

Utiliteitsbouw in VvE-beheer

Gebouwtypen en eigendomsverhoudingen



TNO Publiek › TNO 2026 R10006

9 januari 2026

TNO 2026 R10006 – 9 januari 2026

Utiliteitsbouw in VvE-beheer

Gebouwtypen en eigendomsverhoudingen

Auteurs	Maarten van Schie, Viraisha Bhoewar, Charlotte Jansen
Rubricering rapport	TNO Publiek
Bijlagen	TNO Publiek
Aantal pagina's	36 (excl. voor- en achterblad)
Aantal bijlagen	1
Opdrachtgever	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Alle rechten voorbehouden

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van TNO.

© 2026 TNO

Foto voorpagina: A. Bakker, licentie CC BY 3.0 [\[link\]](#)

Samenvatting

In dit onderzoek in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening maken we inzichtelijk hoeveel utiliteitsgebouwen onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren (VvE). VvE's bieden een aanvullende uitdaging bij verduurzaming van gebouwen, omdat het per definitie een verzameling van verschillende eigenaren betreft die gezamenlijk tot een aanpak moeten komen voor bijvoorbeeld de isolatie van de gebouwschil. Het gaat hierbij over o.a. woningen met een winkel, appartementencomplexen, zorgcentra, maar ook kleine bedrijfsunits op bedrijventerreinen, zorgcentra en vakantieparken.

De Europese richtlijn EPBD IV (Energy Performance of Buildings Directive) verplicht lidstaten de energieprestatie van gebouwen binnen de utiliteitsbouw te verbeteren. Doel van de EPBD is het realiseren van een zeer energiezuinige en fossielvrije gebouwde omgeving tegen 2050. Een van de onderdelen van de EPBD is de Minimum Energy Performance Standards (MEPS) voor bestaande gebouwen binnen de utiliteitsbouw (art. 9 EPBD). Hierbij moeten de 16% slechts presenterende gebouwen in 2030 en de 26% slechtst presterende gebouwen in 2033 verbeterd zijn. De invulling van de MEPS vraagt meer inzicht in de gebouwenvoorraad en de energetische kwaliteit daarvan.

Van de 1 miljoen utiliteitsgebouwen met een of meerdere verblijfsobjecten zijn 110 duizend gebouwen onderdeel van een VvE. Wanneer we de schuurtjes, kleine industriële locaties en vakantiewoningen eraf halen, blijven er 67 duizend gebouwen over, of 12,7% van het totaal. Wat er overblijft zijn gebouwen die (ook) gebruikt worden voor functies anders dan wonen of 'overig'¹. De grootste groep utiliteitsbouw in VvE's zijn gebouwen in combinatie met woningen. Het gaat hierbij over 49 duizend gebouwen. Ongeveer de helft van de gebouwen heeft minstens een (indicatief) label C.

Hoofdcategorie	Totaal aantal gebouwen	Gebouwen met een VvE
Utiliteitsbouw bij woningen	223.753	48.985
Gebouwen met industrie functie	158.472	10.221
Maatschappelijk vastgoed	48.850	1.598
Commercieel vastgoed	96.097	5.973
Totaal	527.172	66.777

Figuur 0.1.1: Totaal aantal gebouwen utiliteitsbouw, utiliteitsgebouwen met een VvE, en utiliteitsgebouwen met een VvE.

Bij een VvE is een gebouw of perceel is gesplitst in verschillende appartementen, die allemaal een eigen eigenaar kunnen hebben. Deze appartementen komen in de BAG overeen komen met 'verblijfsobjecten': een gebouw of gebouwdeel met een eigen adres. Voor de kenmerken van utiliteitsbouw binnen VvE's hebben we primair gekeken naar aantal verblijfsobjecten binnen gebouwen, dit geeft een indicatie van het mogelijk aantal verschillende eigenaren. Daarnaast hebben we gekeken naar oppervlakte, bouwjaar, stedelijkheid van de locatie in relatie tot energielabel.

¹ het gaat hierbij om de zogenoemde industrie-, winkel-, kantoor-, logies-, sport-, gezondheidszorg-, onderwijs-, bijeenkomst- en celfunctie.

Binnen de utiliteitsbouw in combinatie met woningen zijn gebouwen met 3-10 verblijfsobjecten verreweg de grootste groep. Dit zijn ook vaak gebouwen kleiner dan 500 m² die gebouwd zijn vóór 1975 en zich bevinden in een hoogstedelijke omgeving. Het gaat hier over circa 8 duizend gebouwen met hoogstens een indicatief label D. Commercieel vastgoed en gebouwen met industriefunctie hebben juist vaak maar één verblijfsobject (bijvoorbeeld als aanbouwen bij winkelpanden en bedrijfsunits op een gedeeld terrein), maatschappelijk vastgoed is op vrijwel alle vlakken gelijkmatiger verdeeld dan de overige categorieën.

Qua eigendomsconstructies zijn in ongeveer 80% van alle VvE's bij gebouwen met woningen en bij gebouwen met een industriefunctie natuurlijke personen betrokken als één van de eigenaren, bij maatschappelijk en commercieel vastgoed is dit minder dan de helft. Industrieel en commercieel vastgoed is vaak in het bezit van natuurlijke personen en bedrijven, ongeacht de aanwezigheid van VvE's of de energetische kwaliteit: het gaat hierbij over ca 90% respectievelijk 80% van alle verblijfsobjecten. Ongeacht het type gebouw hebben natuurlijke personen meer bezit in gebouwen met een VvE, maar hun aandeel neemt af naarmate een gebouw meer verblijfsobjecten bevat. Opvallend is dat ze ook een groter aandeel bezitten van gebouwen met slechtere labels (G t/m D), in alle categorieën van gebouwen.

Er zijn iets meer dan 10 duizend gebouwen met méér dan 1 VvE, typisch omdat het gebouw dan is opgesplitst in sub-VvE's waarbinnen verschillende gebouwdelen en eigenaren verzameld zijn. Dit gaat hoofdzakelijk over gebouwen waarin utiliteitsbouw voorkomt samen met woningen, en komt zowel voor bij gebouwen met maar 2 verblijfsobjecten als bij complete winkelcentrumgebieden met meerdere bouwblokken, zoals bij Leidsche Rijn en het centrum van Almere. Gebouwen met meerdere VvE's hebben in de regel iets betere energielabels, al lijkt dit in de eerste plaats te verklaren doordat dit ook vaak jongere gebouwen zijn.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inhoudsopgave.....	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Doel en onderzoeksvragen.....	4
1.2 Leeswijzer	4
2 Methode	6
2.1 Definities en afbakening	7
3 Gebouwtypen en labelverdeling	10
3.1 Aandeel totale voorraad utiliteitsbouw	10
3.2 Utiliteitsbouw in combinatie met woningen	11
3.3 Gebouwen met een industrie functie	15
3.4 Maatschappelijk vastgoed	18
3.5 Commercieel vastgoed.....	21
4 Eigendomsconstructies.....	24
4.1 Totaal utiliteitsbouw.....	24
4.2 Gebouwen met woningen in combinatie met utiliteitsbouw.....	25
4.3 Gebouwen met industrie functie	26
4.4 Maatschappelijk vastgoed	27
4.5 Commercieel vastgoed.....	28
4.6 Gebouwen met meerdere VvE's.....	29
 Bijlage	
Bijlage A: Indicatieve labelverdeling van utiliteitsbouw in VvE's naar gebouwtipe of deelcategorie uit de Verrijkte BAG 2.0	34

1 Inleiding

De Europese richtlijn EPBD IV (Energy Performance of Buildings Directive) verplicht lidstaten de energieprestatie van gebouwen binnen de utiliteitsbouw te verbeteren. Doel van de EPBD is het realiseren van een zeer energiezuinige en fossielvrije gebouwde omgeving tegen 2050. Een van de onderdelen van de EPBD is de Minimum Energy Performance Standards (MEPS) voor bestaande gebouwen binnen de utiliteitsbouw (art. 9 EPBD). Hierbij moeten de 16% slechts presenterende gebouwen in 2030 en de 26% slechtst presterende gebouwen in 2033 verbeterd zijn. De invulling van de MEPS vraagt meer inzicht in de gebouwenvoorraad en de energetische kwaliteit daarvan.

Een blinde vlek bij de invulling van de MEPS zijn utiliteitsgebouwen binnen Verenigingen van Eigenaren (VvE's). VvE's bieden een aanvullende uitdaging omdat het per definitie een verzameling van verschillende eigenaren betreft die gezamenlijk tot een aanpak moeten komen voor bijvoorbeeld de isolatie van de gebouwschil. Specifiek bij de combinatie met utiliteitsbouw betekent de aanwezigheid van een VvE typisch een verzameling van verschillende functies en typen gebruikers binnen een vereniging, met betrokkenheid van bijvoorbeeld winkелеigenaren, schoolbesturen, en supermarktketens.

Met de Verrijkte BAG 2.0, ontwikkeld door TNO, is een stap gezet in het structureren van de diversiteit van gebouwen met verschillende verzamelingen aan functies in de utiliteitsbouw. In opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden in dit onderzoek die gegevens gecombineerd met gegevens over betrokken eigenaren, in het bijzonder bij gecombineerd bezit door verschillende partijen verenigd in een VvE.

1.1 Doel en onderzoeksvragen

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de utiliteitsgebouwen die zich binnen een VvE bevinden qua aantallen en eigendomsstructuur, ten behoeve van de vormgeving van een beleidsaanpak rondom het uitfasen van de gebouwen met slechte labels. In dit onderzoek beantwoorden daartoe we de volgende onderzoeksvragen:

1. Welk aandeel van de utiliteitsbouw is onderdeel van een VvE?
2. Welke kenmerken heeft die utiliteitsbouw binnen VvE's?
3. Wat zijn de eigendomsconstructies binnen de VvE's waar utiliteitsbouw onderdeel van uitmaakt?

We hebben gekeken naar het aantal gebouwen en de gebruiksoppervlakte utiliteitsbouw die zich binnen VvE's bevindt, de (indicatieve) energielabels van die gebouwen, en qua verdere kenmerken naar bouwjaar, grootte, ligging en bouwtype.

1.2 Leeswijzer

Dit rapport heeft de vorm van een beschrijvende rapportage. De hoofdstukken geven antwoord op de onderzoeksvragen opgesplitst in enerzijds gebouweigenschappen, anderzijds betrokken eigenaren.

- De belangrijkste bevindingen en conclusies zijn te vinden aan het begin van dit rapport in de **samenvatting**.
- De werkwijze, afbakening en definities zijn te vinden in **hoofdstuk 2**.

- In **hoofdstuk 3** hebben we de inzichten en kerngetallen bijeengebracht m.b.t. de aantallen gebouwen en indicatieve labelverdelingen. Dit is geordend op basis van de hoofdcategorieën uit de Verrijkte BAG (utiliteitsbouw i.c.m. woningen, industriële gebouwen, maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed). Hiermee wordt antwoord gegeven op deelvragen over het aandeel utiliteitsbouw binnen VvE's en de kenmerken hiervan.
- In **hoofdstuk 4** beschrijven we de eigendomsconstructies zowel binnen als buiten VvE's, langs dezelfde categorieën als hoofdstuk 2. We staan hier aanvullend stil bij gebouwen met meerdere VvE's.

2 Methode

In dit onderzoek hebben we de Verrijkte BAG 2.0 (peildatum december 2024) gecombineerd met informatie van het Kadaster over het bezit van (onderdelen van) de gebouwen in de dataset. Op basis hiervan geven we een beeld van de utiliteitsbouw in VvE-beheer in relatie tot de gehele voorraad, kenmerken van deze gebouwen, en de verdeling van betrokken partijen (eigendomsstructuur). Dit is hoofdzakelijk een beschrijvende studie: de beschikbare data wordt zo inzichtelijk mogelijk beschreven.

In de Verrijkte BAG 2.0 (van Schie & van Tuyl 2025)² is een zo ruim mogelijke selectie gemaakt van gebouwen die zijn te beschouwen als utiliteitsbouw. De relevante gebouwen zijn vaak een verzameling van verschillende functies. In de Verrijkte BAG 2.0 is hier specifiek een oplossing voor gevonden door gebouwen eenduidig aan een categorie toe te wijzen op basis van gebouwkenmerken (zie paragraaf 2.1.2 op de volgende pagina). Daarnaast zijn energielabels gekoppeld aan deze gebouwen: waar beschikbaar op basis van gemeten labels, en anders met een indicatief label op basis van het bouwjaar.³ Deze gegevens zijn gebruikt om tot labelverdelingen te komen. Waar nodig groeperen we gebouwen t/m label D en vanaf label C om te komen tot een onderscheid tussen 'betere' en 'slechtere' labels. In de grafieken is alles vanaf A+ gegroepeerd als 'A+ of hoger'.

Het Kadaster heeft voor gebouwen uit de Verrijkte BAG 2.0, voor zover beschikbaar, informatie verschaft over de eigenaren (peildatum 1 januari 2025). Voor eigenaren zijn de rechtsvorm en een geanonimiseerd identificatienummer meegegeven. Hiermee is het type eigenaar te identificeren en bijvoorbeeld of het een overheid, bedrijf, of natuurlijk persoon betreft. Op basis van gebouw en/of perceel heeft het Kadaster aangegeven of er een VvE betrokken is, en ook hieraan een geanonimiseerd identificatienummer meegegeven.

De analyse is steeds vormgegeven langs de eigenschappen van groepen van gebouwen. De belangrijkste selectie is steeds de aanwezigheid van een VvE. Daarbinnen is een deelselectie gemaakt van voor de MEPS relevante gebouwen: dit betekent hoofdzakelijk dat garages en kleine opslaglocaties zijn uitgezonderd van de analyse (dit beschrijven we in paragraaf 3.1). Deze resterende gebouwen zijn steeds vergeleken in deelselecties, eventueel met de soortgelijke gebouwen zonder VvE's. Verdere groeperingen zijn gemaakt op basis van de eerdergenoemde hoofdcategorieën, en gebouwkenmerken: waarbij het aantal verblijfsobjecten (meestal ook eigen adressen) binnen het gebouw veel is gebruikt om nog meer structuur te geven aan de data.

De gebouwkenmerken hebben we grotendeels opgehaald uit de BAG zelf: aantal verblijfsobjecten per gebouw, totaaloppervlakte van alle verblijfsobjecten en bouwjaar. Voor de totaaloppervlakken hebben we de oppervlakken van verblijfsobjecten met alleen de functie wonen en overige gebruiksfunctie niet meegenomen. De stedelijkheidsklasse hebben we herleid uit de CBS Wijk en Buurt statistiek (kerncijfers 2024). Gebouwen zijn gekoppeld aan een buurt, en daaruit zijn gegevens van de buurt herleid.

² Van Schie, M. & van Tuyl, M. (2025). Verrijkte BAG 2.0. TNO 2025 R11194.

³ Voor de recentere gebouwen (gebouwd na 1982) zijn hier voor veel functies nieuwbouwnormen aan te verbinden.

2.1 Definities en afbakening

2.1.1 Eenheden van analyse

De basiseenheid in dit onderzoek is het gebouw, dit zijn voor renovatiemaatregelen een belangrijke fysieke eenheid met een eigen gebouwschil. De BAG, de basisregistratie met alle adressen en gebouwen in Nederland, heeft het over panden in plaats van gebouwen, deze termen worden in dit rapport uitwisselbaar gebruikt. Ook percelen en verblijfsobjecten komen terug in de analyse. Deze verschillende eenheden zijn terug te zien in Figuur 2.1. VvE's kunnen op zowel gebouw- als perceelniveau voorkomen, eigendom is in dit onderzoek verbonden aan individuele verblijfsobjecten. Verblijfsobjecten zijn ruimtes binnen een gebouw die met een eigen voordeur zijn af te sluiten, zoals een appartement of winkelruimte.



Figuur 2.1: Een voorbeeld van een grondperceel (rode contour) met daarop verschillende gebouwen (één gebouw in blauwe contour), die weer zijn opgedeeld in appartementen (groene contour). Bron: Google Maps, BAGViewer, bewerking TNO.

2.1.2 Utiliteitsbouw

Utiliteitsbouw betreft in deze studie in de eerste plaats alle gebouwen die worden gebruikt voor doeleinden anders dan wonen (zie voor meer detail Van Schie & Van Tuyl 2025). Het gaat hier vaak over combinaties van gebruik, en daarom is de gebouwtypering tot stand gekomen aan de hand van een beslisboom. Eerst zijn de gebouwen gekenmerkt op basis van gebiedstypering en sectorale gegevens, bijvoorbeeld de aanwezigheid van scholen. Bij de overgebleven gebouwen is eerst gekeken of er woningen aanwezig waren, deze gebouwen zijn gecategoriseerd als 'utiliteitsbouw in combinatie met woningen'. Uit de overgebleven gebouwen zijn de 'gebouwen met een industriefunctie' gecategoriseerd, en daarna de gebouwen met onderwijs, zorg en sportfunctie als 'maatschappelijk vastgoed'.

Deze gebouwen komen ook vaak uit de gebiedstypering. Ten slotte is het ‘commercieel vastgoed’ gecategoriseerd, met het restant aan winkels, kantoren en gebouwen met bijeenkomstfunctie (vaak horeca).⁴

Voor energiebesparende maatregelen beschouwen we verblijfsobjecten met de ‘overige gebruiksfunctie’ als niet relevant, dit zijn meestal garages of passageruimtes die in de regel niet worden verwarmd. Gebouwen met industrie functie worden zo veel mogelijk als eigenstandige categorie beschreven. Tenzij anders vermeld kijken we bij oppervlakken naar de oppervlakte utiliteitsbouw m.u.v. de overige gebruiksfunctie. De selectie relevante gebouwen wordt in hoofdstuk 2 nog verfijnd, waarbij wordt stil gestaan bij de extra benodigde stappen om de analyse zo inzichtelijk mogelijk te maken m.b.t. uitdagingen bij de renovatie van utiliteitsbouw in VvE's (zie paragraaf 3.1).

2.1.3 Energetische kwaliteit en indicatieve labels

De MEPS vragen inzicht in de energetische kwaliteit van gebouwen, die typisch wordt aangeduid met energielabels. Energielabels zijn beschikbaar op het niveau van verblijfsobjecten of delen daarvan.

Slechts een deel van de voorraad heeft een afgegeven energielabel (zie Tabel 2.1). Waar afgegeven labels beschikbaar waren, hebben we op basis van de beschikbare labels een energielabel toegekend aan het gebouw. Waar geen afgegeven labels beschikbaar waren is een indicatief label toegekend op basis van het bouwjaar en de op dat moment geldende bouwnormen (zie Sipma 2023, p.47⁵). We gaan in deze studie dus uit van de *geregistreerde* werkelijkheid. Als gebouwen zijn gerenoveerd zonder dat hierna een nieuw label is afgegeven is dat niet in de gebruikte data terug te vinden. Dit betekent dat de analyse hier een onderschatting geeft van de energetische kwaliteit.

Tabel 2.1: Aandeel van de voor deze studie geanalyseerde gebouwen met en zonder VvE met minstens één afgegeven energielabel.

Hoofdcategorie	Gebouwen zonder VvE met afgegeven label	Gebouwen met VvE met afgegeven label
Utiliteitsbouw i.c.m. woningen	15%	44%
Industriële gebouwen	22%	24%
Maatschappelijk vastgoed	26%	54%
Commercieel vastgoed	39%	53%

2.1.4 VvE's in relatie tot gebouwen en percelen

VvE's komen tot stand wanneer een perceel of gebouw middels een splitsingsakte wordt onderverdeeld in appartementen conform het Burgerlijk Wetboek⁶. De VvE blijft eigenaar van de onderdelen die niet zijn onder te verdelen, zoals bijvoorbeeld een gedeelde entree en passageruimtes, een binnentuin of garage, en de gebouwschil. O.a. vanwege de verantwoordelijkheid voor de gebouwschil is de VvE ook de verantwoordelijke rechtspersoon voor verschillende renovatiemaatregelen.

⁴ In de Verrijkte BAG 2.0 blijven de gebouwen met alleen een ‘overige gebruiksfunctie’ dan nog over, dit betreft o.a. parkeergarages, boxen en infrastructurele gebouwen. Die zijn hier niet mee genomen, maar in de Verrijkte BAG als ‘overig gebruik’ gecategoriseerd.

⁵ Sipma, J. (2023). Verrijkte BAG ter ondersteuning van lokale energetische vraagstukken. TNO 2023 P10648.

⁶ [Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Titel 9](#).

We hebben in deze studie gekozen voor gebouwen als basiseenheid van de analyse. Alhoewel dit de meest voorkomende eenheid is waarop een VvE betrekking heeft, zijn er ook variaties die een eenduidige analyse bemoeilijken. Soms heeft de VvE betrekking op een perceel, met daarop meerdere gebouwen. Om deze reden kunnen er ook gebouwen zijn met maar één verblijfsobject die toch bij een VvE horen. Voorbeelden zijn winkelpassages. Daarnaast zijn sommige VvE's onderverdeeld in sub-VvE's, die bijvoorbeeld verantwoordelijk zijn voor alleen de woningen, winkels of installaties in een gebouw, of die verantwoordelijk zijn voor een gebouw met appartementen op een perceel. VvE's horende bij een perceel komen op enkele plekken terug in de analyse, en worden waar mogelijk apart behandeld. Aan het einde van deze rapportage kijken we afzonderlijk naar gebouwen met sub-VvE's.

2.1.5 Typen rechtspersonen

Er zitten 17 verschillende typen rechtspersonen in de data, die variëren van natuurlijk persoon en stichting tot commanditaire vennootschap en kerkgenootschap. We hebben deze typen voor dit rapport teruggebracht tot zes categorieën (zie Tabel 2.2).

Tabel 2.2: Groepering van typen rechtspersonen in deze studie

Type rechtspersoon in deze studie	Rechtsvormen in de brondata
Natuurlijk rechtspersoon	Natuurlijk persoon
Bedrijf	Besloten vennootschap, naamloze vennootschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma
Maatschappelijk rechtspersoon	Stichting, vereniging, coöperatieve vereniging
Overheid	Publiekrechtelijke rechtspersoon
VvE	Vereniging van eigenaren
Overig	Kerkgenootschap, buitenlands rechtspersoon, raadpleeg (ingeschreven) stuk, mandeligheid, onderlinge waarborgmaatschappij, stuk, instantie of project, rechtspersoon in oprichting

3 Gebouwtypen en labelverdeling

Op basis van gegevens uit de Basisregistratie Kadaster (BRK) is een selectie gemaakt van de voorraad utiliteitsbouw waarbij VvE's zijn betrokken (paragraaf 3.1). We geven hier een beschrijving van de gebouwen en de indicatieve labelverdeling. Dit doen we in de eerste plaats op basis van typen gebouwen – utiliteitsbouw in combinatie met woningen (paragraaf 3.2), utiliteitsbouw met industrie (paragraaf 3.3), maatschappelijk vastgoed (paragraaf 3.4) en commercieel vastgoed (paragraaf 3.5). Met deze indeling houden we rekening met de verschillen tussen woningen, industrie en ander type vastgoed in de manier waarop het mogelijk aan eisen van de EPBD IV zal moeten voldoen. Vervolgens geven we voor gebouwen met VvE's aan uit hoeveel verblijfsobjecten ze bestaan.

We beschrijven de gebouwtypen en de energetische kwaliteit voor zover die is af te leiden uit labels en bouwjaren. Waar mogelijk geven we de indicatieve labelverdeling die in de Verrijkte BAG 2.0 is opgesteld.

3.1 Aandeel totale voorraad utiliteitsbouw

De Verrijkte BAG 2.0 gaat uit van 1,2 miljoen gebouwen die mogelijk relevant zijn als utiliteitsbouw, op basis van informatie uit de BAG, de Basisregistratie Topografie (BRT) en een aantal sectorale databestanden zoals DUO. Het zijn gebouwen die een functie hebben anders dan wonen, en/of duidelijk zijn te herkennen als bijvoorbeeld onderdeel van een ziekenhuiscomplex, legerplaats, of industrieel terrein.

Onder deze 1,2 miljoen gebouwen vallen ook 210 duizend gebouwen zonder verblijfsobject: hiervoor zijn in deze studie geen eigendomsgegevens. Dit zijn vaak secundaire gebouwen op een kavel waar het adres bij een ander gebouw hoort; dit kunnen ook grote gebouwen en gebouwdelen zijn zoals aanbouwen bij ziekenhuizen, kassen en bedrijfshallen. Het is te verwachten dat hier geen andere eigenaar voor is dan voor het hoofdobject, en dat deze objecten voor de voorliggende analyse niet meegenomen hoeven te worden.

Tabel 3.1: Hoofdcategorieën in de Verrijkte BAG 2.0 met aantal gebouwen, gebouwen zonder verblijfsobject, en de oppervlakten van alle verblijfsobjecten binnen deze gebouwen.

Categorie	Gebouwen	%	Waarvan zonder vbo	%	Opp. vbo (km ²)	%
Utiliteitsbouw in combinatie met woningen	224.022	18%	-	0%	192,0	26%
Gebouwen met industrie functie	272.529	22%	94.785	45%	310,2	42%
Maatschappelijk vastgoed	68.549	6%	15.164	7%	113,0	15%
Commercieel vastgoed	299.961	23%	77.639	37%	109,2	14%
Overig gebruik	363.191	30%	23.154	11%	22,2	3%
Totaal	1.228.252	100%	210.742	100%	746,5	100%

Voor iets meer dan 1 miljoen (1.013.047) gebouwen zijn eigendomsgegevens beschikbaar. Van deze gebouwen zijn 110 duizend gebouwen onderdeel van een VvE. Dit betreft ook nog 23 duizend 'overige gebouwen' waaronder schuurtjes en (parkeer)garages, en 10 duizend kleine industriële gebouwen kleiner dan 100 m². Deze objecten vallen niet onder de MEPS en vallen voor de rest van de analyse buiten beschouwing. Daarnaast zijn 9,5 duizend vakantiewoningen onderdeel van VvE's – hier is de VvE verantwoordelijk voor het park als geheel en de gedeelde faciliteiten. Zij worden beschouwd als woningen en worden in de rest van de analyse ook buiten beschouwing gelaten. Er blijven zo 527 duizend gebouwen die voor deze analyse gebruikt worden.

Er blijven 67 duizend gebouwen over binnen VvE's. 12,7% van het totaal (Tabel 3.2). Deze gebouwen beschouwen we als de voor de MEPS relevante utiliteitsbouw in VvE beheer. In de rest van de analyse kijken we alleen naar deze gebouwen. Verreweg de grootste groep van utiliteitsgebouwen die onderdeel uitmaakt van een VvE zijn gebouwen waar utiliteitsbouw voorkomt samen met woningen. Het gaat over 73% van alle utiliteitsgebouwen binnen een VvE.

Tabel 3.2: Aantallen gebouwen in totaal en binnen een VvE, verdeeld over de hoofdcategorieën uit de Verrijkte BAG 2.0

Hoofdcategorie	Totaal aantal gebouwen	Gebouwen met een VvE
Utiliteitsbouw bij woningen	223.753	48.985
Gebouwen met industrie functie	158.472	10.221
Maatschappelijk vastgoed	48.850	1.598
Commercieel vastgoed	96.097	5.973
Totaal	527.172	66.777

3.2 Utiliteitsbouw in combinatie met woningen

De grootste groep utiliteitsbouw in combinatie met woningen bestaat uit 3 tot 10 verblijfsobjecten. Dit zijn vaak gebouwen in binnensteden met meerdere bovenwoningen. Er zijn nog 11 duizend gebouwen met méér dan 10 verblijfsobjecten, hier bevinden zich ook de meeste verblijfsobjecten (78%). Er is ook een groep van 12 duizend gebouwen met twee verblijfsobjecten, bijvoorbeeld winkels met en bovenwoning. Er is nog een klein aantal (826)

gebouwen met één verblijfsobject, dit zijn bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen of gebouwen met een uitbouw waarvoor het perceel is gesplitst in appartementsrechten.

Tabel 3.3: Aantallen gebouwen in totaal, binnen een VvE en binnen een VvE met hoogstens een (indicatief) label D

Aantal verblijfsobjecten	Totaal aantal gebouwen	Gebouwen met een VvE
1	98.442	826
2	54.435	12.110
3-10	52.634	24.943
11+	18.262	11.106
Totaal	223.753	48.985

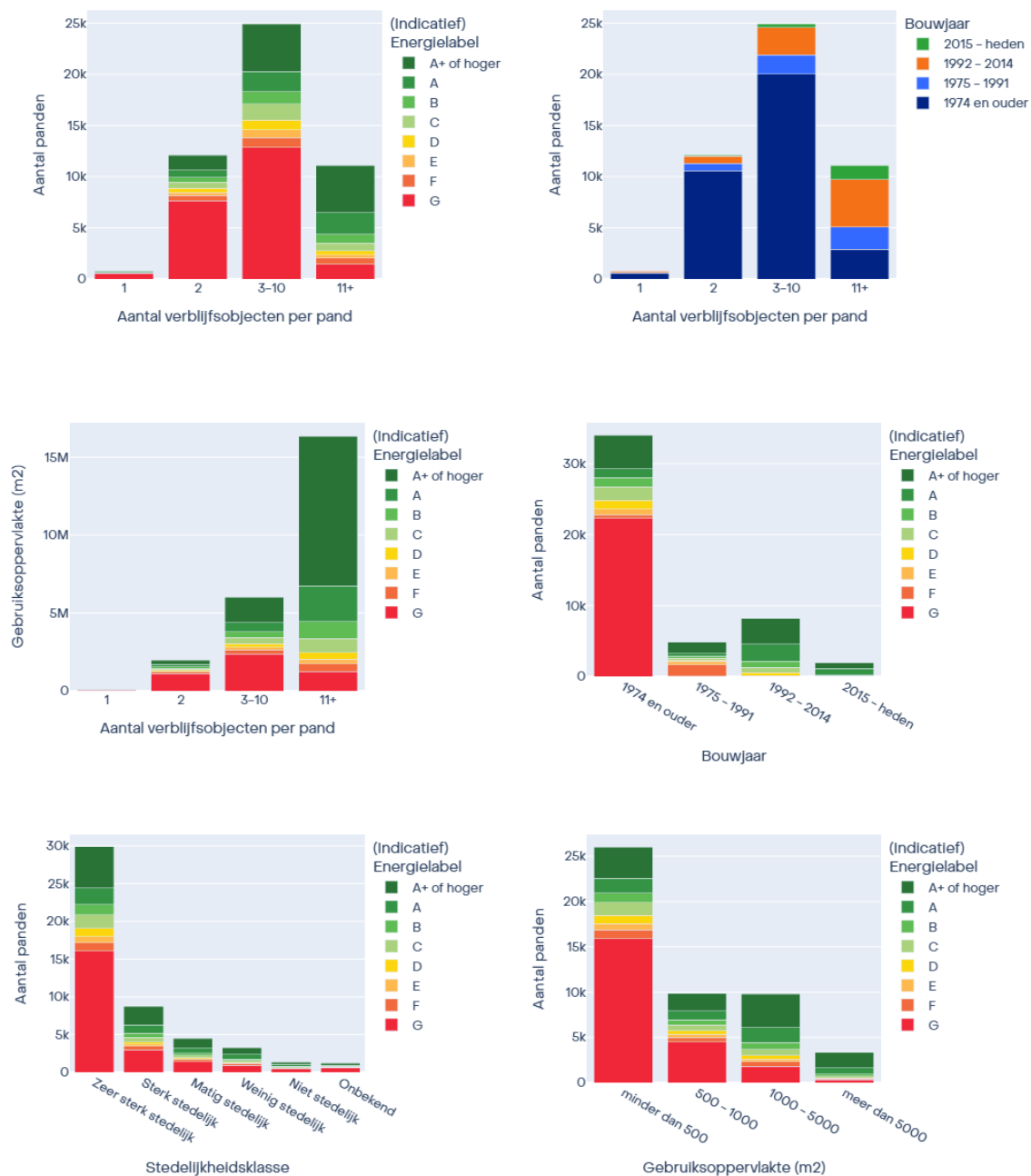
Hieronder volgen een aantal illustratieve voorbeelden, die horen bij gebouwen met woningen waar ook utiliteitsbouw te vinden is (Figuur 3.1). Een voorbeeld van een gebouw met maar één verblijfsobject waar toch een VvE bij hoort is linksboven te vinden: hier is de eenheid met gedeeld dak op het niveau van twee panden. Rechtsboven is een voorbeeld van een winkel met bovenwoning, met afzonderlijke deuren voor de verschillende adressen. Een gebouw tot 10 verblijfsobjecten is linksonder te vinden, een ander voorbeeld staat op de kaft van het rapport. Het gaat hier typisch over gebouwen in hoogstedelijke locaties. Woningen kunnen ook voorkomen met functies anders dan wonen, zo is in dit voorbeeld de utiliteitsfunctie gezondheidszorg. Het voorbeeld rechtsonder toont een gebouw waarin zowel woningen als kantoren te vinden zijn, het betreft hier een gebouw met méér dan 11 verblijfsobjecten.

De gebouwen met 2 verblijfsobjecten hebben relatief vaak een indicatief label G t/m D, (73%), gebouwen met méér dan 11 verblijfsobjecten juist betrekkelijk weinig (25%). Dit hangt in veel gevallen samen met de leeftijd van het gebouw: appartementencomplexen zijn bijvoorbeeld vaker recent gebouwd. Ook bij de gebouwen met slechtere labels vormen de gebouwen met 3-10 verblijfsobjecten de grootste groep, met 15,5 duizend gebouwen met hoogstens een D-label.

We kunnen de voorraad utiliteitsbouw met woningen binnen VvE's verder karakteriseren aan de hand van de verdelingen in Figuur 3.3. Het meeste vloeroppervlak is bij de gebouwen vanaf 11 verblijfsobjecten te vinden (76% van het totaal). De meeste gebouwen zijn van vóór 1975 en kleiner dan 500 m². Het gros van de gebouwen is van vóór 1975, het betreft vaak woningen in (hoogstedelijke) centrumgebieden van steden waar woningen in combinatie met winkels voorkomen; alhoewel de gebouwen met slechtere labels in alle stedelijkheidsklassen voorkomen. De labelverdeling lijkt niet afhankelijk van de mate van stedelijkheid. De meeste gebouwen hebben in totaal minder dan 500 m² vloeroppervlak.



Figuur 3.1: Voorbeelden van utiliteitsbouw in combinatie met woningen binnen VvE's Linksboven: Twee afzonderlijke gebouwen met één verblijfsobject die samen bij een VvE horen. Rechtsboven: Een winkel met bovenwoning die samen één VvE vormen. Linksonder: Een gebouw met meerdere woningen boven een apotheek. Rechtsonder: Gebouw met 25 verblijfsobjecten waaronder kantoren. Bron: Google Maps.



Figuur 3.2: Labelverdeling van de utiliteitsbouw in combinatie met woningen binnen VvE's op basis van aantal verblijfsobjecten per pand in aantal panden en oppervlak, en verdeling over bouwjaarklassen, stedelijkheidsklassen en oppervlakteklassen.

3.3 Gebouwen met een industriefunctie

Slechts 6,4% van alle gebouwen met een industriefunctie valt binnen een VvE, het gaat hier in totaal over 10.221 gebouwen. Gebouwen met een industriefunctie zijn verreweg het vaakst gebouwen met één verblijfsobject, dat geldt ook voor de meeste gebouwen met een VvE (zie Tabel 3.4). Ongeacht het aantal verblijfsobjecten in het gebouw betreft het vaak moderne kleine bedrijfsunits (zie bovenste deel van Figuur 3.4). Er zijn een aantal opvallende uitzonderingen, zoals de Binck Twins in Den Haag en de Groothandelsmarkt in Rotterdam. In het eerste geval liggen bedrijfsruimtes in afzonderlijke panden rondom een gedeelde tweelaags parkeerplaats, in het tweede geval hebben verschillende (voedsel)handelaren een ruimtes op een afgesloten terrein met een gezamenlijke entree. Ten slotte komen ook industriële gebouwen in binnensteden voor: dit kan gaan om historische gebouwen waar ooit een opslag of loods is geweest, maar ook over gebouwen die nog steeds als werkplaats worden gebruikt (zie Figuur 3.5).

Tabel 3.4: Totaal aantal gebouwen en gebouwen met een VvE binnen de categorie gebouwen met industrie

Aantal verblijfsobjecten	Totaal aantal gebouwen	Gebouwen met een VvE
1	135.235	7.492
2	10.572	380
3-10	10.103	1.129
11+	2.564	1.220
Totaal	158.472	10.221

Industriële gebouwen hebben geen labelplicht en hoeven niet aan de BENG eisen te voldoen, al is 22% van de gebouwen in deze analyse gelabeld. De rest heeft op basis van bouwjaar een indicatief label gekregen in de Verrijkte BAG. We geven hier aanvullend inzicht in door de bouwjaarklassen naast de indicatieve labelverdeling te zetten. Dit gebouwtype wordt vaak gebouwd voor de eigenaar/gebruiker en gesloopt als deze het niet meer nodig heeft, met logistieke gebouwen als uitzondering. Hierdoor zijn het vaak jongere gebouwen.

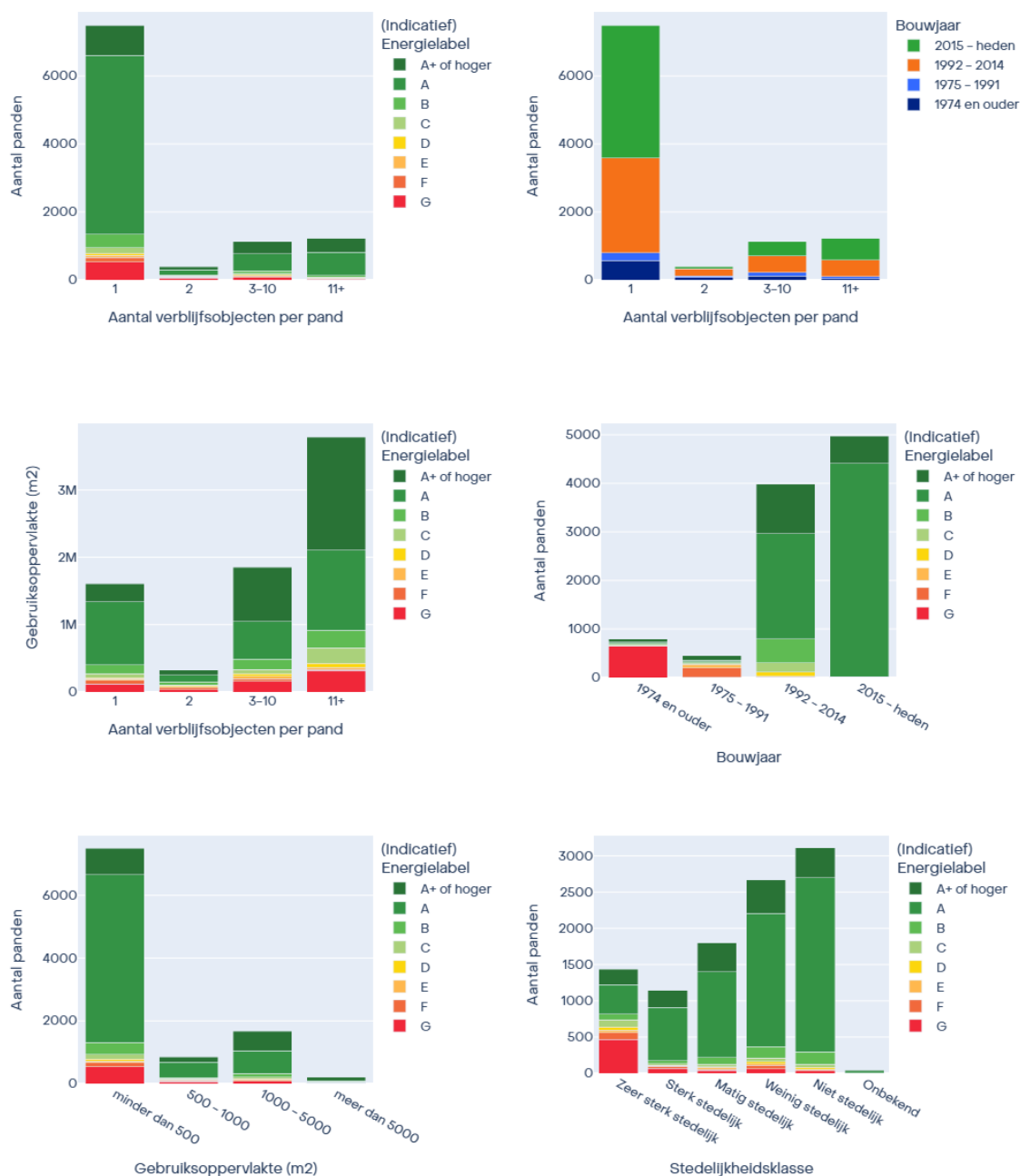
Industriële gebouwen met een VvE zijn hoofdzakelijk kleine gebouwen van minder dan 500 m² van na 1992 (zie Figuur 3.6). Deze gebouwen zijn vaker in buitenstedelijk gebied te vinden, wat overeenkomt met hun vindplaats op bedrijventerreinen. Echter de oudste gebouwen met slechtere (indicatieve) labels bevinden zich vaak in binnenstedelijk gebied, hierin hebben ze veel gemeen met de kleinere en oudere woningen in binnensteden. Het gaat hier bovendien soms nog over gebouwen die ooit een functie hebben gehad als werkplaats of opslag, maar inmiddels niet meer als zodanig gebruikt worden – zeker bij de oudere gebouwen met slechtere (indicatieve) labels.



Figuur 3.3: Voorbeelden van gebouwen met industrieelfunctie binnen VvE's. Boven: Losse bedrijfsunits (1 verblijfsobject per gebouw). Linksonder: De Binck Twins, een VvE met meerdere bedrijven en gebouwen in Den Haag. Rechtsonder: Groothandelsmarkt Rotterdam. Bron: Google Maps.



Figuur 3.4: Links: Ook gebouwen die historisch een werkplaats of loods hebben gekend kunnen nog met industrieelfunctie in de BAG staan. Rechts: voorbeeld van een gebouw met VvE en industrieelfunctie in stedelijk gebied. Bron: Google Maps.



Figuur 3.5: Labelverdeling van industriële gebouwen binnen VvE's op basis van aantal verblijfsobjecten per pand in aantal panden en oppervlak, en verdeling over bouwjaarklassen, stedelijkheidsklassen en oppervlakteklassen.

3.4 Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed gaat vaak over grote institutionele gebouwen die bij één eigenaar horen, en VvE's komen vrij weinig voor. Ze bestaan echter wel: soms in de vorm van combinatiegebouwen waar appartementen en een school samen voorkomen, soms ook met bijvoorbeeld kinderopvang en winkel- of zorgvoorzieningen. Waar VvE's bij sportaccommodaties voorkomen is dit bijvoorbeeld met een VvE op perceelsniveau (Figuur 3.7). De belangrijkste vorm van VvE's bij maatschappelijk vastgoed betreft particuliere zorgaanbieders die hun vastgoed bezitten, hier te zien in de vorm van verschillende zorgaanbieders in aparte gebouwen op één gezamenlijk perceel, en een zorgcentrum met meerdere verblijfsobjecten.

In de categorie maatschappelijk vastgoed vallen 1.600 gebouwen binnen een VvE (Tabel 3.5). Dit is 3,3% van alle gebouwen met een maatschappelijke functie. Het betreft hier vaak gebouwen met een onderwijs- of zorgfunctie. De grootste groep zijn 'overige zorggebouwen', dit betreft huisarts-, fysio- en tandartspraktijken. Nog betrekkelijk vaak (in iets meer dan 300 gevallen) gaat het over basisscholen, meestal bij de gebouwen met méér dan 10 verblijfsobjecten: deze gebouwen horen bijna altijd bij een appartementencomplex (zie bijlage A voor de uitsplitsing naar bouwtype). Deze gebouwen hebben relatief vaak een (indicatief) C-label of beter (71%), er zijn 461 gebouwen met een slechter label - hoofdzakelijk met een zorgfunctie. Alleen de gebouwen met maar één verblijfsobject tonen relatief vaak labels van D of lager, er zijn verder geen duidelijke verschillen zichtbaar op basis van aantal verblijfsobjecten.

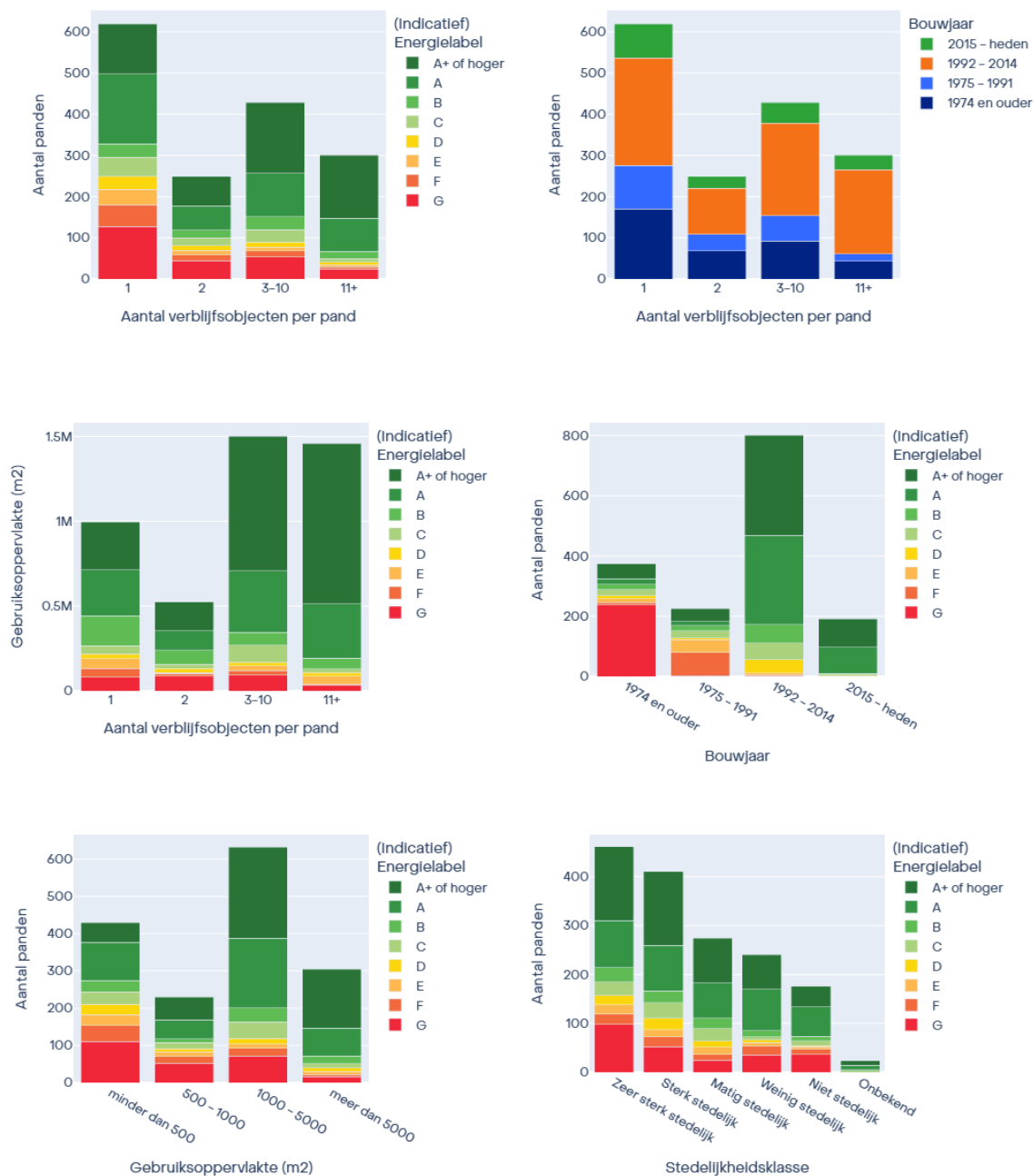
Maatschappelijk vastgoed binnen VvE's betreft vaker grote gebouwen ook als ze maar 1 verblijfsobject bevatten, en daarmee is het oppervlak gelijkmatiger verdeeld in verhouding tot aantal verblijfsobjecten per pand (Figuur 3.8). Een grote groep van deze gebouwen komt uit de periode 1992-2014, gemengde gebouwen die recenter gebouwd zijn. Toch zijn de oudste gebouwen met de slechtere energielabels betrekkelijk gelijk verdeeld; over aantallen verblijfsobjecten, grootteklassen en mate van stedelijkheid. De gebouwen met de slechtste labels hebben hoofdzakelijk een zorgfunctie en zijn waarschijnlijk oudere zorgpraktijken, bijvoorbeeld van huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten.

Tabel 3.5: Totaal aantal gebouwen en gebouwen met een VvE binnen de categorie maatschappelijk vastgoed.

Aantal verblijfsobjecten	Totaal aantal gebouwen	Gebouwen met een VvE
1	40.707	620
2	4.467	249
3-10	2.963	428
11+	713	301
Totaal	48.850	1.598



Figuur 3.6: Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed binnen VvE's. Linksboven: appartementen in combinatie met een school. Rechtsboven: Een sportaccommodatie bij een VvE op perceelsniveau. Linksonder: Een verzameling praktijkgebouwen met 1 verblijfsobject op een gedeeld perceel. Rechtsonder: een zorgcentrum met meerdere verblijfsobjecten. Bron: Google Maps.



Figuur 3.7: Labelverdeling van maatschappelijk vastgoed binnen VvE's op basis van aantal verblijfsobjecten per pand in aantal panden en oppervlak, en verdeling over bouwjaarklassen, stedelijkheidsklassen en oppervlakteklassen.

3.5 Commercieel vastgoed

Van alle gebouwen in de categorie commercieel vastgoed is 6,2% onderdeel van een VvE. Het gaat over 6 duizend gebouwen, voor het merendeel winkelpanden (2,9 duizend), kantoorpanden (1,7 duizend) en bijeenkomstgebouwen (meestal restaurants/café's, ~730).

Tabel 3.6: Totaal aantal gebouwen, gebouwen met een VvE en gebouwen met een VvE en hoogstens label D binnen de categorie commercieel vastgoed

Aantal verblijfsobjecten	Totaal aantal gebouwen	Gebouwen met een VvE
1	83.093	4.212
2	6.792	756
3-10	5.344	776
11+	868	229
Totaal	96.097	5.973

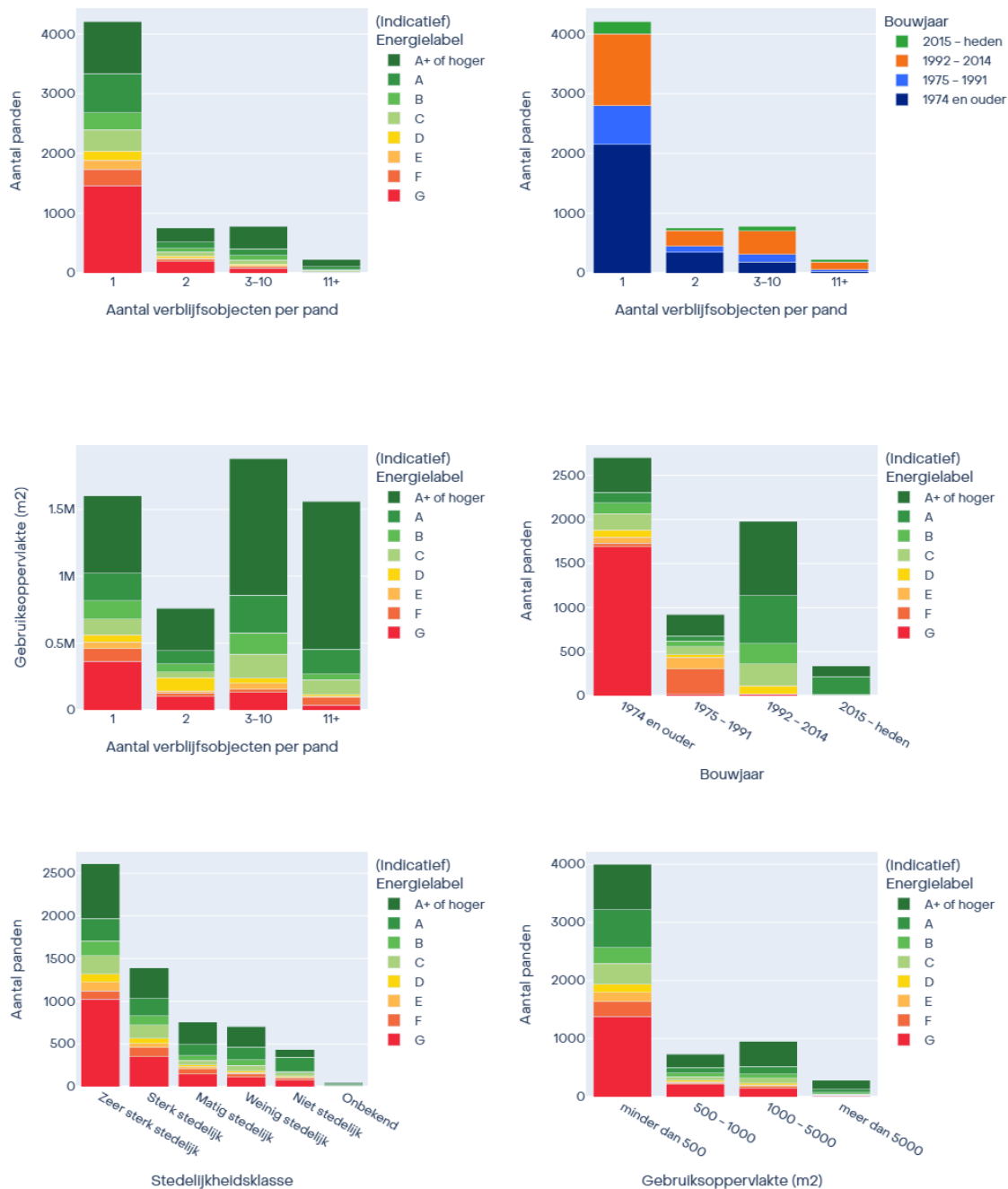
Het zijn vaak gebouwen met 1 verblijfsobject. Hier is vaak sprake van bouwdelen die die een eigen 'pand' hebben, bijvoorbeeld tegen een winkelcentrum, een aanbouw tegen een woning of appartementencomplex, of een anderszins gesplitst perceel. Dit kan in een enkel geval ook gaan over bijvoorbeeld een winkelpassage. In het voorbeeld in Figuur 3.8 zijn de twee lagere bouwdelen een eigen pand die bij het grotere pand horen in een gezamenlijke VvE. Bij kantoorpanden betreft het ook oudere, soms monumentale gebouwen die zijn opgesplitst in delen die door verschillende bedrijven worden gebruikt; of percelen waarop verschillende gebouwen bij verschillende eigenaren horen (rechtsboven in Figuur 3.8). Ook bij commercieel vastgoed komen nog gebouwen tegen met verschillende verblijfsobjecten die bij verschillende eigenaren horen.

In absolute zin vallen de meeste gebouwen met slechtere labels onder de winkelpanden (1,4 duizend) en bijeenkomstgebouwen (430). Bijeenkomstgebouwen hebben relatief vaak label D of slechter (59%). Kantoorpanden vallen juist relatief weinig in deze labelklassen (22%), maar daarvoor geldt ook al enige jaren een label-C verplichting.

Ook binnen commercieel vastgoed is het oppervlak redelijk gelijk verdeeld over de verschillende vbo-klassen. De gebouwen met één verblijfsobject lijken wel betrekkelijk vaak ouder dan 1975 en kleiner dan 500 m². Alhoewel de stedelijkheid niet uit lijkt te maken voor de verdeling van betere en slechtere labels, liggen de meeste gebouwen met slechte labels in hoogstedelijk gebied (Figuur 3.9).



Figuur 3.8: Voorbeelden van commercieel vastgoed binnen VvE's. Linksboven: betrekkelijk vaak komen losstaande winkelpanden voor als uitbouw of aanbouw, hier met twee gebouwen tegen een groter gebouw in een gezamenlijke VvE. Rechtsboven: oude panden opgesplitst in twee kantoren met aparte eigenaren. Onder: Voorbeeld van een commercieel gebouw met meerdere verblijfsobjecten. Bron: Google Maps.



Figuur 3.9: Labelverdeling van commercieel vastgoed op basis van aantal verblijfsobjecten per pand in aantal panden en oppervlak, en verdeling over bouwjaarklassen, stedelijkheidsklassen en oppervlakteklassen.

4 Eigendomsconstructies

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de verhoudingen waarin eigenaren betrokken zijn bij utiliteitsbouw binnen VvE's. Hoeveel verschillende eigenaren zijn betrokken binnen een VvE? We kijken naar totale aantallen en naar de verdeling over zes hoofdcategorieën: natuurlijke personen; bedrijven; stichtingen, verenigingen en coöperaties; publieke rechtspersonen (overheden); en overig – hieronder vallen kerkgemeenschappen en een aantal uitzonderingen zoals buitenlandse rechtspersonen.

We beginnen met een algemeen beeld van het bezit in de totale utiliteitsbouw (paragraaf 3.1). Daarna zoomen we in op de verschillende gebouwtypen, te weten gebouwen met woningen (paragraaf 3.2), industriële gebouwen (paragraaf 3.3) maatschappelijk vastgoed (paragraaf 3.4) en commercieel vastgoed (paragraaf 3.5). Vervolgens zoomen we in op gebouwen met meerdere VvE's (paragraaf 3.6). De beschikbare data geeft hierbij de mogelijkheid om gebouwen met VvE's te vergelijken met gebouwen zonder VvE's, om na te gaan of hier beduidend andere partijen betrokken zijn. Waar duidelijke verschillen in de data naar voren komen, maken we ook onderscheid tussen gebouwen met betere (C of hoger) en slechtere labels.

4.1 Totaal utiliteitsbouw

Bij de utiliteitsbouw zijn 571 duizend unieke rechtspersonen betrokken⁷, hoofdzakelijk natuurlijke rechtspersonen. Er zitten in totaal 65 duizend VvE's in de data, waarbij we 50 duizend als hoofd-VvE beschouwen (als er meerdere VvE's aan hetzelfde gebouw verbonden zijn). Bij gebouwen t/m label D horen 31 duizend VvE's, waarbij we 27 duizend als hoofd-VvE beschouwen. Tabel 4.1 laat zien hoeveel unieke rechtspersonen betrokken zijn bij deze gebouwen.

Tabel 4.1: Overzicht van aantal betrokken rechtspersonen bij utiliteitsbouw; de utiliteitsbouw met VvE's; en de gebouwen met VvE's met indicatief label D of slechter.

	Alle utiliteitsbouw	Gebouwen met VvEs	Gebouwen met (indicatief) label G t/m D
Aantal VvE's		65.040	30.982
Betrokken natuurlijke personen	417.055	233.871	78.400
Betrokken bedrijven	102.062	22.628	6.961
Betrokken maatschappelijke rechtspersonen	19.144	2.626	1.151
Betrokken overheden	552	282	103
Betrokken overige rechtspersonen	5.597	598	229

In deze data kijken we steeds naar de verdeling van het bezit van verblijfsobjecten binnen een VvE. We gaan er van uit dat de verdeling van eigendom uit maakt vanwege de

⁷ Hier kunnen nog dubbelingen tussen zitten doordat dezelfde rechtspersoon onder verschillende namen bij het kadaster ingeschreven staat als eigenaar.

besluitvorming rondom renovaties en verduurzaming. We tellen steeds het aantal verblijfsobjecten inclusief woningen. We laten de eigendomsverhoudingen zien op basis van aantallen verblijfsobjecten in het gebouw, de aanwezigheid van een VvE, en het indicatief label. Hierbij maken we onderscheid tussen de gebouwen met label G t/m D en de gebouwen met label C en beter.

In de ruwe data valt hierbij op dat een groot aandeel van de objecten wordt toegeschreven aan de VvE's zelf. Dit kan gaan over nieuwbouw die nog niet verkocht is, maar ook over objecten die niet duidelijk aan een eigenaar te koppelen waren: toekenning aan de VvE was dan de terugvaloptie. In deze analyse is het bezit van de VvE zelf niet meegenomen om de verdeling van eigendom over de verschillende eigenaren goed in beeld te krijgen.

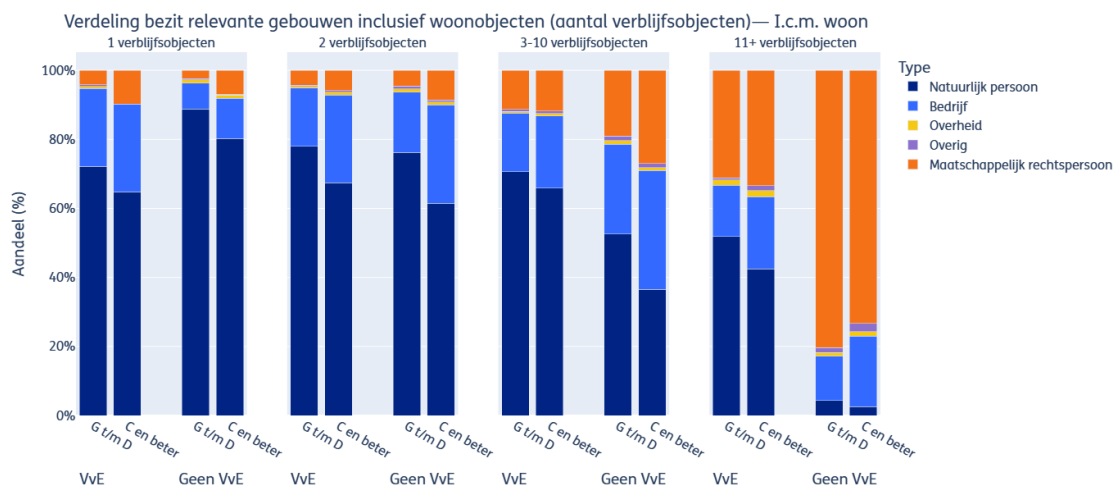
4.2 Gebouwen met woningen in combinatie met utiliteitsbouw

Bij gebouwen waar ook woningen voorkomen zijn de meeste verblijfsobjecten in bijna alle gevallen in bezit van natuurlijke personen, behalve bij gebouwen met 11 of meer verblijfsobjecten zonder VvE: hier zijn hoofdzakelijk de woningcorporaties eigenaar van objecten. Ook als we de woningen buiten beschouwing laten en alléén kijken naar het bezit van utiliteitsbouwobjecten zijn natuurlijke personen een belangrijke groep eigenaren, met minstens 30% van alle objecten in bezit behalve bij de gebouwen met minstens 11 verblijfsobjecten. Natuurlijke personen komen in 82% van alle VvE's in deze gebouwcategorie voor, soms in combinatie met bedrijven of maatschappelijke rechtspersonen (zie Tabel 4.2).

Tabel 4.2: Aandeel van alle hoofd-VvE's per combinatie van betrokken typen rechtspersonen binnen de utiliteitsbouw met woningen

Aanwezige combinaties van rechtspersonen	Aandeel van alle hoofd-VvE's
Natuurlijke personen	44,5%
Natuurlijke personen & bedrijven	24,3%
Bedrijven	9,5%
Maatschappelijke rechtspersonen en natuurlijke personen	6,3%
Overige combinaties	15,3%

Het valt op dat het aandeel natuurlijke personen afneemt naarmate er meer verblijfsobjecten in het gebouw zijn, met name het aandeel van stichtingen, verenigingen en coöperaties neemt dan toe. Het aandeel bedrijven fluctueert en is groter bij de gebouwen met betere labels, maar vertoont verder geen sterk patroon. Binnen VvE's zijn relatief meer objecten in bezit van natuurlijke personen, behalve bij de gebouwen met maar één verblijfsobject; en natuurlijke personen zijn vaker betrokken bij gebouwen met slechtere indicatieve labels (Figuur 4.1).



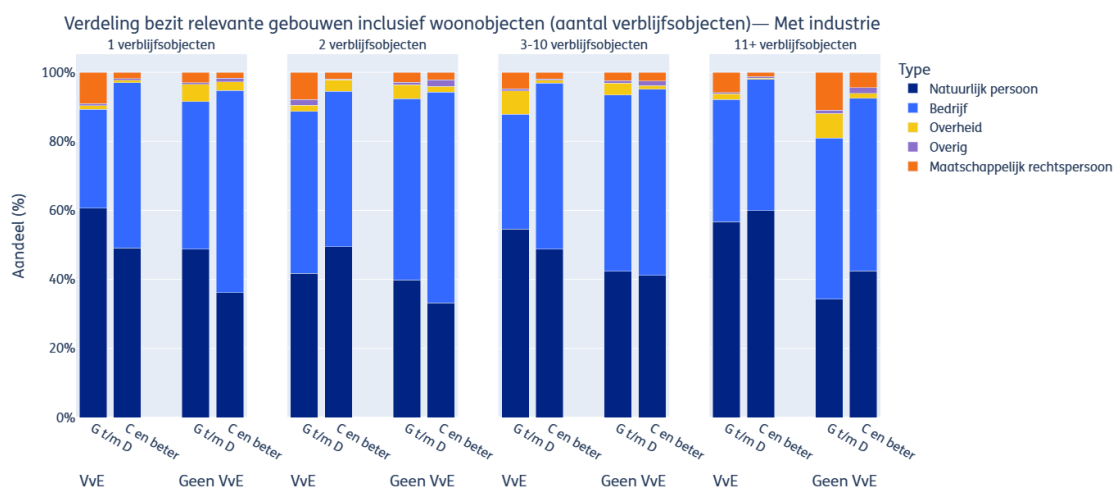
Figuur 4.1: Verdeling van bezit verblijfsobjecten binnen utiliteitsbouw i.c.m. woningen.

4.3 Gebouwen met industriefunctie

Bij gebouwen met een industriefunctie valt op dat het eigendom bijna uitsluitend aan bedrijven en natuurlijke personen toebehoort, ongeacht het aantal verblijfsobjecten of de aanwezigheid van VvE's – in de regel niet minder dan 90%. Bij de gebouwen waar VvE's bij horen is een iets groter aandeel van de objecten in bezit van natuurlijke personen, waarschijnlijk omdat het hier ook vaak over de kleinere bedrijfsunits gaat. Bij 78% van deze VvE's zijn natuurlijke personen betrokken. In oppervlakken is in alle categorieën minstens 50% van alle objecten in bezit van bedrijven.

Tabel 4.3: Aandeel van alle hoofd-VvE's per combinatie van betrokken typen rechtspersonen binnen de industriële gebouwen

Aanwezige combinaties van rechtspersonen	Aandeel van alle hoofd-VvE's
Natuurlijke personen & bedrijven	52,9%
Natuurlijke personen	18,6%
Bedrijven	16,6%
Maatschappelijke rechtspersonen, natuurlijke personen & bedrijven	4,3%
Overige combinaties	7,6%



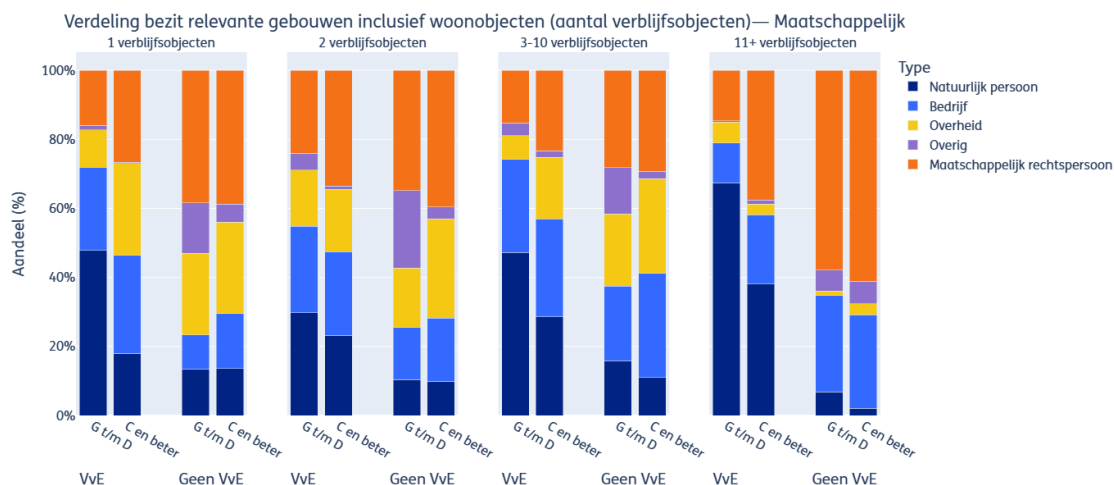
Figuur 4.2: Verdeling van bezit verblijfsobjecten binnen industriële gebouwen.

4.4 Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed betreft gebouwen die gebruikt worden door overheden, voor culturele instellingen, voor sport, onderwijs, en/of gezondheidszorg. Bij deze gebruiksfuncties horen vaak – maar niet uitsluitend – maatschappelijke rechtspersonen en overheden (Tabel 4.4). Dit speelt in sterkere mate buiten VvE's: bij gebouwen met VvE's horen veel vaker natuurlijke rechtspersonen en bedrijven – in nog sterkere mate bij de gebouwen met slechtere labels. Dit zijn wel kleinere groepen gebouwen: er zijn maar 41 gebouwen mét VvE en een indicatief label van D of lager. In deze categorie zijn 68% van alle objecten in bezit van natuurlijke personen. Bij 40% van alle VvE's zijn natuurlijke personen betrokken. Overige rechtspersonen komen in het maatschappelijk vastgoed ook vaker voor, meestal betreft het hier kerkgenootschappen (Figuur 4.3).

Tabel 4.4: Aandeel van alle hoofd-VvE's per combinatie van betrokken typen rechtspersonen binnen het maatschappelijke vastgoed

Aanwezige combinaties van rechtspersonen	Aandeel van alle hoofd-VvE's
Natuurlijke personen	17,7%
Maatschappelijke rechtspersonen	17,0%
Bedrijven	16,9%
Natuurlijke personen & bedrijven	9,9%
Overige combinaties	38,6%



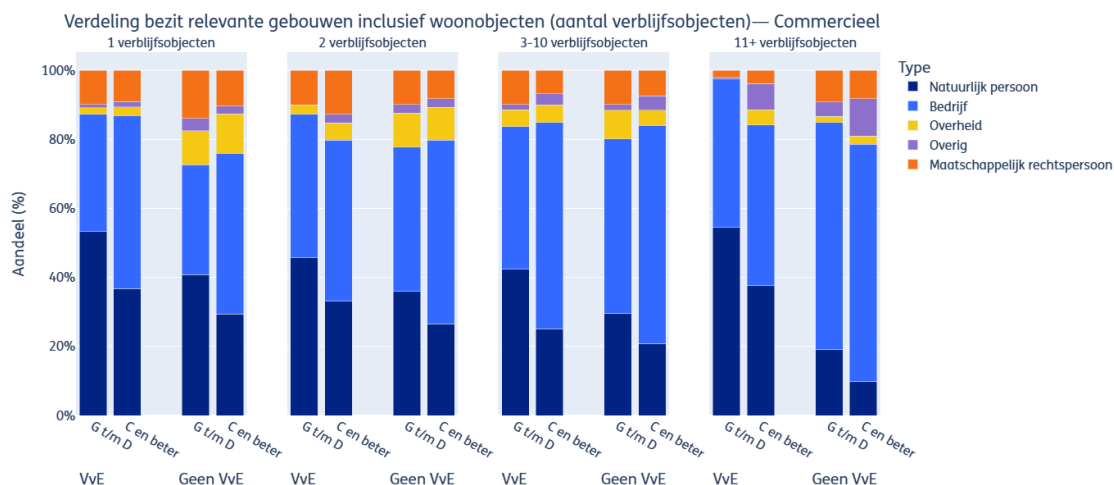
Figuur 4.3: Verdeling van bezit verblijfsobjecten binnen het maatschappelijk vastgoed.

4.5 Commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed lijkt in verdeling naar eigenaren veel op gebouwen met een industriefunctie, met ca 80% van alle verblijfsobjecten in bezit van natuurlijke personen of bedrijven (Tabel 4.5). In vergelijking met industrieel vastgoed is een iets groter aandeel in bezit van maatschappelijke rechtspersonen, overheden en overige rechtspersonen: dit hangt samen met de gebouwen met kantoor- en bijeenkomstfunctie die vaker voor publieke en maatschappelijke doeleinden kunnen worden gebruikt. Net als bij andere bouwtypen is hier het patroon zichtbaar dat bij VvE's én bij gebouwen met slechtere labels meer natuurlijke personen betrokken zijn. Bij 46% van deze VvE's zijn natuurlijke personen betrokken (Figuur 4.4).

Tabel 4.5: Aandeel van alle hoofd-VvE's per combinatie van betrokken typen rechtspersonen binnen het commerciële vastgoed

Aanwezige combinaties van rechtspersonen	Aandeel van alle hoofd-VvE's
Bedrijven	38,8%
Natuurlijke personen	32,9%
Natuurlijke personen & bedrijven	10,9%
Maatschappelijke rechtspersonen	7,5%
Overige combinaties	10,0%



Figuur 4.4: Verdeling van bezit verblijfsobjecten binnen het commerciële vastgoed.

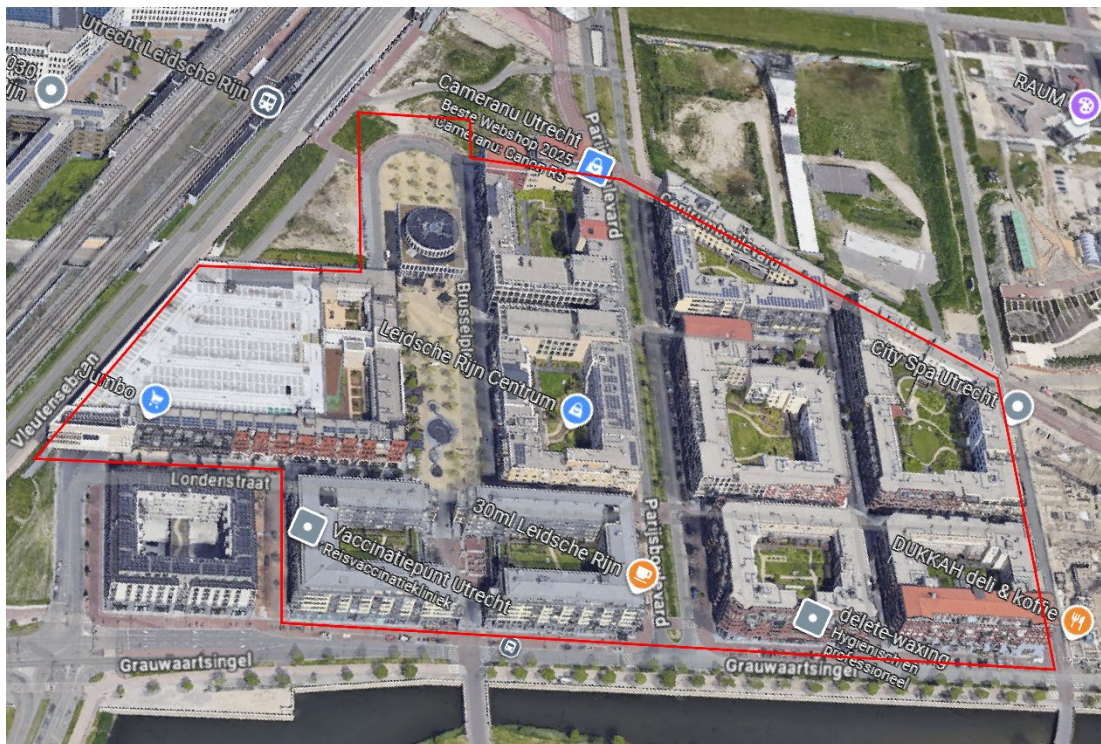
4.6 Gebouwen met meerdere VvE's

We besteden hier nog in het bijzonder aandacht aan gebouwen en percelen waar meerdere VvE's aanwezig zijn. Er worden dan bijvoorbeeld sub-VvE's opgericht voor verschillende gebouwen op één perceel, of voor verschillende gebruikers van het gebouw met verschillende behoeften en kosten. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld winkels in de plint en woningen in aparte sub-VvE's georganiseerd zijn. De vraag is of de gebouwen met meerdere VvE's beduidend verschillen van de gebouwen met maar één VvE.

Het gaat in combinatie met utiliteitsbouw in totaal over iets meer dan 10 duizend gebouwen, waarvan verreweg de meeste in combinatie met woningen (Tabel 4.6). Het gaat hierbij over 5 duizend gebouwen met 11 of meer verblijfsobjecten, 4,2 duizend met 3-10 verblijfsobjecten en ongeveer 430 met 2 verblijfsobjecten. Het meest complexe voorbeeld is het centrum van Utrecht Leidsche Rijn, waar het grootste deel van het centrumgebied in één hoofd-VvE met 32 sub-VvE's is georganiseerd (Figuur 4.5). Het gaat hier over 969 verblijfsobjecten die gezamenlijk als één pand in de BAG staan. Andere voorbeelden zijn De Rotterdam, waar een hotel, kantoorruimtes, appartementen en restaurants samen in 4 VvE's zijn ondergebracht, en het centrum van Almere ten zuidwesten van het Stadhuis, waar 710 verblijfsobjecten samen in 24 VvE's zijn ondergebracht.

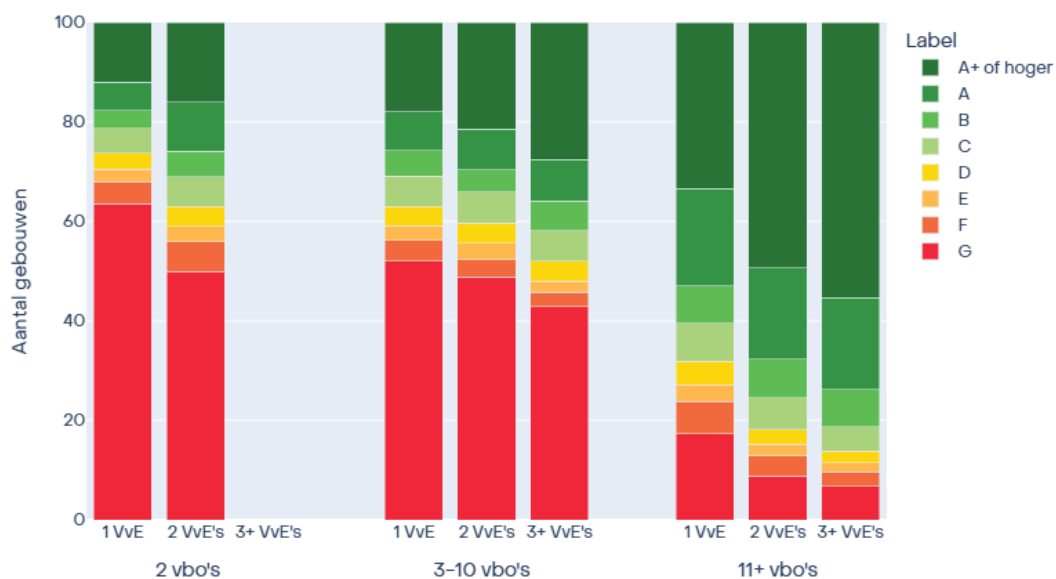
Tabel 4.6: Aantal gebouwen met meerdere VvE's per categorie gebouwen

	Gebouwen met meerdere VvE's
Utiliteitsbouw met woon	9.666
Industrie	158
Maatschappelijk	191
Commercieel	155
Totaal	10.170



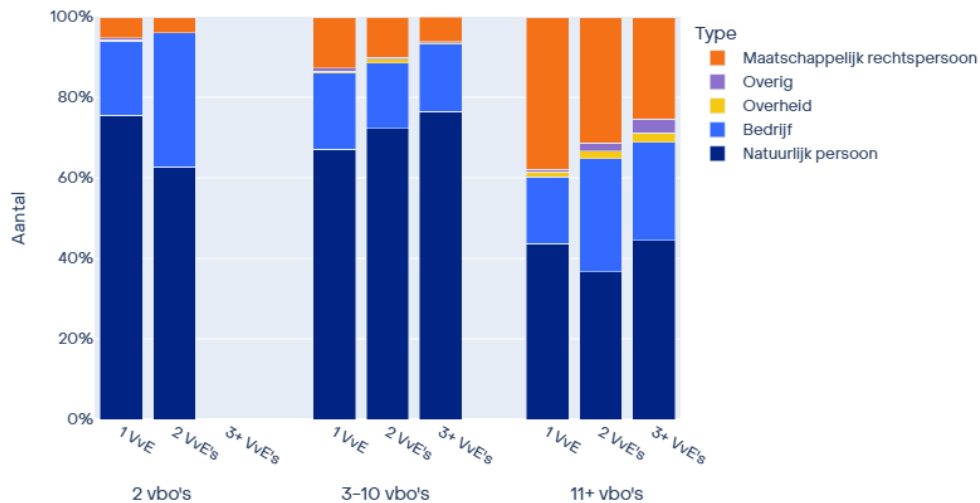
Figuur 4.5: Het centrum van Utrecht Leidsche Rijn met contouren rondom het gedeelte dat in een gezamenlijke hoofd-VvE is georganiseerd. Bron: Google Maps, BAGviewer, bewerking: TNO.

Als we kijken naar de labelverdeling en de eigendomsverdeling (Figuur 4.6 en Figuur 4.7) levert het aantal VvE's in een gebouw geen heel sterk verschil op. Het lijkt erop dat gebouwen met meerdere VvE's vaker betere labels hebben, maar dit kan ook komen doordat het vaak jongere gebouwen zijn: het gemiddelde bouwjaar van de gebouwen in deze dataset met 1 VvE is 1937, voor gebouwen met 2 VvE's is dat 1957, en met 3 of meer VvE's 1983. Er lijkt geen patroon in de eigendomsverhoudingen dat samenhangt met aantal VvE's.



Figuur 4.6: Verdeling van de energielabels afhankelijk van de combinatie van het aantal verblijfsobjecten en het aantal VvE's binnen de categorie utiliteitsbouw in combinatie met woningen.

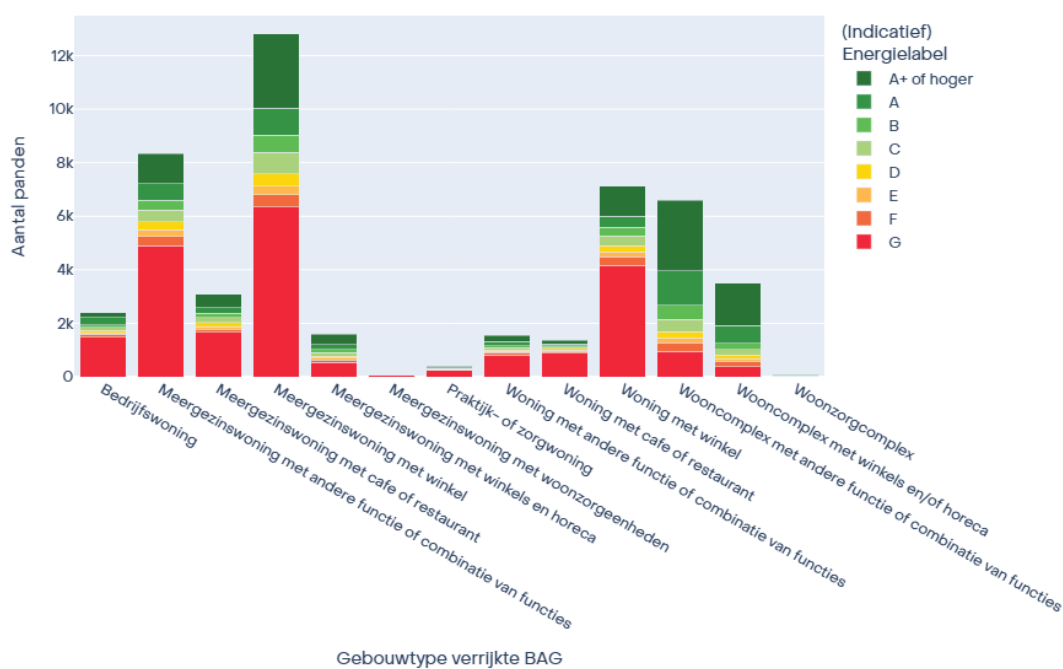
Verdeling bezit per VBO×VvE-klasse (100%)

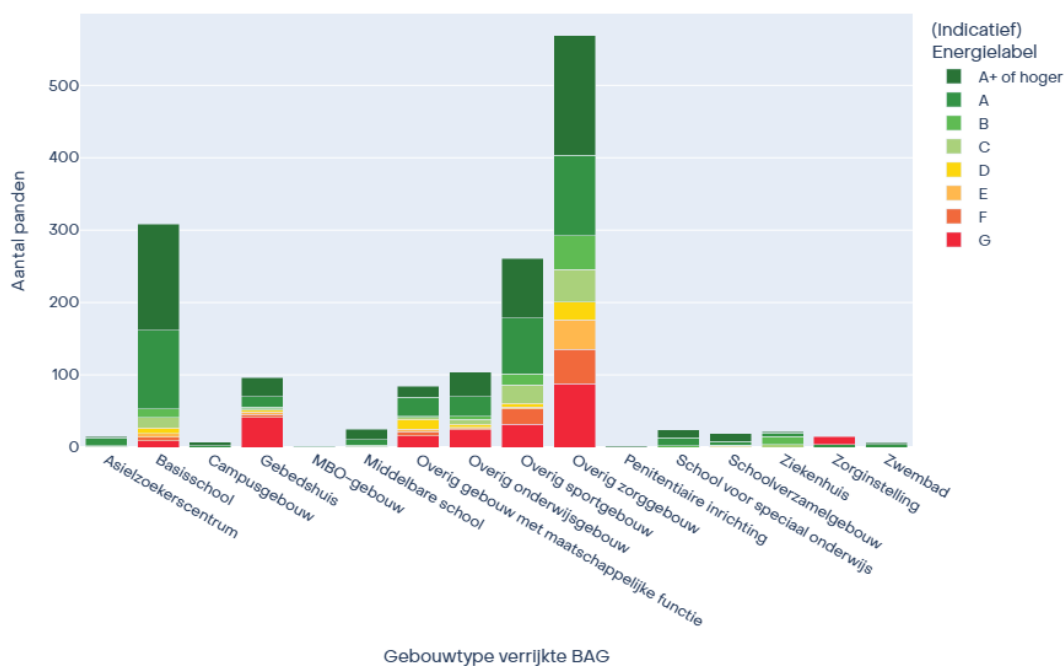
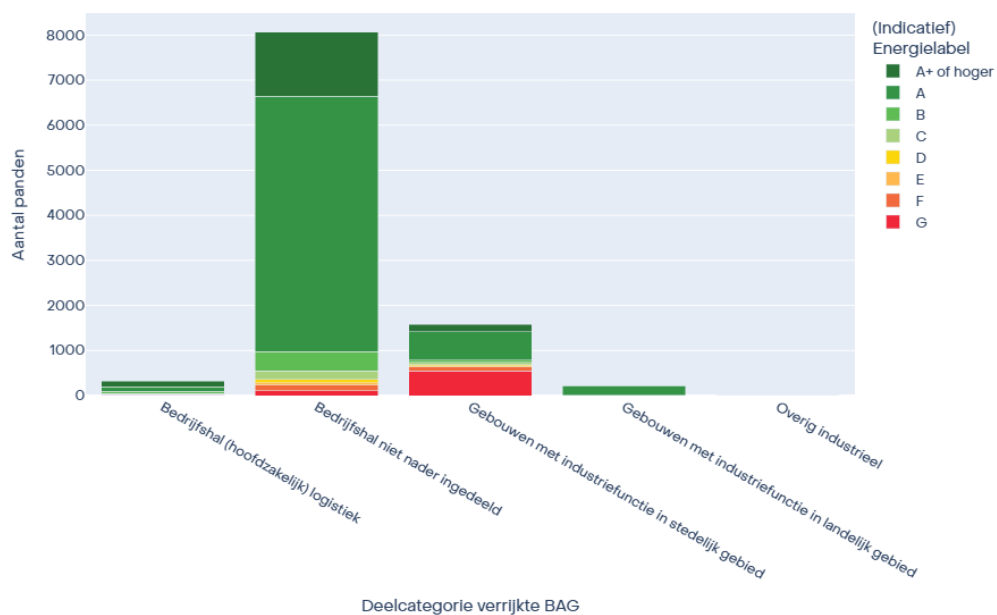


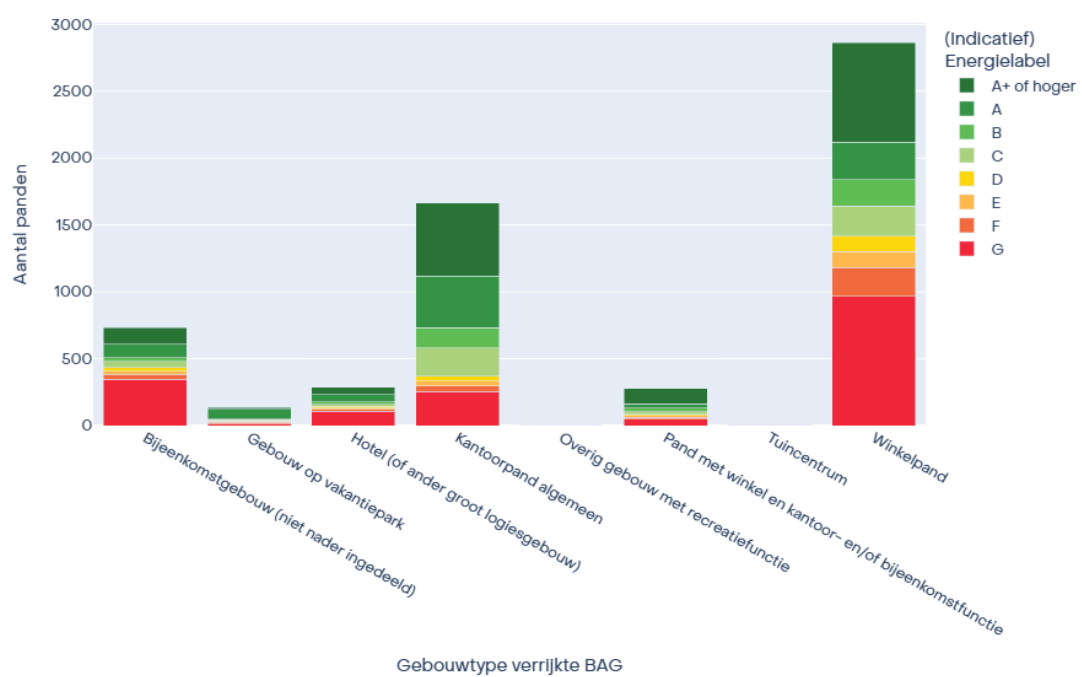
Figuur 4.7: Verdeling van het bezit afhankelijk van de combinatie van het aantal verblijfsobjecten en het aantal VvE's binnen de categorie utiliteitsbouw in combinatie met woningen.

Bijlage A

Indicatieve labelverdeling van utiliteitsbouw in VvE's naar gebouwtype of deelcategorie uit de Verrijkte BAG 2.0







Energy & Materials Transition

Radarweg 60
1043 NT Amsterdam
www.tno.nl