



Gemeente  
Amsterdam



# Vereniging van Eigenaren

Onderzoek, Informatie en Statistiek



In opdracht van: RVE Wonen

Projectnummer: 17349

Hester Booi

Nico de Graaff

Bezoekadres: Oudezijds Voorburgwal 300

Telefoon 020 251 0474

Postbus 658, 1000 AR Amsterdam

[www.ois.amsterdam.nl](http://www.ois.amsterdam.nl)

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Amsterdam, juli 2018

Foto voorzijde: wijk De Krommert. Pieter van der Doesstraat met geveltuin, fotograaf Edwin van Eis (2018)

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1 Overzicht VvE's in Amsterdam</b>	<b>6</b>
1.1 VvE's met verschillende verblijfsfuncties	9
1.2 Kleine VvE's	10
1.3 VvE's met corporatiebezit	11
<b>2 Energielabels en bouwjaar</b>	<b>13</b>
2.1 Bouwperiode	13
2.2 Energielabels	14
<b>3 Functioneren van VvE's</b>	<b>16</b>
3.1 Tevredenheid over functioneren	18
3.2 Bijdrage aan de VvE	20
<b>4 Samenvattend</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage: Methode en begrippen</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage: Tabellen</b>	<b>25</b>
VvE's naar kenmerken	25
CFE's naar kenmerken	27
Verblijfsobjecten in VvE's naar kenmerken	28
Verblijfsobjecten in CFE's naar kenmerken	32

## Inleiding

Veel woningen in Amsterdam maken onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Gebouwen in eigendom van VvE's zijn er in alle soorten en maten: van kleine VvE's met maximaal 4 leden (begane grond I-, II- en III-hoog) tot zeer grote complexen met meer dan 200 woningen.

De leden van een VvE zijn bij wet uitsluitend eigenaren (personen of rechtspersonen), die zelf in het gebouw wonen of die de woning(en) verhuren. De woningen in een gebouw van een VvE kunnen dus afwisselend bewoond worden door zowel eigenaren als huurders. De eigenaren beslissen en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud en verbeteringen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Bijvoorbeeld voor de fundering, standleidingen, dragende muren en het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

Veel Amsterdammers zijn daarmee voor het onderhoud en verbetering van het gebouw waarin zij wonen afhankelijk van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

### **Ontbrekend inzicht in alle Amsterdamse VvE's**

Het aantal woningen in gebouwen van VvE's in Amsterdam is in de afgelopen decennia sterk toegenomen, daarvoor waren gebouwen met meerdere woningen vaak in handen van één eigenaar. Dit verklaart waarom VvE's tot op heden geen prominent onderdeel vormen in reguliere onderzoeken en het woningbeleid.

De toename van het aantal VvE's heeft twee oorzaken; het splitsen in appartementsrechten om meer variatie in de bestaande woningvoorraad te creëren (verschuiving in eigendom) en de groei van de Amsterdamse woningvoorraad zelf door nieuwbouw.

Inmiddels richt de gemeente zich in haar dienstverlening steeds meer op VvE's (zie [amsterdam.nl/vve](http://amsterdam.nl/vve)). Statistische informatie om de ontwikkeling van VvE's en de staat van hun gebouwen te volgen is echter onvoldoende binnen de gemeente. Ook landelijk is deze kennis niet vanzelfsprekend.<sup>1</sup>

### **Zorgen over woningkwaliteit bij kleinere VvE's**

Er zijn zorgen dat vooral kleine Verenigingen van Eigenaren het onderhoud en of verbetering van het gebouw minder goed (kunnen) uitvoeren. Binnen kleinere VvE's kunnen kosten en taken met minder eigenaren worden gedeeld. Dit maakt dat kleine VvE's kwetsbaarder zijn voor wisselingen van eigenaren of inactieve eigenaren. Ook is het inhuren van professioneel beheer of het opstellen van een onderhoudsplan voor kleine VvE's relatief kostbaar.

---

<sup>1</sup> De Vereniging Nederlandse Gemeenten en VvE Belang hebben een kengetallenrapport opgesteld omdat "uit gesprekken met gemeenten is gebleken dat er kennis ontbreekt, kwantitatief en kwalitatief, over de staat van de VvE's. Om effectief beleid te kunnen bepalen binnen dit deel van de bestaande woningvoorraad (VvE's) is kennis over deze voorraad noodzakelijk".

Dit kengetallenrapport biedt enig inzicht, maar onvoldoende in het functioneren van alle Amsterdamse Verenigingen van Eigenaren en kleinere VvE's (tot 10 appartementsrechten) in het bijzonder.

Binnen een kleinere VvE zijn de onderlinge verhoudingen vaak persoonlijker, waardoor een goede relatie met de burens voor het leefgenot belangrijker gevonden kan worden dan onenigheid over de onderhoudsplanning. Dit kan bijdragen aan een VvE waar onvoldoende overlegd wordt, inzicht over onderhoud ontbreekt en er onvoldoende wordt gespaard om noodzakelijk onderhoud uit te voeren.

Ook de variëteit binnen deze kleine VvE's is een aandachtspunt. Het gaat niet enkel om eigenaar-bewoners, het kan ook een combinatie zijn van eigenaar-bewoners, een bedrijf en/of een eigenaar-verhuurder zijn. Zij kunnen zeer uiteenlopende belangen hebben die het functioneren van een VvE kunnen belemmeren.

Naast VvE's is er nog een rechtsvorm waarmee eigenaren verenigd kunnen zijn: de Coöperatieve Flatexploitatievereniging (CFE). Ook deze vormen onderdeel van dit onderzoek.

Dit onderzoek is een eerste aanzet om op basis van de bestaande bestanden meer inzicht te krijgen in Amsterdamse VvE's en CFE's. De volgende vragen worden beantwoord:

- a) Hoeveel VvE's en CFE's telt Amsterdam en hoeveel woningen en andere verblijfsobjecten vallen er onder deze VvE's (en CFE's)?
- b) Wat zijn de kenmerken van deze VvE's en in het bijzonder van kleine VvE's, VvE's met meerdere verblijfsfuncties en VvE's waarin ook corporaties deelnemen?
- c) Hoe tevreden zijn bewoners over het functioneren van hun VvE?

Om deze vragen te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van de informatie uit de Basisregistratie Kadaster (BRK), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de WOZ-registratie en de registratie van energielabels. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de gehanteerde methode en de belangrijkste begrippen. Daarnaast is gebruik gemaakt van WiA2017. In het onderzoek 'Wonen in Amsterdam 2017' zijn enkele vragen gesteld aan eigenaar-bewoners over het functioneren van hun VvE.



# 1 Overzicht VvE's in Amsterdam

Er zijn in Amsterdam bijna 25.000 VvE's. Verreweg de meerderheid van de VvE's bestaat uit enkel verblijfsobjecten met een woonfunctie (bijna 15.000). Daarnaast zijn er bijna 7000 VvE's, waarbij er naast de woonfunctie ook andere functies (kantoor, industrie, winkel, etc.) onder de VvE vallen. In totaal zijn er 21.333 VvE's in Amsterdam waar woningen onder vallen.

Er zijn ook VvE's die helemaal geen woningen of andere verblijfsobjecten bevatten. Het gaat dan bijvoorbeeld om parkeerplaatsen. Er zijn bijna 2700 VvE's in Amsterdam die geen verblijfsobjecten bevatten. Dan is er nog een kleine categorie VvE's (468) die wel verblijfsobjecten bevatten, maar geen enkele woning. De VvE's zonder een enkele woonfunctie worden in deze rapportage buiten beschouwing gelaten.

Naast VvE's bestaan er ook Coöperatieve Flatexploitatieverenigingen (CFE's). Amsterdam telt 111 CFE's. De meesten bestaan enkel uit appartementen met een woonfunctie (69). Er zijn 24 CFE's die bestaan uit woningen en andere verblijfsfuncties. In totaal zijn er 93 CFE's waar woningen onder vallen.

De 18 CFE's zonder een enkele woonfunctie worden, net als bij de VvE's, buiten beschouwing gelaten.

**Tabel 1.1 VvE's, CFE's en verblijfsobjecten in VvE's en CFE's, 2018**

	VvE's	verblijfsobjecten in VvE's	waarvan woningen	CFE's	verblijfsobjecten in CFE's	waarvan woningen
alleen woonfunctie	14584	107717	107717	69	470	470
woon- en andere verblijfsfuncties	6749	135794	120370	24	1528	1330
<b>totaal VvE's met woonfunctie</b>	<b>21333</b>	<b>243511</b>	<b>228087</b>	<b>93</b>	<b>1998</b>	<b>1800</b>
geen woonfunctie, wel verblijfsobjecten	468	2805	-	3	63	-
geen woonfunctie, geen verblijfsobjecten	2692	-	-	15	-	-
<b>totaal VvE's</b>	<b>24493</b>	<b>246321</b>	<b>228087</b>	<b>111</b>	<b>2061</b>	<b>1800</b>

Er vallen 243.500 verblijfsobjecten onder een VvE met een woonfunctie. Het gaat in totaal om bijna 228.100 woningen. De overige verblijfsfuncties zijn bijvoorbeeld winkels (5000), kantoren of industrie (beide ongeveer 2000).

Bijna 2000 verblijfsobjecten vallen onder een CFE met een woonfunctie, ook dit zijn merendeels woningen (1800).

Deze gegevens laten zien dat ook al is er sprake van combinatie van meerdere verblijfsfuncties binnen een VvE (of CFE), de woonfunctie de boventoon voert.

De meeste VvE's zijn klein, 7000 VvE's hebben maximaal 3 leden en 9000 zit tussen de 4 en 6 leden. Ook CFE's zijn vaak klein, 71 CFE's hebben maximaal 6 leden.

Er zijn veel kleine VvE's, maar door hun geringe omvang vallen maar weinig verblijfsobjecten onder een kleine VvE. De grote VvE's, van meer dan 100 verblijfsobjecten omvatten in totaal 75.000 verblijfsobjecten, bijna een derde deel van het totaal.

**Tabel 1.2 Verblijfsobjecten in VvE's en CFE's naar grootte van de VvE en CFE, 2018**

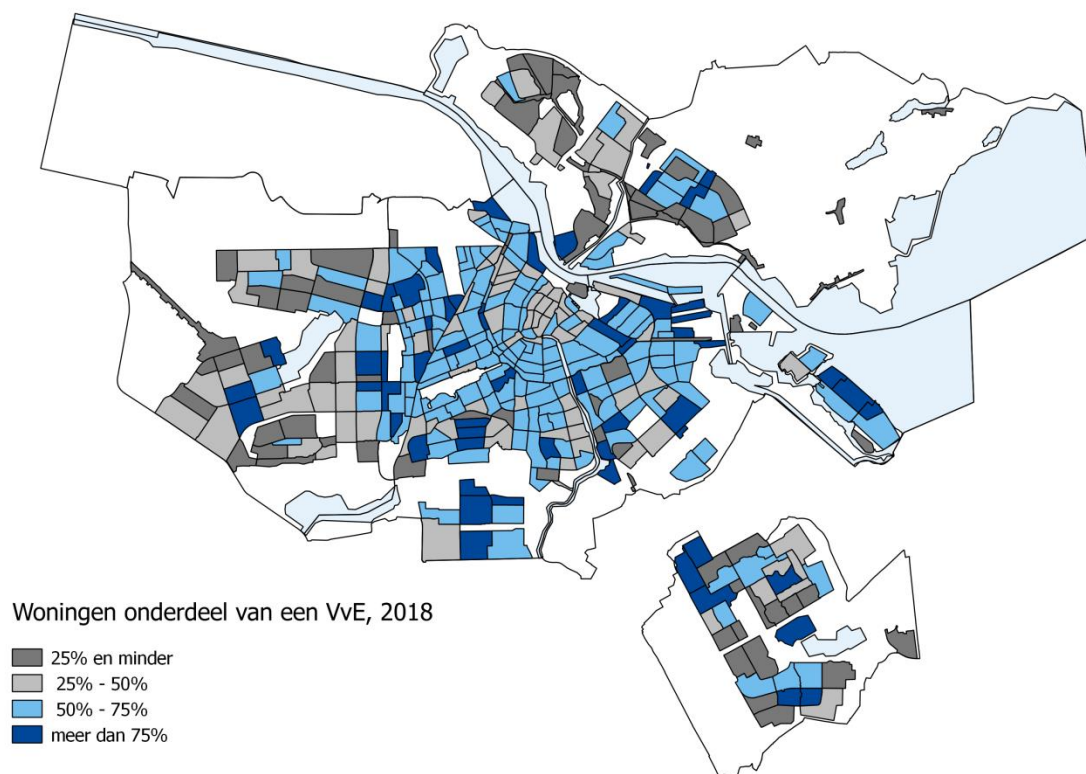
	VvE's	verblijfsobjecten in VvE's	waarvan woningen	CFE's	verblijfsobjecten in CFE's	waarvan woningen
tot en met 3	7077	17995	16634	41	102	94
4 tot en met 6	9349	40236	37141	30	130	125
7 tot en met 15	2219	20596	19032	6	64	59
16 tot en met 50	1619	44766	42357	9	341	319
51 tot en met 100	632	44248	40959	2	141	104
101 en meer	437	75670	71964	5	1220	1099
<b>totaal</b>	<b>21333</b>	<b>243511</b>	<b>228087</b>	<b>93</b>	<b>1998</b>	<b>1800</b>

Met in totaal bijna 230.000 woningen valt de helft van de Amsterdamse woningvoorraad onder een VvE (53%). Het aandeel ligt het hoogst in West en Oost (61%-62%), daarna volgt Zuid met 59%. Er zijn in West, Oost en Zuid weinig buurten waar het aandeel lager dan 50% ligt (zie kaart). In Centrum is het aandeel iets lager (54%) en daar valt op dat vooral de woningen op de Burgwallen relatief weinig onderdeel zijn van een VvE.

In Nieuw-West en Zuidoost ligt het aandeel woningen dat onderdeel is van een VvE wat lager (respectievelijk 40% en 45%). Maar hier verschilt het sterk per buurt: er zijn buurten te vinden waar veel woningen onderdeel zijn van een VvE, en buurten waar dit veel minder voorkomt. Buurten waar veel corporatiebezit is en waar geen corporatiewoningen zijn verkocht, en buurten waar veel eengezinswoningen staan, hebben vaak geen VvE's. In Noord is het aandeel woningen in een VvE met 36% het laagst. Noord telt relatief veel eengezinswoningen, die vaak niet onder een VvE vallen.

**Tabel 1.3 Woningen in VvE's naar stadsdeel, 2018**

	woningvoorraad, 2018	woningen in VvE's	% woningen in VvE's
Centrum	54260	29405	54
Westpoort	35	2	6
West	78209	48307	62
Nieuw-West	67155	26995	40
Zuid	80243	47577	59
Oost	68700	41928	61
Noord	43245	15521	36
Zuidoost	40785	18349	45
<b>Amsterdam</b>	<b>432632</b>	<b>228084</b>	<b>53</b>

**Figuur 1.4 Woningen onderdeel van een VvE, 2018 (procenten)**

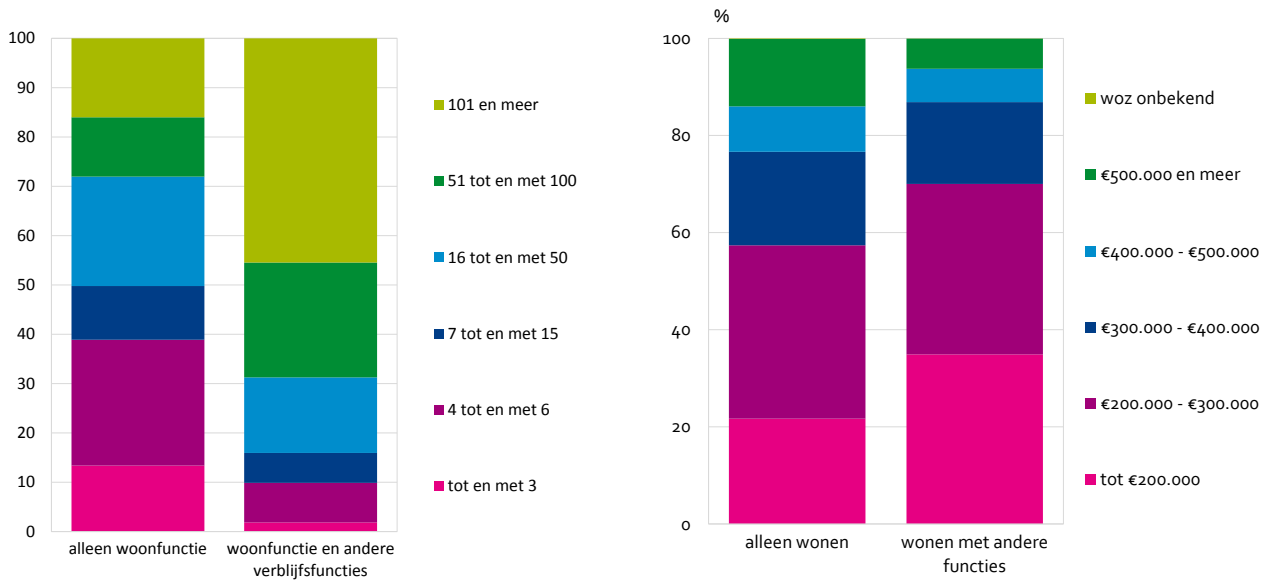
De flatexploitatieverenigingen komen vooral voor in Zuid, Nieuw-West en Noord. In Zuid gaat het vooral om kleine CFE's met maximaal 6 leden. In Zuid vallen er in totaal 421 woningen onder een CFE. In Nieuw-West en Noord gaat het om een paar grote CFE's met meer dan 100 verblijfsobjecten. In Noord vallen er in totaal 754 woningen onder een CFE, in Nieuw-West 488.



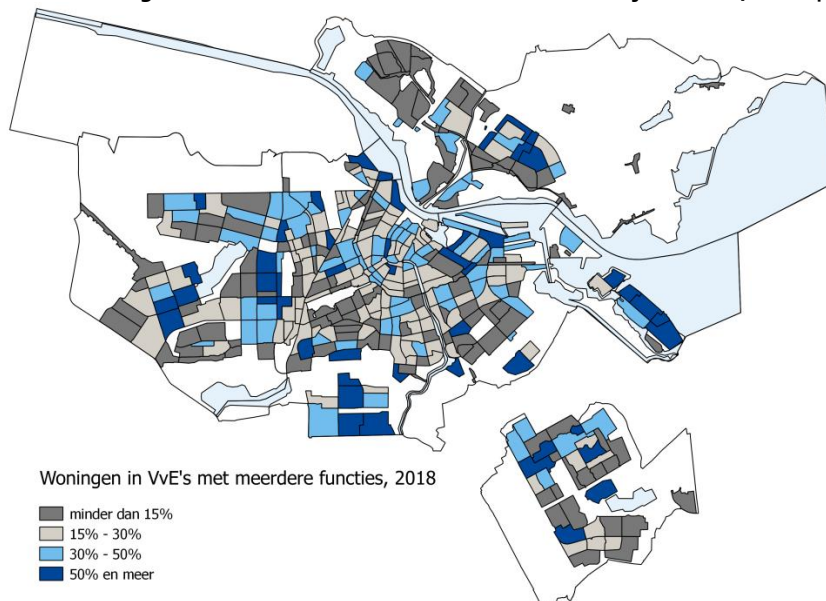
### 1.1 VvE's met verschillende verblijfsfuncties

De VvE's met verschillende verblijfsfuncties zijn vaak groot. Bijna de helft van de woningen in een VvE met verschillende verblijfsfuncties betreft een grote VvE van meer dan 100 leden. De WOZ-waardes van de woningen in deze VvE's met verschillende verblijfsfuncties liggen wat lager dan de waardes van VvE's met enkel woningen. De woningen liggen redelijk verspreid over de stad.

**Figuur 1.5 Woningen in VvE's, naar type VvE, grootte van de VvE (links) en WOZ-waarde van de woning (rechts), 2018**



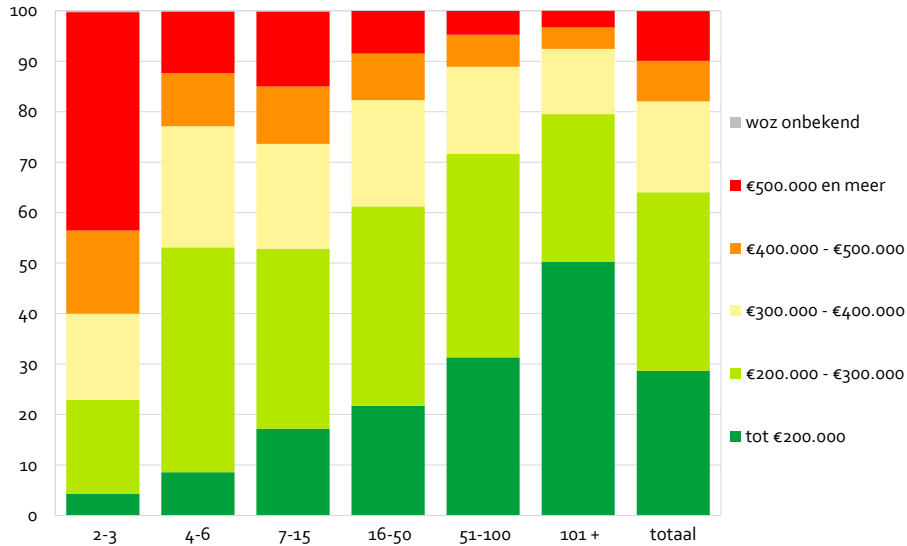
**Figuur 1.6 Woningen onderdeel van een VvE met meerdere verblijfsfuncties, 2018 (procenten)**



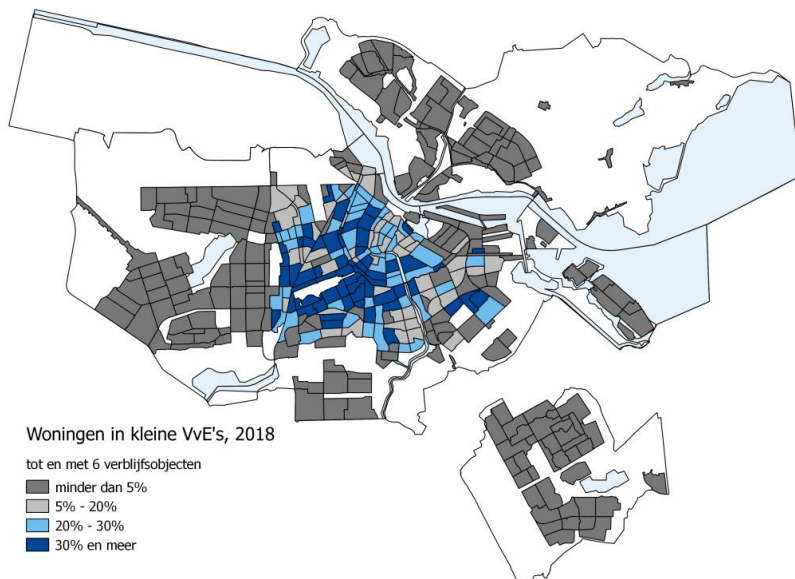
## 1.2 Kleine VvE's

Kleine VvE's, tot en met 3 verblijfsobjecten, bevatten vaak dure woningen. Ruim vier op de tien (43%) woningen in een kleine VvE (max. 3 verblijfsobjecten) heeft een WOZ-waarde boven de €500.000. Dit zijn vaak grote woningen in dure buurten als het Museumkwartier, Willemspark en de Apollobuurt. De VvE's met 4-6 woningen bevatten juist vaak kleine woningen, maar wel in gewilde buurten, waarmee de WOZ-waarde nog relatief hoog uitkomt. De grootste VvE's (meer dan 100 verblijfsobjecten) bevatten vaak veel goedkope woningen (32% minder dan €150.000). Woningen in kleinere VvE's staan dan hoofdzakelijk in de oudere delen van de stad: Centrum, West en Zuid. Woningen in Nieuw-West, Zuidoost en Noord zijn zelden onderdeel van een kleinere VvE.

**Figuur 1.7 Woningen in VvE's, naar grootte van de VvE en WOZ-waarde van het verblijfsobject, 2018 (procenten)**



**Figuur 1.8 Woningen onderdeel van een kleine VvE (tot en met zes verblijfsobjecten), 2018 (procenten)**



### 1.3 VvE's met corporatiebezit

De meeste VvE's bevatten enkel woningen in particulier bezit (geen corporatiebezit). Er zijn ruim 2000 VvE's waarbij er sprake is van gemengd eigendom, met bezit van zowel corporaties als particulieren. Er zijn ook nog 241 VvE's waar alleen corporaties bezit hebben. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om woningen waar op termijn bezit verkocht wordt.

Hoewel de VvE's met gemengd eigendom ver in de minderheid zijn, vallen er wel veel woningen onder. Bijna 100.000 woningen vallen onder een VvE met gemengd eigendom, 24% van de woningvoorraad. Het gaat in meerderheid om corporatiewoningen (70.000). De overige 30.000 woningen zijn voornamelijk van eigenaar-bewoners. Opvallend is dat de combinatie van corporatiebezit en particuliere verhuur in de registraties nauwelijks voorkomt. Er vallen slechts 28 particuliere huurwoningen onder een VvE met corporatiebezit.

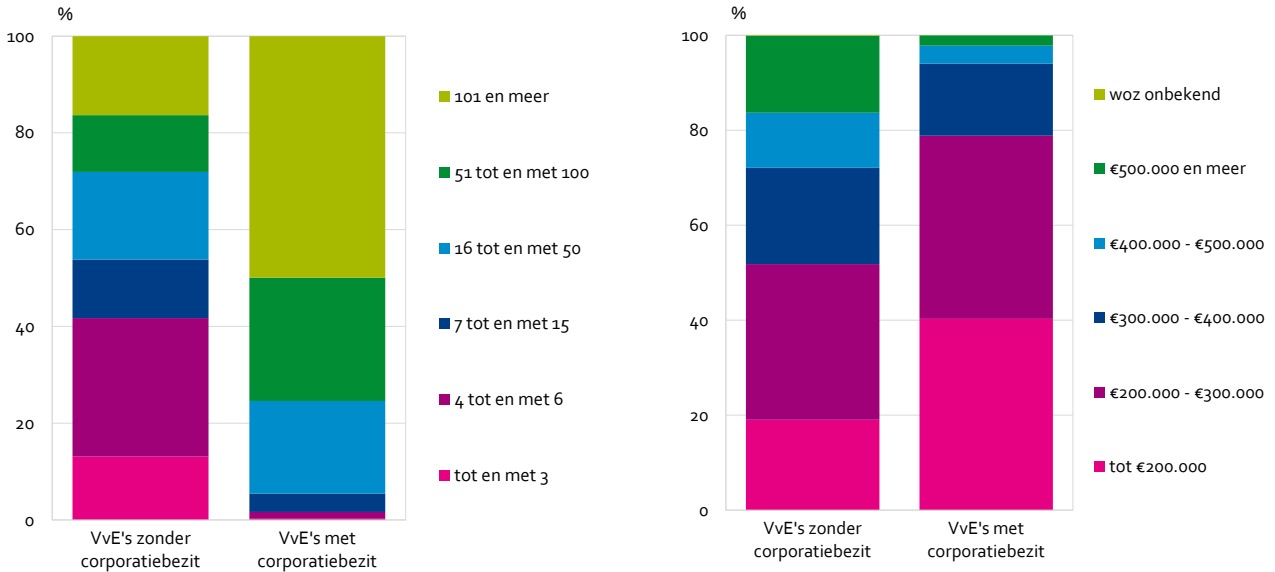
De VvE's zonder corporatiebezit (19.000 in totaal met 125.000 woningen) bestaan voor de helft uit eigenaar-bewoners en de helft uit particuliere verhuur.

Tabel 1.9 VvE's en woningen in VvE's naar eigenaar, 2018

	VvE's	woningen:				totaal
		eigenaar-bewoner	corporatie huur	particuliere verhuur	onbekend	
VvE met alleen corporatiebezit	241	-	4636	-	-	4636
VvE met particulier en corporatiebezit	2072	27073	71434	28	146	98681
VvE zonder corporatiebezit	19020	59055	-	65180	532	124767
<b>totaal</b>	<b>21333</b>	<b>86128</b>	<b>76070</b>	<b>65208</b>	<b>678</b>	<b>228084</b>

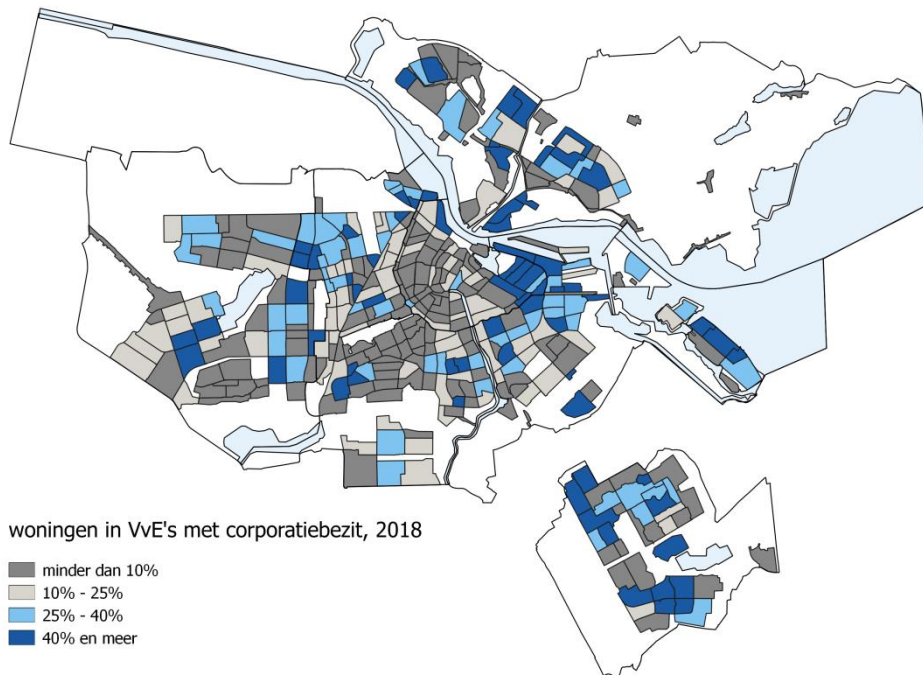
VvE's met corporatiebezit zijn vaak groot: de helft van de woningen in een VvE met gemengd bezit is onderdeel van een grote VvE van meer dan 100 woningen. De waarde van de woningen in gemengd bezit ligt lager dan de woningen in VvE's zonder corporatiebezit. Dit hangt deels samen met de locatie: VvE's met gemengd bezit liggen vaker in Nieuw-West, Noord en Zuidoost waar de WOZ-waarden lager liggen.

**Figuur 1.10 Woningen in VvE's, naar type VvE, grootte van de VvE (links) en bouwjaar van de woning (rechts), 2018**



VvE's met gemengd eigendom komen opvallend vaak voor in het oosten van de stad: de Oostelijke Eilanden, Indische Buurt en IJburg. Daarnaast valt de strook tussen het spoor en de A10 in West op. In Noord en Zuidoost komt gemengd eigendom in een aantal buurten veel voor en in andere buurten juist helemaal niet. In Centrum en Zuid komen dergelijke gemengde VvE's minder vaak voor.

**Figuur 1.11 Woningen in VvE's met corporatiebezit, 2018 (procenten)**



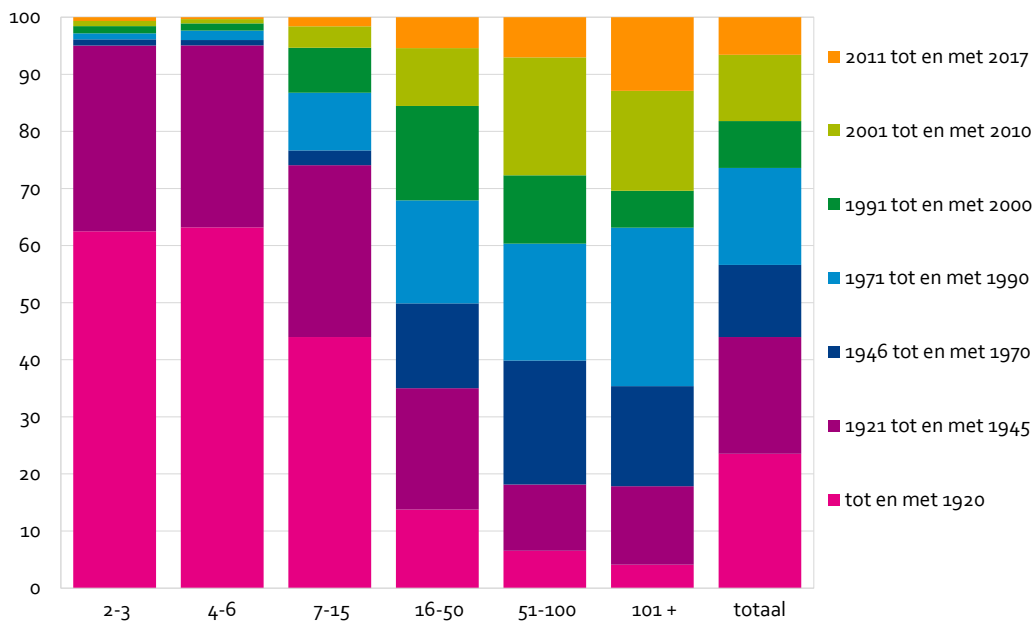
## 2 Energielabels en bouwjaar

Een belangrijke taak van een VvE is zorg dragen voor het onderhoud van een gebouw zodat de kwaliteit van het gebouw op niveau blijft. Oudere gebouwen hebben vaak meer onderhoud nodig dan nieuwbouw. Daarnaast zijn VvE's bezig met verbetering waaronder verduurzaming. Ook dit speelt meer in de oudbouw. De beslissing om een gebouw beter te isoleren of andere duurzaamheidsmaatregelen te treffen, liggen veelal bij de VvE. In dit hoofdstuk wordt in kaart gebracht wat de mogelijke onderhoudsopgave is van verschillende typen VvE's aan de hand van het bouwjaar van de woning en de energielabels.

### 2.1 Bouwperiode

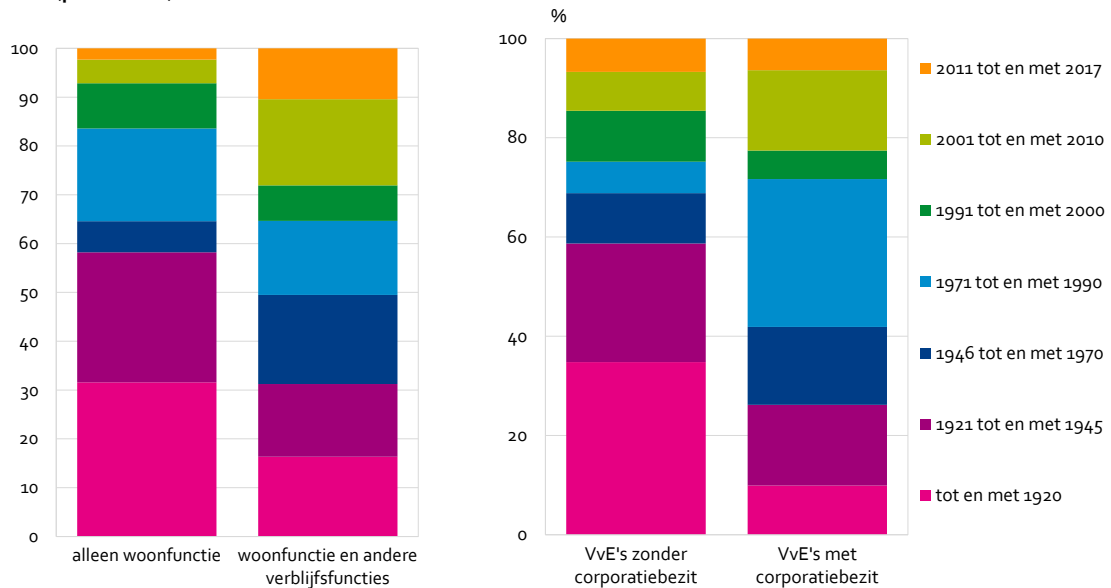
Kleine VvE's, tot 15 verblijfsobjecten, zijn vaak in de vooroorlogse bouw te vinden. Voor VvE's tot en met 6 verblijfsobjecten geldt dit nagenoeg voor alle verblijfsobjecten. Grote VvE's, met meer dan 50 verblijfsobjecten, zijn hoofdzakelijk woningen gebouwd na 1945.

Figuur 2.1 Woningen in de VvE's naar grootteklasse van de VvE en bouwperiode, 2018 (procenten)



Ongeveer twee derde deel van de woningen in een VvE met meerdere functies is gebouwd na de oorlog. VvE's met meerdere verblijfsfuncties en VvE's met gemengd eigendom zijn vaker in de naoorlogse bouw te vinden.

**Figuur 2.2 Woningen in de VvE's naar type VvE (links) en eigenaar (rechts) van de VvE en bouwperiode, 2018 (procenten)**



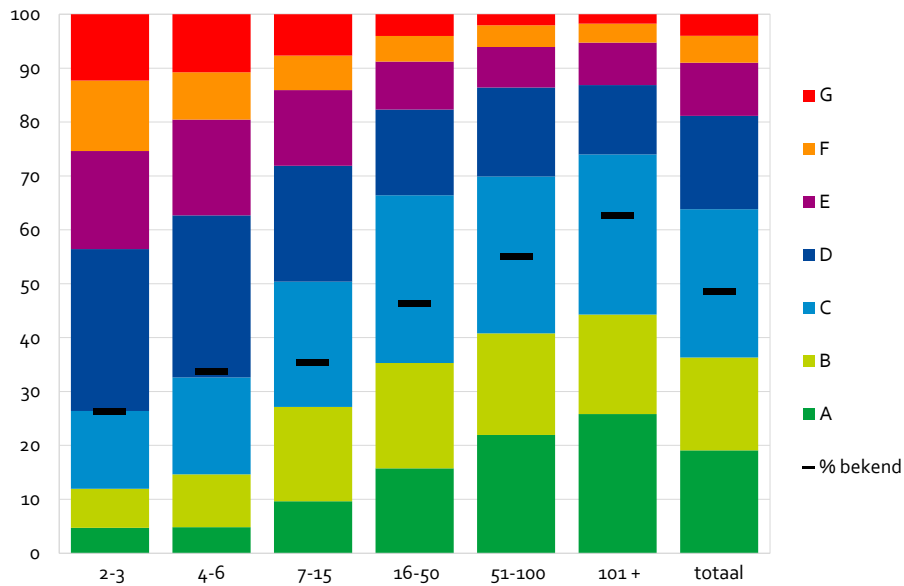
## 2.2 Energielabels

Voor iets minder dan de helft van de woningen die onder een VvE vallen, is het energielabel bekend. Dit komt redelijk overeen met het gemiddelde voor Nederland (42%<sup>2</sup>). Met name bij kleine VvE's is het energielabel vaak niet geregistreerd. Het aandeel woningen met energielabel varieert van 26% bij de woningen in de kleinste VvE's tot 63% bij woningen in de grootste VvE's. Kleine VvE's zijn vooral te vinden in de vooroorlogse woningvoorraad en wanneer er wel een energielabel bekend is, dan is het vaak een label D en slechter. Grote VvE's zijn vaak gevestigd in nieuwe panden met betere energieprestatie. VvE's met 50 leden of meer bevatten vaak verblijfsobjecten met label A-C.

<sup>2</sup> <http://infographics.rvo.nl/energielabelw2016/>

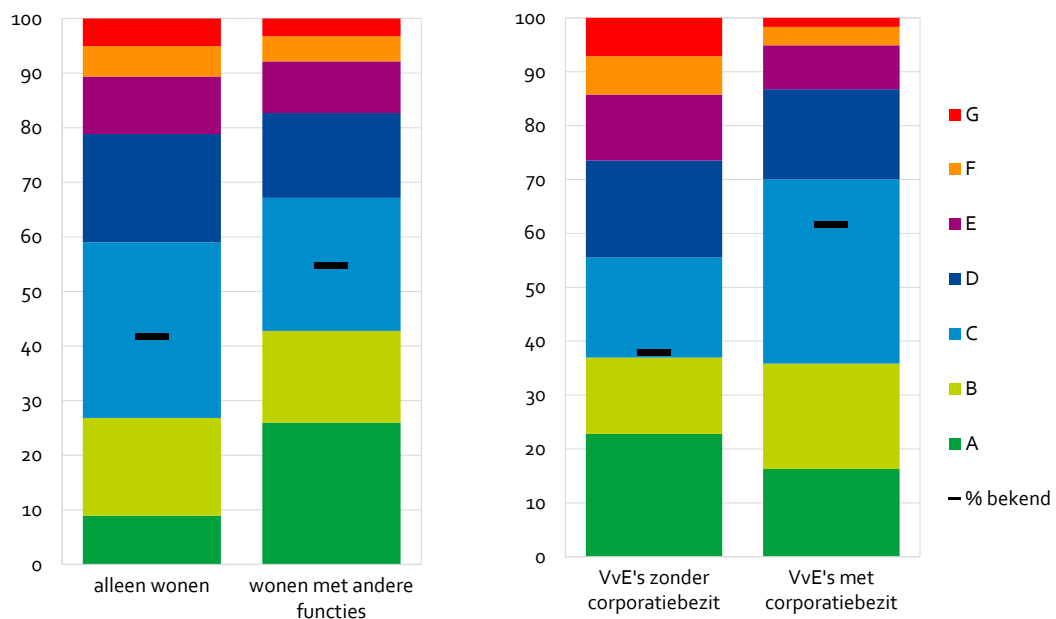


**Figuur 2.3 Woningen in de VvE's naar grootteklasse van de VvE en energielabel, 2018 (procenten)**



Woningen die onderdeel zijn van een VvE met meerdere functies zijn vaak nieuwer, en daarmee is het energielabel vaker bekend dan bij woningen die enkel woningen in de VvE hebben (55% versus 42%). Ook gaat het vaker om hogere energielabels (label A). Ook bij VvE's waarin corporaties bezit hebben, is het energielabel vaker bekend (62% versus 38%). Bij deze VvE's met gemengd eigendom gaat het niet vaker om hoge energielabels, deze woningen hebben opvallend vaak energielabel C.

**Figuur 2.4 Woningen in de VvE's naar type VvE (links) en eigenaar (rechts) van de VvE en energielabel, 2018 (procenten)**



### 3 Functioneren van VvE's

De volgende resultaten zijn afkomstig van de enquête 'Wonen in Amsterdam 2017'. Het bevat huiseigenaren die onderdeel zijn van een VvE of CFE (vanaf hier VvE genoemd).

VvE's behoren jaarlijks een Algemene Ledenvergadering (ALV) te houden. Ze horen te beschikken over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en een reservefonds om dit onderhoud te kunnen uitvoeren. Ook zijn VvE's verplicht zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Deze vier onderdelen kunnen gezien worden als indicatoren voor een goed functionerende VvE.

De meeste VvE-leden geven aan dat er jaarlijks een ALV wordt gehouden (84%). Het aandeel dat aangeeft dat er een reservefonds is en een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ligt lager (78% en 75%). Twee derde deel (68%) van de VvE-leden geeft aan dat de VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel, 30% weet niet of dit het geval is.

**Tabel 3.1 Aanwezigheid van MJOP, reservefonds, jaarlijkse ALV en inschrijving KvK, 2017 (procenten)**

	ja	nee	weet niet	totaal
meerjarenonderhoudsplan (MJOP)	75	14	11	100
reservefonds	78	7	15	100
jaarlijkse Algemene Ledenvergadering (ALV)	84	6	10	100
inschrijving Kamer van Koophandel (KvK)	68	3	30	100

Bron: Wonen in Amsterdam 2017

Bij kleine VvE's geven huiseigenaren minder vaak aan dat er een MJOP is (42%), ook de aanwezigheid van een reservefonds (61%) en een jaarlijkse ALV (61%) worden minder vaak genoemd bij kleine VvE's.

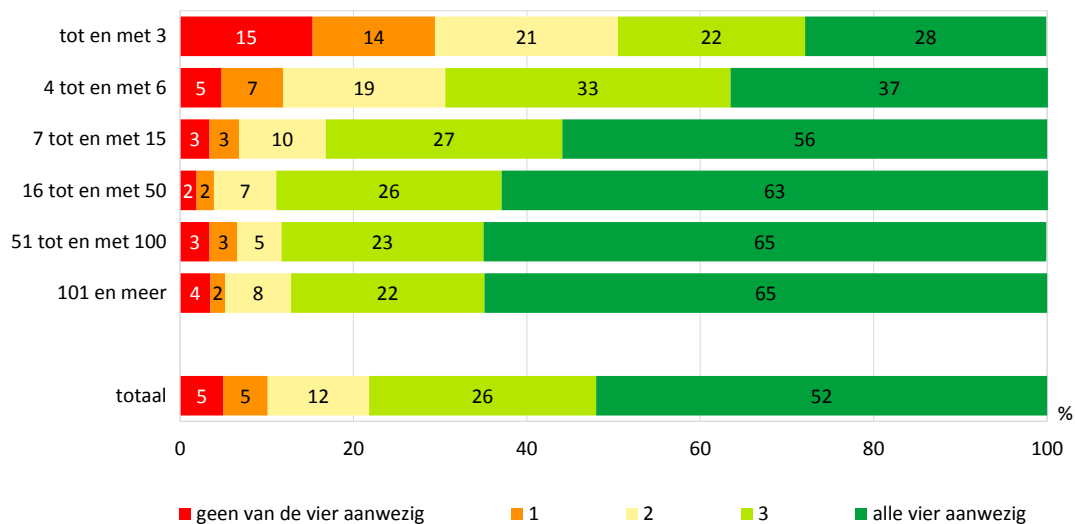
**Tabel 3.2 Aanwezigheid van MJOP, reservefonds, jaarlijkse ALV en inschrijving KvK, Naar grootte van de VvE, 2017 (% ja)**

	meerjarenonderhoudsplan	reservefonds	ALV	inschrijving KvK
tot en met 3	42	61	61	71
4 tot en met 6	55	77	84	76
7 tot en met 15	83	86	90	72
16 tot en met 50	93	87	95	72
51 tot en met 100	94	89	92	69
101 en meer	92	84	94	73

Bron: Wonen in Amsterdam 2017

De helft van de VvE-leden geeft aan dat alle vier de indicatoren (meerjarenonderhoudsplan, reservefonds, jaarlijkse ALV en inschrijving bij de Kamer van Koophandel) aanwezig zijn. Nog eens een kwart geeft aan dat drie van de vier elementen aanwezig zijn. Bij kleine VvE's ligt dit aandeel lager (zie figuur 3.3).

**Figuur 3.3 Aantal aanwezige zaken (meerjarenonderhoudsplan heeft, een reservefonds, een jaarlijkse ALV en een inschrijving bij de Kamer van Koophandel) voor het functioneren van een VvE, naar grootte van de VvE (procenten)**



Bron: Wonen in Amsterdam 2017

### 3.1 Tevredenheid over functioneren

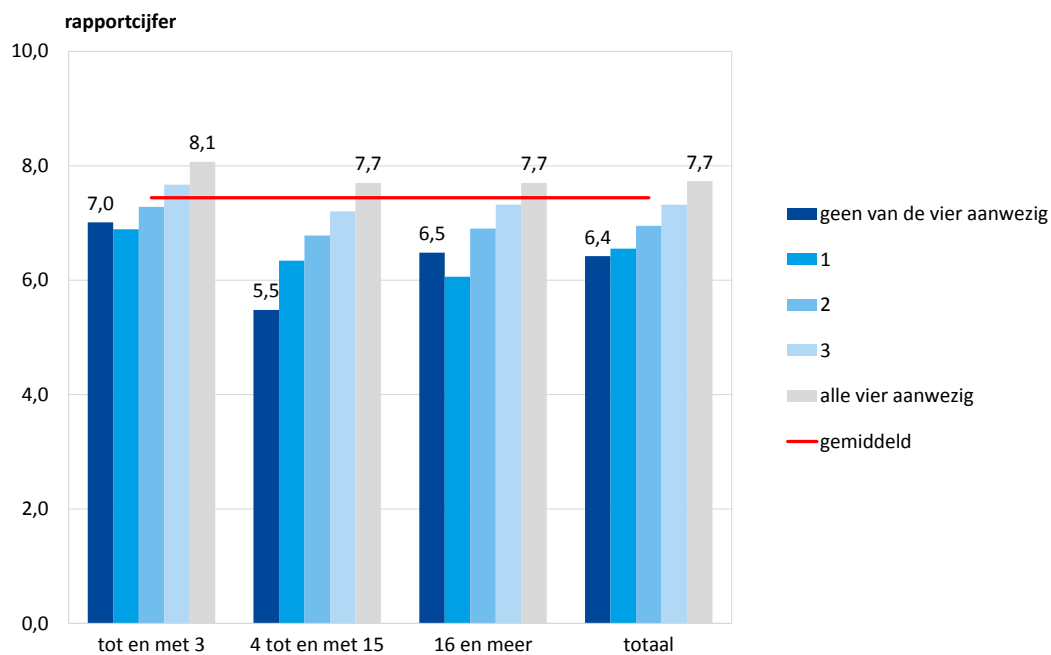
Gemiddeld geven VvE-leden een rapportcijfer 7,4 aan het functioneren van de VvE. Dit verschilt niet sterk naar de grootte van de VvE.

Wanneer een VvE een meerjarenonderhoudsplan heeft, een reservefonds, een jaarlijkse ALV en een inschrijving bij de Kamer van Koophandel draagt dit wel bij aan de tevredenheid over het functioneren van de VvE.

Met name bij de leden van VvE's met 4 tot en met 15 leden, maakt het een groot verschil:

Wanneer er geen VvE-voorzieningen zijn getroffen geeft men gemiddeld een 5,5 aan het functioneren, zijn alle vier de voorzieningen er wel, dan gaat de beoordeling van het functioneren naar een 7,7. Bij de allerkleinste VvE's, van 3 leden of minder, speelt dit het minst. Ook als daar geen voorzieningen zijn getroffen beoordeelt men het functioneren relatief goed (7,0).

**Figuur 3.4 Rapportcijfer voor het functioneren van de VvE, naar grootte van de VvE en het aantal elementen dat aanwezig is in de VvE (MJOP, reservefonds, ALV en KvK), 2017**



Bron: Wonen in Amsterdam 2017

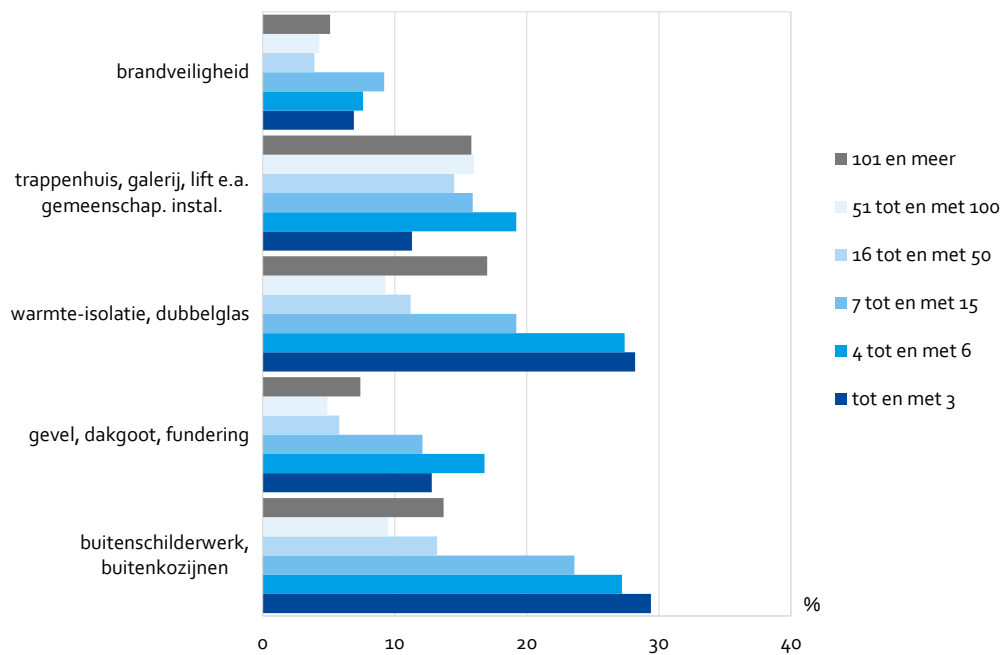
In het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' is de respondenten gevraagd of er onderdelen van hun woning verbeterd zouden moeten worden. Bewoners die vinden dat er verbeteringen nodig zijn, zijn gemiddeld minder tevreden over het functioneren van de VvE dan bewoners die vinden dat hun woning goed is. Dit geldt met name als er verbeteringen nodig zijn aan de gemeenschappelijke ruimtes en installaties (trappenhuis, lift etc.), aan het buitenschilderwerk, aan delen van het casco (gevel, fundering, dakgoot) en aan de brandveiligheid. Wanneer bewoners vinden dat er op deze onderdelen verbetering nodig is, dan geven zij gemiddeld een 6,7 of lager aan hun VvE.

Onderhoudswerk aan de buitenkant (schilderwerk, casco) speelt vaker bij kleine VvE's. Met name bij het schilderwerk is er een groot verschil. Bij kleine VvE's geeft 30% van de bewoners aan dat

er verbeteringen nodig zijn, terwijl dit bij grotere VvE's rond de 10% ligt. Ook verbeteringen van de warmte-isolatie van de woning spelen sterker bij kleine VvE's. Dit hangt waarschijnlijk samen met het feit dat kleine VvE's vaak oudere woningen omvatten.

Verbeteringen aan de gemeenschappelijke ruimtes en installaties en verbeteringen van de brandveiligheid spelen zowel bij grote als bij kleine VvE's.

**Figuur 3.5 Benodigde verbeteringen aan de woning, naar grootte van de VvE, 2017 (procenten)**



Bron: Wonen in Amsterdam 2017

### 3.2 Bijdrage aan de VvE

Gemiddeld betalen leden €130 per maand aan de VvE. De bedragen lopen sterk uiteen: 34% betaalt minder dan €100 per maand, 29% betaalt tussen de €100 en €150, en 28% betaalt meer dan €150 per maand. Hoe groter de woning, hoe hoger de bijdrage aan de VvE. Bij woningen tot 60 vierkante meter is de VvE-bijdrage vaak minder dan €100. Woningen groter dan 100 vierkante meter hebben vaak een VvE-bijdrage van meer dan €150 (zie tabel 3.6).

De bijdrage aan de VvE is vaak gekoppeld aan het oppervlak van de woning, eigenaren met kleinere woningen in een VvE betalen minder dan eigenaren met grote woningen in diezelfde VvE. De hoogte van het totaalbedrag (alle eigenaren van één VvE samen) is vaak gebaseerd op het meerjarenonderhoudsplan en de benodigde reserve. Hoe meer kosten er verwacht worden, hoe hoger de VvE-bijdrage.

Tabel 3.6 VvE-bijdrage per maand in klassen naar grootte van de woning, 2017 (procenten)

	minder dan 75 euro	75 tot 100 euro	100 tot 125 euro	125 tot 150 euro	150 tot 200 euro	200 euro en meer	onbeken d	totaal
tot 40m <sup>2</sup>	52	17	10	5	7	2	8	100
40 tot 60m <sup>2</sup>	27	31	20	7	7	3	6	100
60 tot 80m <sup>2</sup>	13	18	23	13	14	12	7	100
80 tot 100m <sup>2</sup>	7	12	20	18	21	16	8	100
100m <sup>2</sup> en meer	13	6	12	10	18	31	10	100
<b>totaal</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>100</b>

Bron: Wonen in Amsterdam 2017



## 4 Samenvattend

In totaal telt Amsterdam 21.333 VvE's en 93 CFE's met woningen. Er vallen 228.084 woningen onder een VvE en 1800 woningen onder een CFE. Het beslaat daarmee ruim de helft van de Amsterdamse woningvoorraad.

De meeste VvE's zijn klein, 16.000 VvE's hebben maximaal 6 leden. Hier vallen ruim 50.000 woningen onder. Hoewel er maar weinig grote VvE's zijn (437 VvE's tellen meer dan 100 leden), vallen hier wel veel woningen onder (70.000). Kleine VvE's zijn meer te vinden in de vooroorlogse voorraad en daarmee in de stadsdelen Centrum, West en Zuid.

Er zijn 6700 VvE's die naast woningen ook andere verblijfsfuncties bevatten, zoals winkels of kantoren. Er vallen 120.000 woningen onder een VvE met meerdere verblijfsfuncties. Het gaat vaak om grotere VvE's. VvE's met meerdere verblijfsfuncties komen overal verspreid in de stad voor.

VvE's met corporatiebezit vormen een minderheid (ruim 2000 VvE's), maar hier vallen wel veel woningen onder (ongeveer 100.000). Het gaat dus vaak om grotere VvE's. VvE's met corporatiebezit komen redelijk verspreid over de stad voor, met opvallende concentraties in het oosten van de stad (Oostelijke Eilanden, Indische buurt, IJburg) en de ringspoorzone (Slotervaart, Westlandgracht, Overtoomse Veld, De Kolenkit) in het westen.

De grootste opgave voor het onderhoud en verduurzamen van de voorraad ligt bij kleine VvE's. Kleinere VvE's (tot en met 15 leden) bevinden zich vooral in de vooroorlogse woningvoorraad waar woningen vaak lage energielabels hebben (of geen energielabels). Het zijn in meerderheid VvE's met enkel wonen, waar corporaties geen bezit hebben.

Ongeveer de helft van de woningeigenaren in VvE's geeft aan dat de VvE objectief functioneert (er is een meerjarenonderhoudsplan, reservefonds en jaarlijkse ALV, en een inschrijving bij de KvK). Het subjectieve functioneren wordt met een rapportcijfer 7,4 beoordeeld. Het ontbreken van zaken als een meerjarenonderhoudsplan, reservefonds en jaarlijkse ALV hangt sterk samen met de tevredenheid over het functioneren van de VvE. Dit geldt vooral voor VvE's met 4 tot en met 6 leden.

De kleinste VvE's, met 2 of 3 leden vormen een aparte categorie. Ook hier ontbreken vaak zaken als een onderhoudsplan, reservefonds en jaarlijkse ALV, maar dit leidt niet tot een veel grotere ontevredenheid over het functioneren van de VvE. Deze VvE's bevatten vaak duurdere woningen. Wellicht dat hier vooral vermogende huishoudens wonen, waar grote plotselinge uitgaven aan onderhoud minder een probleem vormen.

## Bijlage: Methode en begrippen

In dit rapport worden de Verenigingen van Eigenaren in beeld gebracht via de verblijfsobjecten die onderdeel zijn van deze VvE's. Dit verloopt via de appartementsrechten. Hieronder wordt per begrip toegelicht wat het begrip inhoudt en hoe het in dit onderzoek verwerkt is.

### **Appartementsrecht**

Een appartementsrecht (art. 5:106 Burgerlijk Wetboek) is een onroerende zaak. Dit appartementsrecht wordt vastgelegd in het Kadaster. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

### **Splitsen in appartementsrechten en Vereniging van Eigenaren**

Splitsing in appartementsrechten (A-percelen; art. 5:106 Burgerlijk Wetboek) is een wijziging in de rechtstoestand van een onroerende zaak.

Een eigenaar, erfpachter of opstaller splitst zijn recht op een onroerende zaak (met daarbij behorende opstallen en grond) of een stuk grond (een G-perceel) in appartementsrechten. Het appartementsrecht geeft een exclusief gebruiksrecht van een appartement samen met een recht van mede-eigendom op het gehele gebouw en gebruiksrecht van gemeenschappelijke ruimten. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster.

Onderdeel van de akte van splitsing is een reglement, waarin de rechten en plichten van alle appartementseigenaren worden vastgelegd. In het reglement moet een vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw worden opgericht. Deze vereniging heeft als hoofdtak het voeren van het beheer over het gebouw.

### **Verblijfsobjecten en woningen**

Verblijfsobjecten worden geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). 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, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is (art. 1, onder q, van de Wet BAG). In deze rapportage zijn alleen verblijfsobjecten meegenomen die actueel en in gebruik zijn (dus niet in aanbouw of tijdelijk buiten gebruik vanwege grootschalige renovatie).

Verblijfsobjecten zijn conform de catalogus BAG gecategoriseerd in gebruiksdoelen:

- 0600 sportfunctie
- 0700 onderwijsfunctie
- 0800 winkelfunctie
- 0900 overige gebruiksfunctie

1000 woonfunctie  
1100 bijeenkomstfunctie  
1200 celfunctie  
1300 gezondheidszorgfunctie  
1400 industriefunctie  
1500 kantoorfunctie  
1600 logiesfunctie

In dit rapport zijn woningen gedefinieerd als verblijfsobjecten met een woonfunctie.

Om appartementsrechten aan verblijfsobjecten te koppelen is gebruik gemaakt van de WOZ-administratie. Een WOZ-object kan meerdere verblijfsobjecten bevatten (bijvoorbeeld een woning en een parkeerplaats). Daardoor kunnen er ook meerdere Verenigingen van Eigenaren verbonden zijn aan een WOZ-object (bijvoorbeeld een VvE voor de woningen en een aparte VvE voor de parkeerplaatsen). Wanneer dit het geval is, is het verblijfsobject maar één keer geteld.

### **Coöperatieve flatexploitatievereniging**

Bij een coöperatieve flatexploitatievereniging (CFE) is het gebouw in eigendom van de coöperatie, die evenveel leden kent als bewoners. Ook dit wordt geregistreerd door het Kadaster. Het lidmaatschap van de coöperatie geeft het recht tot de bewoning van een privé-gedeelte en tot het gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Het verschil met een VvE is dat het gebouw niet is gesplitst in appartementsrechten. De CFE is ontstaan als middel om gedeeld eigenaarschap mogelijk te maken van een appartementsgebouw, voordat er wettelijke regelgeving was om gebouwen op te splitsen in appartementsrechten (voor 1951). Veel CFE's zijn in de loop der jaren omgezet in VvE's, onder andere omdat het moeilijk is een hypotheek te krijgen voor een appartement in een CFE. Bij een CFE is het, in tegenstelling tot bij een VvE, wel mogelijk gebruik te maken van ballotage bij aspirant-leden. Dit kan een reden zijn voor CFE's om deze rechtsvorm te behouden.<sup>3</sup>

### **Energielabels**

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland registreert de energielabels van woningen. Van ongeveer de helft van de woningen is het energielabel bekend. De koppeling van de energielabels verloopt via het identificatienummer van de BAG. Van een klein aantal energielabels was wel een adres, maar geen BAG-id bekend. Deze zijn buiten beschouwing gelaten.

### **WOZ-object en -waarde**

De RVE Belastingen bepaalt jaarlijks de waarde van de WOZ-objecten. Een WOZ-object is verbonden met één of meer verblijfsobjecten. De WOZ-waarde is de op grond van de Wet WOZ vastgestelde waarde van het WOZ-object. In dit rapport betreft het de waarde met peildatum 1/1/2017.

### **Eigendom**

Voor eigendom en huur van woningen is in dit rapport gebruik gemaakt van de afleiding van de afdeling Belastingen. Als een natuurlijk persoon in het Kadaster wordt aangemerkt als eigenaar

---

<sup>3</sup> <http://www.vverecht.nl/2014/04/wetsgeschiedenis-waarom-de-cooperatieve-flatvereniging-nog-bestaat/>

en volgens de BRP ook op dat adres staat ingeschreven, dan is er sprake van eigendom. Als de eigenaar niet is ingeschreven op dit adres, dan is er sprake van huur.

Daarnaast is op basis van de kadastrale registratie getoetst of de eigenaar een toegelaten instelling is. Zo ja, dan is er sprake van huur in eigendom van corporaties.

## Bijlage: Tabellen

### VvE's naar kenmerken

Tabel B.1 VvE's naar grootte van de VvE en type, 2018

	alleen woonfunctie	wonen en andere verblijfsfuncties	totaal
tot en met 3	5707	1370	7077
4 tot en met 6	6416	2933	9349
7 tot en met 15	1260	959	2219
16 tot en met 50	904	715	1619
51 tot en met 100	186	446	632
101 en meer	111	326	437
<b>totaal</b>	<b>14584</b>	<b>6749</b>	<b>21333</b>

Tabel B.2 VvE's naar grootte van de VvE en eigendom, 2018

	VvE's zonder corporatiebezit	VvE's met corporatiebezit	totaal
tot en met 3	6969	108	7077
4 tot en met 6	8986	363	9349
7 tot en met 15	1797	422	2219
16 tot en met 50	898	721	1619
51 tot en met 100	243	389	632
101 en meer	127	310	437
<b>totaal</b>	<b>19020</b>	<b>2313</b>	<b>21333</b>

Tabel B.3 VvE's naar stadsdeel en grootte van de VvE, 2018

	tot en met 3	4 tot en met 6	7 tot en met 15	16 tot en met 50	51 tot en met 100	101 en meer	totaal
A Centrum	1810	2019	728	235	37	22	4851
B Westpoort	0	0	1	0	0	0	1
E West	1271	3466	541	334	115	67	5794
F Nieuw-West	77	26	31	184	127	88	533
K Zuid	2891	2840	554	362	101	65	6813
M Oost	964	971	288	337	149	78	2787
N Noord	54	27	37	92	67	57	334
T Zuidoost	10	0	39	75	36	60	220
<b>Amsterdam</b>	<b>7077</b>	<b>9349</b>	<b>2219</b>	<b>1619</b>	<b>632</b>	<b>437</b>	<b>21333</b>

Tabel B.4 VvE's naar stadsdeel en type VvE, 2018

	alleen woonfunctie	woon- en winkel functie	woon- en kantoor functie	woon- en industrie functie	woon- en bijeenkomst functie	woon- en één overige gebruiks functie	woon- en verschil lende andere gebruiks functies	totaal
A Centrum	2588	639	239	324	396	309	356	4851
B Westpoort	0	0	0	0	0	0	1	1
E West	4351	592	132	200	248	89	182	5794
F Nieuw-West	225	34	21	5	11	129	108	533
K Zuid	5040	722	209	204	271	177	190	6813
M Oost	2069	222	67	67	115	93	154	2787
N Noord	178	20	13	16	6	42	59	334
T Zuidoost	133	4	6	3	5	23	46	220
<b>Amsterdam</b>	<b>14584</b>	<b>2233</b>	<b>687</b>	<b>819</b>	<b>1052</b>	<b>862</b>	<b>1096</b>	<b>21333</b>

Tabel B.5 VvE's naar stadsdeel en eigendom, 2018

	alleen particulier	corporatie en particulier	alleen corporatie	totaal
A Centrum	4485	280	86	4851
B Westpoort	1	0	0	1
E West	5213	528	53	5794
F Nieuw-West	336	184	13	533
K Zuid	6423	356	34	6813
M Oost	2313	434	40	2787
N Noord	158	168	8	334
T Zuidoost	91	122	7	220
<b>Amsterdam</b>	<b>19020</b>	<b>2072</b>	<b>241</b>	<b>21333</b>



## CFE's naar kenmerken

Tabel B.6 CFE's naar grootte van de CFE en type, 2018

	alleen woonfunctie	wonen en andere verblijfsfuncties	totaal
tot en met 3	33	8	41
4 tot en met 6	26	4	30
7 tot en met 15	4	2	6
16 tot en met 50	6	3	9
51 tot en met 100	0	2	2
101 en meer	0	5	5
<b>totaal</b>	<b>69</b>	<b>24</b>	<b>93</b>

Tabel B.7 CFE's naar stadsdeel en type VvE, 2018

	alleen woonfunctie	woon- en winkel functie	woon- en kantoor functie	woon- en industrie functie	woon- en bijeenkomst functie	woon- en één overige gebruiks functie	woon- en verschildende andere gebruiks functies	totaal
A Centrum	5	1	1	-	-	-	-	7
B Westpoort	-	-	-	-	-	-	-	-
E West	15	-	-	-	-	-	2	17
F Nieuw-West	1	4	-	-	-	-	5	10
K Zuid	36	1	2	1	-	-	4	44
M Oost	10	-	-	1	-	-	-	11
N Noord	2	-	-	-	-	-	2	4
T Zuidoost	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Amsterdam</b>	<b>69</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>93</b>

Tabel B.8 CFE's naar stadsdeel en grootte van de CFE, 2018

	tot en met 3	4 tot en met 6	7 tot en met 15	16 tot en met 50	51 tot en met 100	101 en meer	totaal
A Centrum	4	3	-	-	-	-	7
B Westpoort	-	-	-	-	-	-	-
E West	2	12	3	-	-	-	17
F Nieuw-West	4	-	-	2	1	3	10
K Zuid	24	10	3	6	1	-	44
M Oost	6	5	-	-	-	-	11
N Noord	1	-	-	1	-	2	4
T Zuidoost	-	-	-	-	-	-	-
<b>Amsterdam</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>93</b>

## Verblijfsobjecten in VvE's naar kenmerken

**Tabel B.9** Verblijfsobjecten in VvE's naar grootte van de VvE en type, 2018

	alleen woonfunctie	wonen en andere verblijfsfuncties	totaal
tot en met 3	14411	2223	16634
4 tot en met 6	27473	9668	37141
7 tot en met 15	11731	7301	19032
16 tot en met 50	23923	18434	42357
51 tot en met 100	12934	28025	40959
101 en meer	17245	54719	71964
<b>totaal</b>	<b>107717</b>	<b>120370</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.10** Verblijfsobjecten in VvE's naar grootte van de VvE en eigendom, 2018

	VvE's zonder corporatiebezit	VvE's met corporatiebezit	totaal
tot en met 3	16371	263	16634
4 tot en met 6	35695	1446	37141
7 tot en met 15	15097	3935	19032
16 tot en met 50	22579	19778	42357
51 tot en met 100	14639	26320	40959
101 en meer	20389	51575	71964
<b>totaal</b>	<b>124770</b>	<b>103317</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.11** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en grootte van de VvE, 2018

	tot en met 3	4 tot en met 6	7 tot en met 15	16 tot en met 50	51 tot en met 100	101 en meer	totaal
A Centrum	3775	7818	5945	5466	2512	3901	29417
B Westpoort	0	0	2	0	0	0	2
E West	3339	13884	4612	8536	7703	10230	48304
F Nieuw-West	109	90	252	5090	8366	13093	27000
K Zuid	6928	11183	4860	9432	5897	9266	47566
M Oost	2354	4068	2665	9344	9816	13680	41927
N Noord	109	98	359	2584	4348	8023	15521
T Zuidoost	20	0	337	1905	2317	13771	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>16634</b>	<b>37141</b>	<b>19032</b>	<b>42357</b>	<b>40959</b>	<b>71964</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.12** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en type VvE, 2018

	alleen woonfunctie	woon- en winkel functie	woon- en kantoor functie	woon- en industrie functie	woon- en bijeenkomst functie	woon- en één overige gebruiks functie	woon- en verschil lende andere gebruiks functies	totaal
A Centrum	14814	2570	1236	1276	1398	2117	6006	29417
B Westpoort	0	0	0	0	0	0	2	2
E West	27087	5253	2278	2009	2001	1466	8210	48304
F Nieuw-West	7377	1231	853	103	223	7730	9483	27000
K Zuid	25576	3824	2360	1799	1137	4927	7943	47566
M Oost	19411	2152	2028	1270	1272	3797	11997	41927
N Noord	6442	514	546	550	161	2095	5213	15521
T Zuidoost	7010	143	386	403	807	2472	7129	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>107717</b>	<b>15687</b>	<b>9687</b>	<b>7410</b>	<b>6999</b>	<b>24604</b>	<b>55983</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.13** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en eigendom, 2018

	alleen particulier	corporatie en particulier	alleen corporatie	totaal
A Centrum	20875	7802	740	29417
B Westpoort	2	0	0	2
E West	27607	19820	877	48304
F Nieuw-West	13491	12922	587	27000
K Zuid	34760	12165	641	47566
M Oost	20433	20786	708	41927
N Noord	3493	11676	352	15521
T Zuidoost	4109	13506	735	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>124770</b>	<b>98677</b>	<b>4640</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.14** Verblijfsobjecten in VvE's naar grootte van de VvE en eigendom, 2018

	eigenaar- bewoner	corporatie huur	particuliere verhuur	onbekend	totaal
tot en met 3	9085	205	7238	106	16634
4 tot en met 6	16429	1096	19475	141	37141
7 tot en met 15	8406	2960	7571	95	19032
16 tot en met 50	17321	14816	10112	108	42357
51 tot en met 100	14362	19054	7410	133	40959
101 en meer	20527	37939	13403	95	71964
<b>totaal</b>	<b>86130</b>	<b>76070</b>	<b>65209</b>	<b>678</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.15** Verblijfsobjecten in VvE's naar grootte van de VvE en WOZ-waarde, 2018

	tot €200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	€400.000 - €500.000	€500.000 en meer	woz onbekend	totaal
tot en met 3	707	3101	2843	2741	7197	45	16634
4 tot en met 6	3178	16555	8909	3920	4527	52	37141
7 tot en met 15	3271	6774	3969	2162	2827	29	19032
16 tot en met 50	9201	16743	8912	3915	3570	16	42357
51 tot en met 100	12828	16500	7083	2602	1937	9	40959
101 en meer	36193	21048	9304	3033	2380	6	71964
<b>totaal</b>	<b>65378</b>	<b>80721</b>	<b>41020</b>	<b>18373</b>	<b>22438</b>	<b>157</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.16** Verblijfsobjecten in VvE's naar grootte van de VvE en energieklaas, 2018

	on bekend	A	B	C	D	E	F	G	totaal
tot en met 3	12258	206	317	632	1315	796	572	538	16634
4 tot en met 6	24632	603	1226	2250	3763	2222	1100	1345	37141
7 tot en met 15	12301	649	1177	1565	1447	946	431	516	19032
16 tot en met 50	22730	3089	3836	6113	3119	1745	935	790	42357
51 tot en met 100	18411	4950	4250	6560	3727	1695	908	458	40959
101 en meer	26811	11658	8334	13414	5815	3564	1587	781	71964
<b>totaal</b>	<b>117143</b>	<b>21155</b>	<b>19140</b>	<b>30534</b>	<b>19186</b>	<b>10968</b>	<b>5533</b>	<b>4428</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.17** Verblijfsobjecten in VvE's naar grootte van de VvE en bouwperiode, 2018

	tot en met 1920	1921 tot en met 1945	1946 tot en met 1970	1971 tot en met 1990	1991 tot en met 2000	2001 tot en met 2010	2011 tot en met 2017	totaal
tot en met 3	10396	5412	182	176	211	146	111	16634
4 tot en met 6	23469	11840	354	605	470	280	123	37141
7 tot en met 15	8372	5725	495	1921	1504	710	305	19032
16 tot en met 50	5834	8995	6300	7634	7011	4294	2289	42357
51 tot en met 100	2678	4754	8889	8396	4906	8455	2881	40959
101 en meer	2954	9886	12621	19980	4646	12590	9287	71964
<b>totaal</b>	<b>53703</b>	<b>46612</b>	<b>28841</b>	<b>38712</b>	<b>18748</b>	<b>26475</b>	<b>14996</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.18** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en eigendom, 2018

	eigenaar- bewoner	corporatie huur	particuliere verhuur	onbekend	totaal
A Centrum	11598	6759	10870	190	29417
B Westpoort	1	0	1	0	2
E West	19296	15044	13832	132	48304
F Nieuw-West	9872	9364	7619	145	27000
K Zuid	18295	10124	19037	110	47566
M Oost	15636	15894	10335	62	41927
N Noord	5445	8254	1808	14	15521
T Zuidoost	5987	10631	1707	25	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>86130</b>	<b>76070</b>	<b>65209</b>	<b>678</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.19** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en WOZ-waarde, 2018

	tot €200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	€400.000 - €500.000	€500.000 en meer	woz onbekend	totaal
A Centrum	3048	7572	7955	3995	6800	47	29417
B Westpoort	0	0	1	1	0	0	2
E West	8525	24154	9525	3385	2661	54	48304
F Nieuw-West	14096	10038	2416	302	145	3	27000
K Zuid	3810	17371	10688	6285	9380	32	47566
M Oost	7222	17244	10048	4181	3214	18	41927
N Noord	11525	3230	313	223	227	3	15521
T Zuidoost	17152	1112	74	1	11	0	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>65378</b>	<b>80721</b>	<b>41020</b>	<b>18373</b>	<b>22438</b>	<b>157</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.20** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en energieklaas, 2018

	on bekend	A	B	C	D	E	F	G	totaal
A Centrum	19348	1469	1998	3129	1405	1091	458	519	29417
B Westpoort	2	0	0	0	0	0	0	0	2
E West	27399	2424	3525	4554	4915	2747	1440	1300	48304
F Nieuw-West	12327	5400	3164	3397	1064	868	544	236	27000
K Zuid	28491	1489	2363	3852	4889	3246	1737	1499	47566
M Oost	18883	7800	4493	6234	2386	1138	510	483	41927
N Noord	4869	1905	1332	3353	2548	914	414	186	15521
T Zuidoost	5824	668	2265	6015	1979	964	430	205	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>117143</b>	<b>21155</b>	<b>19140</b>	<b>30534</b>	<b>19186</b>	<b>10968</b>	<b>5533</b>	<b>4428</b>	<b>228087</b>

**Tabel B.21** Verblijfsobjecten in VvE's naar stadsdeel en bouwperiode, 2018

	tot en met 1920	1921 tot en met 1945	1946 tot en met 1970	1971 tot en met 1990	1991 tot en met 2000	2001 tot en met 2010	2011 tot en met 2017	totaal
A Centrum	15221	2064	758	5718	2384	2514	758	29417
B Westpoort	0	0	0	0	0	2	0	2
E West	16136	18182	2976	3972	2381	2421	2236	48304
F Nieuw-West	8	26	8360	2124	5205	7680	3597	27000
K Zuid	13171	20462	6849	2588	1183	2701	612	47566
M Oost	7763	4798	2551	6357	6464	8748	5246	41927
N Noord	1074	1080	5102	4770	648	659	2188	15521
T Zuidoost	330	0	2245	13183	483	1750	359	18350
<b>Amsterdam</b>	<b>53703</b>	<b>46612</b>	<b>28841</b>	<b>38712</b>	<b>18748</b>	<b>26475</b>	<b>14996</b>	<b>228087</b>

## Verblijfsobjecten in CFE's naar kenmerken

**Tabel B.22** Verblijfsobjecten in CFE's naar grootte van de CFE en type, 2018

	alleen woonfunctie	wonen en andere verblijfsfuncties	totaal
tot en met 3	81	13	94
4 tot en met 6	111	14	125
7 tot en met 15	44	15	59
16 tot en met 50	234	85	319
51 tot en met 100	0	104	104
101 en meer	0	1099	1099
<b>totaal</b>	<b>470</b>	<b>1330</b>	<b>1800</b>

**Tabel B.23** Verblijfsobjecten in CFE's naar stadsdeel en grootte van de CFE, 2018

	tot en met 3	4 tot en met 6	7 tot en met 15	16 tot en met 50	51 tot en met 100	101 en meer	totaal
A Centrum	8	12	-	-	-	-	20
B Westpoort	-	-	-	-	-	-	-
E West	6	50	23	-	-	-	79
F Nieuw-West	6	-	-	39	48	395	488
K Zuid	55	41	36	233	56	-	421
M Oost	16	22	-	-	-	-	38
N Noord	3	-	-	47	-	704	754
T Zuidoost	-	-	-	-	-	-	-
<b>Amsterdam</b>	<b>94</b>	<b>125</b>	<b>59</b>	<b>319</b>	<b>104</b>	<b>1099</b>	<b>1800</b>



# Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Bezoekadres:  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam

Postbus 658  
1000 AR Amsterdam

[www.ois.amsterdam.nl](http://www.ois.amsterdam.nl)