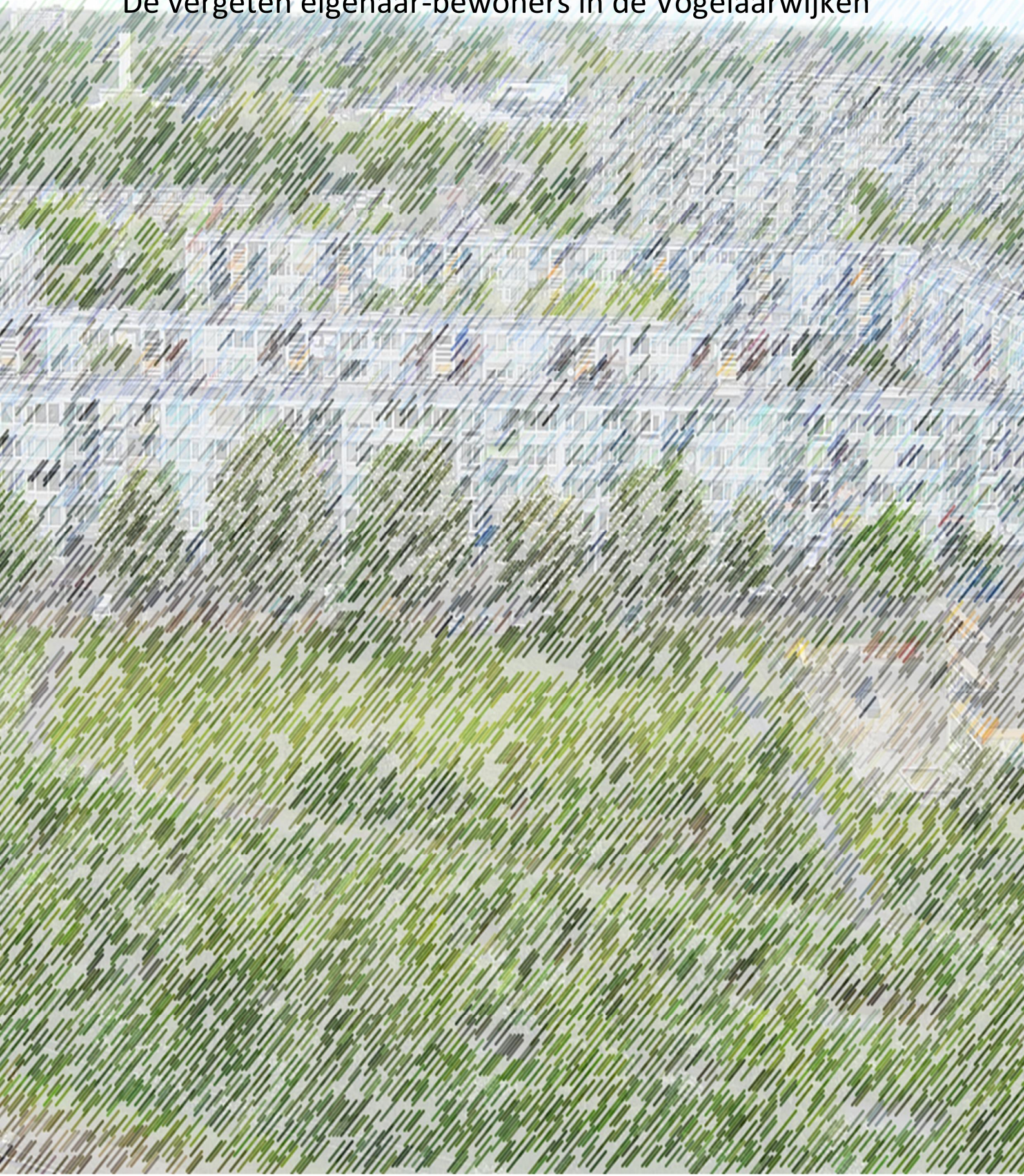


Duurzaamheidsachterstand in zwakke woonwijken

De vergeten eigenaar-bewoners in de Vogelaarwijken



Technische Universiteit Delft
Management in the Built Environment
AR4R010 MSc Management in the Built Environment

Datum 30-01-2018

Onderwerp Zwakke woningmarkten
Titel Duurzaamheidsachterstand in zwakke woonwijken
De vergeten eigenaar-bewoners in de Vogelaarwijken

Eerste mentor Dr. C.J. van Oel

Tweede mentor Ir. J.S.J. Koolwijk

Lab coördinator Prof.dr.ir. V.H. Gruis

Gecommitteerde Ir. Leo van den Burg

Auteur Sanne Visser



Voorwoord

Dit afstudeerrapport is geschreven in het kader van het afstudeeronderzoek genaamd: Duurzaamheidsachterstand in zwakke woonwijken; onderzoek naar eigenaar-bewoners in de Vogelaarwijken. Het onderwerp van het onderzoek is verricht aan de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft en is gerelateerd aan de het laboratorium Housing Policy, Management & Sustainability van de afdeling Management in the Built Environment. Dit onderzoek focust op de eigenaar-bewoners in de zwakke woonwijken. Om de energiedoelen van Nederland (en de EU) te halen zal ook deze groep bewogen moeten worden om te investeren in de eigen woning. Er wordt vanuit gegaan dat deze door subsidies en stimuleringsmaatregelen van energieleveranciers mee zal gaan en de trend die corporaties en de overheid voorzien. Het probleem is echter dat er te weinig inzage is in de mogelijkheden van deze groep mensen en of zij door het gevoerde beleid bereikt worden.

Graag wil ik bij deze betrokkenen bij mijn afstuderen bedanken, met name de begeleiding vanuit Bouwkunde voor de flexibiliteit in de begeleiding. Zowel mijn mentoren Clarine van Oel en Jelle Koolwijk als studieadviseur Ellen Sakkers.

Inhoud

Voorwoord	3
Abstract	5
1. Inleiding	17
2. Achtergrond	19
2.1 Segregatie	20
3. Verdieping	23
3.1 Tweesporenbeleid	23
3.2 Duurzaamheid	24
3.3 40 Wijken	27
3.4 Financieel	31
4. Onderzoeksopzet	33
4.1 Data	33
4.2 Onderzochte kenmerken	33
4.3 Statistische analyse	34
4.4 Validatie	34
5. Resultaten	35
5.1 Beschrijvende statistieken	35
5.2 Logistische regressie	39
6. Synthese & Conclusie	42
6.1 Synthese	42
6.2 Conclusie	48
7. Aanbevelingen en discussie	49
7.1 Aanbevelingen	49
7.2 Discussie	50
Literatuur	52
Bijlagen	54

Abstract

Introduction

The European Union has set goals for CO₂ reduction, decrease in energy-usage and increasing the volume of renewable energy. The national government wants to meet those goals. In order to do that all sectors will need to make a contribution to be able to achieve this. Similarly, the Dutch housing market. Most government policy is focused on the rental market through housing associations, however the largest part of the housing stock is owned by owner-occupiers. To reach this entire group to contribute towards meeting the climate goals will be more a challenging.

This research will focus on the owner-occupied dwelling in the forty least livable neighborhoods in the Netherlands as to gain a better insight in the current state of the owner-occupied dwellings and their inhabitants. The main question is: What is the current state considering sustainability of the owner-occupied dwellings in the forty neighborhoods and which opportunities do the owner-occupiers have to invest in their dwellings and which challenging circumstances are there?

First the background and nature of the problems will be studied and subsequently the target group will be further investigated. Finally, the results will be interpreted as to be able to come to final conclusion and recommendations.

Background



Figure 1: COROP¹-Areas

¹ COROP is a system which divides the Netherlands 40 different regions to measure demographical changes. Each area has a central core and a surrounding catchment area.

At first it was expected that regional housing markets would experience problems caused by demographic shrink. According to the latest prognose of the CBS shows there will be a demographic shrink in de COROP-areas (figure 1) on the eastern border of the Netherlands, however due to the shrinking of the average household size there will be a growth in the number of households for the period 2015-2030. For the rest of the Netherlands a population growth is expected up to 17,8Million in 2030.

Segregation

Another aspect is segregation. Segregation is the spatial consequence of differences and inequality in society. Meaning that several groups are living together in high concentration in neighborhoods or areas. The criteria on which groups can be divided for example are income, education or ethnicity. The cause of segregation can be different; different type of inhabitants can move out of an area or certain type of people decide to move to an area where more same type of people are already living. In the Netherlands most research for segregation in the Netherlands is focused on ethnicity and social-economical characteristic. The general characteristics of segregation in the Netherlands are that non-western immigrants are clustered in certain areas in the larger cities and more lower incomes are living in the city compared to the country side.

Segregation can have both positive as well as negative effect. These are divided in hard and soft effects:

- **Hard effects**
These are the physical, visible effect as bad infrastructure, decreases in housing value
- **Soft effects**
These are less visible and can be a decreasing level of education or worsening image.

Positive effects could be for example a better bearing surface for amenities, but in general segregation is considered undesirable for having a higher chance of deterioration, criminality, pollution and bad image.

Policy

Government policy has changed of the years. At first it was mainly on the physical aspects. As the dwellings in the Netherlands improve over the years from around 1980 Criticism on the policy is that the social aspects are not taken in account and while the dwellings are in order the quality of the neighborhood could be better because criminality, unemployment and vandalism are still occurring. From this point there is an increasing interest for the social-economical aspects in policy and more and more measures are taken to improve these aspects as well.

Timeline Government policy urban renewal

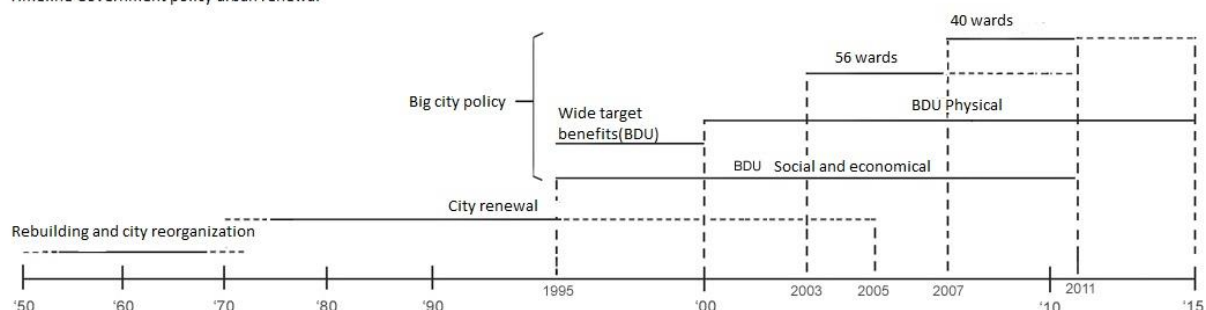


Figure 2: Historical overview housing policy in the Netherlands (Platform 31 2017)

Sustainability

Furthermore, there is another factor which need to be considered in making policy: sustainability. Since the agreement of Rio de Janeiro in 1992 countries agreed to limit the emission of CO₂. Several other agreements have been made since. At the latest (Paris in 2015) is agreed to limit the global warming to less than 1,5 grades compared to the pre-industrial level. Both within the Netherlands and within the European Union goals have been set in order to be able to achieve this. The reference year is 1990 and the goal for the Netherlands in 2020 is:

- 20% less CO₂ emission compared to 1990
- 20% less use of energy
- 20% of the total energy use must be taken out of renewable energy such as wind- or solar-energy

The built environment contributes for 32% in the annual energy use and can therefor make a substantial contribution. For now, both housing association and owner occupiers are still reluctant to invest in the dwelling as investments considering sustainability are still not very advantageous. This will need to improve in order to be able to meet the agreement.

The government cannot achieve the goals considering the built environment by itself. They are depending on market parties, housing associations and civilians. To steer investments there are at this moment benefits for investments in:

- Heat pumps
- Solar heaters
- Pellet stoves
- Biomass boilers

For other investments, for example insulation there are no national benefits available at this point. To improve a dwelling from energy label D to label B still a substantial investment is necessary. For flats or apartments this is on average EUR 8.478 and EUR 14.928 for other dwelling types.

40 Neighborhoods

Furthermore, we will close in on the 40 neighborhoods which will be studied and how they have been affected by policy. These 40 neighborhoods (figure 3) are areas with above average social, physical and economic problems. These neighborhoods are a list of neighborhoods announced by former minister Ella Vogelaar and the administration Balkenende IV has invested substantially in order to improve the livability in these areas. Ultimately the effects on the livability have been very small.

Municipality	Neighborhood
Alkmaar	Overdie
Amersfoort	De Kruiskamp
Amsterdam	Amsterdam Noord
Amsterdam	Amsterdam Oost
Amsterdam	Bijlmer
Amsterdam	Bos en Lommer
Amsterdam	Nieuw-West
Arnhem	Het Arnhemse Broek
Arnhem	Klarendal
Arnhem	Malburgen/Immerloo
Arnhem	Presikhaaf
Den Haag	Den Haag Zuidwest
Den Haag	Schilderswijk
Den Haag	Stationsbuurt
Den Haag	Transvaal
Deventer	Rivierenwijk
Dordrecht	Wielwijk/Crabbehof
Eindhoven	Bennekel
Eindhoven	Doornakkers
Eindhoven	Woensel West
Enschede	Velve-Lindenhof
Groningen	De Hoogte
Groningen	Korrewegwijk
Heerlen	Meezenbroek
Leeuwarden	Heechterp/Schieringen
Maastricht	Maastricht Noordoost
Nijmegen	Hatert
Rotterdam	Bergpolder
Rotterdam	Oud Zuid
Rotterdam	Overschie
Rotterdam	Rotterdam Noord
Rotterdam	Rotterdam West
Rotterdam	Vreewijk
Rotterdam	Zuidelijke Tuinsteden
Schiedam	Nieuwland
Utrecht	Zuilen Oost
Utrecht	Kanaleneiland
Utrecht	Ondiep
Utrecht	Overvecht
Zaanstad	Poelenburg

Figure 3: Cities and corresponding neighborhoods

Financial

Considering the finances of current and future owner-occupiers in making policy both the living quote and mortgage possibilities are used by the Nibud to advise the government. The living quotes shows the percentage of income which is spent on housing, and the mortgage possibilities will make sure the living quotes of future owner-occupiers will stay within reason.

Research method

In this research both the background of inhabitants and their dwellings in the forty weakest neighborhoods in the Netherlands have been studied. This with a special consideration for the owner-occupiers in the 40 neighborhoods. This in order to be able to answer:

- In what way are the owner-occupiers and dwellings in the 40 neighborhoods different compared to the owner-occupiers and dwellings in the rest of the Netherlands and is there a delay in sustainability?

Data

To analyze the owner-occupiers the WoOn Database has been used. The WoOn Database is source of statistical data. Once every three years the government questions 40.000 people for their personal and living situation. Also, data of energy suppliers and municipal basic administration are added.

Characteristics

	Inhabitants characteristics
1	Gender
2	Age
3	Native country
4	Household type
5	Income
6	Education
7	Hours of work per week
8	When bought
9	Former tenant

To measure the differences between the owner-occupiers in the forty weakest neighborhoods compared to the owner-occupiers in the rest of the Netherlands nine characteristics (table 1) have been analyzed. For each characteristics partitions have been made for the differences in answers or classes. Furthermore, it has been checked in which ways these characteristics between the 40 neighborhoods and the rest of the Netherlands differ quantitatively by cross tabulation and whether or not the differences are significant.

Table 1: Inhabitants characteristics from the WoOn Database

	Characteristics (non-financial)		Characteristics(financial)
1	Building year	7	WOZ value
2	Dwelling type	8	mortgage debt
3	Energy class	9	Difference WOZ-mortgage debt
4	Geyser present	10	Gas usage
5	Maintenance in the past 3 years	11	Electrical usage
6	well maintained	12	Water usage
		13	Net living quote

Table 2: Building characteristics from the WoOn Database

After the analysis of the owner-occupiers their dwellings have been studied. By means of six non-financial and financial characteristics (table 2). Also, for the non-financial characteristics partitions have been made in order to be able to measure the differences.

Statistical analysis

The different characteristics have been analyzed by:

- Cross tabulation
- One-way ANOVA
- Logistical regression

For the analysis of the data SPSS version 24 was used. Following Hosmer and Lemeshow, for purposeful selection of any variable at $p \leq 0.25$ as a candidate for inclusion in the final logistic regression modelling, was used. $P \leq 0.05$ was used as a threshold for significance testing.

Validation

The conclusion following the statistical analysis have been tested afterwards by interviews with different field experts. These experts were different employees from both national and local government as well as one from a housing association. This in order to validate the results from a wider perspective.

Results

The owner-occupiers and their dwellings in the forty neighborhoods have been represented by 1.130(108.102 dwellings on national scale) respondents and the owner-occupiers in the other neighborhoods by 32.649(4.2Million dwellings on national scale) respondents in the database.

Descriptives

In the table below the results are shown considering the characteristics of the owner-occupiers in the forty neighborhoods compared to the owner-occupiers in the rest of the country. With exception of gender all characteristics show significant differences ($P \leq 0.05$). The most relevant differences will be clarified.

Descriptive statistics inhabitants				
		Owner-occupiers other wards	Owner-occupiers 40 wards	
Gender	Man	50,0%	50,0%	
	woman	50,0%	50,0%	
Age	17-34	12,6%	24,7%	chi square 183,49 df 2 p<0,05
	35-54	40,9%	44,3%	
	55+	46,5%	31,0%	
Native country	Netherlands	93,4%	78,0%	chi square 396,09 df 1 p<0,05
	Other contry	6,6%	22,0%	
Household type	1-person household	20,2%	33,0%	chi square 111,585 df 2 p<0,05
	Multi-person household	39,4%	31,5%	
	one/two-parent family	40,5%	35,5%	
Income	Below modal	20,5%	28,3%	chi square 183,49 df 2 p<0,05
	1-1,5x modal	24,1%	28,9%	
	1,5-2x modal	20,9%	19,4%	
	2-3x modal	22,2%	16,5%	
	>3x modal	12,3%	6,8%	
Education	MAVO, MULO, VMBO or lower	26,0%	22,6%	chi square 23,199 df 2 p<0,05
	HAVO, VWO, MBO	34,4%	30,5%	
	Bachelor/University	39,7%	46,8%	
Hours of work per week	30 hours or less	29,6%	19,1%	chi square 42,805 df 1 p<0,05
	30 hours or more	70,4%	80,9%	
When bought	1995 or before	33,7%	16,4%	chi square 211,381 df 3 p<0,05
	1996-2005	31,6%	30,0%	
	2006-2010	21,3%	32,1%	
	2011-2015	13,5%	21,5%	
Former tenant of the dwelling	Yes	6,9%	9,9%	chi square 12,384 df 1 p<0,05
	No	93,1%	90,3%	

Table 3: Descriptive statistics of the owner-occupiers

Table 3 shows that if the owner-occupiers of these neighborhoods are compared to their counterparts in the rest of the Netherlands they are on average younger, more often a single-person household and more often non-native to the Netherlands. Besides this their income is for half of this group no more then 1,5 times the national modal income. They are higher educated and more often working fulltime. Finally, a larger part of this group bought the dwelling from the housing association and over50% will not live more than 10 years in the current dwelling.

In table 4 & 5 both the non-financial and financial characteristics of the dwellings in the 40 neighborhoods are shown comparing them again to the dwellings in the rest of the Netherlands. With exception of the water usage and the net living quote there are all significant differences ($P \leq 0.05$). The most relevant differences will be clarified.

Descriptive statistics dwellings				
		Other wards	40 wards	
Building year	t/m 1945	19,5%	26,8%	chi square 200,112 df 4 p<0,05
	1946-1959	7,8%	15,4%	
	1960-1979	29,5%	23,3%	
	1980-1989	14,3%	4,4%	
	Vanaf 1990	29,0%	30,1%	
Dwelling type	Flat/apartment	12,7%	53,1%	chi square 1584,658 df 2 p<0,05
	Terraced house	44,8%	38,9%	
	Jointed/detached house	42,4%	8,0%	
Energy classe	A&B	28,7%	19,7%	
	C	28,7%	23,3%	
	D-	42,6%	57,0%	
Geyser present	Yes	7,8%	11,6%	chi square 20,92 df 1 p<0,05
	No	92,2%	88,4%	
Maintenance in the past 3 years	Yes	75,5%	71,5%	chi square 9,59 df 1 p<0,05
	No	24,5%	28,5%	
Dwelling is well maintained	Yes	90,5%	81,8%	chi square 95,679 df 1 p<0,05
	No	9,5%	18,2%	

Table 4: Descriptive statistics(non-financial) dwellings of the owner-occupiers

Descriptive statistics dwellings					
	Mean	Standard deviation	95% CI		N
WOZ value			lowest	Highest	
owner-occupied dwelling other wards	€ 252.638	€ 146.046	€ 251.053	€ 254.221	32649
owner-occupied dwelling 40 wards	€ 170.493	€ 80.212	€ 165.811	€ 175.174	1130
Mortgage debt					
owner-occupied dwelling other wards	€ 153.855	€ 160.421	€ 152.113	€ 155.596	32597
owner-occupied dwelling 40 wards	€ 140.479	€ 105.827	€ 134.297	€ 146.661	1128
Difference WOZ-value and mortgage debt					
owner-occupied dwelling other wards	€ 98.806	€ 168.161	€ 96.950	€ 100.631	32597
owner-occupied dwelling 40 wards	€ 30.035	€ 100.379	€ 24.171	€ 35.899	1128
Gas usage(euro/year)					
owner-occupied dwelling other wards	€ 1.728,70	€ 866,54	€ 1.719,00	€ 1.738,00	32649
owner-occupied dwelling 40 wards	€ 1.294,25	€ 673,69	€ 1.254,00	€ 1.333,00	1130
Electricity consumption(euro/year)					
owner-occupied dwelling other wards	€ 3.752,88	€ 1.768,94	€ 3.733,00	€ 3.772,00	32649
owner-occupied dwelling 40 wards	€ 2.860,96	€ 1.577,97	€ 2.768,00	€ 2.953,00	1130
Water usage(euro/year)					
owner-occupied dwelling other wards	€ 17,28	€ 4,69	€ 17,23	€ 17,33	32649
owner-occupied dwelling 40 wards	€ 16,75	€ 4,77	€ 16,47	€ 17,03	1130
Net living quote					
owner-occupied dwelling other wards	22,24	15,33	22,08	22,41	32649
owner-occupied dwelling 40 wards	22,81	14,46	21,96	23,65	1130
Net buying quote					
owner-occupied dwelling other wards	17,24	171,38	15,38	19,10	32649
owner-occupied dwelling 40 wards	18,72	65,71	14,88	22,55	1130

Table 5: Descriptive statistics(financial) dwellings of the owner occupiers

Table 4 and 5 show an image for the owner-occupiers in the 40 neighborhoods of young, single home-owners, which are relatively often non-native born and on average maximum of 2 times a modal income. Besides this they are more often highly educated, working full-time and more than 50% will not be living more than 10 years in the particular neighborhood. Also, more often they bought the dwelling from a housing association. The dwelling itself is mostly a flat or apartment from before 1960, maintenance is poor, energy class is mostly C or lower and there is hardly room in the mortgage debt compared to the value.

Logistic regression modelling

In the final model all the different factors with a potential relation with being an owner-occupier in one of the 40 neighborhoods or in one of the other neighborhoods are combined. To achieve this model backward modeling has been used because the factors are limited mutual correlated. Table 6 shows the final logistical regression model (-2LL = 1020.22; Nagelkerke R Square= 0,24).

Variables in equation		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)	95% C.I. for EXP(B)	
								lowest	highest
Stap 15a	Dwelling type flat, terraced, detached and other			17,535	2	0			
	Dwelling type flat	1,918	0,465	17,013	1	0	6,808	2,736	16,936
	Dwelling type jointed/detached	0,833	0,531	2,461	1	0,117	2,3	0,812	6,513
	Difference WOZ- value and mortgage debt	-0,078	0,019	17,014	1	0	0,925	0,892	0,96
	Maintenance in the past 3 years(yes)	-0,533	0,187	8,105	1	0,004	0,587	0,407	0,847
	Dwelling well maintained(yes)	-0,452	0,204	4,902	1	0,027	0,637	0,427	0,949
	Mortgage debt	-0,087	0,018	22,781	1	0	0,917	0,885	0,95
	Native country (Netherlands)	-1,008	0,215	21,946	1	0	0,365	0,239	0,556
	Building year subdivided * Dwelling type flat, terraced, detached and other			45,529	8	0			
	Building year till 1945 * flat/apartment	0,668	0,368	3,294	1	0,07	1,951	0,948	4,014
	Building year till 1945 * terraced dwelling	0,76	0,472	2,588	1	0,108	2,138	0,847	5,398
	Building year 1946-1959 * flat/apartment	0,085	0,4	0,045	1	0,832	1,088	0,497	2,385
	Building year 1946-1959 * terraced dwelling	0,099	0,507	0,038	1	0,845	1,104	0,408	2,985
	Building year 1960-1979 * flat/apartment	-0,54	0,362	2,23	1	0,135	0,583	0,287	1,184
	Building year 1960-1979 * terraced dwelling	-0,621	0,472	1,729	1	0,189	0,537	0,213	1,356
	Building year 1980-1989 * flat/apartment	-1,108	0,441	6,297	1	0,012	0,33	0,139	0,785
	Building year 1980-1989 * terraced dwelling	-1,484	0,705	4,424	1	0,035	0,227	0,057	0,904
	Constant	-0,499	0,558	0,799	1	0,372	0,607		

Table 6: Final logistical model

From this model it is shown the dwelling type is distinguished between the buyers in the 40 neighborhoods and those who bought elsewhere. The reference category is jointed/detached dwellings. In the deprived areas owner-occupiers are living much more often in a flat/apartment. Table 6 shows an exp(B), which describes the Odd Ratio(OR), of 6,8 meaning that they live 6,8 times more often in a flat/apartment compared to owner-occupiers in the rest of the country. If the exp(B) is 1 that would mean there would be no difference between the groups and if had been below 1 the chance would have been lower.

Synthesis and Conclusion

The results from the statistical analysis have been discussed with the expert in the field. They recognize the described picture.

The national government only monitors the owner-occupiers and considering policy there are only the possible benefits this group may use to invest in sustainability. The municipalities are struggling to activate this group with regarding to sustainable renovations, also the benefits on municipality level are not being used by the owner-occupiers in the 40 neighborhoods. Finally, none of the spoken municipalities have made agreements with housing association regarding selling of part of their stock with an energy label lower than B, even though it was part of the discussion.

Based on the interviews combined with the statistics the following schedule (figure 4) can be made for the situation the owner-occupiers in the 40 neighborhoods find themselves in:

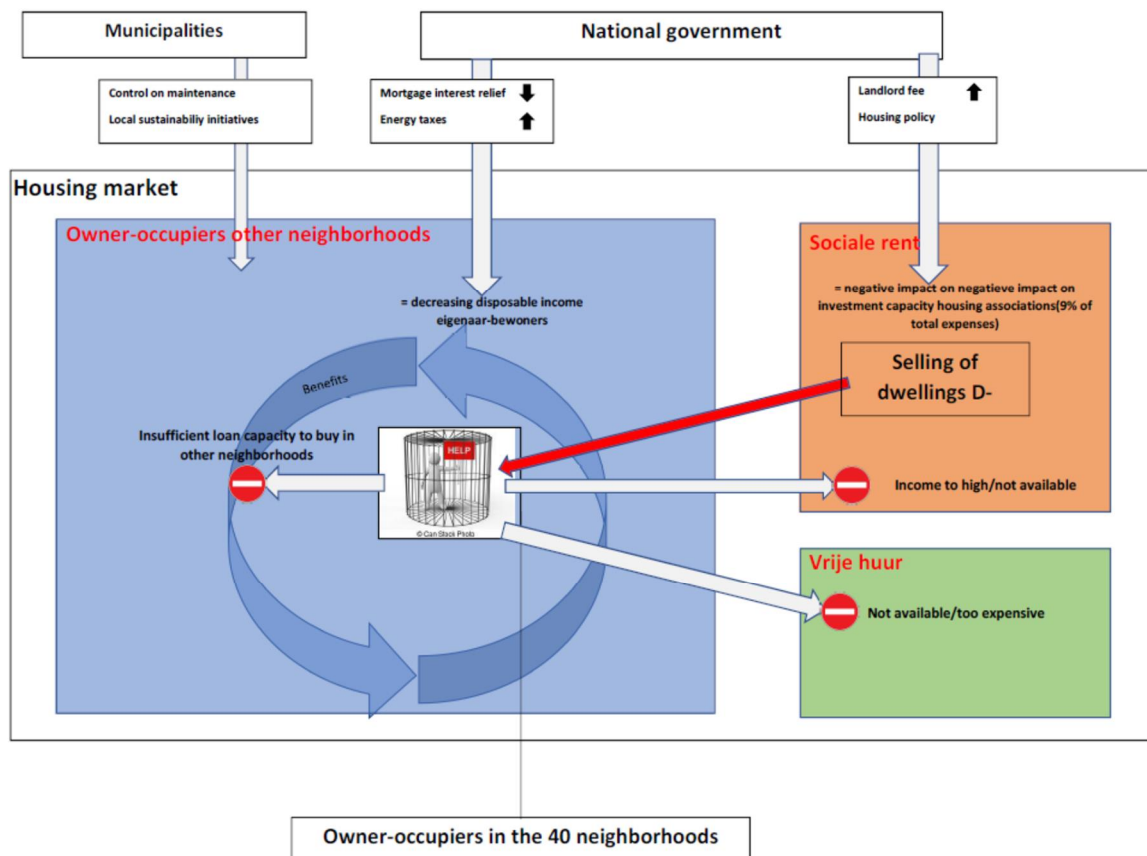


Figure 4: Position of the owner-occupiers in the 40 neighborhoods within the housing market

Relevance

From the national government it is clear there will be no housing policy focused only on the 40 neighborhoods or for the owner-occupiers for that matter. For this reason, additionally, the owner-occupiers in the whole Netherlands have been taken into account dividing them by income; owner-occupiers with an income till 1,5 times the modal income (2,0 Million dwellings on a national scale) and owner-occupiers with an income above 1,5 times modal income (2,3 Million dwellings on a national scale). Between these groups the similar differences occur regarding the dwellings as is shown in table 7 and 8. The most relevant differences will be clarified.

Descriptive dwellings				
		Income till 1,5x modal	Income above 1,5x modal	
Building year	t/m 1945	19,9%	19,6%	chi square 742,72 df 4 p<0,05
	1946-1959	9,9%	6,5%	
	1960-1979	34,1%	25,3%	
	1980-1989	13,5%	14,4%	
	Vanaf 1990	22,6%	34,3%	
Dwelling type	Flat/apartment	19,8%	9,4%	chi square 873,53 df 2 p<0,05
	Terraced house	44,9%	44,4%	
	Jointed/detached house	35,4%	46,1%	
Energy classe	A&B	21,2%	34,6%	chi square 108,38 df 2 p<0,05
	C	28,0%	28,8%	
	D-	50,8%	36,7%	
Geyser present	Yes	10,2%	6,1%	chi square 186,80 df 1 p<0,05
	No	89,8%	93,9%	
Maintenance in the past 3 years	Yes	71,1%	78,9%	chi square 273,15 df 1 p<0,05
	No	28,9%	21,1%	
Dwelling is well maintained	Yes	87,6%	92,5%	chi square 227,43 df 1 p<0,05
	No	12,4%	7,5%	

Table 7: Descriptive statistics(non-financial) dwellings of owner-occupiers

Descriptive statistics dwellings					
	Mean	Standard deviation	95% CI		N
WOZ value			laagste	hoogste	
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	€ 211.914	€ 119.093	€ 210.023	€ 213.806	15227
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	€ 281.058	€ 156.621	€ 278.804	€ 283.312	18552
Mortgage debt					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	€ 108.385	€ 115.632	€ 106.547	€ 110.224	15198
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	€ 190.339	€ 178.819	€ 187.764	€ 192.914	18527
Difference WOZ-value and mortgage debt					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	€ 103.539	€ 148.153	€ 101.184	€ 105.895	15198
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	€ 90.735	€ 180.462	€ 88.136	€ 93.334	18527
Gas usage(euro/year)					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	€ 1.591,07	€ 810,54	€ 1.578,20	€ 1.603,95	15227
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	€ 1.815,21	€ 893,52	€ 1.802,35	€ 1.825,07	18552
Electricity consumption(euro/year)					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	€ 3.170,02	€ 1.599,69	€ 3.144,61	€ 6.195,43	15227
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	€ 4.176,95	€ 1.774,24	€ 4.151,41	€ 4.202,48	18552
Water usage(euro/year)					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	€ 15,31	€ 3,99	€ 15,25	€ 15,37	15227
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	€ 18,86	€ 4,61	€ 18,80	€ 18,93	18552
Net living quote					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	28,10	18,34	27,81	28,39	15227
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	17,47	10,00	17,33	17,62	18552
Net buying quote					
owner-occupied dwelling till 1,5x modal	23,45	251,16	19,46	27,44	15227
owner-occupied dwelling above 1,5x modal	12,24	10,98	12,08	12,40	18552

Table 8: Descriptive statistics(financial) dwellings of owner-occupiers

These additional results show that the segregation to sustainability is not solely a problem in the 40 neighborhoods but throughout the country a struggle for owner-occupiers with an income below 1,5 times the modal income. This group has a larger portion of inhabitants that are living more than 20 years in the same dwelling showing they have limited moving options. Also, more often they bought their dwelling from a housing association, is maintenance poorer. Besides this the energy class is on average significantly lower and they have less possibilities to invest as already a large portion of their income is spent on their housing costs.

From the former can be concluded that there is hardly any room to invest in the dwelling, both income as well as in mortgage possibilities. Besides this housing associations are letting go their lesser property weakening this group as a whole even further. Considering the current position of this group it cannot be expected they will contribute in a substantial matter in achieving the climate goals.

Recommendations

To improve the situation of the owner-occupied dwellings in the 40 neighborhood there are three possible points of view:

- The current owner-occupiers
- The new owner-occupiers
- Existing dwelling sold off by housing associations adding to the stock in the 40 areas.

From these points of view the following schedule (figure 5) originates:

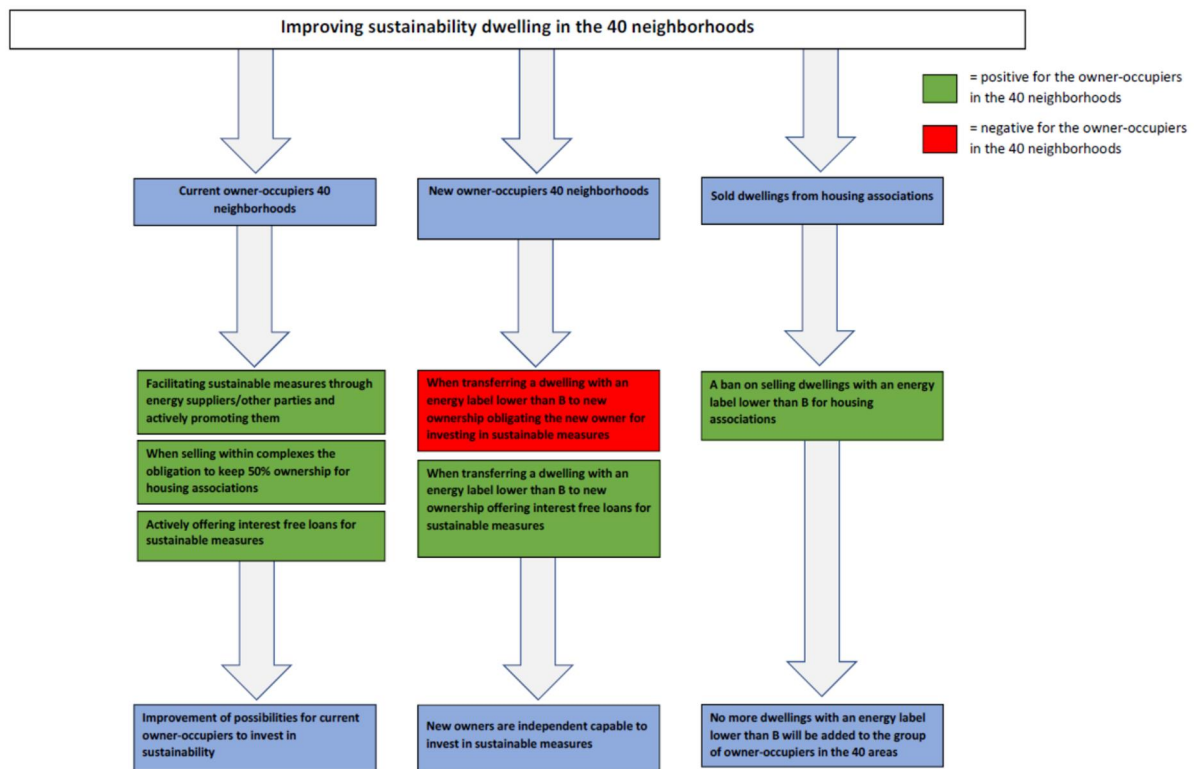


Figure 5: Possible solutions for improving the sustainability of the dwelling of owner-occupiers in the 40 areas

The current owner-occupiers need to be better facilitated through for example investments via energy suppliers or financial options to invest. Besides this when living in an apartment-building with a housing association the owner-occupiers should be able to profit from the knowledge and technical means of the housing association when implementing sustainable renovation.

The government can set rules for new owner-new owner-occupiers when purchasing a dwelling with an energy label lower than B and offer new owner-occupiers extra possibilities to invest in sustainability. The former is at this point not recommendable as it makes it extra hard for current owners to sell their house.

The national government should set rules in order to prevent housing associations to sell off dwellings with an energy label lower than B. This way no poor energy labels will be added to the current stock of the owner-occupiers in the 40 areas.

Discussion

Considering the net living quote, one could have asked whether this instrument is suited for creating policy. There is hardly any difference in this considering the owner-occupiers in the forty wards comparing them with the rest of the Netherlands while their financial situations is very different.

Also, a discussion should be held whether the current climate goals are realistic or the way in which they are intended to be met is still in order as even housing association are still quite reserved in investing in sustainable installations. With this taken into account in which way is it possible to increase the need for owner-occupiers to take certain measures themselves without pressurizing them financially.

Furthermore, it's worth to talk about whether in the future people without financial means, both in income or in mortgage possibilities, should be able to acquire dwellings which in the long run are in need of investments.

Finally, the coalition agreement of the new government is ambitious in transforming the Dutch housing stock for a sustainable future. Question is whether they are making the right choices. The current available benefits mostly end up with inhabitants that are already capable of making these investment cost and increasing energy taxes will punish those who are not capable of investing in sustainability.

1. Inleiding

Een aantal jaar geleden was ik werkzaam als hypotheekadviseur en gaf ik advies met betrekking tot nieuwe hypotheek, maar ook bij het oversluiten ervan. Voor het laatste kwam ik vaak bij mensen in de mindere wijken in Rotterdam en Den Haag en ik kon ze vaak geen oplossing bieden. Ook al was de op dat moment geldende rente veel lager dan hun hypotheek, er waren destijds geen mogelijkheden aangezien de hypotheek onder water stond en er in het inkomen geen ruimte was om hier een creatieve oplossing voor te bedenken. Er ontstond voor mij toen een beeld van een groep eigenaren die vast leken te zitten aan hun woning en wijk. Met deze ervaring in het achterhoofd ben ik me verder gaan verdiepen in deze groep en de bijbehorende woonsituatie.

Hierdoor ben ik gekomen tot mijn onderzoek dat een inzage wil geven en wellicht een bijdrage kan leveren aan de toekomstbestendigheid van de achterstandswijken. In de 40 wijken is lange tijd sprake geweest van verloedering van de woningvoorraad, het is er niet altijd schoon en veilig. De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest. De fysieke omgeving is aangepakt door onder andere sloop en nieuwbouw en daarnaast is er aandacht voor het opkomen van sociale problematiek. De onderliggende problemen van een kwetsbare groep mensen (vaak lage inkomens, laagopgeleid, geldzorgen en beperkt sociaal netwerk) zijn dat er een gebrek aan perspectief is, en geen doorgroeimogelijkheden naar een betere woning of wijk. Daarnaast blijven de wijken achter op het gebied duurzaamheid en technische staat. Zo leveren deze wijken een zeer beperkte bijdrage aan het behalen van de klimaatdoelstellingen. Voor een aanzienlijk deel van de mensen is persoonlijk gewin qua kwaliteit en financiën belangrijker gebleken dan de duurzaamheid van een woning (Haas, 2008).

De landelijke overheid stuurt door middel van beleid op twee verschillende vlakken: sociaaleconomisch, wat erop gericht is om de leefbaarheid en economisch perspectief te verbeteren en de stadsvernieuwing, wat erop is gericht om de fysieke omgeving te verbeteren. Een van de onderdelen van het verbeteren van de fysieke omgeving is de CO₂-reductie en het behalen van de EU-doelstellingen:

- 20 procent minder CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990
- 20 procent minder energieverbruik
- 20 procent van het totale energiegebruik moet afkomstig zijn uit hernieuwbare energie, zoals wind- en zonne-energie(Europa_Nu, 2016)

Veel beleid vanuit de overheid voor de achterstandswijken is echter gericht op de huurders via woningcorporatiebeleid. Het grootste deel van de woningen in deze wijken, zo'n 70 procent is echter in eigendom van eigenaar-bewoners. De instrumenten die er wel zijn om deze groep te ondersteunen, zoals subsidies voor het verduurzamen van de woningen, worden niet door iedereen gebruikt. De vraag is welke speelruimte deze groep heeft en hoe problematisch een dergelijke situatie is wanneer de overheid beide doelen (sociaaleconomisch en duurzaam) wil realiseren

Doel van het onderzoek/onderzoeksopzet

De hoofdvraag van het onderzoek is:

Wat is de huidige staat van de duurzaamheid met betrekking tot de woningen van eigenaar-bewoners in de veertig wijken en welke mogelijkheden hebben zij om in hun woning te investeren?

Onderzocht zal worden wat de aard van de problemen zijn en hoe deze zijn ontstaan. Focus zal liggen op de demografische economische, en duurzaamheidsaspecten en daarnaast welke rol het beleid

speelt in het voorkomen dan wel aanpakken van deze problematiek en het scheppen van de juiste randvoorwaarden.

De doelgroep zijn de eigenaar-bewoners van de zogenaamde “krachtwijken” of “prachtwijken”. Er zal bestudeerd worden op welke wijze deze groep afwijkt van de kopers in de rest van Nederland. Aan de hand van data-analyse zal vervolgens getracht worden om een gedetailleerd inzicht hierin te krijgen. Op basis van de resultaten zullen conclusies en aanbevelingen volgen welke hopelijk tot discussie zullen leiden en wellicht tot aanvullingen bij het opstellen van nieuw beleid.

Leeswijzer

Deze leeswijzer geeft de opzet van het rapport weer en laat de samenhang tussen de verschillende hoofdstukken zien.

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit hoofdstuk zal ingaan op de aanleiding van het onderzoek, het kader en het doel van het onderzoek bespreken

Hoofdstuk 2: Achtergrond

In dit deel van het rapport zal een eerste verkenning plaatsvinden van het ontstaan van problemen op de woningmarkt als gevolg van segregatie en de bijbehorende consequenties.

Hoofdstuk 3: Verdieping

In hoofdstuk 3 zal verder ingegaan worden op het huidig beleid van de overheid op fysiek vlak, sociaaleconomisch en duurzaamheid voor de gebouwde omgeving. Vervolgens zal verder ingezoomd worden op de 40 wijken, de eigenaar-bewoners daarin en de leefbaarheid en financiële aspecten die hier een rol in hebben.

Hoofdstuk 4: Onderzoeksopzet

Vervolgens zal stap voor stap toegelicht worden hoe de statistische analyse van de eigenaar-bewoners in de 40 wijken is uitgevoerd en vervolgens gevalideerd.

Hoofdstuk 5: Resultaten

De resultaten worden in dit hoofdstuk beschreven. Dit betreft een deel met beschrijvende statistieken, een logistisch regressie-model en validatie op basis van interviews.

Hoofdstuk 6: Synthese & Conclusie

Tot slot zal er op basis van een synthese duiding aan de resultaten gegeven worden. Hieruit volgt antwoord op de hoofdvraag met bijbehorende conclusies.

Hoofdstuk 7: Aanbevelingen & Discussie

Tot slot zal er op basis van de conclusies aanbevelingen en een voorzet voor een discussie gegeven worden.

2. Achtergrond

Voorheen werd verwacht dat er problemen in regionale woningmarkten zouden gaan ontstaan door het krimpen van de huishoudens in Nederland waardoor segregatie zou toenemen in met name de zwakkere woonwijken. Volgens de laatste prognose van het CBS is er wel sprake van krimp in COROP-gebieden² die gelegen zijn aan de oostgrens van Nederland. Echter als gevolg van het afnemen van de gemiddelde huishoudensgrootte is voor de periode 2015-2030 in nagenoeg alle COROP-gebieden een groei van het aantal huishoudens voorzien. Dit met uitzondering van Delfzijl en omgeving evenals Zeeuws-Vlaanderen. Voor de rest van Nederland is er een bevolkingsgroei van ongeveer 17 miljoen nu tot 17,8 miljoen in 2030. Dit is met name het gevolg van internationale migratie. Deze migranten komen met name in de grote steden terecht (Kooiman, Jong, Huisman, Duin, & Stoeldraijer, 2016). Er zijn dan ook wel migraties op lokaal niveau welke voornamelijk als gevolg van segregatie zijn.



Figuur 1: COROP-gebieden. Onderverdeling Nederland naar 40 gebieden (CBS, 2015).

² Een COROP-gebied is een regio volgens de zogenaamde COROP-indeling. Dit betreft een indeling die gebruikt wordt door onderzoeksinstituten zoals o.a. het CBS. COROP stamt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. De gebieden hebben elk een centrale kern met een omliggend verzorgingsgebied (CBS 2015).

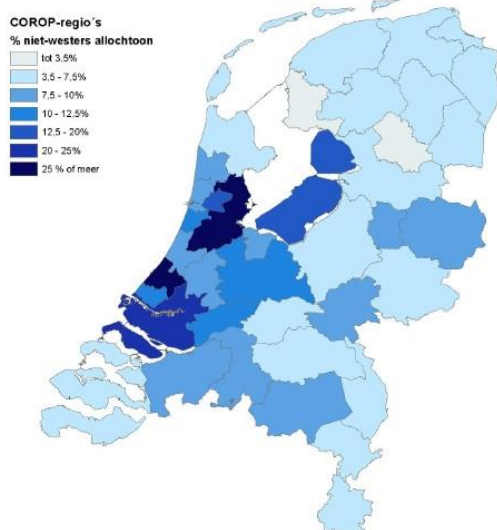
2.1 Segregatie

'Segregatie is het ruimtelijke gevolg van verschillen en ongelijkheid in de maatschappij'(Ponds, van Ham, & Marlet, 2015). Dit betekent dat bepaalde sociale groepen in hoge mate bij elkaar wonen in wijken of dat het aantal van hen veel hoger is dan gemiddeld ten opzichte van het land of stad als geheel. De criteria op basis waarvan groepen onderscheiden kunnen worden zijn bijvoorbeeld inkomen, opleiding of etniciteit.

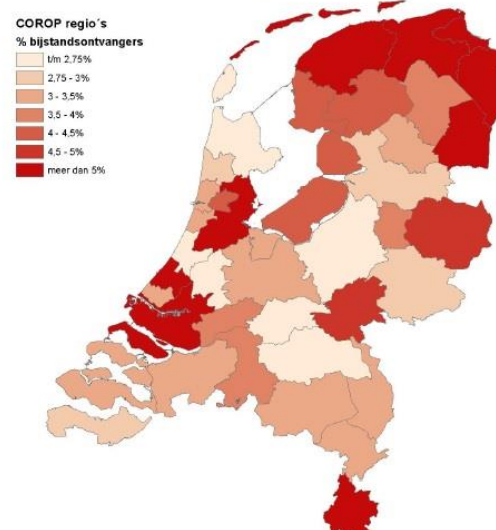
Het ontstaan van segregatie is verschillend. Selectieve migratie houdt in dat wegtrekkende inwoners van een wijk andere karakteristieken hebben dan de nieuwe inwoners hebben. Een andere mogelijkheid van selectieve migratie is dat gelijke groepen mensen vergelijkbare woonbehoeften hebben, of dat ze zich gewoon meer op hun gemak voelen om te wonen tussen mensen met een vergelijkbare levensstijl. Wat ook meespeelt is dat niet iedereen de financiële mogelijkheden heeft om te gaan wonen daar waar ze dat het liefst zouden willen. Mensen met meer financiële ruimte hebben meer keuzes voor een geschikte woning in een geschikte wijk. Dat betekent dat de wijze waarop mensen kunnen bepalen waar ze willen en kunnen wonen, en daarmee ook de segregatie, ook afhankelijk is van de beschikbare woningvoorraad. Als alle grote woonruimten geclusterd zijn in bepaalde gebieden of wijken betekent dit waarschijnlijk dat hier vooral grotere families/meerpersoonshuishoudens zullen (gaan) wonen. Dit geldt zowel voor sociale huurwoningen als voor koopwoningen. Bij sociale huurwoningen wordt dit gereguleerd door woningcorporaties. Voor koopwoningen zal deze clustering ontstaan door de koopsom en daarmee dus verband houden met de hoogte van het gezinsinkomen. Wanneer woningen met hoge koopsommen geclusterd zijn zullen mensen met hogere inkomens op deze wijze ook geclusterd zijn. In een stad waar de verschillende typen woningen gelijk verspreid zijn over de stad zal er bijna geen ruimtelijke segregatie zijn. Ongelijkheid in inkomen is dan natuurlijk wel aanwezig, maar veel minder zichtbaar (Ponds et al., 2015).

Het meeste onderzoek naar segregatie in Nederland focust vooral op etnische achtergrond en sociale- en economische karakteristieken. De algemene karakteristieken van segregatie in Nederland is dat vooral (niet westerse) immigranten in bepaalde wijken in de grote steden wonen en een ander aspect is dat lagere inkomens meer gemeengoed zijn in de steden dan op het platteland (zie figuur 2). In Nederland is er dan ook sprake van zowel etnische als economische segregatie(Leidelmeijer, Schulenberg, & Noordhuizen, 2015).

Kaart 2 Aandeel niet-westerse allochtonen per Corop-regio



Kaart 4 Aandeel bijstandsvanger per Corop-regio



Figuur 2: Segregatie naar herkomst en bijstandsvangers (Leidelmeijer, Schulenberg, et al., 2015)

Het is belangrijk om de schaal waarop segregatie gemeten is goed aan te geven, zodat er geen verkeerd beeld gecreëerd wordt. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat er nauwelijks segregatie is op stadsniveau, maar dat er grote verschillen zijn tussen de wijken en voor dit onderzoek zal dan ook gekeken worden naar de segregatie op wijkniveau. Op regioniveau in Nederland zorgen de ruimtelijke verschillen met name in de drie grootstedelijke regio's (rond Amsterdam, Rotterdam en Den Haag) tot problemen met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid, en er is een toename van concentraties van bewoners met een lage participatiegraad; bijstand en jeugdwerkloosheid (Leidemeijer, Schulenberg, et al., 2015).

Segregatie met betrekking tot woningmarkten

Als gevolg van segregatie zijn er bepaalde verdelingen van inwoners in wijken, andersom heeft de woningmarkt op regionale schaal ook invloed op de mate van segregatie. Een gespannen woningmarkt of ontspannen woningmarkt maakt dan verschil ref.

Wanneer er zoals op dit moment sprake is van een gespannen woningmarkt betekent dit dat er minder keuzemogelijkheden zijn voor bewoners omdat er relatief veel vraag is naar woningen en het aanbod zich maar beperkt en zeer traag kan aanpassen. Prijzen stijgen en wachtlijsten voor sociale huur zijn relatief lang. Dit kan zowel tot meer als minder segregatie leiden. Huishoudens kunnen wegtrekken uit steden om hun woonwensen in een andere gemeente te kunnen realiseren, dit is uiteraard voor koopkrachtigere mensen makkelijker te realiseren. Dit zorgt voor segregatie tussen stad en omgeving. Binnen de stad kan dit ook effect hebben wanneer er geen goede spreiding is tussen koop en huurwoningen.

Een andere uitkomst kan zijn is dat de segregatie afneemt doordat huishoudens in wijken of buurten gaan wonen juist doordat de keuze beperkt is en waar ze bij meer vrijheid wellicht niet voor zouden kiezen (Ponds et al., 2015).

Wanneer de woningmarkt ontspannen is, zullen minder mensen wegtrekken en tussen stad en omgeving zal er minder segregatie zijn. Binnen de stad neemt deze dan juist weer toe aangezien er de mogelijkheid is om bij gelijkgestemden te gaan wonen (Ponds et al., 2015).

Veranderingen in de voorraad als gevolg van sloop, nieuwbouw en renovatie en verkoop van sociale huurwoningen beogen en leiden vaak tot veranderingen in de demografische samenstelling van een wijk en daarmee de segregatie. Dit betekent dat beleid van overheid, maar ook corporaties een invloed heeft op de mate van segregatie op wijkniveau. Bijvoorbeeld het wel of niet gemengd bouwen of het tegengaan van "scheefwonen"³ waardoor de segregatie toeneemt.

In Nederlands bestaat de woningvoorraad gemiddeld genomen voor 60% uit koopwoningen, 30% sociale huur en 10% particuliere huur (BZK, 2016). In de grote steden en dan met name in de vooroorlogse en naoorlogse wijken is er in dat opzicht reeds een sterke afwijking ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Als bijvoorbeeld gekeken wordt naar de gebieden Feijenoord en Charlois in Rotterdam dan valt daar een percentage van 70% sociale huur, 10% particulier huur en slechts 20% koopwoningen uit op te maken. Dit betreft een sterke segregatie ten opzichte van het landelijk gemiddelde, maar ook ten opzichte van het gemiddelde van Rotterdam met ongeveer 35% koopwoningen (Rotterdam, 2015).

³ Scheefwonen is een term die gebruikt wordt om aan te geven dat een woning niet meer passend is voor de betreffende bewoner. Over het algemeen wordt er dan mee bedoeld dat bewoners in een te goedkope sociale huurwoning leven. (Wikipedia, 2017b).

Gevolgen van segregatie

Segregatie heeft zowel positieve als negatieve effecten. Deze zijn onderverdeeld in harde- en zachte effecten:

- **Harde effecten**
Dit zijn de fysieke, zichtbare (duidelijk meetbare) effecten zoals bijvoorbeeld minder voorzieningen, slechtere infrastructuur, waardedaling of minder koopkracht.
- **Zachte effecten**
Dit zijn aspecten die niet direct duidelijk worden maar wel degelijk onderdeel kunnen zijn van een wijk in achteruitgang zoals de demografische samenstelling van een wijk, opleidingsniveau van de bewoners, sociale infrastructuur en een slechter imago (Haase, Hospers, Pekelsma, & Rink, 2012).

Positief kan zijn dat er een beter draagvlak is voor bepaalde voorzieningen aangezien veel gebruikers dicht in de buurt wonen en dat bij onderling gelijkgestemden er minder snel overlast of discriminatie is, dit geldt ook voor de sociale cohesie die dan hoger is. Deze voordelen gelden echter voor de individuele huishoudens en hoeven niet per se voor de maatschappij als positief ervaren te worden. Segregatie roept echter over het algemeen een negatieve associatie op (Ponds et al., 2015).

Negatieve aspecten zijn dat sociale verschillen duidelijker zijn. In de gebieden waar werkgelegenheid, opleiding en inkomen lager zijn, kunnen criminaliteit, overlast en onrust ontstaan. Wanneer dit soort aspecten, ook in mindere mate, aanwezig zijn kan dit in zichzelf tot een slechtere reputatie leiden waardoor een wijk nog verder achteruitgaat, aangezien mensen zich er liever niet vestigen. Het meest onderzochte nadeel is echter het gevolg van het wonen of leven in een buurt met veel problemen, dit wordt een buurteffect genoemd. Sociale processen in een buurt zorgen ervoor dat deze af gaat wijken van het 'gemiddelde' Nederland. Er kan dan bijvoorbeeld een cultuur ontstaan waarin werkloosheid en vervolgens ook asociaal gedrag of zelfs crimineel gedrag normaal gevonden gaat worden. Dit laatste echter alleen in extreme situaties, en dit is een van de redenen dat het doel in Nederlands beleid is om op gemixte gebieden te mikken om zo deze buurteffecten te beperken (Ponds, 2015).

Wanneer de overheid hier niet in slaagt kan dit in bijzondere gevallen leiden tot een situatie zoals zich bij Fort Oranje⁴ heeft voorgedaan. Dit is een plek waar veelal mensen met een slechte financiële positie bij elkaar woonden. Hierdoor was in de loop der jaren een plek ontstaan met veel criminaliteit, vervuiling en woningen in erbarmelijke bouwkundige staat en uiteindelijk is de camping gesloten (Brabant, 2017). Een dergelijke oplossing is echter voor een woonwijk natuurlijk geen optie.

Al met al kan gesteld worden dat een sterke segregatie niet gewenst is. In het vervolg van het onderzoek zal dan ook gekeken worden in welke mate er sprake is van segregatie in 40 wijken en in welke mate dit meespeelt in de problematiek die daar speelt.

⁴ Fort Oranje, was oorspronkelijk een familiecamping in Rijsbergen in Brabant. Echter doordat er mensen woonden die niet elders terecht konden is verblijven steeds meer mensen permanent op de camping waardoor deze door de jaren heen is getransformeerd tot woonwijk (NPO, 2017).

3. Verdieping

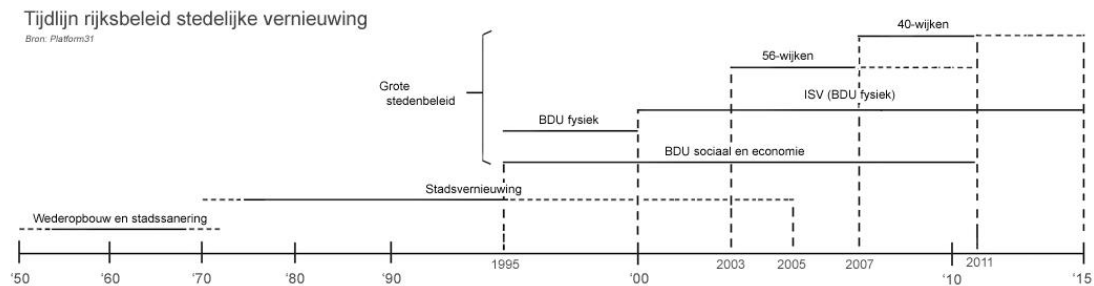
In dit hoofdstuk zal vanuit verschillende invalshoeken onderwerpen besproken worden die invloed hebben op de eigenaar-bewoners in de veertig aandachtswijken.

3.1 Tweesporenbeleid

Vanuit de overheid is het beleid voor de verbetering van de zogenoemde probleemwijken tweeledig. Er is een fysiek tak en een sociaaleconomische.

Richtlijnen zijn er reeds sinds 1901 door middel van de Woningwet. Na de WOII is landelijk beleid meermaals gewijzigd (zie figuur 3). Van krotopruijing, naar stadsvernieuwing naar sociale vernieuwing in de jaren 80. Vanaf eind jaren 80 ontstaat er kritiek op het beleid dat te veel eenzijdig op fysieke aspecten is gericht. De kwaliteit van de woningen verbetert, echter de kwaliteit van de buurt niet. De technische achterstanden verdwijnen, maar sociaaleconomische problemen, zoals werkloosheid, schoolverzuim, criminaliteit en vandalisme, blijven aanwezig in de wijken. Een van de andere punten van kritiek is dat er te veel voor lage inkomensgroepen wordt gebouwd en weinig differentiatie is. De hogere inkomens kunnen geen passende huisvesting vinden in de oude wijken en trekken weg. Hierdoor dreigt een tweedeling in de samenleving (Platform31, 2017).

Dit is het moment dat er ook aandacht komt voor de sociaaleconomische aspecten. Er komt een sterkere focus op sociaaleconomische maatregelen. Er komt aandacht voor het verbeteren van de economische structuur van steden om de positie en uitstraling te verbeteren. Verder wordt getracht de sociale achterstanden in terug te dringen door sociaaleconomische maatregelen zoals het wegscholen van werkloosheid en verbeteren van de betrokkenheid bij de wijk door bewoners. Dit om vervuiling en veiligheid te verbeteren en zo ontstaat de 'sociale vernieuwing' (Platform31, 2017)



Figuur 3: Historisch overzicht woningbeleid (Platform31, 2017)

Dit eerdergenoemd beleid wordt in de jaren negentig verder uitgewerkt en in 1994 ontstaat het Grotestedenbeleid dat is onderverdeeld in een fysieke en sociaaleconomische pijler. De focus verschuift naar het niveau van de wijk, maar aanpak van de sociale achterstanden en de leefbaarheid en veiligheid in aandachtswijken is belangrijk en de wijkenaanpak wordt steeds belangrijker. Het ISV (investeringsbudget stedelijke vernieuwing) in 1997 zorgt voor focus op het tegengaan van segregatie van woningvoorraad en bevolking. In 2003 worden er 56 wijken benoemd waar deze wijkenaanpak op toegepast zal worden om uiteindelijk in 2007 tot 40 wijken te komen (Platform31, 2017).

In 2015 heeft minister Blok de "stedelijke vernieuwing" als rijksbeleid officieel beëindigd. Echter stadsvernieuwing stopt daarmee natuurlijk niet en dit heeft al een lange geschiedenis. Het heeft een

zowel een formele als informele kant en een sociale en een fysieke kant. Dit doordat er zowel beleid van de landelijke overheid is als wat bewoners, en corporaties zelf in steden te weeg brengen.

3.2 Duurzaamheid

Geschiedenis

Er zijn ondertussen verschillende klimaatverdragen gesloten. De meest recente is die van Parijs in 2015 en dat is het eerste verdrag dat over de hele wereld zal gelden. Het eerste verdrag uit 1992 in Rio de Janeiro had als doel om de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen en de verandering van het klimaat te stoppen. Een ander belangrijk akkoord betreft het Kyoto-verdrag uit 1997. Deze overeenkomst zet uiteen dat landen hun doelstellingen ook in het buitenland mogen realiseren (emissiehandel). De conferentie van 2009 in Kopenhagen is deels mislukt doordat grote landen zich niet wilden vastleggen op het verminderen van de CO₂-uitstoot. Wel werd toen afgesproken dat de aarde niet meer dan 2 graden mag opwarmen, deze waarde is met de laatste top in Parijs aangescherpt naar 1,5 graad in 2015 (nu.nl, 2015).

Europese en nationale doelen

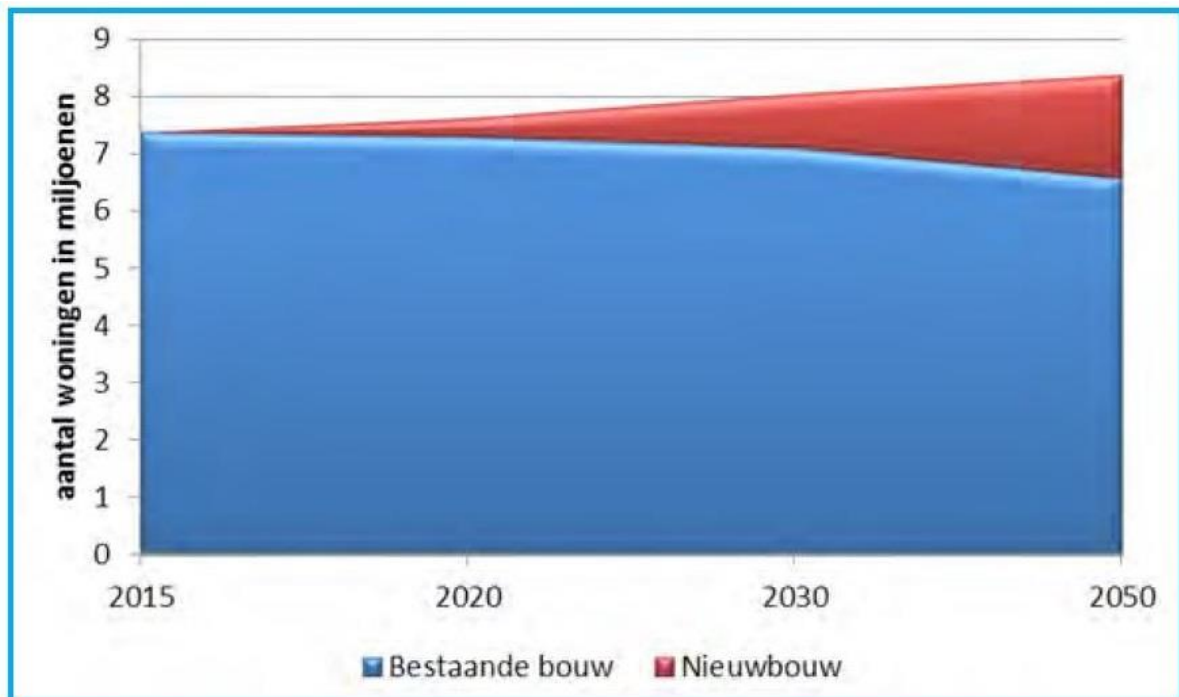
Met betrekking tot duurzaamheid zijn er afspraken gemaakt vanuit de Europese Unie waaraan ook Nederland zich heeft verbonden. Zoals reeds vermeld is het voornemen om in 2020 20% minder uitstoot van broeikasgassen te hebben; 20% van de energie zal uit duurzame energiebronnen voort moeten komen (windenergie, zonne-energie, bio-energie en aardwarmte) en er zal tot 20% minder energieverstopping moeten plaatsvinden ten opzichte van het 'nuljaar' 1990 (Rijksoverheid, 2010).

Vertaald naar Nederland geldt 16% minder CO₂-uitstoot van bedrijven, waarvan in 2012 reeds 15,2% gerealiseerd. Met betrekking tot de energieverbruik en energiebesparing blijft reductie achter. Het doel voor Nederland is 14% duurzame energie en in 2012 was slechts 4,5% gerealiseerd. De besparing zou 1,5% per jaar moeten bedragen, maar over de periode van 2004 tot en met 2012 was dit 1,1% (Rijksoverheid, 2010).

Gebouwde omgeving

De gebouwde omgeving draagt voor 32% bij aan het jaarlijkse energieverbruik. Dit is de reden dat de energieprestaties van gebouwen, waaronder woningen een flinke bijdrage kunnen leveren aan het behalen van de klimaatdoelen. Er is een daling ingezet in het energieverbruik van gebouwen van 587PJ (PétaJoule) in 2008 naar 516PJ in 2015, ondanks de toename van de voorraad gebouwen. De doelen van 2020 lijken dan op het eerste gezicht ook haalbaar. Met betrekking tot woningen stijgt de besparing sinds 2013. Met name met betrekking tot nieuw gebouwde woningen (door strengere eisen) gaat het zeer goed maar dit heeft slechts een beperkt aandeel in de totale gebouwenvoorraad zoals te zien is in figuur 4 (ECN, 2016).

De belangrijkste maatregelen waardoor dit tot stand is gekomen zijn de Hr-ketels en isolatiemaatregelen, daarnaast dragen installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen bij. Er is echter nog veel potentieel voor besparing onbenut wat mede komt door de bereidwilligheid van bewoners om energiebesparende maatregelen te treffen. Probleem is dat het effect niet direct meetbaar is voor bewoners. En er kan nog winst geboekt worden bij het verbeteren van bewonersgedrag.



Figuur 4: Extrapolatie van nieuwbouw en bestaande woningbouw (ECN, 2016)

Om de energiebehoefte voor woningen terug te dringen worden de regels met betrekking tot nieuwgebouwde woningen steeds bijgesteld. Hiervoor dient de energieprestatie coëfficiënt. Deze drukt de energieprestatie van gebouwen uit ten opzichte van het nuljaar 1990. Per 2015 is deze 0,4, dus dat betekent dat een nieuwgebouwde woning vanaf dat jaar nog maar 40% van de energie gebruikt ten opzichte van een gemiddelde woning uit 1990. Per 2020 zal deze naar nul gaan voor nieuwgebouwde woningen. Om de verbetering bij te houden in de bestaande woningvoorraad is het energielabel ingevoerd. Deze gaat van G (zeer slecht) tot A (zeer goed). Wanneer een woning verkocht gaat worden is een label verplicht. Op deze manier wordt het beeld van de gehele woningvoorraad steeds scherper (ECN, 2017). Sinds 2015 hebben meer dan 2,8 miljoen woningen een definitief energielabel, zo'n 38% van het totaal.

Sturing overheid

De overheid kan doelstellingen met betrekking tot de gebouwde omgeving maar beperkt zelfstandig realiseren. Ze kan energiebesparende maatregelen treffen voor de eigen gebouwenvoorraad, maar om realisaties te doen in woningen is de overheid afhankelijk van maatschappelijke partners zoals corporaties, ontwikkelaars, energiebedrijven, netbeheerders, commerciële partijen en burgers(eigenaar-bewoners). Zij zullen uiteindelijke maatregelen moeten nemen; zowel fysiek als in gedrag. De overheid zullen hier op moeten sturen; een markt voor duurzame energietechnieken ontstaat nog altijd niet vanzelf en stimuleringsbeleid vanuit de overheid is dan ook noodzakelijk (Hoppe, Bueren, & Sanders, 2013).

Op dit moment heeft de overheid subsidies lopen voor:

- Warmtepompen
- Zonneboilers
- Pellet kachels
- Biomassaketels

De huidige meerjarige regeling is gestart op 1 januari 2016 en loopt tot en met 31 december 2020. Dit is een van methoden die de overheid gebruikt om particulieren te stimuleren om duurzame

maatregelen uit te laten voeren. In het verleden was er ook op zonnepanelen subsidie verkrijgbaar, dit geldt momenteel niet meer maar particulieren kunnen wel de btw hiervan terugvragen (Nederland, 2017).

Bij stedelijk vernieuwingsbeleid (56-wijken, 40-wijken, Vogelaarswijken) is energieprestatie van woningen lange tijd geen thema geweest, waardoor het thema niet op veel aandacht mocht rekenen, en er derhalve geen meer investeringen in werden gedaan door woningbeheerders. In feite gaat het hier om het probleem van een gebrek aan beleidsintegratie om klimaat- en energie problemen ook bij lokale actoren op de agenda te zetten (Hoppe et al., 2013).

Corporaties en eigenaar-bewoners

Het aandeel corporaties in het geheel van het woningbezit in Nederlands is aanzienlijk. Ongeveer een derde van de bestaande woningen zijn in eigendom van woningcorporaties. Investeringen zullen zij meestal volledig zelf dragen en deze kunnen zij tot op zekere hoogte direct terugverdienen door hogere huren vast te stellen. Daarnaast kunnen ook een deel indirect terugverdienen door verkoop of door een langere levensduur van de woningen. Een deel van de baten komen echter terecht bij de huurder en niet bij de eigenaar zoals de lagere energierekening en het toegenomen comfort. Corporatie zullen dan ook enkel investeren als het verwachte resultaat voor hen voldoende groot is.

Voor een eigenaar-bewoner is dit anders. Deze begint direct met het terugverdienen van zijn investering door middel van de lagere energiekosten. Daarnaast geniet deze zelf van het toegenomen comfort. Echter doordat een particulier gemiddeld een woning korter in bezit heeft dan een woningcorporatie en minder financiële middelen heeft kan worden gesteld dat de drempel voor een particulier voor het nemen van maatregelen hoger is (Vethman, 2009). Er is dus voor eigenaar-bewoners meer nodig om ze ertoe te bewegen om een bijdrage aan de verduurzaming te leveren.

Als er dan uitgegaan wordt van een transitie naar een energielabel B voor woningen welke nu een label D of slechter hebben, dan is de gemiddelde investering voor een koopwoning EUR 8.478 voor rijtjeswoningen en appartementen en EUR 14.928 voor alle woningen (tabel 1). Op dit moment zijn deze investeringen nog niet rendabel, waardoor eigenaar-bewoners dit niet zomaar zullen besluiten. Laat staan dat zij een investering zullen doen voor een 'Nul-op-de-meter' woning⁵ waar een minimale gemiddelde investering EUR 30.000 bedraagt (Schilder, Middelkoop, & Wijngaart, 2016).

		Aantal woningen (x 1.000)	Kosten per woning (€)	Totale investering (€ mrd)
NoM- woningen	Stroomversnelling: laag	660	30.000	19,8
	Stroomversnelling: hoog	660	45.000	29,7
Opwaardering label B	Alleen rijwoningen en appartementen	2.208	8.478	18,7
	Alle woningen	1.062	14.928	15,8

Tabel 1: Financieringsopgave koopsector, naar type verduurzaming (Schilder et al., 2016)

⁵ Een nul-op-de-meterwoning is zeer goed geïsoleerd en heeft installatie voor opwekking van energie, bij gemiddeld gebruik zou de gebruiker geen energierekening meer hebben voor de levering van gas en elektriciteit (ECN, 2016)

3.3 40 Wijken

In deze paragraaf wordt nader bekeken hoe het tweesporenbeleid zijn inwerking heeft op de veertig aandachtswijken. Het betreft wijken waar bovengemiddeld sociale, fysieke en economische problemen voordoen.

Gemeente	Aandachtswijk	Gemeente	Aandachtswijk
Alkmaar	Overdie	Enschede	Velve-Lindenhof
Amersfoort	De Kruiskamp	Groningen	De Hoogte
Amsterdam	Amsterdam Noord	Groningen	Korrewegwijk
Amsterdam	Amsterdam Oost	Heerlen	Meezenbroek
Amsterdam	Bijlmer	Leeuwarden	Heechterp/Schieringen
Amsterdam	Bos en Lommer	Maastricht	Maastricht Noordoost
Amsterdam	Nieuw-West	Nijmegen	Hatert
Arnhem	Het Arnhemse Broek	Rotterdam	Bergpolder
Arnhem	Klarendal	Rotterdam	Oud Zuid
Arnhem	Malburgen/Immerloo	Rotterdam	Overschie
Arnhem	Presikhaaf	Rotterdam	Rotterdam Noord
Den Haag	Den Haag Zuidwest	Rotterdam	Rotterdam West
Den Haag	Schilderswijk	Rotterdam	Vreewijk
Den Haag	Stationsbuurt	Rotterdam	Zuidelijke Tuinsteden
Den Haag	Transvaal	Schiedam	Nieuwland
Deventer	Rivierenwijk	Utrecht	Zuilen Oost
Dordrecht	Wielwijk/Crabbehof	Utrecht	Kanaleneiland
Eindhoven	Bennekel	Utrecht	Ondiep
Eindhoven	Doornakkers	Utrecht	Overvecht
Eindhoven	Woensel West	Zaanstad	Poelenburg

Figuur 5: Steden en de veertig wijken (Leidelmeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, & Woerkens, 2015)

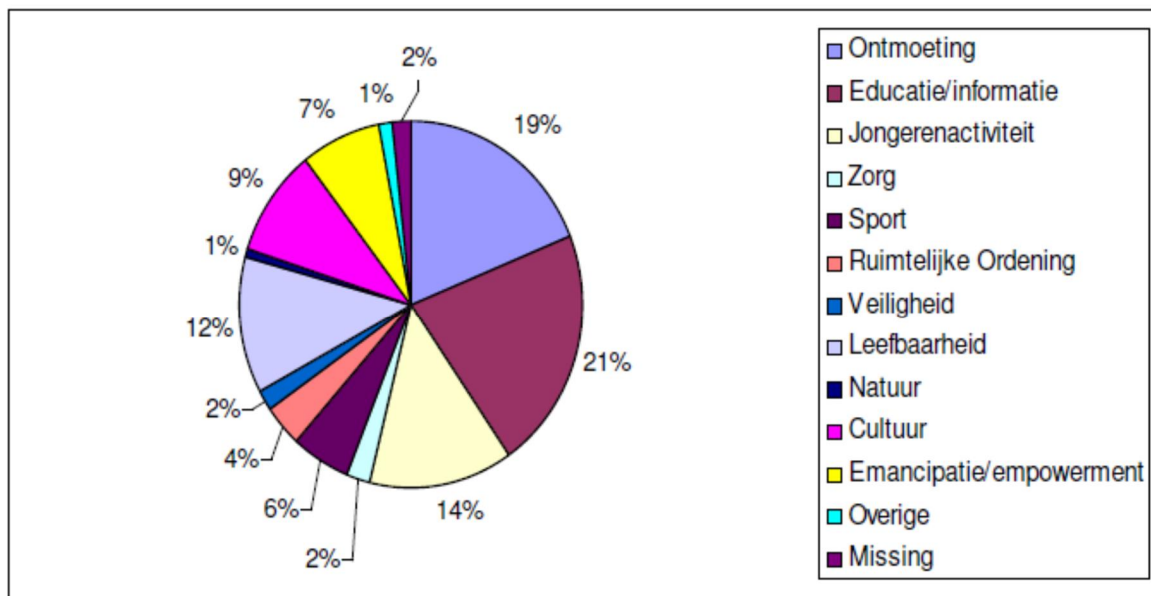
Deze veertig wijken (zie figuur 5) betreft een lijst van probleemwijken die op 22 maart 2007 door toenmalige minister Ella Vogelaar bekend zijn gemaakt. Vanaf het kabinet Balkenende IV zijn extra investeringen gedaan ad EUR 300 miljoen door de overheid in 2008-2011 (zie tabel 2) in deze wijken gezien de problemen (Wikipedia, 2017a). Daarnaast hebben ook de corporaties in deze periode EUR 250 miljoen per jaar geïnvesteerd, in totaal EUR 1 miljard, ter verbetering van de wijken.

Overheidsbudget Balkenende IV ten behoeve van de wijkenaanpak			periode
60 miljoen	bewonersbudgetten, helpt voor de aandachtswijken en helpt voor overige wijken G31		2009-2011
60 miljoen	preventiebudget overige wijken G31		2008-2010
15 miljoen	bewonersinitiatieven 40 wijken		
4 miljoen	investeringen in volkstuinten in alle steden		
4 miljoen	herbestemming en herontwikkeling waardevolle en markante gebouwen en complexen in de 40 wijken		2008-2011
157 miljoen	beschikbaar stellen aan gemeenten voor medefinanciering van wijkactieplannen in de 40 wijken		
Totaal	300 miljoen		

Tabel 2: Verdeling EUR 300 miljoen van de overheid (Vogelaar, 2008)

Hieruit komt naar voren dat deze investeringen met zowel fysiek als sociaal van aard zijn, maar zonder directe focus op de woningen. De investeringen zijn breder en hebben vooral betrekking op

de thema's zoals genoemd in figuur 6. Deze ondersteunen met name de leefbaarheid en betrokkenheid van bewoners in de wijk (Ankeren, Tonkens, & Verhoeven, 2010).



Figuur 6: Verschillende thema's van bewonersinitiatieven (Ankeren et al., 2010).

De investeringen zijn echter niet alleen voor de veertig wijken. Wanneer de overige investeringen eruit gehaald worden blijft onderstaande figuur over en is te zien dat er uiteindelijk EUR 216 miljoen in de jaren 2008-2011 extra is geïnvesteerd in de veertig wijken.

	2008	2009	2010	2011	
Budget bewonersinitiatieven (motie-Van Geel en motie-Depla c.s.)	10	10	10	10	
Extra bewonersbudget veertig wijken		5,0	5,0	5,0	
Cofinanciering OCW-programma		2,0	2,0		
Medefinanciering wijkactieplannen	40,0	58,5	58,5		
Totaal	50,0	75,5	75,5	15,0	216

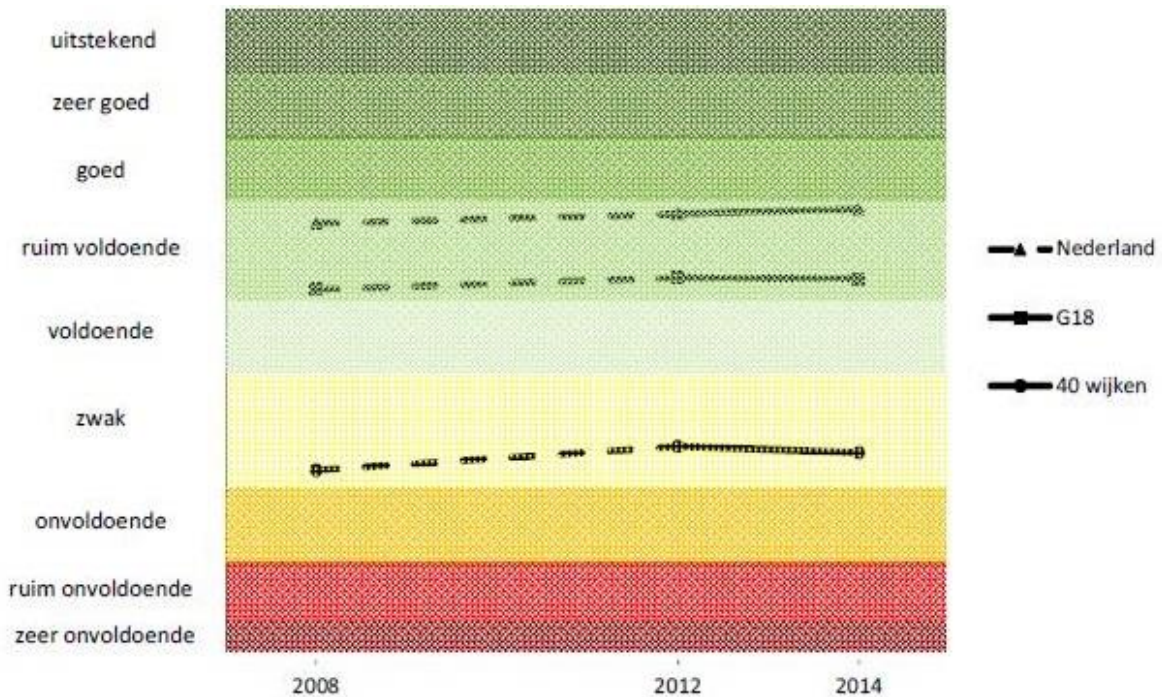
Figuur 7: Investerings door ministerie WWI ten behoeve van de veertig aandachtswijken, in miljoenen euro's (Kamer, 2008)

Naast deze 216 miljoen investeren zoals gezegd ook woningcorporaties jaarlijks 250 miljoen. Deze wordt besteed aan fysieke sociale en economische activiteiten, dat wil zeggen opknappen van de voorraad, scholing sport, cultuur en andere sociale activiteiten. Per wijk geldt een basisbedrag van 1 miljoen euro; de overige 210 miljoen wordt verdeeld op basis van de mate waarin er problemen zijn, rekening houdend met het aantal inwoners per wijk (Natuurwet, 2007). Samen met de investeringen van de woningcorporaties kan dan wel gesteld worden dat het overgrote deel met name de huurders in de veertig wijken dient in plaats van de eigenaar-bewoners.

De investeringen en het wijkenbeleid was erop gericht om deze wijken te transformeren naar degelijke wijken met een verbeterde leefbaarheid. Drie wijken (Overdie, Kruiskamp en Hatert) behoren inmiddels niet meer tot de probleemwijken. Deze worden echter nog wel altijd extra in de gaten gehouden, evenals de overige wijken. Deze wijken staan bijna tien jaar later (2016) nog altijd te boek als zwak ondanks de extra investeringen (Leidelmeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, et al., 2015).

Ontwikkeling leefbaarheid 40 wijken

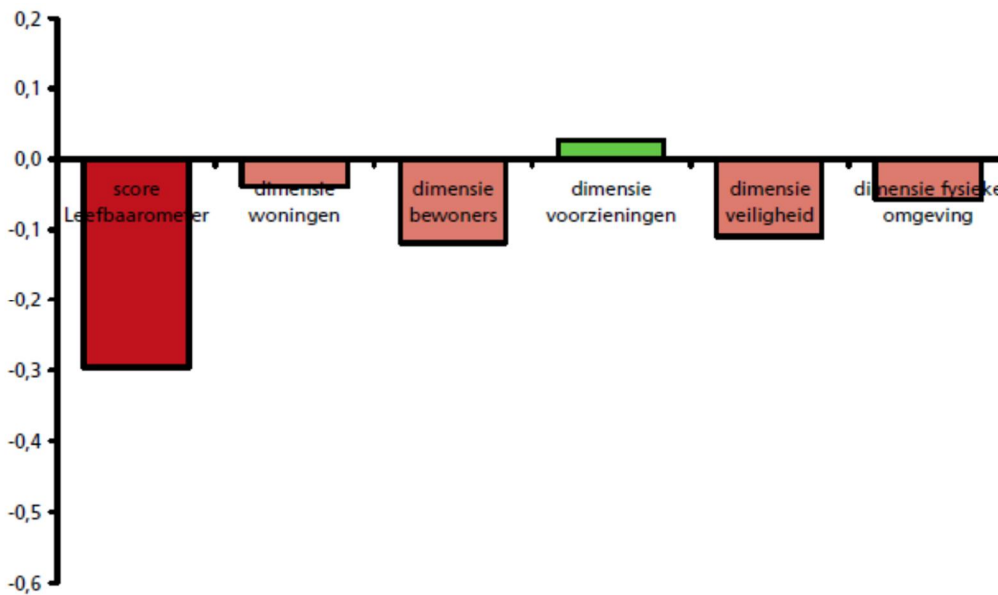
Paragraaf 2.3.1 is gebaseerd op Leidellmeijer, K. et al. 2015; Outcomemonitor Wijkanaanpak, evenals de illustraties. Als gekeken wordt naar de ontwikkeling van de leefbaarheid in de veertig wijken van 2008 tot 2014 ten opzichte van de achttien steden waarin zij gelegen zijn, dan is te zien dat de G18 (de achttien gemeenten waarin de veertig aandachtswijken liggen) over de gehele periode een stijgende lijn te zien is op basis van de Leefbaarometer⁶ en dat deze een ruim voldoende scoren gemiddeld (zie figuur 8). De veertig wijken hebben een stijging laten zien in de periode van 2008 tot en met 2012, maar is daarna weer gezakt. Hierdoor is de achterstand in de veertig wijken afgenomen ten opzichte van de G18, en ook ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.



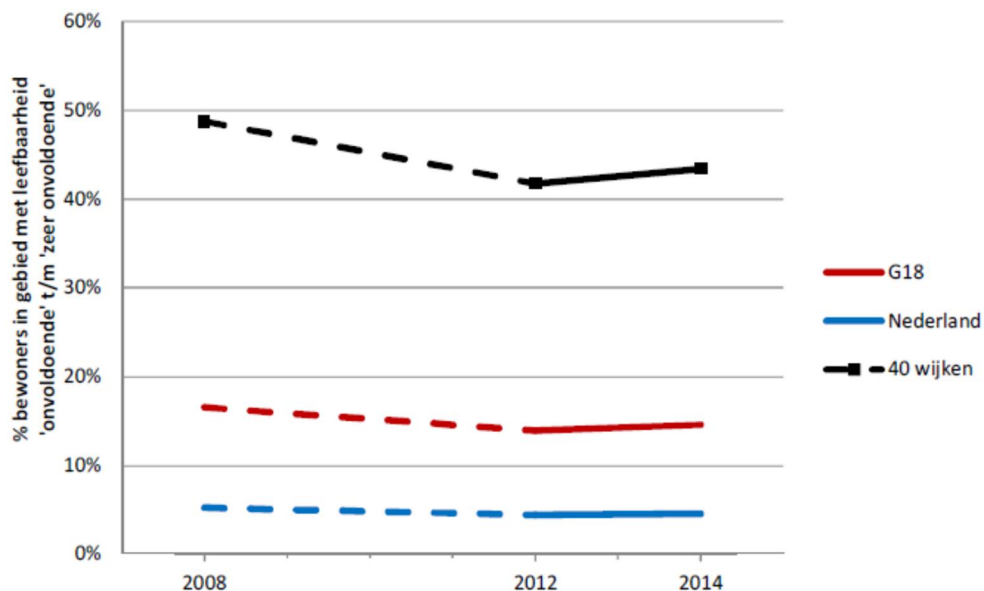
Figuur 8: Ontwikkeling van de gemiddelde leefbaarheid in de veertig aandachtswijken, de G18 (inclusief de aandachtswijken) en in Nederland tussen 2008-2014)

De meting uit 2014 (zie figuur 9) laat de bijdrage van de verschillende dimensies zien aan de leefbaarheidsscore van de veertig wijken, ten opzichte van het gemiddelde in de G18. Deze score laat zien dat de relatief slechte score vooral te wijten is aan slechte scores op bewoners en veiligheid en in mindere mate aan woningen en de fysieke omgeving.

⁶ De leefbaarometer kijkt naar een aantal dimensies aan de hand waarvan de leefbaarheid gemeten wordt. Eerst was er de Leefbaarometer 1.0 waarin bevolkingssamenstelling, sociale samenhang, woningvoorraad, veiligheid, publieke ruimte, voorzieningen bekeken werden. Deze gold tot 2012. Vanaf 2012 is de Leefbaarometer 2.0 vastgesteld en deze kijkt naar vijf dimensies, te weten: woningen, bewoners, veiligheid, voorzieningen en fysieke omgeving. De scores van deze twee instrumenten zijn niet vergelijkbaar (Leidellmeijer, Marlet, Ponds, Broxterman, et al., 2015).



Figuur 9: Bijdrage van verschillende dimensies aan de leefbaarheid



Figuur 10: Bewoners met een onvoldoende leefklimaat

De aandachtswijken hebben in de periode 2008-2014 een gunstiger ontwikkeling gehad dan gemiddeld in de steden. Die achterstand is dan ook iets ingelopen. Echter, de verschillen blijven fors en het percentage van bewoners in de 40 wijken dat in een gebied met een onvoldoende leefbaarheid is nog altijd ruim 40 procent (zie figuur 10), tegenover ongeveer 15 procent in de G18 en slechts 5 procent in Nederland gemiddeld (Leidemeijer, Marlet, Ponds, Schulenberg, et al., 2015).

Al met al kan gesteld worden dat de 40 wijken dus ook op het gebied van de leefbaarheid een zwakke positie innemen binnen de Nederlandse woningmarkt en een punt van aandacht blijft.

3.4 Financieel

Er worden verschillende financiële zaken meegenomen bij het opstellen van beleid. Deze hebben betrekking op de huidige financiële situatie van eigenaar-bewoners en de mogelijkheden voor toekomstige eigenaar-bewoners.

Woonquote

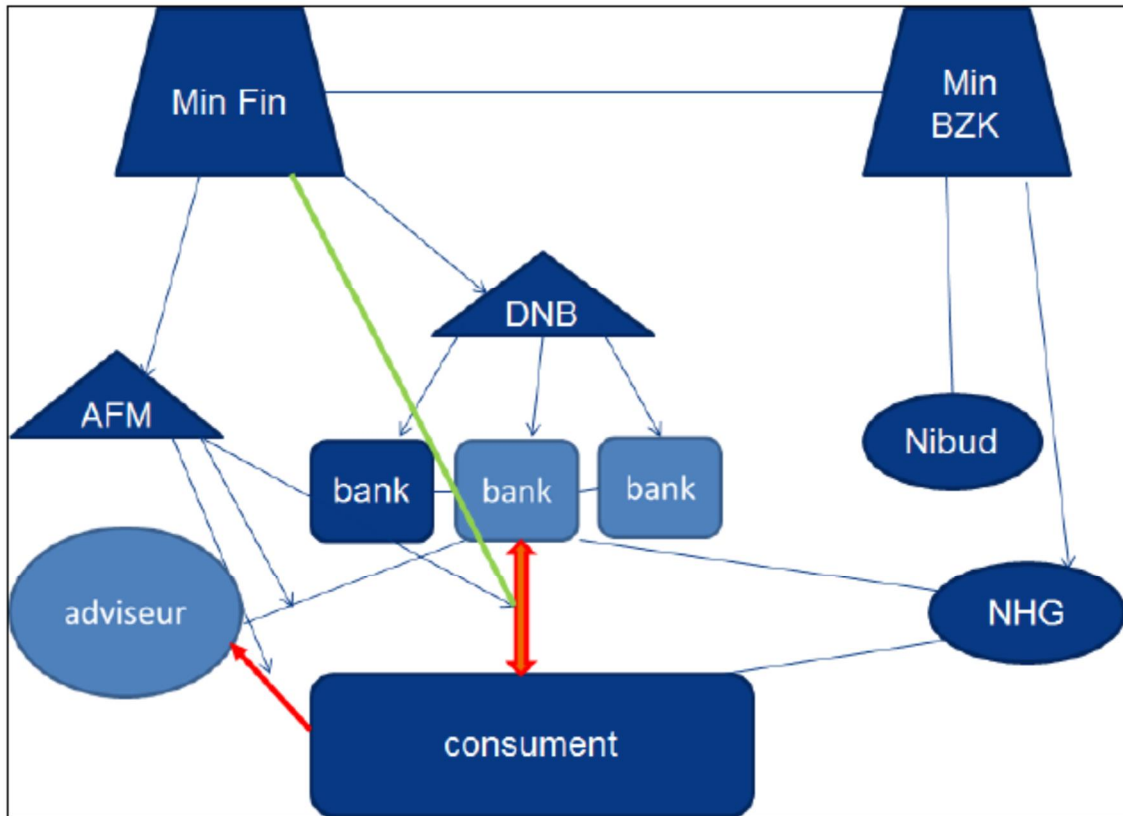
De woonquote wordt bereken op basis van het besteedbaar inkomen en is het percentage dat een eigenaar-bewoner hiervan uitgeeft aan de netto woonuitgaven. In sommige gevallen wordt deze vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven (gas, water en elektra) Deze tool wordt gebruikt bij het beoordelen van hypotheekaanvragen maar ook voor het ontwikkelen van woonbeleid, zowel voor huur als koop. De woonquote is de laatste jaren gedaald door onder andere het feit dat er de laatste jaren meer goedkopere woningen zijn gekocht (tot 2015) en daarnaast leveren strengere hypotheekregels hier een bijdrage aan. Bovendien worden veel hypotheek overgesloten door de lage rente wat ook voor een verlaging van de netto woonquote zorgt (BZK, 2016).

Hypotheek

De laatste jaren zijn de regels voor hypotheekverstrekking strenger geworden. Zo is het vanaf 2017 nog maar mogelijk om een hypotheek af te sluiten met een maximum van 101% van de woningwaarde; in 2018 zal dit afgebouwd worden naar maximaal 100%. Doel hiervan is om financiële risico's voor particuliere woningbezitters te verlagen (Rentetarieven, 2017). Daarnaast is het sinds 2013 verplicht om de hypotheek deels af te lossen om gebruik te kunnen maken van de renteaftrek. Ook dit is om de financiële risico's op onderwaarde ten tijde van crisis te voorkomen (Belastingdienst, 2017).

Nibud

Het Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) adviseert het Ministerie van BZK en het Ministerie van Financiën (zie figuur 11) met betrekking tot de financieringslastnormen, met als uitgangspunt de onafhankelijkheid en de betaalbaarheid voor de huidige huiseigenaren (woonquote) en voor toekomstige huiseigenaren met betrekking tot de hypotheek. In het ideale geval betekent dit dat de hypotheeklast nu en in de toekomst draagbaar is. Voor 2016 zit er in het advies voor hypotheek een extra bedrag van EUR 9.000 in voor A++ woningen en EUR 27.000 voor nul-op-de-meter woningen, beide vanaf een inkomen van EUR 33.000. Dit geldt dan voor woningen die bij aangaan van de hypotheek nog een label C hebben. Hypotheekverstrekkers zijn echter vooralsnog terughoudend hiermee vanwege het extra risico dat de verstrekking van de extra hypotheekbedragen met zich meebrengen waardoor hier in de praktijk nog niet veel gebruik van wordt gemaakt. Er zijn verschillende risicogroepen als gekeken wordt naar inkomen en huishoudsamenstelling, echter het grootste risico, wanneer binnen de norm een hypotheek verstrekt wordt, blijft structureel inkomensverlies en financieel gedrag van mensen (Warnaar & Bos, 2015).



Lees voor bank: hypotheekverstrekker

Figuur 11: Adviesrol Nibud (Warnaar & Bos, 2015)

4. Onderzoeksopzet

Nu de achtergrond en omstandigheden uiteengezet zijn zal er nu meer ingegaan worden op het onderzoek en hoe dit is opgezet.

In het onderzoek is nader gekeken naar de achtergrond van de eigenaar-bewoners en hun woningen in de veertig aandachtswijken en hoe deze zich verhouden tot eigenaar-bewoners in de rest van Nederland. Dit om antwoord te kunnen geven op de vragen:

- Op welke wijze weken de eigenaar-bewoners af ten opzichte van de eigenaar-bewoners in de rest van het land.
- Was er sprake van een eenzijdige demografische samenstelling of juist niet?
- Welke problemen er zijn en welke uitdagingen er liggen om deze groep beter te bereiken via te voeren beleid?
- Was er sprake van segregatie?
- Zijn deze bewoners bereikt met het beleid van de overheid en de lokale instanties?
- Is er sprake van een duurzaamheidsachterstand?

Dit hoofdstuk zal nader ingaan op de methode die hiervoor is gebruikt. Eerst zal ingegaan worden op welke data er is gebruikt voor de kwantitatieve analyse, en welke kenmerken hieruit zijn gehaald. Vervolgens zal nader toegelicht worden hoe de statistische analyse is uitgevoerd en geïnterpreteerd, waarna tot slot toegelicht zal worden hoe deze door middel van kwalitatief onderzoek is getoetst.

4.1 Data

Voor de analyse van de groep eigenaar-bewoners is gebruikt gemaakt van de WoOn database. De WoOn database is een bron van statistische gegevens. Eenmaal per drie jaar wordt door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit onderzoek gehouden. Hierbij worden 40.000 personen ondervraagd over hun persoonlijke situatie en woonsituatie. Onderdeel hiervan is een module woningmarkt, energie en een verhuismodule. Ook worden gegevens van energieaanbieders en de gemeentelijke basisregistratie toegevoegd. Het onderzoek zorgt voor kennisontwikkeling op het gebied van wonen en bouwen en het maken van beleid. Dit zowel op landelijk als op lokaal niveau (Rijksoverheid, 2016).

4.2 Onderzochte kenmerken

Bewonerseigenschappen
Geslacht
Leeftijd
Geboorteland
Huishoudsamenstelling
Inkomen
Hoogst voltooide opleiding
Aantal uren werk per week
Wanneer gekocht
Voormalig huurder van de

Tabel 3: Bewonerskenmerken uit de WoOn Database

Bewonerskenmerken

Om de verschillen in samenstelling tussen de verschillende groepen te meten en te verduidelijken zijn negen kenmerken (onafhankelijke variabelen) hiervan uitgelicht zoals te zien is in tabel 3. Vervolgens is per variabele geanalyseerd of deze kwantitatief afwijken tussen de twee groepen en of deze afwijking significant is. Hiervoor zijn de schalen van alle eigenschappen aangepast zodat de verschillen gemeten konden worden. Ook is de bandbreedte van de variabelen aangepast zodat er een verdeling ontstond waarin minder uitschieters te vinden waren zodat er geen sprake is van “data dredging”⁷ en de resultaten correlaties niet gebaseerd zijn op toevalligheden.

⁷ Data dredging kan ontstaan als bij grote hoeveelheid data geen goede verdeling van de variabelen gehanteerd wordt, in dat geval worden correlaties gevonden die toevallig zijn of ongedetermineerd (HRM, 2017).

Woningkenmerken

Na de analyse van de bewoners zijn de woningen van dezelfde eigenaar-bewoners nader bekeken. Aan de hand van de dertien kenmerken volgens tabel 4 zijn de verschillen tussen de woningen in de veertig wijken en in rest van Nederland van eigenaar-bewoners nader bekeken. Hierbij is voor de niet financiële eigenschappen een passende bandbreedte gecreëerd en vervolgens zijn ze geanalyseerd of en in welke mate deze afwijken tussen de twee groepen en of deze afwijkingen significant zijn.

Eigenschappen woningen (niet financieel)		Eigenschappen woningen(financieel)	
1	Bouwjaar	7	WOZ waarde
2	Type woning	8	Hypotheekschuld
3	Energieklasse	9	Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld
4	Geiser aanwezig	10	Gasverbruik(euro's/jaar)
5	Afgelopen 3 jaar onderhoud aan de woning	11	Elektraverbruik(euro's/jaar)
6	De woning is goed onderhouden	12	Waterverbruik(euros/'maand)
		13	Netto Woonquote

Tabel 4: Woningkenmerken uit de WoOn Database

4.3 Statistische analyse

De verschillende bewoners- en woningkenmerken zijn vervolgens geanalyseerd door middel van:

- Kruistabellen
- One-way ANOVA
- Logistische regressie

De kruistabellen zijn gebruikt om de relatieve verschillen tussen de twee groepen uiteen te zetten voor de bewonerskenmerken en een deel van de woningkenmerken. Vervolgens is voor de kenmerken met een ratio schaal de ONE-way ANOVA toegepast. Hiermee zijn de gemiddelden en de afwijkingen hierop tussen de twee groepen vastgesteld. Tot slot zijn alle variabelen in een logistisch regressie model gevoegd om de kansen te berekenen wanneer een woning of bewoner bij een van de beide groepen behoort.

Voor de analyse van de data is gebruikt gemaakt van SPSS versie 24. Hosmer en Lemeshow volgend voor doelgerichte selectie voor elke variabele met $p \leq 0.25$ als criterium voor het meerekenen voor het logistisch regressie model en $P \leq 0.05$ als drempel voor het significante testen.

Na de statistische analyse zijn de resultaten daarvan geanalyseerd en geïnterpreteerd om uiteindelijk tot een profiel te komen waaraan de eigenaar-bewoners van de 40 wijken en de woningen die zij bewonen voldoen. Op basis van hiervan konden conclusies getrokken worden en aanbevelingen gedaan om hun situatie te verbeteren.

4.4 Validatie

De eigen conclusies zijn vervolgens getoetst door middel van kwalitatief onderzoek. Hiervoor zijn verschillende interviews gehouden met experts uit het veld. Deze experts betrof diverse beleidsmedewerkers van zowel gemeenten als landelijke overheid. Daarnaast is ook met een medewerker van een woningcorporatie in een van de vier grote steden gesproken. Op deze manier heeft een brede validatie van de resultaten en bijbehorende conclusies plaatsgevonden.

5. Resultaten

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van de statistische analyse uitgelicht worden met daaruit de opvallendste zaken. De groep van de eigenaar-bewoners en hun woningen in de veertig wijken is in de analyse hierbij vertegenwoordigd door 1.130 personen/woningen en de groep van eigenaar-bewoners in de overige wijken door 32.649 personen/woningen. Deze 1130 woningen representeren landelijk 108.102 woningen en de 32.649 woningen representeren landelijk een groep van 4,2 miljoen woningen.

5.1 Beschrijvende statistieken

In tabel 5 is naar de kenmerken van de eigenaar-bewoners gekeken in de veertig wijken ten opzichte van dezelfde groep in de rest van Nederland. Afgezien van de verdeling man-vrouw is er voor alle overige kenmerken een significant verschil op te merken bij deze groep.

Beschrijvende statistieken bewoners				
		Kopers in overige wijken	Kopers in de 40 wijken	
Geslacht	man	50,0%	50,0%	
	vrouw	50,0%	50,0%	
Leeftijd	17-34	12,6%	24,7%	chi square 183,49 df 2 p<0,05
	35-54	40,9%	44,3%	
	55+	46,5%	31,0%	
Geboorteland	Nederland	93,4%	78,0%	chi square 396,09 df 1 p<0,05
	Ander land	6,6%	22,0%	
Huishoudsamenstelling	1-persoonshuishouden	20,2%	33,0%	chi square 111,585 df 2 p<0,05
	Meerpersoonshuishouden	39,4%	31,5%	
	een/tweeoudergezin	40,5%	35,5%	
Inkomen	Beneden modaal	20,5%	28,3%	chi square 183,49 df 2 p<0,05
	tot 1,5 keer modaal	24,1%	28,9%	
	tot 2 keer modaal	20,9%	19,4%	
	tot 3 keer modaal	22,2%	16,5%	
	> 3 keer modaal	12,3%	6,8%	
Hoogst voltooide opleiding	MAVO, MULO, VMBO of lager	26,0%	22,6%	chi square 23,199 df 2 p<0,05
	HAVO, VWO, MBO	34,4%	30,5%	
	HBO, Universiteit	39,7%	46,8%	
Aantal uren werk per week	30 uur of minder	29,6%	19,1%	chi square 42,805 df 1 p<0,05
	30 uur of meer	70,4%	80,9%	
Wanneer gekocht	1995 of eerder	33,7%	16,4%	chi square 211,381 df 3 p<0,05
	1996-2005	31,6%	30,0%	
	2006-2010	21,3%	32,1%	
	2011-2015	13,5%	21,5%	
Voormalig huurder van de woning	Ja	6,9%	9,9%	chi square 12,384 df 1 p<0,05
	Nee	93,1%	90,3%	

Tabel 5: Resultaten vergelijking bewonerskenmerken

- 1) Leeftijd: In de veertig wijken zijn de jongeren tussen de 17-34 aanzienlijk oververtegenwoordigd in vergelijking met eigenaar-bewoner van de overige wijken. Daarnaast zijn de 55-plusser relatief veel minder vertegenwoordigd.
- 2) Ook qua afkomst wijken de eigenaar-bewoners af, er is een aanzienlijk groter deel van deze groep niet oorspronkelijk uit Nederland afkomstig.
- 3) Voor de huishoudsamenstelling geldt dat alle groepen afwijken, zo zijn er meer eenpersoonshuishoudens onder de eigenaar-bewoners van de veertig wijken, maar relatief gezien minder meerpersoonshuishoudens en gezinnen.
- 4) Met betrekking tot het inkomen is te zien dat deze wijken relatief meer inkomens beneden modaal en tot 1,5 keer modaal hebben en minder inkomens boven 2 keer modaal.

- 5) Met betrekking tot de opleiding valt op dat er onder de eigenaar-bewoners van de veertig wijken relatief meer personen zijn met een afgeronde HBO of Universitaire opleiding. Bij alle andere opleidingsniveaus zijn de verschillen niet significant.
- 6) In de veertig wijken zijn de eigenaar-bewoners relatief vaker 30 uur of meer aan het werk per week en hieruit volgend ook relatief minder vaak minder dan 30 uur per week aan het werk ten opzichte van de eigenaren in de overige wijken.
- 7) Als gekeken wordt naar de lengte van het eigendom dat valt op dat er in de veertig wijken een relatief kleine groep is die al twintig jaar of langer in de woning woont en een relatief grote groep tot vijf of tien jaar een woning in eigendom heeft.
- 8) Tot slot is bijna tien procent van de eigenaar-bewoners in de veertig wijken voormalig huurder van de woning waar zij in wonen, ook dit is significant meer dan in de rest van het land.

In tabel 6 zijn een deel van de kenmerken van de woningen van eigenaar-bewoners in de veertig wijken afgezet tegen de woningen van de eigenaar-bewoners in de overige wijken. Bij elk van de kenmerken zijn significante verschillen op te merken.

Beschrijvende statistieken woningen				
		Overige wijken	40 wijken	
Bouwjaar	t/m 1945	19,5%	26,8%	chi square 200,112 df 4 p<0,05
	1946-1959	7,8%	15,4%	
	1960-1979	29,5%	23,3%	
	1980-1989	14,3%	4,4%	
	Vanaf 1990	29,0%	30,1%	
Type woning	Flat/appartement	12,7%	53,1%	chi square 1584,658 df 2 p<0,05
	Rijtjeswoning	44,8%	38,9%	
	Geschakeld/Vrijstaand	42,4%	8,0%	
Energieklasse	A&B	28,7%	19,7%	
	C	28,7%	23,3%	
	D-	42,6%	57,0%	
Geiser aanwezig	Ja	7,8%	11,6%	chi square 20,92 df 1 p<0,05
	Nee	92,2%	88,4%	
Afgelopen 3 jaar onderhoud aan de woning	Ja	75,5%	71,5%	chi square 9,59 df 1 p<0,05
	Nee	24,5%	28,5%	
De woning is goed onderhouden	Ja	90,5%	81,8%	chi square 95,679 df 1 p<0,05
	Nee	9,5%	18,2%	

Tabel 6: Resultaten vergelijking niet financiële woningkenmerken

- 1) In de veertig wijken is er een significant hoger aandeel van vooroorlogse woningen en woningen uit de periode van de wederopbouw. Hiertegenover staat dat er uit de periode van 1960-1989 een kleiner aandeel is ten opzichte van de woningen van eigenaar-bewoners in de overige wijken.
- 2) Met betrekking tot de woningtypes die in eigendom zijn valt op dat er in de veertig wijken een zeer groot aandeel van flats/appartementen is 53,1% t.o.v. 12,7% in de overige wijken en een klein deel vrijstaand/geschakeld; slechts 8% tegenover 42,4% in de rest van het land.
- 3) Qua energieklasse valt op dat er in de veertig wijken slechts een aandeel is van 19,7% van de woningen dat A/B heeft tegenover 28,7% in de overige wijken en een percentage van 57% met een energieklasse van D of minder terwijl dit aandeel in de rest van het land 42,6% is.
- 4) Ook het percentage van woningen dat nog een geiser heeft is significant hoger in de veertig wijken ,11,6% tegenover 7,8% in de rest van Nederland.
- 5) Met betrekking tot het feit of er onderhoud heeft plaatsgevonden aan de woning in de afgelopen drie jaar is het verschil enkel significant voor de woningen in de veertig wijken waar dit niet is gebeurd; 28,5% tegenover 24,5% in de overige wijken.
- 6) Tot slot is er een aanzienlijk verschil in de woningen die niet goed zijn onderhouden; 18,2% tegenover 9,5%.

In tabel 7 zijn de financiële kenmerken van de woningen van eigenaar-bewoners in de veertig wijken afgezet tegen de woningen van de eigenaar-bewoners in de overige wijken. Afgezien van het waterverbruik en de netto woon- en koopquote zijn er voor de overige kenmerken significante verschillen aan te merken.

Beschrijvende statistieken woningen					
	Gemiddelde	Standaardafwijking	95% betrouwbaarheidsinterval		N
WOZ waarde			laagste	hoogste	
koopwoningen overige wijken	€ 252.638	€ 146.046	€ 251.053	€ 254.221	32649
koopwoningen in de 40 wijken	€ 170.493	€ 80.212	€ 165.811	€ 175.174	1130
Hypotheekschuld					
koopwoningen overige wijken	€ 153.855	€ 160.421	€ 152.113	€ 155.596	32597
koopwoningen in de 40 wijken	€ 140.479	€ 105.827	€ 134.297	€ 146.661	1128
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld					
koopwoningen overige wijken	€ 98.806	€ 168.161	€ 96.950	€ 100.631	32597
koopwoningen in de 40 wijken	€ 30.035	€ 100.379	€ 24.171	€ 35.899	1128
Gasverbruik(euro's/jaar)					
koopwoningen overige wijken	€ 1.728,70	€ 866,54	€ 1.719,00	€ 1.738,00	32649
koopwoningen in de 40 wijken	€ 1.294,25	€ 673,69	€ 1.254,00	€ 1.333,00	1130
Elektraverbruik(euro's/jaar)					
koopwoningen overige wijken	€ 3.752,88	€ 1.768,94	€ 3.733,00	€ 3.772,00	32649
koopwoningen in de 40 wijken	€ 2.860,96	€ 1.577,97	€ 2.768,00	€ 2.953,00	1130
Waterverbruik(euros/maand)					
koopwoningen overige wijken	€ 17,28	€ 4,69	€ 17,23	€ 17,33	32649
koopwoningen in de 40 wijken	€ 16,75	€ 4,77	€ 16,47	€ 17,03	1130
Netto Woonquote					
koopwoningen overige wijken	22,24	15,33	22,08	22,41	32649
koopwoningen in de 40 wijken	22,81	14,46	21,96	23,65	1130
Netto Koopquote					
koopwoningen overige wijken	17,24	171,38	15,38	19,10	32649
koopwoningen in de 40 wijken	18,72	65,71	14,88	22,55	1130

Tabel 7: Resultaten vergelijking financiële woningkenmerken

- 1) Als gekeken wordt naar de WOZ-waarde van de woningen in de veertig wijken dan zijn deze gemiddeld ongeveer EUR 80.000 minder waard dan de woningen in de overige wijken. Er zit echter relatief minder verschil tussen de hypotheekschuld gemiddelden. Dit resulteert in een gemiddelde overwaarde van ongeveer EUR 30.000 in de veertig wijken terwijl dit in de overige wijken net geen EUR 99.000 is.
- 2) Bij het gas- en elektraverbruik is een significant verschil te zien en in de woningen buiten de veertig wijken wordt ongeveer 30 procent meer gas en elektra verbruikt.

Ontwikkeling in de tijd

In tabel 8 tot en met 10 zijn de statistieken van de bewoners en de woningen vergeleken met dezelfde kenmerken uit 2012 en 2015. De meest relevante verschillen zullen worden toegelicht.

Beschrijvende statistieken		2009		2012		2015	
		Overige wijken	40 wijken	Overige wijken	40 wijken	Overige wijken	40 wijken
Leeftijd	17-34	15,9%	30,2%	14,8%	28,8%	12,6%	24,7%
	35-54	46,0%	44,8%	44,1%	45,0%	40,9%	44,3%
	55+	38,1%	25,0%	41,2%	26,3%	46,5%	31,0%
Inkomen	Beneden modaal	15,9%	24,0%	17,4%	27,2%	20,5%	28,3%
	tot 1,5 keer modaal	22,1%	27,4%	23,4%	28,5%	24,1%	28,9%
	tot 2 keer modaal	21,8%	21,6%	21,6%	18,6%	20,9%	19,4%
	tot 3 keer modaal	25,0%	18,5%	24,0%	18,2%	22,2%	16,5%
	> 3 keer modaal	15,2%	8,5%	13,5%	7,5%	12,3%	6,8%

Tabel 8: Bewonerskenmerken 2009, 2012, 2015

- 1) Als de eigenaar-bewoners in de 40 wijken en de eigenaar-bewoners in de rest van het land bekeken worden over de jaren 2009, 2012 en 2015 is te zien dat er een daling te zien is bij de groep jonge kopers, met een sterkere daling in de 40 wijken.
- 2) Daarnaast is het aandeel kopers met een inkomen tot 1,5 keer modaal aan het stijgen, zowel in de 40 wijken, als in de rest van Nederland.

Beschrijvende statistieken		2009		2012		2015	
		Overige wijken	40 wijken	Overige wijken	40 wijken	Overige wijken	40 wijken
Energieklasse	A&B	n.b.	n.b.	11,5%	8,5%	28,7%	19,7%
	C	n.b.	n.b.	26,6%	24,2%	28,7%	23,3%
	D-	n.b.	n.b.	61,9%	67,3%	42,6%	57,0%
De woning is goed onderhouden	Ja	92,4%	88,0%	90,4%	83,1%	90,5%	81,8%
	Nee	7,6%	12,0%	9,6%	16,9%	9,5%	18,2%

Tabel 9: Niet financiële woningkenmerken 2009, 2012, 2015

- 1) Als de woningen van eigenaar-bewoners in de 40 wijken en de eigenaar-bewoners in de rest van het land bekeken worden over de jaren 2009, 2012 en 2015 is te zien dat er een daling van woningen met een energieklasse van D- een stuk sterker is in de rest van het land ten opzichte van de woningen in de 40 wijken. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat er de registraties van labels in ontwikkeling was, waardoor het kan dat deze afwijking wellicht vertekend is, maar desalniettemin een opvallend afwijkende trend.
- 2) Daarnaast is er een sterkere stijging van het aandeel slecht onderhouden woningen zichtbaar in de 40 wijken ten opzichte van de rest van het land.

Beschrijvende statistieken woningen					
	Gemiddelde	Standaardafwijking	95% betrouwbaarheidsinterval		N
koopwoningen overige wijken	€ 115.596	€ 161.966	€ 113.811	€ 117.382	31609
koopwoningen in de 40 wijken	€ 38.087	€ 105.554	€ 32.290	€ 43.884	1276
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld 2012					
koopwoningen overige wijken	€ 96.337	€ 170.250	€ 94.422	€ 98.252	30362
koopwoningen in de 40 wijken	€ 21.535	€ 119.832	€ 14.867	€ 28.203	1243
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld 2015					
koopwoningen overige wijken	€ 98.806	€ 168.161	€ 96.950	€ 100.631	32597
koopwoningen in de 40 wijken	€ 30.035	€ 100.379	€ 24.171	€ 35.899	1128

Tabel 10: Financiële woningkenmerken 2009, 2012, 2015

- 1) Als het verschil van de WOZ-waarde van eigenaar-bewoners in de 40 wijken en de eigenaar-bewoners in de rest van het land bekeken worden over de jaren 2009, 2012 en 2015 is te zien dat er een daling van dit verschil te zien is wat duidt op een dalende trend ten opzichte van 2009. Dit is ongetwijfeld een effect als gevolg van de financiële crisis door dalende woningwaarden. Er is reeds een verbetering zichtbaar ten opzichte van 2012, maar met name in de 40 wijken is het verschil nog altijd krap te noemen.

Naast deze statistieken zijn er ook nog een aantal vergelijkingen gemaakt van de overige kenmerken tegen de tijd en zijn sociale huurwoningen in de 40 wijken vergeleken met de woningen en bewoners van de koopwoningen. Hoewel hier wel significante uitkomsten uit te halen waren, zijn deze niet relevant bevonden voor dit onderzoek en zijn te vinden in bijlage I.

Correlation Matrix		Constant	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Step 15	Constant	1	-0,599	-0,456	-0,555	-0,19	-0,166	-0,584	-0,313	0,012	-0,038	-0,178	-0,136	-0,147	-0,095	-0,167	-0,061
1	Woningtype flat	-0,599	1	0,529	0,094	0,121	-0,062	0,12	0,046	-0,493	-0,001	-0,415	0,018	-0,471	0,011	-0,376	0,008
2	Woningtype geschakeld/vrijstaand	-0,456	0,529	1	0,045	0,035	-0,042	0,026	0,017	-0,003	-0,609	0,004	-0,563	0,002	-0,607	0	-0,405
3	Verschil WOZ-hypotheekschuld	-0,555	0,094	0,045	1	-0,04	-0,075	0,851	0,025	0,081	0,059	0,273	0,151	0,264	0,099	0,187	0,072
4	Afgelopen 3 jaar onderhoud aan de woning(ja)	-0,19	0,121	0,035	-0,04	1	-0,068	-0,053	-0,052	-0,176	-0,06	-0,122	-0,024	-0,124	-0,022	-0,094	-0,003
5	Woning goed onderhouden(ja)	-0,166	-0,062	-0,042	-0,075	-0,068	1	-0,15	-0,079	0,06	0,044	0,053	0,061	0,099	0,059	0,084	0,034
6	Hypotheekschuld eigen woning	-0,584	0,12	0,026	0,851	-0,053	-0,15	1	0,008	0,031	0,074	0,268	0,172	0,236	0,124	0,21	0,081
7	Geboorteland respondent(Nederland)	-0,313	0,046	0,017	0,025	-0,052	-0,079	0,008	1	-0,03	-0,018	0,05	0,038	-0,029	0,013	0,091	-0,002
8	Bouwjaar; t/m1945 * flat/appartement	0,012	-0,493	-0,003	0,081	-0,176	0,06	0,031	-0,03	1	0,014	0,583	0,011	0,649	0,008	0,518	0,005
9	Bouwjaar t/m1945 * rijtjeswoning	-0,038	-0,001	-0,609	0,059	-0,06	0,044	0,074	-0,018	0,014	1	0,028	0,651	0,029	0,695	0,024	0,464
10	Bouwjaar 1946-1959 * flat/appartement	-0,178	-0,415	0,004	0,273	-0,122	0,053	0,268	0,05	0,583	0,028	1	0,057	0,649	0,041	0,535	0,026
11	Bouwjaar 1946-1959 * rijtjeswoning	-0,136	0,018	-0,563	0,151	-0,024	0,061	0,172	0,038	0,011	0,651	0,057	1	0,052	0,663	0,051	0,443
12	Bouwjaar 1960-1979 * flat/appartement	-0,147	-0,471	0,002	0,264	-0,124	0,099	0,236	-0,029	0,649	0,029	0,649	0,052	1	0,038	0,574	0,025
13	Bouwjaar 1960-1979 * rijtjeswoning	-0,095	0,011	-0,607	0,099	-0,022	0,059	0,124	0,013	0,008	0,695	0,041	0,663	0,038	1	0,038	0,47
14	Bouwjaar 1980-1989 * flat/appartement	-0,167	-0,376	0	0,187	-0,094	0,084	0,21	0,091	0,518	0,024	0,535	0,051	0,574	0,038	1	0,022
15	Bouwjaar 1980-1989 * rijtjeswoning	-0,061	0,008	-0,405	0,072	-0,003	0,034	0,081	-0,002	0,005	0,464	0,026	0,443	0,025	0,47	0,022	1

Tabel 11: Onderlinge verbanden van de kenmerken van logistisch regressie model

5.2 Logistische regressie

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 zijn alle afzonderlijke factoren waarvoor een potentiële relatie met het eigenaar-bewoner zijn in een van de 40 achterstandswijken of de overige wijken samengevoegd om te komen tot een samenvattend (finaal) model. Hierbij is gebruik gemaakt van backward modelering, omdat er in beperkte mate sprake is van correlatie tussen de factoren (zie tabel 11). Het ligt bijvoorbeeld voor de hand dat hypotheekschuld en het verschil tussen WOZ-waarde en hypotheekschuld gecorreleerd zijn (0.85) en deze blijken samen de modelkwaliteit te verbeteren.

Tabel 12 geeft een overzicht van het uiteindelijke logistische regressie model (-2LL = 1020.22; Nagelkerke R Square= 0,24).

Variabelen in de vergelijking		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)	95% C.I. for EXP(B)	
								laagste	hoogste
Stap 15a	Woningtypen flat, rijtje, vrijstaand en overig			17,535	2	0			
	Woningtype flat	1,918	0,465	17,013	1	0	6,808	2,736	16,936
	Woningtype geschakeld/vrijstaand	0,833	0,531	2,461	1	0,117	2,3	0,812	6,513
	Verschil WOZwaarde en hypotheekschuld	-0,078	0,019	17,014	1	0	0,925	0,892	0,96
	Afgelopen 3 jaar onderhoud aan de woning(ja)	-0,533	0,187	8,105	1	0,004	0,587	0,407	0,847
	Woning goed onderhouden(ja)	-0,452	0,204	4,902	1	0,027	0,637	0,427	0,949
	Hypotheekschuld eigen woning	-0,087	0,018	22,781	1	0	0,917	0,885	0,95
	Geboorteland respondent(Nederland)	-1,008	0,215	21,946	1	0	0,365	0,239	0,556
	Bouwjaar onderverdeeld * Woningtypen flat, rijtje, vrijstaand en overig			45,529	8	0			
	Bouwjaar; t/m1945 * flat/appartement	0,668	0,368	3,294	1	0,07	1,951	0,948	4,014
	Bouwjaar t/m1945 * rijtjeswoning	0,76	0,472	2,588	1	0,108	2,138	0,847	5,398
	Bouwjaar 1946-1959 * flat/appartement	0,085	0,4	0,045	1	0,832	1,088	0,497	2,385
	Bouwjaar 1946-1959 * rijtjeswoning	0,099	0,507	0,038	1	0,845	1,104	0,408	2,985
	Bouwjaar 1960-1979 * flat/appartement	-0,54	0,362	2,23	1	0,135	0,583	0,287	1,184
	Bouwjaar 1960-1979 * rijtjeswoning	-0,621	0,472	1,729	1	0,189	0,537	0,213	1,356
	Bouwjaar 1980-1989 * flat/appartement	-1,108	0,441	6,297	1	0,012	0,33	0,139	0,785
	Bouwjaar 1980-1989 * rijtjeswoning	-1,484	0,705	4,424	1	0,035	0,227	0,057	0,904
	Constant	-0,499	0,558	0,799	1	0,372	0,607		

Tabel 12: Logistische regressie finale model

Uit dit model blijkt dat het woningtype onderscheidend is tussen degenen die in de 40 wijken kochten en zij die elders kochten. Referentie categorie is hier steeds de vrijstaande of geschakelde woning. In achterstandswijken wonen eigenaar-bewoners verhoudingsgewijs veel vaker in een flat of appartement dan in de overige wijken. Ten opzichte van de vrijstaande of geschakelde woning woonden kopers in achterstandswijken niet vaker in rijtjes huizen dan kopers in de andere wijken. In tabel 12 is te zien dat de exp(B), die de Odds Ratio (OR) weergeeft de waarde 6,8 heeft. Wanneer kopers in de 40 wijken verhoudingsgewijs even vaak in appartementen, flats wonen als kopers in de overige wijken, dan is de OR 1. Een OR die significant boven de 1 ligt, houdt in dat kopers in achterstandswijken vaker dan kopers in de overige wijken in appartementen wonen. In dit geval is de

OR 6,8 en dit houdt in dat dit 6,8 keer zo vaak het geval is. Was de OR lager dan 1 geweest, dan komt dit juist minder vaak voor dan bij kopers in de overige wijken.

De variabele Verschil WOZschuld is een continue variabele, en de OR van 0.93 laat dus zien dat een verschil tussen de WOZ-waarde en de hypotheekschuld significant vaker voorkomt bij kopers buiten de 40 wijken. Bij de hypotheekschuld en het verschil tussen WOZ-waarde en de hypotheekschuld dient opgemerkt te worden dat hierbij met stappen van EUR 10.000 is gerekend. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de hypotheekschuld is groter onder eigenaar-bewoners in de overige wijken, dan onder eigenaar-bewoners van achterstandswijken. Dit verschil neemt in stappen van 10.000 euro met 8% toe (OR=0.93, 1/OR = 1,08, ofwel 8%).

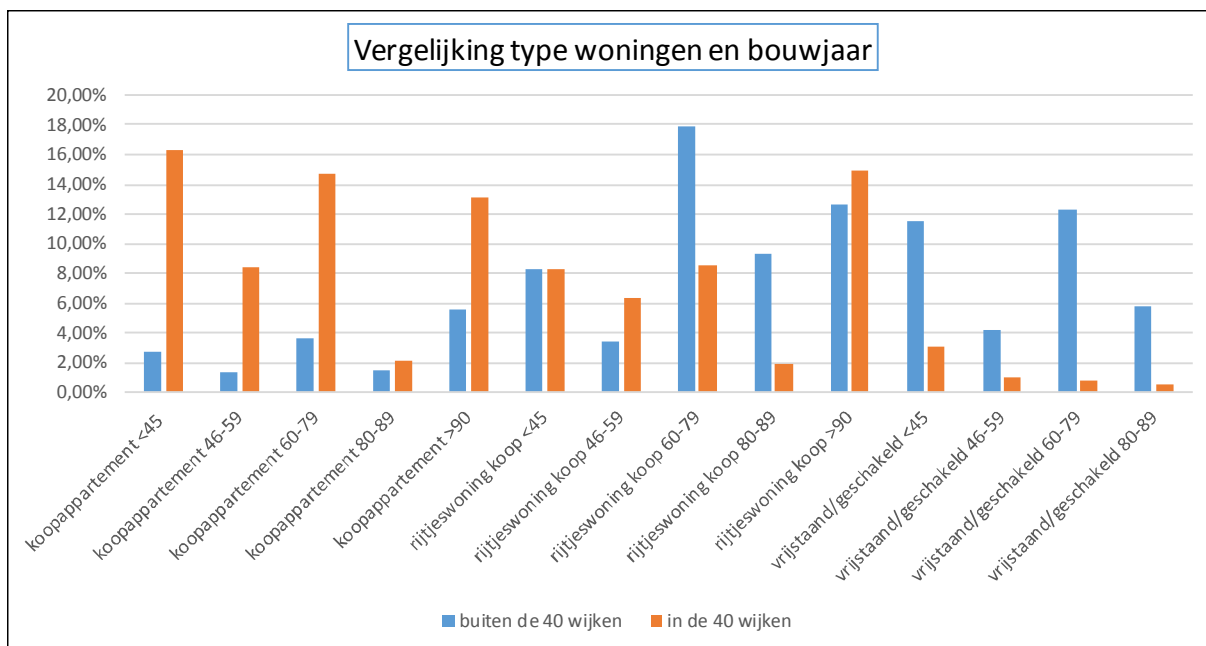
Ook de hypotheekschuld zelf is groter onder bewoners van de betere wijken. Per 10.000 euro aan hypotheekschuld neemt deze kans toe met 9% (OR=0.92, 1/OR = 1,09, ofwel 9%) onder eigenaar-bewoners in deze wijken t.o.v. eigenaar-bewoners in achterstandswijken.

Ook de staat van onderhoud verschilt tussen de beide groepen. De referentie categorie hier is nee, en omdat de OR significant kleiner is dan 1 betekent dit dat er de afgelopen 3 jaar vaker onderhoud is gepleegd aan de koopwoningen buiten de achterstandsgebieden dan aan koopwoningen in de 40 wijken. De OR is hier 0.59. Dit is om te rekenen naar hoe veel minder vaak er geen onderhoud de afgelopen 3 jaar is uitgevoerd aan koopwoningen in de 40 wijken door 1/OR te doen. Dat komt neer op dat er 1,69 keer zo vaak geen onderhoud is gepleegd in achterstandswijken dan in de overige wijken.

Bovenstaande bevinding sluit aan bij het oordeel over de staat van onderhoud. Koopwoningen in de achterstandswijken zijn meer dan 1.5 keer zo vaak niet goed onderhouden ($1/(OR=0.64) = 1.56$) dan in de overige wijken.

Kopers in achterstandswijken zijn vaker geboren buiten Nederland dan kopers in de overige wijken (referentie categorie is niet in Nederland geboren: $1/0.36 = 2.75$). Met andere woorden, in de 40 wijken wonen bijna 3x (2.75) keer zoveel eigenaar-bewoners die buiten Nederland geboren zijn dan in de andere wijken.

Daarnaast blijkt er ook een interactie te zijn tussen bouwjaar en woningtype en dit is uitgelicht in figuur 12. Hierin valt op dat koopappartementen van voor 1980 relatief sterk oververtegenwoordigd zijn in de veertig wijken. Terwijl de periode 1980-1989 en in mindere mate na 1990 relatief gezien veel minder zijn vertegenwoordigd ten opzichte van de koopappartementen in de overige wijken. Voor rijtjeswoningen geldt dat deze tot 1960 sterk oververtegenwoordigd zijn in de veertig wijken en ook daarbij is er tussen 1980 en 1989 een ondervertegenwoordiging.



Figuur 12: Woningtype verdeeld naar bouwjaar

De karakteristieken van het logistische regressiemodel zijn ook aanvullend onderling getest, echter aangezien de interacties hiervan niet stabiel zijn, geeft deze geen beter passend model en is enkel gekozen om de onderlinge correlatie tussen bouwjaar en woningtype mee te nemen in het finale model. De reden hiervan is waarschijnlijk dat de grootte van de groepen bij de verschillende karakteristieken wisselend zijn.

6. Synthese & Conclusie

In dit hoofdstuk zal eerst op basis van een synthese een interpretatie van de resultaten gegeven worden om vervolgens met conclusies te kunnen komen.

6.1 Synthese

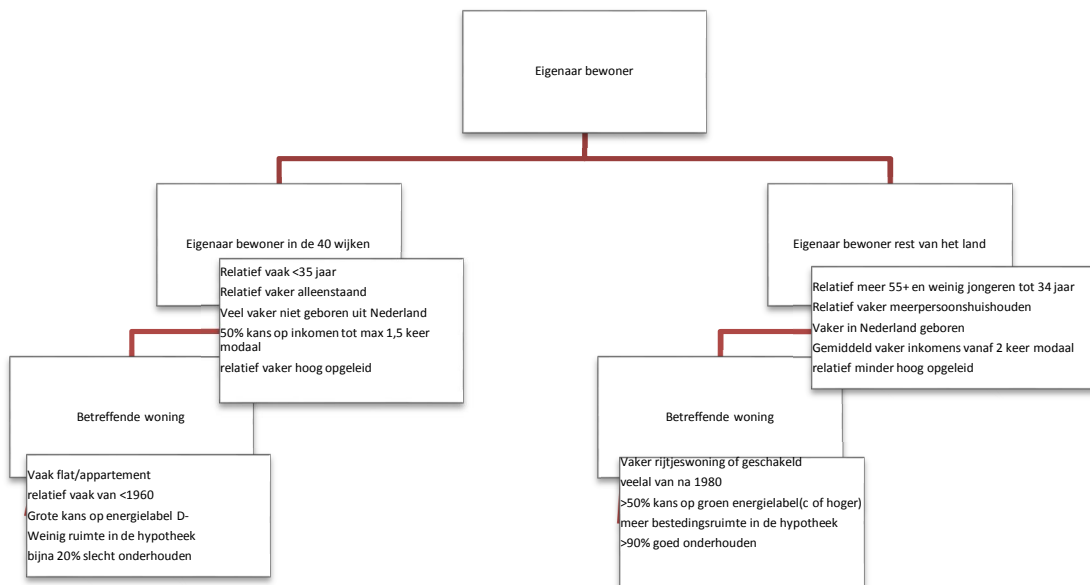
Het doel van deze studie was om inzicht te verkrijgen in een aantal zaken.

De type mensen die de eigenaar-bewoners in de veertig probleemwijken zijn

- 1) De huidige staat van de betreffende koopwoningen in de veertig probleemwijken
- 2) De problemen en kansen van deze woningen en bewoners te identificeren met betrekking tot de leefbaarheid, technische staat en de verduurzaming
- 3) De wijze waarop er nu gestuurd wordt om de betreffende woningvoorraad te verbeteren inzichtelijk te krijgen
- 4) Vast te stellen of en in welke mate er een mismatch is in het gevoerde beleid vanuit de overheid en corporaties en te beoordelen waar dit eventueel bijgestuurd zou kunnen worden

Daarmee is antwoord gevend op de hoofdvraag Wat is de huidige staat van de duurzaamheid met betrekking tot de woningen van eigenaar-bewoners in de veertig wijken en welke mogelijkheden hebben zij om in hun woning te investeren?

Als de resultaten geïnterpreteerd worden kan het volgende schema gemaakt worden:



Figuur 13: Verschillen eigenaar-bewoners in de 40 wijken ten opzichte van de rest van het land

Als de eigenaar-bewoners van deze wijken vergeleken worden met de eigenaar-bewoners in overige wijken (zie figuur 13) dan ontstaat het beeld van gemiddeld jonge alleenstaande eigenaren, met relatief vaak een afkomst van buiten Nederland en gemiddeld vaak inkomen tot maximaal 1,5 keer modaal. Daarnaast zijn ze relatief vaker hoogopgeleid en fulltime werkend, waaruit blijkt dat er relatief minder gepensioneerden in deze wijken wonen. Ook is meer dan 50% maximaal tien jaar woonachtig in de betreffende woning. Hieruit blijkt dat er een snelle doorgroei van deze groep is in de wijken en dat zodra de kans zich aanbiedt stromen ze door naar een andere/betere woning in

waarschijnlijk een andere wijk. Dit betekent dat er ook geen incentive is om in deze relatief korte periode te investeren in onderhoud en duurzaamheid.

Als de woningen van deze eigenaar-bewoners bestudeerd worden en vergeleken met de woningen in de rest van het land dan valt op dat deze woning veelal een flat of appartement is en relatief vaak van voor 1960. Dit betekent dat er dan ook vaker sprake is van een VvE waardoor er voor renovatie een gekwalificeerde meerderheid nodig is, dit vaak trage proces is ook geen stimulans voor het daadwerkelijk doorvoeren van maatregelen. Daarnaast is de onderhoudsstaat van de woning vaker niet goed en de energieklassering is meestal C of lager, of zelfs een grote kans D of lager. Ook is de waarde van de woning gemiddeld een stuk lager dan gemiddeld in Nederland terwijl de betreffende hypotheekschuld maar een klein stuk lager is dan gemiddeld. Hieruit valt op te maken dat er vaker sprake is van een onder waarde of een krappe overwaarde. Tot slot is zichtbaar dat het wegwerken van energie labels D- achterblijft bij de koopwoningen in de overige wijken en is er sprake van een stijgende trend met betrekking tot slecht onderhouden woningen.

Uit bovenstaande kan opgemaakt worden dat er zeer weinig investeringsruimte is voor de eigenaar-bewoners in de 40 wijken om de woning zelf te verbeteren. De gemiddelde overwaarde van EUR 30.000 geldt voor de groep als geheel. Echter het deel van de mensen die kort in de woning verblijven (>50% maximaal 10 jaar) zullen een hypotheek hebben waarbij de marge zeer klein tot nihil is waardoor deze groep op dit moment niet tot nauwelijks bereid is om in de woning te investeren aangezien deze in 10 jaar terugverdiend zal moeten worden. Daarnaast zorgt deze relatief korte woon carrière in de woning normaliter voor minder betrokkenheid bij de wijk wat bijkomend weer nadelige effecten op de leefbaarheid kan hebben.

Tot slot heeft deze groep hun woning vaker dan gemiddeld gekocht van de woningcorporatie waar zij eerst van huurden. Hieruit kan gesteld worden dat woningcorporaties ook een negatieve bijdrage leveren aan de voorraad woningen van deze eigenaar-bewoners, met vaak een slechter energielabel en mindere onderhoudsstaat (zie figuur14).



Figuur 14: Koopwoning versus huurwoning in de 40 wijken

Validatie

Het voorgaande geschetste beeld en situatie is besproken met de verschillende experts (welke anoniem zullen blijven) uit de praktijk. Door middel van interviews zijn de bevindingen besproken en zij herkennen het beeld. De interviews zijn te vinden in bijlage II.

De overheid creëert (duurzaam)woonbeleid voornamelijk via de koepels van woningcorporaties zodat ze een grote groep tegelijk kunnen aanspreken en de groep eigenaar-bewoners wordt aan de gemeenten over gelaten en op landelijk niveau worden deze enkel gemonitord. Deze groep blijft dan ook achter en in sterkere mate deze groep in de zwakkere wijken. Vanuit de overheid zijn er wel subsidies beschikbaar, maar daar maakt deze groep zeer beperkt gebruik van.

Daarnaast stijgt de belasting op energie al jaren. Deze maatregel, welke is bedoeld om mensen te stimuleren om in duurzaamheid te investeren, betekent voor de groep die niet in staat is om deze investeringen te doen een extra straf met als bijkomend gevolg dat de woonlasten nog verder stijgen.

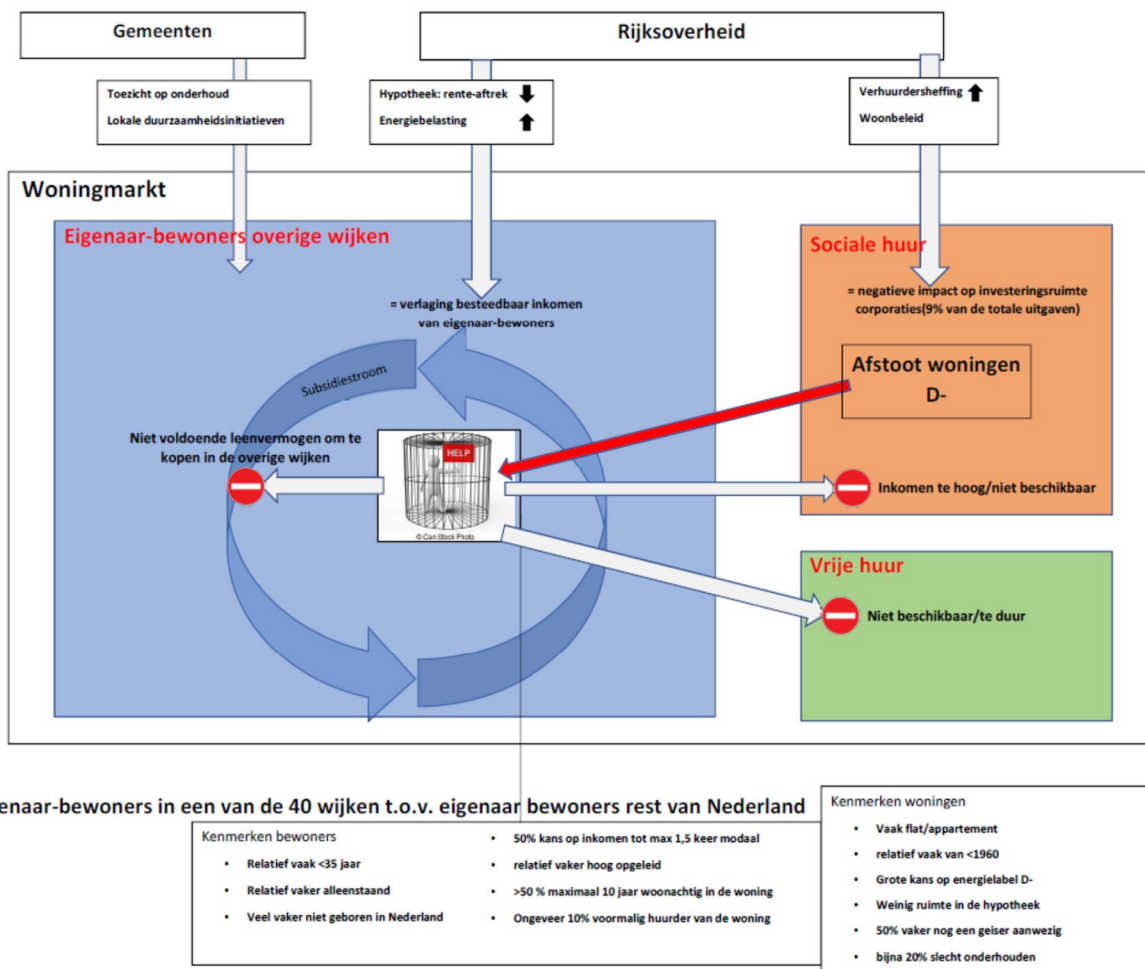
Ook de subsidies die verschillende gemeenten beschikbaar stellen voor duurzame maatregelen worden met name afgenomen door de bewoners uit de betere wijken, welke makkelijker de investering kunnen voorfinancieren.

Ook op gemeentelijk niveau blijft deze groep eigenaar-bewoners lastig te bereiken. Het blijft voornamelijk een aanbod gedreven markt waarbij de bewoners die wel willen investeren dit bij de gemeente kenbaar maken en vanaf dat moment kunnen zij verder geholpen worden met eventueel beschikbare middelen per gemeente.

Naast dat de investeringen in duurzaamheid moeizaam zijn voor een groep eigenaar-bewoners die wellicht maximaal tien jaar in een woning zitten hebben verschillende gemeenten ook zorgen over het onderhoud op lange termijn wanneer wisselende kopers van een woning keer op keer zo min mogelijk daarin bereid zijn te investeren.

Tot slot hebben gemeenten afspraken met de woningcorporaties over de verduurzaming middels prestatieafspraken. Niet alle corporaties zullen de gewenste label B in 2022 gaan halen. Daarnaast is een verkoopkader in opgenomen. Geen van de gemeenten die voor dit onderzoek gesproken zijn hebben hier vooralsnog harde afspraken over kunnen maken dat woningen die door een corporatie afgestoten worden minimaal een energielabel B zouden moeten hebben. Een enkele gemeente heeft deze wens echter wel. Op basis van de gesprekken en van de resultaten uit het onderzoek kan namelijk opgemaakt worden dat er woningcorporaties zijn die hun slechtere woningen afstoten. Dit wordt verder nog onderschreven als bijvoorbeeld het jaarverslag van Havensteder bekeken wordt. Daar valt te lezen dat de gemiddelde huurprijs 2016 is gestegen ten opzichte van 2015 (534,- /maand tegenover 522,-/maand per verhuureenheid). Daarnaast is het aandeel van de totaal verhuurde eenheden tot de 2^e aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens op het totaal gedaald, terwijl het aandeel verhuureenheden boven de liberalisatiegrens is gestegen (Havensteder, 2017). Een corporatie kan wellicht aan zijn eigen sociale missie blijven voldoen, door een bepaald percentage van aanbod in de laagste huurklasse beschikbaar te houden, echter dit zorgt er wel nog eens extra voor dat koopwoningen in de 40 wijken niet alleen achter blijven lopen qua duurzaamheid op de koopwoningen in de overige wijken, maar ook een achterstand zullen gaan vertonen ten opzichte van de sociale huurwoningen in dezelfde wijken.

Op basis van de gesprekken samen met de resultaten uit het onderzoek volgt dan het volgende schema:



Figuur 15: Positie eigenaar-bewoners binnen de huizenmarkt

Relevantie

Vanuit de overheid wordt duidelijk dat er geen specifiek woonbeleid meer gevoerd voor de relatief kleine groep in de 40 wijken, en dus ook niet voor de eigenaar-bewoners in deze wijken. Om deze reden is vervolgens nog gekeken naar de verschillen in heel Nederland tussen eigenaar-bewoners met een inkomen tot 1,5x modaal (2.012.314 woningen landelijk) en eigenaar-bewoners met een inkomen vanaf 1,5x modaal (2.315.374 woningen landelijk). Deze verschillen zijn te zien in de volgende tabellen.

In tabel 13 is naar de kenmerken van de eigenaar-bewoners gekeken met een inkomen tot 1,5 keer modaal ten opzichte van de eigenaar-bewoners met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. Afgezien van het geboorteland en het aantal uren werk per week zijn er bij alle overige kenmerken significante verschillen op te merken. Enkel de meest relevante zullen worden toegelicht.

Beschrijvende statistieken bewoners				
		kopers inkomen tot 1,5 keer modaal	kopers vanaf 1,5 keer modaal	
Leeftijd	17-34	14,9%	11,4%	chi square 1723,51 df 2 p<0,05
	35-54	28,8%	51,0%	
	55+	56,3%	37,5%	
Geboorteland	Nederland	92,7%	93,1%	chi square 2,749 df 1
	Ander land	7,3%	6,9%	
Huishoudsamenstelling	1-persoonshuishouden	37,6%	6,6%	chi square 5657,94 df 2 p<0,05
	Meerpersoonshuishouden	38,1%	40,0%	
	een/tweeoudergezin	24,3%	53,4%	
Hoogst voltooide opleiding	MAVO, MULO, VMBO of lager	37,6%	16,3%	chi square 1723,51 df 2 p<0,05
	HAVO, VWO, MBO	35,5%	33,2%	
	HBO, Universiteit	27,0%	50,4%	
Aantal uren werk per week	30 uur of minder	29,3%	29,1%	chi square ,098 df 1
	30 uur of meer	70,7%	70,9%	
Wanneer gekocht	1995 of eerder	37,1%	29,1%	chi square 269,55 df 1 p<0,05
	1996-2005	28,1%	34,3%	
	2006-2010	20,3%	22,7%	
	2011-2015	14,5%	13,0%	
Voormalig huurder van de woning	Ja	9,5%	4,8%	chi square 213,039 df 1 p<0,05
	Nee	90,5%	95,2%	

Tabel 13: Bewonerskenmerken eigenaar-bewoners

- 1) Als gekeken wordt naar de lengte van het eigendom dat valt op dat een relatief grote groep is met een inkomen tot 1,5 keer modaal dat reeds meer dan 20 jaar in de woning verblijft, 37,1% tegenover 29,1% met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal.
- 2) Tot slot is bijna tien procent van de eigenaar-bewoners met een inkomen tot 1,5 keer modaal voormalig huurder van de woning waar zij in wonen.

In tabel 14 zijn de niet financiële kenmerken van de woningen van eigenaar-bewoners met een inkomen tot 1,5 keer modaal afgezet tegen de woningen van de eigenaar-bewoners met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. Enkel de meest relevante zullen worden toegelicht.

Beschrijvende statistieken woningen				
		Kopers inkomen tot 1,5 keer modaal	kopers vanaf 1,5 keer modaal	
Bouwjaar	t/m 1945	19,9%	19,6%	chi square 742,72 df 4 p<0,05
	1946-1959	9,9%	6,5%	
	1960-1979	34,1%	25,3%	
	1980-1989	13,5%	14,4%	
	Vanaf 1990	22,6%	34,3%	
Type woning	Flat/appartement	19,8%	9,4%	chi square 873,53 df 2 p<0,05
	Rijtjeswoning	44,9%	44,4%	
	Geschakeld/Vrijstaand	35,4%	46,1%	
Energieklasse	A&B	21,2%	34,6%	chi square 108,38 df 2 p<0,05
	C	28,0%	28,8%	
	D-	50,8%	36,7%	
Geiser aanwezig	Ja	10,2%	6,1%	chi square 186,80 df 1 p<0,05
	Nee	89,8%	93,9%	
Afgelopen 3 jaar onderhoud aan de woning	Ja	71,1%	78,9%	chi square 273,15 df 1 p<0,05
	Nee	28,9%	21,1%	
De woning is goed onderhouden	Ja	87,6%	92,5%	chi square 227,43 df 1 p<0,05
	Nee	12,4%	7,5%	

Tabel 14: Niet financiële kenmerken eigenaar-bewoners

- 1) Bij de inkomens tot 1,5 keer modaal is er een significant hoger aandeel van woningen uit de periode 1946-1979. Hiertegenover staat dat er uit de periode van na 1990 een kleiner aandeel is ten opzichte van de woningen van eigenaar-bewoners met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal.
- 2) Qua energieklasse valt op dat er in de groep met een inkomen tot 1,5 keer modaal slechts een aandeel is van 21,2% van de woningen dat A/B heeft tegenover 34,6% in de hogere inkomensklasse en een percentage van 50,8% met een energieklasse van D of minder terwijl dit aandeel in de ander groep 36,7%.

- 3) Ook het percentage van woningen dat nog een geiser heeft is significant hoger in de inkomensklasse tot 1,5 keer modaal.
- 4) Met betrekking tot het feit of er onderhoud heeft plaatsgevonden aan de woning in de afgelopen drie jaar is het verschil 71,1% ten opzichte van 78,9%.
- 5) Tot slot is er een aanzienlijk verschil in de woningen die niet goed zijn onderhouden; 12,4% tegenover 7.5%.

In tabel 15 zijn de financiële kenmerken van de woningen van eigenaar-bewoners met een inkomen tot 1,5 keer modaal afgezet tegen de woningen van de eigenaar-bewoners met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. Alle kenmerken hebben significante verschillen, enkel de meest relevante zullen worden toegelicht.

Beschrijvende statistieken woningen					
	Gemiddelde	Standaardafwijking	95% betrouwbaarheidsinterval		N
WOZ waarde			laagste	hoogste	
Koopwoningen tot 1,5x modaal	€ 211.914	€ 119.093	€ 210.023	€ 213.806	15227
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	€ 281.058	€ 156.621	€ 278.804	€ 283.312	18552
Hypotheekschuld					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	€ 108.385	€ 115.632	€ 106.547	€ 110.224	15198
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	€ 190.339	€ 178.819	€ 187.764	€ 192.914	18527
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	€ 103.539	€ 148.153	€ 101.184	€ 105.895	15198
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	€ 90.735	€ 180.462	€ 88.136	€ 93.334	18527
Gasverbruik(euro's/jaar)					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	€ 1.591,07	€ 810,54	€ 1.578,20	€ 1.603,95	15227
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	€ 1.815,21	€ 893,52	€ 1.802,35	€ 1.825,07	18552
Elektraverbruik(euro's/jaar)					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	€ 3.170,02	€ 1.599,69	€ 3.144,61	€ 6.195,43	15227
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	€ 4.176,95	€ 1.774,24	€ 4.151,41	€ 4.202,48	18552
Waterverbruik(euros/maand)					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	€ 15,31	€ 3,99	€ 15,25	€ 15,37	15227
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	€ 18,86	€ 4,61	€ 18,80	€ 18,93	18552
Netto Woonquote					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	28,10	18,34	27,81	28,39	15227
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	17,47	10,00	17,33	17,62	18552
Netto Koopquote					
Koopwoningen tot 1,5x modaal	23,45	251,16	19,46	27,44	15227
Koopwoningen vanaf 1,5x modaal	12,24	10,98	12,08	12,40	18552

Tabel 15: Financiële kenmerken eigenaar-bewoners

- 1) Als gekeken wordt naar het verschil in WOZ-waarde ten opzichte van de hypotheekschuld, valt op dat de gemiddelde overwaarde hoger is bij de groep met een inkomen tot 1,5 keer modaal. EUR 103.539 ten opzichte van EUR 90.735.
- 2) De netto woonquote is bij de inkomens tot 1,5 keer modaal fors hoger dan bij de inkomens vanaf 1,5 keer. 28,10% ten opzichte van 17,47%.
- 3) Ook de netto koopquote is bij de inkomens tot 1,5 keer modaal fors hoger dan bij de inkomens vanaf 1,5 keer. 23,45% ten opzichte van 12,24%.

Deze aanvullende resultaten tonen dat de duurzaamheidssegregatie zich niet beperkt tot de veertig wijken, maar dat dit landelijk gezien ook zo is kijkend naar de lage en hogere inkomens. De groep met een inkomen tot 1,5 keer modaal wonen vaker zeer lang in een woning, waaruit blijkt dat zij minder makkelijk kunnen verhuizen. Ook hebben zij vaker de woning van een corporatie gekocht, wat gemiddeld genomen slechter onderhouden woningen zijn. Daarnaast wonen zij minder vaak in een relatief nieuwe woning, waardoor de energieklassen slechter is en hebben zij vaker te maken met een Vve doordat ze in een flat/appartement wonen. Dit geeft weer extra uitdagingen bij het

uitvoeren van duurzame maatregelen. Tot slot is de woningwaarde uiteraard gemiddeld lager, maar opvallend genoeg is de gemiddeld overwaarde hoger. Deze overwaarde is echter lastig te benutten gezien de relatief hoge woon- en koopquote waar deze groep mee te maken heeft.

6.2 Conclusie

Al met al is overduidelijk zichtbaar dat als gekeken wordt naar de statistieken en randvoorwaarden dat de eigenaar- bewoners in de 40 wijken een groep is met bewoners die moeilijk te bewegen zijn tot investeren in duurzaamheid, terwijl dat wel zou moeten. Daarnaast hebben zij ook vaak niet de ruimte om zelf te investeren in een duurzame woning.

De overheid kan op verschillende wijze een rol spelen bij de verduurzaming; als makelaar, regelgever of als stimulator. Effectief beleid richt zich echter op de zwakste schakel (Faber & Kemp, 2005). Op basis van de resultaten uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de eigenaar-bewoners in de veertig wijken een zwakke schakel zijn. Deze groep wordt niet voldoende bereikt via subsidies en ook vanwege het beleid dat via de woningcorporaties loopt, wordt dit niet gereguleerd. Gezien de duurzaamheidsachterstand kan dan ook gesteld worden dat het beleid hierin te kort schiet. Bij het huidige beleid door de overheid wordt te veel gekeken naar het sturen via woningcorporaties en de groep eigenaar-bewoners wordt grotendeels over gelaten aan de gemeenten. Er wordt dan ook te weinig gekeken naar: 'wie wonen er' en 'hoe bereiken we deze groep mensen'.

De overheid zal dan ook meer moeten reguleren, door bijvoorbeeld de verkoop van slechte huurwoningen te reguleren, om hierin verandering te brengen, anders zal de demografische en economische segregatie zich ook verder door gaan zetten in verdere segregatie als gekeken wordt naar technische staat en duurzaamheid van de woningen van deze groep. Bijkomend effect zal zijn dat de 'woningen' en betreffende 'bewoners' ook geen positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in de betreffende wijken.

Er kan dan vooralsnog ook geen substantiële bijdrage van deze groep verwacht worden voor het halen van de klimaatdoelen. Om dit doel te halen, een gemiddelde van label A voor 2030 en een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 zullen namelijk jaarlijks 200.000 woningen minimaal twee labelstappen moeten maken (ECN, 2016). De groep eigenaar-bewoners in de veertig wijken is op het totaal wellicht een relatief kleine groep van ongeveer 100.000 woningen, maar de groep eigenaar-bewoners met een inkomen tot 1,5 keer modaal vertegenwoordigen meer dan twee miljoen woningen en deze groep zal mee moeten in de transformatie-opgave om de doelen te kunnen halen.

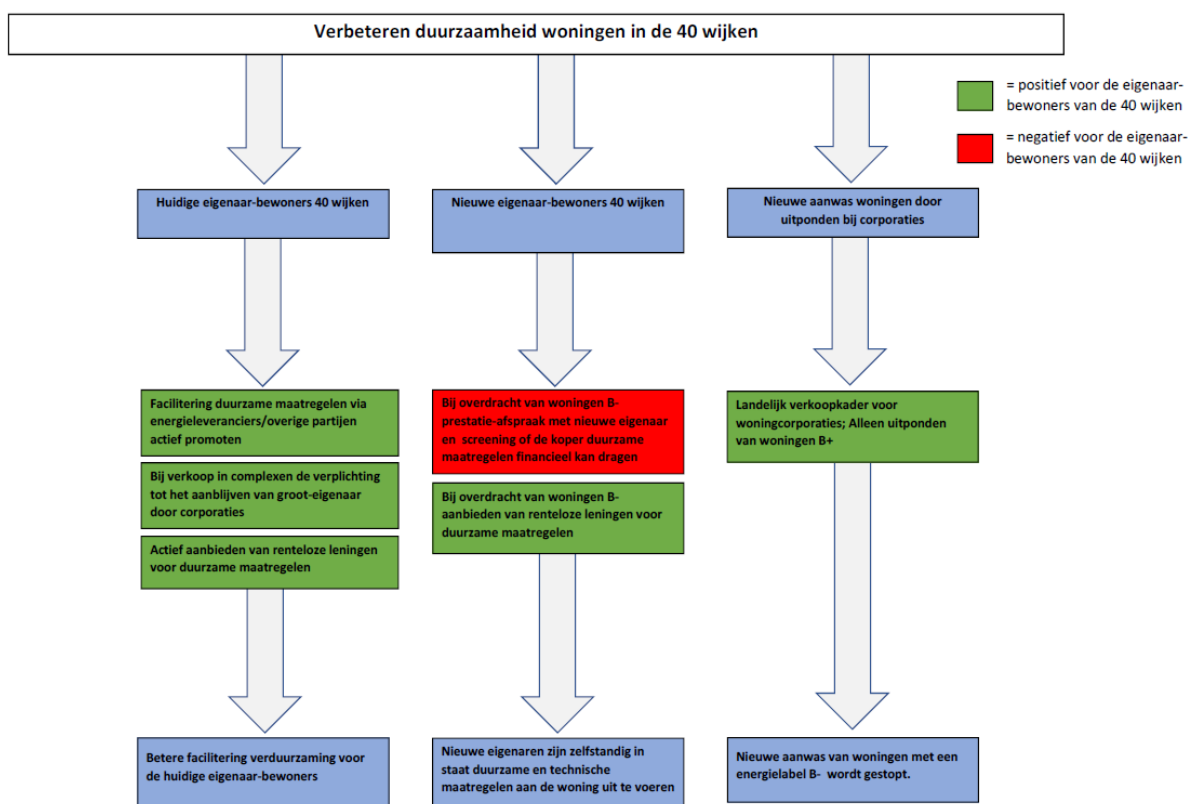
7. Aanbevelingen en discussie

In dit hoofdstuk zal er naar aanleiding van de conclusie een aantal aanbevelingen en discussiepunten besproken worden.

7.1 Aanbevelingen

Voor het verbeteren van de duurzaamheidssituatie moet er vanuit drie invalshoeken gekeken worden:

- De huidige eigenaar-bewoners
- De nieuwe eigenaar-bewoners
- De bestaande woningen die door uitponden bij corporaties aan de groep eigenaar-bewoners van de 40 wijken toegevoegd worden.



Figuur 16: Oplossingsrichtingen voor het verbeteren van de duurzaamheid van de koopwoningen in de 40 wijken

De huidige eigenaar-bewoners

Belangrijkste is om de huidige groep particuliere woningeigenaren die weinig investeringsruimte hebben beter te bereiken. Deze groep heeft te weinig gebruik gemaakt van de beschikbare subsidies om de woning te verduurzamen. Er zal voor deze groep een betere facilitering aangeboden moeten worden door onder andere meer stimulering van maatregelen via energieleveranciers. Zodat er voor deze groep meer mogelijkheden ontstaan behalve zelf maatregelen voor te moeten financieren.

Daarnaast is het aan te raden om beleid te ontwikkelen dat lokale collectieve initiatieven beter faciliteert. Door kapitaal beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld renteloze leningen. Dit zodat er op lokale schaal, waarbij er beter zicht is op de situatie in de wijken in samenwerking met bijvoorbeeld gemeente, stappen gemaakt kunnen worden om de particuliere woningeigenaren te bewegen om

een bijdrage aan de verduurzaming te leveren. Bijkomend voordeel van dergelijke lokale initiatieven kunnen zijn: een betere betrokkenheid bij de wijk wat een verbetering van de leefbaarheid zou kunnen opleveren.

Bij verkoop van woningen in een complex door een corporatie zou de verplichting gesteld kunnen worden dat zij voor meer dan 50% eigenaar moeten blijven in een complex. Op die wijze kunnen huidige bewoners meeprofiteren van de kennis en schaalvoordelen van een corporatie bij duurzame renovatie.

De nieuwe eigenaar-bewoners

De overheid zou regels kunnen stellen bij de aankoop van woningen met een energielabel slechter dan B. Door prestatieafspraken te maken met de nieuwe eigenaar. Dit om ervoor te zorgen dat de woningen van de groep eigenaar-bewoners niet nog sterker en sneller achter zal gaan lopen ten opzichte van de rest van de woningvoorraad. Deze optie is echter nadelig voor de huidige eigenaar-bewoners aangezien dit een extra drempel is bij eventuele verkoop en daarom niet aan te raden.

Bij aankoop van een woning met een label slechter dan B, zou er actief aangeboden moeten worden tot een depot voor verbouwing bij bijvoorbeeld hypotheek-aanvragen, mits het op basis van het inkomen mogelijk is. Op deze wijze worden de mogelijkheden voor verduurzaming ook kenbaar gemaakt bij eigenaar-bewoners die hier op eigen initiatief nog niet over nagedacht hadden.

De voormalige woningen van corporaties

Er zal een landelijk verkoopkader moeten komen voor woningcorporaties. Waarbij de verplichting geldt dat bij verkoop van een sociale huurwoning deze minimaal een energielabel B heeft. Op deze wijze worden er enkel nog duurzame woningen aan de groep eigenaar-bewoners toegevoegd en is er een stop van aanvoer van woningen met een slecht energielabel.

7.2 Discussie

Als de groep eigenaar-bewoners in de veertig wijken, en in mindere mate de eigenaar-bewoners in de overige wijken niet bewogen worden om meer maatregelen te nemen om de woningen te verduurzamen zullen de doelen voor de gebouwde omgeving niet gehaald gaan worden. Er zal dus nagedacht moeten worden hoe het belang voor de eigenaar-bewoners vergroot kan worden om maatregelen te nemen. Dit zonder een groep onder druk te zetten die de financiële middelen hier niet voor hebben. Het beleid zal hierop aangepast moeten worden.

Als gekeken wordt naar de netto woonquote van de woonquote in de veertig wijken ten opzichte van de woonquote in de rest van het land is weinig verschil te zien, terwijl de financiële situatie wel degelijk zeer verschillend kan zijn als bijvoorbeeld ook naar de woningwaarde en bijbehorende hypotheekschuld gekeken wordt. Daarnaast biedt de woonquote geen inzage in de overige uitgaven van bewoner en dus geen inzicht in welke maandelijkse financiële ruimte huishoudens hebben voor sparen of extra uitgaven ten behoeve van de woning. De vraag kan dan ook gesteld worden of de netto woonquote op zichzelf een goed instrument is om te gebruiken voor het maken van beleid en of deze niet doorontwikkeld of uitgebreid zou moeten worden en wellicht altijd in combinatie met het inkomen, woningwaarde en hypotheekschuld toegepast zou moeten worden.

Tot slot zal er mijns inziens discussie gevoerd moeten worden over hoe de bestaande woningvoorraad in Nederland opgewaarderd zal gaan worden en of de gestelde doelen realistisch zijn. Partijen met financiële slagkracht, zoals woningcorporaties, zijn nog altijd terughoudend zijn in het investeren in installaties aangezien deze vooralsnog niet rendabel worden. Als woningcorporaties nog altijd niet met volle overtuiging investeren dan zullen eigenaar-bewoners in zijn algemeenheid

ook nog altijd weinig gemotiveerd zijn om een woningen te verbeteren naar energielabel A, helemaal de groep welke beperkte financiële ruimte heeft. Eigenaar-bewoners hebben over het algemeen een kortere terugverdientijd waarmee gerekend wordt.

Mijns inziens is het dan ook een discussie waard om te overwegen om op termijn een financiële reservering te creëren bij nieuwe hypotheekaanvragen voor woningen met een energielabel D of slechter. Als de gehele woningvoorraad duurzamer moet worden dan is het denk ik aan te raden bij de verkoop van een dergelijke woning te toetsen of de nieuwe eigenaar deze investeringen zelfstandig kan dragen of eventueel kan meefinancieren in de hypotheek. Op deze wijze wordt wellicht een flinke drempel weggenomen hierin.

Regeerakkoord

De overheid heeft ambities om flinke stappen te zetten in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De ambitie is om 200.000 huizen per jaar te verduurzamen, met eerst de focus op isolatie, en op lange termijn in installaties zoals bijvoorbeeld warmtepompen of zonneboilers. Voor de installaties zijn subsidies beschikbaar. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden om gebouwgebonden financiering aantrekkelijk te maken en aflossing hiervan uit besparing op de energiekosten te laten betalen. Verder wordt de hypotheekrenteaftrek verder afgebouwd en zal de energiebelasting gaan stijgen. Tot slot kunnen corporaties die investeren in verduurzaming korting krijgen op de verhuurdersheffing. Hier is 100 miljoen per jaar voor gereserveerd (Regering VVD, 2017)

Als dit bekeken wordt kan men zich afvragen of dit ver genoeg uitgewerkt is. Zoals reeds uit onderzoek blijkt komen de subsidies niet terecht bij de groep eigenaar-bewoners die nu reeds achterlopen qua duurzaamheid. Daarnaast kan gebouw gebonden financiering juist een drempel zijn aangezien deze overdraagbaar moeten zijn naar een volgende eigenaar en zal hiervoor wellicht nagedacht moeten worden over alternatieve constructies.

Het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek, maar met name de stijgende energiebelasting, zijn maatregelen die nu een boete opleveren voor de groep mensen die niet in staat zijn de duurzame maatregelen te nemen.

Tot slot de korting van 100 miljoen euro per jaar korting voor investeren in duurzaamheid voor de corporaties is op de totale inkomsten ad 1,7 miljard euro per jaar klein, ongeveer 5%. Daarnaast stijgen de inkomsten door de verhuurdersheffing de komende jaren door stijgende WOZ waarden (Aedes, 2017). De inkomsten in 2023 stijgen dan naar 1,8 miljard euro waardoor de korting weer volledig tenietgedaan is.

Literatuur

- Aedes. (2017). Verhuurderheffing: tarieven, heffingsverminderingen en bedragen tot 2023. Retrieved from <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/verhuurderheffing-tarieven-en-bedragen-tot-2023.html>
- Ankeren, v., M., Tonkens, E. H., & Verhoeven, I. (2010). *Bewonersinitiatieven in de krachtwijken van Amsterdam: een verkennende studie*. Retrieved from http://www.collective-action.info/sites/default/files/webmaster/_POC_LIT_VanAnkeren-Tonkens-en-Verhoeven_Bewonersinitiatieven-krachtwijken.pdf
- Belastingdienst. (2017). Verplicht aflossen voor renteaftrek vanaf 2013. Retrieved from https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/uw_hypotheek_of_lening/v_erplicht_aflossen_voor_renteaftrek_vanaf_2013/verplicht_aflossen_voor_renteaftrek_vanaf_2013
- Brabant, O. (2017). Fort Oranje gaat dicht: 'Criminele woonwijk met erbarmelijke omstandigheden'. Retrieved from <http://www.omroepbrabant.nl/?news/2658371183/Fort+Oranje+gaat+dicht+Criminele+woonwijk+met+erbarmelijke+omstandigheden.aspx>
- BZK, Ministerie van (2016). *Wonen in beweging*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/04/01/rapport-wonen-in-beweging>
- CBS. (2015). Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden. Retrieved from https://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/C30CE8F8-D511-4072-A8A3-C2A486C7A063/0/CBS_009151_Coropgebieden_2015.pdf
- ECN. (2016). Monitor Energiebesparing gebouwde omgeving 2015 (november 2016 ed.): Rijksdienst voor ondernemend Nederland.
- ECN. (2017). *Energielabels en het daadwerkelijk energieverbruik van kantoren*. Retrieved from <https://www.ecn.nl/publications/PdfFetch.aspx?nr=ECN-E--16-056>
- Europa_Nu. (2016). Europese aanpak klimaatverandering. Retrieved from https://www.europa-nu.nl/id/vhesf063wxu9/europese_aanpak_klimaatverandering#p2
- Faber, A., & Kemp, R. (2005). *Nederlands beleid voor milieu-innovatie*. Retrieved from <http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/500051001.pdf>
- Haas, d., G.J. (2008). *Reductie CO2 uitstoot in bestaande woningvoorraad*. Technische Universiteit Delft, Delft.
- Haase, A., Hospers, G. J., Pekelsma, S., & Rink, D. (2012). *Shrinking areas*. The Hague: European Urban Knowledge Network.
- Havensteder. (2017). *Jaarverslag 2016*. Retrieved from https://www.havensteder.nl/uiCustom/medialibrary/images/Def_jaarverslaggeving_2016_HVS.pdf
- Hoppe, T., Bueren, E. v., & Sanders, M. (2013). Naar een bestuurswetenschappelijke onderzoeksagenda voor klimaatmitigatie in Nederland en Vlaanderen *Bestuurswetenschappen*, 1, 88-99.
- HRM, E. B. (2017). Wat is evidence based HRM. Retrieved from <http://evidencebasedhrm.be/info/wat-is-evidence-based/>
- Kamer, T. (2008). *Krachtwijken Monitoring en verantwoording van het beleid*. Retrieved from Den Haag:
- Kooiman, N., Jong, d., Andries, Huisman, C., Duin, v., Coen, & Stoeldraijer, L. (2016). *PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040: sterke regionale verschillen*. Retrieved from <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2016/37/pbl-cbs-regionale-prognose-2016-2040>
- Leidelmeijer, K., Marlet, G., Ponds, R., Broxterman, E., Schulenberg, R., & Woerkens, v., Clemens. (2015). *Outcomemonitor Wijkanaanpak 2015*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/11/02/outcomemonitor-wijkanaanpak-2015>
- Leidelmeijer, K., Marlet, G., Ponds, R., Schulenberg, R., & Woerkens, v., Clemens. (2015). *Leefbaarheid in Beeld*. Retrieved from <http://doc.leefbaarometer.nl/resources/Leefbaarheid%20in%20beeld.pdf>

- Leidelmeijer, K., Schulenberg, R., & Noordhuizen, B. (2015). *Ontwikkeling van ruimtelijke verschillen in Nederland*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/11/16/ontwikkeling-van-ruimtelijke-verschillen-in-nederland>
- Natuurwet. (2007). Rijk en woningcorporaties akkoord over inzet 40 wijken. Retrieved from <https://www.natuurnet.nl/thema/artikel1363.html>
- Nederland, R. v. O. (2017). ISDE Particulieren. Retrieved from <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/investeringsubsidie-duurzame-energie-isde/isde-aanvragen/isde-particulieren>
- NPO. (2017). 5 vragen over 'familicamping' fort Oranje. Retrieved from <https://www.nporadio1.nl/achtergrond/5382-5-vragen-over-fort-oranje>
- nu.nl. (2015). Klimaatverdragen van 1992 tot nu. Retrieved from <https://www.nu.nl/dvn/4181762/overzicht-klimaatverdragen-van-1992.html>
- Platform31. (2017). Historisch overzicht. Retrieved from <http://www.platform31.nl/wijkengids/2-de-wijkaanpak-door-de-jaren-heen/2-1-historisch-overzicht>
- Ponds, R., van Ham, M., & Marlet, G. (2015). *Verschillen, ongelijkheid en segregatie*. Retrieved from Utrecht:
- Regering VVD, CDA, D66 en ChristenUnie. (2017). *Vertrouwen in de toekomst*.
- Rentetarieven, H. (2017). Maximale hypotheek 2017. Retrieved from <https://www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/maximale-hypotheek-in-2017>
- Rijksoverheid. (2010). Europa 2020. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/europese-unie/europa-2020>
- Rijksoverheid. (2016). WoonOnderzoek Nederland. Retrieved from <https://www.woononderzoek.nl/>
- Rotterdam, G. (2015). Rotterdam in cijfers. Retrieved from www.rotterdamincijfers.nl
- Schilder, F., Middelkoop, v., Manon, & Wijngaart, v. d., Ruud. (2016). *Energiebesparing in de woningvoorraad*. Retrieved from <http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL-2016-energiebesparing%20in%20de%20woningvoorraad-1888.pdf>
- Vethman, P. (2009). *Het financieren van energiebesparing in woningen* Retrieved from <https://www.ecn.nl/docs/library/report/2009/e09034.pdf>
- Vogelaar, C. P. (2008). Brief van de minister voor wonen, wijken en integratie.
- Warnaar, M., & Bos, J. (2015). *Financieringslastnormen 2016*. Retrieved from <https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Financieringslastnormen-2016.pdf>
- Wikipedia. (2017a). De 40 wijken van Vogelaar. Retrieved from https://nl.wikipedia.org/wiki/De_40_wijken_van_Vogelaar
- Wikipedia. (2017b). Scheefwonen. Retrieved from <https://nl.wikipedia.org/wiki/Scheefwonen>

Bijlagen

Bijlage I: Overige vergelijkingen woningen en bewoners

Beschrijvende statistieken bewoners					
		Sociale huur 40 wijken	Kopers in de 40 wijken		
Leeftijd	17-34	23,5%	24,7%	chi square 53,79 df 2 p<0,05	
	35-54	33,0%	44,3%		
	55+	43,5%	31,0%		
Geboorteland	Nederland	65,6%	78,0%	chi square 51,77 df 1 p<0,05	
	Ander land	34,4%	22,0%		
Huishoudsamenstelling	1-persoonshuishouden	49,7%	33,0%	chi square 80,67 df 2 p<0,05	
	Meerpersoonshuishouden	23,2%	31,5%		
	een/tweeoudergezin	27,1%	35,5%		
Inkomen	Beneden modaal	71,8%	28,3%	chi square 619,28 df 4 p<0,05	
	tot 1,5 keer modaal	16,9%	28,9%		
	tot 2 keer modaal	7,1%	19,4%		
	tot 3 keer modaal	3,4%	16,5%		
	> 3 keer modaal	0,7%	6,8%		
Hoogst voltooide opleiding	MAVO,MULO,VMBO of lager	48,0%	22,6%	chi square 273,01 df 2 p<0,05	
	HAVO, VWO, MBO	31,4%	30,5%		
	HBO, Universiteit	20,6%	46,8%		
Aantal uren werk per week	30 uur of minder	34,5%	19,1%	chi square 49,28 df 1 p<0,05	
	30 uur of meer	65,5%	80,9%		

Tabel 16: Bewonerskenmerken sociale huur versus koop in de 40 wijken

Beschrijvende statistieken woningen					
		Sociale huur 40 wijken	Kopers 40 wijken		
Bouwjaar	t/m 1945	19,1%	26,8%	chi square 149,14 df 4 p<0,05	
	1946-1959	28,8%	15,4%		
	1960-1979	25,9%	23,3%		
	1980-1989	9,1%	4,4%		
	Vanaf 1990	17,2%	30,1%		
Type woning	Flat/appartement	75,4%	53,1%	chi square 230,62 df 2 p<0,05	
	Rijteswoning	24,2%	38,9%		
	Geschakeld/Vrijstaand	0,4%	8,0%		
Energieklasse	A&B	18,8%	19,7%	chi square 0,35 df 2, niet significant verschillend	
	C	25,0%	23,3%		
	D-	56,2%	57,0%		
Geiser aanwezig	Ja	16,7%	11,6%	chi square 14,53 df 1 p<0,05	
	Nee	83,3%	88,4%		
Afgelopen 3 jaar onderhoud aan de woning	Ja	48,7%	71,5%	chi square 150,94 df 1 p<0,05	
	Nee	51,3%	28,5%		
De woning is goed onderhouden	Ja	58,2%	81,8%	chi square 178,86 df 1 p<0,05	
	Nee	41,8%	18,2%		

Tabel 17: Woningkenmerken sociale huur versus koop in de 40 wijken

Beschrijvende statistieken woningen					
	Gemiddelde	Standaardafwijking	95% betrouwbaarheidsinterval		N
WOZ waarde			laagste	hoogste	
huurwoningen in de 40 wijken	€ 117.980	€ 42.326	€ 116.086	€ 119.874	1920
koopwoningen in de 40 wijken	€ 170.493	€ 80.212	€ 165.811	€ 175.174	1130
Gasverbruik(euro's/jaar)					
huurwoningen in de 40 wijken	€ 1.104,00	€ 561,73	€ 1.079,37	€ 1.129,66	1920
koopwoningen in de 40 wijken	€ 1.294,25	€ 673,69	€ 1.254,00	€ 1.333,00	1130
Elektraverbruik(euro's/jaar)					
huurwoningen in de 40 wijken	€ 2.191,91	€ 1.249,08	€ 2.136,01	€ 2.247,82	1920
koopwoningen in de 40 wijken	€ 2.860,96	€ 1.577,97	€ 2.768,00	€ 2.953,00	1130
Waterverbruik(euros/maand)					
huurwoningen in de 40 wijken	€ 14,36	€ 4,72	€ 14,15	€ 14,57	1920
koopwoningen in de 40 wijken	€ 16,75	€ 4,77	€ 16,47	€ 17,03	1130
Netto Woonquote					
huurwoningen in de 40 wijken	37,14	16,35	36,41	37,87	1920
koopwoningen in de 40 wijken	22,81	14,46	21,96	23,65	1130

Tabel 18: Woningkenmerken sociale huur versus koop in de 40 wijken

Huur versus koop in de 40 wijken		2009		2012		2015	
		sociale huur	koop	sociale huur	koop	sociale huur	koop
Energieklasse	A&B	n.b.	n.b.	7,9%	8,5%	18,8%	19,7%
	C	n.b.	n.b.	25,1%	24,2%	25,0%	23,3%
	D-	n.b.	n.b.	67,1%	67,3%	56,2%	57,0%
De woning is goed onderhouden	Ja	60,2%	88,0%	55,0%	83,1%	58,2%	81,8%
	Nee	39,8%	12,0%	45,0%	16,9%	41,8%	18,2%
Leeftijd	17-34	21,7%	30,2%	23,2%	28,8%	23,5%	24,7%
	35-54	35,5%	44,8%	36,6%	45,0%	33,0%	44,3%
	55+	42,7%	25,0%	40,2%	26,3%	43,5%	31,0%

Tabel 19: Sociale huur versus koop in de 40 wijken in de tijd.

Beschrijvende statistieken woningen(nominaal)					
	Gemiddelde	Standaardafwijking	95% betrouwbaarheidsinterval		N
			laagste	hoogste	
WOZ waarde 2009(1 jan 2009)					
koopwoningen overige wijken	€ 293.062	€ 174.195	€ 291.274	€ 294.851	36453
koopwoningen in de 40 wijken	€ 195.308	€ 90.018	€ 190.610	€ 200.006	1413
WOZ waarde 2012(1 jan 2011)					
koopwoningen overige wijken	€ 294.110	€ 169.793	€ 292.340	€ 295.880	35336
koopwoningen in de 40 wijken	€ 196.934	€ 89.709	€ 192.167	€ 201.701	1363
WOZ waarde 2015(1 jan 2014)					
koopwoningen overige wijken	€ 252.638	€ 146.046	€ 251.053	€ 254.221	32649
koopwoningen in de 40 wijken	€ 170.493	€ 80.212	€ 165.811	€ 175.174	1130
Hypotheekschuld 2009					
koopwoningen overige wijken	€ 171.594	€ 128.267	€ 170.199	€ 172.988	32518
koopwoningen in de 40 wijken	€ 158.155	€ 100.021	€ 152.838	€ 163.472	1362
Hypotheekschuld 2012					
koopwoningen overige wijken	€ 191.493	€ 143.468	€ 189.879	€ 193.107	30362
koopwoningen in de 40 wijken	€ 175.797	€ 118.815	€ 169.185	€ 182.409	1243
Hypotheekschuld 2015					
koopwoningen overige wijken	€ 153.855	€ 160.421	€ 152.113	€ 155.596	32597
koopwoningen in de 40 wijken	€ 140.479	€ 105.827	€ 134.297	€ 146.661	1128
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld 2009					
koopwoningen overige wijken	€ 115.596	€ 161.966	€ 113.811	€ 117.382	31609
koopwoningen in de 40 wijken	€ 38.087	€ 105.554	€ 32.290	€ 43.884	1276
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld 2012					
koopwoningen overige wijken	€ 96.337	€ 170.250	€ 94.422	€ 98.252	30362
koopwoningen in de 40 wijken	€ 21.535	€ 119.832	€ 14.867	€ 28.203	1243
Verschil WOZ waarde-hypotheekschuld 2015					
koopwoningen overige wijken	€ 98.806	€ 168.161	€ 96.950	€ 100.631	32597
koopwoningen in de 40 wijken	€ 30.035	€ 100.379	€ 24.171	€ 35.899	1128
Netto Woonquote 2009					
koopwoningen overige wijken	23,11	15,40	22,95	23,26	37503
koopwoningen in de 40 wijken	24,84	15,58	24,06	25,63	1512
Netto Woonquote 2012					
koopwoningen overige wijken	24,55	16,89	24,37	24,72	35336
koopwoningen in de 40 wijken	26,58	16,83	25,68	27,47	1363
Netto Woonquote 2015					
koopwoningen overige wijken	22,24	15,33	22,08	22,41	32649
koopwoningen in de 40 wijken	22,81	14,46	21,96	23,65	1130

Tabel 20: Woningkenmerken sociale huur versus koop in de 40 wijken 2009, 2012, 2015