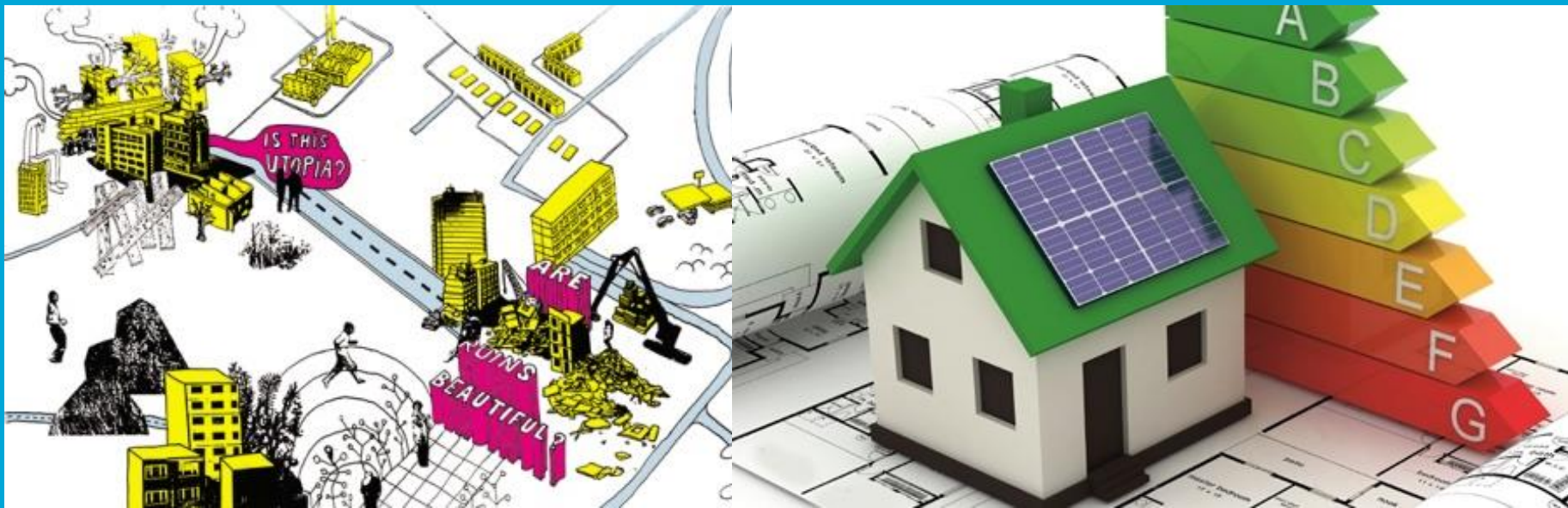


Duurzaamheidsachterstand in zwakke woonwijken

Eigenaar-bewoners perspectief



Delft – 2 februari 2018

S. Visser 1051296

Aanleiding



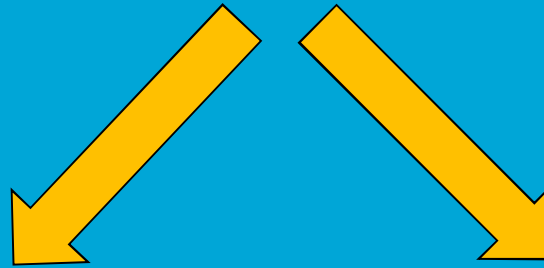
- “ Eigen ervaring
- “ Energiedoelen

Doel

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?

Kader

Eigenaar bewoners



40 wijken

Rest van Nederland

BIJLAGE 3: Veertig wijken

Gemeente	Aandachtswijk
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



Achtergrond

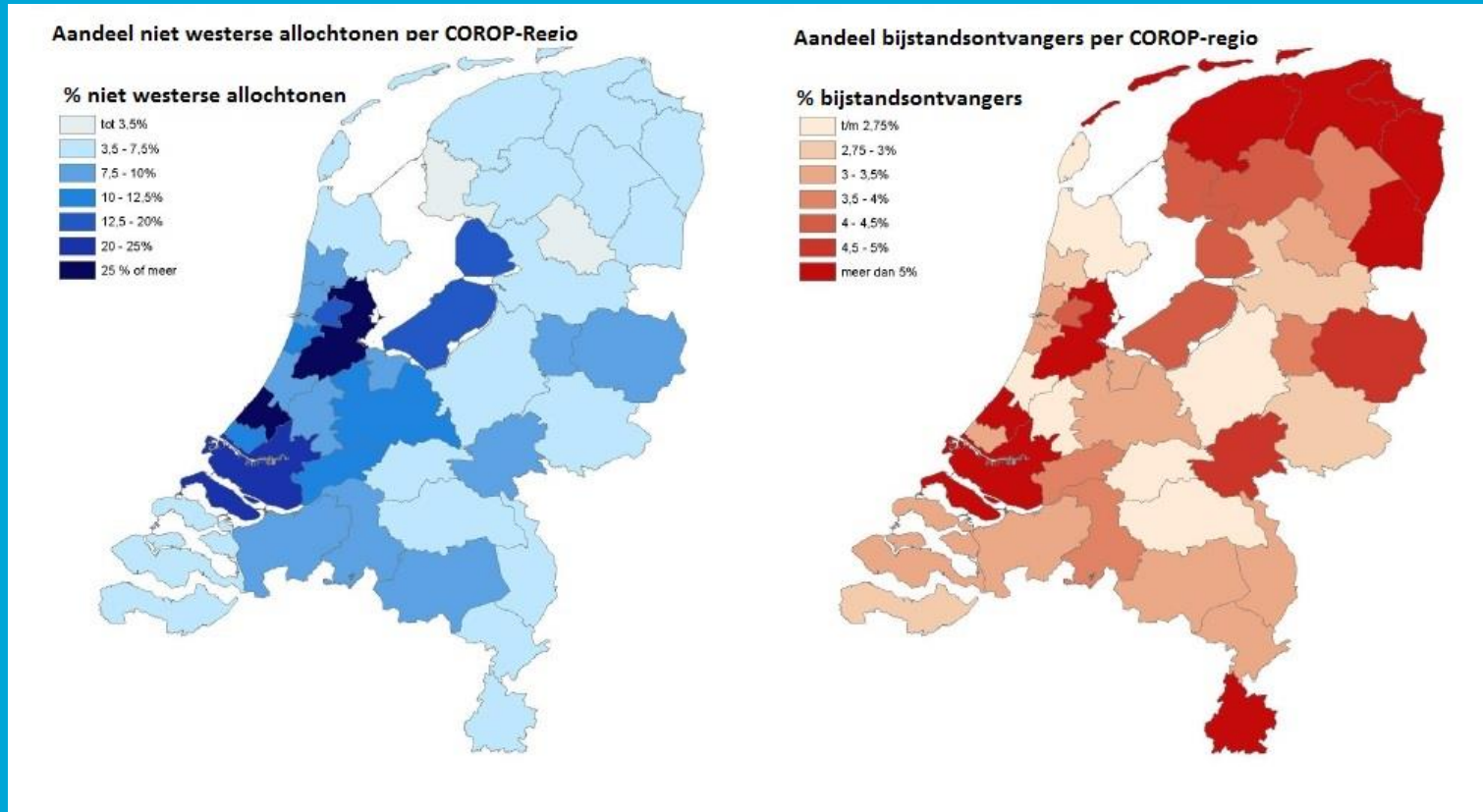


” Geen krimp in de grensgebieden

” Groei rest van Nederland

Segregatie

‘Segregatie is het ruimtelijke gevolg van verschillen en ongelijkheid in de maatschappij’



Segregatie

Afname/toename bepaalde woongroepen



Lokale woningmarkt



Sloop/nieuwbouw bepaalde woningtypen

Segregatie

3 Categorieën gevolgen

Harde effecten

Fysiek
Zichtbaar

Mismatch in vraag en aanbod van de woningmarkt
Dalende huren
Verloedering/Vervuiling

Zachte effecten

Demografische ontwikkeling
Sociale infrastructuur

Emigratie van bepaalde groepen(bv jongeren/hoogopgeleiden)

Psychische effecten

fysiek en zichtbaar

Slechter imago
Gevoel van minderwaardigheid van bewoners t.o.v. bewoners
andere wijken

Segregatie

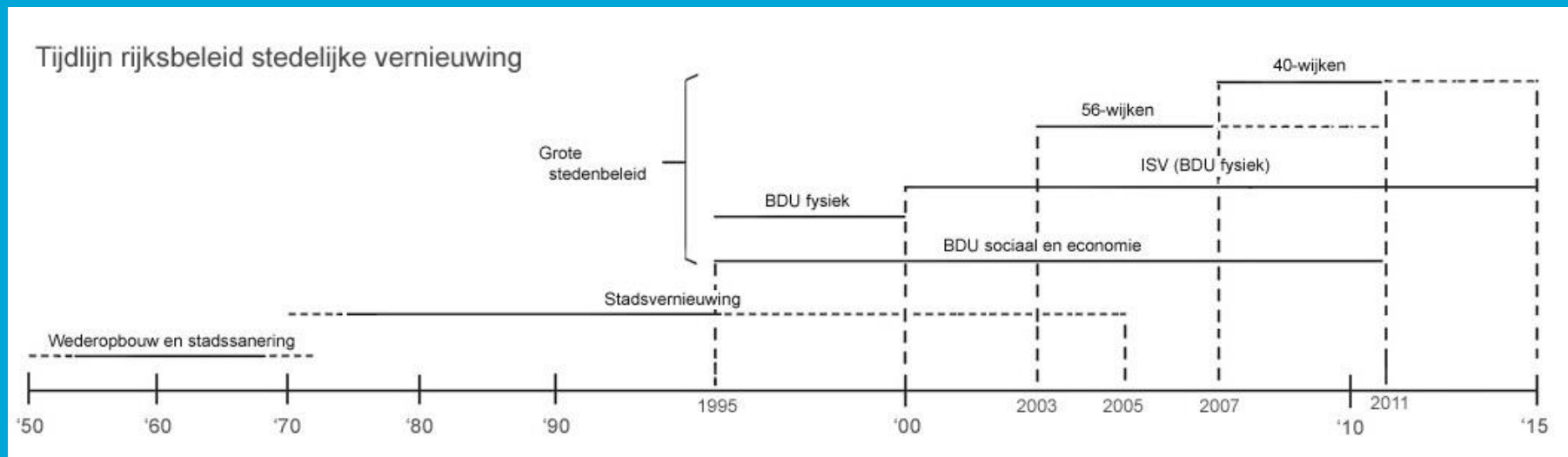
- “ Positieve effecten
- “ Negatieve effecten



Verdieping

Tweesporenbeleid

Van fysiek naar meer focus op sociaaleconomische aspecten



Duurzaamheid



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

Duurzaamheid

Corporaties naar gemiddeld B in 2021
Alle woningen naar gemiddeld A in 2030

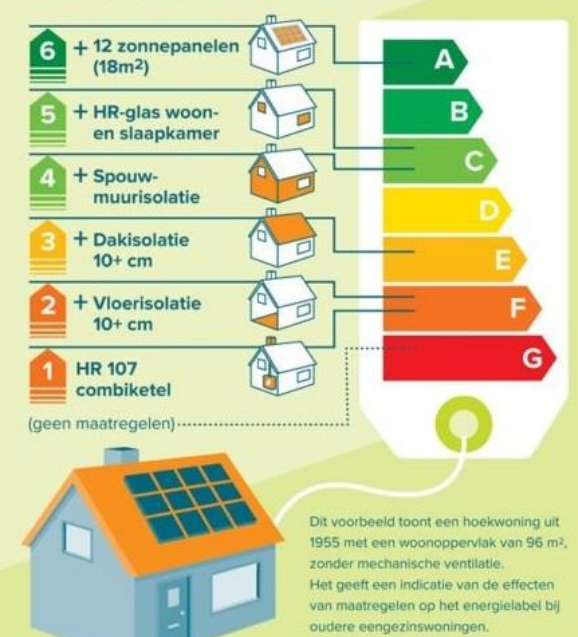
Gemiddelde energielabels op basis van woningtype en bouwperiode

Bron: AgentschapNL

Bouwperiode	Woningtype						
	Vrijstaand	2-1 kap	Tussenwoning	Maisonnette	Galerij	Portiek	Flat
t/m 1965	E	F	E F	E	E	E	E
1966-1975			E F				
1976-1979			D				
1980-1988			D				
1966-1988	D	D		C	D	C	D
1989-2000	B	C	C	C	C	B	B
vanaf 2001	A	A	A	A	A	A	A

Bron: energielabelvoorwoningen.nl

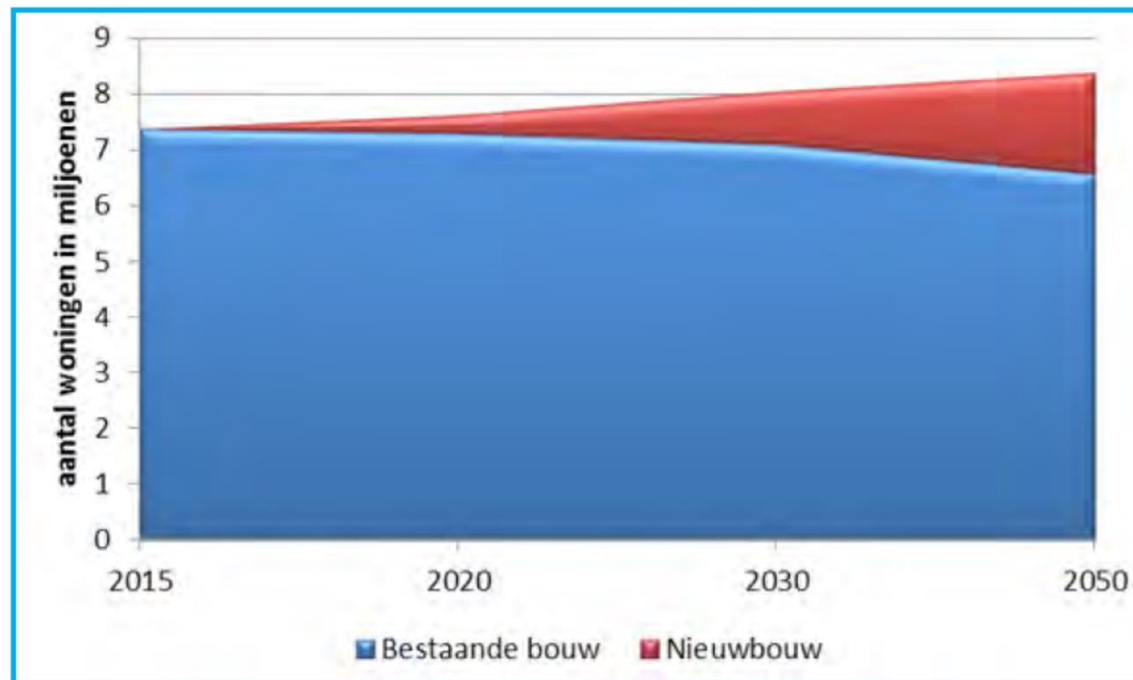
In 6 stappen van energielabel G naar A



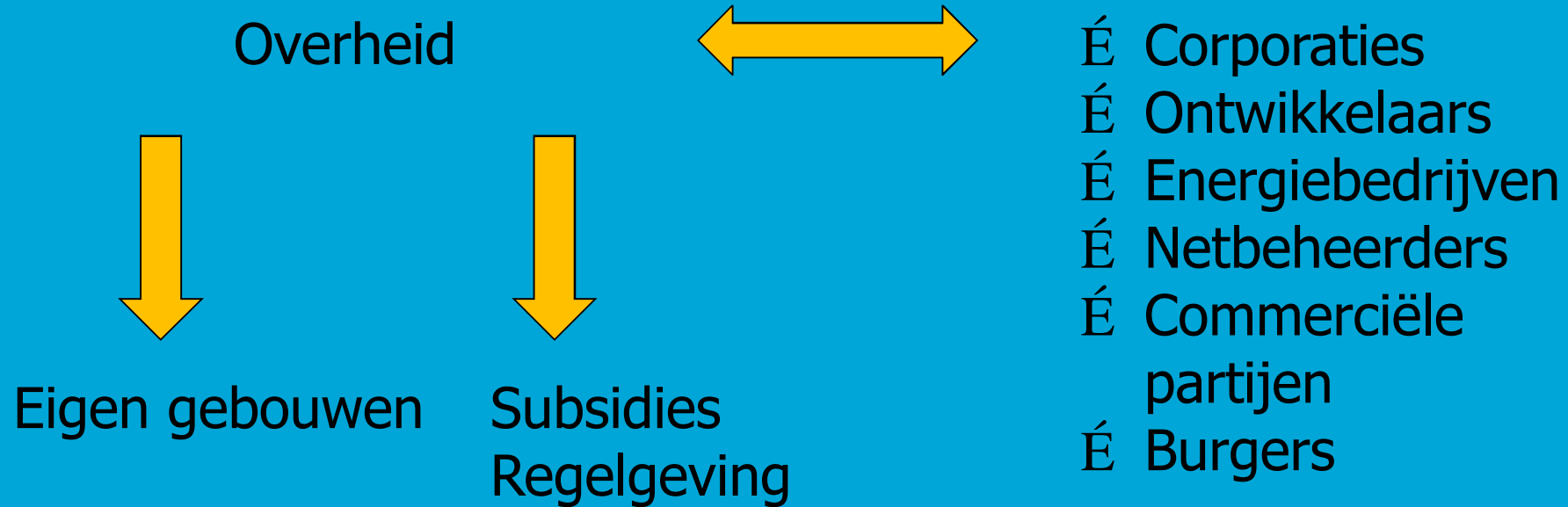
Duurzaamheid

Besparing Woningbouw

Figuur 1-3 Extrapolatie van nieuwbouw en bestaande woningbouw



Duurzaamheid



Duurzaamheid

Van Label D naar B+

Corporaties  Particulier eigenaren

Tabel 4.3: Financieringsopgave koopsector, naar type verduurzaming, 2012-2020

		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

40 Wijken

BIJLAGE 3: Veertig wijken

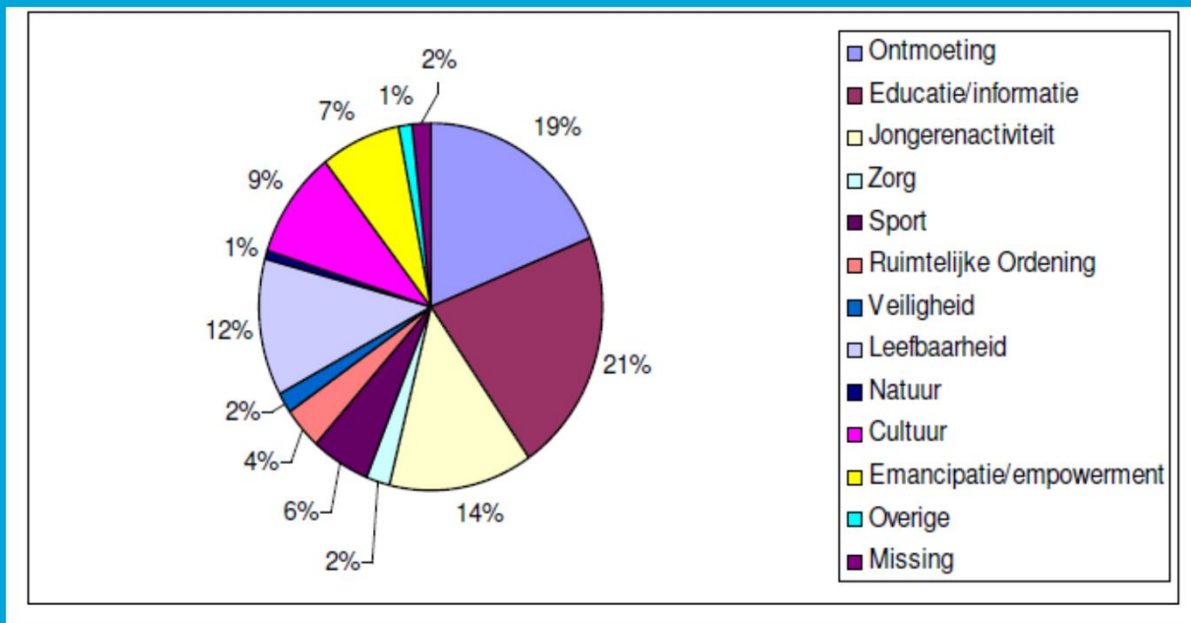
Gemeente	Aandachtswijk
Alkmaar	Overdie
Amersfoort	De Kruiskamp
Amsterdam	Amsterdam Noord
Amsterdam	Amsterdam Oost
Amsterdam	Bijlmer
Amsterdam	Bos en Lommer
Amsterdam	Nieuw-West
Arnhem	Het Arnhemse Broek
Arnhem	Klarendal
Arnhem	Malburgen/Immerloo
Arnhem	Presikhaaf
Den Haag	Den Haag Zuidwest
Den Haag	Schilderswijk
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

40 Wijken

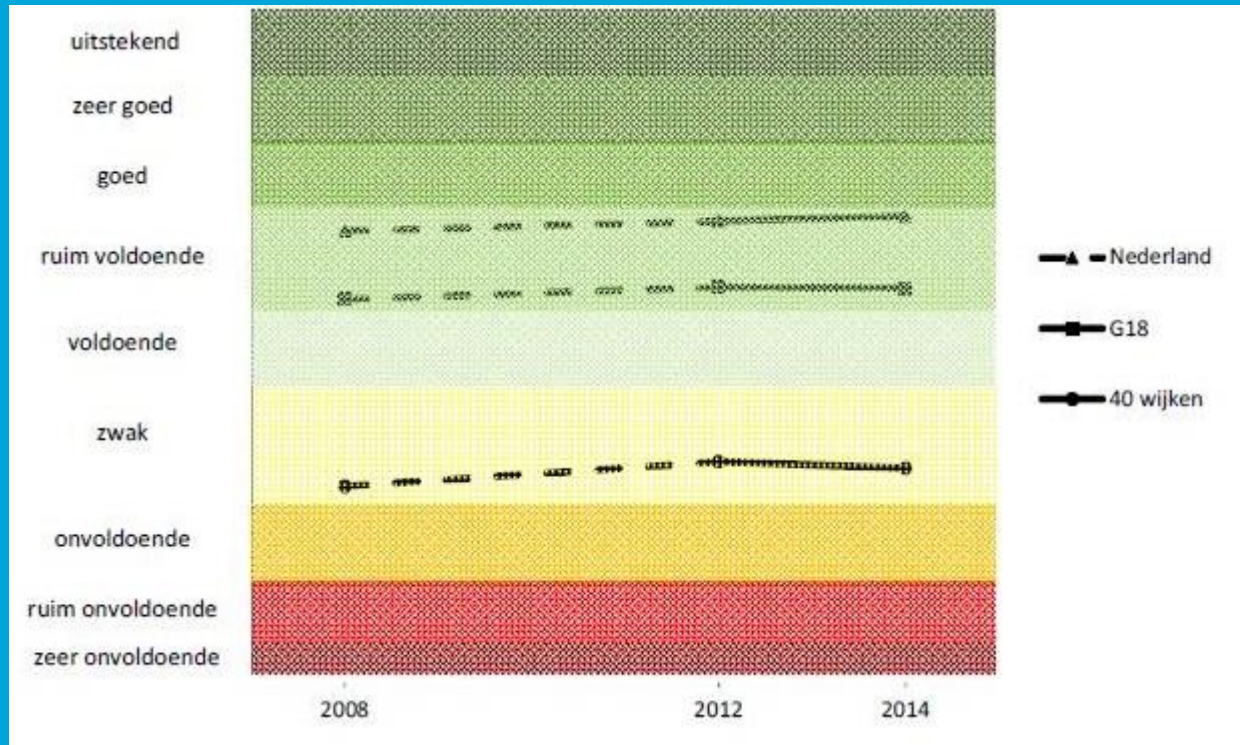
Investerings

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



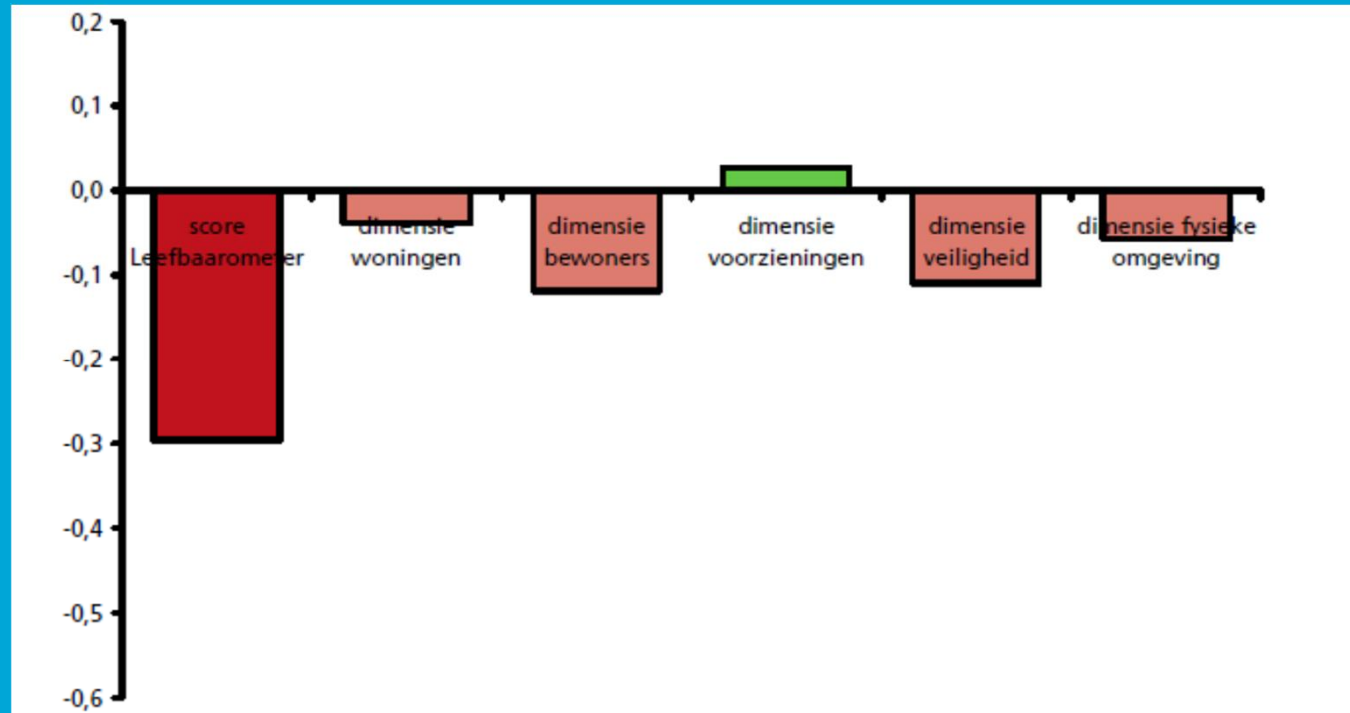
40 Wijken

Leefbaarheid

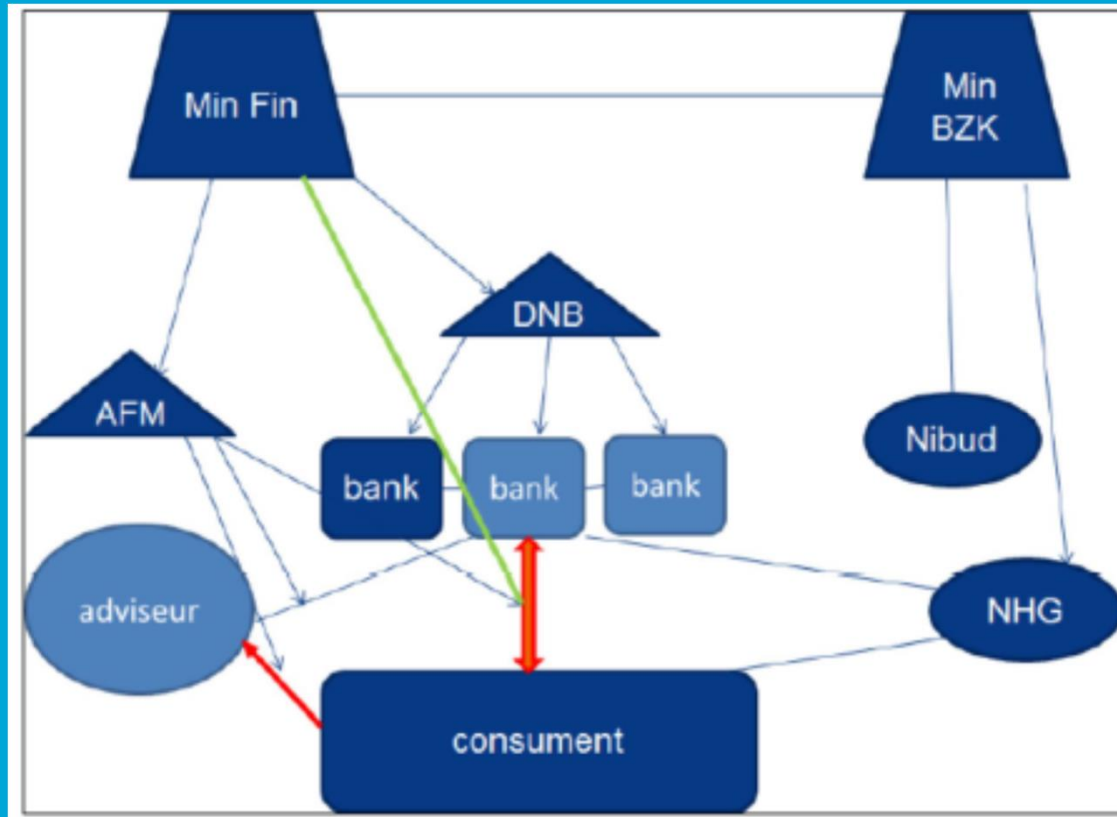


40 Wijken

40 wijken ten opzichte van G18



Financieel



Bron: NIBUD

Woonquote

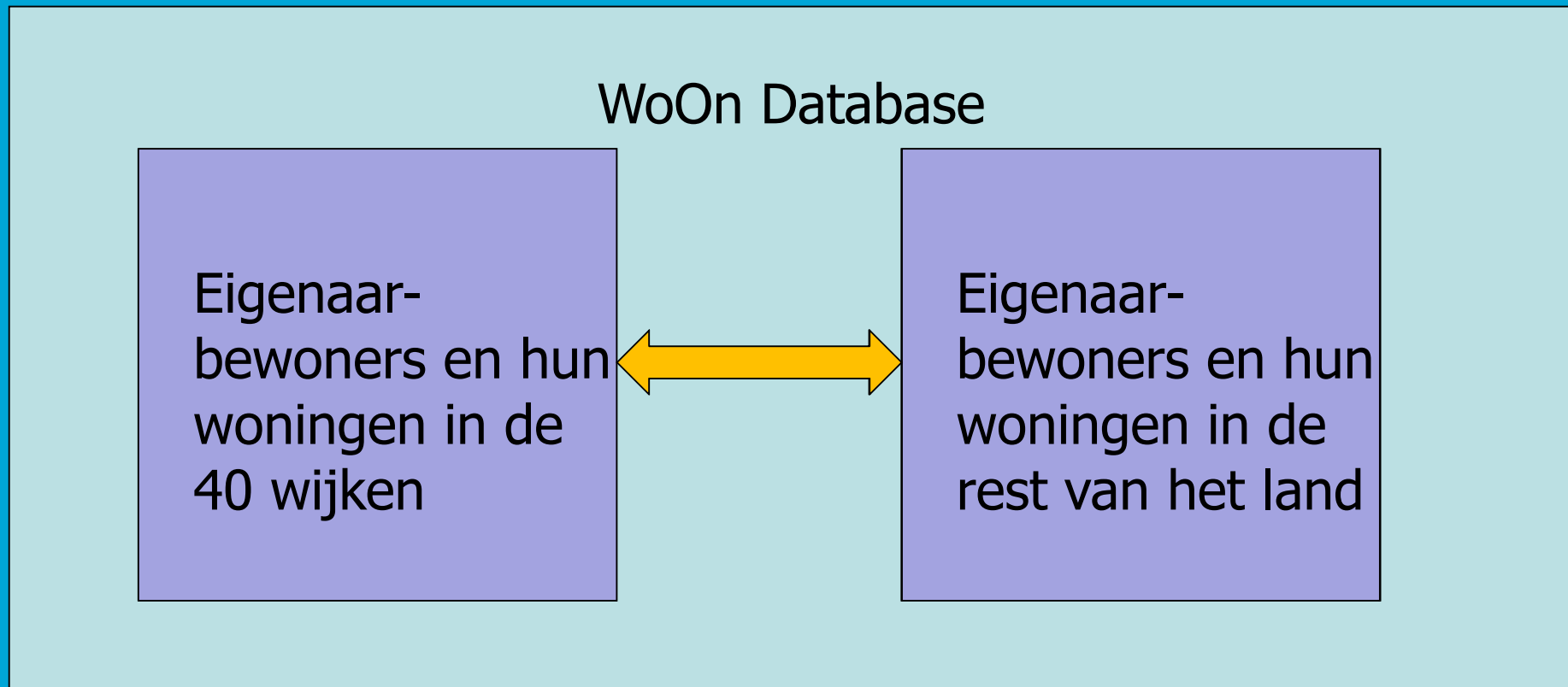
Hypotheeken

Nibud

Slide 20 of 33

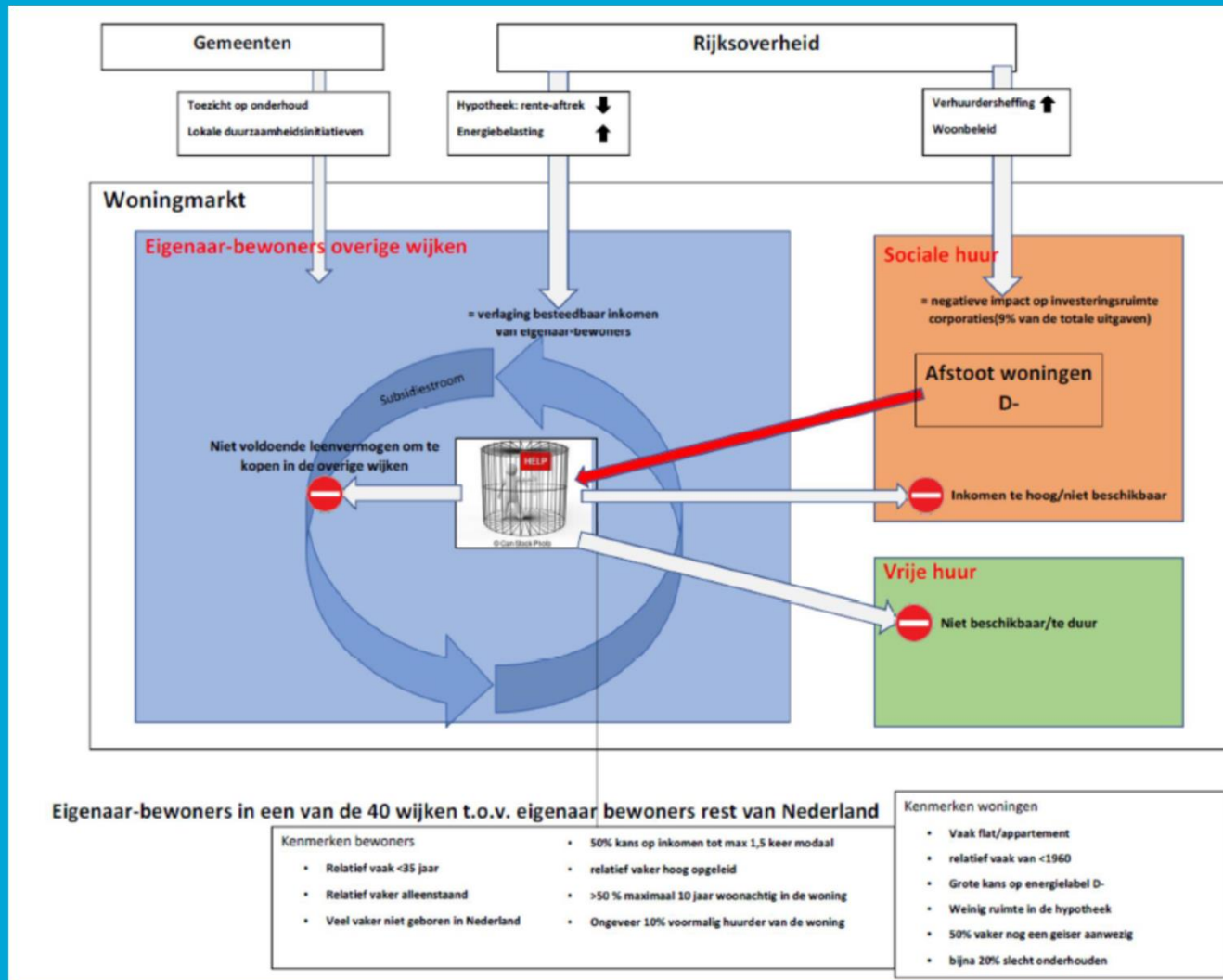
Onderzoeksopzet

Eigenaar bewoners in de 40 wijken



Slide 21 of 33

Resultaten



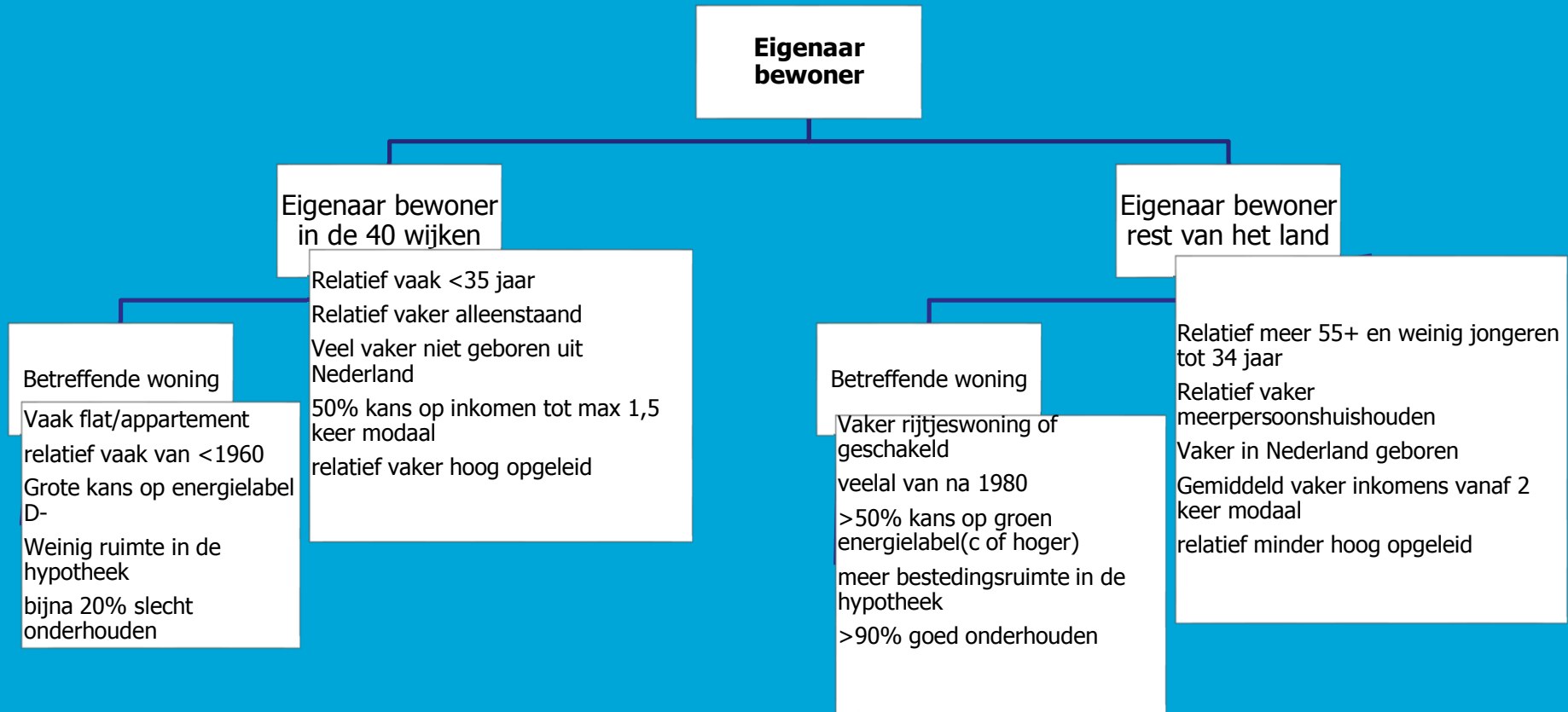
Onderzoeksopzet

Eigenaar bewoners in de 40 wijken

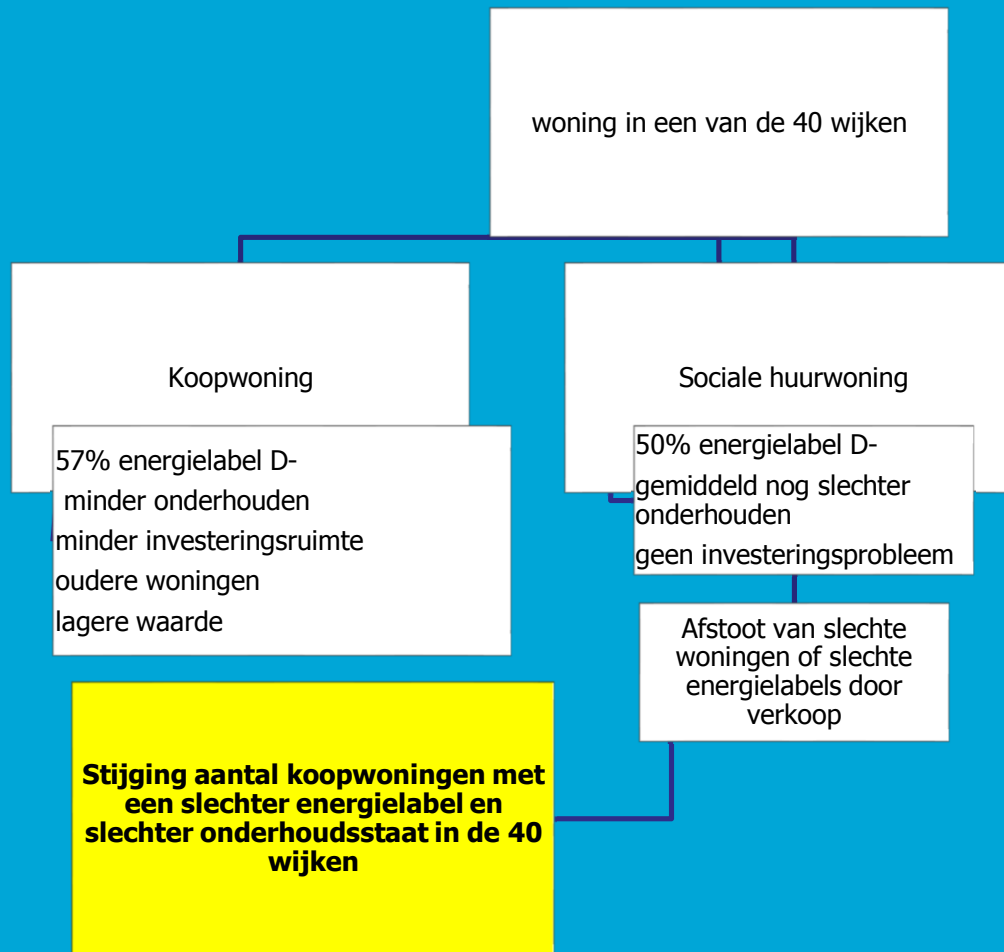
Bewonerseigenschappen
Geslacht
Leeftijd
Geboorteland
Huishoudsamenstelling
Inkomen
Hoogst voltooide opleiding
Aantal uren werk per week
Wanneer gekocht
Voormalig huurder van de

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

Resultaten

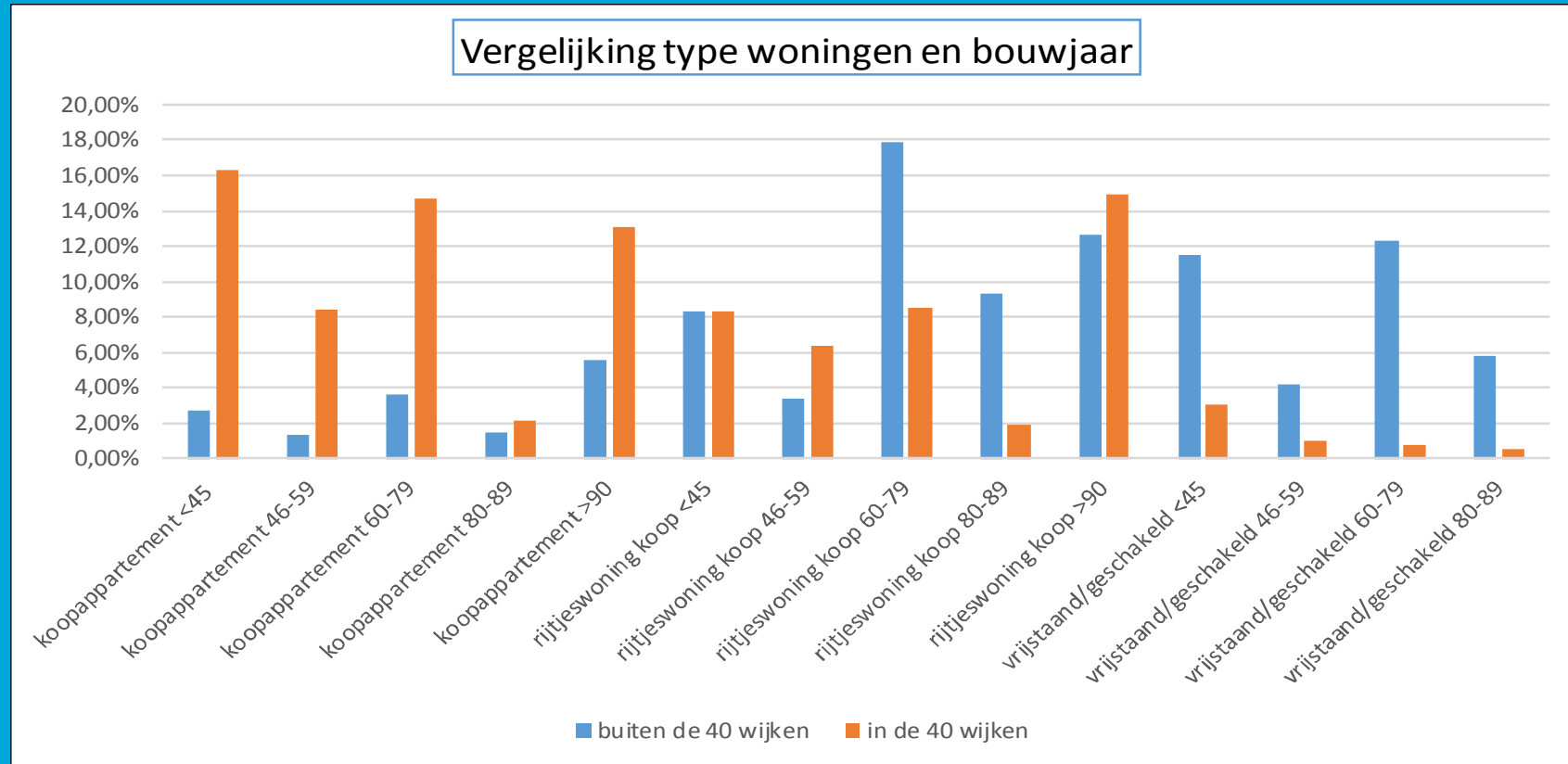


Resultaten



Resultaten

Logistische regressie



Validatie

- “ Woonbeleid via corporaties
- “ Ook voor gemeenten is de groep lastig bereikbaar/te activeren
- “ Kooi herkenbaar op gemeentelijk niveau
- “ Afspraken gemeenten-corporaties

Synthese

Í We willen liever betere kwaliteit in ons bezit en de slechte woningen liever afstoten. Hetzelfde geldt voor een energielabel, we hebben liever een goed energielabel in ons bezit dan een slecht label, dus die verkopen we.Í

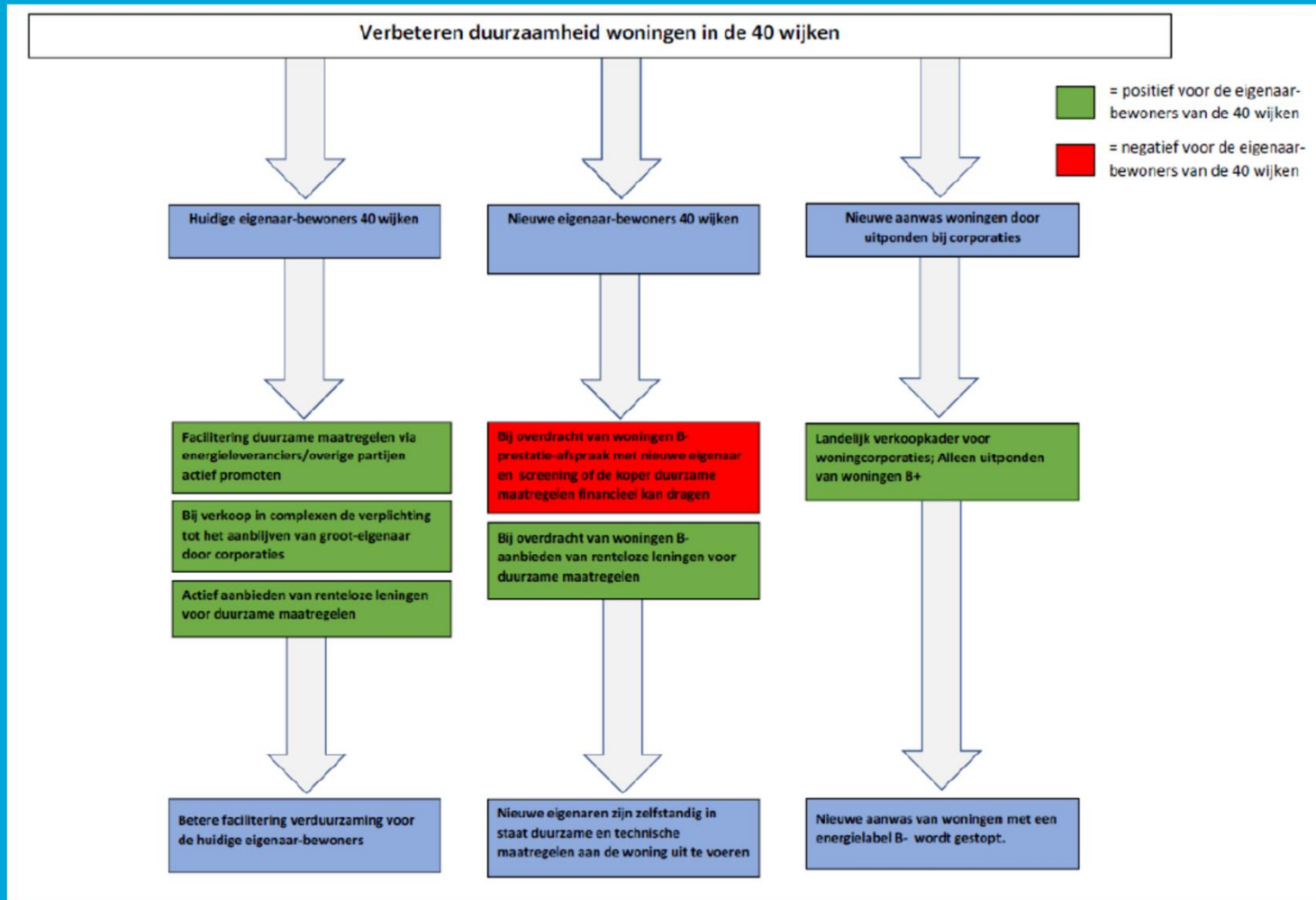
Í Wij hebben namelijk een doelstelling om een minimaal aantal woningen in de laagste huurklasse beschikbaar te houden, dus dat borgt dat er voldoende van dat soort woningen beschikbaar blijven.Í

Í Vervolgens is onze gemeente recentelijk met een verkoopkader gekomen voor corporaties. Hierin hebben zij gesteld dat verkopen aan een minimale kwaliteitseis moet voldoen. Druist tegen de woningen in waar wij van af willen en ontstaat een conflict. Í

Conclusie

- É *Eigenaar bewoners moeilijk in beweging te krijgen tot investeren in duurzaamheid*
- É *Beleid zal meer focus moeten hebben op:*
 - Wie wonen er*
 - Hoe bereiken we deze groep mensen*
- É *Verdere segregatie op onderhoud en duurzaamheid*

Aanbevelingen



Discussie

- “ Netto woonquote
- “ Opwaardering bestaande woningvoorraad
- “ Regeerakkoord

Vervolg op dit onderzoek

- “ Aanvullende analyse
- “ Onderzoeken van mogelijkheden voor de bewoners zonder eigen investeringsmogelijkheden

