschapsrecht is een gebruiksrecht verbonden: het recht om een privé-gedeelte te bewonen of te gebruiken. Een lid dat zijn woning verkoopt, verkoopt het lidmaatschapsrecht. Verder geldt dat leden van de cfv gezamenlijk zeggenschap hebben over onderhoud en beheer van het gebouw.

<sup>1)</sup> Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2016/20/maatwerk-verkennend-onderzoek-naar-vves-2015>



## 1.3 Kadasterbestand en ABR

Om inzicht te krijgen in het aantal VvE's en cfv's is gebruik gemaakt van twee bronnen: het Algemeen Bedrijven Register (ABR) dat onder andere Kamer van Koophandel (KvK) gegevens bevat en een op maat gemaakte afslag van de Basisregistratie Kadaster (BRK)<sup>2)</sup>. Het ABR bevat informatie over VvE's omdat VvE's sinds 2008 verplicht zijn om zich in te schrijven bij de KvK. Ook verenigingen, zoals cfv's, schrijven zich regelmatig in bij de KvK. Het peilmoment van het ABR dat voor dit onderzoek is gebruikt is 1 januari 2015.

De BRK bevat informatie over VvE's doordat het Kadaster bij het passeren van koopaktes bijhoudt wie de gerechtigden zijn. Zij hanteren een speciale code wanneer een VvE één van de gerechtigden vormt. Daarnaast kunnen zij op basis van de tenaamstelling van gerechtigden afleiden of er sprake is van een VvE of cfv. Voor dit onderzoek heeft het Kadaster op basis van de gerechtigdencode en de tenaamstelling een bestand samengesteld met alle appartementsrechten en adressen die bij een VvE of cfv horen. Het peilmoment van het Kadasterbestand dat voor dit onderzoek gebruikt is, is 1 september 2015.

Om de kenmerken van VvE's – zoals het aandeel huurwoningen of de gemiddelde WOZ waarde – te bepalen, is het noodzakelijk om te weten op welke adressen VvE's betrekking hebben. Deze informatie is beschikbaar in het op maat gemaakte Kadasterbestand, maar niet in het ABR. Dit komt doordat VvE's met regelmaat in het KvK worden ingeschreven door iemand die niet op het adres van de VvE is geregistreerd, zoals een professionele VvE beheerder. Het Kadasterbestand met de adresinformatie bleek daarentegen zeer geschikt om de kenmerken van VvE's af te leiden.

Op basis van de adressen die volgens het Kadasterbestand bij een VvE horen, is informatie uit andere registers aangekoppeld. Allereerst is aanvullende informatie gebruikt om vast te stellen of een adres een woonfunctie heeft of een andere gebruiksfunctie, zoals bijvoorbeeld kantoor of winkel. Verder zijn aan de adressen enkele woningkenmerken gekoppeld, zoals bouwjaar en de WOZ waarde. Daarnaast is ook over de hoofdbewoners een aantal kenmerken aangekoppeld. Meer informatie over deze verrijking staat in hoofdstuk 2 en het bronnenoverzicht van dit rapport.

## 1.4 De kwaliteit van de cijfers

Kenmerken van VvE's en appartementsrechten worden in dit onderzoek geheel geanalyseerd aan de hand van registerdata uit het Kadasterbestand. Het Kadasterbestand bleek dusdanig complex te zijn dat in sommige gevallen pragmatische keuzes nodig bleken. Er bleken bijvoorbeeld situaties te zijn waarbij meer dan één VvE aan een perceel waren gekoppeld. Ook was het niet altijd mogelijk om appartementsrechten te verrijken

<sup>2)</sup> CBS beschikt wel over de gegevens uit het ABR, maar niet over de benodigde gegevens uit het BRK. Hierom heeft CBS het Kadaster opdracht gegeven bestanden met deze gegevens op te leveren.

met aanvullende registerinformatie door ontbrekende of onvolledige adresinformatie. De onvolledigheid van adresinformatie (als het wegvallen van de lettertoevoeging bij een huisnummer) speelt ook een rol bij bijvoorbeeld het tellen van het aantal unieke adressen per appartementsrecht.

## 1.5 Indeling van het rapport

In dit rapport beschrijven we de aantallen en de kenmerken van VvE's en appartementsrechten. In hoofdstuk 2 staan we eerst stil bij een aantal methodologische kwesties die van belang zijn voor de interpretatie van de uitkomsten. In hoofdstuk 3 gaan we in op de aantallen en soorten van VvE's, cvv's, appartementsrechten, hun locaties en functies. Daarbij staan we stil bij opvallende regionale verschillen. In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op de kenmerken van de woningen behorende tot de VvE's, evenals op de kenmerken van de hoofdbewoners. We sluiten in hoofdstuk 5 af met mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

**2.**

**Van perceel**

**naar woning:**

**conceptueel**

**raamwerk**

Voordat we de resultaten presenteren over cfv's, VvE's, appartementsrechten en de daartoe behorende adressen en woningen, is het van belang uit te leggen hoe deze begrippen met elkaar samenhangen en hoe zij zijn afgeleid uit de op maat gemaakte afslag van de Basisregistratie Kadaster (BRK). Voordat we het Kadasterbestand beschrijven, gaan we eerst op hoofdlijnen in op het ABR waaruit ook tellingen van cfv's en VvE's gemaakt zijn. Daarna gaan we uitgebreider in op het Kadasterbestand en lichten we de begrippen die hierin naar voren komen toe. Daarnaast staan we stil bij de andere bronbestanden die zijn gebruikt om de kenmerken van VvE's, appartementsrechten en de daartoe behorende adressen te bepalen. Een uitgebreide beschrijving van de bronnen en welke informatie daaruit gebruikt is, kan worden teruggevonden in de bronnenlijst.

## 2.1 Het Algemeen Bedrijven Register

Het ABR is een systeem waarin identificerende gegevens en structuurgegevens over alle bedrijven en instellingen (inclusief zelfstandigen) zijn geregistreerd. VvE's zijn uit het ABR bestand met peilmoment 1 januari 2015 gedestilleerd door enerzijds te zoeken naar de rechtsvormcode die voor de VvE's geldt en anderzijds door in de juridische naam te zoeken naar termen die verwijzen naar VvE's. De VvE's die op deze manier in het ABR bestand worden gevonden betreffen soms ook cfv's. Daarnaast is tevens in de juridische naam gezocht naar termen die verwijzen naar cfv's. Dit leverde extra cfv's uit het ABR op. Uiteindelijk is op deze manier een totaalbestand verkregen met VvE's en cfv's.

## 2.2 Het Kadasterbestand

Wanneer percelen worden gesplitst, ontstaan grondpercelen en appartementsrechten. Sinds 1972 is het verplicht om dan ook een VvE op te richten. Het Kadaster heeft op peilmoment 1 september 2015 voor dit onderzoek een maatwerkbestand samengesteld dat bestaat uit alle appartementsrechten en adressen die bij een VvE horen. In deze paragraaf worden deze begrippen toegelicht en in samenhang gebracht.

### **Perceel en appartementsrecht**

Een perceel is een stuk grond waarvan het Kadaster de grenzen heeft gemeten en dat bij het Kadaster een eigen nummer heeft. Een perceel is dus in principe op de kaart de buitengrens van een stuk grond (de fysieke omlijsting). Een perceel kan door een eigenaar middels een splitsingsakte worden gesplitst in verschillende appartementsrechten die los verkocht kunnen worden. Een perceel verandert bij deze splitsing in een grondperceel. Op een grondperceel hoeft geen bebouwing plaats te vinden. Het kan bijvoorbeeld ook om een tuin of weiland gaan.

De appartementsrechten waarin een perceel wordt gesplitst, kunnen zeer diverse zaken betreffen: daadwerkelijke woningen, maar ook bijvoorbeeld winkels, garages, weilanden, plantsoenen en tuinen. Appartementsrechten verwijzen dus niet alleen naar bewoonbare appartementen.

## VvE

Zodra er een splitsing in appartementsrechten plaatsvindt, wordt een VvE opgericht. In een VvE zijn de eigenaren van de verschillende appartementsrechten verenigd. Het doel van VvE's is om de gemeenschappelijke belangen van eigenaren te regelen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes.

Het is ook mogelijk om een appartementsrecht te splitsen. De VvE die in dat geval ontstaat, noemen we een onder-VvE. De VvE die bij de eerste splitsing ontstaat, noemen we de hoofd-VvE. Een onder-VvE ontstaat bijvoorbeeld als een pand allereerst gesplitst is in een woon- en een winkelgedeelte, waarna het woongedeelte weer is gesplitst in verschillende appartementen.

## Adressen

Appartementsrechten kunnen op meerdere adressen betrekking hebben. Dit is bijvoorbeeld vaak het geval in gemengde wooncomplexen; wooncomplexen met zowel huur- als koopwoningen. Als een woningcorporatie namelijk besluit één van hun flats te splitsen in een deel dat zij verkoopt en een deel dat zij in eigen beheer houdt, bestaat het appartementsrecht dat zij in eigen beheer houdt vaak uit meerdere adressen. De appartementsrechten die zij verkopen, bestaan dan uit enkele adressen. Andersom kan het ook zo zijn dat één adres meerdere appartementsrechten heeft. Voorbeelden hiervan zijn een recreatiepark met huisjes of een kantoorgebouw waarin verschillende bedrijven gevestigd zijn. Er zijn ook appartementsrechten zonder adres, bijvoorbeeld een tuin of een berging.

## Woning

Een adres wordt toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen (BAG). Deze objecten kunnen verschillende functies en ook meerdere functies hebben, bijvoorbeeld wonen, logies, winkel of industrie. Zodra objecten op een bepaald adres een woonfunctie hebben, dan wordt het een woning genoemd.

## 2.3 Aanvullende bronnen

Wanneer adressen die bij een appartementsrecht horen een woonfunctie hebben, wordt van woningen behorende tot VvE's gesproken. Om dit vast te kunnen stellen is het Kadasterbestand op basis van de adresgegevens verrijkt met informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierbij is voor hetzelfde peilmoment gekozen als waarop het Kadasterbestand is vastgesteld, namelijk 1 september 2015. Voor 90 procent van de appartementsrechten in het Kadasterbestand met volgens het Kadaster de functie 'wonen (appartement)'<sup>1)</sup>, waren adresgegevens beschikbaar. Wanneer een adres in het Kadasterbestand beschikbaar was, kon in 99,7 procent van de gevallen aanvullende informatie gevonden worden.

<sup>1)</sup> Het Kadaster bevat informatie over functie (cultuurcode). Deze informatie is echter minder betrouwbaar dan de functies die volgen uit de BAG. De BAG is daarom leidend geweest bij het bepalen of een adres een woonfunctie heeft of niet.

## Kenmerken woningen

Om meer te kunnen zeggen over de samenstelling van VvE's en de kenmerken van de woningen die tot VvE's behoren zijn de woningen op adresniveau verrijkt met registerinformatie uit verschillende bestanden. Uit de BAG met peilmoment 1 september 2015 is het bouwjaar aangekoppeld, uit het WOZ register met peilmoment 1 januari 2015 de WOZ waarde en of het een huur- of koopwoning betreft. Bijna alle woningen (98 procent) konden van deze informatie worden voorzien. Informatie over het energielabel is uit het Kadasterbestand zelf gehaald. Voor slechts 35 procent van de woningen bleek deze informatie aanwezig te zijn. Het Kadaster heeft deze informatie ontvangen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). In het huidige rapport wordt niet ingegaan op het energielabel. Wel is hierover meer informatie te vinden in de apart gepubliceerde tabellenset met alle resultaten over kenmerken van woningen behorende tot VvE's en hun hoofdbewoners.

## Kenmerken bewoners

Informatie over de bewoners van VvE's op peilmoment 1 september 2015 is afgeleid uit de Basisregistratie Personen (BRP). Hiertoe is allereerst vastgesteld wie de hoofdbewoners van de woningen binnen de VvE's zijn. In de meeste gevallen zijn dit meerderjarige personen waarbij in het geval van een paar de man als hoofdbewoner is aangemerkt en bij gelijk geslacht de oudste van het paar. Voor 91,7 procent van de woningen lukt het de hoofdbewoner te identificeren. Voor de meeste gevallen waarbij dit niet lukte, zal de reden geweest zijn dat de betreffende woning leegstaat of dat het daadwerkelijk gebruik niet 'wonen' is maar een andere functie, zoals bijvoorbeeld een winkel- of kantoorfunctie. In het onderzoek is voor alle hoofdbewoners de leeftijd en herkomstgroepering (autochtoon, westers allochtoon en niet-westers allochtoon) vastgesteld. Ook is gekeken naar huishoudenskenmerken, en dan in het bijzonder naar de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Omdat ook de huishoudsamenstelling uit het BRP komt, kon voor alle hoofdpersonen de huishoudsamenstelling worden aangekoppeld. Het koppelpercentage van huishoudinkomens uit het Integraal inkomensbestand huishoudens (IIH) aan de hoofdbewoners was 96,5 procent. De inkomensgegevens die zijn gebruikt betreffen het jaar 2013.

Alle genoemde kenmerken van de woningen behorende tot de VvE's en hun hoofdbewoners worden beschreven in de bijgeleverde tabellenset<sup>2)</sup>. Hierin staan niet alleen landelijke cijfers, maar worden ook uitsplitsingen gemaakt naar provincie, COROP-gebieden en gemeenten. In dit rapport wordt ingezoomd op de belangrijkste resultaten, in sommige gevallen uitgesplitst naar provincie en de vier grote steden.

<sup>2)</sup> Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2016/20/maatwerk-verkennend-onderzoek-naar-vves-2015>

**3.**

**Aantallen en**

**soorten**

In dit hoofdstuk komen de aantallen VvE's en cfv's aan bod. Aangezien VvE's sterk variëren in omvang, samenstelling en functie gaan we in dit hoofdstuk nader op de VvE's in en geven we meer inzicht in het aantal en de kenmerken van VvE's, appartementsrechten, hun locaties en functies. De paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 gaan over alle VvE's, dus ook over de VvE's zonder woningen. In paragraaf 3.5 lichten we de VvE's met minimaal één woning er uit, waarbij paragraaf 3.6 zich specifiek richt op gemengde VvE's, dus VvE's met zowel koop- als huurwoningen. In paragraaf 3.7 worden de besproken aantallen nogmaals schematisch weergegeven.

## 3.1 Hoeveel VvE's en cfv's zijn er?

In 2015 staan bij de KvK 100 620 VvE's geregistreerd. Het Kadaster telt er 143 835. Het aantal VvE's op basis van de KvK registraties is naar verwachting een onderschatting omdat – ondanks de wettelijke verplichting hiertoe – niet alle VvE's in dit register zijn ingeschreven. Daarentegen is het aantal VvE's op basis van de Kadaster registraties naar verwachting een overschatting. Bij een systeemverandering bij het Kadaster in 1990 zijn namelijk, voor appartementsrechten waarvoor geen VvE stond geregistreerd, fictieve VvE's aangemaakt. Dit zullen veelal appartementsrechten zijn die voor 1972, toen VvE's verplicht werden, zijn aangekocht. Het aantal fictieve VvE's in 2015 is 3 540. Deze fictieve VvE's zijn onderdeel van de hiervoor genoemde 143 835 VvE's. Fictieve VvE's komen vooral voor in en rond Den Haag. Voor sommige fictieve VvE's geldt dat zij later alsnog zijn opgericht en inmiddels dus niet meer fictief zijn. Dit is echter niet door het Kadaster geregistreerd. Het is dus niet zo dat alle fictieve VvE's, appartementsrechten zonder VvE betreffen.

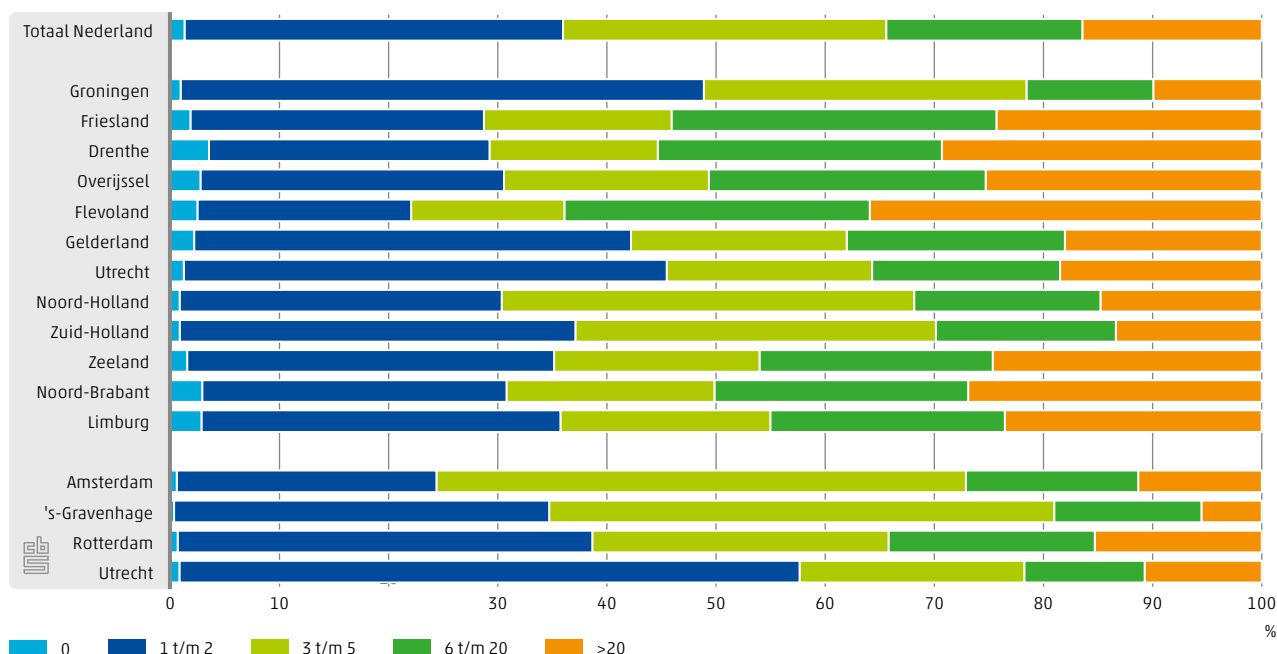
Bij de KvK staan 50 cfv's geregistreerd, het Kadasterbestand bevat een aantal van 295. Deze bevinden zich vooral in Noord-Holland, en dan in het bijzonder in Amsterdam. Gezien de kleine aantallen en hun specifieke geografische locatie, worden de cfv's in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten en zullen we ons in de komende paragrafen richten op de VvE's.

## 3.2 Hoeveel appartementsrechten zijn er?

Een VvE bestaat uit meerdere appartementsrechten. In totaal zijn er 2 047 225 appartementsrechten in Nederland. In figuur 3.2.1 zien we duidelijke verschillen in het aantal appartementsrechten per VvE tussen de provincies. In Friesland, Drenthe, Overijssel en Flevoland heeft meer dan de helft van de VvE's ten minste 6 appartementsrechten, in de vier grote steden varieert dat aandeel van 19 tot 33 procent. In de figuur zien we ook dat een klein deel van de VvE's 0 appartementsrechten heeft. Dat zijn VvE's met alleen ongeldige appartementsrechten, veelal grondpercelen.



### 3.2.1 VvE's uitgesplitst naar aantal appartementsrechten per VvE (n=142 705 VvE's)<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Vanwege het voorkomen van appartementsrechten met meerdere VvE's in het bronbestand hebben we ervoor gezorgd dat bij ieder appartementsrecht slechts één VvE voorkomt. Daardoor is er een aantal VvE's buiten beschouwing gelaten en komen we niet uit op een totaal van 143 835 VvE's.

## 3.3 Hoeveel adressen met appartementsrechten zijn er?

In Nederland zijn er 1 317 475 adressen die bij een appartementsrecht horen. Er zijn dus minder adressen die bij een appartementsrecht horen dan dat er appartementsrechten zijn. Dit komt doordat, zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, een appartementsrecht geen adres hoeft te hebben. Tabel 3.3.1 laat zien dat ruim een derde van de appartementsrechten geen adres bevat. Dit zijn bijvoorbeeld parkeerterreinen, tuinen, bergingen of braakliggende terreinen. In de provincie Noord-Brabant komt dit het vaakst voor. Daar heeft de helft van de appartementsrechten geen adres. In de vier grote steden schommelt dit aandeel tussen de 20 en 40 procent. Slechts 1 tot 2 procent van de appartementsrechten heeft meerdere adressen. Het leeuwendeel van de appartementsrechten heeft dus één adres.

## 3.4 Hoeveel woningen vallen onder een VvE?

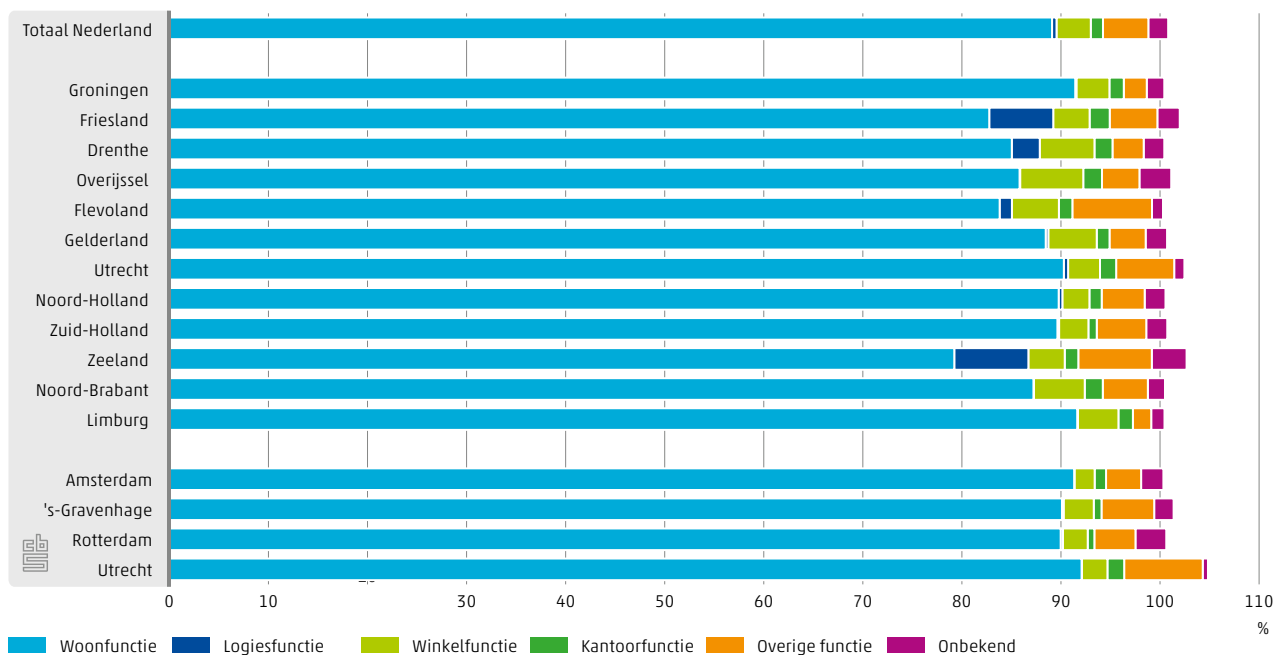
VvE's ontstaan niet alleen doordat meerdere huishoudens samen een appartementencomplex gaan bewonen, maar ook wanneer recreatie- of bungalowparken of winkelcentra worden opgericht. Van de ruim 143 duizend VvE's hebben 125 000 VvE's ten minste één adres met een woonfunctie. In totaal maken 1 173 890 woningen onderdeel uit van een VvE. Bijna 90 procent van het totaal aantal adressen dat onder een VvE valt betreft dus

een woonadres, zie ook figuur 3.4.2. Daarnaast heeft in de provincies Friesland (Noord en Zuidwest) en Zeeland (Zeeuws Vlaanderen) rond de 7 procent van de adressen een logiesfunctie. Bij 'overige functies' gaat het om sport, onderwijs, gezondheidszorg en industrie.

### 3.4.1 Aantal adressen per appartementsrecht

	0	1	≥2	Aantal appartementsrechten
	%			
Totaal Nederland	37	61	1	2 047 225
Provincie				
Groningen	31	67	2	55 375
Friesland	29	69	2	27 385
Drenthe	42	57	1	22 940
Overijssel	42	56	1	63 600
Flevoland	43	56	1	27 540
Gelderland	42	57	1	153 415
Utrecht	41	58	1	163 680
Noord-Holland	35	63	2	520 645
Zuid-Holland	32	67	1	689 955
Zeeland	44	55	1	29 860
Noord-Brabant	50	49	1	205 705
Limburg	47	52	1	87 125
G4				
Amsterdam	33	65	2	306 490
's-Gravenhage	23	75	2	157 490
Rotterdam	31	68	1	195 920
Utrecht	40	59	1	72 960

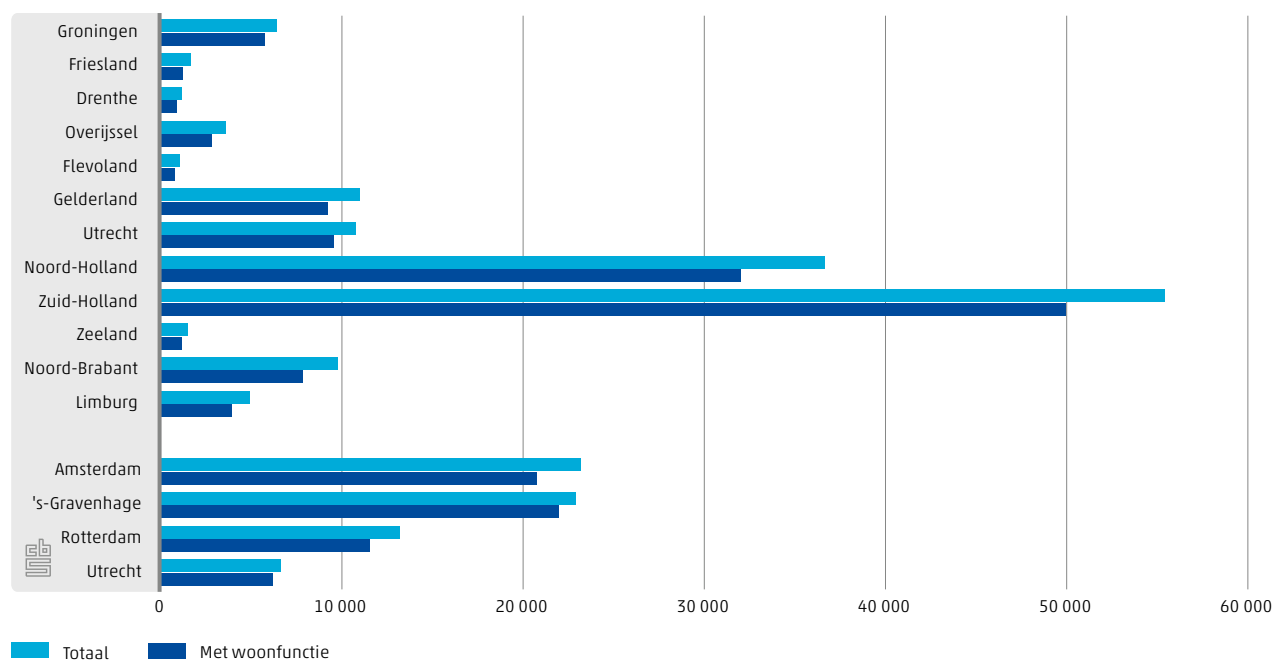
### 3.4.2 Adressen behorende bij VvE's uitgesplitst naar functie (n=1 317 475 adressen)<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Adressen kunnen meerdere functies hebben, zodat het totaal meer dan 100% kan zijn.

In figuur 3.4.3 zijn het totaal aantal VvE's en VvE's met minimaal één woning per provincie en de vier grote steden gepresenteerd. Verreweg de meeste van de VvE's met woningen bevinden zich in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland. Rond de 90 procent van de VvE's in deze vier provincies heeft woningen. Dit zien we logischerwijze ook terug in de vier grote steden. In de provincies met weinig VvE's (Friesland, Drenthe, Flevoland en Zeeland) bestaat zo'n 70 tot 75 procent van de VvE's uit woningen.

### 3.4.3 Totaal aantal VvE's (n=143 835) en VvE's met minimaal één woning (n=125 000)



## 3.5 Gemengde VvE's

Bij een nadere beschouwing van VvE's met ten minste één woning, maken we onderscheid tussen koop- en huurwoningen. Op het moment dat voor een VvE geldt dat zowel koop- als huurwoningen voorkomen, spreken we van een gemengde VvE<sup>1)</sup>. In de figuur hierna zien we dat bijna de helft van de 125 000 VvE's met ten minste één woning een gemengde VvE betreft. Het gaat dan om een aantal van 59 625 VvE's.

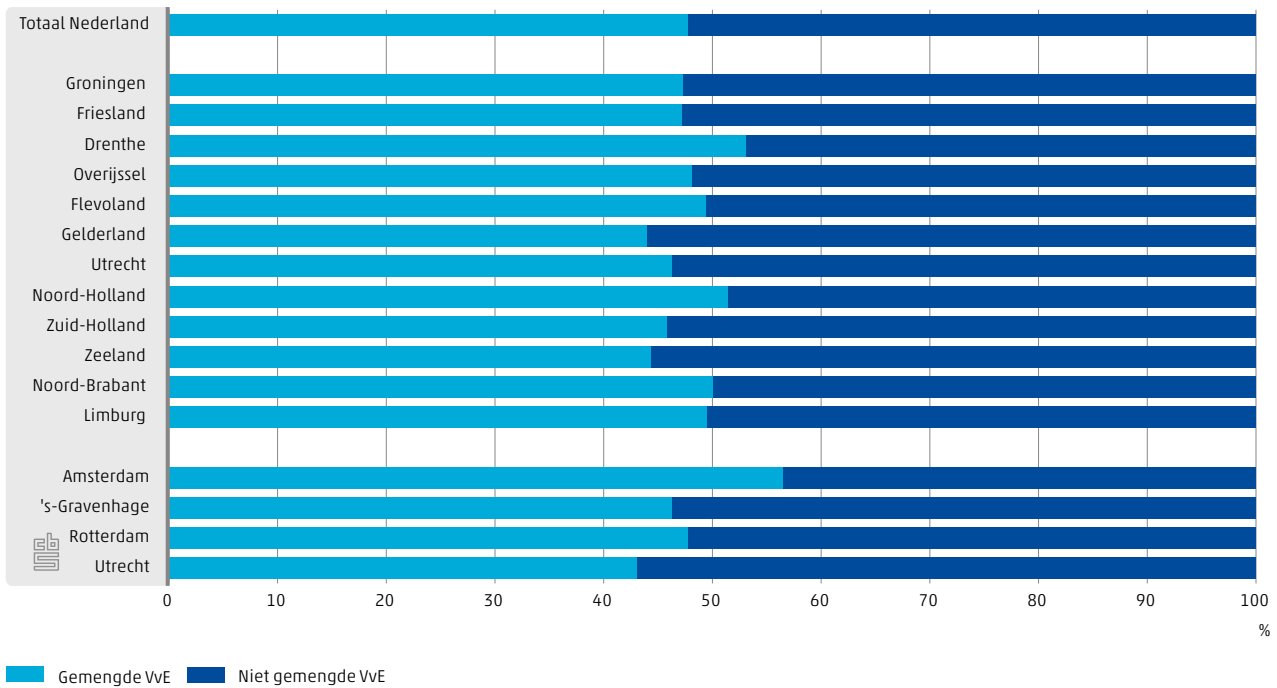
Deze gemengde VvE's bevatten 847 880 woningen. In figuur 3.5.2 is te zien dat een gemengde VvE gemiddeld 14 woningen verenigt, met een uitschieter in Flevoland (gemiddeld 27 woningen).

Bijna 58 procent (490 250) van de woningen in de gemengde VvE's is een koopwoning, 41 procent (351 295) betreft huurwoningen en van 1 procent is de eigendomsstatus niet bekend. Zoals figuur 3.5.3 aantoont, verschillen deze percentages per provincie, met 33 procent huurwoningen in Drenthe en bijna 50 procent in Noord-Holland. In Amsterdam en Rotterdam bestaan de gemengde VvE's voor meer dan de helft uit huurwoningen.

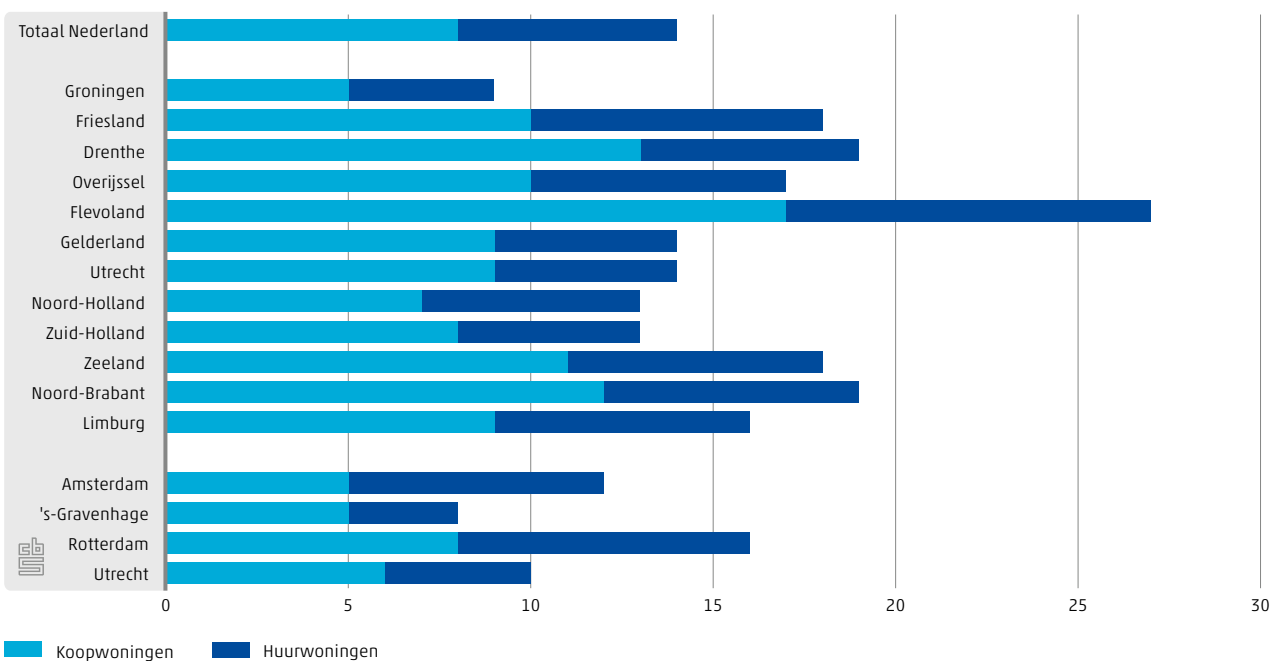
<sup>1)</sup> Er is sprake van een gemengde VvE wanneer er minimaal één koopwoning in combinatie met minimaal één huurwoning voorkomt.

Als we verder inzoomen op de huurwoningen in gemengde VvE's (figuur 3.5.3), blijkt ruim 40 procent (147 155) daarvan in handen te zijn van woningcorporaties of een gemeentelijk woonbedrijf, de helft (174 630) is bezit van overige verhuurders en van 8 procent (29 510) is de eigenaar onbekend. In de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zijn huurwoningen in gemengde complexen aanzienlijk vaker in bezit van woningcorporaties dan in Den Haag en Utrecht.

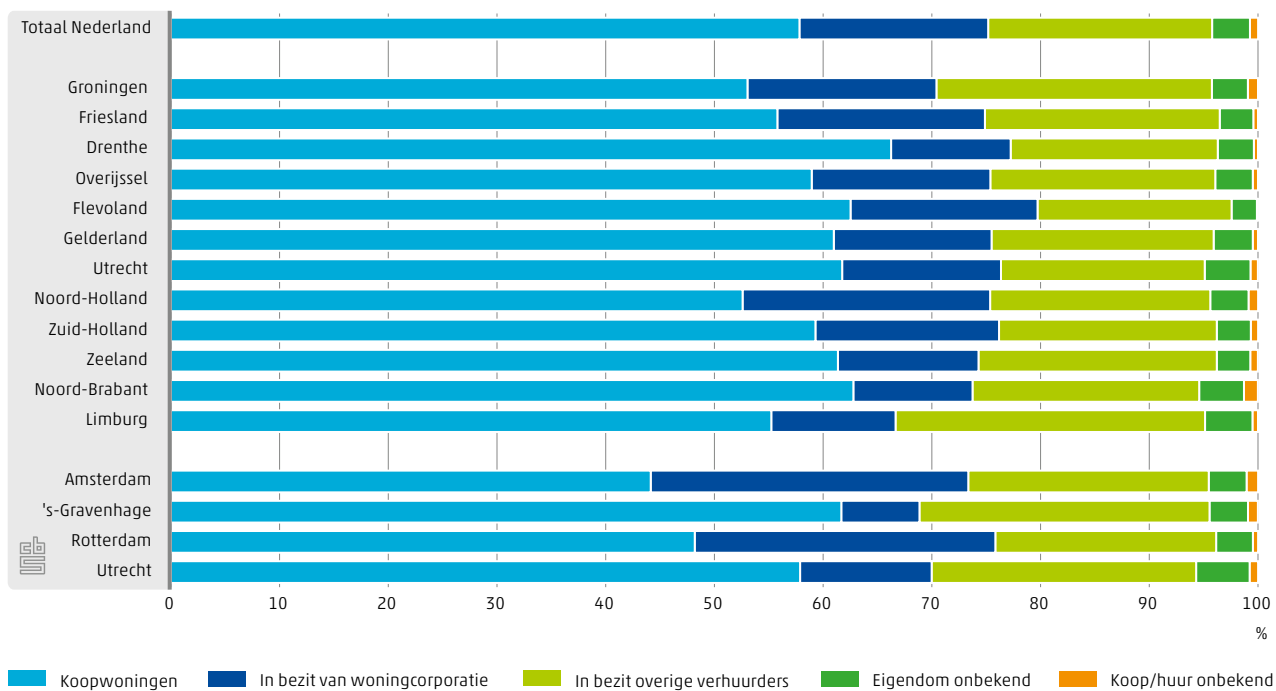
### 3.5.1 VvE's met ten minste één woning uitgesplitst naar gemengde en niet-gemengde VvE's (n=125 000 VvE's)



### 3.5.2 Gemiddeld aantal woningen per gemengde VvE (n=847 880 woningen)



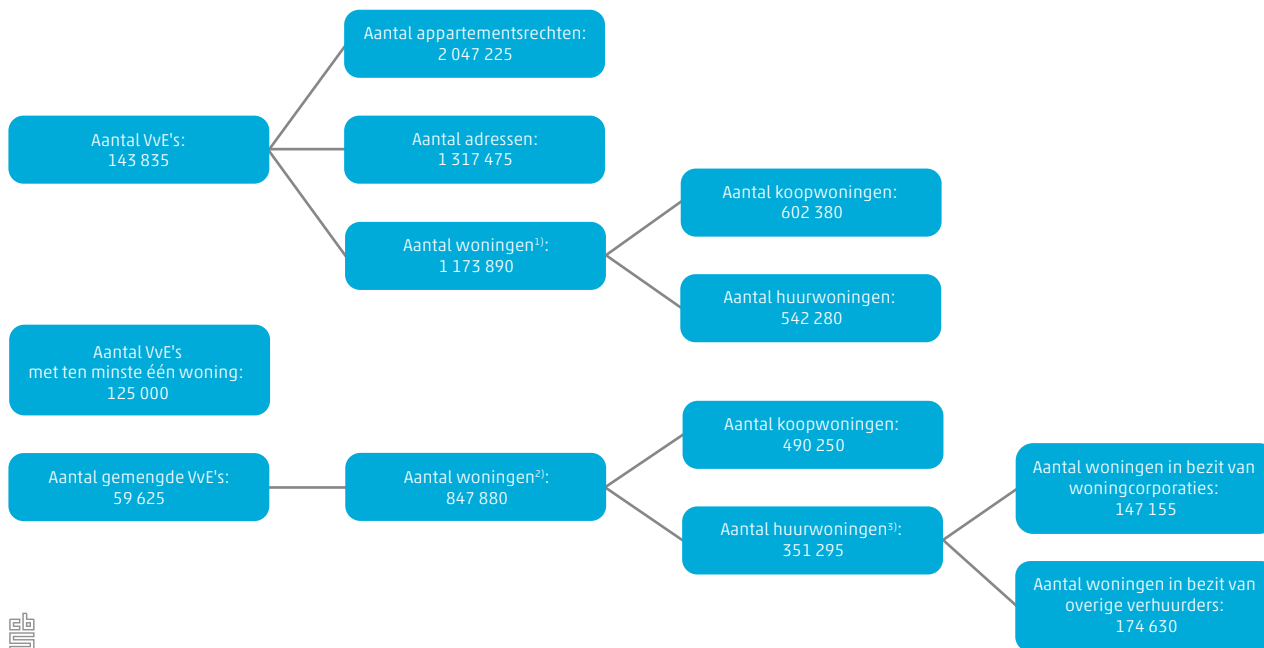
### 3.5.3 Gemengde VvE's uitgesplitst naar koop- en huurwoningen waarbij huurwoningen weer onderverdeeld zijn naar eigendom (n=847 880 woningen)



## 3.6 Aantallen schematisch weergegeven

In figuur 3.6.1 hebben we de aantallen VvE's, appartementsrechten, adressen en woningen die we uit het Kadasterbestand hebben afgeleid samengevat. Hierbij is onderscheid gemaakt naar het totaal aantal geregistreerde VvE's en de VvE's met tenminste één woning.

### 3.6.1 Schematische weergave aantal VvE's, appartementsrechten, adressen en woningen



<sup>1)</sup> Van 29 230 woningen is het onbekend of het huur- of koopwoningen zijn. De belangrijkste reden hiervoor is dat deze gegevens gebaseerd zijn op cijfers op 1 januari 2015. Voor alles wat in 2015 is gebouwd, is het onbekend of het een huur- of koopwoning is.

<sup>2)</sup> Van 6 335 woningen in gemengde VvE's is het onbekend of het huur- of koopwoningen zijn.

<sup>3)</sup> Van 29 510 huurwoningen in gemengde VvE's is het onbekend of de woningen in bezit zijn van woningcorporaties of overige verhuurders. Verder komt deze variabele uit de (verouderde) corporatielijst van 1 januari 2014. Het betreffen nog voorlopige cijfers. Bovendien is voor alles wat na 1 januari 2014 gebouwd is, het onbekend wie de eigenaar van de huurwoningen is. Voorzichtigheid is dus geboden bij het interpreteren van deze cijfers. Verder laten de cijfers zien dat er 190 985 huurwoningen zijn die niet tot een gemengde VvE horen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er ook VvE's bestaan met huurwoningen in combinatie met 'niet-woningen' zoals bijvoorbeeld winkelpanden. Ook kunnen complexen met enkel huurwoningen in bezit van overige verhuurders behoren tot een niet-gemengde VvE.

**4.**

**Kenmerken**

**van woningen en**

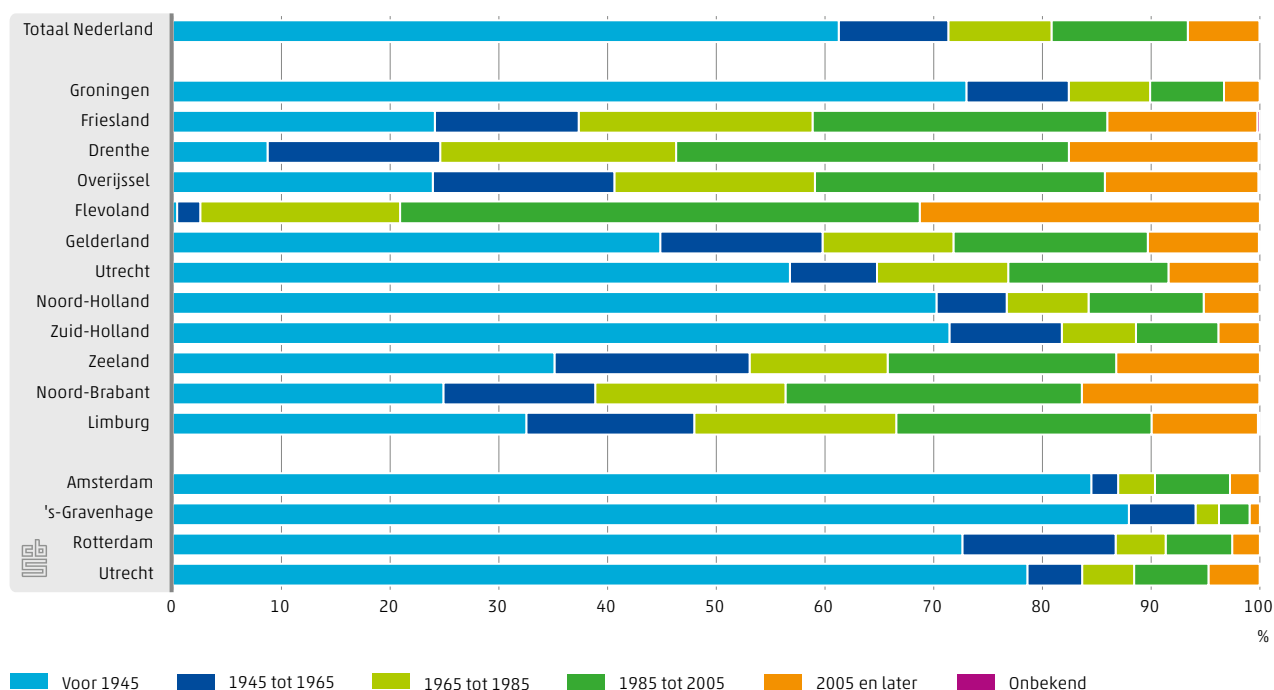
**de bewoners**

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is, hebben VvE's op meer zaken betrekking dan alleen woningen. In dit hoofdstuk zoomen we in op de hoofdkenmerken van de 125 duizend VvE's met tenminste één woning. Hiertoe hebben we op basis van de woonadressen binnen VvE's, informatie toegevoegd over zowel de gebouwen als de hoofdbewoners. In dit hoofdstuk beschrijven we de kenmerken van VvE's, door in te gaan op de kenmerken van hun woningen en hoofdbewoners.

## 4.1 Kenmerken van de woningen binnen VvE's

We beschrijven de kenmerken van VvE's allereerst door in te gaan op de bouwjaren en WOZ waarden van VvE's. Om de bouwperiode af te leiden hebben we voor alle woningen binnen een VvE bepaald tot welk bouwjaarklasse ze behoren. Vervolgens is per VvE nagegaan welke klasse het vaakst vertegenwoordigd is. Het kan voorkomen dat twee categorieën even groot zijn. In dat geval is gekozen voor de oudste bouwjaarklasse. Om de WOZ waarde geaggregeerd op VvE niveau te bepalen, is een gemiddelde WOZ waarde van alle woningen die bij de betreffende VvE behoren berekend.

### 4.1.1 VvE's met ten minste één woning uitgesplitst naar meest voorkomende bouwjaarklasse (n=125 000 VvE's)



#### Bouwjaar

Figuur 4.1.1 laat zien dat vooral oudere woningen in VvE's zijn verenigd. In Nederland hebben maar liefst zes op de tien VvE's vooral vooroorlogse woningen. De regionale verschillen zijn groot, VvE's met voornamelijk vooroorlogse woningen zijn vooral in de stedelijke gebieden te vinden. Wel dient de nuancering te worden gemaakt dat de VvE's



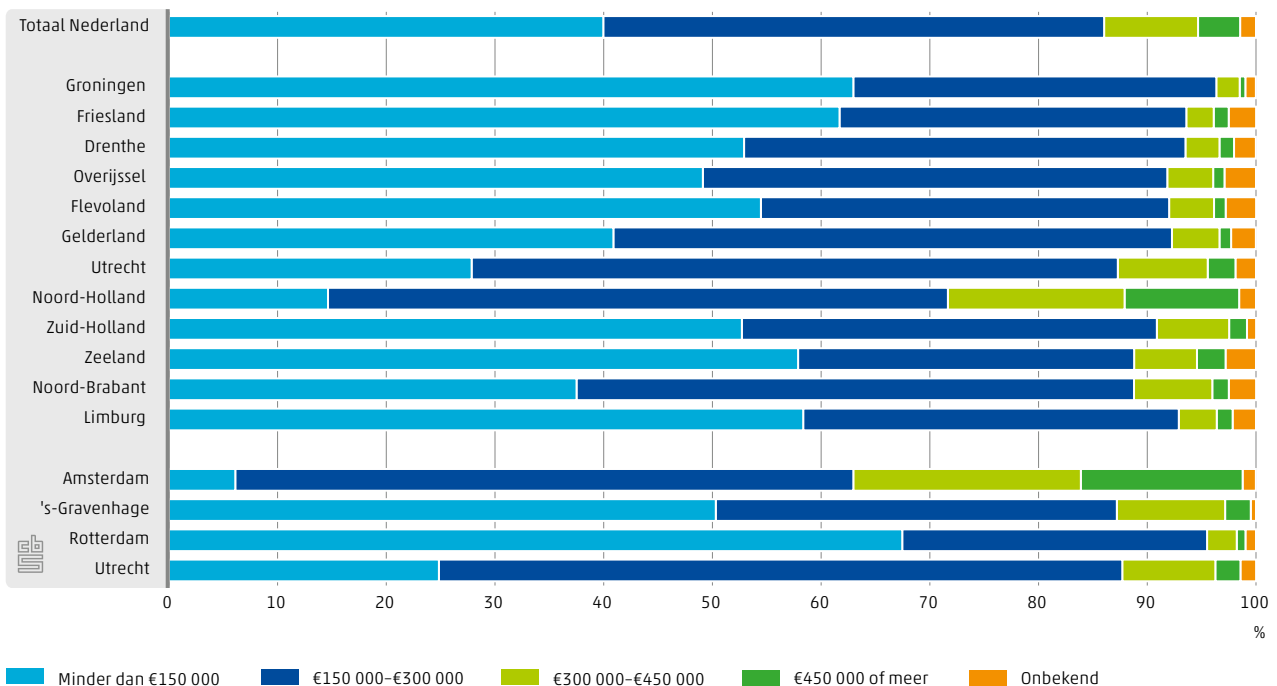
met de meeste woningen vaak naoorlogs blijken te zijn. Wanneer op het niveau van de woningen zelf naar bouwjaar gekeken wordt, dan zien we dat slechts één op de vier woningen die tot een VvE behoren, vooroorlogs zijn.

Vooroorlogse woningen zijn uiteraard niet in Flevoland te vinden, daar is juist de meeste nieuwbouw: slechts één op de vijf VvE's is van vóór 1985. Ook in Drenthe zijn relatief weinig VvE's met vooroorlogse woningen, namelijk minder dan tien procent. Inzoomend op de grote steden valt op dat het aandeel VvE's met vooroorlogse woningen groot is in alle vier de grote steden, maar het grootst in Den Haag (88 procent) en Amsterdam (84 procent). In Rotterdam zijn relatief veel VvE's met woningen gebouwd in de periode net na de oorlog (14 procent).

### WOZ waarde

De Wet waardering onroerende zaken, afgekort Wet WOZ, is een Nederlandse wet die de waardering regelt van alle onroerende zaken in Nederland ten behoeve van belastingheffing. Op basis hiervan is voor alle woningen verenigd in een VvE de gemiddelde WOZ-waarde bepaald. In figuur 4.1.2 is te zien dat vier op de tien VvE's woningen vertegenwoordigen met een gemiddelde waarde van minder dan € 150 000. De VvE's met de duurdere woningen zijn vooral gevestigd in Noord-Holland. In Amsterdam is maar liefst 15 procent van de VvE's vertegenwoordigd door woningen met een gemiddelde WOZ waarde van € 450 000 of meer. Een vergelijking van de vier grote steden laat zien dat in Amsterdam slechts 6 procent van de VvE's vooral goedkopere woningen heeft. In Rotterdam komen dergelijke VvE's juist vaak voor; daar bestaat maar liefst 67 procent van de VvE's vooral uit goedkopere woningen. In Den Haag is dat 50 procent en in Utrecht 25 procent. Zowel in Amsterdam als in Utrecht is het aandeel VvE's met een gemiddelde WOZ-waarde van € 150 000–€ 300 000 met circa 60 procent relatief groot. In Den Haag en Rotterdam gaat het bij dat segment om 28 procent.

#### 4.1.2 VvE's met ten minste één woning uitgesplitst naar gemiddelde WOZ waarde per woning (n=125 000 VvE's)



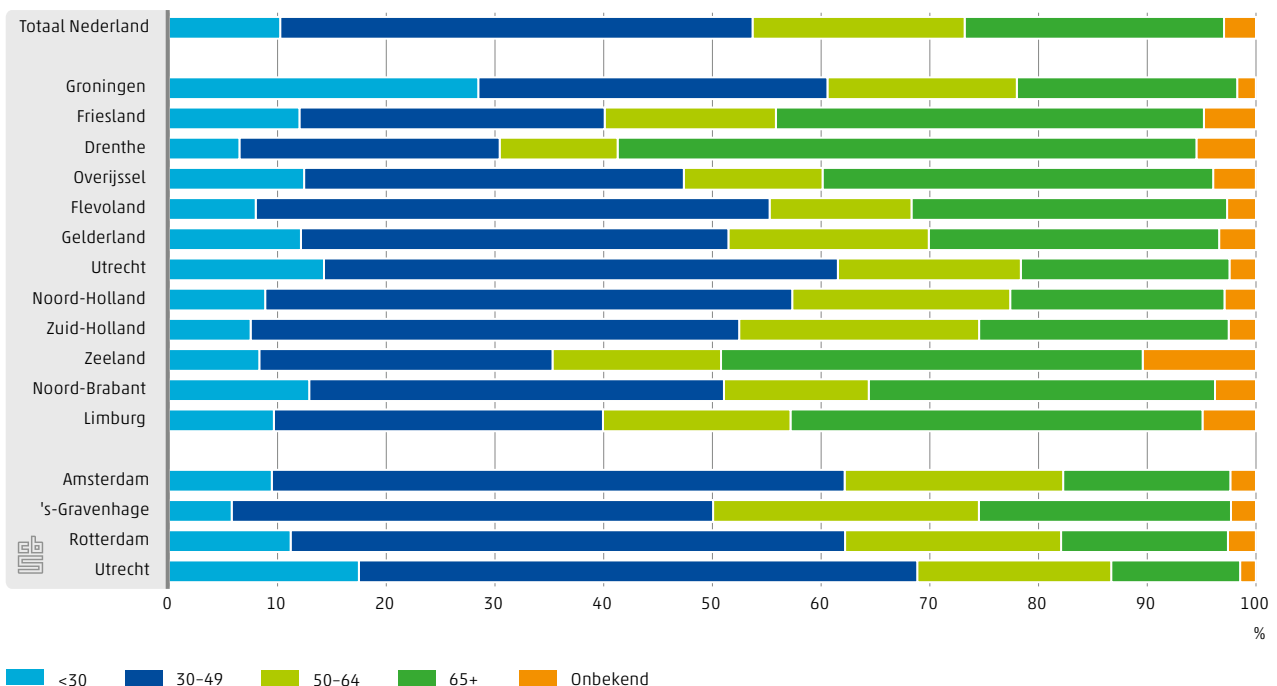
## 4.2 Leeftijden en inkomens van bewoners van VvE's

In de vorige paragraaf is te zien dat er grote regionale verschillen zijn in de kenmerken van VvE's. In deze paragraaf gaan we na of dit ook geldt voor de leeftijd en het inkomen van hoofdbewoners van VvE's. Hiertoe is eerst voor alle woningen (dus zowel koop- als huurwoningen) binnen VvE's bepaald tot welke leeftijdsklasse de hoofdbewoner behoort. Vervolgens is per VvE nagegaan in welke leeftijdsklasse zijn hoofdbewoners het vaakst vertegenwoordigd zijn. Het kan voorkomen dat twee categorieën even groot zijn. In dat geval is gekozen voor de oudste leeftijdscategorie. Voor het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudinkomen is de toewijzing op soortgelijke wijze als voor de WOZ waarden uitgevoerd. Per huishouden is een waarde bekend die de percentielgroep weergeeft van deze huishoudens. Percentielgroepen hebben een waarde van 1 tot 100 en zijn bepaald op basis van alle huishoudens met een bekend inkomen. Vervolgens is per VvE het gemiddelde van deze percentielgroepen van de bijbehorende huishoudens uitgerekend.

### Leeftijd

Landelijk gezien maken hoofdbewoners van tussen de 30 en 50 jaar het vaakst deel uit van VvE's (zie figuur 4.2.1). Het komt slechts bij één op de tien VvE's voor dat de hoofdbewoners vooral jonger dan 30 jaar zijn. Eén op de vier VvE's wordt vertegenwoordigd door 65 plussers. Regionaal zijn grote verschillen te zien. In Drenthe wordt ruim de helft van de VvE's vertegenwoordigd door 65 plussers. In de grote steden is het aandeel 65 plussers veel minder groot en zijn vooral de 30 tot 50 jarigen (met circa 50 procent) ruim vertegenwoordigd.

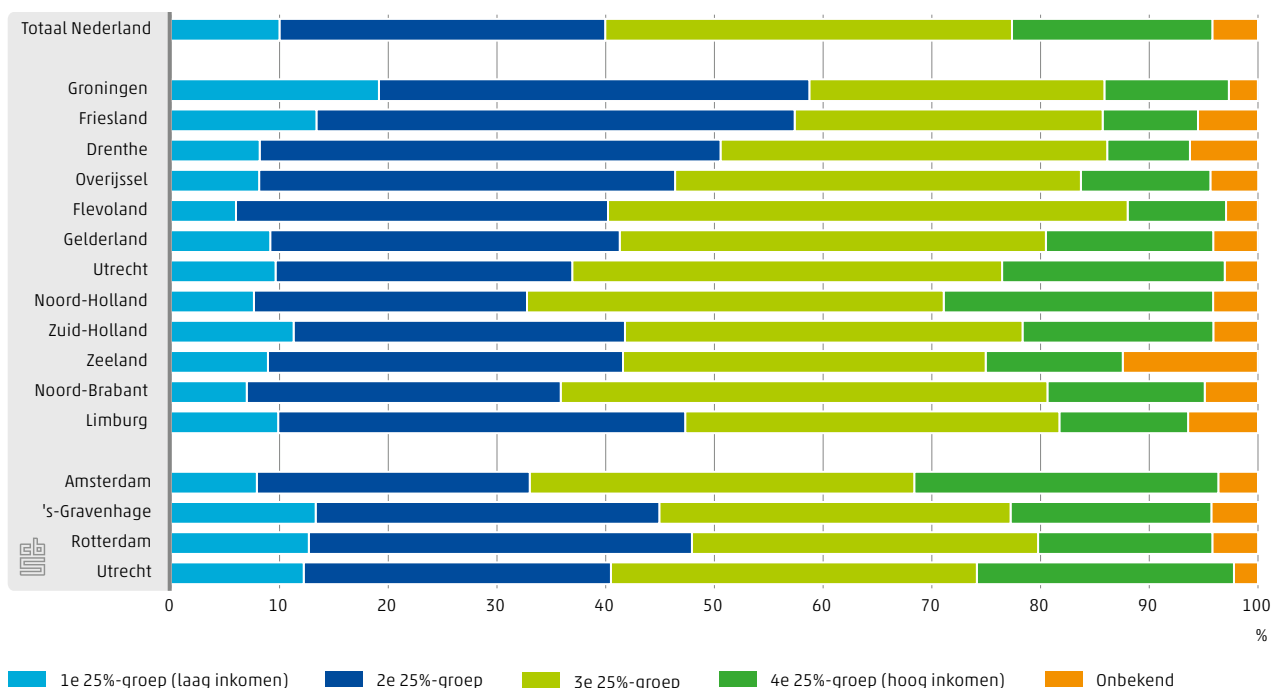
#### 4.2.1 VvE's met ten minste één woning uitgesplitst naar meest voorkomende leeftijdscategorie van hoofdbewoners (n=125 000 VvE's)



## Huishoudinkomen

Figuur 4.2.2 laat zien dat woningen in VvE's vooral bewoond worden door mensen met inkomens in het tweede en derde 25%-groep. Eén op de tien VvE's wordt bewoond door huishoudens vooral behorende tot de laagste inkomensgroep. Ruim vijftien procent van de VvE's vertegenwoordigt vooral huishoudens met hoge inkomens. Ook hier zijn weer regionale verschillen waarneembaar, al zijn deze minder prominent dan voor de andere kenmerken waarnaar gekeken is. In Groningen komen de lagere inkomens relatief iets vaker voor. Daar zijn twee op de tien VvE's vertegenwoordigd door huishoudens met lage inkomens. De VvE's met hogere inkomens komen vooral voor in de steden Utrecht en Amsterdam.

### 4.2.2 VvE's met ten minste één woning uitgesplitst naar gemiddelde percentielgroep voor gestandaardiseerd besteedbaar inkomen van huishoudens (n=125 000 VvE's)



**5.**

**Mogelijkheden**

**voor vervolg-**

**onderzoek**

**De resultaten in dit rapport zijn grotendeels gebaseerd op gegevens uit het Kadasterbestand verrijkt met registerinformatie over adressen en ingeschrevenen. Vanwege de complexiteit van het Kadasterbestand hebben we in dit verkennend onderzoek in sommige gevallen pragmatische keuzes moeten maken. Er bleken bijvoorbeeld situaties te zijn waarbij meer dan één VvE aan een perceel waren gekoppeld. In vervolgonderzoek kan worden bekeken of het mogelijk is om beslisregels op te stellen die meer recht doen aan de complexiteit van de materie.**

Ook biedt deze studie inhoudelijk gezien nog verschillende aanknopingspunten voor vervolgonderzoek. Zo zou het interessant zijn om in vervolgonderzoek:

- Nauwkeuriger te bepalen waar het verschil in aantal VvE's volgens het Kadasterbestand en de KvK registratie vandaan komt.
- Een diepgaandere beschrijving van gemengde VvE's.
- Een groter aantal achtergrondkenmerken te betrekken bij het beschrijven van VvE's:
  - Gezinsamenstelling hoofdbewoners;
  - Herkomstgroepering hoofdbewoners.
- Meer kenmerken van de woningen mee te nemen:
  - Oppervlakte van het verblijfsobject.
- Op gebouwniveau naar de thematiek te kijken:
  - Welke gebouwen vallen onder een VvE?
  - Hoeveel gebouwen zijn er met meerdere VvE's? En wat zijn hun kenmerken?

Wellicht de belangrijkste aanvulling is om op lager regionaal niveau naar VvE's te kijken. Individuele gemeenten zouden de huidige inzichten kunnen gebruiken om gegevens op bijvoorbeeld wijk- en buurniveau nauwkeuriger in kaart te brengen. Ook zou de situatie in één bepaalde gemeente kunnen worden afgezet tegen de rest van Nederland. Deze onderzoeken zouden in samenwerking met lokale overheden kunnen worden uitgevoerd.

# Bronnen

Bron	Algemeen Bedrijven Register (ABR).
Algemene beschrijving	Het Algemeen Bedrijven Register (ABR) vormt voor het CBS de ruggengraat van het statistisch proces voor economische statistieken. Het ABR is een systeem waarin identificerende gegevens en structuurgegevens over alle bedrijven en instellingen (inclusief zelfstandigen) zijn geregistreerd. Hieruit worden de statistische eenheden bedrijfseenheid, ondernemingengroep en lokale bedrijfseenheid afgeleid. Het ABR bevat informatie over de economische activiteit en het aantal werkzame personen. Daarnaast bevat het ABR ook informatie over bepaalde 'events'. Een event geeft een gebeurtenis of wijziging weer binnen het ABR: bijvoorbeeld de oprichting, overname of opheffing van een bedrijf.
Leverancier	Kamer van Koophandel (KvK), Belastingdienst, Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV), De Nederlandsche Bank (DNB) en het CBS.
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	Gegevens worden doorlopend geactualiseerd.
Bijzonderheden	
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2015.
Variabelen gebruikt in huidige onderzoek	Verenigingen van Eigenaren. Coöperatieve flatexploitatieverenigingen.

Bron	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
Algemene beschrijving	De Basisregistraties Adressen en Gebouwen (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. Een adres is de door de bevoegde gemeente toegekende benaming, bestaande uit de naam van een openbare ruimte (straat), een nummeraanduiding (huisnummer en toevoegingen) en woonplaats. Adressen worden toegekend aan adresseerbare objecten uit de Basisregistratie Gebouwen. In de Basisregistratie Gebouwen zijn alle panden, verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen geregistreerd. Deze 'objecttypen' zijn afgebakend en voorzien van een unieke aanduiding. Bepaalde gegevens behorende bij de objecttypen (zoals de oppervlakte en het bouwjaar) zijn ook in de registratie opgenomen. Aan ieder object is minimaal één adres gekoppeld. Daarnaast zijn nevenadressen mogelijk. Aan panden zonder verblijfsobject (zoals onzelfstandige bijgebouwen) wordt geen adres toegekend.
Leverancier	De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de vulling van de BAG. Het Kadaster beheert de BAG en krijgt de gegevens aangeleverd door de gemeenten.
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	De BAG komt maandelijks beschikbaar.
Bijzonderheden	Het CBS maakt vanaf 1 januari 2012 gebruik van de BAG.
Peildatum huidige onderzoek	1 september 2015.
Variabelen gebruikt in huidige onderzoek	Bouwjaar. Gebruiksfunctie. Eigendom huurwoning (peildatum 1 januari 2014 <sup>1</sup> ).

<sup>1</sup>) Deze variabele komt uit de (verouderde) corporatielijst van 1 januari 2014. Cijfers gebaseerd op deze variabele dienen als voorlopige cijfers te worden behandeld.

Bron	Basisregistratie Kadaster (BRK).
Algemene beschrijving	De Basisregistratie Kadaster (BRK) bestaat uit de kadastrale registratie van onroerende zaken en zakelijke rechten en de digitale kadastrale kaart. Deze kaart bevat de digitale geometrie van de kadastrale percelen met een aantal attribootgegevens, waaronder het perceelnummer. Ook de grenzen van het rijk, de provincies en de gemeenten zijn onderdeel van deze kaart. De Digitale kadastrale kaart toont de ligging van kadastrale percelen ten opzichte van de omgeving. De kaart is geschikt voor gebruik in geografische informatiesystemen (GIS). Op de kaart staan perceelnummers, de belangrijkste bebouwing, straatnamen en huisnummers.
Leverancier	Kadaster.
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	Gegevens worden doorlopend geactualiseerd.
Bijzonderheden	De BRK bevat authentieke en niet-authentieke gegevens. Een gegeven is authentiek als het als zodanig wordt aangemerkt in de wet van een basisregistratie of via een algemene maatregel van bestuur. Een authentiek gegeven hoort bij één basisregistratie. Het is van hoogwaardige kwaliteit, zodat een overheidsinstelling het kan gebruiken zonder nader onderzoek te hoeven doen. Authentieke gegevens in de kadastrale registratie zijn kadastrale aanduidingen, rechten (met uitzondering van erfdiensbaarheden), kadastrale grootte en persoonsgegevens van eigenaren, beperkt gerechtigden en beslagleggers.
Peildatum huidige onderzoek	1 januari 2015.
Variabelen gebruikt in huidige onderzoek	(Fictieve) Verenigingen van Eigenaren. Coöperatieve flatexploitatieverenigingen. Appartementsrechten. Adressen. Energie label.



Bron	Basisregistratie Personen (BRP).
Algemene beschrijving	De Basisregistratie Personen is de digitale bevolkingsregistratie van Nederland, en sinds 2014 de wettelijke opvolger van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De BRP wordt bijgehouden door de Nederlandse gemeenten en bevat gegevens over alle mensen die in Nederland woonachtig zijn, of zijn geweest, of een relatie hebben met de Nederlandse overheid. Elke persoon die langer dan 4 maanden rechtmatig verblijft in Nederland, moet ingeschreven worden als ingezetene. Wanneer iemand niet aan deze voorwaarden voldoet maar wel een relatie heeft met de Nederlandse overheid, wordt de persoon ingeschreven als niet-ingezetene. Te denken valt aan mensen die buiten Nederland wonen en hier werken, studeren, onroerend goed bezitten, vanuit Nederland een uitkering genieten, enzovoorts. Het bestand bevat gegevens als geboortedatum, geslacht, geboorteland en woonplaats. Voor ingezetenen wordt een adres in Nederland geregistreerd, voor niet-ingezetenen een adres buiten Nederland.
Leverancier	Gemeenten.
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	Er worden doorlopend cijfers ontvangen, sinds 1 oktober 1994.
Bijzonderheden	De bijzondere gemeenten Bonaire, Saba en Sint Eustatius zijn niet aangesloten op de BRP.
Peildatum huidige onderzoek	1 september 2015.
Variabelen gebruikt in huidige onderzoek	Hoofdbewoner. Leeftijd. Herkomstgroepering. Huishoudsamenstelling.

Bron	Regionaal Inkomensonderzoek (RIO).
Algemene beschrijving	Het Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) bevat uit registraties afgeleide gegevens over het jaarinkomen van personen en huishoudens in Nederland. Het bestand heeft als doel een beeld te geven van de verdeling van inkomens naar landsdeel, provincie, COROP-gebied, grootstedelijke agglomeratie, stadsgewest en gemeente. De doelpopulatie bestaat uit de Nederlandse bevolking op 31 december van een onderzoeksjaar. Het betreft alleen personen die zijn ingeschreven in de GBA.
Leverancier	De belangrijkste berichtgevers zijn de Belastingdienst en Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO).
Integraal of steekproef	Tot en met 2009 steekproef, vanaf 2010 integraal.
Periodiciteit	Jaarlijks sinds 1998.
Bijzonderheden	Het RIO over 2009 en eerder is een steekproefonderzoek. Zoals bij ieder steekproefonderzoek hebben deze uitkomsten daarom een betrouwbaarheidsmarge. Meer informatie via <a href="http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/dataverzameling/regionaal-inkomensonderzoek-rio.htm">www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/dataverzameling/regionaal-inkomensonderzoek-rio.htm</a> .
Peildatum huidige onderzoek	2013.
Variabelen gebruikt in huidige onderzoek	Gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen.

Bron	Waardering Onroerende zaken-registratie (WOZ).
Algemene beschrijving	Het CBS verzamelt gegevens over de waarde van het onroerend goed op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze wet verplicht gemeenten al het onroerend goed (WOZ objecten), inclusief al het in aanbouw zijnde en leegstaande onroerend goed, binnen de gemeentegrenzen periodiek te taxeren. Op basis van de WOZ registratie kan voor woonruimten de eigendomssituatie en waarde van de woning en het feitelijk gebruik worden vastgesteld. De WOZ registratie is voor één peilmoment per jaar (1 januari) beschikbaar. In het bestand staan alle WOZ objecten in Nederland, met uitzondering van de WOZ objecten die getypeerd zijn als "uitgezonderd gebouwd object" (gebruikscodes 31). WOZ objecten die voor de onroerend zaak belasting (ozb) verplicht zijn vrijgesteld (onder meer infrastructurele werken en kerken) zijn in het algemeen niet meegenomen, terwijl WOZ objecten die vanwege een facultatieve gemeentelijke belastingverordening voor de OZB zijn vrijgesteld (zoals gemeentelijke gebouwen en kassen) wel zijn meegenomen.
Leverancier	Gemeenten.
Integraal of steekproef	Integraal.
Periodiciteit	Jaarlijks sinds 1997.
Bijzonderheden	
Peildatum huidige onderzoek	1 september 2015.
Variabelen gebruikt in huidige onderzoek	WOZ waarde (waardepeildatum 1 januari 2014). Koopwoning of huurwoning (peildatum 1 januari 2015).

# Begrippen

## **COROP-gebied**

Een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek. De COROP-indeling is een regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in.

## **Energielabel woningen**

Bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen is een energielabel verplicht. Het label laat de energieprestatie van de woning zien en maakt duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklassen voor woningen lopen van A t/m G, oftewel van weinig naar veel besparingsmogelijkheden.

## **Fictieve VvE**

VvE's die bij een systeemwisseling van het Kadaster in 1990 zijn aangemaakt voor appartementsrechten waarvoor geen VvE stond geregistreerd. Voor sommige fictieve VvE's geldt dat zij later alsnog zijn opgericht. Dit is echter niet door het Kadaster geregistreerd.

## **Gebruiksfunctie**

De gebruiksfunctie in de BAG van een adresseerbaar verblijfsobject, zoals woonfunctie of logies.

## **Gemengde VvE**

VvE's waarin zowel koopwoningen als huurwoningen voorkomen.

## **Gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen**

Het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. In deze publicatie is dit huishoudinkomen, gebaseerd op 2013 gegevens, meegenomen in vier 25%-groepen. De maximumwaarde van het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudinkomen van de 1e 25%-groep bedraagt 15,9 duizend euro, de maximumwaarde van de 2e 25%-groep bedraagt 21,1 duizend euro en de maximumwaarde van de 3e 25%-groep bedraagt 28,6 duizend euro.

## **Herkomstgroepering**

In de CBS-indeling naar herkomstgroepering worden personen ingedeeld op grond van hun geboorteland en dat van hun ouders.

Autochtonen zijn personen van wie beide ouders in Nederland geboren zijn. Allochtonen zijn personen van wie minstens één ouder in het buitenland geboren is.

De volgende categorieën van herkomstgroepering worden onderscheiden:

- autochtonen;
- westerse allochtonen. Het land van herkomst is gelegen in Europa (met uitzondering van Nederland en Turkije), Noord-Amerika, Indonesië, Japan en Oceanië;
- niet-westerse allochtonen. Het land van herkomst is Turkije of een land in Afrika, Azië (met uitzondering van Indonesië en Japan) of Latijns-Amerika.

## **Huurwoning**

Woningen in eigendom van 'toegelaten instellingen' (woningcorporaties), gemeentelijk woningbedrijf, van institutionele beleggers, stichtingen of van particulieren die de woning verhuren aan de bewoner.

**In bezit woningcorporatie**

Een woning die in het bezit is van een toegelaten instelling volkshuisvesting of een gemeentelijk woningbedrijf. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs.

**In bezit overige verhuurders**

Een huurwoning die niet in het bezit is van een woningcorporatie.

**Koopwoning**

Een woning die eigendom is of wordt van de (toekomstige) bewoners.

**Verblijfsobject**

De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Een verblijfsobject is dus een verzamelnaam voor alle woningen, gebouwen en andere objecten op een bepaald adres in Nederland. Verblijfsobjecten kunnen verschillende functies en ook meerdere functies hebben. Hebben ze een woonfunctie dan wordt het een woning genoemd. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Maar er zijn ook andere functies mogelijk zoals logies (recreatiewoning, hotel), winkel of industrie.

**Woning**

Een verblijfsobject met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.

**Waarde Onroerende Zaken**

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

# Afkortingen

ABR	Algemeen Bedrijven Register
BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BRK	Basisregistratie Kadaster
BRP	Basisregistratie Personen
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CBS-CvB	Centrum voor Beleidsstatistiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek
cfv	Coöperatieve Flatexploitatievereniging
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
KvK	Kamer van Koophandel
RIO	Regionaal Inkomens Onderzoek
VvE	Vereniging van Eigenaren
WOZ	Waarde Onroerende Zaken

# Medewerkers

Hanneke Posthumus

Marjan Verberk

Ilona Bouhuijs

Marja Exterkate

Marion Sterk

## Centrum voor Beleidsstatistiek

Het CBS verzamelt gegevens bij personen, bedrijven en instellingen om deze daarna te verwerken tot statistische informatie over groepen mensen, bedrijven en hun omgeving. De resultaten stelt het CBS voor iedereen beschikbaar. Voor sommige vragen is deze informatie, die beschikbaar wordt gesteld via de CBS-website [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), echter niet toereikend. In dat geval kunnen externe partijen zich wenden tot het Centrum voor Beleidsstatistiek (CBS-CvB).

Het CBS-CvB bepaalt in nauw overleg met de klant welke informatie in welke vorm beschikbaar en nuttig is voor het beantwoorden van de vraag. Daarna voert het CBS-CvB het onderzoek uit en beschrijft de resultaten in een rapport of maatwerkpublicatie. Alle uitkomsten en publicaties worden openbaar gemaakt en zijn te vinden op de website van het CBS-CvB ([www.cbs.nl/cvb](http://www.cbs.nl/cvb)).

Vragen over deze publicatie kunnen gestuurd worden aan CBS-CvB onder vermelding van het referentienummer 15107. Ons e-mailadres is [maatwerk@cbs.nl](mailto:maatwerk@cbs.nl).