

Analyses EFG-woningen in (gemengde) VvE's en monumenten

Kenmerk
n2024-0184RST

Datum
12 december 2024

Inleiding

Deze beknopte rapportage bevat verschillende analyses over huurwoningen (privaat en corporatie) in (gemengde) VvE's en in monumenten, met de focus op de woningen met energielabel E, F of G. Met de corporatiesector zijn Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt om de woningen met energielabel E, F of G uit te faseren vóór 1-1-2029. Daarnaast is regelgeving in de maak voor het uitfaseren van EFG-labels bij huurwoningen (privaat en corporatie) per 1-1-2029. De E, F en G huurwoningen in gemengde VvE's en/of monumenten zijn over het algemeen moeilijker te verduurzamen en worden daarom mogelijk (gedeeltelijk) als uitzonderingen opgenomen in de regelgeving. De analyses in de voorliggende rapportage laten zien hoeveel E, F en G huurwoningen in (gemengde) VvE's en/of monumenten aanwezig zijn.

Het eerste deel van de rapportage heeft betrekking op de huidige voorraad (peilmoment 1-1-2023). De figuren zijn gebaseerd op verschillende brondata van het CBS, Kadaster en Fenicks (monumenten) en zijn bewerkt door ABF. In het tweede deel staan mogelijke scenario's omschreven voor het uitfaseren van de E, F en G woningen. Bij ieder scenario is een ander deel van de huurwoningen in gemengde VvE's meegenomen.

De voorliggende rapportage beschrijft de uitkomsten van een studie die is uitgevoerd aanvullend op een eerder onderzoek, specifiek gericht op de private huursector. Het betreft het onderzoek "Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders, 19 juni 2024, r2024-0010RST". In dit rapport zijn de gehanteerde uitgangspunten, gebruikte bronbestanden en methodiek uitgebreid beschreven.

Huurwoningen (met energielabel E, F of G) in VvE's

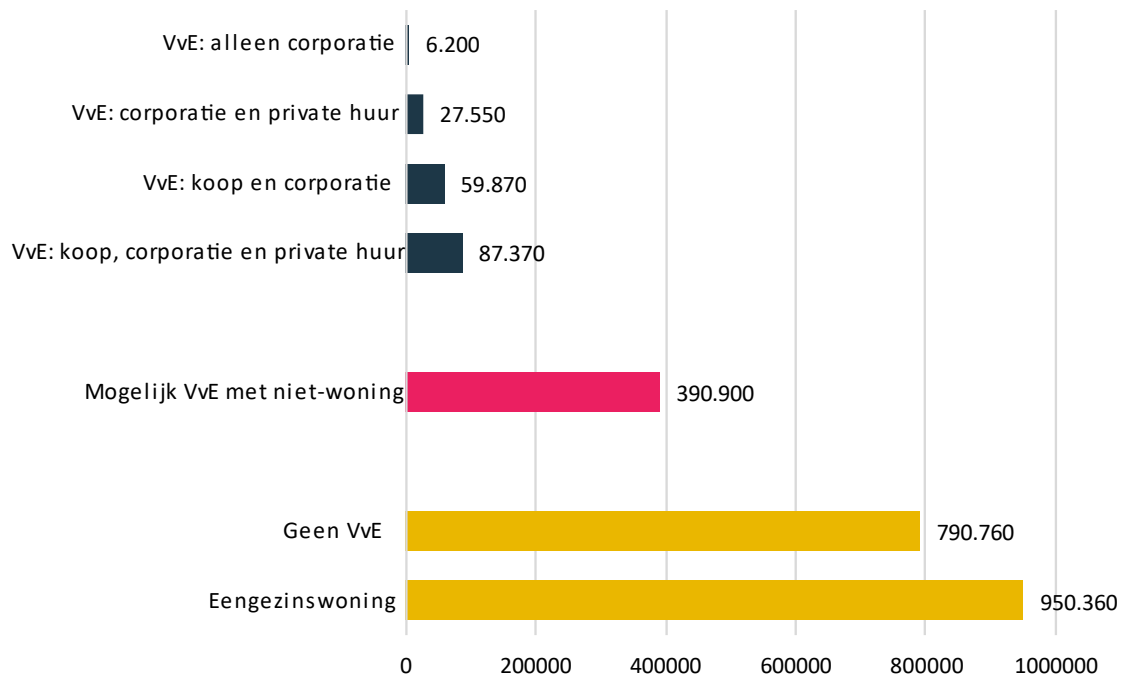
Corporatiewoningen

Figuur 1 toont het aantal corporatiewoningen naar type VvE. In totaal zijn 180.990 corporatiewoningen onderdeel van een VvE. Dit is 8% van alle corporatiewoningen. Het grootste deel van deze woningen (147.240) bevindt zich in een gemengde VvE, dat wil zeggen: een mix van huurwoningen en koopwoningen.

In een recent onderzoek zijn het CBS en het Kadaster¹ uitgekomen op een hoger aantal corporatiewoningen in een VvE (293.295). Het verschil van circa 112.300 betreft vermoedelijk voornamelijk woningen in panden waar zowel woningen als niet-woningen aanwezig zijn. In ons onderzoek konden wij namelijk niet beschikken over de eigenaarsinformatie van niet-woningen, terwijl het CBS/Kadaster hier wel over kunnen beschikken. Deze gevallen hebben wij wel apart gecategoriseerd in het onderzoek ("mogelijk VvE met niet-woning"). Circa 390.900 corporatiewoningen (17%) vallen in deze categorie².

In totaal zijn 790.760 meergezinswoningen (34%) geen onderdeel van een VvE. Daarnaast zijn er 950.360 eengezinswoningen.

Figuur 1: Aantal corporatiewoningen naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023)

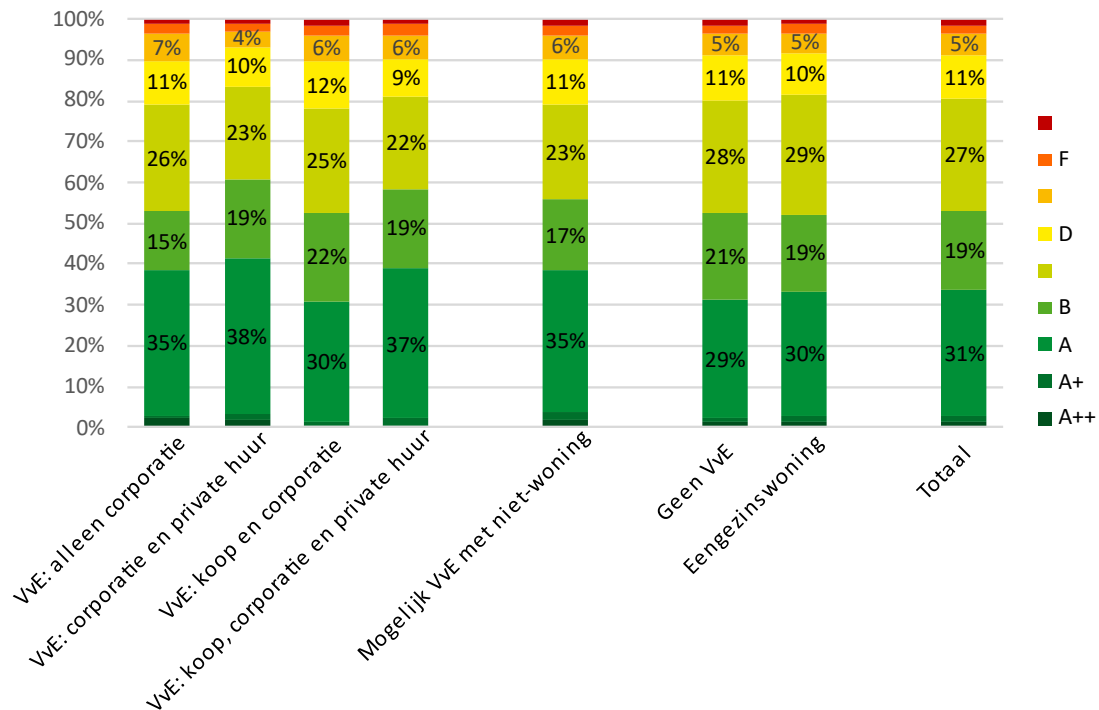


¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022>

² Dit betreft panden waarin alle woningen van dezelfde eigenaar zijn, maar er ook niet-woningen aanwezig zijn in het pand. Omdat we met de data van het CBS niet kunnen achterhalen wie de eigenaar van de niet-woning is, kunnen we ook niet met zekerheid stellen of er wel of geen VvE aanwezig is.

Figuur 2 toont de verdeling van de energielabels van corporatiewoningen naar type VvE³. In totaal hebben 203.800 corporatiewoningen energielabel E, F of G (zie ook Tabel 1). Dit is 8,8% van alle corporatiewoningen. 17.270 corporatiewoningen met energielabel E, F of G zijn onderdeel van een VvE. Dit is 8,4% van het totale aantal corporatiewoningen met energielabel E, F of G. Daarnaast zijn er 37.750 corporatiewoningen met energielabel E, F of G die in een mogelijke VvE met een niet-woning zitten.

Figuur 2: Verdeling energielabels van corporatiewoningen naar type VvE. Bron: CBS, bewerking ABF (1-1-2023).



Tabel 1: Aantal en aandeel corporatiewoningen met energielabel E, F of G. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).

Type VvE	Aantal EFG	Aandeel EFG	Totaal aantal
VvE: alleen corporatie	630	10,2%	6.200
VvE: corporatie en private huur	1.850	6,7%	27.550
VvE: koop en corporatie	6.230	10,4%	59.870
VvE: koop, corporatie en private huur	8.560	9,8%	87.370
Mogelijk VvE met niet-woning	37.750	9,7%	390.900
Geen VvE	69.740	8,8%	790.760
Eengezinswoning	79.040	8,3%	950.360
Totaal	203.800	8,8%	2.313.010

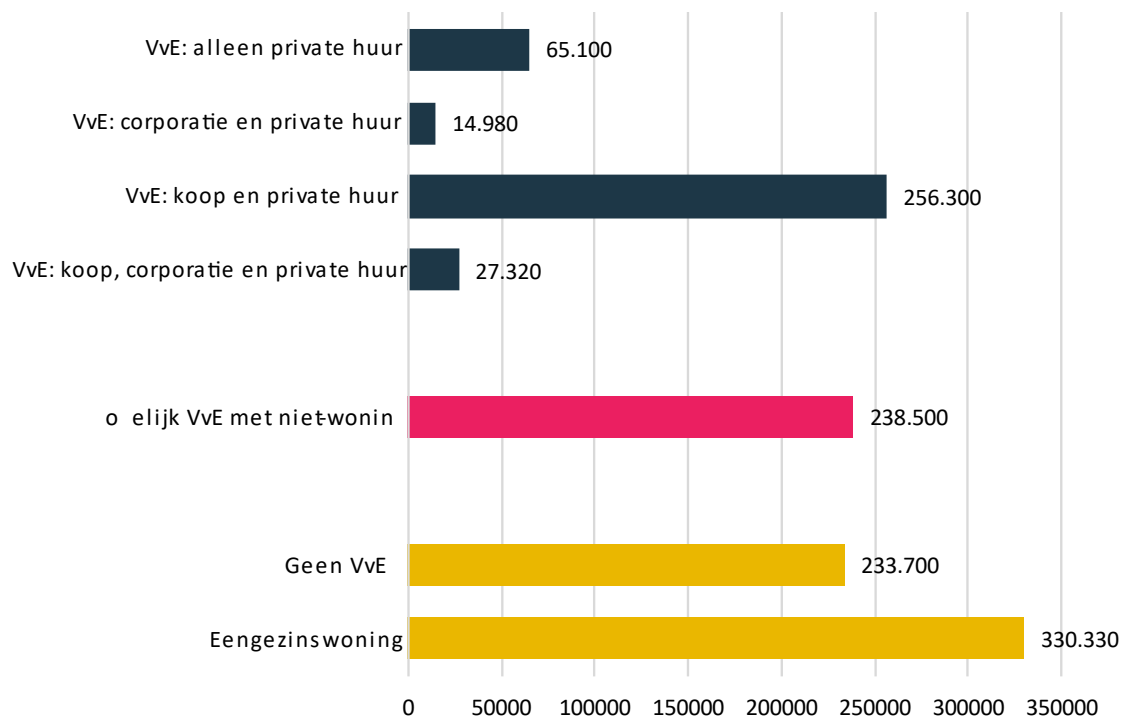
³ Deze energielabels zijn de geregistreerde/afgemelde energielabels per 1-1-2023, aangevuld door een extrapolatie van de labels voor woningen zonder geregistreerd energielabel. De Aedes-benchmark over corporatiewoningen heeft de voorlopige energielabels (of pre-labels) uit Shaere als bron. De gegevens van Aedes zijn actueler en vollediger. De meeste recente Aedes-benchmark laat zien dat er medio 2024 nog 142.900 corporatiewoningen met energielabel E, F of G waren. Dit ligt (aanzienlijk) lager dan de 203.800 woningen in Tabel 1.

Private huurwoningen

Figuur 3 toont het aantal private huurwoningen naar type VvE. In totaal zijn 363.700 private huurwoningen onderdeel van een VvE. Dit is 31% van alle private huurwoningen. Het grootste deel van deze woningen (256.300) bevindt zich in een pand met zowel koop- als private huurwoningen. In het onderzoek naar VvE's van het CBS en Kadaster (zie vorige paragraaf) lag het aantal private huurwoningen op 453.390. Dit aantal ligt circa 90.000 woningen hoger dan in ons onderzoek. Zoals eerder aangegeven in het rapport, zijn dit waarschijnlijk huurwoningen in een mogelijke VvE met niet-woning. In totaal vallen er 238.500 private huurwoningen (20%) in deze categorie.

233.700 private huur meergezinswoningen (20%) zijn geen onderdeel van een VvE omdat alle woningen in het pand dezelfde eigenaar hebben. En er zijn 330.330 (28%) eengezinswoningen in de private huur.

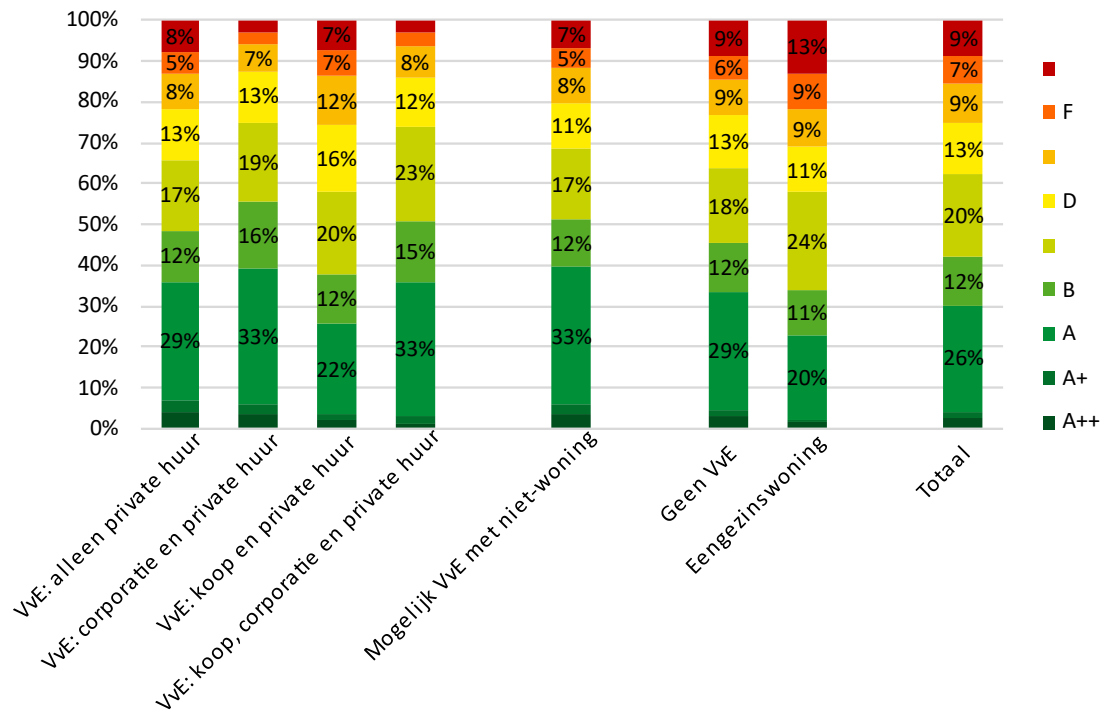
Figuur 3: Aantal private huurwoningen naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).



Figuur 4 toont de verdeling van de energielabels van private huurwoningen naar type VvE. In totaal hebben 291.020 private huurwoningen energielabel E, F of G (zie ook Tabel 2). Dit is 25% van het totaal aantal private huurwoningen. 85.740 private huurwoningen met energielabel E, F, of G zijn onderdeel van een VvE. Dit is 29% van het totale aantal private huurwoningen met energielabel E, F of G. Daarnaast zijn er 48.060 private huurwoningen met energielabel E, F of G die in een mogelijke VvE met een niet-woning zitten.

Het aandeel private huurwoningen met een energielabel E, F of G is het laagst bij VvE's bestaande uit corporatie en private huur (12,5%) en koop, corporatie en private huur (14%). Bij VvE's van private huur en koop is het aandeel private huurwoningen met energielabel E, F of G het hoogst (26%). Dit is bovendien het type VvE waar de meeste private huurwoningen in zitten (zie Figuur 3).

Figuur 4: Verdeling energielabels van private huurwoningen naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).



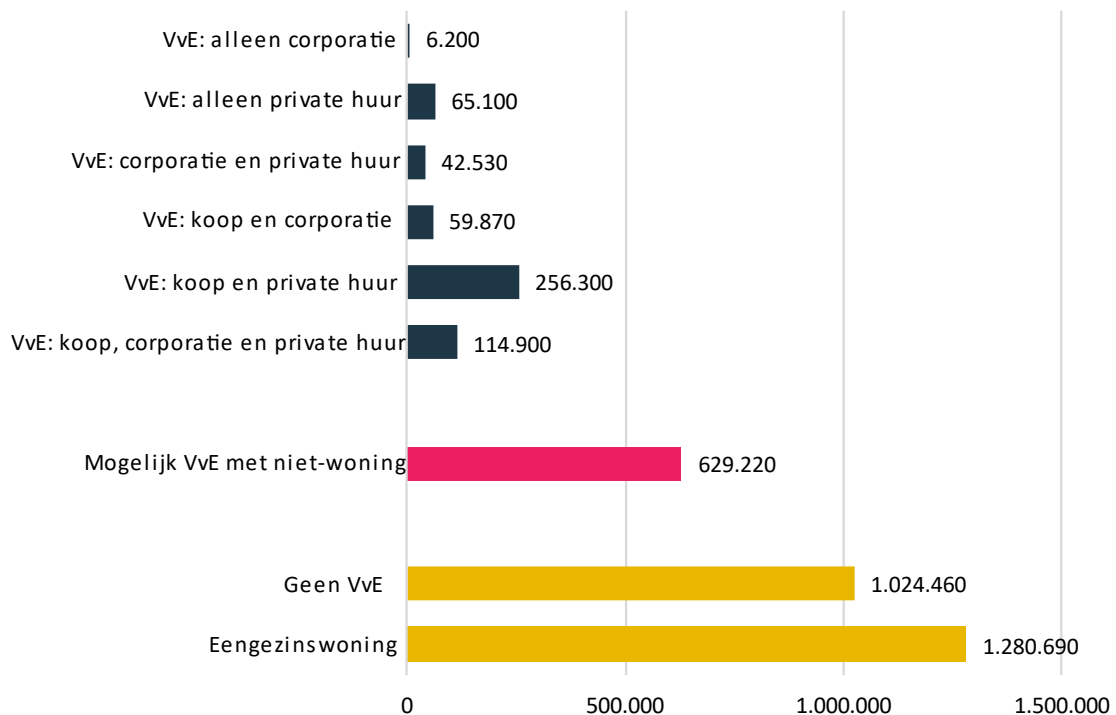
Tabel 2: Aantal en aandeel private huurwoningen met energielabel E, F of G. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).

Type VvE	Aantal EFG	Aandeel EFG	Totaal aantal
VvE: alleen private huur	14.020	21,5%	65.100
VvE: corporatie en private huur	1.880	12,5%	15.090
VvE: koop en private huur	65.960	25,7%	256.300
VvE: koop, corporatie en private huur	3.880	14,1%	27.530
Mogelijk VvE met niet-woning	48.060	20,2%	238.320
Geen VvE	54.550	23,3%	233.700
Eengezinswoning	102.670	31,1%	330.330
Totaal	291.020	25,0%	1.166.370

Huurwoningen totaal

Figuur 5 toont het aantal huurwoningen naar type VvE (corporatiewoningen en huurwoningen gecombineerd). In totaal zijn 544.900 huurwoningen (16% van alle huurwoningen) onderdeel van een VvE. Het grootste deel van deze woningen bevindt zich in een pand met zowel koop- als private huurwoningen. Daarnaast zijn 629.220 huurwoningen (18%) mogelijk onderdeel van een VvE met een niet-woning in een pand. 2.305.150 huurwoningen (66%) zijn geen onderdeel van een VvE omdat alle woningen in het pand dezelfde eigenaar hebben, of omdat het een eengezinswoning is.

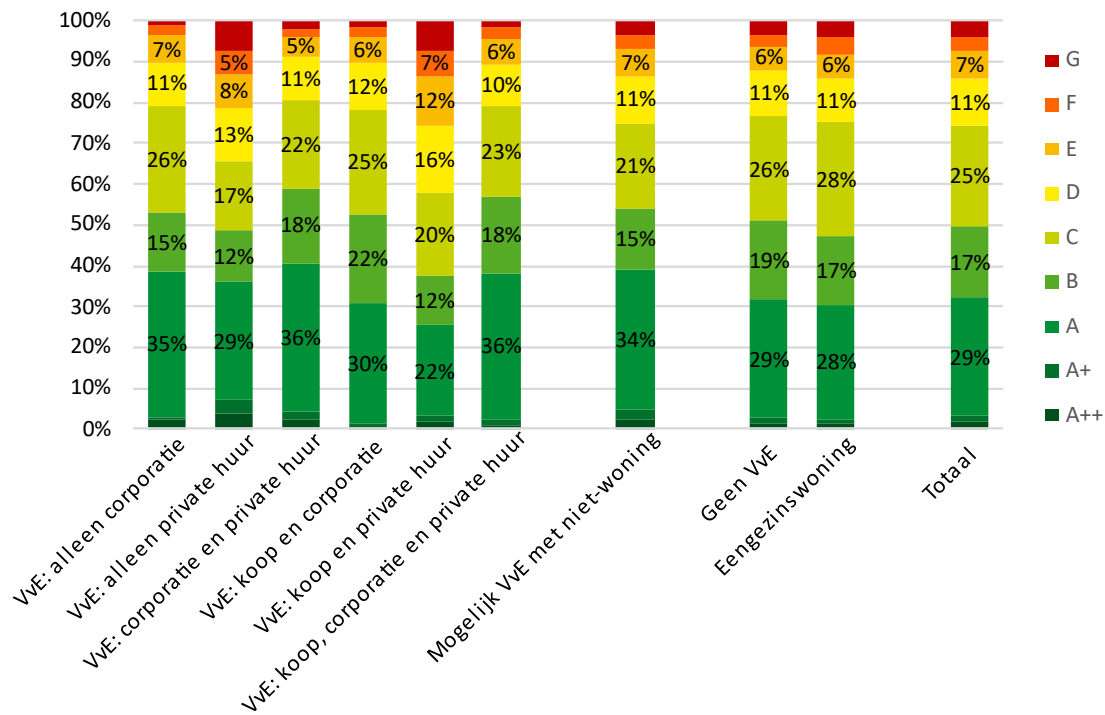
Figuur 5: Aantal huurwoningen naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).



Figuur 6 toont de verdeling van de energielabels van huurwoningen naar type VvE. In totaal hebben 495.020 huurwoningen energielabel E, F of G (zie ook Tabel 3). Dit is 14% van het totaal aantal huurwoningen. 103.010 huurwoningen met energielabel E, F, of G zijn onderdeel van een VvE. Dit is 21% van alle huurwoningen met energielabel E, F of G. Daarnaast zijn er 85.810 huurwoningen met energielabel E, F of G die in een mogelijke VvE met een niet-woning zitten.

Het aandeel huurwoningen met een energielabel E, F of G is het laagst bij VvE's bestaande uit corporatie en private huur (9%) en het hoogst bij VvE's van private huur en koop (26%). Dit is bovendien het type VvE waar de meeste huurwoningen in zitten (zie Figuur 5).

Figuur 6: Verdeling energielabels van huurwoningen naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).



Tabel 3: Aantal en aandeel huurwoningen met energielabel E, F of G. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).

Type VvE	Aantal EFG	Aandeel EFG	Totaal aantal
VvE: alleen corporatie	630	10%	6.200
VvE: alleen private huur	14.020	22%	65.100
VvE: corporatie en private huur	3.730	9%	42.640
VvE: koop en corporatie	6.230	10%	59.870
VvE: koop en private huur	65.960	26%	256.300
VvE: koop, corporatie en private huur	12.440	11%	114.900
Mogelijk VvE met niet-woning	85.810	14%	629.220
Geen VvE	124.290	12%	1.024.460
Eengezinswoning	181.710	14%	1.280.690
Totaal	495.020	14%	3.479.380

Onderstaande tabel toont het aantal huurwoningen met een energielabel E, F of G in een (gemixte/gemengde) VvE, met onderscheid tussen het aantal private huurwoningen en het aantal corporatiewoningen. In totaal zijn er 18.380 huurwoningen met energielabel E, F of G die onderdeel zijn van een ongemengde VvE bestaande uit enkel huurwoningen. Daarnaast zijn 84.630 huurwoningen met energielabel E, F of G onderdeel van een gemengde VvE bestaande uit een combinatie van huur- en koopwoningen.

Tot slot zijn er 85.810 huurwoningen met energielabel E, F of G mogelijk onderdeel van een VvE met een niet-woning. Zoals eerder aangegeven in de rapportage, is het op basis van de beschikbare data niet met zekerheid te zeggen of er bij deze woningen inderdaad sprake is van een VvE. Het aantal woningen van 85.810 kan dan ook gezien worden als een bovengrens/maximum.

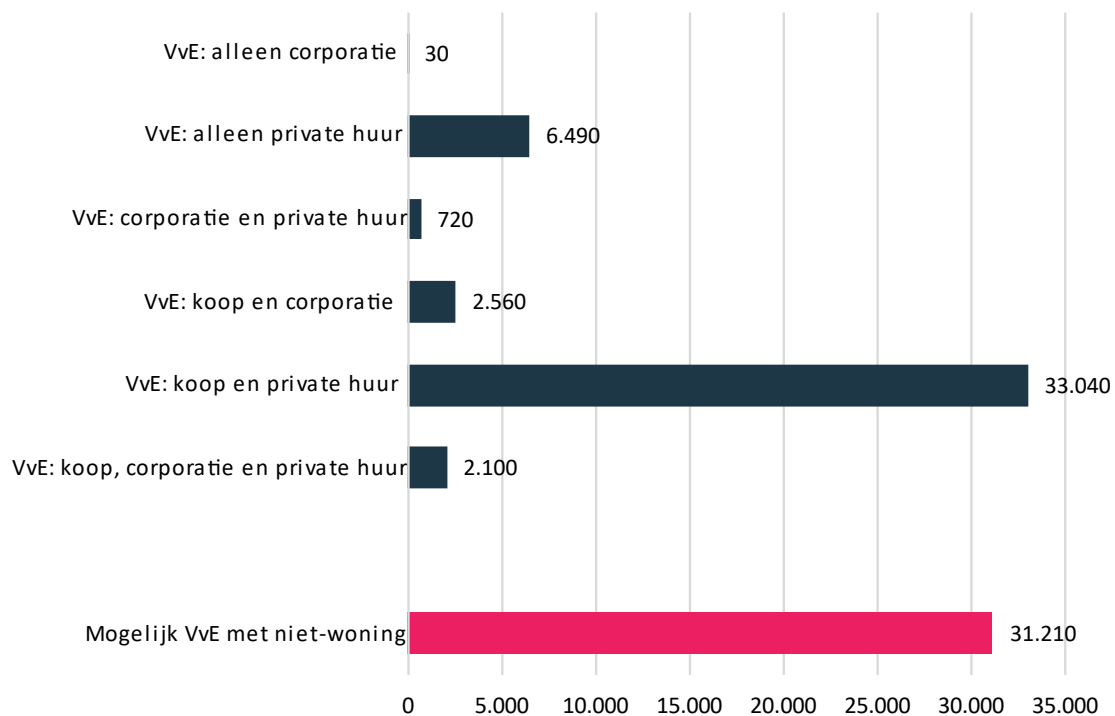
Tabel 4: Aantal huurwoningen (corporatie en privaat) met energielabel E, F of G naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).

Type VvE	Aantal corporatie	Aantal privaat	Totaal huur
VvE bestaande uit huurwoningen	2.480	15.900	18.380
VvE bestaande uit huur- en koopwoningen	14.790	69.840	84.630
Mogelijk VvE met niet-woning	37.750	48.060	85.810
Totaal (mogelijk) VvE	55.020	133.800	188.820

VvE's (panden) met minimaal één huurwoning met energielabel E, F of G

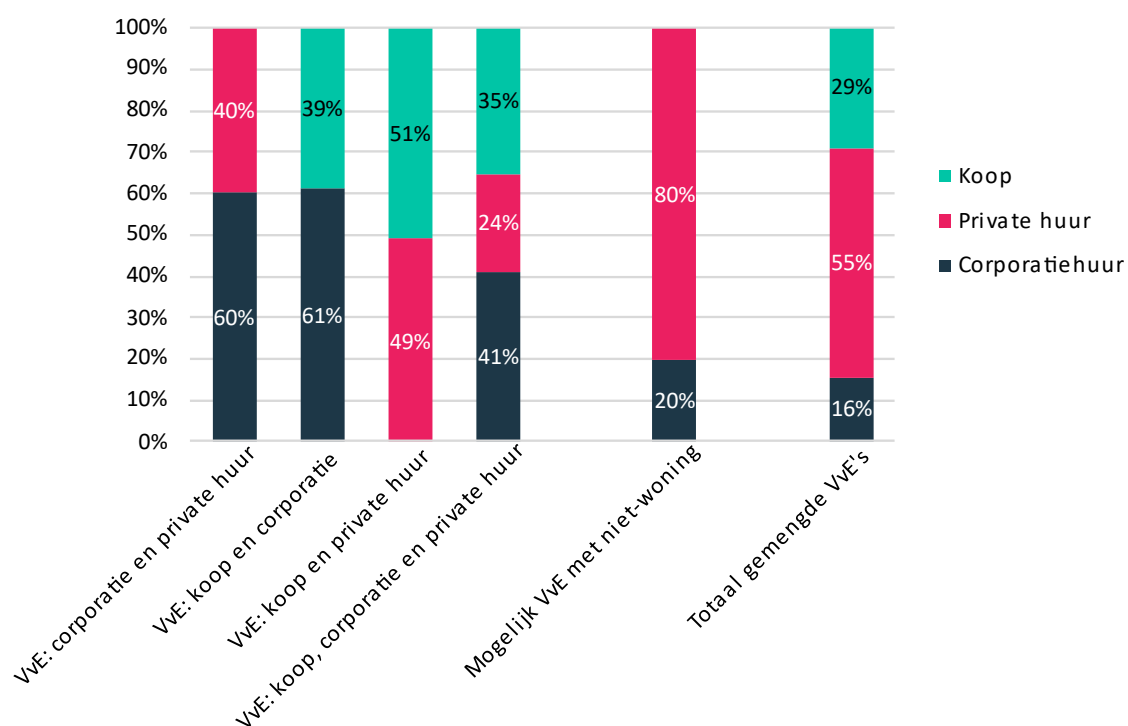
Figuur 7 toont het aantal VvE's met minimaal één corporatie- of private huurwoning met energielabel E, F of G. In totaal gaat het hier om 44.940 VvE's. 30% van de VvE's met minimaal één huurwoning heeft dus één of meer huurwoningen met energielabel E, F of G. De overgrote meerderheid van de VvE's met minimaal één EFG-huurwoning bestaat uit koop- en private huurwoningen (33.040 VvE's). Daarnaast zijn er 31.210 mogelijke VvE's met een niet-woning die minimaal één huurwoning bevatten met energielabel E, F of G.

Figuur 7: Aantal VvE's met minimaal één huurwoning met energielabel E, F of G. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).



Figuur 8 toont het aandeel van de verschillende type eigenaren in VvE's met minimaal één huurwoning met energielabel E, F of G. In totaal zitten 377.000 woningen in een dergelijke VvE. Van deze woningen zijn 41.500 corporatiewoningen (11%), 159.800 private huurwoningen (42%) en 175.700 koopwoningen (47%) (zie Tabel 4). Ook zitten in totaal 232.200 woningen mogelijk in een VvE met een niet-woning. Dit zijn 45.200 corporatiewoningen (20%) en 185.000 private huurwoningen (80%).

Figuur 8: Verdeling type eigenaar in VvE's met minimaal één huurwoning met energielabel E, F of G naar type VvE. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).

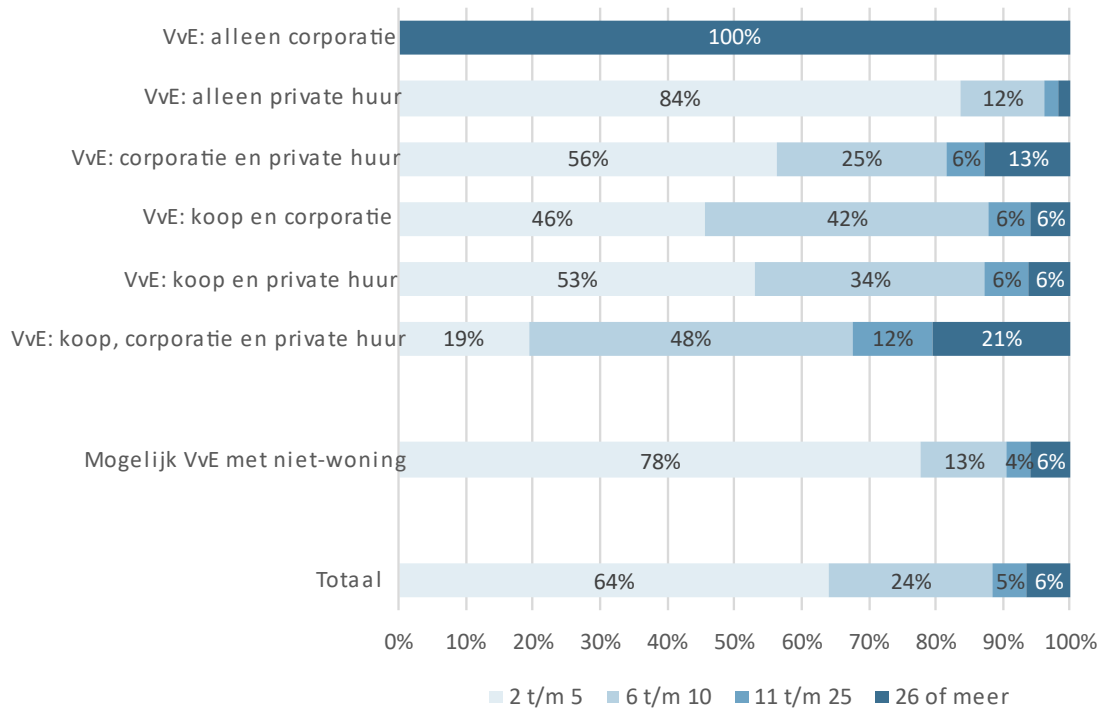


Tabel 5: Aantal woningen van type eigenaar naar type VvE in VvE's met minimaal één huurwoning met energielabel E, F, of G. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).

	Corporatiehuur	Private huur	Koop	Totaal
VvE: corporatie en private huur	7.400	4.900	0	12.300
VvE: koop en corporatie	14.400	0	9.200	23.600
VvE: koop en private huur	0	143.500	149.500	292.900
VvE: koop, corporatie en private huur	19.700	11.400	17.000	48.100
Mogelijk VvE met niet-woning	45.200	185.000	0	230.300
Totaal	86.700	344.800	175.700	607.200

Figuur 9 toont de verdeling van de grootte van de VvE per type VvE, voor alle VvE's met minimaal één huurwoning met energielabel E, F of G. Bekeken over alle (mogelijke) VvE's bestaat bijna twee derde (64%) van de VvE's uit 2 tot en met 5 woningen. Ongeveer een kwart (24%) van de VvE's bestaat uit 6 tot en met 10 woningen, en relatief een klein deel van de VvE's is groter. VvE's bestaande uit enkel private huurwoningen hebben relatief vaker een kleinere omvang: 84% van deze VvE's bestaat uit 2 tot en met 5 woningen. VvE's bestaande uit koop, corporatie en private huur hebben juist relatief vaker een grote omvang. 21% van deze VvE's bestaat uit 26 woningen of meer.

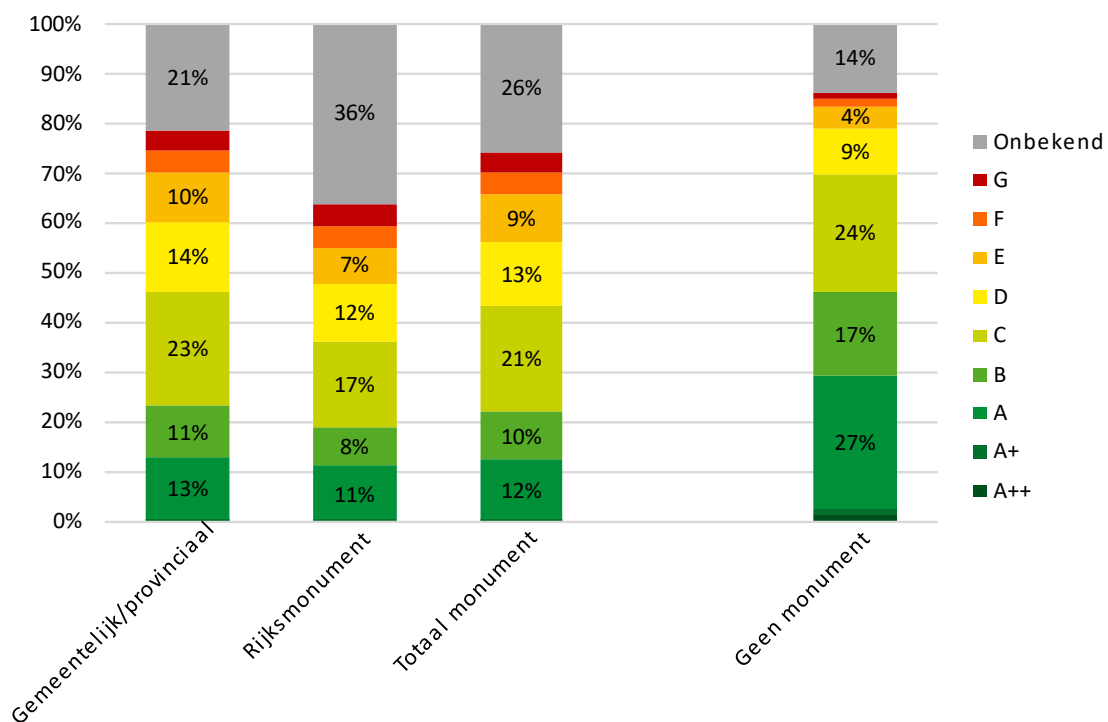
Figuur 9: Type VvE naar grootte VvE in VvE's met minimaal één huurwoning met energielabel E, F, of G. Bron: CBS, Kadaster, bewerking ABF (1-1-2023).



Huurwoningen met energielabel E, F of G in monumenten

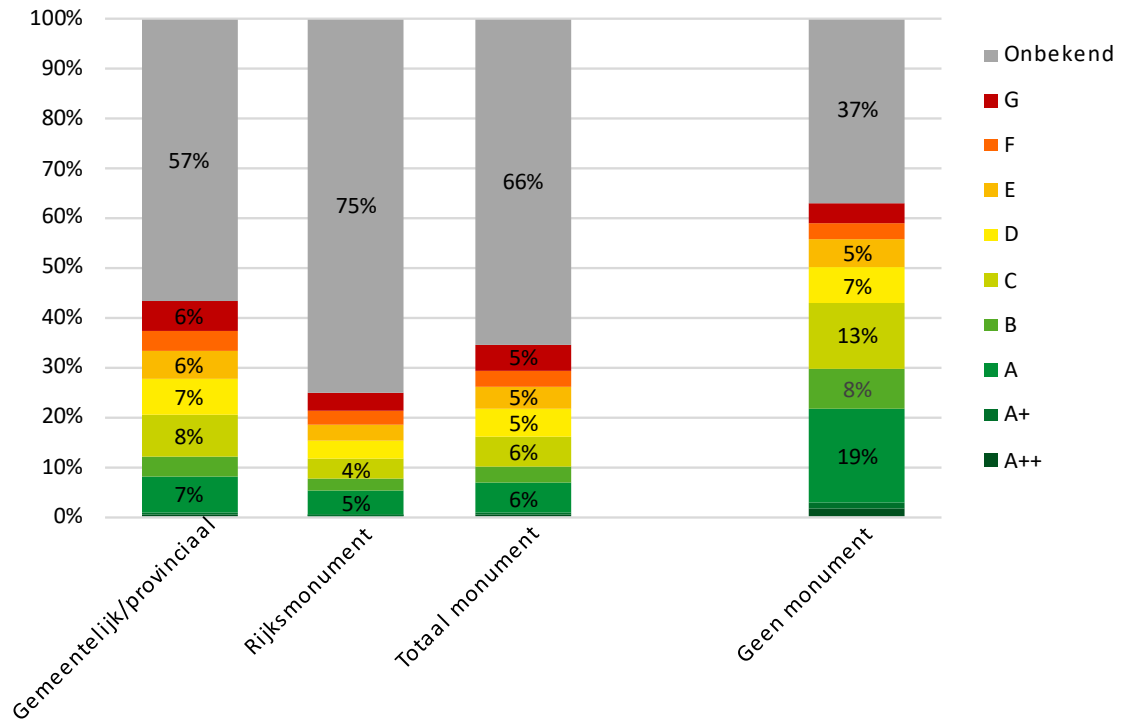
Het totaal aantal corporatiewoningen met een monumentale status is 44.300 (1,9% van de totale corporatievoorraad). Hiervan zijn 31.140 een gemeentelijk of provinciaal monument en 13.160 een Rijksmonument. Figuur 9 toont de verdeling van de energielabels van corporatiewoningen naar monumentenstatus. In totaal zijn er 7.930 corporatiewoningen met een monumentale status die energielabel E, F of G hebben. Dit is 18% van alle corporatiewoningen met een monumentale status. Van 11.400 corporatiewoningen met een monumentale status is het energielabel onbekend. Dit is 26% van alle corporatiewoningen met een monumentale status.

Figuur 10: Verdeling energielabels van corporatiewoningen naar monumentenstatus. Bron: CBS, Kadaster, Fenicks, bewerking ABF (1-1-2023).



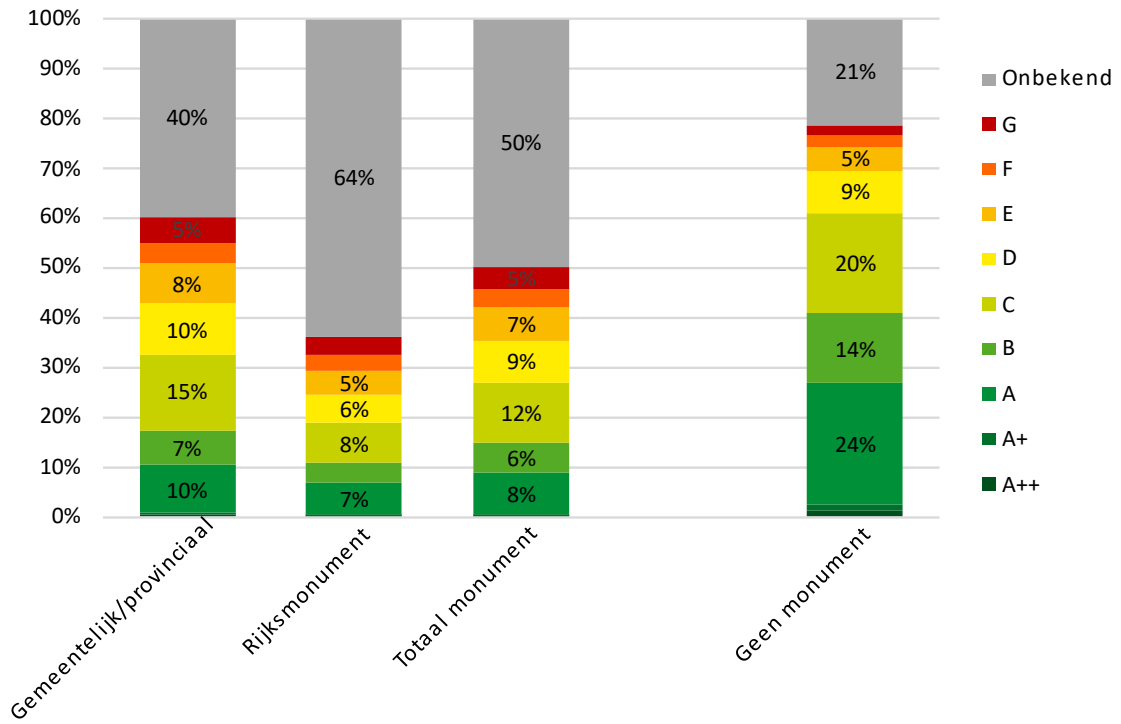
Het totaal aantal private huurwoningen met een monumentale status is 66.680 (5,7% van de totale private huurvoorraad). Hiervan zijn 34.540 een gemeentelijk of provinciaal monument en 32.140 een Rijksmonument. Het aantal en aandeel monumenten binnen de private huurvoorraad ligt hoger dan in de corporatievoorraad. Figuur 10 toont de verdeling van de energielabels van private huurwoningen naar monumentenstatus. In totaal zijn er 8.550 private huurwoningen met een monumentale status die energielabel E, F of G hebben. Dit is 13% van alle private huurwoningen met een monumentale status. Van 43.690 private huurwoningen met een monumentale status is het energielabel onbekend. Dit is 66% van alle private huurwoningen met een monumentale status.

Figuur 11: Verdeling energielabels van private huurwoningen naar monumentenstatus. Bron: CBS, Kadaster, Fenicks, bewerking ABF (1-1-2023).



Het totaal aantal huurwoningen (private huurwoningen en corporatiewoningen) met een monumentale status is 110.980 (3,2% van de totale huurvoorraad). Hiervan zijn 65.680 een gemeentelijk of provinciaal monument en 45.300 een Rijksmonument. Figuur 11 toont de verdeling van de energielabels van huurwoningen naar monumentenstatus. In totaal zijn er 16.480 huurwoningen met een monumentale status die energielabel E, F of G hebben. Dit is 15% van alle huurwoningen met een monumentale status. Van 55.090 huurwoningen met een monumentale status is het energielabel onbekend. Dit is 50% van alle huurwoningen met een monumentale status.

Figuur 12: Verdeling energielabels van alle huurwoningen naar monumentenstatus. Bron: CBS, Kadaster, Fenicks, bewerking ABF (1-1-2023).



Totaaloverzicht – huurwoningen met energielabel E, F of G in VvE's (en/of monumenten)⁴

Tabel 5 geeft een totaaloverzicht van het aantal huurwoningen met energielabel E, F en G naar monumentenstatus en VvE. Er zijn 10.000 corporatiewoningen met energielabel E, F of G die een monumentenstatus hebben. Dit is 5% van alle corporatiewoning met energielabel E, F of G. Van deze monumenten zitten 790 corporatiewoningen in een VvE. Dit is 0,4% van het totaal aantal corporatiewoningen met energielabel E, F, of G. Er zijn 28.430 private huurwoningen met een monumentenstatus en energielabel E, F of G. Dit is 9,7% van het totale aantal private huurwoningen met energielabel E, F of G. 5.830 van deze private huurwoningen zit ook in een VvE. Dit is 2% van het totale aantal private huurwoningen met label E, F of G.

Tabel 6: Aantal corporatie- en private huurwoningen met energielabel E, F of G in VvE's en/of monumenten.
Bron: CBS. Kadaster, Fenicks, bewerking ABF (1-1-2023).

Type	Corporatie	Privaat	Totale huur
Totaal	203.770	291.920	495.690
Waarvan in VvE en geen monument	16.450	80.350	96.800
Waarvan (mogelijk) in VvE* en geen monument	36.100	40.860	76.960
Waarvan in VvE en monument	790	5.830	6.620
Waarvan (mogelijk) in VvE* en monument	1.640	7.580	9.220
Waarvan monument en niet in VvE	7.570	15.020	22.590
Waarvan niet in VvE en geen monument	141.220	142.280	283.500

⁴ Voor deze paragraaf hebben wij de 'onbekende' energielabels voor monumenten bijgeschat op basis van een aantal kenmerken van de woning. Hierdoor ligt het aantal corporatie- en private huurwoningen in monumenten met energielabel E, F en G hoger dan in de vorige sectie.

Ontwikkeling huurwoningen met energielabel E, F en G (2023 – 2029)

In deze paragraaf tonen wij verschillende scenario's voor het uitfaseren van de huurwoningen met energielabel E, F en G. In de te ontwikkelen regelgeving worden huurwoningen met energielabel E, F of G in (gemengde) VvE's mogelijk uitgezonderd. De hieronder beschreven scenario's bouwen als het ware op: in elke stap wordt een deel van de huurwoningen in gemengde VvE's toegevoegd. In alle varianten zijn huurwoningen met energielabel E, F en G in monumenten uitgezonderd.

In de analyses zijn wij ervan uitgegaan dat de regelgeving effectief is. Dat wil zeggen, wij gaan ervan uit dat alle energielabels E, F en G van huurwoningen die onder de regelgeving vallen (en dus niet zijn uitgezonderd) ook daadwerkelijk uitgefaseerd worden in de periode tot 2029. Wij onderscheiden de volgende scenario's:

Scenario 0:

- Uitfasering van huurwoningen met energielabel E, F en G die geen onderdeel zijn van een VvE
- Huurwoningen met energielabel E, F en G in een (gemengde) VvE zijn uitgezonderd

Scenario 1:

- Scenario 0 + uitfasering van huurwoningen met energielabel E, F en G in VvE's bestaande uit enkel huurwoningen
- Huurwoningen met energielabel E, F of G in gemengde VvE's bestaande uit huur- en koopwoningen of bestaande uit huurwoningen en niet-woningen zijn uitgezonderd

Scenario 2:

- Scenario 1 + uitfasering van huurwoningen met energielabel E, F en G in VvE's bestaande uit huurwoningen en niet-woningen
- Huurwoningen met energielabel E, F of G in gemengde VvE's bestaande uit huur- en koopwoningen zijn uitgezonderd

Scenario 3:

- Scenario 2 + uitfasering van huurwoningen met energielabel E, F of G in gemengde VvE's bestaande uit huur- en koopwoningen
- Geen uitzonderingen voor huurwoningen met energielabel E, F of G in VvE's.

Onderstaande figuur toont de aantallen huurwoningen met energielabel E, F of G per 1-1-2023 en per 1-1-2029 in verschillende scenario's. Bij ieder opvolgend scenario is verondersteld dat een groter deel van de huurwoningen in gemengde VvE's onderdeel is van de regelgeving en daarmee wordt uitgefaseerd. In scenario 0 worden enkel de E, F en G huurwoningen die geen onderdeel zijn van een VvE (en geen monumentale status hebben) uitgefaseerd. Het aantal huurwoningen met energielabel E, F of G neemt in dit scenario af tot 192.200 per 1-1-2029, waarvan 142.200 private huurwoningen en 53.000 corporatiewoningen. In het meest vergaande scenario waarin alle E, F en G huurwoningen in gemengde/gemixte VvE's worden uitgefaseerd resteren er 63.800 huurwoningen (37.800 private huur en 26.000 corporatie) met een dergelijk energielabel per 1-1-2029. Het betreft hier huurwoningen met een monumentale status of voor sloop aangemerkte woningen.

Figuur 13: Aantal corporatie- en private huurwoningen met energielabel E, F of G per 1-1-2023 en 1-1-2029.
Bron: CBS, Kadaster, Fenicks, bewerking ABF.

