

Prestatieafspraken

Gemeente Eindhoven en de Eindhovense woningcorporaties



gemeente Eindhoven

'thuis

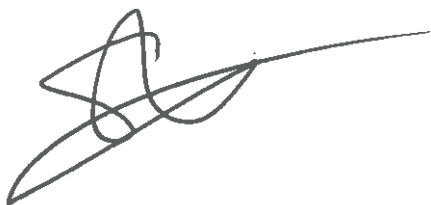
TRUDO

vitalis  **sociale woonvormen**


WOONBEDRIJF

WOONinc.

Gemeente Eindhoven
Dhr. ir. G.C.F.M. Depla
Wethouder Financiën, Dienstverlening en
Organisatie
(ter vervanging van Mw. drs. M.C.T. Fiers
Wethouder Wonen, Wijken, Ruimte en
Burgerparticipatie)

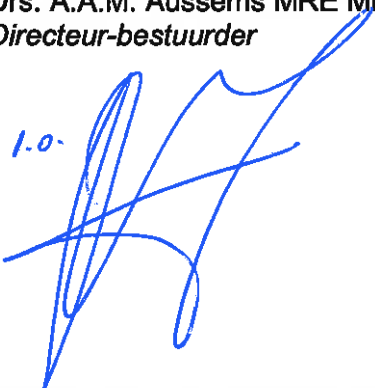


Woonstichting 'thuis
Mw. Drs. H.A.M. Van der Hert
Directeur-bestuurder

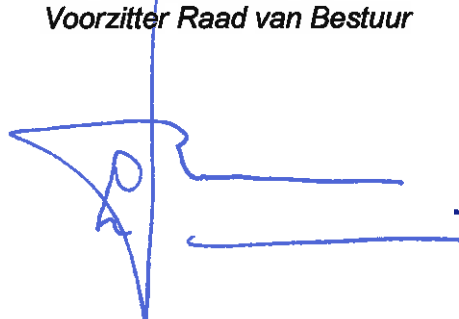


Stichting Trudo
Drs. A.A.M. Aussems MRE MFE MMO
Directeur-bestuurder

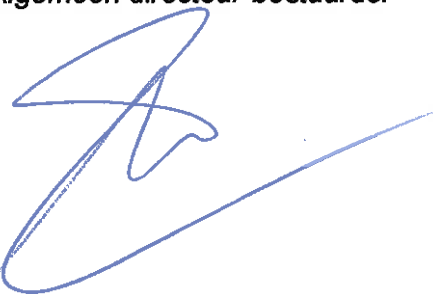
1.0.



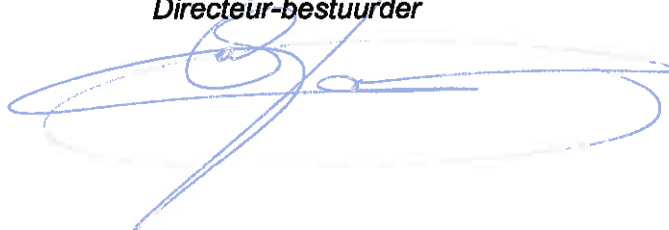
Stichting Vitalis Sociale Woonvormen
Dhr. L.J.J. Rulkens RA
Voorzitter Raad van Bestuur



Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Mw. ir. I. de Boer
Algemeen directeur-bestuurder



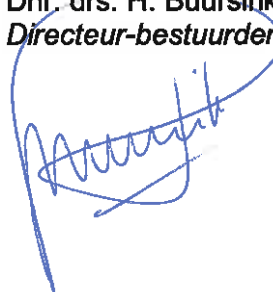
Stichting Wooninc.
Mw. J.A.P.M. Pijnenburg
Directeur-bestuurder



Dhr. drs. M.T. Eggermont RA
Algemeen directeur-bestuurder



Dhr. drs. H. Buursink
Directeur-bestuurder



Preambule: prestatieafspraken 2013

De gemeente Eindhoven en de Eindhovense woningcorporaties maken al enige jaren prestatieafspraken. Daarin staat verwoord welke bijdrage wij leveren aan wonen en leven in onze stad. Met ingang van 2011/2012 formuleren we jaarlijks kort en bondig onze visie op de stad Eindhoven: waar staan we en waar willen we naar toe? Wat is de stip op de horizon?

En vooral: waar is een gebundelde extra inzet nodig?

De prestatieafspraken nieuwe stijl worden hierdoor meer een 'stollingsmoment' in een continu proces van samenwerken. Samen staan we stil bij wat gemeente en corporaties de komende jaren zien als prioritaire thema's. Thema's bovendien die alleen door samenwerking goed kunnen worden aangepakt. Overigens betekent dat niet dat alle afspraken door alle partijen moeten worden uitgevoerd. We kijken goed naar wie welke opgave het beste kan oppakken en daarbij de rol van trekker wil vervullen.

De prestatieafspraken zijn ter advisering voorgelegd aan de huurdervertegenwoordigingen van **'thuis**, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc. Allen hebben positief geadviseerd.

De prestatieafspraken zijn dus nadrukkelijk 'extra': ze komen bóven op de reguliere werkzaamheden die alle partijen in de stad zelf al vervullen en waar zij ook onverkort mee doorgaan. Denk bijvoorbeeld aan het schoon, heel en veilig houden van onze woonomgeving en de investeringen in woningonderhoud en nieuwbouw. Ook blijven de woningcorporaties zich verantwoordelijk voelen voor hun basistaak: het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in staat zijn zich op de woningmarkt te redden. Ook zij moeten zich welkom (blijven) voelen in deze stad. Dat betekent onder meer dat zorgvuldig wordt omgegaan met onze kernvoorraad aan betaalbare woningen.

De impact van het regeerakkoord 'Bruggen slaan' moeten wij nog beoordelen, dit gebeurt wanneer de precieze uitwerking van de regeringsplannen duidelijk wordt. Denk onder meer aan de verhouding tussen gemeente en de corporaties die mogelijk wijzigt, de forse heffingen waar de corporaties mee te maken krijgen en de gemeente die weer extra moet bezuinigen, maar wel extra taken krijgt toegewezen. Deze maatregelen hebben zonder twijfel invloed. De precieze effecten op het huurbeleid, de investeringen in de stad en de bestaande voorraad en de leefbaarheid in wijken brengen wij in 2013 in beeld.

We willen onderzoeken hoe onze samenwerking versterkt kan worden binnen de kaders van dit regeerakkoord, door bijvoorbeeld gebiedsgerichte investeringen beter op elkaar af te stemmen. Het 'Eindhovense samenwerkingsmodel' kan dan breder in Nederland een voorbeeldwerking hebben en wellicht zelfs navolging krijgen.

Onze visie op Eindhoven

Over de afzenders en de prestatieafspraken 'nieuwe stijl'

De gemeente Eindhoven en de woningcorporaties ('**thuis**, Trudo, Vitalis, Woonbedrijf en Wooninc.) maken jaarlijks afspraken over welke bijdrage een ieder levert aan het goed wonen in deze stad (de zogenaamde prestatieafspraken). Met ingang van 2011 formuleren we voortaan jaarlijks onze visie op de stad Eindhoven: waar staan we en waar willen we naar toe? Wat is de stip op de horizon? En vooral: waar is een gebundelde extra inzet nodig? Opnieuw zijn we in het najaar van 2012 bij elkaar gekomen om onze inzet voor 2013 te bepalen. In een tweedaags gesprek hebben we onze visie op de stad geactualiseerd, door nadrukkelijker naar het 'DNA' van de regio te kijken. Anders gezegd: wat is de historisch-geografische achtergrond van het gebied waarin wij werken en hoe werkt deze ook nu nog door in onze cultuur en dagelijks handelen. Waar liggen onze wortels, wat is onze kracht en hoe vertalen we die naar heden en toekomst? En wat betekent dat voor de opgaven die wij signaleren en onze samenwerking? Bij dit alles hebben we nog niet de consequenties van het regeerakkoord 'Bruggen Slaan' kunnen meenemen; de consequenties van dat akkoord zullen in de loop van 2013 duidelijker worden en van ons om passende antwoorden vragen. In de voorliggende prestatieafspraken blikken we vooruit: welke thema's krijgen in 2013 een extra gezamenlijke inzet? In een separaat document kijken we terug wat voor 2012 de ambities waren en wat er is bereikt.

Waar komt de stad vandaan?

Eindhoven ligt op het scharnierpunt van twee gebieden met een heel eigen cultuur. Aan de ene kant de Hollandse delta, waar zich in de afgelopen eeuwen in steden als Brugge, Antwerpen en Amsterdam een cultuur van ondernemerschap en koopmansgeest heeft ontwikkeld. Plannen en initiatieven worden hier al eeuwenlang 'van onderop' ontwikkeld, in vennootschappen en coöperaties. Pas na de Tweede Wereldoorlog mengde de overheid zich hier in de gang van zaken, daarvoor stuurden burgers zelf de inrichting van hun dorpen en steden aan. Aan de andere kant is er het landschap van de Kempen, een gebied dat pas laat verstedelijkte en eeuwenlang een lege indruk maakte. Hier ontstond een bewoningsgeschiedenis van kloosters, landbouwkolonies, militaire kampen en bedrijfsdorpen. Eindhoven heeft zich vanuit deze geschiedenis de afgelopen eeuw sterk ontwikkeld als werkstad. De opkomende industrie stimuleerde dat mensen van buiten zich hier vestigden. Grote ondernemingen zoals Philips en DAF hebben de toon gezet en de stad haar 'DNA' gegeven. Voor arbeiders uit het hele land was en is het aantrekkelijk om hier te komen werken, maar zeker ook te wonen. Ze kwamen overal vandaan: eerst uit Drenthe en Friesland, later uit Spanje en Marokko, nu van over de hele wereld. De grote ondernemingen namen hun verantwoordelijkheid en bouwden voor deze arbeiders woningen en -buurten, die later door de woningcorporaties werden overgenomen. Een bijzondere ontstaansgeschiedenis, waar we met recht trots op kunnen zijn. Deze buurten en woningcomplexen bepalen nu nog in belangrijke mate de woonsfeer van Eindhoven. Dat mensen uit allerlei windstreken hier naar toe komen, heeft ook iets te maken met de cultuur en de typisch Brabantse gastvrijheid. Als je hier eenmaal bent, word je opgenomen: iedereen hoort erbij.

Waar staat Eindhoven nu?

De ligging van Eindhoven in de Eur-delta, het gebied van Rijn, Maas en Schelde, is sterk bepalend voor onze stad en regio. Een gebied met 30 miljoen inwoners, dat concurreert met andere metropolitane delta's. Eindhoven ligt hier strategisch in het midden. Aan de ene kant is er een sterke relatie met de Randstad en Amsterdam in het bijzonder, via de A2-zone. Aan de andere kant zijn er sterke banden van onze brainport met het ELAT-gebied: Eindhoven, Leuven, Aken/Luik en Hasselt. Die combinatie biedt volop kansen. De intensiteit van kennis is hier groot, er ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden en landsgrenzen zijn steeds minder van belang. Die samenwerking gaat terug op de cultuurhistorie van dit gebied: er is sprake van een hernieuwd corporatisme. Ondernemers, overheden en kennisinstellingen werken bijvoorbeeld intensief samen. Maar ook burgers organiseren zich steeds vaker via coöperatieve wegen, bijvoorbeeld rond collectieve energievoorziening, buurtcoöperaties en 'slimmer leven'.

Het resultaat van alle inzet is dat we ons in 2012 de slimste regio van de wereld mogen noemen; in 2013 is Burgemeester van Gijssel zelfs voorzitter van dit selecte internationale gezelschap. De combinatie van technologie en maakindustrie heeft zich doorontwikkeld naar een combinatie van high-tech en design. Eindhoven is voortdurend in staat op slimme manieren innovaties tot stand te brengen: slimme mensen maken een slimme stad. Daarnaast is Eindhoven opgeklommen tot de tweede economie van Nederland; we prijzen ons daar gelukkig mee. Overigens wel vanuit het besef dat een dergelijke koppositie geen onveranderlijk gegeven is; het is een kwetsbare positie waar voortdurend hard voor geknokt moet worden.

Qua wonen en cultuur is het in onze stad goed toeven. Eindhoven wordt wel een 'super village' genoemd: een superdorp. Er is hier veel leefkwaliteit, in een fijnmazige stedelijke structuur die ontstaan is door samensmelting van dorpen. Zij geven de buurten en wijken van Eindhoven identiteit. En niet alleen de stad is aantrekkelijk, ook het ommeland met de dorpse kernen heeft volop kwaliteiten. Door dit alles is de trots op Eindhoven als geheel gegroeid. Grote evenementen die de stad succesvol organiseert – DutchDesignWeek, GLOW – dragen eraan bij dat Eindhoven steeds beter op de kaart wordt gezet. 040 wordt een steeds sterker 'merk'.

Waar gaat Eindhoven naar toe?

De regio Eindhoven heeft dus een uitermate sterk economisch profiel en Brainport wordt steeds meer een begrip. Behoud van dat profiel is echter niet vanzelfsprekend. Zoals gezegd: het is ook een kwetsbaar profiel, dat door de mondiale economische op- en neergang direct, ingrijpend en snel wordt beïnvloed. Bovendien is de concurrentie tussen stedelijke gebieden groot, zowel binnen Nederland en daarbuiten. De stedelijke ontwikkeling correleert steeds meer met de economische ontwikkeling en wie voorsprong wil houden, moet blijvend investeren. Investeren in een aantrekkelijke stad met een onderscheidend imago – om daarmee bewoners en bedrijven aan zich te binden en vast te houden. En die investeringen vinden alleen plaats wanneer er sprake is van voortgaande economische ontwikkeling. Ingrediënten voor dit klimaat van ondernemerschap, creatie en innovatie zijn de aanwezigheid van voldoende geschoolde mensen, de stad als proeftuin om innovaties te testen in 'living labs' en een afzetmarkt voor nieuwe producten. Kortom: Eindhoven moet zoveel mogelijk mensen aan zich binden.

Wat mensen van buiten de regio aantrekt, verbindt degenen die er wonen. Wie zich in Brainport vestigt, komt er om te studeren of te werken. De aantrekkingskracht zit in de sociaaleconomische structuur van de regio. Wie hier komt, is slim. En wie zich met de structuur van Brainport verbindt, maakt de regio weer iets slimmer. De kwaliteit van het wonen draagt hier in belangrijke mate aan bij.

Hier vloeit een essentiële en gemeenschappelijke taak voor ondermeer de gemeente en de woningcorporaties uit voort. We moeten elkaar op zo'n manier helpen en versterken dat Eindhoven Brainport als geheel verder wordt geholpen. Uiteindelijk wordt iedereen in deze stad daar beter van. Dat gebeurt door de unieke kwaliteit van het 'super village' verder uit te bouwen, met passende woonmilieus voor een breed scala aan doelgroepen. De dorpenstructuur in een fijnmazig stedelijk netwerk is sterk en onderscheidend: deze kan verder worden uitgebouwd. Daarnaast kan op een beperkt aantal plekken de stedelijke intensiteit en dichtheid worden verhoogd; gebieden als het centrum en Strijp-S zijn daarvan voorbeelden.

Onze rol in de stad: de gezamenlijke inzet van gemeente en woningcorporaties

In 2011/2012 zijn we aan de slag gegaan met zes thema's. In 2013 wordt onze inzet nog meer gebundeld: uit de evaluatie van 2012 bleek dat er behoefte was bij gemeente en woningcorporaties aan nog meer focus. Overwegingen van beschikbare energie en capaciteit spelen daarbij een rol, maar vooral de wens om datgene wat we doen goed te willen doen en resultaat te boeken. In de onderstaande paragrafen focussen we op drie thema's, waar we in 2013 en verder alleen resultaten kunnen boeken als we intensief samenwerken. Niet iedereen hoeft aan alles een bijdrage te leveren, we kijken naar een logische taakverdeling waarbij wordt uitgegaan van de kernkwaliteiten van alle partners.

Woningmarkt: beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het thema van de woningmarkt is ten dele nieuw in deze prestatieafspraken. De subthema's 'arbeidsmigranten' en 'Kenniswerkers' zijn hierin ondergebracht. Daarnaast zijn nieuwe deelonderwerpen toegevoegd, waaronder wonen en zorg en de middeninkomens. Het zijn stuk voor stuk onderwerpen die door de crisis en de vastgelopen woningmarkt aan urgentie en actualiteit hebben gewonnen. Voor gemeente en corporaties ligt er een gezamenlijke taak om te kijken hoe de Eindhovense woningmarkt in beweging kan worden gehouden. Beschikbaarheid en betaalbaarheid spelen een centrale rol in de discussie.

Duurzame stad in Brainport: groene woningen en zelfvoorzienende wijken

Een groot deel van de creativiteit en ontwikkelkracht van onze toptechnologische regio is gericht op de enorme uitdaging van duurzaamheid. Daarbij bieden de hoge concentratie van technologie en onze cultuur van samenwerken – het coöperatieve DNA van Zuidoost Brabant – unieke kansen voor synergie. Voor onze samenwerking is echter nog veel belangrijker dat de toepassingen van nieuwe technologie in onze regio ten goede komen aan onze inwoners. Door onze bevolking met deze toepassingen vertrouwd te maken, krijgen ze eerder een plek in het dagelijks leven. Op die manier ontstaat een 'living lab', of een testmarkt voor vernieuwende producten. De ambitie voor 2013 weerspiegelt dit gedachtegoed. We zetten op drie vernieuwende deelthema's: de energie-coöperatie, de duurzame woning en de energie-exploitatiemaatschappij.

Supervillage: onderscheidende woon- en werkmilieus

Eindhoven en de omliggende regio houden een economische sterke positie wanneer zij aantrekkelijk zijn voor bedrijven en kenniswerkers. De kwaliteit van leven – in de volle breedte – speelt hierbij een belangrijke rol. Onderscheidend kenmerk van 040 ten opzichte van andere stedelijke gebieden is juist ons kleinschalige dorpsstedelijk netwerk met de voordelen van de stad: het *supervillage*. Deze kwaliteit bindt bewoners aan de regio, hoe kan deze kwaliteit verder worden uitgebouwd? Dat wordt in 2013 nader onderzocht met onder meer een debattenreeks waarin de kwaliteit van leven in Eindhoven wordt onderzocht. Thema's die daarbij aan de orde komen zijn de verbinding tussen stad en ommeland, het groene wonen, de kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus en voorzieningen en de

verbindingen tussen groepen bewoners. Niet alleen aandacht dus voor de fysiek-ruimtelijke kant, maar ook voor de sociaal-ruimtelijke dimensie.

Onze gezamenlijke aanpak met betrekking tot de wijkopgave wordt verder geoperationaliseerd, met als doel om in 2014 te komen tot de aanwijzing van de actiegebieden 2015-2018. Per actiegebied worden de beoogde interventies bepaald en worden afspraken gemaakt over de inzet per partij (samen programmeren).

De gemeente, Trudo en Stichting Ruimte nemen in 2013 het initiatief om een website 'huisvesting creatieve sector' te ontwikkelen en operationeel te maken, in de tweede helft van 2013. Na de pilotfase staat deelname aan het online platform open voor andere partijen en kan de website commercieel geëxploiteerd worden.

De drie thema's nader uitgewerkt

1 Woningmarkt: beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het thema kort belicht

Eindhoven is onderdeel van een regionale woningmarkt. Een markt waarop veel gebeurt. Zo is sprake van veel onderlinge verhuizingen tussen de gemeenten in de regio. Dat vraagt om een goede samenwerking tussen de betrokken gemeenten; niet alleen op het gebied van de woonruimteverdeling, maar bijvoorbeeld ook over het bouwbeleid (nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad). Die samenwerking wordt voortdurende aangepast op de nieuwe realiteit.

De dynamiek op de woningmarkt wordt de laatste jaren sterk beïnvloed door de voortdurende crisis. De crisis op de financiële markten leidt tot stagnatie en vraaguitval op de vastgoed-/woningmarkt, een overprogrammering van woningen en financiële tegenvallers/risico's voor gemeenten, corporaties en particuliere ontwikkelaars. Ook in Eindhoven worden de gevolgen merkbaar, bijvoorbeeld door de stagnatie in de ontwikkeling van nieuwe projecten.

De stand van zaken

Tegen de achtergrond van het nieuwe regeerakkoord (met daarin de nodige uitspraken over de hervorming van de woningmarkt) werken gemeente en corporaties hard aan het op gang houden van de regionale woningmarkt. Kijkend naar die markt, dan vallen de volgende zaken op:

- een groei van de bevolking, met name door toename van het aantal eenpersoonshuishoudens;
- minder transacties, lagere prijzen en meer aanbod in de koopsector en bij een aantal Eindhovense corporaties een afname van het aantal verhuizingen;
- voorsnog een gelijkblijvende bouwproductie, maar de onzekerheid neemt toe of de geprognosticeerde aantallen wel gehaald worden;
- groeiende vraag naar huurwoningen, studentenhuysvesting, beschermd wonen en naar centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus;
- steeds meer arbeidsmigranten vestigen zich hier permanent;
- een lichte afname van de kernvoorraad van de corporaties, met name bij woningen met een huurprijs tot 366 euro;
- middeninkomens komen lastiger aan een woning;
- stijging van de woonkosten, met name voor alleenstaanden en eenoudergezinnen;
- naast kenniswerkers komen de laatste jaren ook steeds meer lage-lonen-arbeidsmigranten naar deze regio, met name in de productiesector. Veel van deze buitenlandse werknemers komen uit midden- en oost- Europa.

Onze ambitie voor 2013

Gemeente en corporaties komen, met bovenstaande ontwikkelingen in het achterhoofd, tot de conclusie dat de woningmarkt in Eindhoven het moeilijk heeft maar nog niet is gestagneerd. Naast de algemene afspraken over onder meer de omvang van de kernvoorraad wordt in 2013 aan de volgende thema's extra aandacht gegeven:

Afstemming over regionale afspraken

De gemeente zorgt voor afstemming met de corporaties over de regionale afspraken die worden gemaakt in het kader van de herijking van het regionale BSGE/BOR convenant.

Monitor woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Dat vraagt om monitoring en het delen van kennis en ervaringen. Gemeente en corporaties stellen een gezamenlijke werkgroep in en kunnen daarbij gebruik maken van o.a de resultaten van het Woonkostenonderzoek (bijlage) dat in 2012 is uitgevoerd. Daarnaast kan vanaf 2013 gebruik worden gemaakt van de informatie die verzameld, ontsloten en geanalyseerd wordt door het expertisecentrum dat de TU/e. Dit centrum is een recent initiatief in opdracht van de regiogemeenten, corporaties en marktpartijen. Ook een voorbeeld van slim samenwerken.

De kernvoorraad

De kernvoorraad (alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 681) bestaat in 2013 uit ruim 45.000 woningen. Daarvan zijn er circa 39.500 woningen in bezit bij de corporaties. De doelgroep (huishoudinkomen maximaal 34.229,- €) bestaat uit ruim 43.000 huishoudens. Er is dus sprake van een passende kernvoorraad, zeker gezien het feit dat Eindhoven daar bovenop nog eens ruim 14.500 sociale koopwoningen telt. In de periode tot eind 2016 neemt de voorraad licht af, tot circa 41.000 woningen. Daarmee blijft een voldoende grote kernvoorraad in stand. Deze ontwikkeling past binnen de regionale afspraken om de scheefheid te verminderen. Gemeenten en corporaties houden de ontwikkeling in de kernvoorraad scherp in de gaten, onder andere met het oog op de gevolgen van het nieuwe regeerakkoord.

Arbeidsmigranten

Steeds meer arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa komen naar onze regio en vestigen zich hier permanent. In 2012 is een Stuurgroep Arbeidsmigranten ingesteld, die de regionale verklaring arbeidsmigranten heeft opgesteld. Landelijk geldt Eindhoven hiermee als pilotregio. Onze doelstelling voor de langere termijn is om een passend huisvestingsaanbod voor deze groep te creëren, inspeland op de aard en de duur van het verblijf. In 2018 moeten er 1.000 verblijfsplaatsen zijn gerealiseerd. Onze partners daarin zijn belangenorganisatie Migrada, beheerorganisaties, de regiogemeenten en werkgevers. Voor 2013 staat de ontwikkeling en oplevering van 200 plaatsen op de rol, gevolgd door 200 plaatsen tussen 2014-2018. Ook wordt de 'systeemachterstand' in de woningtoewijzing weggenomen (bij permanente vestiging).

Kenniswerkers

Dé kenniswerker bestaat niet. Om die reden zetten we in op onderzoek waardoor we meer van deze gevarieerde groep te weten komen, inclusief de woonwensen. Doelstelling is om met name de kenniswerker goed te faciliteren. Partners in deze ambitie zijn Brainport Development, Expat Center, bedrijfsleven, regiogemeenten, particuliere verhuurders en onderwijsinstellingen. In 2013 staan de volgende acties gepland. Allereerst een nadere verkenning van de huisvestingsopgave voor internationale kenniswerkers in regionaal verband (Expat Center). Dit mondt uit in een (regionaal) convenant huisvesting (internationale) kenniswerkers. Ook participeren we in het onderzoek naar de huisvestingsbehoefte van Kenniswerkers door de Universiteit van Amsterdam, in opdracht van NWO/Platform 31.

Wonen en zorg

Een toenemend aantal senioren en bijzondere doelgroepen vraagt om zelfstandige woonruimte, waarbij zorg op afroep beschikbaar is. We streven naar een situatie waarin mensen in hun eigen omgeving de noodzakelijke zorg en welzijn krijgen geboden en gebruik kunnen maken van de wijkgerichte zorg- en welzijnsinfrastructuur. Om dat doel te bereiken wordt nauw samengewerkt met de zorgorganisaties (GGZ, Lunet, Neos, Vitalis, Archipel, Zuidzorg, Novadic Kentron). Voor 2013 worden verschillende onderwerpen in beeld gebracht: de verwachte instroom van nieuwe huishoudens, de eisen waar een zorgwoning aan moet voldoen en de gevolgen van meer zelfredzaamheid voor het sociale netwerk en de ondersteuning. Ook wordt samen opgetrokken rondom de regionale verdelingsafspraken.

De middeninkomens

De middeninkomens (€33.000 - €43.000 per jaar) komen lastig aan een huur- of koopwoning. Zij vormen het sociale 'cement' van de stad en moeten dus behouden blijven. Inzet is het creëren van een passend aanbod. Hierop wordt samengewerkt met beleggers/pensioenfondsen en de TU/e. In 2013 vindt monitoring plaats van het aandeel van de middeninkomens in de toewijzing en verkoop van huurwoningen. Verder worden afspraken gemaakt over:

- de omzetting door de corporaties van sociale huurwoningen naar geliberaliseerde woningen;
- de wijze waarop de corporaties de 90-procents norm hanteren (van Brussel moeten de corporaties 90 procent van hun bezit aan de primaire doelgroep toewijzen);
- de beschikbaarheid en inzet van koopproducten met korting (koopgarant, slimmer kopen) of specifieke koop- of huurproducten (bijv. kluswoningen);
- de bouwproductie.

2 Duurzame stad in Brainport: groene woningen en zelfvoorzienende wijken

Het thema kort belicht

Duurzaamheid is op alle niveaus inmiddels een centraal thema: mondiaal, Europees, nationaal en regionaal/lokaal. We moeten toe naar een leefwijze die niet ten koste gaat van onze natuurlijke omgeving en de levenscondities van toekomstige generaties. Dat vraagt om een omslag in onze cultuur en in de sociaal-economische structuur van de maatschappij. Duurzaamheid betekent soms minder groei, maar bovenal een andere, eerlijke, gezonde en houdbare groei, waarbij niet wordt ingeteerd op onvervangbare bronnen. People, planet en profit gaan daarbij hand in hand.

De duurzaamheidsagenda wordt vooral bepaald door de meest acute bedreiging. Momenteel is dat de klimaatverandering. Maar het gaat om meer: herbruikbaarheid van delfstoffen, niet-uitputtende landbouw, behoud van soortenrijkdom in planten en dieren of van cultureel erfgoed. Dit alles maakt deel uit van de grote maatschappelijke beweging die met duurzaamheid wordt aangeduid.

De stand van zaken

De creativiteit en ontwikkelkracht van onze regio komt volop ten goede aan duurzame oplossingen. Onze cultuur van samenwerken - het coöperatieve DNA van Zuidoost Brabant - gaat daarbij hand in hand met de concentratie van technologie en kennis. Het leidt er ook toe dat nieuwe toepassingen gebruikt kunnen worden door onze inwoners. De bevolking van Eindhoven staat open voor nieuwe mogelijkheden; op die manier ontstaat hier een 'living lab', oftewel een testmarkt voor vernieuwende producten. Dat kan voor duurzaamheid dé doorbraak betekenen. Zoals KPMG in het Eindhovens Dagblad van 11 december 2012 liet optekenen: *'De kracht van Eindhoven ligt in de kennis van energie, mobiliteit en de gebouwde omgeving. Bundel die krachten, zorg dat je niet alleen Brainport maar ook Sustainport wordt!'*

Gemeente en corporaties kunnen deze doorbraak door hun eigen handelen ook dichterbij brengen. Denk aan de voorbeeldfunctie met onze eigen bedrijfsvoering, duurzame nieuwbouw van woningen en maatschappelijk vastgoed, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, behoud van ruimtelijke kwaliteit en niet in de laatste plaats het involveren van onze bewoners. Aan de hand van de Natural Step-benadering hebben wij in 2012 een en ander verder uitgewerkt en samen de koers bepaald richting 'duurzaam wonen in Eindhoven'. De strategische doelen in deze benadering hebben onder meer betrekking op duurzame energie, collectief bewustzijn, gesloten kringlopen en verantwoord vervoer.

Onze ambitie voor 2013

In de prestatieafspraken voor 2012 waren voor duurzaamheid zes subthema's benoemd en vier specifieke ambities voor het jaar 2012. In het najaar hebben we het net opgehaald en daaraan de strategische doelen toegevoegd. Dat heeft voor de komende periode drie subthema's opgeleverd:

- De energietoekomst. Deze wordt opgericht naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn. De energietoekomst initieert gezamenlijke projecten rondom energiebesparing en -opwekking. We onderzoeken de koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast wordt een groot aantal lokale bedrijven benaderd voor kennisontwikkeling en -deling (waaronder de energiebedrijven).
- Duurzaamheid in de nieuwbouw. Rondom de duurzame nieuwe woning is de afgelopen tijd in binnen- en buitenland veel expertise ontwikkeld. De kunst is nu dit te vertalen naar de Eindhovense situatie. Aan de hand van de gebiedsontwikkeling van Vredeoord en concrete bouwprojecten onderzoeken we de mogelijkheden.
- Duurzaamheid in de buurt, inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij (EEM). Bij de verduurzaming van de bestaande voorraad kan een EEM een stimulerende rol vervullen. Het

haakt aan bij strategische doelen als 'lasten worden lusten' en collectief bewustzijn. De toepassing van de maatschappij wordt onderzocht in de proeftuin Aireys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (**'thuis'**).

We hebben een matrix gevuld met alle projecten die de gemeente en de corporaties volgens hun respectievelijke activiteitenbegrotingen in 2013 ondernemen in het kader van duurzaamheid. Daarbij zijn deze projecten in kolommen ingedeeld op basis van de relatie met de drie subthema's (energiecoöperatie, nieuwbouw, buurt) en in rijen op basis van de relatie met de in het kader van The Natural Step benoemde strategische doelen. Daarna zijn de matrices per partner (corporatie of gemeente) weer geconsolideerd tot een totaaloverzicht dat gecombineerde ambitie per subthema / strategisch doel weergeeft. De matrices in de bijlage maken integraal onderdeel uit van deze prestatieafspraken, in die zin dat iedere partij zich committeert aan de activiteiten in de 'eigen' matrix en zich daarmee verbindt aan de gecombineerde ambitie.

3 Supervillage: onderscheidende woon- en werkmilieus

Het thema kort belicht

Brainport Eindhoven kan haar sterke economische positie alleen behouden, wanneer zij aantrekkelijk is voor bedrijven en kenniswerkers. Dan gaat het niet uitsluitend om de aantrekkelijkheid van de economische propositie, maar vooral om 'quality of life' in de volle breedte. Maar wat houdt deze kwaliteit van leven specifiek voor 040 in? Deze vraag is temeer relevant omdat Eindhoven, in tegenstelling tot concurrerende regio's, niet beschikt over een kapitaal landschap, een stedelijke magneet, schone lucht of een aantrekkelijk klimaat. Zuid Oost Brabant is een 'comfortabele regio' waarvan de kracht ligt in de 'paradoxe combinatie van een langzame, landschappelijke thuiswereld en een snel generiek netwerk'. Of eenvoudiger gezegd: in een kleinschalig dorpsstedelijk netwerk. Dat dorpsstedelijke netwerk is niet alleen zichtbaar buiten Eindhoven, maar ook daarbinnen. Kijk maar naar de waardering voor de oude dorpen Gestel, Stratum, Strijp, Tongelre en Woensel. Op die structuur en kracht willen we verder bouwen. Niet alleen door aandacht te besteden aan fysiek-ruimtelijke vraagstukken. Ook de sociaal-ruimtelijke dimensie is van enorme invloed op de 'quality of life' en zeker zoals die door de woonconsument ervaren wordt.

De stand van zaken

De afgelopen tijd hebben we het thema Supervillage nader uitgewerkt in drie subthema's. Ten eerste het thema aantrekkelijke woonmilieus, waarbij de belangrijkste vragen zijn: welke woonmilieus heeft Eindhoven in de toekomst nodig? Waar liggen mogelijkheden om die te realiseren? En wie gaat er in welke verhouding aan werken om dat voor elkaar te krijgen? Het tweede subthema is de wijkopgave. Bij de wijkopgave ligt een directe relatie met het eerste thema. In een aantal Eindhovense wijken leeft de wens en bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een ander of verbeterd woonmilieu. Daarbij is het van belang om juist die interventies te organiseren die de leefbaarheid naar een structureel hoger niveau tillen. Daarbij gaat het om zowel fysieke interventies, zoals sloop/nieuwbouw en interventies in de openbare ruimte, als om interventies in het sociaal-economische domein: de sociale stijging van bewoners. Het derde subthema betreft de huisvesting van de creatieve en culturele sector: een sector die vooral relevant is voor de economische propositie van Brainport/Eindhoven Supervillage.

De opgave binnen dit subthema is het faciliteren van een betere afstemming tussen vraag en aanbod. Achterliggende doelstelling is het wegnemen van belemmeringen en het benutten van de kansen van de creatieve industrie voor de stad en regio.

Onze ambitie voor 2013

Kwaliteit van leven en aantrekkelijke woonmilieus

Om het thema als geheel beter in de vingers te krijgen, wordt in 2013 een debattenreeks georganiseerd over het onderwerp 'Eindhoven Supervillage', waarin de volgende vragen beantwoord zullen worden: wat is het onderscheidend vermogen van Eindhoven, hoe kunnen we dit behouden en zelfs versterken en wat betekent dat voor de fysiek-ruimtelijke en voor de sociaal-ruimtelijke opgaven? Binnen deze reeks wordt specifiek stil gestaan (in een of meerdere debatten) bij de woonmilieus in onze stad en regio. Welke milieus worden wel en niet gewenst, door de mensen die verbonden zijn aan Eindhoven? Dat wordt afgezet tegen de huidige situatie: kunnen we ontbrekende milieus toevoegen en bestaande milieus versterken? Waar liggen transformatie-opgaven om die ontbrekende woonmilieus te realiseren en wie gaat er in welke verhouding aan werken om dat voor elkaar te krijgen? Gemeente, corporaties, andere partners (bewoners, marktpartijen) en aanpalende sectoren (onderwijs, zorg, bedrijfsleven) moeten deze analyse gezamenlijk verrichten.

De wijkopgave

Uitgangspunt bij de wijkopgave is naast ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid de sociale stijging van de bewoners. Het gaat ons om het realiseren van een voldoende basiskwaliteit en het zoveel mogelijk wegwerken van achterstanden (individueel en collectief). Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke aanpak hiervoor ontwikkeld. Informatie over de wijken wordt gezamenlijk geanalyseerd, de veranderopgave wordt gezamenlijk bepaald en interventies worden gezamenlijk of in elk geval in onderlinge afstemming geprogrammeerd. In 2012 heeft dit zijn beslag gekregen in het plan van aanpak gebiedsgericht werken; het is de basis waarmee we de actiegebieden aanwijzen.

In 2013 zullen we deze werkwijze verder operationaliseren, met als doel om in 2014 te komen tot de aanwijzing van de actiegebieden 2015-2018. Per actiegebied worden de beoogde interventies bepaald en worden afspraken gemaakt over de inzet per partij (samen programmeren).

Huisvesting creatieve en culturele sector

Over de huisvesting van de creatieve industrie en de culturele sector hebben in 2012 verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van vraag en aanbod. Geconstateerd wordt dat het aanbod de afgelopen jaren enorm is toegenomen, evenals de differentiatie naar tijd, plaats en prijs. Dit is gebeurd mede onder invloed van (de toename van) leegstaande gebouwen van de gemeente en marktpartijen. Verder wordt geconstateerd dat een goed overzicht van vraag en aanbod op dit moment ontbreekt. Ook voor de ondernemer die werkruimte zoekt is het aanbod niet inzichtelijk. De gemeente, Trudo en Stichting Ruimte nemen daarom in 2013 het initiatief om een website 'huisvesting creatieve sector' te ontwikkelen en operationeel te maken. De website is een zoekmachine waar vraag en aanbod met elkaar worden verbonden. Daarnaast moet de website kunnen voorzien in managementinformatie. De website is in de tweede helft van 2013 operationeel en aan partijen wordt gevraagd om de benodigde personele capaciteit en een financiële bijdrage te leveren. Na de pilotfase staat deelname aan het online platform open voor andere partijen en kan de website commercieel geëxploiteerd worden.

Algemene disclaimer voor alle thema's van de prestatieafspraken

Als gevolg van de economische crisis wordt zowel op rijks- als gemeentelijk niveau bezuinigd. Ook woningcorporaties worden getroffen. Het kan daarom noodzakelijk zijn, dat de gemeente en de woningcorporaties plannen moeten bijstellen. Dit kan gevolgen hebben voor de afspraken en acties in deze prestatieafspraken.

Prestatieafspraken gemeente Eindhoven en de Eindhovense
woningcorporaties

Terugblik op 2012: de behaalde resultaten

Prestatieafspraken nieuwe stijl, de eerste resultaten van een andere manier van werken

In 2011 hebben de gemeente Eindhoven en vijf woningcorporaties besloten om op een andere wijze de Prestatieafspraken te maken. We hebben kort en bondig onze visie op de stad Eindhoven geformuleerd: waar staan we en waar willen we naar toe? Wat is de stip op de horizon? En vooral: waar is een gebundelde extra inzet nodig?

We zijn in 2012 aan de slag gegaan met vijf thema's: migratie en gastvrijheid, aantrekkelijke woonmilieus, duurzaamheid, slim samenwerken en sociale stijging. In het vervolg van dit document wordt aangegeven wat de voortgang per thema is geweest. We vatten hieronder de inhoudelijke resultaten kort samen en geven ook aan hoe de samenwerking tussen gemeente en corporaties is verlopen.

Het zesde thema was: wonen en zorg. Dit thema was voor 2012 omschreven als "wonen en zorg in combinatie met glasvezel" en viel daarmee geheel binnen de scope van de in 2012 in het kader van Brainport opgerichte Coöperatie Slimmer Leven. Het thema heeft daarom binnen de prestatieafspraken geen verder uitvoering gekregen.

Over het proces van samenwerking: samenwerken gaat niet vanzelf.

De prestatieafspraken nieuwe stijl worden met de nieuwe werkwijze meer een 'stollingsmoment' in een continu proces van samenwerken. Samen staan we stil bij wat gemeente en corporaties zien als prioritaire thema's. Thema's bovendien die alleen door samenwerking goed kunnen worden aangepakt. Overigens betekent dat niet dat alle afspraken door alle partijen moeten worden uitgevoerd. We kijken goed naar wie welke opgave het beste kan oppakken en daarbij de rol van trekker wil vervullen.

De prestatieafspraken zijn dus nadrukkelijk 'extra': ze komen bóven op de reguliere werkzaamheden die alle partijen in de stad zelf al vervullen en waar zij ook onverkort mee doorgaan.

Gewapend met een grote dosis ambitie en met passie voor de stad zijn we aan de slag gegaan met de realisatie van onze afspraken. Per thema is een bestuurlijk trekker verantwoordelijk voor de procesinrichting en verbinding. We hebben per thema een stuur- en werkgroep ingericht. De slimme samenwerking zoals beschreven in hoofdstuk 4 bleek nog niet makkelijk in praktijk te brengen. Organisaties met verschillende missies, doelen en verantwoordelijkheden. De aanpak van The Natural Step heeft ons geleerd dat het tempo niet bepaald hoeft te worden door de langzaamste. Meer kijken naar kansen en die organisaties die de mogelijkheden hebben om deze kansen te laten verzilveren dat ook te laten doen. Ook binnen de organisaties is er aandacht geweest voor de aansluiting van de bestuurlijke ambitie en het vermogen van de werkgroepen om de ambities te realiseren.

Over de bereikte resultaten: een beknopt overzicht

Op het gebied van *migratie en gastvrijheid* hebben de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa (MOE-landers) en de kenniswerkers extra aandacht gekregen. Voor de MOE-landers wordt gewerkt aan de ontwikkeling van concrete huisvestingslocaties. Bij de kenniswerkers is de groeiende vraag naar studentenhuisvesting in beeld gebracht, met name afkomstig van internationale studenten. In februari 2013 wordt een nieuwe convenant voor de huisvesting van studenten getekend.

Bij het thema van de *aantrekkelijke woonmilieus* stond de creatieve industrie centraal: welke bijdrage kan deze sector hebben voor de ontwikkeling van stad en regio – en andersom? Met partijen uit het veld is onder meer gekeken naar een betere aansluiting van vraag en aanbod bij de huisvesting van creatieve bedrijven. Verder is met de TU/e een onderzoek naar de woonkosten opgeleverd: wat geven bewoners uit aan het wonen en hoe verhoudt zich dit tot andere doelstellingen, zoals het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijlage: Rapport Woonkostenonderzoek).

Duurzaamheid kreeg in 2012 een stevig vervolg doordat gemeente en corporaties gezamenlijk een overkoepelende visie op 'duurzaam wonen in Eindhoven' hebben opgesteld. Dit gebeurde aan de hand van 'The Natural Step'-methodiek. Naast deze ontwikkeling in de wijze van samenwerken vonden reeds diverse concrete acties plaats, zoals renovaties in de bestaande voorraad waarbij honderden woningen twee of meer labels werden verbeterd, het plaatsen van 'slimme energiemeters' en de training van climateams die voorlichting geven.

Rondom het thema *slim samenwerken* werd eveneens de nodige vooruitgang geboekt. Het wijkgericht werken gaat van start in 21 actiegebieden. Ook het nieuwe sociale beleid onder de noemer 'WIJeindhoven' maakte een vliegende start. Bij het hedendaags burgerschap is onder meer de pilot SlimCity een succes; hierbij bepalen bewoners zelf de onderhoudswerkzaamheden die in hun buurt plaatsvinden. Tenslotte de *sociale stijging*: gemeente en corporaties hebben de eerste 75 werkervaringsplaatsen gerealiseerd. Rondom de talentontwikkeling onderzoeken we de mogelijkheden van samenwerking met basisscholen en kinderopvang. De Harlem Children's Zone uit New York dient als inspiratie en referentie.

1 Migratie en gastvrijheid

Het thema kort belicht

Voor de economische ontwikkeling van onze stad en regio is de komst en het behoud van arbeids- en kennismigranten van groot belang. Zij vormen het ‘menselijk kapitaal’ waarmee onze economische motor blijft draaien. We onderscheiden hierbij drie groepen: studenten (uit binnen- en buitenland), kenniswerkers en arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa (de ‘MOE-landers’). Om Eindhoven voor deze groepen een aantrekkelijke woonstad te laten zijn, is goede huisvesting noodzakelijk. Naast de woningen zelf is een goede informatievoorziening over het wonen in Eindhoven van belang, alsmede voldoende slaagkansen binnen de woningverhuursystemen.

Niet in de laatste plaats speelt gastvrijheid een belangrijke rol. Een gastvrije stad geeft bewoners, bezoekers en passanten het gevoel welkom te zijn. De Brabantse traditie van gastvrijheid is hierin leidend. Dat is geen doelstelling die van bovenaf kan worden opgelegd, bijvoorbeeld door het opstellen en implementeren van een citymarketingstrategie. Veel belangrijker is dat gastvrijheid van onderop wordt ingevuld, door alle partijen voor zich – op de werkvloer van de organisatie.

Gastvrijheid is niet alleen een kwestie van fatsoen, het levert ook het nodige op. In de ‘gastvrijheidseconomie’ gaat veel geld om en een gastvrije stad slaagt er beter in bewoners en bedrijven aan zich te binden. Zachte aspecten (vriendelijkheid, veiligheid) zijn hierbij van belang, maar ook de harde aspecten spelen mee. Denk bijvoorbeeld aan het aanbod van winkels, horeca, parkeren en groen.

De stand van zaken

We constateren dat er voor studenten en buitenlandse kennismigranten al de nodige initiatieven zijn om hen te voorzien van goede huisvesting. Tegelijkertijd is er nog onvoldoende zicht op de vraag welke rol het wonen nu precies speelt bij de keuze van een vestigingsplaats. Volgens sommigen is het studie- of werkaanbod allesbepalend, anderen wijzen op het ontbreken van een echt internationaal woonmilieu. Dit kan Eindhoven parten spelen.

Voor de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa (MOE-landers) ligt de situatie slechter. De laatste jaren komen steeds meer lage lonen arbeidsmigranten naar deze regio, met name in de productiesfeer. In Eindhoven gaat het naar schatting om 7.000 MOE-landers, waarvan circa 40 procent is ingeschreven in de GBA en circa 60 procent niet. De groep is jong (gemiddeld rond de 30 jaar) en relatief goed opgeleid, maar komt in Nederland (onder andere door de taalbarrière en schaarste op de arbeidsmarkt) veelal in laag betaalde sectoren aan het werk. Wel zien we dat er steeds meer sprake is van structurele werkzaamheden. Ook vestigt een groter wordende groep arbeidsmigranten zich hier permanent. Voor hun huisvesting zijn zij echter nog grotendeels aangewezen op ‘huisjesmelkers’. Ook bevinden MOE-landers zich vaak in een ongewenste afhankelijkheidssituatie ten opzichte van werkgevers die hen naar hier hebben gehaald. Als gevolg van overbewoning bestaat er overlast in buurten en wijken.

De resultaten in 2012

Kenniswerkers

In 2012 is met name de actuele vraag naar studentenhuisvesting in beeld gebracht. Een onderzoek door ABF in opdracht van samenwerkingsverband KENCES laat zien dat het aantal uitwonende studenten in Eindhoven groeit, tot 2020 met circa 1.000. Deze groei wordt voor een groot deel veroorzaakt door de internationale studenten. Het is wenselijk om deze groei te accommoderen. Ons doel is Eindhoven door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke studentenstad, door onder meer kwalitatief goede huisvesting voor studenten op de juiste plek te realiseren en hun betrokkenheid bij de stad te vergroten.

Het convenant uit 2009 met betrekking tot de huisvesting studenten en internationale kenniswerkers is in 2012 geëvalueerd. Besloten is om twee nieuwe convenanten op de stellen, namelijk één voor de huisvesting van studenten en één convenant voor kenniswerkers. Het convenant voor de huisvesting van studenten is inmiddels gereed en wordt in februari 2013 ondertekend. Gemeente, onderwijsinstellingen, studenten, corporaties, Vastgoed Belang, Brainport Development en Holland Expat Center South zijn betrokken partijen. Een nieuw convenant voor de huisvesting van (internationale) kenniswerkers wordt in 2013 opgesteld.

Moelanders

Voor de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa zijn de volgende resultaten geboekt:

- De doelstelling om 200 arbeidsmigranten in 2012 te huisvesten is nog niet gehaald. Het blijkt lastig om geschikte locaties te vinden om eenheden voor arbeidsmigranten te realiseren. Gemeente en corporaties hebben wel de nodige locaties onderzocht. Voor een aantal locaties lopen de onderzoeken nog; het is nog niet duidelijk of deze geschikt dan wel haalbaar zijn. Verder vraagt de afstemming met de omgeving om een zorgvuldige aanpak. Ook duren de ruimtelijke ordeningsprocedures soms lang als de realisatie niet past binnen het bestemmingsplan.
- Woonbedrijf gaat de eerste locatie realiseren voor circa 50 arbeidsmigranten in de voormalige Grafische School aan de Karel de Grote Laan. Realisatie vindt plaats in 2013, aangezien het bestemmingsplan gewijzigd moet worden met de zogenaamde projectbesluitprocedure.
- Met het Migranteninfopunt is de samenwerking verder geïntensiveerd, om arbeidsmigranten van goede informatie te voorzien. We bundelen waar mogelijk informatie(stromen) en geven arbeidsmigranten een warm welkom.
- In regionaal verband is een stuurgroep arbeidsmigranten actief en is door een groot aantal partijen een verklaring ondertekend. Uitgangspunt is onder meer de scheiding van 'bed' en 'baan'. Er loopt een inventarisatie naar het aantal arbeidsmigranten dat in de regio verblijft en naar voorbeelden van goede huisvestingssituaties.

2 Aantrekkelijke woonmilieus

Het thema kort belicht

Eindhoven ontwikkelt zich langs de lijn van het 'beste van twee werelden'. Aan de ene kant is Eindhoven een 'supervillage', oftewel een superdorp. De oorspronkelijke dorpskernen – nu aaneengesloten – zijn ruim opgezet, het is er goed wonen en het groen is voor iedereen dichtbij. De dorpse sfeer vertaalt zich ook in bewoners die actief zijn in hun buurten, in hun gastvrijheid en betrokkenheid bij de burens. Aan de andere kant is Eindhoven een dynamische werkstad: modern, snel, internationaal en zelfs hip. De Brainportregio, waar Eindhoven deel van uitmaakt, is de tweede economie van Nederland en de slimste kennisregio van de wereld. Hier wordt de wereld van morgen bedacht en gemaakt. Onze voorsprong is echter niet vanzelfsprekend. De concurrentie – in binnen- en buitenland – is stevig. Het investeren in de kennisinfrastructuur moet onverdroten doorgaan, maar er is meer nodig. Om als regio bedrijven en talentvolle werknemers aan te kunnen trekken én vast te kunnen houden, is het aanbieden c.q. creëren van aantrekkelijke woon- en leefmilieus van groot belang.

De stand van zaken

Uit onderzoek blijkt dat Eindhoven een aantal dingen wel en niet heeft, wanneer het gaat om een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Om met het laatste te beginnen: de regio heeft niet veel zon, geen schone lucht en niet de nabijheid van een stedelijke magneet. Wat hebben we wél: een comfortabele regio, met een goede bereikbaarheid en een uitgebreid voorzieningenpakket. Stad en ommeland zijn hier nauw verbonden, in een kleinschalig dorpsstedelijk netwerk en met kapitale landschappen binnen de stadsgrenzen en in de directe omgeving.

De resultaten in 2012

Debattenreeks aantrekkelijke woonmilieus.

In 2012 is de aangekondigde debattenreeks over aantrekkelijke woonmilieus nog niet gestart. Er is voor gekozen om het thema woonmilieu onderdeel te laten zijn van een debattenreeks op een hoger abstractieniveau, namelijk dat van Eindhoven als Supervillage. Het eerste debat in die reeks is in voorbereiding en vindt plaats in april 2013. Het debat over 'woonmilieus' wordt onderdeel van de debattenreeks over Supervillage. Insteek daar bij vormen de vragen: Welke woonmilieus kunnen versterkt worden? Welke woonmilieus ontbreken of zijn in te geringe mate aanwezig? Waar liggen transformatie-opgaven om die ontbrekende woonmilieus te realiseren?

Huisvesting creatieve industrie

Vanwege het belang van de creatieve industrie voor de aantrekkelijkheid van de stad is voor 2012 afgesproken de behoefte aan huisvesting voor de creatieve industrie nader te onderzoeken. Is er voldoende aanbod en werkt de markt goed? In dat kader is in 2012 door de werkgroep (Trudo, Stichting Ruimte, gemeente) een bijeenkomst georganiseerd met verschillende partijen uit de creatieve sector (creatieve ondernemers, creatieve instellingen, bedrijfsleven, financiële instellingen en overheid). Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over het belang van de creatieve industrie voor Eindhoven. Verschillende onderwerpen kwamen aan bod, zoals het beschikbare aanbod: dat is onvoldoende zichtbaar. Hoe vinden vraag en aanbod elkaar? Ook werd de vraag gesteld hoe de prijzen van het aanbod van de corporaties/gemeente zich verhouden tot de marktprijzen. Meer principieel was de vraag waarom er 'extra' dingen voor de creatieve industrie moeten worden geregeld. Wat is daarbij de rol van de verschillende instellingen? De gemeente moet vooral faciliteren en niet subsidiëren, zo bleek. Daartoe moeten soms ook regels aangepast worden. Tenslotte werd duidelijk dat de zakelijke wereld (vastgoed) en creatieve wereld twee verschillende werelden zijn en niet elkaars taal spreken. Daar is nog een wereld te winnen.

Kenmerkend voor het gesprek waren de tegenstellingen, zoals vrijheid versus organisatie, loslaten versus faciliteren en top-down versus bottom-up.

Conclusie van deze bijeenkomst: de creatieve sector en de creatieve industrie zijn waardevol voor de stad en regio. Het biedt nieuwe kansen voor de ontwikkeling van Eindhoven op het gebied van werken en wonen. De werkgroep heeft tevens geconcludeerd dat een goed overzicht van vraag en aanbod op dit moment ontbreekt. Ook voor de ondernemer die werkruimte zoekt is het aanbod niet inzichtelijk. Er is daarom behoefte aan een voor iedereen toegankelijk online platform. Hierop kunnen vraag en aanbod binnen de creatieve huisvesting beter bij elkaar gebracht worden.

De woningmarkt

In 2012 is het aangekondigde woonkostenonderzoek uitgevoerd door de TU/e en de resultaten zijn opgeleverd. Vervolgacties worden geplaatst in het kader van de aangekondigde maatregelen in het Regeerakkoord (bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huren). Het beleid ten aanzien van de woonkosten staat evenmin los van de armoedebestrijding en de acties gericht op duurzaamheid van nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Het geheel vraagt om blijvende aandacht.

Verder is de ontwikkeling van de kernvoorraad tot eind 2016 binnen de gemeenten in het stedelijk gebied (en dus ook in Eindhoven) in beeld gebracht. In de prestatieafspraken 2013 maken de gemeente en corporaties nieuwe afspraken over de kernvoorraad.

3 Duurzame stad in Brainport

Het thema kort belicht

Duurzaamheid is wereldwijd een centraal thema. Ook in Eindhoven zijn we er dagelijks mee bezig. De economische ontwikkeling van onze stad en regio moet op een duurzame leest geschoeid zijn. In een schoon, veilig en heel leefklimaat is het goed wonen. Dat vraagt aandacht voor thema's als water, mobiliteit en groen. Duurzaamheid kan daarmee ook leiden tot dierbaarheid en aantrekkelijkheid. Daarnaast liggen er kansen om de duurzame innovaties die in deze slimme regio en daarbuiten worden ontwikkeld breed toe te passen. Dat zorgt er voor dat bewoners en bedrijven hun woon- en huisvestingskosten op een structureel lager niveau brengen. De woningcorporaties huisvesten de helft van de bevolking van Eindhoven en kunnen het verschil maken. De huizen, straten en buurten in de stad kunnen worden ingericht als proeftuin, waardoor we aansluiten bij de vraag in de markt en onze inwoners als eerste kunnen profiteren van nieuwe toepassingen. Daarmee wordt het DNA van Eindhoven als innovatieve kennisstad verder versterkt.

De stand van zaken

In het Brainport 2020-programma is duurzaamheid verwoord als centraal thema. Kennisinstellingen, onderzoekscentra en bedrijven investeren volop in die ontwikkeling. Ook gemeente en corporaties leveren hieraan hun bijdrage. Door onze manier van slim samenwerken krijgt duurzaamheid een betekenis in het dagelijks leven van de Eindhovenenaar. In aanvulling hierop hebben we zes subthema's genoemd: bewustwording, bestaande bouw, dierbaarheid, brainport/Kenniscluster Energieneutraal Wonen in Brainport (KenWiB), Energie Exploitatie Maatschappij (EEM) en ketenomkering.

De resultaten in 2012

Het uitwerken van de zes subthema's verliep met wisselend succes. Een overkoepelende en unaniem gedragen visie op duurzaamheid ontbrak. Aan de hand van 'The Natural Step'-benadering, die eerder door de gemeente was omarmd, is deze lacune ingevuld. In een drietal workshops zijn strategische doelen geformuleerd voor 'Duurzaam Wonen in Eindhoven'. Deze zijn vertaald naar focusgebieden en concrete acties, die in werkgroepen worden uitgewerkt. Daarnaast zijn alle betrokkenen ook intern concreet bezig met het implementeren van duurzaamheid via 'The Natural Step' (Gemeente Eindhoven en Woonbedrijf) of oriënteren zich hierop ('**thuis**', Wooninc, Vitalis en Trudo).

Terugkijkend naar de ambities voor 2012 is het volgende gerealiseerd:

voor de inventarisatie van de lopende aanpak van de bestaande woningvoorraad verwijzen we naar de bijlage: de Matrix Duurzaamheid. Naast gunstiger energielabels gaat het om een lager energieverbruik, waardoor het aandeel van de energiekosten in de woonkosten van bewoners daalt. Binnen alle organisaties vindt een verschuiving van activiteiten plaats. Duurzaamheid wordt een belangrijke pijler en wordt gezien als maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de corporaties. Dit resulteert in het vaststellen van duurzaamheidsstrategieën en daaraan gekoppeld het (vervroegd) investeren in de woningvoorraad en duurzame energieoplossingen.

'**thuis**' heeft in 2012 bij 241 woningen (deelname 77% van de 312 woningen) energiebesparende maatregelen voor een bedrag van € 1 miljoen aangebracht. Hierdoor komt eind 3^e kwartaal 2012, de totale CO₂-reductie bij '**thuis**' op 2,51 % (Ruim 10% van de beoogde 20%) en een gasbesparing van 540.000 m³, ten opzichte van eind 3^e kwartaal 2008.

Trudo heeft in 2012 tijdens planmatig onderhoudswerkzaamheden bij een aantal complexen (eenvoudige) energiebesparende maatregelen aangebracht. In totaal betreft het 94 woningen. Ook zijn in zo'n 180 woningen CV's vervangen danwel aangelegd. Daarbij zijn energiezuinige HR-ketels geplaatst.

De bewoners van Trudo's seniorencomplex Eikenhof aan de Bleyslaan in Eindhoven krijgen een comfortabel – én zuinig! - thuis, want de pakweg 40 woningen uit begin jaren '90 verruilen hun energielabel C voor het hoogst mogelijke label A+. Met dit opmerkelijke renovatieproject neemt Trudo deel aan een stimuleringsprogramma waarvoor de Provincie subsidie beschikbaar stelde. De woningen worden tot het allerhoogste niveau verduurzaamd. Resultaat van onder meer isolatie van de kopgevels, vervanging van dubbelglas door HR++ beglazing, vernieuwde dakisolatie, nieuwe CV-ketels en warmte-terugwininstallaties en plaatsing van warmtepompen en zonnepanelen. Winst voor de portemonnee, winst voor het milieu. Het project wordt in januari 2013 afgerond.

Bij *Woonbedrijf* zijn, in een toenemende stroom van renovatieprojecten in 2012 verbeteringen 1.144 woningen (waarvan 862 in de stad) in 12 projecten opgeleverd. In de meeste gevallen betrof het dakvervanging met isolatie. In de overige gevallen werden gevels geïsoleerd op CV-installaties verbeterd. Daarnaast werden in 2012 403 nieuwe woningen opgeleverd die, ingevolge het bouwbesluit 2010, allen een energielabel A kregen.

Wooninc. heeft haar nieuwe kantoor van Led-verlichting voorzien waardoor er sprake is van een substantiële energiebesparing. Daarnaast hebben de medewerkers een presentatie over TNS bijgewoond met als doel bij hen de bewustwording te vergroten en hen aan te zetten om besparende maatregelen toe te passen in hun werk. In Vlokhoven zijn bij 118 woningen groot onderhoud met energiebesparende maatregelen uitgevoerd, waarbij 50% van de woningen naar label B is gebracht en 50% naar label C. In de Generalenbuurt (53 woningen) is in 2012 gestart met een project waarbij alle woningen worden voorzien van een B label. Daarnaast heeft *Wooninc.* op een *Wooninc.Plus* gebouw zonnepanelen geplaatst om de algemene elektrakosten (lees: woonlasten) te verlagen. Het digitale legionella beheerssysteem is verder verduurzaamd met als resultaat minder administratie en een betere controle.

De *gemeente Eindhoven* heeft met succes onderzoek gedaan naar energiebesparende maatregelen in haar eigen gebouwen. De totale investering in 2012 bedraagt € 18.500,- en levert jaarlijks een besparing op van € 42.000,-. Dit bespaart jaarlijks 307 ton CO₂. Ook zijn in 7 gemeentelijke gebouwen de bestaande ketels vervangen door HR-ketels. Daarnaast is bij alle renovatie en nieuwbouwprojecten duurzaamheid meetbaar gemaakt met GPR Gebouw. Een mooi voorbeeld is het in 2012 opgeleverde schoolgebouw van de Fontys Sporthogeschool. In 2012 hebben ±200 medewerkers van de Gemeente Eindhoven en externen TNS-workshops gevolgd. Hiermee is een belangrijke stap gezet op weg naar bewustzijn, een duurzame manier van werken en duurzame resultaten.

4 Slim samenwerken

Het thema kort belicht

Slim samenwerken is niet zozeer een thema maar meer een leidend principe; het zit ons als Brainport Regio in de genen. Oplossingen komen zo binnen bereik die anders buiten het gezichtsveld zouden blijven. Het zorgt ervoor dat onze regio zich in de voorhoede bevindt, doordat wij op een andere manier omgaan met elkaar en met onze belanghouders. Twee weten meer dan één; probeer gebruik te maken van de kennis en ervaring van anderen en hun mogelijkheden om waarde toe te voegen. Het begrip 'verbinding' is daarom essentieel. Veranderingen worden steeds minder van bovenaf bedacht, maar ontstaan doordat mensen de dialoog aangaan. Samen benoemen ze wat beter kan en moet, samen onderzoeken ze hoe dat kan worden gerealiseerd. Uitvinden wordt co-creatie en co-productie.

De stand van zaken

Slim samenwerken is tevens een kritische succesfactor voor het verwezenlijken van onze gezamenlijke opgave in het publieke domein: het creëren van aantrekkelijke woonmilieus en een adequate sociale infrastructuur. Gemeente en de corporaties willen de gezamenlijke opgave in het publieke domein verwezenlijken door ruimte te bieden aan partners (burgers, professionals) die willen bijdragen. We stimuleren informatie-uitwisseling en ontmoeting, maken gebruik van elkaars krachten en talenten, stellen het gezamenlijke belang voorop en respecteren verschillen in bijdragen.

De resultaten in 2012

Wijkgericht werken

Medewerkers van gemeente en corporaties hebben gezocht naar een goede manier om ambities, inspanningen en investeringen op wijkniveau op elkaar af te stemmen. Dit heeft geleid tot de volgende resultaten:

- De gemeente en de corporaties hebben gezamenlijk een plan uitgewerkt voor het gebiedsgericht werken. Het proces van buurtanalyse, het aanwijzen van actiegebieden en het ontwikkelen van concrete 'buurtcontracten' wordt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners, corporaties en gemeente. Dit plan is in 2012 vastgesteld door de gemeente en corporaties. Onderdeel hiervan is het besluit dat alle wijken die een extra inzet krijgen voortaan 'actiegebieden' heten.
- Op basis van het plan van aanpak zijn de 21 'actiegebieden 2013-2014' vastgesteld. Met ingang van 2014 komen, op basis van een grondige analyse, de nieuwe aanwijzingen tot stand.
- Over de werkwijze van het meldpunt woonoverlast, dat per 1 oktober 2012 van start is gegaan, zijn procesafspraken gemaakt tussen gemeente en corporaties. De afspraken zijn gericht op duidelijkheid voor de burger en het voorkomen van dubbel werk. De corporaties zijn betrokken bij de aanbesteding van buurtbemiddeling en participeren in de begeleidingsgroep.

Nieuw Sociaal Beleid (WIJeindhoven)

Het gedachtegoed van WIJeindhoven staat voor een systeeminnovatie in het sociale domein. Hierbij zijn de eigen kracht van burgers en hun eigen sociale netwerk leidend. Het concept is dat de sociale basisstructuur en de basisvoorzieningen zoveel mogelijk in moeten kunnen springen op de behoefte van de burger. Bij de ontwikkeling van nieuw sociaal beleid is vooral de gemeente aan zet geweest. Zij voert de regie op de systeeminnovatie, uiteraard in samenspraak met alle spelers in het sociale domein, maar wel als 'eigenaar' van de transformatiebeweging. Met het formeren van een bestuursteam is de verbinding gezocht met partners uit de stad, waaronder de corporaties.

We willen Wijelndhoven in een dialoog tussen de betrokken instellingen en gemeente verder ontwikkelen. Tijdens een conferentie in november zijn hierover de eerste afspraken gemaakt. WIJeindhoven moet een leerproces zijn. Daarom is er na het vaststellen van de visie WIJeindhoven snel gestart in de eerste twee gebieden: Gestel Midden en Tongelre. De ervaringen die in de praktijk worden opgedaan dragen in belangrijke mate bij aan de verdere ontwikkeling van de methodiek.

In 2012 zijn verder de volgende concrete resultaten geboekt:

- Op 8 april is het raadsvoorstel 'Systeeminnovatie sociaal beleid: de transformatie WIJeindhoven' aangenomen door de gemeenteraad. Daarmee sluit de raad zich grotendeels aan bij de visie WIJeindhoven van het extern comité WIJeindhoven. Daarnaast geeft de raad de opdracht te starten met twee generalistisch werkende WIJteams in Gestel Midden en Tongelre.
- Voor de startgebieden zijn een kwartiermaker, twee teamleiders en achttien generalisten aangetrokken uit elf verschillende organisaties. Deze groep van 21 medewerkers vormt op dit moment het operationele deel van WIJeindhoven. Op 17 september zijn de WIJteams in Gestel Midden en Tongelre gestart.
- Een bestuursteam is samengesteld waarin bestuurders van een aantal instellingen op persoonlijke titel en wethouders namens de gemeente strategische vraagstukken over het uitwerken van het gedachtegoed WIJeindhoven in de startgebieden bespreken. Zij geven zwaarwegend advies aan het college van B&W.
- Het Tactisch Ontwikkelteam is samengesteld waarin managers van betrokken instellingen vraagstukken die de startgebieden overstijgen op tactisch niveau bespreken. In het verlengde hiervan wordt door dit team gewerkt aan de ontwikkeling van de methodiek WIJeindhoven.
- Een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA) is verricht, als zakelijke verantwoording van de inzet van de WIJteams in de stad. Deze MKBA is in de afrondende fase. Het zogenaamde WIJportaal is ontwikkeld als registratiesysteem. Op basis van deze registratie wordt de MKBA verder aangescherpt.
- Een start is gemaakt met het onderzoek van Fontys Hogescholen, waarin de werkpraktijk van de WIJ-generalist wordt beschreven.
- Via WIJeindhovendagen wordt gesproken over het gedachtegoed WIJeindhoven en over de praktijk van de startgebieden, onder meer met inwoners van de startgebieden, bestuurders van welzijn-/ zorginstellingen, vertegenwoordigers van informele zorg en mantelzorg, politie en onderwijs en de woningcorporaties. Daarnaast wordt aangesloten bij extern georganiseerde (thema) bijeenkomsten en worden vele bilaterale gesprekken gevoerd met bij de startgebieden betrokken instellingen. De website www.wijeindhoven.nl is ontwikkeld.

Hedendaags burgerschap

De gemeente en de corporaties hebben, uiteraard samen met bewoners, in 2012 concreet invulling gegeven aan zeggenschap in de publieke ruimte. De volgende resultaten zijn bereikt:

- In de buurten Jagershoef en 't Hool is invulling gegeven aan de pilot 'SlimCity'. In deze pilot kunnen bewoners zelf aan de onderhoudsknoppen draaien ('wat moet meer onderhouden worden en wat kan minder') en is een digitale buurtkaart gerealiseerd. Sinds 1 oktober zijn de nieuwe (door de bewoners gekozen) onderhoudsniveaus van kracht. De buurtkaart is vanaf die datum ook online. Bewoners kunnen op de kaart informatie van de gemeente over de openbare ruimte vinden en zelf activiteiten en meningen op de kaart plaatsen.
-

- Woonbedrijf en de gemeente hebben gezamenlijk een notitie opgesteld waarin het concept Ontwikkeland Beheer voor de wijk Vaartbroek/Eckart is uitgewerkt. Dit moet uiteindelijk leiden tot een gezamenlijk meerjarenprogramma. Parallel wordt gestart met een aantal concrete projecten ('laaghangend fruit plukken').

5 Sociale stijging

Het thema kort belicht

Sociale stijging is een van de doelen die gemeente en corporaties nastreven met de wijkaanpak. Er zijn vier 'ladders' waarlangs mensen in onze stad omhoog kunnen klimmen: opleiding, werk, wonen en vrije tijd. Door de groei van de verzorgingsstaat is het gevoel voor sociale stijging echter grotendeels verdwenen, samen met de infrastructuur die daarbij behoort. Beide moeten dus weer worden opgebouwd en aangeleerd.

De stand van zaken

De gemeente Eindhoven en de Eindhovense woningcorporaties geven op meerdere manieren vorm aan hun sociale stijgingsbeleid. We lichten er twee instrumenten uit: maatschappelijk ondernemerschap en talentontwikkeling. Bij maatschappelijk ondernemerschap worden werkervaringsplaatsen gecreëerd voor mensen die aan de zijlijn van de maatschappij staan. Door ervaring op te doen bouwen zij een netwerk en een betere startpositie op, waarna keuzes kunnen worden gemaakt voor de verdere toekomst. Bij talentontwikkeling leveren gemeente en corporaties een bijdrage aan zogenaamde maatjesprojecten. Onze medewerkers helpen daarbij jonge kinderen op de basis- en middelbare school met allerlei praktische zaken: huiswerk maken, formulieren invullen en dergelijke. Maar het gaat ook om zaken als motiveren en het fungeren als rolmodel.

De resultaten in 2012

Werkervaringsplaatsen

Met UWV, Werkplein Mercado, NEOS, ROC, Centraal Orgaan opvang asielzoekers en Welzijn is afgesproken dat zij kandidaten leveren. In de intentieverklaring is afgesproken dat we 100 cliënten plaatsen tot 31 december 2015. In het startjaar 2012 zijn 75 plaatsingen gerealiseerd.

Talentontwikkeling

Het doel van deze projecten is om omstandigheden te creëren zodat de aanwezige talenten bij kinderen maximaal tot ontplooiing kunnen komen. In 2012 heeft Trudo vooronderzoek gedaan en contact gezocht met Korein (kinderopvang) en basisschool 't Palet. Op basis daarvan is een plan uitgewerkt gebaseerd op de 'Harlem Children's Zone' (New York).



WOONKOSTEN IN BEELD

Een onderzoek naar de woongerelateerde kosten van Eindhovense huishoudens in de betaalbare huur- en koopsector in 2012.



Rapportage

Opdrachtgevers: Domein
Trudo
Woonbedrijf
Wooninc.
Gemeente Eindhoven

Opdrachtnemer: Onderzoeksinstituut Interface

WOONKOSTEN IN BEELD

Een onderzoek naar de woongerelateerde kosten van
Eindhovense huishoudens in de betaalbare huur- en koopsector in
2012.

M. Leussink
J. Smeets

A catalogue record is available from the Eindhoven University of Technology Library
ISBN: 978-90-386-3328-2

© Interface 2012. (Gedeeltelijke) overneming uitsluitend en alleen met bronvermelding
toegestaan.

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van het woonkostenonderzoek Eindhoven. Het onderzoek is uitgevoerd in 2012 en geeft inzicht in de kosten die Eindhovense huishoudens maken voor het wonen in brede zin. Het gaat hierbij om het geheel van woongerelateerde kosten van huurders en kopers.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gezamenlijke woningcorporaties en de gemeente Eindhoven.

De klankbordgroep bestond uit de volgende personen:

- Joep Berghuis (Gemeente Eindhoven)
- Ria Appelo & Sandra Swinkels (Domein)
- Koen Boley (Wooninc.)
- Paul Tholenaars (Woonbedrijf)
- Jos van Wagenberg (Trudo)
- Fons Lustenhouwer (Aert Swaens)

We danken hen voor de levendige discussie en het inspirerende commentaar naar aanleiding van de conceptteksten van dit rapport.

Ook zijn we veel dank verschuldigd aan de ruim 1500 respondenten uit de huur- en koopsector. Ze hebben de moeite genomen de uitgebreide vragenlijst in te vullen. Zonder hen was het onderzoek niet mogelijk geweest.

De verantwoordelijkheid voor de opzet en inhoud van deze rapportage ligt bij de auteurs.

Stichting Interface,
Eindhoven november 2012

Inhoudsopgave

VOORWOORD	34
INHOUDSOPGAVE	35
1. AANLEIDING	36
1.1 Onderzoeksvragen	36
1.2 Methode van onderzoek	37
1.3 Steekproef	37
1.4 Respons en representativiteit	37
1.5 Huishoudens in de huursector	38
1.6 Huishoudens in de koopsector	41
1.7 Vergelijking huishoudens in huur- en koopsector	45
2. WOONKOSTEN	47
2.1 Woonkosten in het algemeen	47
2.2 Analyse huidige woonkosten in huursector	48
2.3 Product-markt combinaties in de huursector	56
2.4 Analyse huidige woonkosten in koopsector	58
2.5 Product-markt combinaties in koopsector	65
2.6 Vergelijking huidige woonkosten in huur- en koopsector	67
3. GEDRAG	73
3.1 Verwarming vertrekken	73
3.2 Temperatuur woonkamer	74
3.3 Elektrische apparatuur	75
3.4 Energie besparing/bewustzijn	76
3.5 Bereidheid tot energiebesparing	77
3.6 Wijze waarop men energie zou willen besparen	77
3.7 Bereidheid tot huurverhoging	78
3.8 Energiebesparende maatregelen in de koopsector	79
4. SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	81
4.1 Inleiding	81
4.2 De woonkosten en woonquotes in de betaalbare huursector	82
4.3 De woonkosten en woonquotes in de betaalbare koopsector	83
4.4 De woonkosten en -quotes in de huur- en koopsector ‘vergeleken’	83
4.5 De invloed van het gedrag	84
4.6 Aanbevelingen	84
5. REFERENTIES	89
BIJLAGEN	90
Bijlage A. Achtergrond informatie	91
Bijlage B. Respons in huursector	93
Bijlage C. Respons in koopsector	95
Bijlage D. Product-Markt Combinaties huursector	97
Bijlage E. Product-Markt Combinaties koopsector	99
Bijlage F. Vergelijking huur- en koopsector	101
Bijlage G. Enquêtes	104

1. Aanleiding

De woonkosten van huishoudens worden niet alleen bepaald door de netto huur of hypotheek, maar ook door woongerelateerde kosten voor energie, water, belastingen en verzekeringen. Een deel van de huurders ontvangt huurtoeslag. Kopers kunnen hun kosten reduceren door fiscale faciliteiten.

Vooraf de woongerelateerde energiekosten zijn de laatste jaren sterk gestegen. De mate waarin dat het geval is, wordt mede bepaald door de energetische prestaties van de woning. Met name de primaire doelgroep is gehuisvest in woningen met de slechtste energieprestaties. Uit het landelijk WoON onderzoek uit 2006 bleek dat van de woningen in een huurklasse tot €361 76% een energielabel E, F of G had. De overige hadden een C of D label (VROM, 2006).

Prognoses (RIGO, 2009; RIGO, 2010) wijzen erop dat er een cumulatieve stijging van de diverse kosten zal plaatsvinden. Proactief beleid is geboden.

Tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat actuele en nauwkeurige informatie over de woonkosten van diverse typen huishoudens in Brabant ontbreekt. Onderzoek uitgevoerd door het RIGO in Breda en Tilburg is gebaseerd op secundaire data, bestandskoppelingen en diverse aannames. In het RIGO onderzoek zijn WOZ-bestanden, de Gemeentelijke Basis Administratie, gegevens van corporaties en EPA-gegevens aan elkaar gekoppeld. Het RIGO gaat er vanuit dat vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen in vergelijkbare gemeenten zich in grote lijnen hetzelfde gedragen. Vanuit die benadering zijn voor Breda en Tilburg referentiehuishoudens in het Woononderzoek 2006 gezocht en nader geanalyseerd (RIGO, 2009; RIGO, 2010). Het onderzoek geeft niet alleen inzicht in de *veronderstelde* woonkosten van huishoudens in deze twee Brabantse steden, maar doet ook uitspraken over norm huur- en woonquotes. Op basis van deze methode was er voor een volgende Brabantse stad, c.q. Eindhoven, weinig nieuws te verwachten.

De gemeente en corporaties in Eindhoven hebben daarom voor een andere aanpak gekozen. Ze wensten inzicht in de *werkelijke* woonkosten van Eindhovense huishoudens (peildatum 2012). Ze hebben stichting Interface, verbonden aan de faculteit Bouwkunde (Technische Universiteit Eindhoven), benaderd om een veldonderzoek te doen naar de woonkosten van Eindhovense huishoudens in de betaalbare huur- en koopsector. De stichting heeft jarenlange ervaring met steekproefonderzoek onder huishoudens in de regio.

1.1 Onderzoeksvragen

In het onderzoek naar de werkelijke woonkosten zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

- A. Wat zijn de woonkosten en woonquotes van diverse huishoudens in de huursector in Eindhoven?
- B. Wat zijn de woonkosten en woonquotes van diverse huishoudens in de koopsector in Eindhoven?
- C. Hoe verhouden de woonkosten en woonquotes in de huursector zich tot de woonkosten en woonquotes in de koopsector?
- D. Wat is de invloed van het gedrag van huishoudens op de woonkosten in de sociale huur- en koopsector?

1.2 Methode van onderzoek

De onderzoekspopulatie bestaat uit huurders en kopers in Eindhoven, woonachtig in een betaalbare huur- of koopwoning in Eindhoven. De selectie van huurwoningen is gebaseerd op door de corporaties beschikbaar gestelde bestanden. De selectie van de koopwoningen heeft plaatsgevonden op basis van door de gemeente Eindhoven aangereikte gegevens.

De huishoudens woonachtig bij een corporatie hebben een schriftelijke enquête ontvangen, maar kregen ook de mogelijkheid de enquête via internet in te vullen. De huishoudens in de koopsector ontvingen een brief met een verzoek om een internetenquête in te vullen. Het onderzoek is niet anoniem, maar de resultaten zijn wel vertrouwelijk behandeld.

De onderzoeksresultaten zijn gekoppeld aan interne databestanden van de gemeente en woningcorporaties betreffende objectieve gegevens over productgroepen, bouwjaren, huurprijzen en energielabels.

In de sociale huursector is voor alle woningen het energielabel bekend. In de koopsector is een deel van de woningen ook voorzien van een energielabel. Wanneer het energielabel bij de bewoner onbekend was, is op basis van diverse woningkenmerken een energielabel bepaald met behulp van de Energielabelverkenner van SenterNovem (zie bijlage A2).

1.3 Steekproef

De onderzoekspopulatie is langs twee wegen ingeperkt:

- huurwoningen tot €652,52
- koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000

Het aantal huishoudens in een betaalbare huur- of koopwoning in Eindhoven bedraagt ca 70.000 huishoudens, waarvan ruim 39.000 in de sociale huursector. De steekproefgrootte werd bepaald op 10% (7000). Vanwege de matige respons in de koopsector is tijdens het veldonderzoek besloten de steekproeffractie in deze sector te vergroten.

1.4 Respons en representativiteit

In Eindhoven zijn in de sociale huursector 4288 enquêtes uitgezet. Van deze enquêtes zijn er 947 ingevuld. Dit brengt de totale respons voor de Eindhovense sociale huursector op 21,9%.

In de koopsector zijn in totaal 8966 enquêtes uitgezet. Daarvan zijn er 589 volledig ingevuld. Voor de totale respons zie tabel 1. De respons per corporatie is weergegeven in tabel 2.

Tabel 1. Respons in Eindhoven

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
Huur	4288	947	22%
Koop	8966	589	7%

Tabel 2. Respons per corporatie in Eindhoven

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
Domein	449	105	23%
Trudo	676	144	21%
Woonbedrijf	2525	510	20%
Wooninc.	638	179	28%
Corporatie is onbekend	-	9	-
Totaal	4288	947	22%

Ten aanzien van de bepaling van de representativiteit zijn er gegevens opgevraagd bij de gemeente. Gegevens betreffende de huishoudenssamenstelling, het aantal bewoners en de leeftijd waren beschikbaar (bijlage B5 en C5). De representativiteit ten aanzien van het inkomen kon helaas niet worden bekeken doordat daarvoor geen referentiegegevens beschikbaar waren.

1.5 Huishoudens in de huursector

De hierna volgende figuren en tabellen geven een beschrijving van de huurders die hebben deelgenomen aan het onderzoek.

1.5.1 Huishoudenstypen

In de onderstaande tabel is de verdeling over de verschillende huishoudenstypen weergegeven.

Tabel 3. Verdeling respondenten naar huishoudenssamenstelling in de huursector

Eindhoven	N	%
alleenstaand <30jaar	35	3,8%
tweepersoons <30jaar	32	3,5%
alleenstaand 30-54 jaar	130	14,3%
tweepersoons 30-54 jaar	35	3,8%
gezin	103	11,3%
eenoudergezin	74	8,1%
alleenstaand 55-74 jaar	186	20,4%
tweepersoons 55-74 jaar	156	17,1%
alleenstaand >74 jaar	91	10,0%
tweepersoons >74 jaar	68	7,5%
totaal	910	100,0%

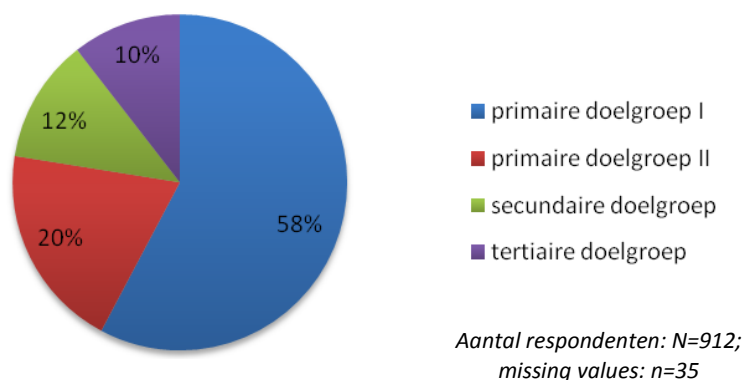
Noot: missing values: n=37

Bijna de helft van de respondenten in de huursector is alleenstaand. Dit komt nagenoeg overeen met de samenstelling in de hele populatie huurders (zie bijlage B5). Wel is binnen deze categorie het aantal jonge huishoudens en huishoudens tussen de 30-54 jaar enigszins onder-vertegenwoordigd, de oudere alleenstaanden (boven de 55) zijn daarentegen oververtegenwoordigd. De categorieën tweepersoonshuishoudens en gezinnen in de sociale sector worden goed gerepresenteerd in de steekproef (resp. 32% en 20%).

1.5.2 Doelgroepen

De respondenten kunnen ook verdeeld worden naar doelgroep. De primaire doelgroep I is afgebakend op basis van de huurtoeslaggrens. De primaire doelgroep II wordt gevormd door de groep vanaf deze grens tot €34.085. De secundaire doelgroep bestaat uit inkomens tussen €34.085 en €43.000. De tertiaire doelgroep wordt gevormd door de huishoudens met een inkomen hoger dan €43.000 (voor een gedetailleerde beschrijving van de doelgroepen wordt verwezen naar bijlage A1).

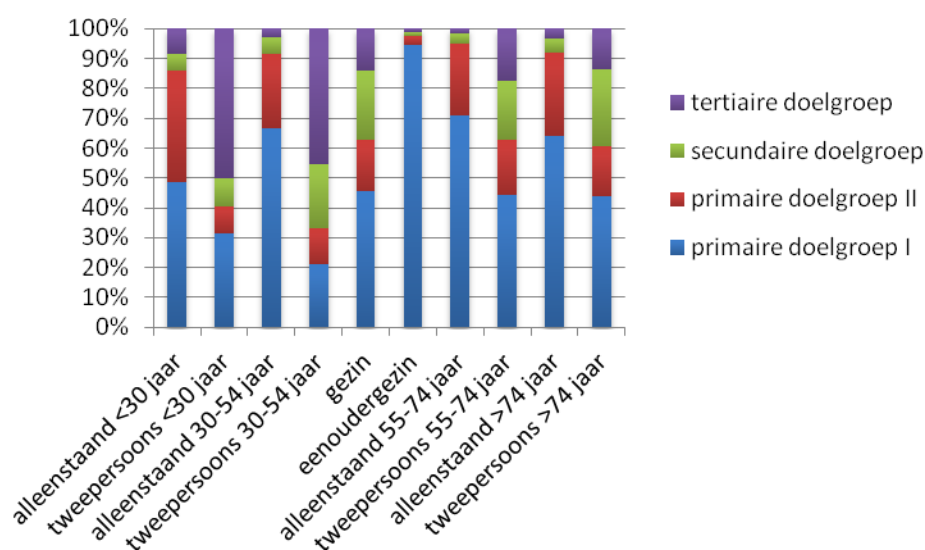
Wanneer de respondenten vervolgens ingedeeld worden naar doelgroep levert dat de volgende verdeling op:



Figuur 1. Verdeling respondenten uit huursector naar doelgroep

1.5.3 Huishoudenstypen en doelgroepen

De verschillende huishoudenstypen kunnen ook verdeeld worden naar doelgroep en vice versa. In de volgende figuur en tabel is te zien hoe de doelgroepen zijn verdeeld binnen verschillende huishoudenstypen.



Figuur 2. Verdeling doelgroepen binnen huishoudenstypen in de huursector

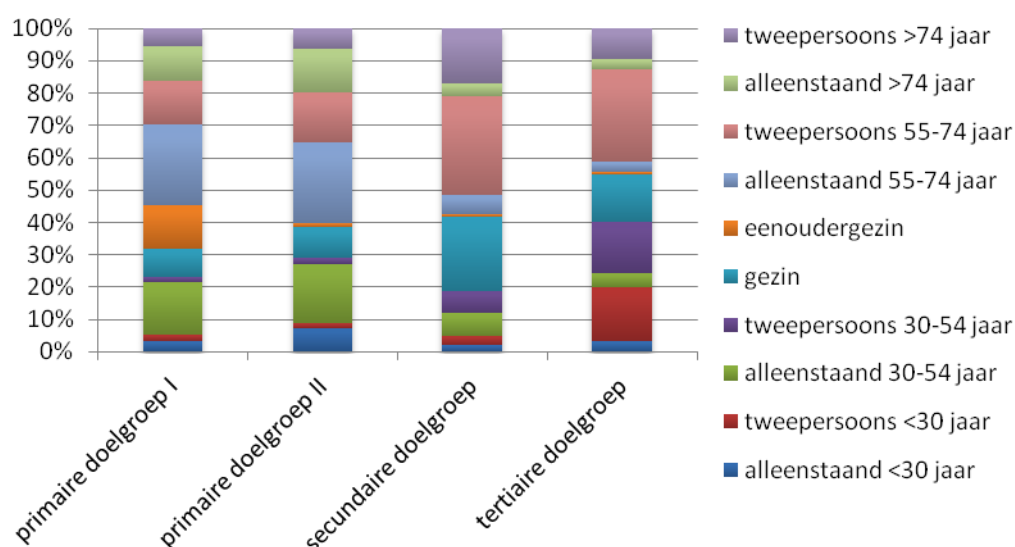
Tabel 4. Verdeling doelgroepen binnen huishoudenstypen in de huursector

Huishoudenssamenstelling	primaire doelgroep I	primaire doelgroep II	secundaire doelgroep	tertiaire doelgroep	totaal
alleenstaand <30 jaar	48,6%	37,1%	-	-	100,0%
tweepersoons <30 jaar	31,3%	-	-	50,0%	100,0%
alleenstaand 30-54 jaar	66,4%	25,0%	5,5%	-	100,0%
tweepersoons 30-54 jaar	21,2%	-	21,2%	45,5%	100,0%
gezin	45,5%	17,2%	23,2%	14,1%	100,0%
eenoudergezin	94,6%	-	-	-	100,0%
alleenstaand 55-74 jaar	70,9%	24,2%	3,3%	-	100,0%
tweepersoons 55-74 jaar	44,5%	18,1%	20,0%	17,4%	100,0%
alleenstaand >74 jaar	64,0%	27,9%	-	-	100,0%
tweepersoons >74 jaar	43,9%	16,7%	25,8%	13,6%	100,0%
totaal	58,0%	20,0%	11,3%	10,7%	100,0%

Noot: aantal respondenten: N=890; missing values: n=57

Een groot deel van de alleenstaanden behoort tot de primaire doelgroep I (49% tot 71%) en II (24% tot 37%). Het zijn huishoudens met maar één inkomen. Voor de tweepersoonshuishoudens onder de 55 jaar geldt dat een groot deel behoort tot de tertiaire doelgroep. Deze huishoudens hebben vaak 1,5 of twee inkomens. Van de groep tweepersoonshuishoudens onder de 30 jaar behoort nog ongeveer 1/3^{de} tot primaire doelgroep I en 1/5^{de} tot de secundaire doelgroep. Van de gezinnen behoort 46% tot primaire doelgroep I en van de eenoudergezinnen zelfs 95%. Voor de oudere tweepersoonshuishoudens (55-74 jaar en >74 jaar) behoort respectievelijk 45% en 44% tot primaire doelgroep I, 18% en 17% tot primaire doelgroep II, en 20% en 26% tot de secundaire doelgroep.

In de volgende figuren en tabellen is te zien hoe de huishoudens zijn verdeeld binnen verschillende doelgroepen.



Figuur 3. Verdeling huishoudens binnen doelgroepen in de huursector

Tabel 5. Verdeling huishoudens binnen doelgroepen in de huursector

Huishoudenssamenstelling	primaire doelgroep I	primaire doelgroep II	secundaire doelgroep	tertiaire doelgroep	totaal
alleenstaand <30 jaar	3,3%	7,3%	-	-	3,9%
tweepersoons <30 jaar	1,9%	-	-	16,8%	3,6%
alleenstaand 30-54 jaar	16,5%	18,0%	6,9%	-	14,4%
tweepersoons 30-54 jaar	1,4%	-	6,9%	15,8%	3,7%
gezin	8,7%	9,6%	22,8%	14,7%	11,1%
eenoudergezin	13,6%	-	-	-	8,3%
alleenstaand 55-74 jaar	25,0%	24,7%	5,9%	-	20,4%
tweepersoons 55-74 jaar	13,4%	15,7%	30,7%	28,4%	17,4%
alleenstaand >74 jaar	10,7%	13,5%	-	-	9,7%
tweepersoons >74 jaar	5,6%	6,2%	16,8%	9,5%	7,4%
totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Noot: aantal respondenten: N=890; missing values: n=57

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de primaire doelgroep I voor 55,5% bestaat uit alleenstaanden. Verder bestaat deze groep voor 14% uit eenoudergezinnen en voor 13% uit tweepersoons-huishoudens van 55-74 jaar. Ook de primaire doelgroep II bestaat nog meer uit alleenstaanden (63,5%). De secundaire doelgroep wordt voornamelijk gevormd door gezinnen en tweepersoons-huishoudens vanaf 55 jaar. In de tertiaire doelgroep zijn de alleenstaanden ver in de minderheid. Deze bestaat voornamelijk uit tweepersoonshuishoudens en (volledige) gezinnen. Het zal hierbij veelal gaan om dubbele inkomens.

1.6 Huishoudens in de koopsector

De hierna volgende figuren en tabellen geven een beschrijving van de kopers die hebben deelgenomen aan het onderzoek.

1.6.1 Huishoudenstypen

In tabel 6 is de verdeling over de verschillende huishoudenstypen weergegeven.

De groep alleenstaanden in de betaalbare koopsector heeft een omvang van 32%. Zo'n 36% bestaat uit tweepersoonshuishoudens en 33% uit meerpersoonshuishoudens. Dit komt in grote lijnen overeen met de verdeling in de populatie (zie bijlage C5). Wel is er sprake van een lichte oververtegenwoordiging van oudere kopers tussen de 55-74 jaar (32% in de steekproef versus 23% in de populatie).

Tabel 6. Verdeling respondenten naar huishoudenssamenstelling in de koopsector

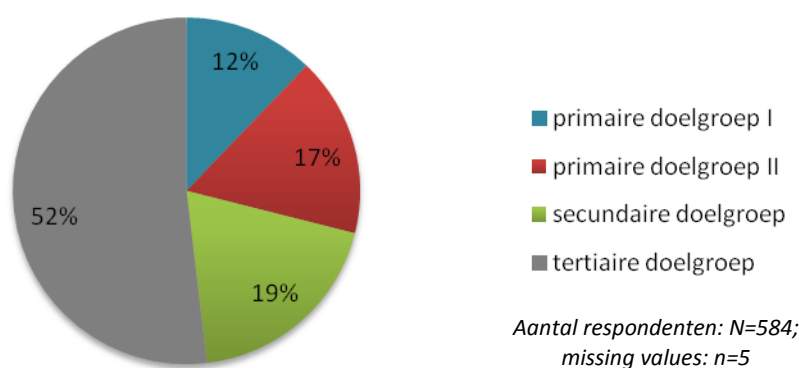
Eindhoven	N	%
alleenstaand <30jaar	35	6,0%
tweepersoons <30jaar	42	7,2%
alleenstaand 30-54 jaar	83	14,3%
tweepersoons 30-54 jaar	53	9,1%
gezin	162	27,9%
eenoudergezin	27	4,7%
alleenstaand 55-74 jaar	58	10,0%
tweepersoons 55-74 jaar	100	17,2%
alleenstaand >74 jaar	7	1,2%
tweepersoons >74 jaar	13	2,2%
totaal	580	100,0%

Noot: missing values: n=9

1.6.2 Doelgroepen

De respondenten kunnen ook verdeeld worden naar doelgroep. Om de huishoudens in de sociale huur- en koopsector met elkaar te kunnen vergelijken zijn in de koopsector dezelfde doelgroepen aangehouden. De primaire doelgroep I is afgebakend op basis van de huurtoeslaggrens. De primaire doelgroep II wordt gevormd door de groep vanaf deze grens tot €34.085. De secundaire doelgroep bestaat uit inkomens tussen €34.085 en €43.000. De tertiaire doelgroep wordt gevormd door de huishoudens met een inkomen hoger dan €43.000 (voor een gedetailleerde beschrijving van de doelgroepen zie bijlage A1).

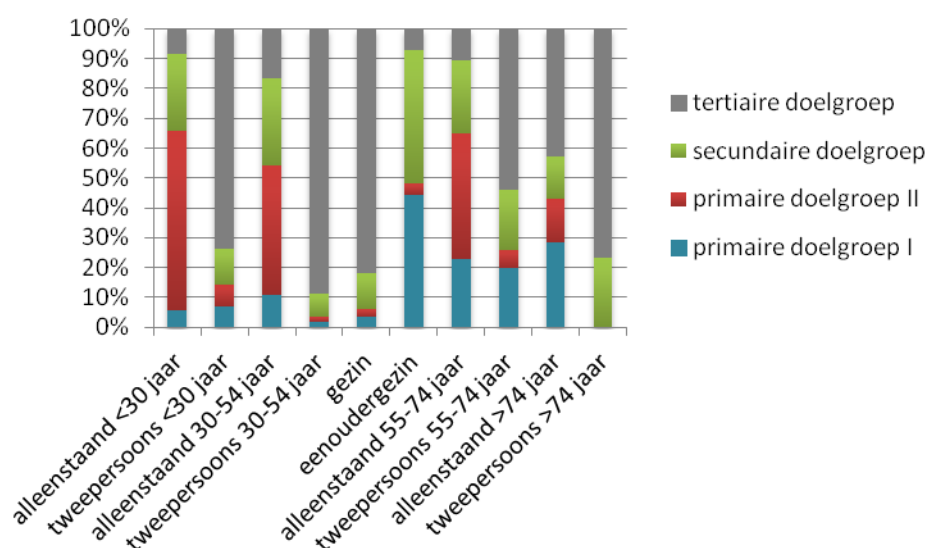
Wanneer de respondenten vervolgens ingedeeld worden naar doelgroep levert dat de volgende verdeling op:



Figuur 4. Verdeling respondenten uit koopsector naar doelgroep

1.6.3 Huishoudentypen en doelgroepen

Ook in de koopsector kunnen de verschillende huishoudentypen worden ingedeeld naar doelgroep en vice versa. In de onderstaande figuur en tabel is te zien hoe de doelgroepen zijn verdeeld binnen verschillende typen huishoudens.



Figuur 5. Verdeling doelgroepen binnen huishoudentypen in de koopsector

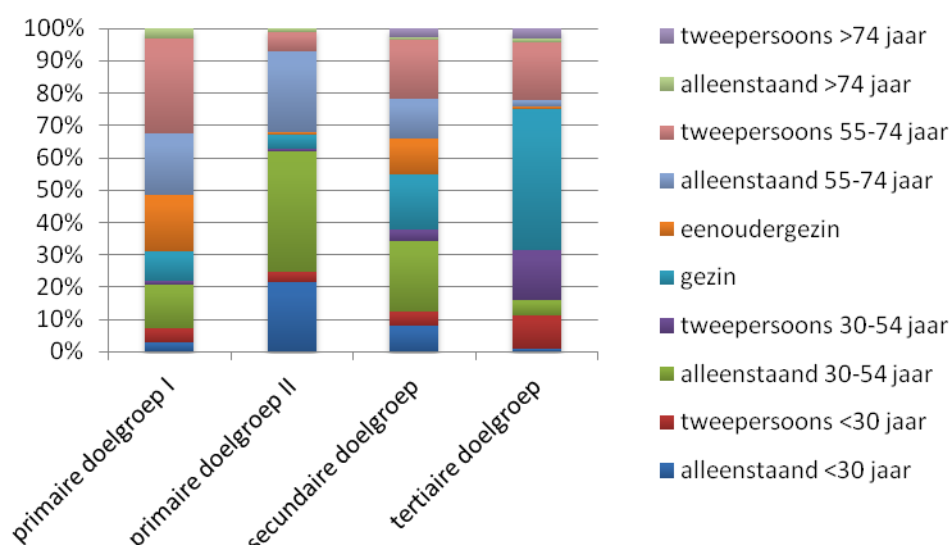
Tabel 7. Verdeling doelgroepen binnen huishoudentypen in de koopsector

	primaire doelgroep I	primaire doelgroep II	secundaire doelgroep	tertiaire doelgroep	totaal
alleenstaand <30jaar	6%	60%	26%	9%	100%
tweepersoons <30jaar	7%	7%	12%	74%	100%
alleenstaand 30-54 jaar	11%	43%	29%	17%	100%
tweepersoons 30-54 jaar	2%	2%	8%	89%	100%
gezin	4%	2%	12%	82%	100%
eenoudergezin	44%	4%	44%	7%	100%
alleenstaand 55-74 jaar	23%	42%	25%	11%	100%
tweepersoons 55-74 jaar	20%	6%	20%	54%	100%
alleenstaand >74 jaar	29%	14%	14%	43%	100%
tweepersoons >74 jaar	-	-	23%	77%	100%
totaal	12%	17%	19%	52%	100%

Noot: aantal respondenten: N=578; missing values: n=11

Voor de alleenstaanden onder de 55 jaar geldt dat het grootste deel behoort tot de primaire doelgroepen. Ruim een kwart behoort tot de secundaire doelgroep (26% en 29%). Van de oudere alleenstaanden (vanaf 55 jaar) behoort ongeveer een kwart (23% en 29%) tot de primaire doelgroep. Van alle tweepersoonshuishoudens behoort het overgrote deel tot de tertiaire doelgroep. Ook het deel van de gezinnen dat behoort tot de tertiaire doelgroep is aanzienlijk (82%). Wat de eenoudergezinnen betreft valt op dat 48% tot de twee primaire doelgroepen behoort en 44% tot de secundaire doelgroep. Slecht 7% behoort tot de tertiaire doelgroep.

In de volgende figuur en tabel is te zien hoe de doelgroepen zijn verdeeld over de verschillende huishoudentypen.



Figuur 6. Verdeling huishoudens binnen doelgroepen in de koopsector

Tabel 8. Verdeling huishoudentypen binnen doelgroepen in de koopsector

	primaire doelgroep I	primaire doelgroep II	secundaire doelgroep	tertiaire doelgroep	totaal
alleenstaand <30jaar	3%	22%	8%	1%	6%
tweepersoons <30jaar	4%	3%	5%	10%	7%
alleenstaand 30-54 jaar	13%	37%	22%	5%	14%
tweepersoons 30-54 jaar	1%	1%	4%	16%	9%
gezin	9%	4%	17%	44%	28%
eenoudergezin	18%	1%	11%	1%	5%
alleenstaand 55-74 jaar	19%	25%	13%	2%	10%
tweepersoons 55-74 jaar	29%	6%	18%	18%	17%
alleenstaand >74 jaar	3%	1%	1%	1%	1%
tweepersoons >74 jaar	-	-	3%	3%	2%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Noot: aantal respondenten: N=578; missing values: n=11

De primaire doelgroep I bestaat voornamelijk uit alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens van 55-74 jaar (19% en 29%) en uit eenoudergezinnen (18%). Ook de alleenstaanden van 30-54 jaar nemen nog 13% voor hun rekening.

De primaire doelgroep II bestaat vooral uit alleenstaanden in alle leeftijden tot en met 74 jaar.

In de secundaire doelgroep komt 30% voor rekening van de alleenstaanden onder de 55 jaar. 17% van de secundaire doelgroep bestaat uit gezinnen en 11% uit eenoudergezinnen. Daarnaast bestaat bijna een derde van deze doelgroep uit huishoudens (alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens) tussen de 55 en 74 jaar.

Van alle huishoudens die behoren tot de tertiaire doelgroep bestaat bijna de helft (44%) uit gezinnen. De overige huishoudens zijn vooral tweepersoonshuishoudens. Alleenstaanden komen nauwelijks voor.

1.7 Vergelijking huishoudens in huur- en koopsector

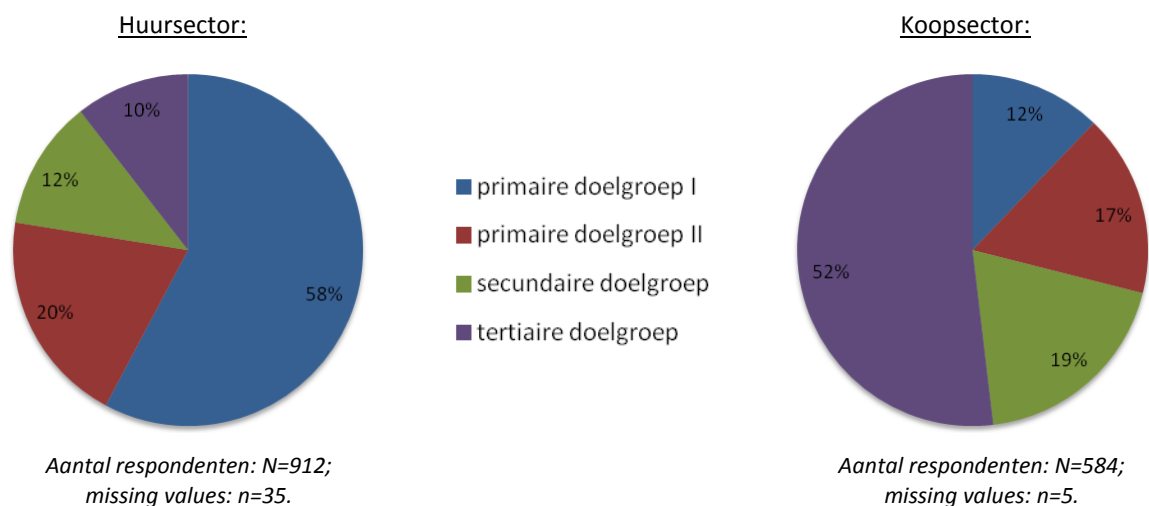
De huishoudens in de huur- en koopsector kunnen vergeleken worden op basis van hun huishoudenssamenstelling. Zoals uit de onderstaande tabel blijkt, verschilt de samenstelling van de respondenten in de huur- en koopsector. Bestaat in de betaalbare huursector bijna de helft van de huishoudens uit alleenstaanden in de betaalbare koopsector is dit slechts 32%.

Tabel 9. Vergelijking van respondenten in de huur- en koopsector naar huishoudenssamenstelling

Eindhoven Huishoudenssamenstelling	Huur		Koop	
	N	%	N	%
alleenstaand <30jaar	35	3,8%	35	6,0%
tweepersoons <30jaar	32	3,5%	42	7,2%
alleenstaand 30-54 jaar	130	14,3%	83	14,3%
tweepersoons 30-54 jaar	35	3,8%	53	9,1%
gezin	103	11,3%	162	27,9%
eenoudergezin	74	8,1%	27	4,7%
alleenstaand 55-74 jaar	186	20,4%	58	10,0%
tweepersoons 55-74 jaar	156	17,1%	100	17,2%
alleenstaand >74 jaar	91	10,0%	7	1,2%
tweepersoons >74 jaar	68	7,5%	13	2,2%
Totaal	910	100,0%	580	100,0%

Noot: Missing values huursector: n=37; Missing values koopsector: n=9

Behalve op basis van de huishoudenssamenstelling kunnen de huishoudens in de huur- en koopsector ook verdeeld worden naar doelgroep.



Figuur 7. Verdeling respondenten naar doelgroep in de huur- en koopsector

Tabel 10. Vergelijking van respondenten in de huur- en koopsector naar doelgroep

Eindhoven Doelgroepen	Huur		Koop	
	N	%	N	%
primaire doelgroep I	527	58%	71	12%
primaire doelgroep II	180	20%	98	17%
secundaire doelgroep	109	12%	112	19%
tertiaire doelgroep	96	10%	303	52%
totaal	912	100%	584	100%

Noot: Missing values huursector: n=35; Missing values koopsector: n=5

In de koopsector zijn de primaire doelgroepen geringer van omvang dan in de huursector. Dat mag niet verbazen. De huursector is immers vooral bedoeld voor diegenen die in de vrije (koop)markt niet aan bod komen. Ruim 70% van de kopers behoort dan ook tot de secundaire en tertiaire doelgroepen.

2. Woonkosten

2.1 Woonkosten in het algemeen

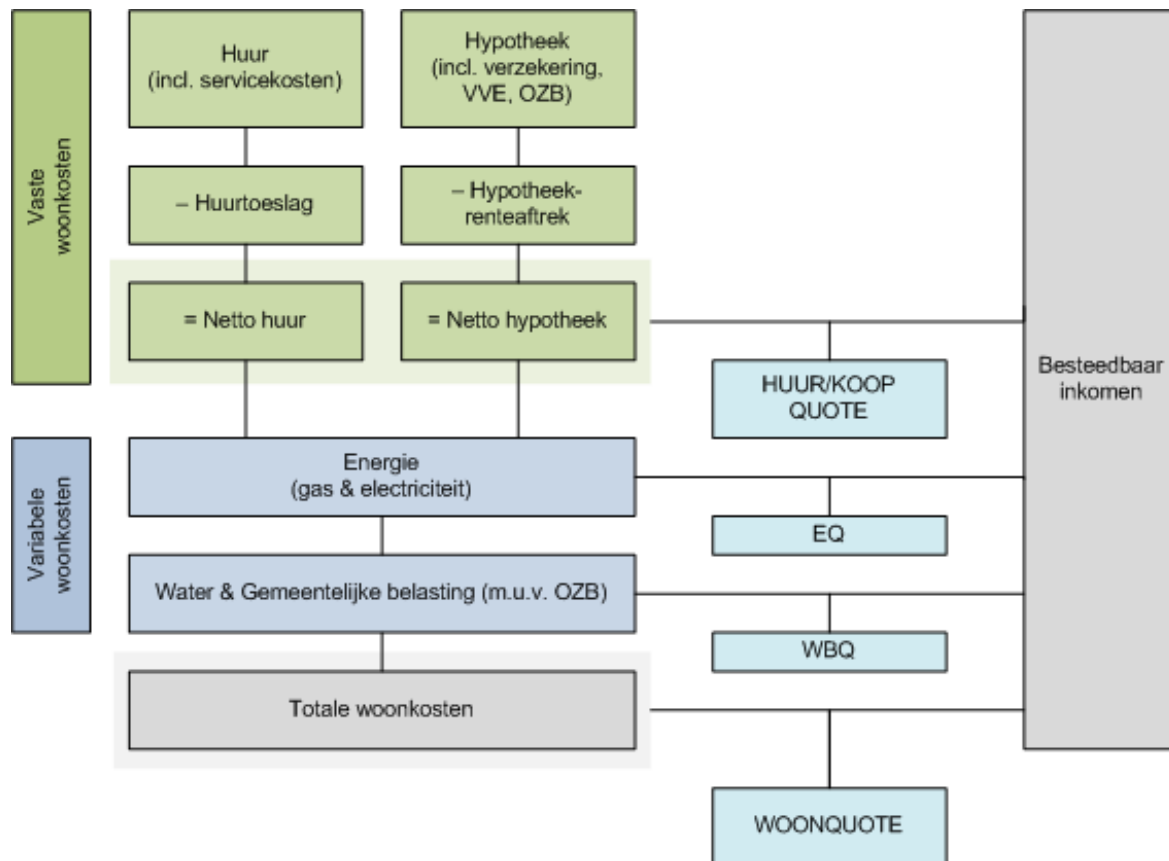
Zoals al eerder beschreven bestaan woonkosten uit vaste en variabele woonkosten (zie figuur 8).

- De *vaste woonkosten* zijn de huurkosten/hypotheekkosten inclusief eventuele servicekosten. Als men aan bepaalde eisen (ten aanzien van inkomen en huurprijs) voldoet heeft men recht op huurtoeslag. Wanneer de huur verrekend wordt met deze eventuele huurtoeslag blijft de netto huur over. In de koopsector is er sprake van hypotheekrenteaftrek waarmee rekening dient te worden gehouden.
- De *variabele kosten* beslaan de kosten voor gas, elektriciteit, water en gemeentelijke belastingen.
- De vaste en variabele kosten samen vormen de *totale woonkosten*.

Op basis van deze gegevens kunnen verschillende quotes berekend worden.

- Huurquote (HQ); d.w.z. het deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan de netto huur.
- Koopquote (KQ); d.w.z. het deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan de hypotheek (inclusief verzekering, bijdrage Vereniging van Eigenaren en onroerendezaak-belasting (OZB)).
- Energiequote (EQ); d.w.z. het deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan gas en elektriciteit.
- Water&Belastingquote (WBQ); d.w.z. het deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan water en belastingen (de afvalstoffenheffing).
- Woonquote (WQ): d.w.z. het deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan totale woonkosten.

De diverse quotes kunnen gebruikt worden voor een vergelijking tussen verschillende groepen binnen en tussen de sectoren.



Figuur 8. Overzicht woonkosten

(inclusief verzekering, onroerendezaakbelasting, bijdrage Vereniging van Eigenaren) en hypotheekrenteaf trek zijn afkomstig van de respondenten. Op die wijze kon de netto huur/netto hypotheek berekend worden.

Ook de kosten voor gas en elektriciteit zijn afkomstig van de respondenten zelf. De kosten voor water en gemeentelijke belastingen daarentegen zijn gebaseerd op gegevens van het Waterschap de Dommel, Brabant Water en de gemeente Eindhoven (zie bijlage A3 en A6).

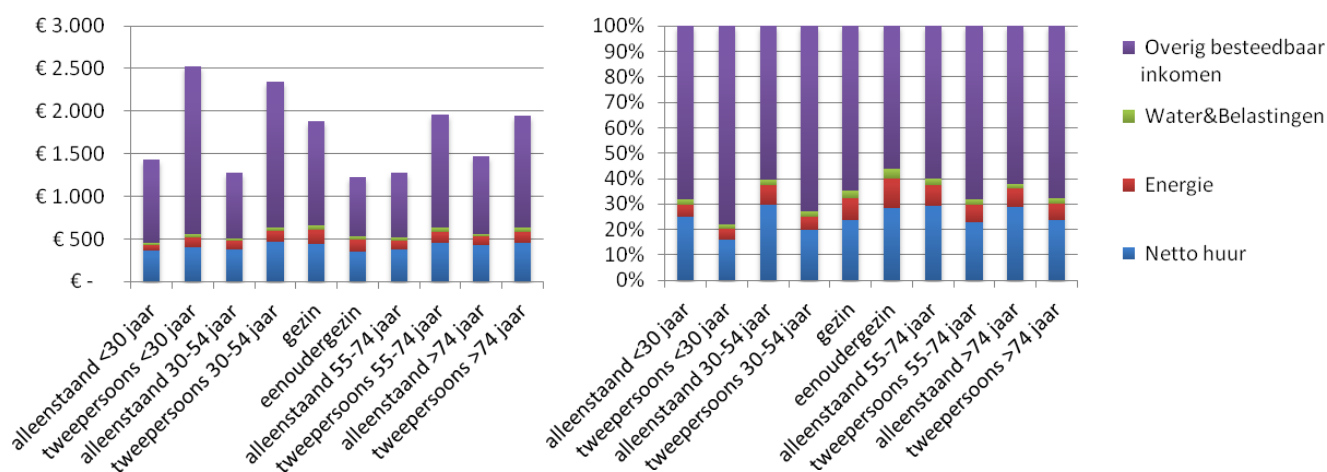
2.2 Analyse huidige woonkosten in huursector

In dit hoofdstuk zullen de huidige woonkosten van huishoudens in de huursector van Eindhoven in beeld gebracht worden.

De analyse maakt de werkelijke woonkosten van bewoners van betaalbare huurwoningen in Eindhoven inzichtelijk. Deze worden gespecificeerd naar type huishouden en doelgroep en naar kenmerken van de woning, zoals woningtype, huurprijsklasse, bouwjaar en energielabel.

2.2.1 Woonkosten en woonquotes naar huishoudenssamenstelling

In figuur 9 links is te zien hoe de werkelijke woonkosten zich verhouden naar de verschillende typen huishoudens. In de figuur rechts zijn de huurquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze verschillende huishoudens. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 9. Woonkosten en -quotes naar huishoudenssamenstelling

Alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben de laagste inkomens. Na betaling van de woonkosten is het overige besteedbaar inkomen voor deze groepen lager dan voor de andere typen huishoudens.

Bij een gemiddelde huur van 409 euro betalen de meeste alleenstaande huishoudens een lager dan gemiddelde huur. Behalve de bejaarde alleenstaanden: deze betalen gemiddeld een huur van 427 euro. Qua energiekosten zitten alle alleenstaanden onder het gemiddelde van 121 euro. De kosten die tweepersoonshuishoudens maken zijn slechts 25-50% hoger. Ook voor water en belastingen betalen tweepersoonshuishoudens slecht 50% meer dan eenpersoonshuishoudens. Eenoudergezinnen betalen vaak een lager dan gemiddelde huur maar hebben bovengemiddelde kosten aan energie, water en belasting. Hun totale woonkosten blijven echter onder het gemiddelde. Gezinnen hebben in alle opzichten bovengemiddelde kosten.

Tabel 11. Woonkosten en –quotes naar huishoudenssamenstelling in de huursector

Huishoudens-samenstelling	N	Huur	Energie	Water & Belasting	Totale Woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	HQ	EQ	WBQ	Woon Quote
alleenstaand <30 jaar	35	€ 358	€ 67	€ 30	€ 452	€ 1.427	€ 975	25%	5%	2%	32%
tweepersoons <30 jaar	32	€ 403	€ 110	€ 44	€ 555	€ 2.523	€ 1.968	16%	4%	2%	22%
alleenstaand 30-54 jaar	130	€ 377	€ 97	€ 30	€ 504	€ 1.272	€ 767	30%	8%	2%	40%
tweepersoons 30-54 jaar	35	€ 463	€ 128	€ 44	€ 635	€ 2.345	€ 1.709	20%	5%	2%	27%
gezin	103	€ 445	€ 166	€ 53	€ 658	€ 1.876	€ 1.218	24%	9%	3%	35%
eenoudergezin	74	€ 346	€ 144	€ 48	€ 535	€ 1.224	€ 689	28%	12%	4%	44%
alleenstaand 55-74 jaar	186	€ 375	€ 108	€ 30	€ 510	€ 1.281	€ 771	29%	8%	2%	40%
tweepersoons 55-74 jaar	156	€ 451	€ 134	€ 44	€ 628	€ 1.961	€ 1.334	23%	7%	2%	32%
alleenstaand >74 jaar	91	€ 427	€ 102	€ 30	€ 558	€ 1.467	€ 910	29%	7%	2%	38%
tweepersoons >74 jaar	68	€ 460	€ 125	€ 44	€ 630	€ 1.952	€ 1.321	24%	6%	2%	32%
totaal	910	€ 409	€ 121	€ 38	€ 566	€ 1.609	€ 1.043	25%	7%	2%	35%

Noot: missing values: n=37

N=aantal respondenten; HQ=huurquote; EQ=energiequote;

WBQ=water&belastingquote

De diverse quotes lopen echter sterk uiteen. Deze grote verschillen worden niet zozeer verklaard uit de variatie in kosten, maar vooral door het grote verschil in besteedbaar inkomen.

De gemiddelde huurquote is 25%. Alleen voor de tweepersoonshuishoudens onder de 55 jaar ligt deze huurquote een stuk lager. De huurquotes voor alleenstaanden boven de 30 jaar liggen juist beduidend hoger dan het gemiddelde. Ook de huurquote voor de eenoudergezinnen is hoger dan gemiddeld.

De energiequote zit gemiddeld op 7%. De huishoudens onder de 30 jaar hebben gemiddeld een lagere energiequote. De gezinnen en eenoudergezinnen hebben een energiequote die hoger is dan het gemiddelde, respectievelijk 9% en 12%.

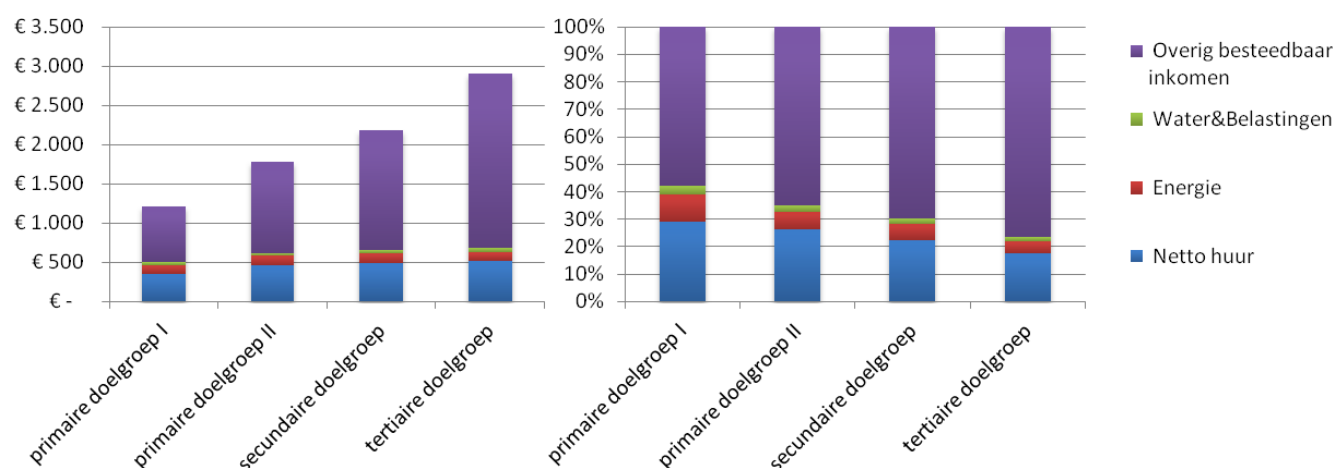
De water&belastingquote is vrijwel overal gelijk, behalve voor de gezinnen en eenoudergezinnen. Deze hebben een iets hogere quote omdat dit bedrag afhankelijk is van het aantal personen in een huishouden.

Wanneer er gekeken wordt naar de totale woonquote dan is zichtbaar dat de tweepersoons-huishoudens onder de 55 jaar een woonquote hebben die beduidend lager is dan het gemiddelde. De woonquotes van de eenoudergezinnen en alleenstaanden van 55-74 jaar zijn beduidend hoger dan de gemiddelde woonquote.

Kortom: alleenstaanden en eenoudergezinnen - met één inkomen - hebben een lager inkomen dan de – vaak anderhalf of tweeverdienende - tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Dit wordt niet gecompenseerd door de relatief lage woonkosten. Zodoende zijn hun woonquotes vaak bovengemiddeld. Alleen de jonge alleenstaanden hebben een beneden gemiddelde woonquote.

2.2.2 Woonkosten en woonquotes naar doelgroep

In figuur 10 links is te zien hoe de daadwerkelijke woonkosten zich verhouden tot de verschillende doelgroepen. In de figuur rechts zijn de huurquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze doelgroepen. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 10. Woonkosten en -quotes naar doelgroep

Doelgroepen	N	Huur	Energie	Water & belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	HQ	EQ	WBQ	Woon Quote
primaire doelgroep I	527	€ 351	€ 119	€ 38	€ 503	€ 1.202	€ 699	29%	10%	3%	42%
primaire doelgroep II	180	€ 469	€ 116	€ 36	€ 619	€ 1.781	€ 1.161	26%	7%	2%	35%
secundaire doelgroep	109	€ 486	€ 132	€ 43	€ 663	€ 2.179	€ 1.516	22%	6%	2%	30%
tertiaire doelgroep	96	€ 514	€ 122	€ 44	€ 680	€ 2.910	€ 2.229	18%	4%	1%	23%
totaal	912	€ 408	€ 120	€ 39	€ 565	€ 1.614	€ 1.050	25%	7%	2%	35%

Noot: missing values: n=35

N=aantal respondenten; HQ=huurquote; EQ=energiequote;

WBQ=water&belastingquote

De gemiddelde woonquote is 35%. De primaire doelgroep I heeft een hogere woonquote, de primaire doelgroep II heeft een gemiddelde woonquote en de secundaire doelgroep en tertiaire groep hebben een beduidend lagere woonquote.

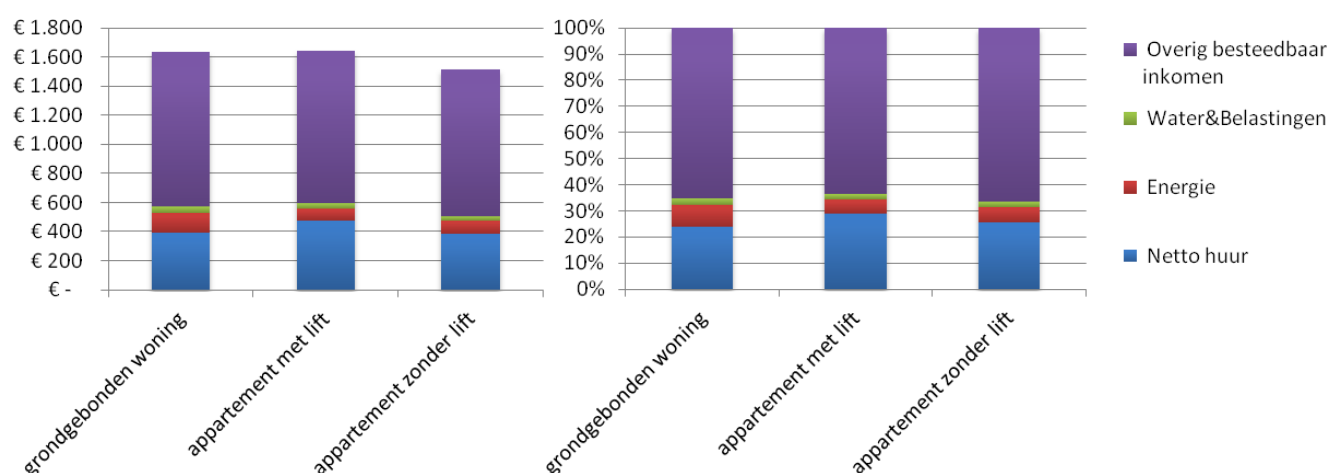
Het aandeel van de huurquote is aanzienlijk. De primaire doelgroep I heeft een huurquote van 29% tegenover een gemiddelde van 25%. Ook de energiequote is bij de primaire doelgroep I hoger dan gemiddeld (10% tegenover 7%). De energiekosten op zich zijn vergelijkbaar maar het aandeel ten opzichte van het inkomen is dus hoger, hetzelfde geldt voor de hogere water&belastingquote.

De primaire doelgroep I wordt gevormd door huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Uit de enquête blijkt echter dat 35% van de primaire doelgroep I heeft aangegeven geen huurtoeslag te ontvangen. Niet bekend is of dit een gevolg is van gebrek aan informatie over de regeling of over een huurmatiging (met als gevolg directe afdracht aan de corporatie). Ook kan het zijn dat men vrijwillig afziet van subsidie (bijv. in verband met een korte woonduur) of dat men geen huurtoeslag ontvangt als gevolg van inkomsten uit vermogen (waardoor het recht op huurtoeslag vervalt).

Wanneer er onderscheid gemaakt wordt tussen huishoudens in de primaire doelgroep I die huurtoeslag ontvangen en huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen blijken zij ook een verschillende huurquote te hebben. De huurquote voor huishoudens met huurtoeslag is 27% en zonder huurtoeslag 32%.

2.2.3 Woonkosten en woonquotes naar woningtype

In de onderstaande figuren en tabellen wordt ingegaan op de relatie tussen de woonkosten en het woningtype. In de figuur links zijn de daadwerkelijke kosten weergegeven. In de figuur rechts zijn de huurquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze woningtypen. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 11. Woonkosten en -quotes naar woningtype

Tabel 13. Woonkosten en -quotes naar type woning in de huursector

Woningtypen	N	Huur	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	HQ	EQ	WBQ	Woon Quote
Grondgebonden woning	596	€ 392	€ 139	€ 41	€ 570	€ 1.634	€ 1.064	24%	8%	2%	35%
appartement met lift	199	€ 478	€ 83	€ 36	€ 594	€ 1.638	€ 1.044	29%	5%	2%	36%
appartement zonder lift	118	€ 384	€ 91	€ 33	€ 509	€ 1.512	€ 1.003	25%	6%	2%	34%
totaal	913	€ 410	€ 121	€ 39	€ 567	€ 1.619	€ 1.052	25%	7%	2%	35%

Noot: missing values: n=34

WBQ=water&belastingquote

N=aantal respondenten; HQ=huurquote; EQ=energiequote;

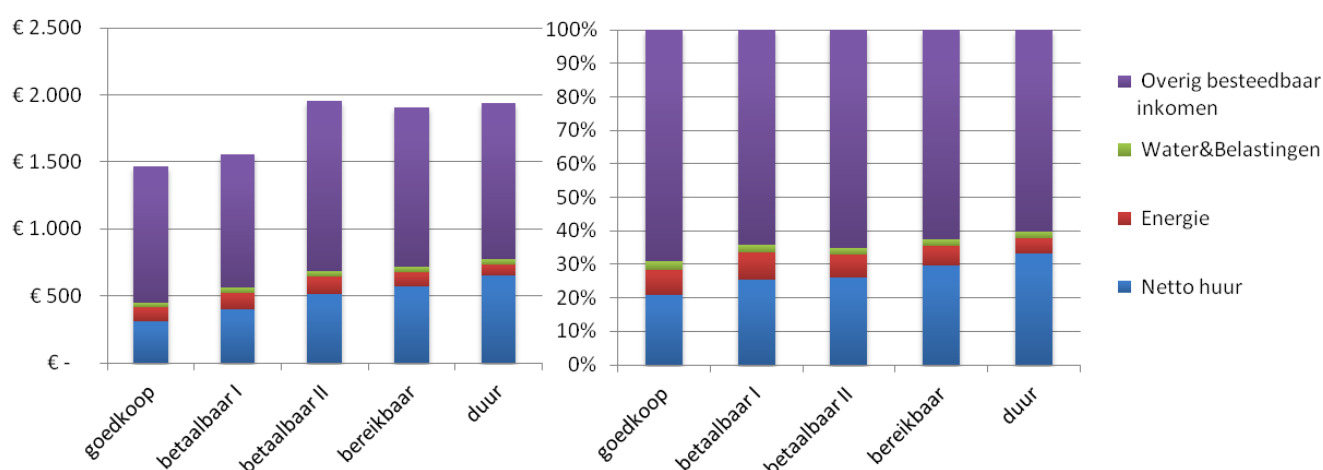
De gemiddelde energiekosten in appartementen met lift zijn het laagst, iets lager dan in de vaak oudere appartementen zonder lift. De huurprijs ligt hier echter fors hoger, mede als gevolg van de hogere servicekosten in dit type. Weliswaar is het inkomen van huishoudens in appartementen met lift iets hoger dan in de andere typen, de woonquote is dientengevolge iets boven het gemiddelde van 35%.

Het gemiddelde inkomen in de appartementen zonder lift is wat lager dan in de andere typen woningen. Dit type woning heeft daarnaast een wat lagere huur en lagere energiekosten. De woonquote ligt net onder het gemiddelde.

Weliswaar is de huurquote het laagst voor de grondgebonden woningen, de energiequote is het hoogst in dit type. De woonquote is in dit meest voorkomende type (grondgebonden woningen) gemiddeld.

2.2.4 Woonkosten en woonquotes naar huurprijsklasse

In figuur 12 links is te zien hoe de werkelijke woonkosten zich verhouden voor verschillende huurprijsklassen. In de figuur rechts zijn de huurquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze huurprijsklassen. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 12. Woonkosten en -quotes naar huurprijsklasse

Tabel 14. Woonkosten en -quotes naar huurprijsklassen in de huursector

Huurprijs- klassen	N	Huur	Energi e	Water& Belasting	Totale woon- kosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	HQ	EQ	WBQ	Woon Quote
goedkoop	190	€ 306	€ 109	€ 36	€ 448	€ 1.461	€ 1.013	21%	7%	2%	31%
betaalbaar I	575	€ 396	€ 125	€ 39	€ 558	€ 1.557	€ 999	25%	8%	2%	36%
betaalbaar II	78	€ 510	€ 132	€ 42	€ 683	€ 1.953	€ 1.270	26%	7%	2%	35%
bereikbaar	81	€ 567	€ 109	€ 40	€ 714	€ 1.904	€ 1.190	30%	6%	2%	37%
duur	13	€ 649	€ 83	€ 39	€ 771	€ 1.942	€ 1.171	33%	4%	2%	40%
totaal	937	€ 406	€ 120	€ 39	€ 562	€ 1.608	€ 1.046	25%	7%	2%	35%

Noot: missing values: n=10
WBQ=water&belastingquote

N=aantal respondenten; HQ=huurquote; EQ=energiequote;

De huurquote hangt duidelijk samen met de hoogte van de huur: ze is het laagst voor huishoudens in goedkope huurwoningen en het hoogst voor huishoudens in dure huurwoningen. Naarmate men in een duurdere woning terecht komt blijkt het inkomen ook te stijgen, maar niet in dezelfde verhouding.

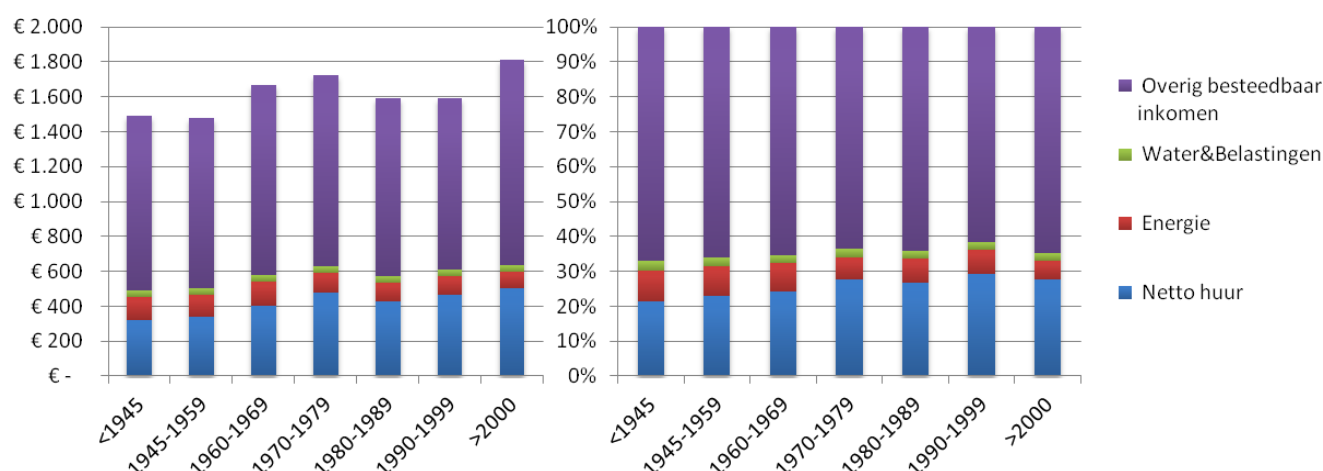
De relatie tussen huurhoogte en kosten voor energie is complexer. In de eerste drie klassen nemen de kosten toe naarmate de huur hoger is. Dit leidt in de eerste twee klassen tot een stijging van de woonquote. In de klasse betaalbaar II hebben huishoudens een gemiddeld veel hoger inkomen, hetgeen resulteert in een lagere woonquote dan in klasse betaalbaar I.

In de bereikbare en dure klassen worden de hoge huren gecompenseerd door lagere energiekosten.

Het gemiddelde inkomen is echter niet hoger dan in de betaalbaar II categorie waardoor de huurquotes boven gemiddeld zijn. Bij de dure huurwoningen gaat het slechts om een klein aantal in de steekproef. Dit mag niet verbazen omdat de onderzoekspopulatie zich beperkt tot het bereikbare deel.

2.2.5 Woonkosten en woonquotes naar bouwjaar

Er wordt nu ingegaan op de relatie tussen de woonkosten en de verschillende bouwjaarklassen. In de figuur rechts zijn de huurquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze bouwjaarklassen. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 13. Woonkosten en woonquotes naar bouwjaar

Tabel 15. Woonkosten en -quotes naar bouwjaar in de huursector

Bouwjaar	N	Huur	Energie	Water&Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	HQ	EQ	WBQ	Woon Quote
<1945	121	€ 322	€ 130	€ 40	€ 489	€ 1.491	€ 1.003	22%	9%	3%	33%
1945-1959	214	€ 342	€ 125	€ 38	€ 503	€ 1.480	€ 977	23%	8%	3%	34%
1960-1969	219	€ 405	€ 134	€ 40	€ 577	€ 1.667	€ 1.090	24%	8%	2%	35%
1970-1979	126	€ 480	€ 109	€ 39	€ 625	€ 1.724	€ 1.099	28%	6%	2%	36%
1980-1989	97	€ 426	€ 109	€ 37	€ 571	€ 1.594	€ 1.023	27%	7%	2%	36%
1990-1999	82	€ 466	€ 108	€ 37	€ 607	€ 1.586	€ 979	29%	7%	2%	38%
>2000	78	€ 502	€ 98	€ 38	€ 637	€ 1.811	€ 1.174	28%	5%	2%	35%
totaal	937	€ 406	€ 120	€ 39	€ 562	€ 1.608	€ 1.046	25%	7%	2%	35%

Noot: missing values: n=10

WBQ=water&belastingquote

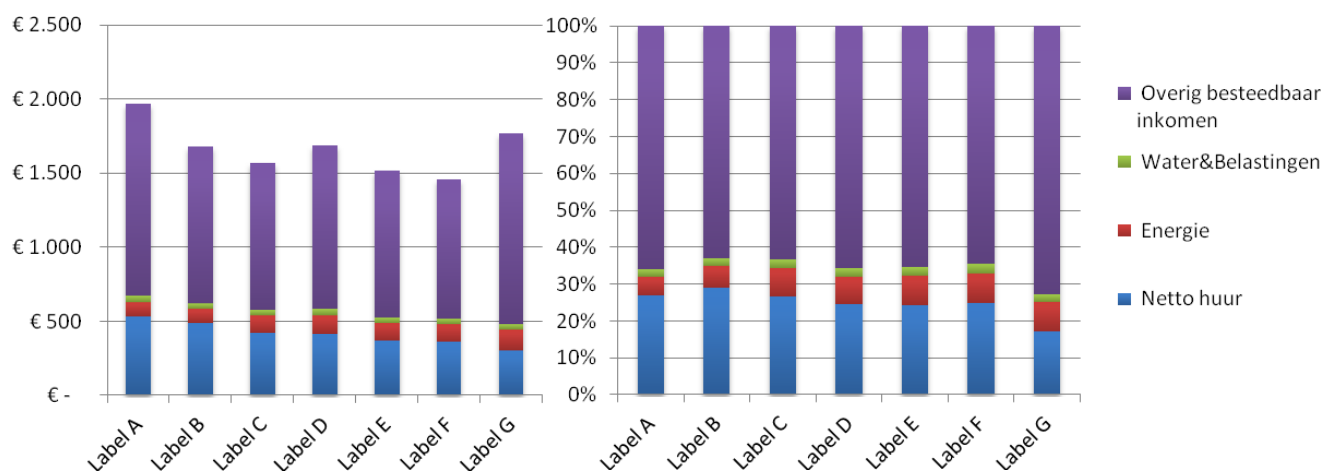
N=aantal respondenten; HQ=huurquote; EQ=energiequote;

De huren hangen duidelijk samen met de bouwjaarklassen. Hoe ouder des te goedkoper. Uitzondering vormt het jaren '80 bezit met zijn 'sober en doelmatigheid' karakteristieken. Een soortgelijk patroon zien we tussen huurhoogte en gemiddeld inkomen. Dientengevolge is de huurquote lager dan gemiddeld voor woningen van voor 1945 en hoger voor woningen uit de jaren '70 en na 1990. Wat opvalt, is dat de energiekosten minder variëren tussen de verschillende bouwjaar klassen.

Wel is er een groot verschil tussen zijn de kosten in het oude deel (€130) enerzijds en het jongste deel van de voorraad (€98) anderzijds. De energiequote is het hoogst voor woningen van voor 1945 en het laagst voor woningen die gebouwd zijn na 2000. Per saldo is de gemiddelde woonquote voor alle bouwjaren ongeveer gelijk.

2.2.6 Woonkosten en woonquotes naar energielabel

Interessant is ook de vraag hoe de woonkosten samenhangen met de verschillende energielabels. Onderstaande figuren geven een beeld van de huur-, energie- en water&belastingquote voor deze verschillende energielabels. Ook nu zijn de data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 14. Woonkosten en -quotes naar energielabel

Energielabel	N	Huur	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	HQ	EQ	WBQ	Woon Quote
Label A	15	€ 529	€ 101	€ 40	€ 671	€ 1.968	€ 1.298	27%	5%	2%	34%
Label B	58	€ 486	€ 99	€ 36	€ 616	€ 1.678	€ 1.061	29%	6%	2%	37%
Label C	237	€ 420	€ 118	€ 38	€ 571	€ 1.565	€ 994	27%	8%	2%	36%
Label D	309	€ 415	€ 126	€ 39	€ 578	€ 1.684	€ 1.106	25%	7%	2%	34%
Label E	162	€ 366	€ 122	€ 38	€ 527	€ 1.516	€ 989	24%	8%	3%	35%
Label F	106	€ 359	€ 120	€ 38	€ 515	€ 1.451	€ 936	25%	8%	3%	36%
Label G	31	€ 305	€ 137	€ 41	€ 483	€ 1.765	€ 1.282	17%	8%	2%	27%
totaal	918	€ 404	€ 121	€ 39	€ 561	€ 1.604	€ 1.043	25%	8%	2%	35%

Noot: missing values: n=29

N=aantal respondenten; HQ=huurquote; EQ=energiequote;

WBQ=water&belastingquote

De huur stijgt naarmate de woning beter presteert. Een label A woning is anderhalf keer zo duur als een label G woning.

Weliswaar variëren de energiekosten tussen woningen met verschillende energielabels, maar de verschillen zijn beperkt. Het verschil tussen label A en G is 36 euro. Opvallend is dat de energie-kosten voor een gebruiker van een label C, D, E en F woning niet veel verschilt. Wellicht heeft dit te maken met de woningbezetting en/of het gedrag van gebruikers (voor gedrag zie hoofdstuk 3).

Ook is het mogelijk dat er enige ruis in de gegevens zit, omdat niet alle woningen van de verschillende corporaties door dezelfde instantie gelabeld zijn.

De inkomens per huishouden variëren eveneens enigszins per label. De hoogste inkomens zitten in woningen met een A label, maar ook in woningen met een G label zijn de inkomens boven het gemiddelde. Dit leidt ertoe dat de huurquotes is voor alle labels vergelijkbaar zijn (met uitzondering van de G labels), maar wel iets oplopen naarmate men een groener label heeft.

2.3 Product-markt combinaties in de huursector

Op basis van de eerdere gegevens kunnen er ook product-markt combinaties gemaakt worden om beter zicht te krijgen op de woonquotes van bepaalde huishoudens of doelgroepen en het type woning waarin zij wonen. Hierbij zijn meerdere product-markt combinaties mogelijk. Enerzijds kunnen de huishoudens onderscheiden worden naar samenstelling en doelgroep, anderzijds kunnen er diverse woningkenmerken onderscheiden worden zoals woningtype, huurprijs, bouwjaar en energielabel. Voor al deze relaties zijn product-markt combinaties gemaakt. De PMC's zijn te vinden in bijlage D. Wanneer er minder dan vijf respondenten per combinatie waren, zijn deze respondenten buiten beschouwing gelaten. De quotes met de grootste afwijking van het gemiddelde zijn gemarkeerd om een eenvoudige indruk te krijgen.

Bezien we de PMC 'huishoudenssamenstelling-woningtype' (zie bijlage D; tabel D1) dan valt op dat een-oudergezinnen in grondgebonden woningen hoge woonquotes hebben (43%), evenals alleenstaanden van 55-74 jaar in appartementen met lift (43%). Tweepersoonshuishoudens hebben bijna altijd een relatief lage woonquote, ongeacht het type woning. Uit de onderstaande PMC 'huishoudenssamenstelling-energielabel' blijkt dat eenoudergezinnen altijd hoge woonquotes hebben, ongeacht de energieprestatie van de woning. Daarentegen blijken de woonquotes van tweepersoonshuishoudens altijd laag.

Blijkbaar heeft, in tegenstelling tot wat vaak verondersteld wordt, de energieprestatie van de woning (het energielabel in dit geval) slechts een beperkte invloed op de energiekosten van huishoudens.

Tabel 17. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar energielabel

Huishoudenssamenstelling	Label A		Label B		Label C		Label D		Label E		Label F		Label G	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar	-	1	-	3	30%	12	29%	5	33%	6	37%	5	-	2
tweepersoons <30 jaar	-	1	-	1	22%	5	22%	11	23%	7	-	1	-	4
alleenstaand 30-54 jaar			39%	7	41%	34	38%	35	41%	26	39%	19	-	2
tweepersoons 30-54 jaar			-	2	25%	5	28%	13	28%	6	-	4	-	3
gezin	-	1	-	3	37%	26	34%	35	35%	17	37%	13	-	4
eenoudergezin			-	2	46%	17	43%	24	41%	15	44%	13	-	1
alleenstaand 55-74 jaar	-	2	46%	12	42%	53	39%	58	37%	33	39%	22	-	3
tweepersoons 55-74 jaar	32%	8	34%	6	34%	39	33%	57	29%	23	30%	13	24%	5
alleenstaand >74 jaar	-	1	39%	13	37%	23	40%	28	40%	14	31%	7	-	4
tweepersoons >74 jaar			34%	7	32%	14	31%	32	34%	8	-	4	-	1
totaal	34%	14	37%	56	37%	228	34%	298	35%	155	36%	101	27%	29

Noot: aantal respondenten: N=881; missing values: n=66

Uit de PMC 'huishoudenssamenstelling-huurprijsklasse' (bijlage D; tabel D2) blijkt dat alleen in de goedkope woningen alle huishoudens een matige woonquote hebben. In het betaalbare deel van de voorraad (€366,37-€524,37) is de woonquote van eenoudergezinnen hoog (45%). In de tweede betaalbaar-heidscategorie (€525,37-€561,98) hebben ook middelbare en oudere alleenstaanden hoge quotes.

De PMC 'huishoudenssamenstelling-bouwjaar' (bijlage D; tabel D3) laat zien dat eenoudergezinnen in alle bouwjaarklassen hoge woonquotes hebben. Dit geldt in mindere mate voor alleenstaanden in verschillende leeftijdsgroepen. Met name alleenstaanden in woningen van 1990 hebben hoge quotes.

Tabel 18. Woonquotes van PMC: doelgroep naar woningtype

Doelgroepen	grondgebonden woning		appartement met lift		appartement zonder lift	
	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I	42%	331	42%	101	42%	64
primaire doelgroep II	35%	103	36%	42	33%	28
secundaire doelgroep	30%	65	34%	23	27%	11
tertiaire doelgroep	23%	60	25%	21	22%	12
totaal	35%	559	36%	187	34%	115

Noot: aantal respondenten: N=861; missing values: n=105

Tabel 19. Woonquotes van PMC: doelgroep naar energielabel

Doelgroepen	Label A		Label B		Label C		Label D		Label E		Label F		Label G	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I	39%	5	42%	30	44%	131	41%	160	42%	95	41%	12	37%	14
primaire doelgroep II	-	1	39%	11	36%	52	35%	60	32%	31	32%	9	-	4
secundaire doelgroep	-	4	-	3	30%	23	30%	37	29%	19	29%	7	-	3
Tertiaire doelgroep	-	4	28%	10	22%	18	23%	34	21%	9	23%	98	18%	6
totaal	34%	14	37%	54	36%	224	34%	291	35%	154	36%	70	27%	27

Noot: aantal respondenten: N=862; missing values: n=85

Uit de PMC 'doelgroep-woningtype' blijkt dat in alle typen de primaire doelgroep bovengemiddelde woonquotes heeft (42%).

Ook blijkt uit de PMC 'doelgroep-energielabel' dat de primaire doelgroep ongeacht de energieprestaties van de woning bovengemiddelde woonquotes heeft (variërend van 37% in label G woningen tot 44% in label C).

Uit de PMC 'doelgroep-huurprijsklasse' (bijlage D; tabel D4) blijkt dat de woonquotes van de primaire doelgroep hoger worden naarmate de huurprijs stijgt, oplopend van 37% in het goedkope deel tot 47% in de bereikbare klasse.

Tot slot laat de PMC 'doelgroep-bouwjaar' (bijlage D; tabel D5) zien dat in alle bouwjaar klassen de primaire doelgroep bovengemiddeld woonquotes heeft (variërend van 41% tot 45%).

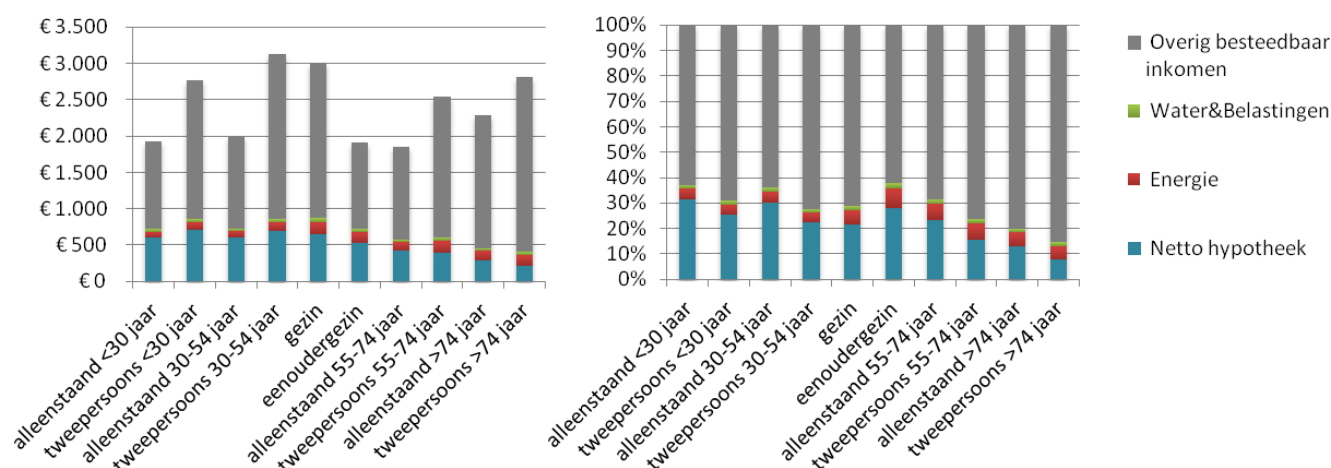
Het voorgaande overziend kunnen we stellen dat de woonquotes van de primaire doelgroep in het algemeen, en de eenoudergezinnen in het bijzonder, hoog zijn, ongeacht de leeftijd of energieprestaties van de woning. Hiermee rijst de vraag of alleen verduurzamen van woningen wel effect zal hebben op de woonquotes van deze groepen.

2.4 Analyse huidige woonkosten in koopsector

In voorgaande paragrafen gingen we in op de betaalbare huursector. De navolgende analyse maakt de werkelijke woonkosten en -quotes van bewoners van betaalbare koopwoningen, d.w.z. woningen met een WOZ-waarde van maximaal €250.000, in Eindhoven inzichtelijk. Ook deze kosten zullen worden gespecificeerd naar kenmerken van het huishouden en van de woning.

2.4.1 Woonkosten en woonquotes naar huishoudenssamenstelling

In de onderstaande figuur te zien hoe de daadwerkelijke woonkosten zich verhouden voor de verschillende typen huishoudens.



Figuur 15. Woonkosten en woonquotes naar huishoudenssamenstelling

Tabel 20. Woonkosten en –quotes naar huishoudenssamenstelling in de koopsector

Huishoud-samenstelling	N	Netto hypo- theek	Ener- gie	Water & Belasting	Totale woon- kosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	KQ	EQ	WBQ	Woon Quote
alleenstaand <30 jaar	35	€ 610	€ 78	€ 30	€ 718	€ 1.929	€ 1.211	32%	4 %	2%	37%
tweepersoons <30 jaar	42	€ 708	€ 107	€ 44	€ 858	€ 2.769	€ 1.910	26%	4 %	2%	31%
alleenstaand 30-54 jaar	83	€ 605	€ 86	€ 30	€ 721	€ 1.996	€ 1.275	30%	4 %	2%	36%
tweepersoons 30-54 jaar	53	€ 699	€ 117	€ 44	€ 860	€ 3.126	€ 2.266	22%	4 %	1%	28%
gezin	162	€ 647	€ 169	€ 54	€ 869	€ 3.007	€ 2.138	22%	6 %	2%	29%
eenoudergezin	27	€ 536	€ 144	€ 47	€ 726	€ 1.911	€ 1.185	28%	8 %	2%	38%
alleenstaand 55-74 jaar	58	€ 432	€ 119	€ 30	€ 582	€ 1.858	€ 1.276	23%	6 %	2%	31%
tweepersoons 55-74 jaar	100	€ 396	€ 161	€ 44	€ 600	€ 2.537	€ 1.937	16%	6 %	2%	24%
alleenstaand >74 jaar	7	€ 296	€ 128	€ 30	€ 454	€ 2.286	€ 1.832	13%	6 %	1%	20%
tweepersoons >74 jaar	13	€ 217	€ 149	€ 44	€ 409	€ 2.818	€ 2.409	8%	5 %	2%	15%
totaal	580	€ 564	€ 134	€ 42	€ 740	€ 2.518	€ 1.778	22%	5 %	2%	29%

Noot: missing values: n=9

N=aantal respondenten; KQ=koopquote; EQ=energiequote;

WBQ=water&belastingquote

De gemiddelde koopquote in de koopsector is 22%. Alleenstaanden onder de 55 jaar hebben een koopquote die beduidend hoger is dan gemiddeld. Hetzelfde geldt voor de eenoudergezinnen. Verder valt op dat de koopquote voor ouderen vanaf 75 jaar laag is. Deze groep heeft waarschijnlijk al een groot deel van de hypothecaire lening afgelost waardoor de overblijvende hypotheeklasten lager zullen zijn. Hetzelfde geldt voor tweepersoonshuishoudens van 55 tot 74 jaar.

De energiequote zit gemiddeld op 5%. Alleen de energiequote van de eenoudergezinnen wijkt hier vanaf. Wanneer echter naar de daadwerkelijke energiekosten wordt gekeken zijn deze niet hoger. De hogere quote wordt dus veroorzaakt door het relatief lagere inkomen.

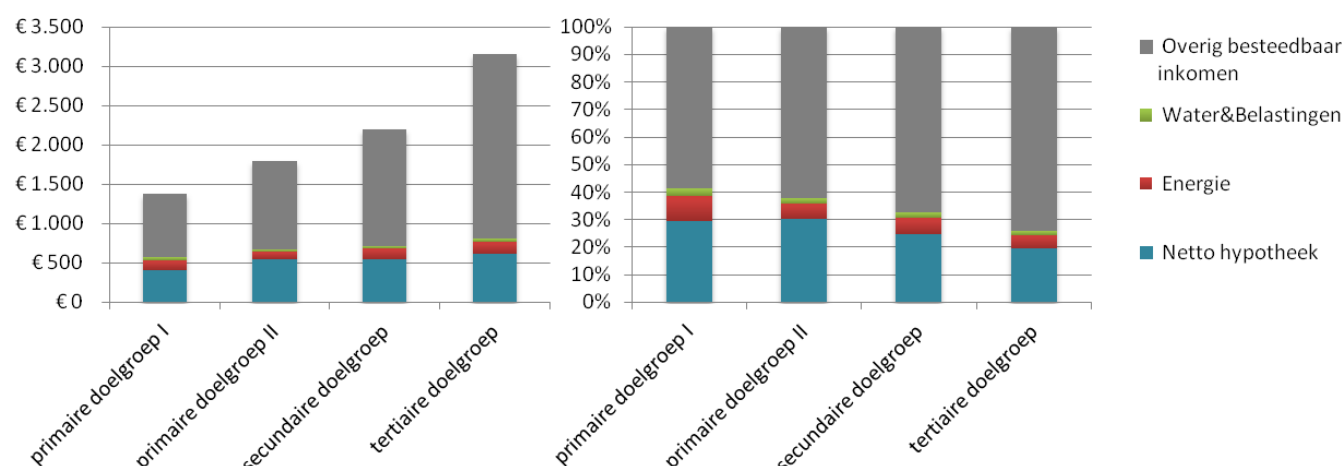
De water&belastingquote is voor alle huishoudens ongeveer gelijk.

Wanneer er gekeken wordt naar de totale woonquote valt op dat de woonquotes van alleenstaanden onder de 55 jaar hoger zijn dan gemiddeld, evenals de woonquote van de eenoudergezinnen.

De woonquotes van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens nemen af naarmate men ouder wordt. De jongste groep alleenstaanden (jonger dan 30 jaar) heeft een woonquote van 37% en de oudste (ouder dan 74 jaar) heeft een woonquote van 20%. Voor de tweepersoonshuishoudens zijn deze percentages respectievelijk 31% en 15%.

2.4.2 Woonkosten en woonquotes naar doelgroep

In figuur 16 links is te zien hoe de woonkosten in de betaalbare koopsector zich verhouden tot de verschillende doelgroepen. In de figuur rechts zijn de koopquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze doelgroepen. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 16. Woonkosten en -quotes naar doelgroep

Doelgroepen	N	Netto hypotheek	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	KQ	EQ	WBQ	Woon Quote
primaire doelgroep I	71	€ 405	€ 126	€ 40	€ 571	€ 1.378	€ 807	29%	9%	3%	41%
primaire doelgroep II	98	€ 542	€ 99	€ 33	€ 674	€ 1.788	€ 1.115	30%	6%	2%	38%
secundaire doelgroep	112	€ 548	€ 130	€ 40	€ 719	€ 2.204	€ 1.485	25%	6%	2%	33%
tertiaire doelgroep	303	€ 619	€ 148	€ 47	€ 813	€ 3.159	€ 2.346	20%	5%	1%	26%
totaal	584	€ 566	€ 133	€ 42	€ 742	€ 2.511	€ 1.769	23%	5%	2%	30%

Noot: missing values: n=5

WBQ=water&belastingquote

N=aantal respondenten; KQ=koopquote; EQ=energiequote;

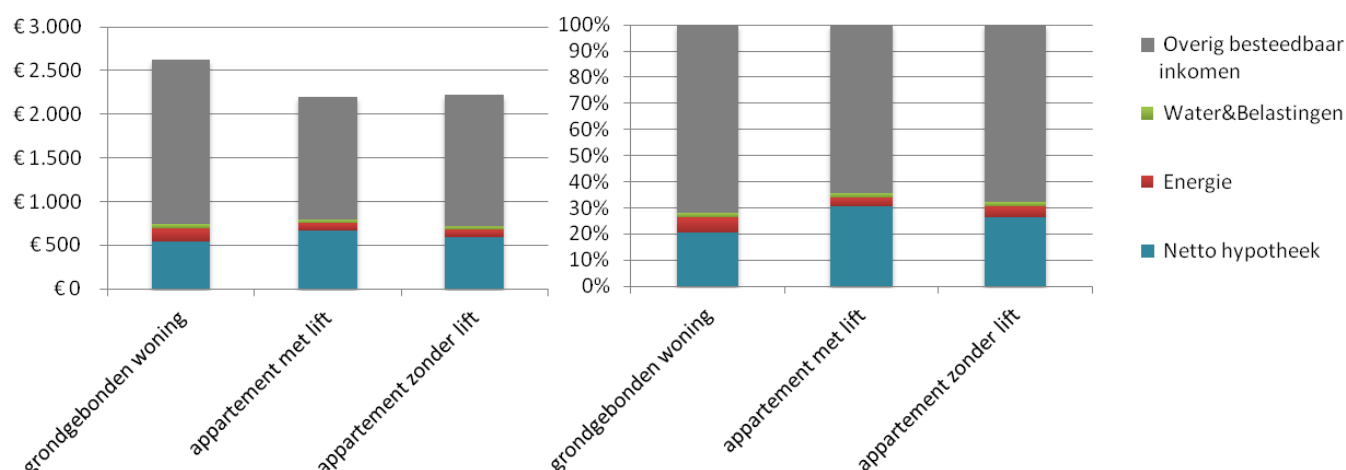
De koopquote is gemiddeld 23%. Deze neemt toe naarmate het inkomen lager is. De koopquotes van de primaire doelgroepen zijn hoger dan gemiddeld. De koopquote van de secundaire doelgroep is ongeveer gemiddeld en de quote van de tertiaire doelgroep is lager dan gemiddeld.

De energiequote is hoger dan gemiddeld voor de eerste primaire doelgroep. Voor de overige doelgroepen geldt dat de energiequote gemiddeld is. De water&belastingquote is voor alle groepen vrijwel gelijk.

Dit resulteert in een gemiddelde woonquote van 30%. De primaire doelgroepen zitten duidelijk boven dit gemiddelde. De woonquote van de secundaire doelgroep zit er eveneens nog iets boven. De woonquote van de tertiaire groep is onder met 26% onder dit gemiddelde.

2.4.3 Woonkosten en woonquotes naar woningtype

In het navolgende wordt ingegaan op de relatie tussen de werkelijke woonkosten en de verschillende woningtypen in de betaalbare koopsector. In de figuur rechts zijn de koopquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze woningtypen. De exacte data zijn in tabel 22 af te lezen.



Figuur 17. Woonkosten en -quotes naar woningtype

Tabel 22. Woonkosten en -quotes naar woningtype in de koopsector

Woningtypen	N	Netto hypotheek	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	KQ	EQ	WBQ	Woon Quote
Grondgebonden woning	420	€ 544	€ 151	€ 45	€ 739	€ 2.631	€ 1.891	21%	6%	2%	28%
appartement met lift	90	€ 669	€ 82	€ 37	€ 788	€ 2.201	€ 1.413	30%	4%	2%	36%
appartement zonder lift	66	€ 586	€ 92	€ 36	€ 714	€ 2.227	€ 1.513	26%	4%	2%	32%
totaal	576	€ 568	€ 133	€ 42	€ 744	€ 2.516	€ 1.772	23%	5%	2%	30%

Noot: missing values: n=13

WBQ=water&belastingquote

N=aantal respondenten; KQ=koopquote; EQ=energiequote;

Zoals uit de figuur valt af te lezen is het gemiddelde inkomen hoger bij grondgebonden woningen.

De energiequote is voor grondgebonden woningen iets hoger dan gemiddeld en voor beide typen appartementen iets lager. De water&belastingquote is voor alle woningtypen gelijk.

De woonquote voor grondgebonden woningen is onder het gemiddelde (28% t.o.v. en 30%).

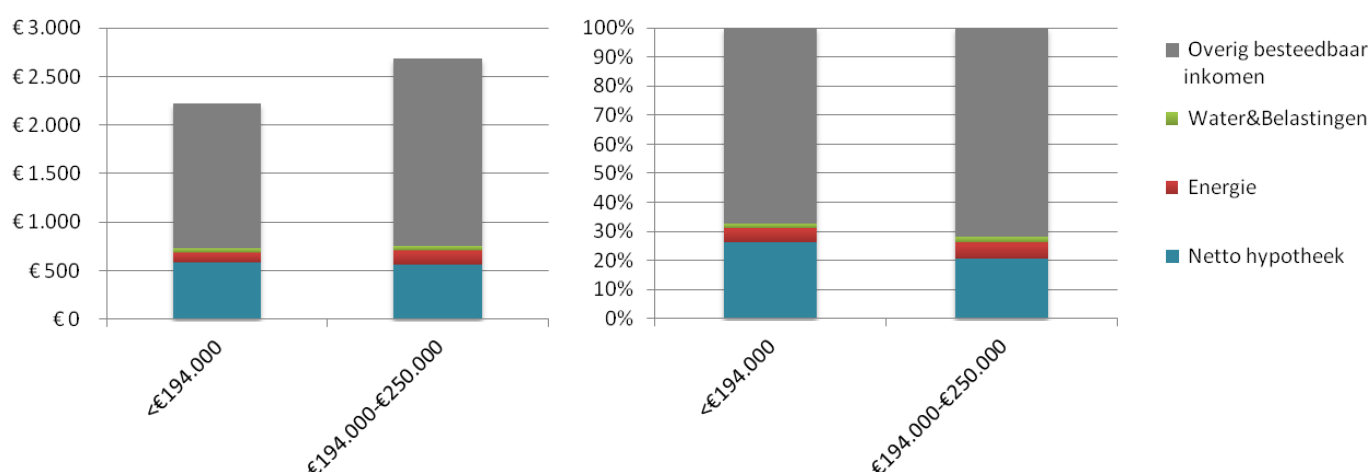
De woonquote in de appartementen zonder lift ligt daar iets boven, mede als gevolg van het lager gemiddelde inkomen van de huishoudens in dit type.

De woonquote voor appartementen met lift is echter hoger dan gemiddeld, namelijk 36%. Het verschil is vooral te verklaren uit de hypotheekkosten. De koopquote van huishoudens in appartementen met lift is ook beduidend hoger dan gemiddeld terwijl de inkomens van huishoudens in appartementen met en zonder lift vergelijkbaar zijn. Dit heeft o.a. te maken de kwaliteit en het bouwjaar van appartementen. Van die met lift is ruim de helft (54%) gebouwd in de jaren zeventig. Ruim een derde (35%) is na 1990 gebouwd. Hier staat tegenover dat de appartementen zonder lift vooral tussen 1945 en 1969 zijn gebouwd (60%), 18% is gebouwd in de jaren 80 en slechts 12% na 1990.

2.4.4 Woonkosten en woonquotes naar WOZ-waarden

In figuur 18 links is te zien hoe de woonkosten zich verhouden voor verschillende WOZ-waarden. De woningen zijn verdeeld in 'goedkope koopwoningen' en 'betaalbare koopwoningen', d.w.z. woningen met een WOZ-waarde van minder dan €194.000 en

woningen met een WOZ-waarde tussen €194.000 en €250.000. In de figuur rechts zijn de koopquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor huishoudens in woningen met verschillende WOZ-waarden. De precieze data zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 18. Woonkosten en -quotes naar WOZ-waarden

Tabel 23. Woonkosten en -quotes naar WOZ-klassen in de koopsector

WOZ-klassen	N	Netto hypotheek	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	KQ	EQ	WBQ	Woon Quote
<€194.000	220	€ 582	€ 108	€ 39	€ 729	€ 2.226	€ 1.497	26%	5%	2%	33%
€194.000-€250.000	369	€ 557	€ 149	€ 45	€ 750	€ 2.681	€ 1.931	21%	6%	2%	28%
totaal	589	€ 566	€ 133	€ 42	€ 742	€ 2.509	€ 1.767	23%	5%	2%	30%

Noot: missing values: n=0

N=aantal respondenten; KQ=koopquote; EQ=energiequote; WBQ=water&belastingquote

Goedkope koopwoningen zijn vaker een appartement. Van de appartementen met lift behoort 62% tot de goedkope klasse, van de appartementen zonder lift zelfs 94%. Slecht 23% van de eengezinswoningen zijn goedkoop. Van alle goedkope woningen is 45% een eengezinswoning en 55% een appartement. Van alle betaalbare koopwoningen is 89% een eengezinswoning en slechts 11% een appartement.

1

¹ Tabel A. Verdeling type woning naar WOZ-klassen en verdeling WOZ-klassen naar type woning

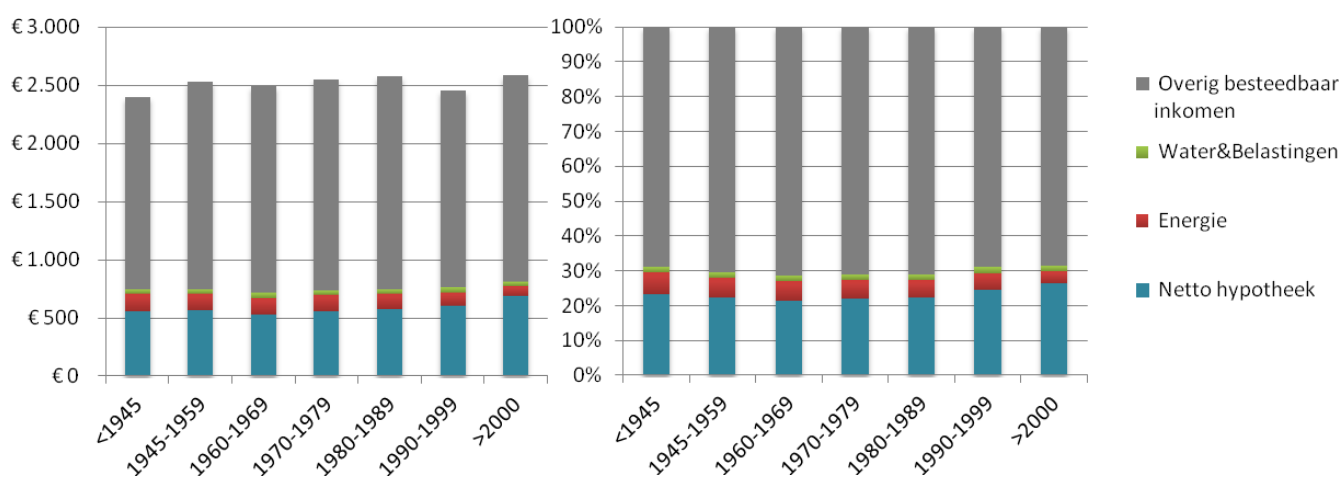
WOZ-klassen/woningtype	Grondgebonden woning	Appartement met lift	Appartement zonder lift
< €194.000	23%	62%	94%
€194.000-250.000	77%	38%	6%
WOZ-klassen/woningtype	Grondgebonden woning	Appartement met lift	Appartement zonder lift
< €194.000	45%	26%	29%
€194.000-250.000	89%	9%	1%

Het gemiddelde inkomen in goedkope koopwoningen is lager, hetgeen gevolgen heeft voor de koop- en woonquote. De woonquotes in de goedkope koopwoningen zijn hoger dan in de betaalbare koopwoningen. Wanneer er naar de daadwerkelijke kosten gekeken wordt valt op dat er een aanzienlijk verschil is in energiekosten tussen goedkope en betaalbare koopwoningen. De energiequotes zijn voor beide WOZ-classes nagenoeg gelijk evenals de water&belastingquote.

Dientengevolge zijn de woonquote van huishoudens in goedkope koopwoningen 33% en die van huishoudens in betaalbare koopwoningen 28%.

2.4.5 Woonkosten en woonquotes naar bouwjaar

In het onderstaande is te zien hoe de woonkosten zich verhouden tot verschillende bouwjaarklassen. In de figuur rechts zijn de koopquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze bouwjaarklassen. De exacte gegevens zijn af te lezen in de onderstaande tabel.



Figuur 19. Woonkosten en -quotes naar bouwjaar

Tabel 24. Woonkosten en -quotes naar bouwjaar in de koopsector

Bouwjaar	N	Netto hypotheek	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	KQ	EQ	WBQ	Woon Quote
<1945	87	€ 556	€ 150	€ 41	€ 748	€ 2.401	€ 1.653	23%	6%	2%	31%
1945-1959	73	€ 565	€ 138	€ 43	€ 747	€ 2.527	€ 1.781	22%	5%	2%	30%
1960-1969	119	€ 532	€ 140	€ 43	€ 715	€ 2.490	€ 1.775	21%	6%	2%	29%
1970-1979	144	€ 561	€ 134	€ 43	€ 738	€ 2.551	€ 1.814	22%	5%	2%	29%
1980-1989	85	€ 577	€ 128	€ 43	€ 748	€ 2.576	€ 1.828	22%	5%	2%	29%
1990-1999	36	€ 605	€ 116	€ 41	€ 763	€ 2.452	€ 1.690	25%	5%	2%	31%
>2000	40	€ 685	€ 91	€ 41	€ 816	€ 2.584	€ 1.769	26%	4%	2%	32%
totaal	584	€ 569	€ 133	€ 42	€ 744	€ 2.513	€ 1.769	23%	5%	2%	30%

Noot: missing values: n=5

WBQ=water&belastingquote

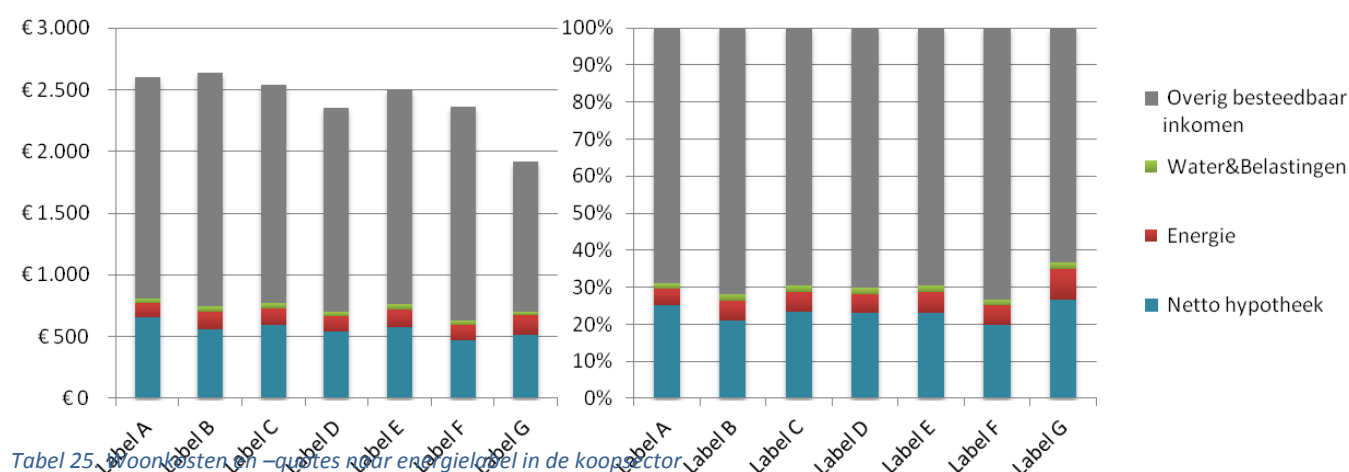
N=aantal respondenten; KQ=koopquote; EQ=energiequote;

Wanneer er naar de werkelijk kosten gekeken wordt, valt op dat woningen, gebouwd vanaf 2000 een hogere hypotheek hebben. De daadwerkelijke energiekosten nemen juist af naarmate de woning nieuwer wordt. De totale woonkosten zijn het laagst voor woningen uit de jaren '60 en het hoogst voor woningen gebouwd na 2000.

Wat betreft de woonquotes uitgesplits naar bouwjaar zijn er geen opvallende verschillen te constateren. Voor alle bouwjaar geldt dat de woonquote ongeveer gemiddeld is (d.w.z.ca. 30%). De koopquote ligt iets hoger dan gemiddeld voor woningen gebouwd na 1990. De energiequote lijkt iets af te nemen naarmate de woningen nieuwer worden. De water&belastingquote is voor alle bouwjaar gelijk, namelijk 2%.

2.4.6 Woonkosten en woonquotes naar energielabel

In figuur 20 links is te zien hoe de woonkosten zich verhouden tot verschillende energielabels. In de figuur rechts zijn de koopquote, energiequote en water&belastingquote te zien voor deze verschillende energielabels. De exacte data zijn af te lezen in de onderstaande tabel. Het aantal respondenten in een koopwoning met energielabel G is erg laag waardoor over deze groep geen uitspraken gedaan kunnen worden.



Tabel 25. Woonkosten en -quotes naar energielabel in de koopsector

Figuur 20. Woonkosten en -quotes naar energielabel		Netto hypotheek	Energie	Water & Belasting	Totale woonkosten	Gemiddeld inkomen	Overig besteedbaar inkomen	KQ	EQ	WBQ	Woon Quote
Energielabel	N										
Label A	38	€ 655	€ 114	€ 42	€ 811	€ 2.603	€ 1.791	25%	4%	2%	31%
Label B	157	€ 556	€ 141	€ 44	€ 741	€ 2.638	€ 1.896	21%	5%	2%	28%
Label C	164	€ 591	€ 140	€ 43	€ 774	€ 2.542	€ 1.768	23%	6%	2%	30%
Label D	132	€ 543	€ 120	€ 40	€ 703	€ 2.352	€ 1.648	23%	5%	2%	30%
Label E	66	€ 580	€ 138	€ 44	€ 762	€ 2.508	€ 1.746	23%	5%	2%	30%
Label F	24	€ 471	€ 121	€ 39	€ 631	€ 2.365	€ 1.734	20%	5%	2%	27%
Label G	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal	584	€ 569	€ 133	€ 42	€ 744	€ 2.513	€ 1.769	23%	5%	2%	30%

Noot: missing values: n=5
WBQ=water&belastingquote

N=aantal respondenten; KQ=koopquote; EQ=energiequote;

Het valt op dat de energiekosten geen direct verband laten zien met het energielabel. De kosten zijn bij het B, C en E label bijna gelijk. Alleen woningen met een A label hebben beduidend lagere kosten.

Wanneer er wordt gekeken naar de grootte van de woning² wordt geconstateerd dat woningen met een label B en C een groter woonoppervlak hebben waarmee (een deel van) de hogere energiekosten zou kunnen worden verklaard.

Ook de koopquote is voor woningen met verschillende energielabels vergelijkbaar. Hetzelfde geldt voor de energiequote. Ook voor de water&belastingquote geldt dat er geen verschil is tussen de verschillende labels.

Per saldo variëren de woonquotes maar in geringe mate.

2.5 Product-markt combinaties in koopsector

Net als in de huursector kunnen ook voor de koopsector product-markt combinaties gemaakt worden om beter zicht te krijgen op de woonquotes van bepaalde huishoudens of doelgroepen en de woning waarin zij wonen. Er zijn meerdere product-markt combinaties mogelijk. Enerzijds kunnen de huishoudens onderscheiden worden naar samenstelling en doelgroep, anderzijds kunnen er diverse woningkenmerken onderscheiden worden zoals woningtype, WOZ-waarde, bouwjaar en energielabel. Wanneer er minder dan vijf respondenten per combinatie waren, zijn deze respondenten buiten beschouwing gelaten. De quotes met de grootste afwijking van het gemiddelde zijn gemarkeerd om een eenvoudige indruk te krijgen. Een deel van de besproken PMC's zijn in bijlage E te vinden.

Uit de PMC 'huishoudenssamenstelling-woningtype' (zie bijlage E; tabel E1) blijkt dat in grondgebonden woningen jonge alleenstaanden en eenoudergezinnen relatief hoge woonquotes hebben (resp. 37% en 36% t.o.v. gemiddeld 28%). In de appartementen met en zonder lift hebben met name oudere alleenstaanden (55-74 jaar) hoge quotes (resp. 43% en 45% t.o.v. gemiddeld 35% en 32%).

Uit de PMC 'huishoudenssamenstelling-energielabel' (tabel 26) blijkt dat veel alleenstaanden hoge quotes hebben, ongeacht het energielabel.

Tweepersoonshuishoudens daarentegen hebben vaak lage quotes.

Uit de PMC 'huishoudenssamenstelling-WOZ-waarden' (bijlage E; tabel E2) blijkt dat alleenstaanden en eenoudergezinnen in beide segmenten relatief hoge quotes hebben. Ook uit de PMC 'huishoudenssamenstelling-bouwjaar' (bijlage E; tabel E3) blijkt dat veel alleenstaanden en eenouder-gezinnen bovengemiddelde quotes hebben ongeacht het bouwjaar.

Tabel 26. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar energielabel

²

E-label	A	B	C	D	E	F	G	totaal
Gemiddelde oppervlakte in m ²	103,9	122,8	124,7	106,3	106,3	100	-	115,5
N	38	155	161	131	66	23	3	577

	Label A		Label B		Label C		Label D		Label E		Label F		Label G	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar		1	36%	9	39%	11	34%	9	-	3	-	2		
tweepersoons <30 jaar	27%	6	32%	7	34%	9	33%	10	29%	8	-	2		
alleenstaand 30-54 jaar	35%	7	35%	18	36%	16	35%	26	42%	8	36%	5	-	2
tweepersoons 30-54 jaar	32%	5	21%	9	28%	18	31%	11	25%	5	28%	5		
gezin	28%	9	29%	54	29%	48	29%	24	30%	24	-	2		
eenoudergezin	-	2	34%	7	37%	6	43%	6	-	4	-	2		
alleenstaand 55-74 jaar	-	4	27%	12	32%	17	32%	18	-	3	-	2		
tweepersoons 55-74 jaar	-	4	23%	35	27%	27	21%	22	23%	8	-	4		
alleenstaand >74 jaar			-	2	-	3	-	1	-	1				
tweepersoons >74 jaar			-	2	14%	5	-	3	-	2			-	1
totaal	31%	38	28%	155	30%	160	30%	130	30%	66	27%	24	37%	3

Noot: aantal respondenten: N=576; missing values: n=13

Uit onderstaande PMC 'doelgroep-woningtype' blijkt dat in de koopsector de primaire doelgroep in alle typen bovengemiddelde quotes hebben. De quotes in appartementen zijn daarbij hoger dan in grondgebonden woningen.

De PMC 'doelgroep-energielabel' laat zien dat de primaire doelgroepen hoge quotes hebben ongeacht de labels.

Een soortgelijk beeld komt naar voren in de PMC 'doelgroep-WOZ-waarden' (zie bijlage E; tabel E4). In zowel de goedkope als betaalbare koopwoningen zijn de quotes van de primaire doelgroepen boven gemiddeld. De primaire doelgroep I zit in beide segmenten boven de 40%.

Uit de PMC 'doelgroep-bouwjaar' (bijlage E; tabel E5) blijken de primaire doelgroepen hoge woonquotes te hebben in alle bouwjaren. De secundaire doelgroep woont ook relatief duur in de woningen gebouwd na 1980.

Tabel 27. Woonquotes van PMC: doelgroep naar woningtype

	grondgebonden woning		appartement met lift		appartement zonder lift	
	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I	37%	51	62%	11	43%	7
primaire doelgroep II	35%	46	41%	24	40%	23
secundaire doelgroep	31%	71	37%	24	35%	14
tertiaire doelgroep	26%	249	28%	31	24%	20
totaal	28%	417	36%	90	32%	64

Noot: aantal respondenten: N=571 missing values: n=18

Tabel 28. Woonquotes van PMC: doelgroep naar energielabel

	Label A		Label B		Label C		Label D		Label E		Label F		Label G	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I			35%	15	52%	15	37%	21	52%	13	-	3	-	1
primaire doelgroep II	41%	7	34%	21	36%	29	41%	29	45%	6	30%	5		
secundaire doelgroep	35%	6	36%	23	32%	39	31%	26	33%	12	-	4	-	1
tertiaire doelgroep	29%	23	25%	96	27%	80	25%	55	24%	35	25%	12	-	1
totaal	31%	38	28%	155	30%	163	30%	131	30%	66	27%	24	37%	3

Noot: aantal respondenten: N=580; missing values: n=9

2.6 Vergelijking huidige woonkosten in huur- en koopsector

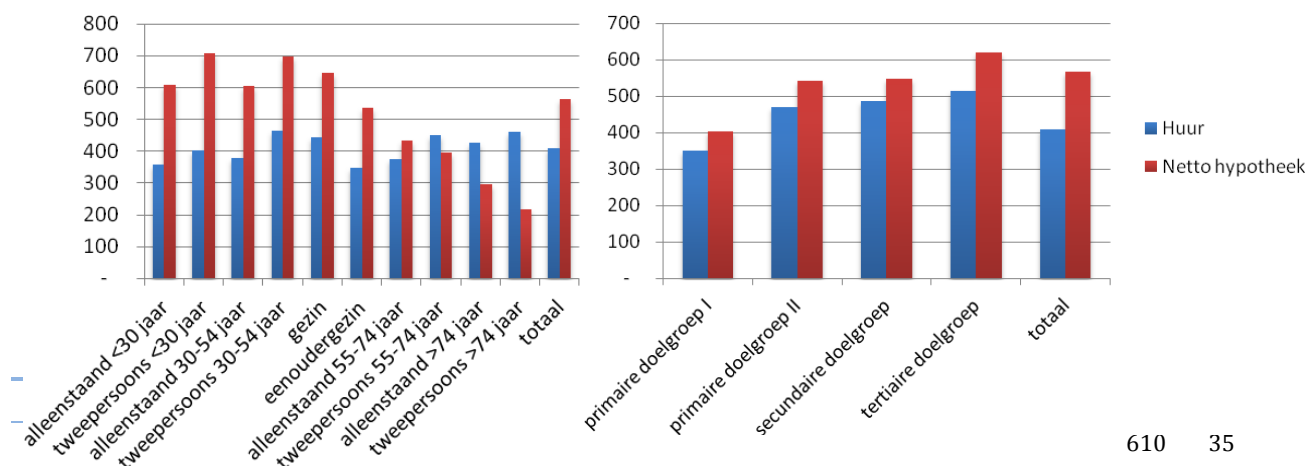
Tot slot worden de kosten van huurders en kopers met elkaar vergeleken. Een deel van de informatie is in bijlage F te vinden.

Belangrijk verschil tussen beide sectoren is dat de belangrijkste kostenpost voor huurders (de huur) in de loop der tijd ongewijzigd blijft of zelfs toeneemt, terwijl in de koopsector de hypotheekkosten in de loop der jaren vaak afnemen of zelfs geheel wegvallen. Met name oudere kopers hebben zodoende vaak lagere kosten dan oudere huurders. Uit onderstaande tabel 2.6.1. blijkt dat kopers jonger dan 55 jaar een hogere netto hypotheek hebben dan huurders huur in die leeftijds-categorieën. Het verschil bedraagt 200 tot 300 euro per maand! Ook voor (eenouder-)gezinnen geldt dit. Bij huishoudens ouder dan 55 jaar kantelt de situatie. Oudere huishoudens hebben in de koopsector lagere kosten dan in de huursector. Alleen de groep alleenstaanden 55-74 jaar is in de koopsector nog duurder uit. Met name 75-plusser hebben veel lagere kosten in de koop- dan in de huursector.

Bezien we de situatie vanuit de invalshoek van op inkomens gebaseerde doelgroepen dan zijn de kosten in de koopsector altijd hoger dan in de huursector.

De energiekosten in beide sectoren verschillen maar weinig. Ze liggen in de koopsector iets hoger dan in de huursector, waarschijnlijk als gevolg van het verschil in woninggrootte. Ook de verschillen per type huishouden zijn beperkt. Een soortgelijk beeld komt naar voren bij de vergelijking van de doelgroepen in beide sectoren.

2.6.1 Vergelijking huurkosten en hypotheekkosten



Figuur 21. Vergelijking van huur- en hypotheekkosten

tweepersoons 30-54 jaar	463	35	699	53
gezin	445	103	647	162
eenoudergezin	346	74	536	27
alleenstaand 55-74 jaar	375	186	432	58
tweepersoons 55-74 jaar	451	156	396	100
alleenstaand >74 jaar	427	91	296	7
tweepersoons >74 jaar	460	68	217	13
totaal	409	910	564	580

Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel 30. Vergelijking huur- en hypotheekkosten naar doelgroep

Doelgroepen	Huur	N	Netto hypotheek	N
primaire doelgroep I	351	527	405	71
primaire doelgroep II	469	180	542	98
secundaire doelgroep	486	109	548	112
tertiaire doelgroep	514	96	619	303
totaal	408	912	566	584

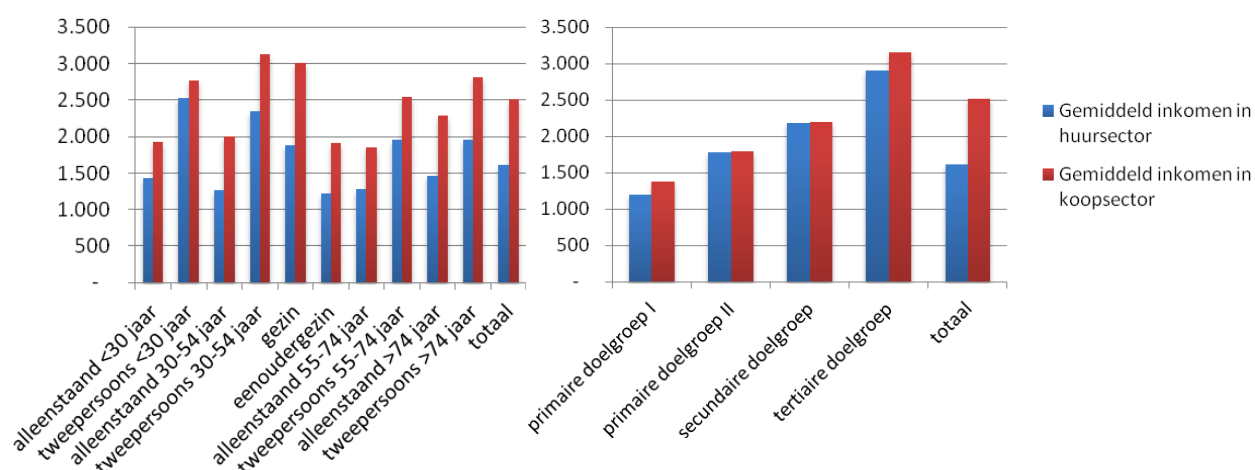
Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

Dientengevolge zijn de totale woonkosten in de koopsector voor jonge en middelbare een- en tweepersoonshuishoudens en (eenouder-)gezinnen hoger dan in de huursector. Bij oudere huishoudens is het omgekeerde het geval. Uitzondering vormt de groep alleenstaanden van 55-74 jaar; deze groep is in de koopsector duurder uit. De totale kosten naar doelgroepen zijn echter voor alle groepen in de koopsector hoger dan in de huursector.

Alvorens in te gaan op de verschillende quotes, wordt kort stil gestaan bij de inkomens in beide sectoren. Uit onderstaande data blijkt dat het gemiddelde inkomen van alle huishoudens in de huursector beduidend lager is dan in de koopsector.

Het verschil tussen de doelgroepen is veel kleiner. Dit komt omdat deze groepen in beide sectoren op dezelfde wijze zijn gedefinieerd binnen een bepaalde bandbreedte. Wel is het absolute aantal in de primaire doelgroep I in de huursector het grootst en de tertiaire doelgroep in de koopsector, waardoor het gemiddelde inkomen in beide sectoren nogal uiteenloopt.

2.6.2 Vergelijking gemiddeld inkomen in huur- en koopsector



Figuur 22. Vergelijking gemiddeld inkomen

Huishoudenssamenstelling	Gemiddeld inkomen in huursector	N	Gemiddeld inkomen in koopsector	N
alleenstaand <30 jaar	1.427	35	1.929	35
tweepersoons <30 jaar	2.523	32	2.769	42
alleenstaand 30-54 jaar	1.272	130	1.996	83
tweepersoons 30-54 jaar	2.345	35	3.126	53
gezin	1.876	103	3.007	162
eenoudergezin	1.224	74	1.911	27
alleenstaand 55-74 jaar	1.281	186	1.858	58
tweepersoons 55-74 jaar	1.961	156	2.537	100
alleenstaand >74 jaar	1.467	91	2.286	7
tweepersoons >74 jaar	1.952	68	2.818	13
totaal	1.609	910	2.518	580

Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel 32. Vergelijking gemiddeld inkomen in huur- en koopsector naar doelgroep

Doelgroepen	Gemiddeld inkomen in huursector	N	Gemiddeld inkomen in koopsector	N
primaire doelgroep I	1.202	527	1.378	71
primaire doelgroep II	1.781	180	1.788	98
secundaire doelgroep	2.179	109	2.204	112
tertiaire doelgroep	2.910	96	3.159	303
totaal	1.614	912	2.511	584

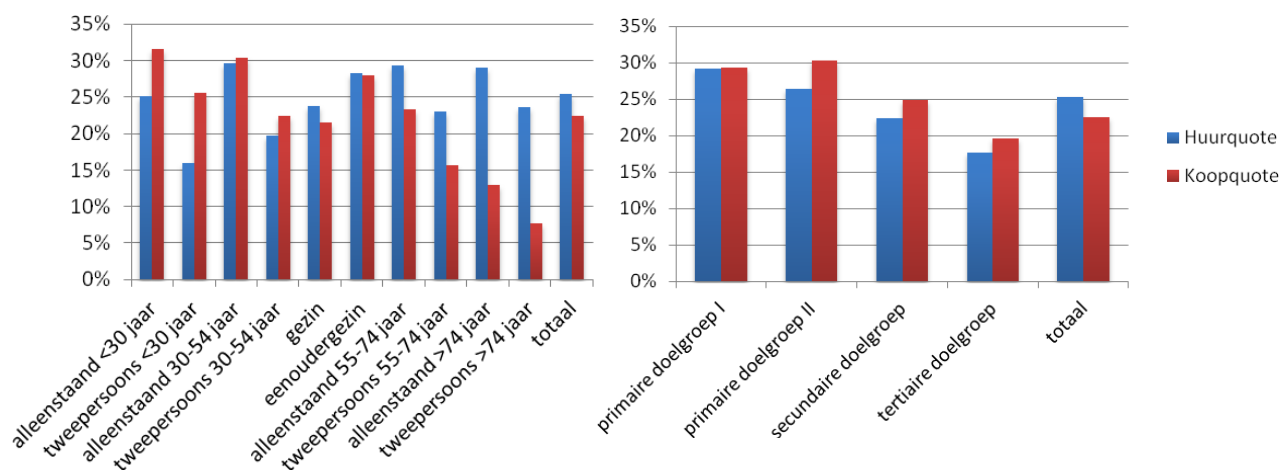
Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

2.6.3 Vergelijking huur- en koopquotes

Wanneer de huur- en koopquotes met elkaar vergeleken worden, ontstaat het volgende beeld:

- jonge een- en tweepersoonshuishoudens (tot 30 jaar) hebben in de koopsector een aanzienlijke hogere quote;
- middelbare een- en tweepersoonshuishoudens (30 tot 54 jaar) en gezinnen hebben in de koop- en huursector vergelijkbare quotes;
- oudere een- en tweepersoonshuishoudens hebben in de koopsector soms aanzienlijk lagere woonquotes.

De verschillen tussen de doelgroepen zijn beperkt.



Figuur 23. Vergelijking huur- en koopquote

Tabel 33. Vergelijking huur- en koopquote naar huishoudenssamenstelling

Huishoudenssamenstelling	Huurquote	N	Koopquote	N
alleenstaand <30 jaar	25%	35	32%	35
tweepersoons <30 jaar	16%	32	26%	42
alleenstaand 30-54 jaar	30%	130	30%	83
tweepersoons 30-54 jaar	20%	35	22%	53
gezin	24%	103	22%	162
eenoudergezin	28%	74	28%	27
alleenstaand 55-74 jaar	29%	186	23%	58
tweepersoons 55-74 jaar	23%	156	16%	100
alleenstaand >74 jaar	29%	91	13%	7
tweepersoons >74 jaar	24%	68	8%	13
totaal	25%	910	22%	580

Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel 34. Vergelijking huur- en koopquote naar doelgroep

Doelgroepen	Huurquote	N	Koopquote	N
primaire doelgroep I	29%	527	29%	71
primaire doelgroep II	26%	180	30%	98
secundaire doelgroep	22%	109	25%	112
tertiaire doelgroep	18%	96	20%	303
totaal	25%	912	23%	584

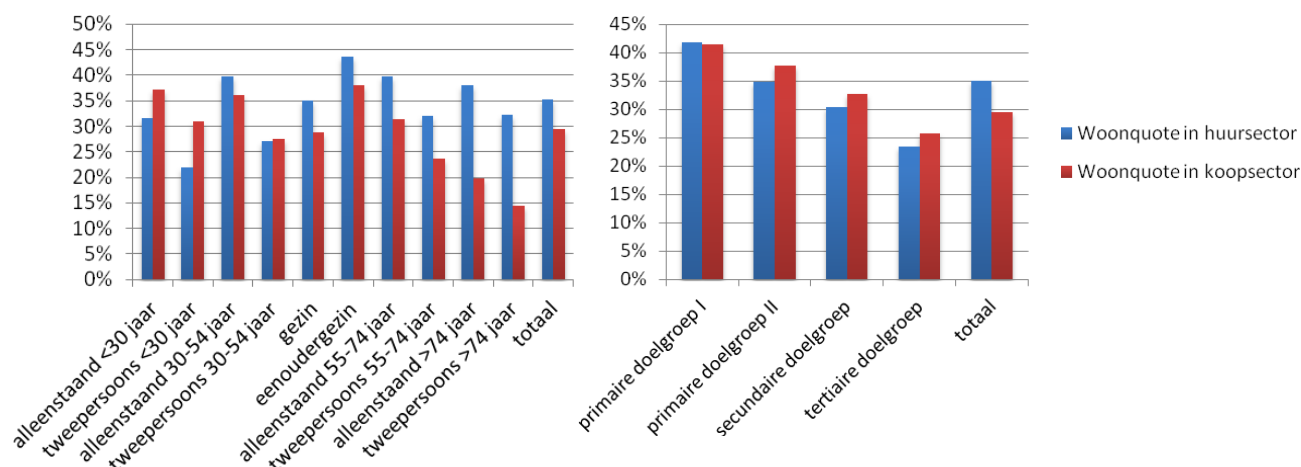
Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

2.6.4 Vergelijking woonquotes in huur- en koopsector

Uit een vergelijking van de totale huur- en koopquotes ontstaat het volgende beeld:

- jonge een- en tweepersoonshuishoudens (tot 30 jaar) hebben in de koopsector een hogere woonquote. Met name tweepersoonshuishoudens in de koopsector hebben een veel hogere quote (31% t.o.v. 22%)
- middelbare eenpersoonshuishoudens (30 tot 54 jaar) en (eenouder-)gezinnen hebben in de huursector een hogere woonquote dan in de koopsector. Middelbare tweepersoonshuishoudens hebben in beide sectoren vergelijkbare quotes.
- oudere een- en tweepersoonshuishoudens hebben in de koopsector, soms aanzienlijk, lagere woonquotes.

Ook de doelgroepen in beide sectoren verschillen. De primaire doelgroep I heeft een vergelijkbare quote. De primaire doelgroep II heeft in de koopsector een iets hogere quote. De secundaire en tertiaire doelgroep wonen in de huursector goedkoper dan in de koopsector.



Figuur 24. Vergelijking woonquotes

Tabel 35. Vergelijking woonquotes in huur- en koopsector naar huishoudenssamenstelling

Huishoudenssamenstelling	Woonquote in huursector	N	Woonquote in koopsector	N
alleenstaand <30 jaar	32%	35	37%	35
tweepersoons <30 jaar	22%	32	31%	42
alleenstaand 30-54 jaar	40%	130	36%	83
tweepersoons 30-54 jaar	27%	35	28%	53
gezin	35%	103	29%	162
eenoudergezin	44%	74	38%	27
alleenstaand 55-74 jaar	40%	186	31%	58
tweepersoons 55-74 jaar	32%	156	24%	100
alleenstaand >74 jaar	38%	91	20%	7
tweepersoons >74 jaar	32%	68	15%	13
totaal	35%	910	29%	580

Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel 36. Vergelijking woonquotes in huur- en koopsector naar doelgroep

Doelgroepen	Woonquote in huursector	N	Woonquote in koopsector	N
primaire doelgroep I	42%	527	41%	71
primaire doelgroep II	35%	180	38%	98
secundaire doelgroep	30%	109	33%	112
tertiaire doelgroep	23%	96	26%	303
totaal	35%	912	30%	584

Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

3. Gedrag

Tot slot wordt nog ingegaan op de invloed van het gedrag van huishoudens op de woongerelateerde kosten. Het gedrag is mede van invloed op het energieverbruik. Het aantal vertrekken dat verwarmd wordt, de gemiddelde woonkamertemperatuur en de aanschaf en het gebruik van diverse elektrische apparaten, dragen alle bij aan het energieverbruik. Zowel in de huur- als de koopsector kunnen er inspanningen verricht worden om het energieverbruik terug te dringen. In de huursector is daarvoor onderzocht in hoeverre men bereid is energie te besparen en te betalen voor inspanningen van de verhuurder om het energieverbruik in te perken. In de koopsector is geïnventariseerd in hoeverre men energiebesparende maatregelen zou willen nemen of genomen heeft.

3.1 Verwarming vertrekken

De wijze van verwarming bepaalt het merendeel (ruim 70%) van de energiekosten (Anisimova, 2011). Aan de respondenten is gevraagd welke vertrekken zij verwarmen en of zij onderscheid maken tussen het verwarmen van deze ruimtes door de week en in het weekend.

Tabel 37. Verwarming van vertrekken in de huursector

Huursector	Door de week			In het weekend		
	Overdag	's Avonds	's Nachts	Overdag	's Avonds	's Nachts
Eet- en woonkamer	81%	86%	23%	88%	83%	23%
Keuken	61%	61%	17%	66%	59%	17%
Slaapkamer(s)	26%	35%	14%	29%	35%	14%
Badkamer	49%	49%	15%	52%	48%	16%
Hal	41%	40%	13%	44%	39%	13%

Noot: aantal respondenten³ huur: N= 925, missing values: n=22

Tabel 38. Verwarming van vertrekken in de koopsector

Koopsector	Door de week			In het weekend		
	Overdag	's Avonds	's Nachts	Overdag	's Avonds	's Nachts
Eet- en woonkamer	70%	90%	18%	86%	88%	19%
Keuken	60%	76%	15%	73%	74%	16%
Slaapkamer(s)	19%	33%	11%	25%	32%	11%
Badkamer	50%	65%	13%	60%	62%	13%
Hal	43%	49%	11%	51%	48%	11%

Noot: aantal respondenten koop: N= 684, missing values: n=5

Het stookgedrag door de week lijkt in de koopsector enigszins anders dan in de huursector in die zin, dat er overdag minder gestookt wordt in de woon- en slaapkamers. Wellicht dat in de koopsector overdag vaker sprake is van activiteiten buitenshuis. 's Avonds en in de weekenden zijn de verschillen kleiner.

³ Het aantal respondenten is hier groter is dan in de voorgaande hoofdstukken. In de hiervoor beschreven analyses zijn alle respondenten verwijderd waarvan de woonkosten, of een deel ervan, ontbraken. Deze respondenten konden wel meegenomen worden voor de analyses die met gedrag te maken hebben (huursector: N=947; koopsector: N=689).

Tabel 39. Verwarmde ruimtes en gemiddelde energie- en woonkosten in de huursector

Verwarmde ruimtes huursector	Gemiddelde energiekosten n	N	Gemiddelde woonkosten	N	gem. energiekosten/ gem. woonkosten
Alleen woonkamer	101,92	225	546,25	218	0,187
Woonkamer+slaapkamer(s)	110,31	105	551,45	101	0,200
Woonkamer+badkamer	122,90	271	578,33	261	0,213
Woonkamer+slaapkamer(s)+badkamer	135,01	307	573,01	293	0,236
Totaal	120,34	908	565,42	873	0,213

Tabel 40. Verwarmde ruimtes en gemiddelde energie- en woonkosten in de koopsector

Verwarmde ruimtes koopsector	Gemiddelde energiekosten n	N	Gemiddelde woonkosten	N	gem. energiekosten/ gem. woonkosten
Alleen woonkamer	97,81	104	654,87	100	0,149
Woonkamer+slaapkamer(s)	110,24	55	749,04	54	0,147
Woonkamer+badkamer	140,65	286	697,90	279	0,202
Woonkamer+slaapkamer(s)+badkamer	145,13	231	751,93	219	0,193
Totaal	133,12	676	713,69	652	0,187

Het aantal kamers⁴ dat gestookt wordt is van invloed op de gemiddelde kosten per maand. Diegenen die alleen de woonkamer stoken hebben gemiddeld lagere kosten dan de huishoudens die alle vertrekken stoken. Het verwarmen van de bad- en slaapkamer verhoogt niet alleen het comfort, maar leidt ook tot extra kosten, met name in de koopsector. Bovendien neemt het aandeel van de energiekosten in de totale woonkosten boven gemiddeld toe. Naast het aantal vertrekken speelt ook de temperatuur een rol bij de hoogte van kosten.

3.2 Temperatuur woonkamer

Onderzocht is wat de gemiddelde temperatuur is overdag, 's avonds en 's nachts door de week en in het weekend (voor de berekening zie ook bijlage A5).

Tabel 41. Woonkamertemperatuur in de huursector

Huursector	Door de week			In het weekend		
	Overdag	's Avonds	's Nachts	Overdag	's Avonds	's Nachts
Gemiddelde temperatuur	19,0	20,0	16,5	19,2	20,0	16,5
min.	5	7	5	5	7	5
max.	25	25	23	25	25	23
Aantal respondenten	899	894	801	885	871	792

⁴ Er is hierbij alleen gekeken naar de woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer omdat het uitgangspunt is dat alle woningen in ieder geval over deze ruimtes beschikken. Voor de overige ruimtes is alleen bekend of ze verwarmd worden en niet of ze wel of niet aanwezig zijn.

Tabel 42. Woonkamertemperatuur in de koopsector

Koopsector	Door de week			In het weekend		
	Overdag	's Avonds	's Nachts	Overdag	's Avonds	's Nachts
Gemiddelde temperatuur	18,2	19,9	16,2	18,9	19,9	16,3
min.	10	11	5	10	11	5
max.	25	23	22	25	23	22
Aantal respondenten	687	689	684	687	689	684

Ook de hoogte van de ingestelde temperatuur verschilt enigszins tussen beide sectoren. Kopers zijn iets zuiniger in hun gedrag, met name overdag. Ook dit kan wijzen op meer uithuizigheid. Naarmate de kamertemperatuur lager is, nemen de gemiddelde kosten af. Ook is het aandeel van de energiekosten in de totale kosten lager bij huishoudens die matig (<19 graden) stoken.

Tabel 43. Temperatuurklassen en gemiddelde energie- en woonkosten in de huursector

Gemiddelde temperatuur in huursector	Gemiddelde energiekosten		Gemiddelde woonkosten		gem. energiekosten/ gem. woonkosten
	n	N	n	N	
<18 graden	111,94	377	540,02	362	0,207
18-19 graden	122,01	221	570,10	213	0,214
>= 19 graden	129,53	305	594,02	296	0,218
Totaal	120,35	903	565,73	871	0,213

Tabel 44. Temperatuurklassen en gemiddelde energie- en woonkosten in de koopsector

Gemiddelde temperatuur in koopsector	Gemiddelde energiekosten		Gemiddelde woonkosten		gem. energiekosten/ gem. woonkosten
	n	N	n	N	
<18 graden	114,84	284	680,86	273	0,169
18-19 graden	140,69	216	726,44	212	0,194
>= 19 graden	150,54	186	750,42	177	0,201
Totaal	132,66	686	714,06	662	0,186

3.3 Elektrische apparatuur

Omdat het energieverbruik uiteraard niet alleen beïnvloed wordt door de verwarming maar onder andere ook door de aanwezigheid en het gebruik van elektrische apparatuur is onderzocht welke apparaten men in bezit heeft en hoe vaak deze worden gebruikt. Het gaat hierbij om apparaten die relatief veel energie verbruiken, zoals een wasdroger, diepvrieskist etc.

Tabel 45. Bezit en gebruik van apparatuur in de huursector

Huursector	bezit		gebruik				
	%	N	(bijna) elke dag	2 a 3 keer per week	één keer per week	één keer per maand	minder dan één keer per maand
Elektrische apparatuur							
Magnetron	87%	801	43%	33%	16%	4%	4%
Vaatwasser	39%	303	34%	41%	17%	3%	4%
Wasdroger	47%	378	8%	33%	41%	8%	9%
Elektrische kookplaat	22%	168	81%	12%	1%	2%	2%
Diepvrieskist	60%	507					
Airconditioning	6%	39					

Noot: aantal respondenten: N=947

Tabel 46. Bezit en gebruik van apparatuur in de koopsector

Koopsector	bezit		gebruik				
	%	N	(bijna) elke dag	2 a 3 keer per week	één keer per week	één keer per maand	minder dan één keer per maand
Elektrische apparatuur							
Magnetron	91%	625	48%	31%	15%	3%	3%
Vaatwasser	73%	501	42%	41%	13%	2%	2%
Wasdroger	62%	428	12%	44%	33%	4%	6%
Elektrische kookplaat	21%	143	87%	6%	3%	1%	3%
Diepvrieskist	56%	384					
Airconditioning	10%	66					

Noot: aantal respondenten: N=689

Apparaten zoals een computer en televisie zijn niet meegenomen omdat er vanuit gegaan is dat elk huishouden momenteel een televisie en computer bezit. Kopers blijken meer apparaten in huis te hebben als huurders, met name vaatwassers en wasdrogers. Wat betreft het gebruik verschillen huurders en kopers nauwelijks.

3.4 Energie besparing/bewustzijn

Tabel 47. Energiebesparing en –bewustzijn

	Huursector		Koopsector	
	%	N	%	N
Probeert zoveel mogelijk op energiegebruik te besparen	75%	698	62%	426
Probeert wanneer men er aan denkt op energiegebruik te besparen	23%	216	36%	246
Probeert niet op energiegebruik te besparen	2%	21	2%	17

Noot: aantal respondenten huur: N=947, missing values: n=12;

aantal respondenten koop: N=689, missing values: n=17

Tabel 48. Redenen om op energiegebruik te besparen

	Huursector		Koopsector	
	%	N	%	N
belangrijkste reden om op energiegebruik te besparen				
geldbesparing	70%	636	71%	474
beter voor het milieu	20%	180	21%	143
een goed en gezond leven voor toekomstige generaties	8%	72	4%	30
een andere reden	2%	22	4%	25

Noot: aantal respondenten huur: N=914, missing values: n=4

aantal respondenten koop: N=672, missing values: n=0

Tabel 49. Redenen om niet op energiegebruik te besparen

	Huursector		Koopsector	
	%	N	%	N
belangrijkste reden om niet op energiegebruik te besparen				
denkt er niet altijd aan	38%	8	47%	8
energiebesparing heeft te veel nadelen	-	2	-	2
weet niet hoe	-	4	35%	6
een andere reden	33%	7	-	1

Noot: aantal respondenten huur: N=21, missing values: n=0

aantal respondenten koop: N=17, missing values: n=0

Huurders lijken iets milieubewuster dan kopers. Ze proberen vaker op energie te besparen. De motieven om dit te doen wijken niet af van die van kopers. Geld is het belangrijkste motief. Kopers geven vaker aan dat ze niet weten hoe ze verder op energie zouden moeten bezuinigen.

3.5 Bereidheid tot energiebesparing

Tabel 50. Bereidheid tot energiebesparing in de huursector

Huursector: Bereid tot energiebesparing ...	helemaal mee oneens	mee oneens	neutraal	mee eens	helemaal mee eens	N
... als dat meteen kosten bespaart	5%	2%	16%	39%	38%	856
... als dat op termijn kosten bespaart	3%	2%	18%	51%	25%	802
... als dat mijn comfort verlaagt, maar het wel meteen kosten bespaart	9%	31%	33%	19%	9%	774
... als mijn comfort gelijk blijft, maar het wel extra kosten met zich meebrengt	19%	35%	31%	12%	4%	778
... als dat mijn comfort verhoogt, maar het wel extra kosten met zich meebrengt	20%	29%	35%	14%	3%	766

Tabel 51. Bereidheid tot energiebesparing in de koopsector

Koopsector: Bereid tot energiebesparing ...	helemaal mee oneens	mee oneens	neutraal	mee eens	helemaal mee eens	N
... als dat meteen kosten bespaart	1%	3%	11%	44%	41%	689
... als dat op termijn kosten bespaart	1%	2%	14%	59%	25%	689
... als dat mijn comfort verlaagt, maar het wel meteen kosten bespaart	10%	41%	31%	15%	3%	689
... als mijn comfort gelijk blijft, maar het wel extra kosten met zich meebrengt	16%	39%	26%	16%	3%	689
... als dat mijn comfort verhoogt, maar het wel extra kosten met zich meebrengt	11%	31%	32%	22%	4%	689

Kostenbesparing zal de bereidheid tot energiebesparing in beide sectoren vergroten. Voorwaarde is wel dat het comfort niet lager wordt.

3.6 Wijze waarop men energie zou willen besparen

Tabel 52. Wijze waarop men energie zou willen besparen in de huursector

Manier waarop men energie zou willen besparen:	ja	nee	doet dit al	weet niet	N
thermostaat (in de winter) lager instellen	17%	26%	51%	6%	861
verwarmen van minder kamers	20%	16%	61%	4%	827
licht uitdoen bij afwezigheid	21%	3%	76%	1%	836
lampen vervangen door spaarlampen	25%	5%	66%	4%	854
aanschaffen van energiezuinigere apparatuur	28%	10%	46%	15%	823
extra isolatie aanbrengen in de woning	22%	27%	24%	27%	801
minder warm water gebruiken	19%	35%	40%	6%	830
bijhouden van het energieverbruik	25%	33%	29%	13%	811

Tabel 53. Wijze waarop men energie zou willen besparen in de koopsector

Manier waarop men energie zou willen besparen:	ja	nee	doet dit al	weet niet	N
thermostaat (in de winter) lager instellen	12%	30%	54%	4%	689
verwarmen van minder kamers	15%	19%	64%	3%	689
licht uitdoen bij afwezigheid	13%	3%	84%	0%	689
lampen vervangen door spaarlampen	23%	4%	70%	3%	689
aanschaffen van energiezuinigere apparatuur	33%	8%	44%	14%	689
extra isolatie aanbrengen in de woning	33%	26%	23%	18%	689
minder warm water gebruiken	17%	44%	33%	6%	689
bijhouden van het energieverbruik	28%	32%	27%	13%	689

In de huursector is het percentage dat aangeeft bereid te zijn de thermostaat in de winter lager in te stellen en minder kamers te verwarmen iets hoger. Uit het voorgaande bleek dat dit zuinige stook- gedrag in de koopsector al vaker voorkomt.

Kopers zijn vaker bereid om extra te isoleren of energiezuinige apparaten aan te schaffen. Wellicht denken veel huurders dat extra isoleren een taak van de verhuurder is. Tot slot is gekeken naar de bereidheid van huurders om extra te betalen voor maatregelen die een woning energiezuiniger maken.

3.7 Bereidheid tot huurverhoging

Er is gevraagd naar de bereidheid tot het betalen van een huurverhoging als de verhuurder zou investeren om een woning energiezuiniger te maken. Bijna 60% van de huurders is hiertoe bereid. Slechts 1/3^{de} wijst dit af.

Tabel 54. Bereidheid tot huurverhoging als verhuurder investeert om woning energiezuiniger te maken

Bereidheid tot huurverhoging als verhuurder investeert om woning energiezuiniger te maken	%	N
accepteert een beperkte huurverhoging	25%	223
accepteert een huurverhoging, maar deze mag niet hoger zijn dan de besparing aan energiekosten	29%	264
accepteert een huurverhoging, en deze mag hoger zijn dan de besparing aan energiekosten	1%	11
bereid tot een volledige doorberekening van deze investering in de huur	1%	10
niet bereid tot het betalen van een beperkte huurverhoging	32%	291
Weet niet	11%	103

Totaal aantal respondenten: N=902; missing values: n=45

Aan de respondenten die hebben aangegeven eventueel bereid te zijn tot het betalen van een huurverhoging is gevraagd hoeveel men bereid is dan te betalen. De exacte vraagstelling was als volgt:

“Stel dat u door deze investeringen per maand 25 euro bespaart en het kost de verhuurder 50 euro per maand om deze investeringen terug te verdienen. Hoeveel bent u dan bereid hiervoor aan extra huur per maand te betalen?”

Tabel 55. Mate van bereidheid tot extra huur betalen

Hoeveel bent u dan bereid hiervoor aan extra huur per maand te betalen?	%	N
Minder dan €25 per maand	57%	339
€25 per maand	33%	195
Tussen €25 en €50 euro per maand	10%	60
Meer dan €50 per maand	-	1

Noot: aantal respondenten: N=595; missing values: n=16

90% van de respondenten is bereid 25 euro of minder aan extra huur te betalen. 10% is bereid 25 tot 50 euro extra te betalen.

3.8 Energiebesparende maatregelen in de koopsector

Aan huishoudens in de koopsector is gevraagd welke energiebesparende maatregelen er zijn aangebracht.

Tabel 56. Al of niet aanwezige energiebesparende maatregelen

Aangebrachte energiebesparende maatregelen	niet aanwezig	aanwezig bij aankoop	zelf aangebracht/ aan laten brengen	weet niet
A dakisolatie	17%	43%	20%	21%
B gevelisolatie	31%	34%	11%	24%
C vloerisolatie	38%	24%	15%	23%
D isolatieglas (HRglas)	21%	29%	40%	9%
E energiezuinige verwarmingsketel	15%	22%	52%	10%
F energiezuinig ventilatiesysteem	69%	11%	4%	17%
G zonneboiler (voor warm water)	94%	1%	1%	4%
H zonnepanelen (voor opwekken elektriciteit)	95%	0%	1%	3%
I warmtepomp	87%	2%	2%	10%

Noot: aantal respondenten: N=689; missing values: n=0

Glasisolatie en het plaatsen van een energiezuinige ketel komen veel voor of worden zelf aangebracht. Diverse vormen van gevel-, dak- of vloerisolatie komen in 40 tot 50% van de gevallen voor. Opvallend is het hoge percentage dat stelt niet te weten of deze vorm van isolatie aanwezig is. Zonneboilers en zonnepanelen komen nog maar weinig voor in de koopsector.

Ook is gevraagd of men eventueel energiebesparende maatregelen zou willen toepassen en welke maatregelen dat dan zouden zijn, binnen welke periode men deze maatregelen zou willen nemen en in hoeverre men het geld dat hiermee gemoeid is terug zou willen verdienen.

Tabel 57. Bereidheid energiebesparende maatregelen toe te passen

Zou u energiebesparende maatregelen willen toepassen?	%	N
Ja	78%	538
Nee	22%	151

Noot: aantal respondenten: N=689; missing values: n=0

Opvallend is dat veel kopers te kennen geven energiebesparende maatregelen te willen toepassen. In hoeverre hier sociaal wenselijk gedrag een rol speelt is onduidelijk. Veel genoemde maatregelen zijn zonnepanelen. Minder vaak worden diverse vormen van isolatie genoemd en het plaatsen van een zonneboiler.

Tabel 58. Eventueel te nemen maatregelen

Maatregelen	aantal keer genoemd
A - dakisolatie	73
B - gevelisolatie	109
C - vloerisolatie	83
D - isolatieglas (HR glas)	80
E - energiezuinige verwarmingsketel	55
F - energiezuinig ventilatiesysteem	42
G - zonneboiler (voor warm water)	85
H - zonnepanelen (voor opwekken van elektriciteit)	209
I - warmtepomp (energiezuinig systeem voor verwarming en warm water)	75
Andere maatregelen	78

Als andere maatregelen zijn genoemd: het verbruiken van minder energie door het toepassen van energiezuinigere apparatuur en energiezuinigere verlichting. Daarnaast wordt het afdichten van kieren vaker genoemd en zouden meerdere mensen hun woonruimte willen verwarmen m.b.v. een houtkachel.

Tabel 59. Termijn waarop men energiebesparende maatregelen zou willen nemen

Termijn waarop men energiebesparende maatregelen wil nemen	%	N
Binnen een jaar	10%	55
Binnen 1 tot 3 jaar	40%	217
Op zijn vroegst over 3 jaar	49%	266

Noot: aantal respondenten: N=538; missing values: n=0

Veel voornemens hebben een (middel)lange termijn karakter: de helft binnen 3 jaar, de andere helft nadien. Ten aanzien van de terugverdientijd zijn veel potentiële investeerders redelijk optimistisch. Ruim een kwart hoopt zijn geld binnen 3 jaar terug te verdienen, 56% (cumulatief) binnen 5 jaar. Een derde van de potentiële investeerders zou zijn geld binnen 5 tot 10 jaar wensen terug te verdienen. Slechts 1 op de 10 vindt dit niet belangrijk.

Tabel 60. Termijn waarbinnen men investering terug wil verdienen

Termijn waar binnen men investering terug wil verdienen	%	N
Binnen 3 jaar	27%	145
Binnen 3 tot 5 jaar	29%	158
Binnen 5 tot 10 jaar	30%	161
Na meer dan 10 jaar	3%	16
Terugverdientijd is onbelangrijk	11%	58

Noot: aantal respondenten: N=538; missing values: n=0

4. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

4.1 Inleiding

Het onderhavige onderzoek geeft inzicht in de werkelijke woonkosten van huishoudens in de betaalbare huur- en koopsector in Eindhoven en de invloed van enkele gedragsaspecten. Het betreft de huishoudens in huurwoningen tot €652,52 en koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000. Uit de betaalbare huursector hebben 947 huishoudens deel genomen aan het onderzoek, uit de koopsector 589. Het onderzoek is representatief naar huishoudtypen. Representativiteit naar inkomen is helaas niet te toetsen. Inkomensgegevens zijn niet beschikbaar. Wel bestaat de indruk dat de goedkope scheefwoners in de huursector ondervertegenwoordigd zijn. Mogelijke oorzaak is dat de vragenlijst door deze groep als te privacygevoelig ervaren werd.

De onderzochte huishoudens zijn langs twee lijnen ingedeeld:

1) Samenstelling van het huishouden en leeftijd van de hoofdbewoner onderscheiden zijn:

- Alleenstaanden in de leeftijdscategorieën: <30 jaar; 30-54 jaar; 55-74 jaar en >74 jaar;
- Tweepersoonshuishoudens in dezelfde leeftijdscategorieën;
- Gezinnen;
- Eenoudergezinnen.

2) Een tweede invalshoek is die van het inkomen. Hierbij zijn vier groepen onderscheiden:

- De primaire doelgroep I is afgebakend op basis van de huurtoeslaggrens.
- De primaire doelgroep II wordt gevormd door de groep vanaf deze grens tot €34.085.
- De secundaire doelgroep bestaat uit inkomens tussen €34.085 en €43.000.
- De tertiaire doelgroep wordt gevormd door de huishoudens met een inkomen hoger dan €43.000.

In dit onderzoek bestaat de primaire doelgroep I voornamelijk uit alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën, tweepersoonshuishoudens van 55-74 jaar en eenoudergezinnen. De primaire doelgroep II bestaat vooral uit alleenstaanden.

In de secundaire doelgroep zitten weinig jongeren (zowel alleenstaanden als tweepersoonshuishoudens onder de 30 jaar). Ook de eenoudergezinnen komen in deze categorie nauwelijks voor.

De tertiaire doelgroep bestaat voornamelijk uit tweepersoonshuishoudens en gezinnen (c.q. anderhalf of tweeverdieners). Alleenstaanden komen nauwelijks voor in deze inkomensgroep. Voor een uitgebreide beschrijving van de doelgroepen in de sociale huur- en koopsector zie ook tabel 5 en tabel 8.

Er is bewust afgezien van het hanteren van normen. Enerzijds lopen de opvattingen over wat een 'redelijke woonquote' is nogal uiteen, anderzijds biedt het onderzoek geen inzicht in de vraag of huishoudens kiezen voor bepaalde woonkosten of noodgedwongen hoge kosten maken. In bijlage A4 zijn een aantal normen opgenomen.

Voor elk type huishouden zijn de woonkosten en woonquotes in beeld gebracht. De totale woonkosten bestaan uit vaste en variabele woonkosten.

- De *vaste woonkosten* zijn de huurkosten/hypotheekkosten (inclusief eventuele servicekosten, verzekeringen, bijdrage VVE en OZB). Als men aan bepaalde eisen (ten aanzien van inkomen en huurprijs) voldoet heeft men recht op huurtoeslag. Wanneer de huur verrekend wordt met deze eventuele huurtoeslag blijft de netto huur over. In de koopsector is er sprake van hypotheekrenteaftrek waarmee rekening dient te worden gehouden.
- De *variabele kosten* beslaan de kosten voor gas, elektriciteit, water en gemeentelijke belastingen.

Op basis van deze gegevens zijn verschillende quotes berekend.

- Huurquote (HQ): deel van het besteedbaar inkomen dat besteed wordt aan de netto huur.
- Koopquote (KQ): deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan de hypotheek (inclusief verzekering, bijdrage VVE en onroerend zaakbelasting (OZB)).
- Energiequote (EQ): deel van het besteedbaar inkomen uitgegeven aan gas en elektriciteit.
- Water&Belastingquote (WBQ): deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan water en belastingen (de afvalstoffenheffing).
- Woonquote (WQ): d.w.z. het deel van het besteedbaar inkomen dat uitgegeven wordt aan totale woonkosten.

4.2 De woonkosten en woonquotes in de betaalbare huursector.

De woonquotes van huishoudens lopen sterk uiteen, niet zozeer ten gevolge van het verschil in kosten als wel ten gevolge van de inkomensverschillen.

Alleenstaanden en eenoudergezinnen - met één inkomen - hebben een lager inkomen dan de – vaak anderhalf of tweeverdienende - tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Hun lagere woonkosten compenseren dat verschil niet. Zodoende zijn hun woonquotes vaak bovengemiddeld. Alleen de jonge alleenstaanden hebben een benedengemiddelde woonquote.

Aangezien alleenstaanden en eenoudergezinnen vaak tot de primaire doelgroep I behoren zijn de woonquotes van deze groep aanzienlijk: 42% (bij een gemiddelde van 35%).

De huur is het belangrijkste bestanddeel. De huurquote is het laagst voor huishoudens in goedkope huurwoningen en het hoogst voor huishoudens in dure huurwoningen.

Naarmate men in een duurdere woning terecht komt blijkt het inkomen ook te stijgen, maar niet in dezelfde verhouding. De totale woonquote in de goedkope voorraad is gemiddeld 31%. De primaire doelgroep I zit hier boven.

Opvallend is ook dat met name eenoudergezinnen en in minder mate alleenstaanden hoge woon- quotes hebben ongeacht het bouwjaar of energielabel van de woning.

Kortom: het woonkostenvraagstuk voor de primaire doelgroep I lijkt meer een inkomensprobleem dan een huisvestingsvraagstuk, in die zin dat met een betere afstemming tussen type woning en doelgroep nauwelijks winst te behalen valt.

4.3 De woonkosten en woonquotes in de betaalbare koopsector.

De gemiddelde woonquote in de koopsector is 29% (tabel 20). Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele reserveringen voor (groot) onderhoud.

Ook hier hebben eenoudergezinnen relatief gezien de hoogste woonquote (38%). Dit geldt eveneens voor alleenstaanden onder de 55 jaar. Beide groepen hebben een bovengemiddelde woonquote (resp. 36% en 37%).

Verder valt op dat de quote voor ouderen vanaf 75 jaar laag is. Deze groep heeft waarschijnlijk al een groot deel van de hypothecaire lening afgelost waardoor de overblijvende hypotheeklasten lager zullen zijn. Hetzelfde geldt voor tweepersoonshuishoudens van 55 tot 74 jaar.

De woonquotes van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de koopsector nemen af naarmate men ouder wordt. De jongste groep alleenstaanden (jonger dan 30 jaar) heeft een woonquote van 37% en de oudste (ouder dan 74 jaar) heeft een woonquote van 20%. Voor de tweepersoonshuishoudens zijn deze percentages respectievelijk 31% en 15%.

Dit heeft ook gevolgen voor de woonquotes van de verschillende inkomensgroepen (zie tabel 22). De primaire doelgroepen, waartoe huishoudens van verschillende leeftijdsgroepen behoren hebben een totale woonquote van resp. 41% en 38% bij een gemiddelde van 30%. Ook hier zien we dat de quotes nauwelijks samenhangen met de ouderdom of het energielabel van de woning.

Kortom: de woonquotes in de betaalbare koopsector hangen niet alleen samen met de inkomens en kosten, maar ook met de leeftijd van de hypotheekhouder. Oudere huishoudens hebben lagere koopquotes dan jongeren, deels omdat ze goedkoper gekocht hebben, deels omdat ze meer hebben afbetaald. Het feit dat de woonduur ook invloed heeft op de kosten heeft ook gevolgen voor de verschillen en overeenkomsten tussen beide sectoren.

4.4 De woonkosten en -quotes in de huur- en koopsector 'vergeleken'.

Nu er een beeld bestaat van de woonkosten in de huur en koopsector kunnen deze met elkaar vergeleken worden. Hierbij is enige voorzichtigheid geboden. De woonkosten van kopers betreffen ook reserveringen voor onderhoud. Wanneer dit onderhoud niet hypotheclair gefinancierd wordt is het niet zichtbaar in dit onderzoek. Ook zitten in de kosten van kopers vaak aflossingen die tot vermogensopbouw kunnen leiden. Ook deze kosten en baten zijn in dit onderzoek niet expliciet meegenomen.

Rekening houdend met deze beperkingen kunnen de woonkosten in beide sectoren met elkaar 'vergeleken' worden.

- jonge een- en tweepersoonshuishoudens tot 30 jaar hebben in de koopsector een hogere woonquote. Met name tweepersoonshuishoudens in de koopsector hebben een veel hogere quote (31% t.o.v. 22%).
- eenpersoonshuishoudens van 30 t/m 54 jaar en (eenouder-)gezinnen hebben in de huursector een hogere woonquote dan in de koopsector. Tweepersoonshuishoudens van 30 t/m 54 jaar hebben in beide sectoren vergelijkbare quotes.

- oudere een- en tweepersoonshuishoudens(boven de 55 jaar) hebben in de koopsector, soms aanzienlijk, lagere woonquotes.
- Ook de doelgroepen in beide sectoren verschillen. De primaire doelgroep I heeft in beide sectoren een vergelijkbare quote. De primaire doelgroep II heeft in de koopsector een iets hogere quote. De secundaire en tertiaire doelgroepen wonen in de huursector goedkoper dan in de koopsector.

4.5 De invloed van het gedrag.

Tot slot is ingegaan op de invloed van het gedrag van huishoudens. Het aantal vertrekken dat verwarmd wordt, de gemiddelde woonkamertemperatuur en het bezit en het gebruik van diverse elektrische apparaten. Tevens is de bereidheid om te investeren in energiemaatregelen onderzocht.

Het stookgedrag blijkt in de koopsector enigszins anders dan in de huursector in die zin dat er door de week overdag minder gestookt wordt in de woon- en slaapkamers en de temperatuur lager wordt ingesteld. Wellicht dat er meer sprake is van activiteiten buitenshuis. Naarmate men minder kamers verwarmt en een lagere temperatuur nastreeft, worden de gemiddelde energiekosten lager. Dit heeft ook invloed op de verhouding tussen energiekosten en totale woonkosten.

In de huursector lijkt er iets meer ruimte voor gedragsaanpassing t.a.v. het stookgedrag. Het percentage dat zegt bereid te zijn de thermostaat in de winter lager in te stellen en minder kamers te verwarmen ligt iets hoger. Uit het voorgaande bleek dat dit gedrag in de koopsector al meer voorkomt.

Wel blijken kopers meer apparaten in huis te hebben, zoals vaatwasser en een wasdroger. Ze gebruiken deze niet vaker dan huurders met een zelfde apparaat. Kopers zijn vaker bereid om extra te isoleren of energiezuinige apparaten aan te schaffen. Wellicht denken veel huurders dat extra isoleren een taak van de verhuurder is. Tot slot is gekeken naar de bereidheid van huurders om extra te betalen voor maatregelen die een woning energiezuinigere maken (zie aanbevelingen, huurders).

4.6 Aanbevelingen

Tot slot zullen een aantal aanbevelingen gedaan worden aan de verschillende betrokkenen: gemeente, corporaties en gebruikers. Wellicht dat deze een bijdrage kunnen leveren aan het beheersen van de woonkosten in de toekomst.

4.6.1. Algemeen

Het vraagstuk van de woonkostenbeheersing is complex. Het is niet alleen afhankelijk van de vaste en variabele kosten van het wonen maar hangt ook in hoge mate samen met de inkomenshoogte en inkomensverdeling.

De hoge woonquotes van huishoudens behorend tot de primaire doelgroepen - zoals veel alleen-staanden en eenoudergezinnen - is vooral te herleiden tot het lage inkomen van deze groepen. Na het betalen van de woonkosten is het besteedbare inkomen beperkt. De quotes van deze groepen zijn hoog, ongeacht het type, de ouderdom of de energieprestaties van de woning. Alleen in de goedkope delen van de voorraad zijn de woonquotes lager. De omvang van dit deel van de voorraad is beperkt en een concentratie van de laagste inkomensgroepen in dit deel van de voorraad is om velerlei redenen niet wenselijk en haalbaar.

De woonkostenproblematiek voor deze groepen is dan ook niet eenvoudig op te lossen binnen de sfeer van het wonen. De mogelijkheden zijn beperkt, zeker op korte termijn. Een deel van de oplossingen zal buiten de woonsfeer gezocht dienen te worden.

4.6.2. Corporaties

Een veel gehoord geluid is dat verduurzamen van de voorraad het woonkostenprobleem kan oplossen. In dit onderzoek zijn daar maar weinig aanknopingspunten voor te vinden. De woon-kosten worden maar door een gering deel bepaald door energiekosten. Bovendien blijken de quotes maar in beperkte mate samen te hangen met de energieprestatie van de woning.

Verduurzamen als oplossing voor het woonkostenprobleem is maar in beperkte mate effectief. De invloed van energiemaatregelen op de totale woonkosten is slechts beperkt. Argumenten om toch te verduurzamen zullen buiten de kostensfeer gezocht dienen te worden:

- *maatschappelijke argumenten*: verduurzaming kan wenselijk zijn om maatschappelijke doelstellingen te bereiken, zoals CO2-reductie of klimaatsbeïnvloeding.
- *functionele argumenten*: verduurzamen leidt tot comfort verbetering voor de huurders, kwaliteitsdifferentiatie binnen de voorraad of verruiming van keuzes voor huurders.
- *markttechnische argumenten*: verduurzaamde woningen zullen wellicht in de toekomst beter verkoopbaar zijn.
- *imago argumenten*: verduurzaming kan bijdragen het *corporate image* van organisaties.

De huurquote van huurtoeslag ontvangers is lager dan van soortgelijke huishoudens zonder toeslag (27% versus 32%). De reden waarom een relatief grote groep geen toeslag ontvangt kan uiteenlopen (zie par. 2.2.2) Voor zover dit te maken heeft met gebrek aan informatie, ligt hier een taak van door de corporaties, aangezien dit tot een van de kerntaken van een corporatie behoort.

Wat eveneens opvalt, is dat het wonen met name voor alleenstaanden duur is. Er lijkt sprake te zijn van een mismatch tussen het aanbod en de prijs in de voorraad en de draagkracht van dit type huishoudens. De voorraad is decennia lang afgestemd op gezinshuishoudens in verschillende fasen. De Nederlandse volkshuisvesting is ook wel als 'gezinshuisvesting' getypeerd. Deze mismatch lijkt in toenemende mate tot problemen te leiden. Aangezien het aantal alleenstaanden verder zal groeien, zullen deze problemen eerder groter dan kleiner worden.

Bij de verdere uitbreiding en aanpassing van de voorraad is dit een aandachtspunt. Wanneer duurzaamheid bij nieuwbouw op gespannen voet staat met de betaalbaarheid voor alleenstaanden leidt dit op termijn tot uitsluiting van deze groep huishoudens. Alternatieve vormen van opdracht-geverschap en nieuwe woonconcepten kunnen een oplossing bieden.

Ook bij renovatie en transformatie kunnen woonprogramma's beter afgestemd worden op wensen en mogelijkheden van alleenstaanden. Bij (ver)nieuwbouw kan tevens gestreefd worden naar energieproducerende woningen waarmee de kosten in een deel van de voorraad verlaagd kunnen worden. Hierbij kan samengewerkt worden met energieleveranciers en installateurs (esco's). Hoewel uit het onderzoek blijkt dat hoge woonquotes in alle typen, prijsklassen en labels voorkomen, is te overwegen bij toewijzing rekening te houden met de totale woonkosten.

Bepaalde PMC's zijn voor alleenstaanden en eenoudergezinnen gunstiger dan anderen. Om tot een betere match te komen is het wenselijk dat goedkope scheefheid, waar mogelijk, wordt teruggedrongen.

4.6.3. Gemeente

Energiebesparing en klimaatverandering zijn belangrijke beleidsthema's voor gemeenten. Ook is het bestrijden van armoede in veel gemeente een aandachtspunt in het beleid. De beleidsinstrumenten om dit te implementeren zijn echter beperkt. Naast het vergunningstelsel zijn instrumenten als convenanten, prestatieafspraken, voorlichtingscampagnes en kleinschalige subsidieregelingen beschikbaar.

Vanuit het oogpunt van woonkosten heeft het inzetten op verduurzamen van de woningvoorraad slechts in beperkte mate effect. Andere motieven (maatschappelijke motieven, *branding* e.d.) kunnen aan dit beleid meer legitimiteit verschaffen.

Voor specifieke doelgroepen zijn echter op korte termijn maatregelen wenselijk. Naast volks-huisvestelijke maatregelen (woningtoewijzing, normering, scheefheidsbestrijding) is een sectoroverschrijdende aanpak wenselijk. Inkomensafhankelijke belastingen, schuldsanering, kwijtscheldingsregelingen en aanvullende uitkeringen kunnen oplossingen bieden. Armoedebeleid is in eerste instantie een zaak van de gemeente.

Daarnaast kan de gemeente via voorlichting, energieteams e.d. het gedrag van huishoudens proberen te beïnvloeden. Ook zijn subsidies op energiemaatregelen (isolatie, zonnepanelen e.d.) kansrijk. Op langere termijn lijkt verduurzamen in combinatie met herstructureren en herprogrammeren van de woningvoorraad aan te bevelen om de gesignaleerde mismatch in de voorraad te verkleinen.

4.6.4 Huishoudens

Het onderzoek laat zien dat gedrag enige invloed heeft. Kopers vertonen al een zuiniger stookgedrag dan huurders. Wellicht dat de mate van uithuizigheid hier op van invloed is. Daartegenover staat dat kopers vaker in het bezit zijn van huishoudelijke apparaten die relatief veel energie gebruiken.

Kopers

Veel kopers zijn bereid energiebesparende maatregelen toe te passen. Het plaatsen van zonnepanelen en het aanbrengen van diverse vormen van isolatie worden vaak genoemd. Meer inzicht in de terugverdientijd en waarde stijging van de woning zal de besluitvorming beïnvloeden.

Andere partijen kunnen hier via voorlichtingscampagnes op inspelen.

Huurders

Wanneer er gevraagd wordt of men bereid is extra huur te betalen wanneer de verhuurder een investering doet die hem maandelijks 50 euro kost en voor de huurder 25 euro energiekosten besparing oplevert, antwoordt 57% minder dan €25 te willen betalen, 33% is bereid €25 te betalen en 10% is bereid 25 tot 50 euro te betalen.

Bij energiemaatregelen in combinatie met groot onderhoud of renovatie, is transparantie in kosten en opbrengsten aan te bevelen.

Ook is er bij huurders bereidheid tot gedragsaanpassing. Al rekenen veel corporaties gedrags-beïnvloeding niet tot hun kerntaken, zuiniger stookgedrag en de aanschaf van energiezuinige apparatuur kan met voorlichting en voorbeeldprojecten gestimuleerd worden, eventueel in samenwerking met andere belangenhouders.

Samenwerking

Om het woonkostenvraagstuk te kunnen aanpakken, is in veel gevallen samenwerking tussen gemeente, verhuurders en gebruikers wenselijk. Een open debat met elkaar kan bewustwording vergroten en het zoeken naar creatieve oplossingen bevorderen.

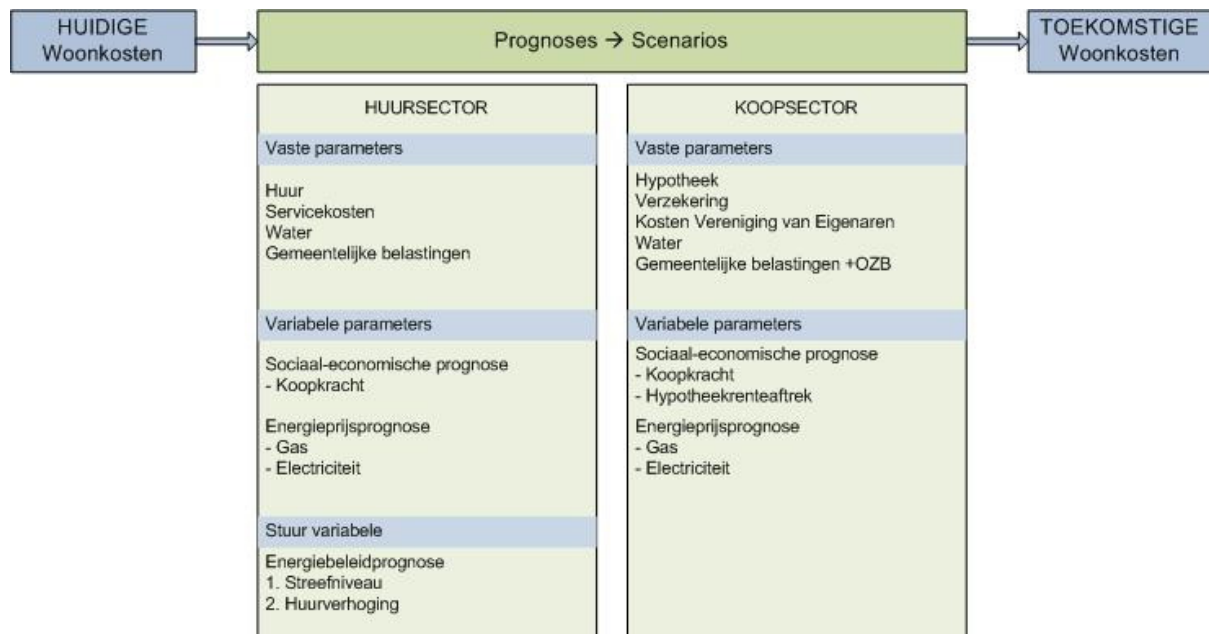
4.6.5. Aanbevelingen voor verder onderzoek

Monitoren

Het woonkostenvraagstuk is van veel parameters afhankelijk. Ontwikkelingen van huren en hypotheekrentes, prijswijzingen van energie en water, belastingmaatregelen enz. Het is aan te bevelen de woonkosten te monitoren zodat in toenemende mate proactief gehandeld kan worden.

Scenario's

In dat kader is het aan te bevelen om scenario's te maken waarin m.b.v. relevante parameters berekeningen gemaakt worden.



Bij de vaste parameters kan uitgegaan worden van de inflatie, bij de variabele kunnen aannames gedaan worden en bij de stuurvariabele kan het beleid van betrokkenen geïntroduceerd worden. Daarmee ontstaat inzicht in ontwikkelingen (best, base and worst case scenario's) bij ongewijzigd en gewijzigd beleid (zie ook Leussink, Smeets, Tijssens, 2012).

Transformatie voorraad

Er is een mismatch tussen de huishoudenssamenstelling en de kostenstructuur van de voorraad gesignaleerd. Onderzoek naar de wijze waarop de voorraad beter afgestemd kan worden op de wensen en mogelijkheden van alleenstaanden is wenselijk. Aan de vraagkant kan onderzocht worden welke woonwensen alleenstaanden hebben zowel op het vlak van individuele als collectieve voorzieningen. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met de verschillen in diverse levensfasen. De groei van het aantal alleenstaanden vindt immers in alle leeftijdscategorieën plaats.

Aan de aanbodkant kan gezien worden hoe het accommodatievermogen in de woningvoorraad te optimaliseren is, waardoor de woonkosten beter beheersbaar worden. Gedacht kan worden aan horizontale samenvoeging in combinatie met verticale splitsing van rijtjeswoningen, eventueel in combinatie met voorzieningen op complex- en buurniveau.

4.6.6. Tot slot

De geschetste problemen zijn complex en zijn deels slechts met onorthodoxe maatregelen op te lossen.

We staan pas aan het begin van een 'energierevolutie' waardoor opwekking, distributie en consumptie van energie drastisch zal veranderen. Decentrale energie opwekking door energiecoöperaties of individuele huishoudens staat nog in de kinderschoenen en, energie-redistributie tussen nieuw- en oudbouw, tussen 'noord-zuiderlingen' en 'oost-westerlingen' moet nog op grote schaal gaan plaats vinden. Een ingrijpende gedragsverandering in het energiegebruik impliceert in veel gevallen een andere leefstijl. Maar zelfs een 'energierevolutie' heeft slechts in beperkte mate invloed op de totale woonkosten.

En deze woonkosten zijn aanzienlijk, met name voor de primaire doelgroepen, vaak alleenstaanden en eenoudergezinnen. Het residuele inkomen van deze groepen is nog maar beperkt. Op de onderliggende kostenstructuur (huur resp. hypotheek, energie, belasting e.d.) is op korte termijn slechts in beperkte mate invloed uit te oefenen.

Een discussie over de achterliggende oorzaken lijkt onvermijdelijk. Is de vrijwillige 'overconsumptie' van woondiensten door lager inkomensgroepen het probleem of is het gebrek aan keuze-mogelijkheden in de Eindhovense woningvoorraad de oorzaak? Wellicht is het antwoord tweeledig en is een meersporenbeleid gewenst. Meer inzicht in de gevolgen van keuzes voor huishoudens en een gedifferentieerder aanbod in de voorraad.

Een minstens even belangrijke vraag laat dit rapport echter onbeantwoord. De definiëring van een redelijke woonquote in relatie met het residuele inkomen (zie ook Haffner & Bouwmeester, 2012). Hoeveel inkomen dient een huishouden over te houden na het betalen van zijn woongebonden kosten om maatschappelijk te kunnen participeren? Voor de primaire doelgroep I wordt deze vraag steeds relevanter. Deze onbeantwoorde vraag kan met dit rapport hoogstens geagendeerd worden.

5. Referenties

- Anisimova, N. (2011). The capability to reduce primary energy demand in EU housing. *Energy and Buildings*, 43, p.2747-2751.
- CE Oplossingen voor milieu, economie en technologie (2003). *Energie en gedrag in de woning*. Publicatienummer: 03.3483.22, Delft.
- Leussink, M., Smeets, J. & Tijssens, R. (2012). *Woonkosten nu en in de toekomst. Een onderzoek naar de huidige en toekomstige woongerelateerde kosten van huishoudens in Veldhoven en Waalre*. Stichting Interface, Eindhoven.
- Haffner, M. & Bouwmeester, H. (2012). Is huren te duur? *Real Estate Quarterly*, oktober 2012, pp 36-46.
- RIGO (2009). *Woonlasten Tilburg*, RIGO, Amsterdam.
- RIGO (2010). *Woonlasten Breda*, RIGO, Amsterdam.
- VROM, 2006 Kernpublicatie WoON energie 2006, VROM. Den Haag.
- MG 2011-05: Rijksoverheid; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie; Afdeling Beleid en Interface Subsidieregelingen (2011), Circulaire: parameters huurtoeslag, liberalisatiegrens en inkomensgrens staatssteun 2012 en een tweetal wetswijzigingen dat gevolgen heeft voor de berekening van de huurtoeslag.

Bijlagen

- Bijlage A. Achtergrond informatie
- Bijlage B. Respons in huursector
- Bijlage C. Respons in koopsector
- Bijlage D. Product-Markt Combinaties huursector
- Bijlage E. Product-Markt Combinaties koopsector
- Bijlage F. Vergelijking huur- en koopsector
- Bijlage G. Enquêtes

Bijlage A. Achtergrond informatie

A1. Doelgroepen

Tabel A1. Indeling huishoudens naar doelgroepen

inkomensgrenzen	<65 jaar		>65 jaar	
	Eenpersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens	Eenpersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens
< €20.675	Primair I	Primair I	Primair I	Primair I
< €22.025				
< €28.225	Primair II	Primair II	Primair II	Primair II
< €29.900				
grens primair I - €34.085				
€34.085 - €43.000	Secundair	Secundair	Secundair	Secundair
€43.000 >	Tertiair	Tertiair	Tertiair	Tertiair

A2. Energielabel bepaling koopsector

De energielabels voor de koopwoningen zijn, wanneer deze bij de bewoner onbekend waren, vastgesteld met behulp van de Energielabelverkenner van SenterNovem. SenterNovem is momenteel onderdeel van Agentschap NL (ministerie van economische zaken, landbouw en innovatie). [<http://www.energiebesparingsverkenner.nl/p001.asp>]

A3. Gemeentelijke belastingen

De heffing voor afvalstoffen is gebaseerd op de Gemeentewet en de Verordening Reinigingsheffingen 2012. De tarieven voor 2012 zijn:

- eenpersoonshuishouden: €183
- tweepersoonshuishouden: €223
- driepersoonshuishouden: €263
- vier- en meerpersoonshuishouden: €327

A4. Normering huur- en woonquotes

Tabel A2. Normering huur- en woonquotes

	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Gezin (4p)
Huurquote* primaire doelgroep	30%	25%	20%
Huurquote doelgroep tot modaal	35%	30%	25%
Woonquote** primaire doelgroep	40%	35%	30%
Woonquote doelgroep tot modaal	45%	40%	35%

* normering NIBUD en VROM, ** normering RIGO

primaire doelgroep: Huishoudens die maximaal het norminkomen voor huurtoeslag hebben.

doelgroep modaal: De doelgroep tot modaal (€31.930) heeft een inkomen dat geen recht geeft op huurtoeslag.

Bron: RIGO (2009), Woonlastenonderzoek Tilburg

A5. Temperatuur: berekening gemiddelde temperatuur in woonkamer

De temperatuur is gemiddeld over de gegeven temperaturen voor overdag, 's avonds, 's nachts, door de week en in het weekend.

$$\text{Gemiddelde temperatuur} = \frac{(11 \cdot T_o) + (6 \cdot T_a) + (7 \cdot T_n)}{24} - \left[\frac{2}{24} \right]$$

T_o = Temperatuur overdag

T_a = Temperatuur 's avonds

T_n = Temperatuur 's nachts

Deze formule is afgeleid van een formule gebruikt in de rapportage 'Energie en gedrag in de woning' (CE Oplossingen voor milieu, economie en technologie, 2003).

A6. Water

Ten aanzien van de kosten van het water zijn er kengetallen aangenomen. Deze zijn gebaseerd op gegevens afkomstig van het Waterschap de Dommel, Brabant Water en het Nibud.

- <http://www.dommel.nl/belasting-vergunning/belastingen/inwoner/tarieven>
- Brabant Water tarievenregeling 2012
- <http://www.nibud.nl/uitgaven/huishouden/gas-elektriciteit-en-water.html>

De vaste kosten bestaan uit het vastrecht, de watersysteemheffing en de zuiveringsheffing.

De watersysteemheffing wordt geheven per woonruimte. De zuiveringsheffing per vervuilingseenheid; d.w.z. een alleenwonende betaalt dit bedrag één keer en een meerpersoonshuishouden drie keer.

Tabel A3. Kengetallen waterverbruik en -kosten

aantal personen	verbruik in m3	verbruik /jaar	verbruik /maand	vastrecht /jaar	Watersysteemheffing/jaar	zuiveringsheffing/jaar	totale vaste kosten	kosten /maand
1	45	29,25	2,44	72,89	31,8	45,48	12,51	14,95
2	91	59,15	4,93	72,89	31,8	136,44	20,09	25,02
3	137	89,05	7,42	72,89	31,8	136,44	20,09	27,52
4	169	109,85	9,15	72,89	31,8	136,44	20,09	29,25
5	201	130,65	10,89	72,89	31,8	136,44	20,09	30,98

Bijlage B. Respons in huursector

B1. Respons naar type woning

Wanneer gekeken wordt naar de respons per type woning zijn er geen grote verschillen te constateren.

Tabel B1. Respons naar type woning

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
grondgebonden woning	2719	596	22%
appartement met lift	760	199	26%
appartement zonder lift	487	118	24%
overig/onbekend type	322	21	7%
totaal	4288	934	22%

Noot: missing values: n=13

B2. Respons naar bouwjaar

Wat betreft de respons naar bouwjaar is in de onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt dat de respons iets groter is in de nieuwere woningen (gebouwd na 2000) en vanuit de woningen die gebouwd zijn tussen 1945-1959. De respons in de woningen met een bouwjaar tussen 1960 en 1979 is wat lager dan gemiddeld.

Tabel B2. Respons naar bouwjaar

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
<1945	441	121	27%
1945-1959	683	214	31%
1960-1969	966	219	23%
1970-1979	623	126	20%
1980-1989	340	97	29%
1990-1999	285	82	29%
>2000	274	78	28%
totaal	3612*	937	26%

Noot: missing values: n=10

* gegevens van Trudo betreffende bouwjaar zijn onbekend voor de uitgezette enquêtes

B3. Respons naar huurprijsklasse

De sociale huurwoningen kunnen ingedeeld worden in diverse huurprijsklassen. De in dit onderzoek onderscheiden klassen zijn: goedkoop, betaalbaar I, betaalbaar II, bereikbaar en duur. De grenzen van de huurprijsklassen zijn bepaald aan de hand van de grenzen die vastgesteld zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De goedkope huurprijsklasse is afgebakend door de kwaliteitskortingsgrens: €366,37. De aftoppingsgrenzen vormen de grenzen voor de betaalbare klassen en de bereikbare huurprijsklasse is afgebakend van €561,98 tot €664,66 (MG 2011-05). Tot de dure huurklasse behoren woningen met een huurprijs groter dan €664,66.

Tabel B3. Respons naar huurprijsklasse

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
goedkoop (<€366,37)	819	190	23%
betaalbaar I (€366,37-€524,37)	2241	575	26%
betaalbaar II (€524,37-€561,98)	294	78	27%
bereikbaar (€561,98-€664,66)	258	81	31%
duur (>€664,66)	-	13	-
totaal	3612*	937	26%

Noot: missing values: n=10

* gegevens van Trudo betreffende huurprijs zijn onbekend voor de uitgezette enquêtes

B4. Respons naar energielabel

Wanneer gekeken wordt of er een verschil is in respons naar energielabel zijn er geen opvallendheden te constateren.

Tabel B4. Respons naar energielabel

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
label A	61	15	25%
label B	203	58	29%
label C	943	237	25%
label D	1228	309	25%
label E	654	162	25%
label F	368	106	29%
Label G	114	31	27%
label onbekend	41	23	-
totaal	3612*	941	26%

Noot: missing values: n=6

* gegevens van Trudo betreffende energielabel zijn onbekend voor de uitgezette enquêtes

B5. Representativiteit

Tabel B5. Representativiteit naar huishoudenssamenstelling en leeftijd

	samenstelling huishoudens binnen huursector o.b.v. enquête	samenstelling huishoudens binnen huursector o.b.v. gemeentelijke gegevens
alleenstaand	49%	48%
tweepersoons	32%	32%
meerpersoons (gezinnen + eenoudergezinnen)	19%	20%
<30 jaar	10%	14%
30-54 jaar	32%	37%
55-74 jaar	40%	31%
>75 jaar	18%	18%
huishoudens zonder kinderen	81%	76%
huishoudens met kinderen	19%	24%

Bijlage C. Respons in koopsector

C1. Respons naar type woning

In de huursector is er onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen met of zonder lift. In de koopsector kan er echter geen onderscheid gemaakt worden tussen appartementen met en zonder lift. Daarom zijn deze typen hier samengevoegd.

Tabel C1. Respons naar type woning

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
grondgebonden woning	6439	420	100%
appartement met lift	2496	90	6%
appartement zonder lift		66	
overig/onbekend type	31	13	-
totaal	8966	589	7%

C2. Respons naar bouwjaar

Tabel C2. Respons naar bouwjaar

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
<1945	1249	87	7%
1945-1959	1340	73	5%
1960-1969	1658	119	7%
1970-1979	2182	144	7%
1980-1989	1317	85	6%
1990-1999	587	36	6%
>2000	601	40	7%
onbekend	32	5	16%
totaal	8934	584	7%

Noot: missing values: n=5

C3. Respons naar WOZ-waarden

Koopwoningen kunnen ingedeeld worden in diverse klassen. De in dit onderzoek onderscheiden klassen zijn: woningen met een WOZ-waarde <€194.000 en woningen met een WOZ-waarde tussen €194.000 en €250.000. Omdat de WOZ-waarde niet voor alle woningen vooraf bekend was zaten er ook woningen in de steekproef met een WOZ-waarde groter dan €250.000.

Tabel C3. Respons naar WOZ-waarden

	Uitgezet	Teruggekomen	Respons
< €194.000	3386	220	6%
€194.000-€250.000	5449	369	7%
> €250.000	100	0	-
totaal	8935	589	7%

C4. Respons naar energielabel

Het energielabel is bepaald aan de hand van de enquête. Voor de overige woningen zijn er geen labels beschikbaar. Derhalve kan de respons naar energielabel voor de koopsector niet berekend worden.

C5. Representativiteit

Tabel C4. Representativiteit naar huishoudenssamenstelling en leeftijd

	samenstelling huishoudens binnen koopsector o.b.v. enquête	samenstelling huishoudens binnen koopsector o.b.v. gemeentelijke gegevens
alleenstaand	32%	34%
tweepersoons	36%	33%
meerpersoons (gezinnen + eenoudergezinnen)	33%	33%
<30 jaar	16%	15%
30-54 jaar	48%	55%
55-74 jaar	32%	23%
>75 jaar	4%	6%
huishoudens zonder kinderen	67%	66%
huishoudens met kinderen	33%	34%

Bijlage D. Product-Markt Combinaties huursector

Tabel D1. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar woningtype

Huishoudenssamenstelling	grondgebonden woning		appartement met lift		appartement zonder lift	
	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar	32%	6	34%	12	30%	14
tweepersoons <30 jaar	22%	18	20%	5	21%	8
alleenstaand 30-54 jaar	40%	68	40%	19	38%	38
tweepersoons 30-54 jaar	27%	27	29%	5	-	2
gezin	35%	93	40%	5	-	4
eenoudergezin	43%	70	-	1	-	2
alleenstaand 55-74 jaar	39%	102	43%	46	37%	31
tweepersoons 55-74 jaar	32%	106	32%	37	30%	6
alleenstaand >74 jaar	37%	38	40%	43	34%	10
tweepersoons >74 jaar	32%	43	32%	21	-	1
totaal	35%	571	36%	194	34%	116

Noot: aantal respondenten: N=881; missing values: n=85

Tabel D2. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar huurprijsklasse

Huishoudenssamenstelling	goedkoop		betaalbaar I		betaalbaar II		bereikbaar		duur	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar	25%	7	34%	27			-	1		
tweepersoons <30 jaar	21%	11	22%	17	-	2	-	1		
alleenstaand 30-54 jaar	34%	38	41%	78	45%	8	-	3		
tweepersoons 30-54 jaar	24%	10	27%	18	-	3	-	2		
gezin	34%	13	34%	65	35%	12	40%	12		
eenoudergezin	35%	7	45%	54	38%	7	-	3	-	1
alleenstaand 55-74 jaar	36%	50	40%	108	41%	12	48%	14	-	1
tweepersoons 55-74 jaar	28%	26	33%	86	32%	18	34%	18	34%	8
alleenstaand >74 jaar	29%	15	39%	57	-	4	41%	12	-	3
tweepersoons >74 jaar	25%	6	32%	41	36%	9	32%	12		
totaal	31%	183	36%	551	35%	75	37%	78	40%	13

Noot: aantal respondenten: N=900; missing values: n=47

Tabel D3. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar bouwjaar

Huishoudens-samenstelling	<1945		1945-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		1990-1999		>2000	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar	-	2	30%	11	-	4	-	3	-	3			35%	12
tweepersoons <30 jaar	18%	8	24%	8	22%	6	-	2	-	2			21%	5
alleenstaand 30-54 jaar	38%	22	35%	38	44%	24	44%	13	36%	17	47%	6	41%	7
tweepersoons 30-54 jaar	23%	10	32%	7	29%	6	-	3	26%	6			-	1
gezin	33%	21	34%	21	37%	24	39%	15	31%	10	36%	6	33%	5
eenoudergezin	43%	11	43%	24	43%	22	40%	7	51%	5	-	2	-	1
alleenstaand 55-74 jaar	40%	22	37%	52	40%	32	39%	25	40%	22	44%	20	45%	12
tweepersoons 55-74 jaar	27%	13	31%	22	31%	43	33%	32	38%	11	30%	13	35%	22
alleenstaand >74 jaar	47%	6	35%	10	34%	24	36%	12	39%	13	43%	21	38%	5
tweepersoons >74 jaar		1	29%	10	30%	26	37%	12		2	33%	12	32%	5
totaal	33%	116	34%	203	35%	211	36%	124	36%	91	38%	80	35%	75

Noot: aantal respondenten: N=900; missing values: n=47

Tabel D4. Woonquotes van PMC: doelgroep naar huurprijsklasse

Doelgroepen	goedkoop		betaalbaar I		betaalbaar II		bereikbaar		duur	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I	37%	122	43%	329	44%	28	47%	30	-	4
primaire doelgroep II	27%	28	34%	111	41%	18	40%	15	-	4
secundaire doelgroep	23%	14	30%	62	35%	8	37%	15	-	2
tertiaire doelgroep	18%	15	21%	37	24%	19	28%	17	-	3
totaal	31%	179	36%	539	35%	73	38%	77	40%	13

Noot: aantal respondenten: N=881; missing values: n=66

Tabel D5. Woonquotes van PMC: doelgroep naar bouwjaar

Doelgroepen	<1945		1945-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		1990-1999		>2000	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I	41%	80	41%	129	42%	115	42%	60	44%	51	43%	47	42%	31
primaire doelgroep II	31%	10	30%	39	35%	44	37%	29	33%	19	38%	20	39%	15
secundaire doelgroep	25%	10	27%	21	30%	25	33%	18	31%	11	37%	5	36%	11
tertiaire doelgroep	20%	13	21%	12	22%	22	25%	13	21%	8	24%	7	26%	16
totaal	33%	113	34%	201	34%	206	36%	120	36%	89	38%	79	35%	73

Noot: aantal respondenten: N=881; missing values: n=66

Bijlage E. Product-Markt Combinaties koopsector

Tabel E1. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar woningtype

	grondgebonden woning		appartement met lift		appartement zonder lift	
	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar	37%	11	39%	8	36%	14
tweepersoons <30 jaar	33%	24	30%	11	24%	7
alleenstaand 30-54 jaar	34%	35	39%	27	36%	19
tweepersoons 30-54 jaar	27%	38	32%	8	24%	7
gezin	29%	148	34%	5	24%	7
eenoudergezin	36%	21	-	3	-	3
alleenstaand 55-74 jaar	26%	39	43%	11	45%	6
tweepersoons 55-74 jaar	22%	85	32%	12		
alleenstaand >74 jaar	19%	5	-	2		
tweepersoons >74 jaar	12%	10	-	2		
totaal	28%	416	35%	89	32%	63

Noot: aantal respondenten: N=568; missing values: n=21

Tabel E2. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar WOZ-waarden

	<€194.000		€194.000-€250.000	
	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar	38%	32	-	3
tweepersoons <30 jaar	30%	28	32%	14
alleenstaand 30-54 jaar	36%	51	36%	32
tweepersoons 30-54 jaar	28%	24	27%	29
gezin	31%	32	28%	130
eenoudergezin	41%	10	37%	17
alleenstaand 55-74 jaar	30%	20	32%	38
tweepersoons 55-74 jaar	28%	17	23%	83
alleenstaand >74 jaar	-	2	20%	7
tweepersoons >74 jaar	-	0	14%	11
totaal	32%	216	28%	364

Noot: aantal respondenten: N=580; missing values: n=9

Tabel E3. Woonquotes van PMC: huishoudenssamenstelling naar bouwjaar

	<1945		1945-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		1990-1999		>2000	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
alleenstaand <30 jaar		1	34%	6	34%	7	41%	9	37%	7		1		4
tweepersoons <30 jaar		4	30%	8	32%	10	32%	9		3		3	24%	5
alleenstaand 30-54 jaar	37%	16	36%	8	39%	17	37%	17	36%	8	33%	6	34%	10
tweepersoons 30-54 jaar	29%	8	27%	9	32%	6	26%	11	26%	11		4		4
gezin	31%	25	26%	24	29%	34	31%	32	26%	27	30%	9	30%	10
eenoudergezin	38%	5		4	36%	6	39%	8		4				
alleenstaand 55-74 jaar	33%	14	42%	5	26%	10	28%	12	27%	7	45%	6		2
tweepersoons 55-74 jaar	21%	11	28%	7	19%	18	22%	38	28%	16	30%	5	33%	5
alleenstaand >74 jaar		1		1		3				1		1		
tweepersoons >74 jaar		1				4	19%	7				1		
totaal	31%	86	29%	72	28%	115	29%	143	29%	84	31%	36	32%	40

Noot: aantal respondenten: N=576; missing values: n=13

Tabel E4. Woonquotes van PMC: doelgroep naar WOZ-waarden

	< €194.000		€194.000 - €250.000	
	%	N	%	N
primaire doelgroep I	42%	35	41%	36
primaire doelgroep II	40%	61	34%	37
secundaire doelgroep	33%	52	32%	60
tertiaire doelgroep	27%	71	26%	232
totaal	33%	219	28%	365

Noot: aantal respondenten: N=584; missing values: n=5

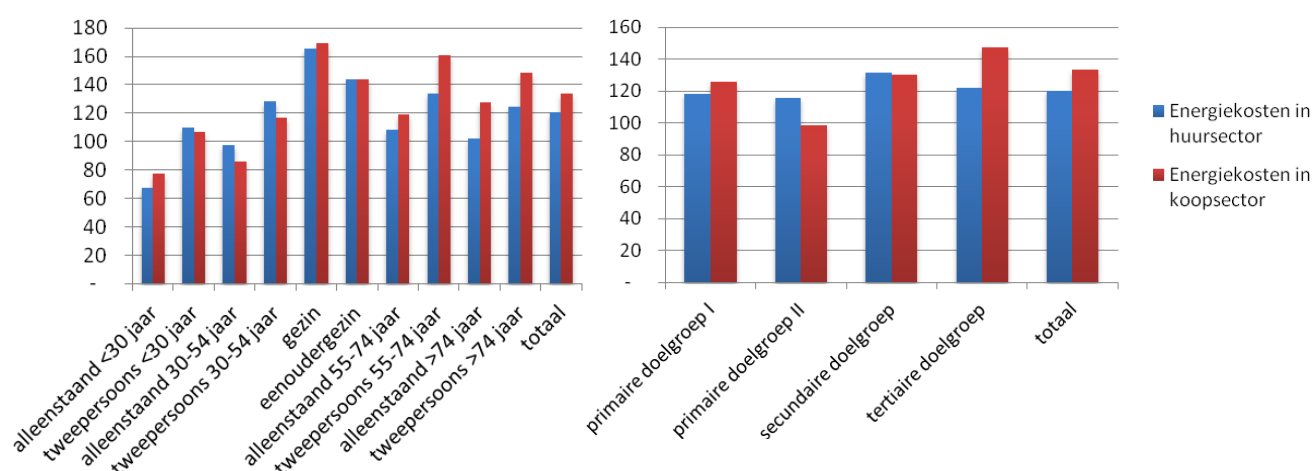
Tabel E5. Woonquotes van PMC: doelgroep naar bouwjaar

	<1945		1945-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		1990-1999		>2000	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
primaire doelgroep I	39%	18	40%	10	39%	15	56%	10	40%	10	-	4	-	3
primaire doelgroep II	39%	15	35%	12	40%	20	36%	26	36%	15	-	4	43%	6
secundaire doelgroep	32%	14	34%	15	31%	20	31%	30	35%	15	35%	10	39%	6
tertiaire doelgroep	27%	40	26%	36	24%	62	25%	77	25%	44	28%	18	28%	25
totaal	31%	87	30%	73	29%	117	29%	143	29%	84	31%	36	32%	40

Noot: aantal respondenten: N=580; missing values: n=9

Bijlage F. Vergelijking huur- en koopsector

F1. Vergelijking energiekosten in huur- en koopsector



Tabel F1. Vergelijking energiekosten in huur- en koopsector naar huishoudenssamenstelling

Huishoudenssamenstelling	Energiekosten in huursector	N	Energiekosten in koopsector	N
alleenstaand <30 jaar	67	35	78	35
tweepersoons <30 jaar	110	32	107	42
alleenstaand 30-54 jaar	97	130	86	83
tweepersoons 30-54 jaar	128	35	117	53
gezin	166	103	169	162
eenoudergezin	144	74	144	27
alleenstaand 55-74 jaar	108	186	119	58
tweepersoons 55-74 jaar	134	156	161	100
alleenstaand >74 jaar	102	91	128	7
tweepersoons >74 jaar	125	68	149	13
totaal	121	910	134	580

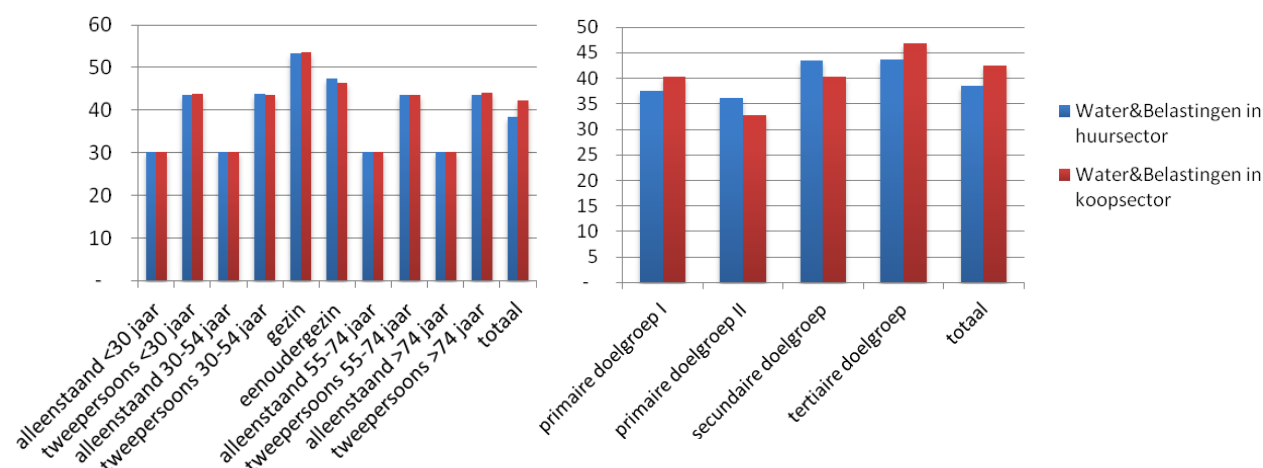
Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel F2. Vergelijking energiekosten in huur- en koopsector naar doelgroep

Doelgroepen	Energiekosten in huursector	N	Energiekosten in koopsector	N
primaire doelgroep I	119	527	126	71
primaire doelgroep II	116	180	99	98
secundaire doelgroep	132	109	130	112
tertiaire doelgroep	122	96	148	303
totaal	120	912	133	584

Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

F2. Vergelijking kosten water en belasting in huur- en koopsector



Tabel F3. Vergelijking kosten water en belasting in huur- en koopsector naar huishoudenssamenstelling

Huishoudenssamenstelling	Water&Belastingen in huursector	N	Water&Belastingen in koopsector	N
alleenstaand <30 jaar	30	35	30	35
tweepersoons <30 jaar	44	32	44	42
alleenstaand 30-54 jaar	30	130	30	83
tweepersoons 30-54 jaar	44	35	44	53
gezin	53	103	54	162
eenoudergezin	48	74	47	27
alleenstaand 55-74 jaar	30	186	30	58
tweepersoons 55-74 jaar	44	156	44	100
alleenstaand >74 jaar	30	91	30	7
tweepersoons >74 jaar	44	68	44	13
totaal	38	910	42	580

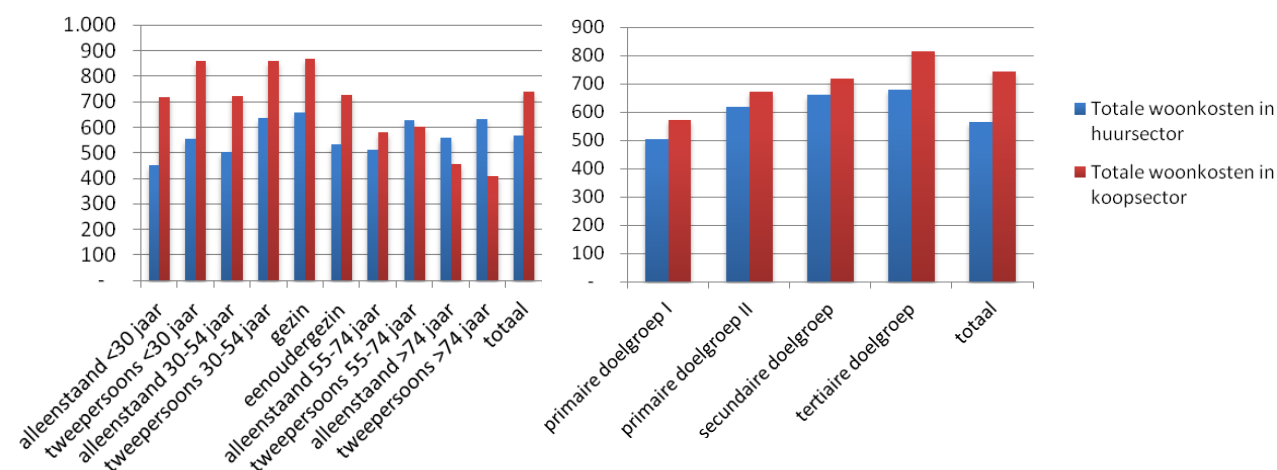
Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel F4. Vergelijking kosten water en belasting in huur- en koopsector naar doelgroep

Doelgroepen	Water&Belastingen in huursector	N	Water&Belastingen in koopsector	N
primaire doelgroep I	38	527	40	71
primaire doelgroep II	36	180	33	98
secundaire doelgroep	43	109	40	112
tertiaire doelgroep	44	96	47	303
totaal	39	912	42	584

Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

F3. Vergelijking totale woonkosten in huur- en koopsector



Tabel F5. Vergelijking totale woonkosten in huur- en koopsector naar huishoudenssamenstelling

Huishoudenssamenstelling	Totale woonkosten in huursector		Totale woonkosten in koopsector	
alleenstaand <30 jaar	452	35	718	35
tweepersoons <30 jaar	555	32	858	42
alleenstaand 30-54 jaar	504	130	721	83
tweepersoons 30-54 jaar	635	35	860	53
gezin	658	103	869	162
eenoudergezin	535	74	726	27
alleenstaand 55-74 jaar	510	186	582	58
tweepersoons 55-74 jaar	628	156	600	100
alleenstaand >74 jaar	558	91	454	7
tweepersoons >74 jaar	630	68	409	13
totaal	566	910	740	580

Noot: missing values huursector: n=37; missing values koopsector: n=9

Tabel F6. Vergelijking totale woonkosten in huur- en koopsector naar huishoudenssamenstelling

Doelgroepen	Totale woonkosten in huursector		Totale woonkosten in koopsector	
primaire doelgroep I	503	527	571	71
primaire doelgroep II	619	180	674	98
secundaire doelgroep	663	109	719	112
tertiaire doelgroep	680	96	813	303
totaal	565	912	742	584

Noot: missing values huursector: n=35; missing values koopsector: n=5

Bijlage G. Enquêtes

G1. Enquête huursector

G2. Enquête koopsector

WOONKOSTENONDERZOEK

Een onderzoek naar uw kosten voor het wonen en energiegebruik

2012

Het invullen van de enquête kost ongeveer 15 minuten van uw tijd.

Met het invullen van deze enquête maakt u kans op
de **hoofdprijs** van **1000** euro,
de **tweede prijs** van **250** euro,
of één van de **10 derde prijzen** van **50** euro.

U kunt de enquête ook invullen via www.interface-onderzoek.nl
Degenen die de enquête via internet invullen maken bovendien kans op
één van de vijf cadeaubonnen ter waarde van **50** euro.

De gegevens worden strikt vertrouwelijk verwerkt.

Toelichting bij de vragenlijst

De vragenlijst is bedoeld voor de hoofdbewoner(s). Woont u met twee of meer personen in huis, dan kan de enquête door één van de volwassenen worden ingevuld. Uiteraard kunt u de vragen ook samen invullen.

De enquête is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Per hoofdstuk worden enkele vragen gesteld. Hieronder volgen 2 voorbeeldvragen. U hoeft deze voorbeelden niet in te vullen.

Voorbeeld 1:

Geef uw antwoord door één van de hokjes aan te kruisen of in te vullen.

Probeer u op uw energiegebruik te besparen?	☐ Ja, zoveel mogelijk	→ X 1
	☐ Ja, als ik eraan denk	→ X 1
	☐ Nee	→ Y 1

In dit geval staan achter de antwoordmogelijkheden pijltjes. U wordt doorverwezen naar een bepaalde vraag.

Als u "Ja, zoveel mogelijk" heeft aangekruist, gaat u door met vraag X 1.

Als u "Ja, als ik er aan denk" heeft aangekruist, gaat u door met vraag X 1.

Als u "Nee" heeft aangekruist, gaat u door met vraag Y 1.

In de meeste gevallen staan er geen doorverwijzingen. U gaat dan gewoon door met de volgende vraag.

Voorbeeld 2:

Hoe lang woont u in deze woning?	 jaar
----------------------------------	------------

In dit geval wordt u gevraagd om een getal in te vullen.

Het invullen van de enquête kost ongeveer 15 minuten tijd.

U kunt de enquête ook invullen via www.interface-onderzoek.nl

U kunt nu op de volgende pagina beginnen met het invullen van de enquête.

A Gegevens over uw huidige woonsituatieGa naar
vraag
→

A 1.	Van wie huurt u de woning?	☐ Een corporatie, namelijk: ☐ Aert Swaens ☐ Domein ☐ Trudo ☐ Woonbedrijf SWS Hhvl ☐ Wooninc. ☐ Een andere corporatie, namelijk..... ☐ Een particuliere verhuurder ☐ Anders, namelijk.....	
A 2.	In welk soort woning woont u?	Een eengezinswoning (een woning waar geen andere woning boven of onder gebouwd is), namelijk: ☐ Tussenwoning ☐ Hoekwoning ☐ Twee-onder-één-kapwoning ☐ Vrijstaande woning ☐ Bedrijfswoning Een etagewoning (woning in een flatgebouw of boven of onder een woning of een winkel), namelijk: ☐ Etagewoning met lift ☐ Etagewoning zonder lift Een andere woning, namelijk: ☐ Kamer (gemeenschappelijke keuken, sanitair etc.) ☐ Anders, namelijk.....	→ A 5 → A 5 → A 5 → A 5 → A 5 → A 3 → A 3 → A 5 → A 5
A 3.	Op welke verdieping woont u?	☐ Op de begane grond ☐ Op een tussenverdieping <i>(d.w.z. niet op de begane grond of bovenste verdieping)</i> ☐ Op de bovenste verdieping	
A 4.	Uw woning heeft...?	☐ 1 woonlaag, met voordeur aan een galerij ☐ 1 woonlaag, met voordeur in een gedeelde portiek ☐ 1 woonlaag, overig ☐ 2 of meer woonlagen (maisonnette)	
A 5.	Hoe lang woont u in deze woning?	 jaar	
A 6.	Wat is uw postcode?	 (4 cijfers en 2 letters invullen s.v.p.)	
	Wat is uw huisnummer?	 <i>(Dit nummer dient u in te vullen om kans te maken op een van de prijzen)</i>	
	<i>Wij willen nogmaals benadrukken dat uw gegevens strikt vertrouwelijk worden behandeld.</i>		

B Vragen over de kosten van uw HUURwoningGa naar
vraag
→

De volgende vragen gaan over de hoogte van uw HUUR			
B 1.	Wat betaalt u iedere maand aan huur ?	€ per maand	
B 2.	Is dit bedrag inclusief bijkomende servicekosten ?	☐ Ja, inclusief bijkomende servicekosten ☐ Nee, zonder bijkomende servicekosten	→ B 4 → B 3
B 3.	Hoeveel betaalt u aan servicekosten?	€ per maand ☐ Er zijn geen servicekosten	
B 4.	Is de huurtoeslag al van het huurbedrag afgetrokken?	☐ Ik ontvang geen huurtoeslag ☐ Ja, voor een bedrag van € per maand ☐ Nee, deze ontvang ik apart voor een bedrag van € per maand ☐ Nee, deze ontvang ik apart voor een bedrag van € per jaar	
De volgende vragen gaan over de kosten van ENERGIE en WATER			
B 5.	Welk (voorschot) bedrag betaalt u <u>maandelijks</u> aan energiekosten ? - Gas - Elektriciteit <i>Als u niet weet wat u afzonderlijk voor gas en elektriciteit betaalt, kunt u het totaal bedrag invullen.</i>	€ per maand € per maand Totaal bedrag voor gas en elektriciteit: €	
B 6.	Welk (voorschot) bedrag betaalt u voor water ?	€ per kwartaal / per maand (doorhalen wat niet van toepassing is)	
De volgende vragen gaan over de kosten van TELEFONIE, TV en INTERNET			
B 7.	Welke van de volgende aansluitingen zijn er in uw woning? <i>Meerdere antwoorden mogelijk.</i>	☐ Televisie ☐ Internet ☐ Vaste telefoon	
B 8.	Wat betaalt u in totaal voor de hiervoor genoemde aansluitingen?	Totaal bedrag van € per maand	

C Vragen over uw energiegelag

Ga naar
vraag
→

C 1.	Welke ruimtes verwarmt u (in de winter)? - eet- en woonkamer - keuken - slaapkamer(s) - badkamer - hal - zolder - overig, nl:.....	Door de week:			In het weekend:			
		Overdag	's Avonds	's Nachts	☐ In het weekend hetzelfde als door de week	Overdag	's Avonds	's Nachts
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
C 2.	Wat is de gemiddelde woonkamertemperatuur ?	Door de week:			In het weekend:			
		Overdag	's Avonds	's Nachts	☐ In het weekend hetzelfde als door de week	Overdag	's Avonds	's Nachts
								
C 3.	Welke van de volgende elektrische apparaten heeft u in uw bezit en hoe vaak maakt u hier gemiddeld gebruik van?	In uw bezit?		Hoe vaak maakt u hier gemiddeld gebruik van?				
		Ja	Nee	(Bijna) elke dag	2 à 3 keer per week	Eén keer per week	Eén keer per maand	Minder dan één keer per maand
	- magnetron	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- vaatwasser	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- wasdroger	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- elektrische kookplaat	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- diepvrieskist	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- airconditioning	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
C 4.	Probeert u op uw energiegebruik te besparen?	☐ Ja, zoveel mogelijk ☐ Ja, als ik eraan denk ☐ Nee						→ C 5 → C 5 → C 6
C 5.	Wat is voor u de <u>belangrijkste</u> reden om op uw energiegebruik te besparen?	☐ Geldbesparing ☐ Beter voor het milieu ☐ Een goed en gezond leven voor toekomstige generaties ☐ Anders, namelijk						→ D 1 → D 1 → D 1 → D 1
C 6.	Wat is voor u de <u>belangrijkste</u> reden om niet op uw energiegebruik te besparen?	☐ Ik denk er niet altijd aan ☐ Energiebesparing heeft te veel nadelen ☐ Ik weet niet hoe ik dat zou moeten doen ☐ Anders, namelijk						

D Vragen over uw bereidheid om energie te besparen

Ga naar
vraag
→

D 1.	Hoe beoordeelt u de volgende stellingen? Ik ben bereid energie te besparenals dat <u>meteen</u> kosten bespaart. ...als dat <u>op termijn</u> kosten bespaart. ...als dat mijn comfort <u>verlaagt</u>, maar het wel meteen kosten bespaart. ...als mijn comfort <u>gelijk blijft</u>, maar het wel extra kosten met zich mee brengt. ...als dat mijn comfort <u>verhoogt</u>, maar het wel extra kosten met zich mee brengt.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Helemaal mee <u>oneens</u></th> <th>Mee <u>oneens</u></th> <th>Neutraal</th> <th>Mee eens</th> <th>Helemaal mee eens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table>	Helemaal mee <u>oneens</u>	Mee <u>oneens</u>	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
Helemaal mee <u>oneens</u>	Mee <u>oneens</u>	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens																														
☐	☐	☐	☐	☐																														
☐	☐	☐	☐	☐																														
☐	☐	☐	☐	☐																														
☐	☐	☐	☐	☐																														
☐	☐	☐	☐	☐																														
D 2.	Naar verwachting zullen de energieprijzen stijgen. Kunt u aangeven op welke manier u energie zou willen besparen? - thermostaat (in de winter) lager instellen - verwarmen van minder kamers - licht uitdoen bij afwezigheid - lampen vervangen door spaar-lampen - aanschaffen van energie-zuinigere apparatuur - extra isolatie aanbrengen in de woning - minder warm water gebruiken - bijhouden van het energie-verbruik	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ja</th> <th>Nee</th> <th>Doe ik al</th> <th>Weet niet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nee	Doe ik al	Weet niet	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ja	Nee	Doe ik al	Weet niet																															
☐	☐	☐	☐																															
☐	☐	☐	☐																															
☐	☐	☐	☐																															
☐	☐	☐	☐																															
☐	☐	☐	☐																															
☐	☐	☐	☐																															
☐	☐	☐	☐																															
D 3.	Als uw verhuurder investeert om uw woning energiezuiniger te maken, bent u dan bereid tot het betalen van een huurverhoging?	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>☐</td> <td>Ja, ik accepteer een beperkte huurverhoging</td> <td>→ D 4</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Ja, ik accepteer een huurverhoging, maar deze mag niet hoger zijn dan wat ik bespaar aan energiekosten</td> <td>→ D 4</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Ja, ik accepteer een huurverhoging, en deze mag hoger zijn dan wat ik bespaar aan energiekosten</td> <td>→ D 4</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Ja, ik ben bereid tot een volledige doorberekening van deze investering in de huur</td> <td>→ D 4</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nee, ik ben niet bereid tot het betalen van een beperkte huurverhoging</td> <td>→ E 1</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Weet niet</td> <td>→ D 4</td> </tr> </tbody> </table>	☐	Ja, ik accepteer een beperkte huurverhoging	→ D 4	☐	Ja, ik accepteer een huurverhoging, maar deze mag niet hoger zijn dan wat ik bespaar aan energiekosten	→ D 4	☐	Ja, ik accepteer een huurverhoging, en deze mag hoger zijn dan wat ik bespaar aan energiekosten	→ D 4	☐	Ja, ik ben bereid tot een volledige doorberekening van deze investering in de huur	→ D 4	☐	Nee, ik ben niet bereid tot het betalen van een beperkte huurverhoging	→ E 1	☐	Weet niet	→ D 4														
☐	Ja, ik accepteer een beperkte huurverhoging	→ D 4																																
☐	Ja, ik accepteer een huurverhoging, maar deze mag niet hoger zijn dan wat ik bespaar aan energiekosten	→ D 4																																
☐	Ja, ik accepteer een huurverhoging, en deze mag hoger zijn dan wat ik bespaar aan energiekosten	→ D 4																																
☐	Ja, ik ben bereid tot een volledige doorberekening van deze investering in de huur	→ D 4																																
☐	Nee, ik ben niet bereid tot het betalen van een beperkte huurverhoging	→ E 1																																
☐	Weet niet	→ D 4																																
D 4.	Stel dat u door deze investeringen <u>per maand</u> 25 euro bespaart en het kost de verhuurder 50 euro per maand om deze investeringen terug te verdienen. Hoeveel bent u dan bereid hiervoor aan extra huur <u>per maand</u> te betalen?	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>☐</td> <td>Minder dan € 25 per maand</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>€ 25 per maand</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Tussen € 25 en € 50 per maand</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Meer dan € 50 per maand</td> </tr> </tbody> </table>	☐	Minder dan € 25 per maand	☐	€ 25 per maand	☐	Tussen € 25 en € 50 per maand	☐	Meer dan € 50 per maand																								
☐	Minder dan € 25 per maand																																	
☐	€ 25 per maand																																	
☐	Tussen € 25 en € 50 per maand																																	
☐	Meer dan € 50 per maand																																	

E Vragen over uw huishoudenGa naar
vraag
→

E 1.	Wat is uw leeftijd?	 jaar	
E 2.	Wat is uw geslacht?	☐ Man ☐ Vrouw	
E 3.	Met wie woont u in uw huidige woning?	☐ Ik woon alleen ☐ Ik woon er met mijn partner ☐ Ik woon er met mijn partner en kind(eren) ☐ Ik woon er alleen met mijn kind(eren) ☐ Ik woon er samen met andere volwassenen (en met mijn kinderen)	→ E 7 → E 5 → E 4 → E 4 → E 4
E 4.	Hoeveel personen wonen er in uw woning?	 personen	
E 5.	Als u samenwoont met uw partner, wat is dan zijn/haar leeftijd?	 jaar ☐ Niet van toepassing	
E 6.	Als u een of meerdere thuiswonende kinderen heeft, wat is dan de leeftijd van uw kind(eren)?	leeftijd jongste kind: leeftijd oudste kind: ☐ Niet van toepassing	
E 7.	Wat is de nationaliteit van u (en uw eventuele partner) volgens uw paspoort(en)? <i>Als u meerdere nationaliteiten heeft graag alle nationaliteiten aankruisen.</i>	U zelf	Uw partner
	Nederlands	☐	☐
	Turks	☐	☐
	Marokaans	☐	☐
	Surinaams	☐	☐
	Antilliaans	☐	☐
	Anders, namelijk:		
E 8.	Wat is de hoogste opleiding die u (en uw eventuele partner) gevolgd heeft (hebben)?	U zelf	Uw partner
	Basisschool	☐	☐
	Lager/middelbaar voortgezet onderwijs (MULO, MAVO, VGLO, LAVO, VMBO)	☐	☐
	Lager beroepsonderwijs (Ambachtschool, LTS, LHNO, huishoudschool, LEAO, LAS)	☐	☐
	Middelbaar beroepsonderwijs (MTS, KMBO, UTS, MEAO, MBO)	☐	☐
	Hoger voortgezet onderwijs (HBS, HAVO, VWO, MMS, Atheneum, Gymnasium e.d.)	☐	☐
	Hoger beroeps/wetenschappelijk onderwijs (HTS, HEAO, HBO, Universiteit)	☐	☐

E Vragen over uw huishoudenGa naar
vraag
→

E 9.	Welke situatie is op u (en uw eventuele partner) van toepassing?		U zelf	Uw partner
		Fulltime werkend	☐	☐
		Parttime werkend	☐	☐
		Vrijwilligerswerk	☐	☐
		Studerend	☐	☐
		Arbeidsongeschikt	☐	☐
		Met pensioen of VUT	☐	☐
		Werkzoekend	☐	☐
		Anders, namelijk:		
E 10.	Voor het maken van beleid is het van belang dat gegevens beschikbaar komen over hoe woonkosten zich verhouden tot het inkomen. Wat is uw NETTO-maand-inkomen? Als u met uw partner samenwoont, tel dan zijn/haar inkomen er bij op. <i>Een uitkering, studiebeurs, AOW, pensioen en alimentatie zijn ook inkomsten.</i>	☐ Minder dan € 1.000 / maand ☐ € 1.000 tot € 1.200 / maand ☐ € 1.200 tot € 1.400 / maand ☐ € 1.400 tot € 1.500 / maand ☐ € 1.500 tot € 1.700 / maand ☐ € 1.700 tot € 1.800 / maand ☐ € 1.800 tot € 1.900 / maand ☐ € 1.900 tot € 2.000 / maand ☐ € 2.000 tot € 2.200 / maand ☐ € 2.200 tot € 2.400 / maand	☐ € 2.400 tot € 2.600 / maand ☐ € 2.600 tot € 2.800 / maand ☐ € 2.800 tot € 3.000 / maand ☐ € 3.000 tot € 3.200 / maand ☐ € 3.200 tot € 3.400 / maand ☐ € 3.400 tot € 3.600 / maand ☐ € 3.600 tot € 3.800 / maand ☐ € 3.800 tot € 4.000 / maand ☐ € 4000 of meer / maand	
E 11.	Verwacht u een verandering in dit inkomen?	☐ Ja, het inkomen wordt veel lager ☐ Ja, het inkomen wordt lager ☐ Nee, ik verwacht een normale ontwikkeling ☐ Ja, het inkomen wordt hoger ☐ Ja, het inkomen wordt veel hoger		

Dit is het einde van de enquête.
Hartelijk dank voor het beantwoorden van de vragen.

Ruimte voor opmerkingen en/of suggesties m.b.t. deze enquête:

.....

.....

.....

.....

.....

WOONKOSTENONDERZOEK

Een onderzoek naar uw kosten voor het wonen en energieverbruik

2012

Het invullen van de enquête kost ongeveer 20 minuten van uw tijd.

Met het invullen van deze enquête maakt u kans op
de hoofdprijs van **1000** euro,
de tweede prijs van **250** euro,
of één van de 15 derde prijzen van **50** euro.

U kunt de enquête ook invullen via www.interface-onderzoek.nl

De gegevens worden strikt vertrouwelijk verwerkt.

Toelichting bij de vragenlijst

De vragenlijst is bedoeld voor de hoofdbewoner(s). Woont u met twee of meer personen in huis, dan kan de enquête door één van de volwassenen worden ingevuld. Uiteraard kunt u de vragen ook samen invullen.

De enquête is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Per hoofdstuk worden enkele vragen gesteld. Hieronder volgen 2 voorbeeldvragen. U hoeft deze voorbeelden niet in te vullen.

Voorbeeld 1:

Geef uw antwoord door één van de hokjes aan te kruisen of in te vullen.

Probeert u op uw energiegebruik te besparen?	☐ Ja, zoveel mogelijk	→ X 1
	☐ Ja, als ik eraan denk	→ X 1
	☐ Nee	→ Y 1

In dit geval staan achter de antwoordmogelijkheden pijltjes. U wordt doorverwezen naar een bepaalde vraag.

Als u "Ja, zoveel mogelijk" heeft aangekruist, gaat u door met vraag X 1.

Als u "Ja, als ik er aan denk" heeft aangekruist, gaat u door met vraag X 1.

Als u "Nee" heeft aangekruist, gaat u door met vraag Y 1.

In de meeste gevallen staan er geen doorverwijzingen. U gaat dan gewoon door met de volgende vraag.

Voorbeeld 2:

Hoe lang woont u in deze woning?	 jaar
----------------------------------	------------

In dit geval wordt u gevraagd om een getal in te vullen.

Het invullen van de enquête kost ongeveer 20 minuten tijd.

U kunt de enquête ook invullen via www.interface-onderzoek.nl

U kunt nu op de volgende pagina beginnen met het invullen van de enquête.

A Gegevens over uw huidige woonsituatie

A Gegevens over uw huidige woonsituatie			Ga naar vraag →
A 1.	In welk soort woning woont u?	Een eengezinswoning (een woning waar geen andere woning boven of onder gebouwd is), namelijk: ☐ Tussenwoning → A 5 ☐ Hoekwoning → A 5 ☐ Twee-onder-één-kapwoning → A 5 ☐ Vrijstaande woning → A 5 ☐ Bedrijfswoning → A 5 Een etagewoning (woning in een flatgebouw of boven of onder een woning of een winkel), namelijk: ☐ Etagewoning met lift → A 2 ☐ Etagewoning zonder lift → A 2 Een andere woning, namelijk: ☐ Kamer (gemeenschappelijke keuken, sanitair etc.) → A 8 ☐ Anders, namelijk..... → A 5	
A 2.	Op welke verdieping woont u?	☐ Op de begane grond ☐ Op een tussenverdieping (d.w.z. niet op de begane grond of bovenste verdieping) ☐ Op de bovenste verdieping	
A 3.	Uw woning heeft...?	☐ 1 woonlaag, met voordeur aan een galerij ☐ 1 woonlaag, met voordeur in een gedeelde portiek ☐ 1 woonlaag, overig ☐ 2 of meer woonlagen (maisonnette)	
A 4.	Ligt uw woning op de hoek van het gebouw?	☐ Ja ☐ Nee	
A 5.	Wat is de oppervlakte van uw woonkamer? (inclusief eventuele open keuken) m² <i>Als u het niet weet zou u het dan willen schatten?</i>		
A 6.	Wat is de totale vloer-oppervlakte van uw woning? (inclusief zolder, indien deze een vaste trap heeft) m² <i>Als u het niet weet zou u het dan willen schatten?</i>		
A 7.	In welk jaar is uw woning gebouwd? <i>Als u het niet weet zou u het dan willen schatten?</i>		
A 8.	Hoe lang woont u in deze woning?	 jaar	
A 9.	Wat is uw postcode? (4 cijfers en 2 letters invullen s.v.p.) Wat is uw huisnummer? (Dit nummer dient u in te vullen om kans te maken op een van de prijzen.) <i>Wij willen nogmaals benadrukken dat uw gegevens strikt vertrouwelijk worden behandeld.</i>		

B Vragen over de kosten van uw KOOPwoningGa naar
vraag
→

B 1.	In wat voor soort koopwoning woont u?	☐ Koopwoning ☐ Koopwoning met korting - zoals Slimmer Kopen® of Koopgarant	
B 2.	Wat is de gemeentelijke taxatiewaarde, de zogenaamde WOZ-waarde , van uw woning? <i>Dit is bijvoorbeeld te vinden op uw aanslag gemeentelijke heffingen.</i>	WOZ-waarde 2011: €..... <i>(Als u uw nieuwe WOZ-beschikking dit jaar al ontvangen heeft, wilt u dan toch de WOZ-waarde van 2011 invullen?)</i>	
De volgende vragen gaan over de kosten van uw HYPOTHEEK en VERZEKERINGEN			
B 3.	Wat betaalt u iedere maand aan hypotheek ?	€ per maand	
B 4.	Wat krijgt u van de belasting terug aan afrekbare hypotheekrente ?	€ per maand / per jaar (doorhalen wat niet van toepassing is)	
B 5.	Zijn de verzekeringen, overlijdensrisico- en/of levensverzekering , die gekoppeld zijn aan uw hypotheek, inbegrepen in bovenstaand bedrag (B3)?	☐ Ja ☐ Nee	→ B 7 → B 6
B 6.	Wat betaalt u <u>per maand</u> voor uw overlijdensrisico- en/of levensverzekering ?	€ per maand ☐ Ik heb geen overlijdensrisico- en/of levensverzekering	
B 7.	Is er een Vereniging van Eigenaren aanwezig?	☐ Ja ☐ Nee	→ B 8 → B 9
B 8.	Wat is uw <u>maandelijkse</u> bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ per maand	
De volgende vragen gaan over de kosten van ENERGIE en WATER			
B 9.	Welk (voorschot) bedrag betaalt u <u>maandelijks</u> aan energiekosten ? - Gas - Elektriciteit <i>Als u niet weet wat u afzonderlijk voor gas en elektriciteit betaalt, kunt u het totaal bedrag invullen.</i>	€ per maand € per maand Totaal bedrag voor gas en elektriciteit: €	
B 10.	Welk (voorschot) bedrag betaalt u voor water ?	€ per kwartaal / per maand (doorhalen wat niet van toepassing is)	

B Vragen over de kosten van uw KOOPwoningGa naar
vraag
→

De volgende vragen gaat over de kosten van TELEFONIE, TV en INTERNET		
B 11.	Welke van de volgende aansluitingen zijn er in uw woning? <i>Meerdere antwoorden mogelijk.</i>	☐ Televisie ☐ Internet ☐ Vaste telefoon
B 12.	Wat betaalt u voor de hiervoor genoemde aansluitingen?	Totaal bedrag van € per maand
De volgende vraag gaat over de kosten voor ONDERHOUD		
B 13.	Kunt u proberen te schatten welk bedrag u gemiddeld <u>jaarlijks</u> zelf uitgeeft aan onderhoud van uw woning? <i>Het gaat hierbij dus <u>niet</u> om de kosten die u betaalt via de vereniging van eigenaren.</i>	Ongeveer € per jaar

C Vragen over kenmerken van uw KOOPwoningGa naar
vraag
→

C 1.	Heeft uw woning een energielabel ? <i>Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.</i>	☐ Ja ☐ Nee ☐ Weet niet	→ C 2 → C 3 → C 3
C 2.	Welk energielabel heeft uw woning?	☐ Energielabel A ☐ Energielabel B ☐ Energielabel C ☐ Energielabel D ☐ Energielabel E ☐ Energielabel F ☐ Energielabel G ☐ Weet niet	→ D 1 → D 1 → D 1 → D 1 → D 1 → D 1 → D 1 → D 1 → C 3
C 3.	Is het dak van uw woning geïsoleerd?	☐ Ja, het dak is geïsoleerd <u>voor</u> 1990 ☐ Ja, het dak is geïsoleerd <u>na</u> 1990 ☐ Ja, het dak is geïsoleerd maar ik weet niet wanneer ☐ Nee ☐ Weet niet	
C 4.	Is de gevel van uw woning geïsoleerd?	☐ Ja, de gevel is geïsoleerd <u>voor</u> 1990 ☐ Ja, de gevel is geïsoleerd <u>na</u> 1990 ☐ Ja, de gevel is geïsoleerd maar ik weet niet wanneer ☐ Nee ☐ Weet niet	
C 5.	Is de vloer van uw woning geïsoleerd?	☐ Ja, de vloer is geïsoleerd <u>voor</u> 1990 ☐ Ja, de vloer is geïsoleerd <u>na</u> 1990 ☐ Ja, de vloer is geïsoleerd maar ik weet niet wanneer ☐ Nee ☐ Weet niet	

C Vragen over kenmerken van uw KOOPwoning

Ga naar
vraag
→

C 6.	Wat voor soort ramen heeft uw <u>woonkamer</u> ?	☐ Enkel glas ☐ Dubbel glas ☐ HR+/HR++ glas ☐ Weet niet	
C 7.	Wat voor soort ramen zitten er in de <u>slaapkamer(s)</u> ?	☐ Enkel glas ☐ Dubbel glas ☐ HR+/HR++ glas ☐ Weet niet	
C 8.	Hoe wordt uw woning verwarmd ?	☐ Centrale verwarming (met een CV-ketel of een warmtepomp) ☐ Collectieve verwarming ☐ Lokale verwarming per kamer (bijv. met een gashaard of gevel-/gaskachel) ☐ Warmtelevering door derden (stadsverwarming) ☐ Weet niet	→ C 9 → C 9 → C 10 → C 10 → C 10
C 9.	Over welk type verwarmings-installatie beschikt u?	☐ CV ketel (conventioneel rendement) ☐ VR ketel (verbeterd rendement) ☐ Hoogrendementsketel (1990-1994) ☐ Hoogrendementsketel (1995 en later) ☐ Condensatieketel ☐ Warmtepomp ☐ HRe-ketel (micro wkk) ☐ Anders, namelijk..... ☐ Weet niet	
C 10.	Welk toestel levert het warme water in uw woning? <i>Meerdere antwoorden mogelijk.</i>	☐ Combi-ketel ☐ Geiser ☐ Gasboiler ☐ Elektrische boiler ☐ Collectief toestel ☐ Warmtepompboiler ☐ Warmtelevering door derden (stadsverwarming) ☐ Anders, namelijk..... ☐ Weet niet	
C 11.	Is uw woning voorzien van zonnepanelen voor de verwarming van tapwater (zonneboiler)?	☐ Ja, de oppervlakte van deze panelen ism ² ☐ Nee	
C 12.	Is uw woning voorzien van zonnepanelen voor elektriciteits-opwekking (PV-panelen)?	☐ Ja, de oppervlakte van deze panelen ism ² ☐ Nee	
C 13.	Is uw woning voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem ? <i>Hiermee wordt géén afzuigkap/ wasemkap bedoeld.</i>	☐ Nee, er is alleen natuurlijke ventilatie - <i>geen ventilator aanwezig, alleen raampjes, roosters en/of ventilatiekanalen</i> ☐ Ja, er is een centraal mechanisch ventilatiesysteem - <i>één ventilator aanwezig (meestal op zolder)</i> ☐ Ja, er is een decentraal mechanisch ventilatiesysteem in meerdere vertrekken - <i>meerdere ventilatoren aanwezig meestal per vertrek</i>	

D Vragen over uw energiegelag

Ga naar
vraag
→

D 1.	Welke ruimtes verwarmt u (in de winter)? - eet- en woonkamer - keuken - slaapkamer(s) - badkamer - hal - zolder - overig, nl:.....	Door de week:			In het weekend:			
		Overdag	's Avonds	's Nachts	☐ In het weekend hetzelfde als door de week	Overdag	's Avonds	's Nachts
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
		☐	☐	☐		☐	☐	☐
D 2.	Wat is de gemiddelde woonkamertemperatuur ?	Door de week:			In het weekend:			
		Overdag	's Avonds	's Nachts	☐ In het weekend hetzelfde als door de week	Overdag	's Avonds	's Nachts
								
D 3.	Welke van de volgende elektrische apparaten heeft u in uw bezit en hoe vaak maakt u hier gemiddeld gebruik van?	In uw bezit?		Hoe vaak maakt u hier gemiddeld gebruik van?				
		Ja	Nee	(Bijna) elke dag	2 à 3 keer per week	Eén keer per week	Eén keer per maand	Minder dan één keer per maand
	- magnetron	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- vaatwasser	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- wasdroger	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- elektrische kookplaat	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- diepvrieskist	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	- airconditioning	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
D 4.	Probeert u op uw energiegebruik te besparen?	☐ Ja, zoveel mogelijk ☐ Ja, als ik eraan denk ☐ Nee						→ D 5 → D 5 → D 6
D 5.	Wat is voor u de <u>belangrijkste</u> reden om op uw energiegebruik te besparen?	☐ Geldbesparing ☐ Beter voor het milieu ☐ Een goed en gezond leven voor toekomstige generaties ☐ Anders, namelijk						→ E 1 → E 1 → E 1 → E 1
D 6.	Wat is voor u de <u>belangrijkste</u> reden om niet op uw energiegebruik te besparen?	☐ Ik denk er niet altijd aan ☐ Energiebesparing heeft te veel nadelen ☐ Ik weet niet hoe ik dat zou moeten doen ☐ Anders, namelijk.....						

E Vragen over uw bereidheid om energie te besparen
 Ga naar
vraag
→

E 1.	Hoe beoordeelt u de volgende stellingen?	Helemaal mee <u>oneens</u>	Mee <u>oneens</u>	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens
	Ik ben bereid energie te besparen ...					
	...als dat <u>meteen</u> kosten bespaart.	☐	☐	☐	☐	☐
	...als dat <u>op termijn</u> kosten bespaart.	☐	☐	☐	☐	☐
	...als dat mijn comfort <u>verlaagt</u> , maar het wel meteen kosten bespaart.	☐	☐	☐	☐	☐
	...als mijn comfort <u>gelijk blijft</u> , maar het wel extra kosten met zich mee brengt.	☐	☐	☐	☐	☐
	...als dat mijn comfort <u>verhoogt</u> , maar het wel extra kosten met zich mee brengt.	☐	☐	☐	☐	☐
E 2.	Naar verwachting zullen de energieprijzen stijgen. Kunt u aangeven op welke manier u energie zou willen besparen?	Ja	Nee	Doe ik al	Weet niet	
	- thermostaat (in de winter) lager instellen	☐	☐	☐	☐	
	- verwarmen van minder kamers	☐	☐	☐	☐	
	- licht uitdoen bij afwezigheid	☐	☐	☐	☐	
	- lampen vervangen door spaar-lampen	☐	☐	☐	☐	
	- aanschaffen van energie-zuinigere apparatuur	☐	☐	☐	☐	
	- extra isolatie aanbrengen in de woning	☐	☐	☐	☐	
	- minder warm water gebruiken	☐	☐	☐	☐	
	- bijhouden van het energie-verbruik	☐	☐	☐	☐	

E Vragen over uw bereidheid om energie te besparenGa naar
vraag
→

E 3.	Kunt u aangeven welke van de volgende energiebesparende maatregelen zijn aangebracht?	Niet aanwezig	Aanwezig bij aankoop	Zelf aangebracht / aan laten brengen	Weet niet
	A - dakisolatie	☐	☐	☐	☐
	B - gevelisolatie	☐	☐	☐	☐
	C - vloerisolatie	☐	☐	☐	☐
	D - isolatieglas (HR glas)	☐	☐	☐	☐
	E - energiezuinige verwarmingsketel	☐	☐	☐	☐
	F - energiezuinig ventilatiesysteem	☐	☐	☐	☐
	G - zonneboiler (voor warm water)	☐	☐	☐	☐
	H - zonnepanelen (voor opwekken van elektriciteit)	☐	☐	☐	☐
	I - warmtepomp (energiezuinig systeem voor verwarming en warm water)	☐	☐	☐	☐
E 4.	Welke van de bovenstaande, nog niet aanwezige, maatregelen zou u eventueel willen toepassen?	(Noteer hier de letter(s) van de betreffende maatregel(en) uit de vorige vraag.) Anders, namelijk..... ☐ Ik ben niet van plan maatregelen te nemen			→ F 1
E 5.	Op welke termijn bent u van plan (een van deze) maatregelen te nemen?	☐ Binnen een jaar ☐ Binnen 1 tot 3 jaar ☐ Op zijn vroegst over 3 jaar			
E 6.	Binnen hoeveel tijd zou u het geld dat u aan deze maatregelen besteedt terug willen verdienen?	☐ Binnen 3 jaar ☐ Binnen 3 tot 5 jaar ☐ Binnen 5 tot 10 jaar ☐ Na meer dan 10 jaar ☐ Ik vind het niet belangrijk om dit geld terug te verdienen			

F Vragen over uw huishoudenGa naar
vraag
→

F 1.	Wat is uw leeftijd?	 jaar	
F 2.	Wat is uw geslacht?	☐ Man ☐ Vrouw	
F 3.	Met wie woont u in uw huidige woning?	☐ Ik woon alleen ☐ Ik woon er met mijn partner ☐ Ik woon er met mijn partner en kind(eren) ☐ Ik woon er alleen met mijn kind(eren) ☐ Ik woon er samen met andere volwassenen (en met mijn kinderen)	→ F 7 → F 5 → F 4 → F 4 → F 4
F 4.	Hoeveel personen wonen er in uw woning?	 personen	
F 5.	Als u samenwoont met uw partner, wat is dan zijn/haar leeftijd?	 jaar ☐ Niet van toepassing	

F Vragen over uw huishouden
 Ga naar
vraag
→

F 6.	Als u een of meerdere thuis-wonende kinderen heeft, wat is dan de leeftijd van uw kind(eren)?	leeftijd jongste kind: leeftijd oudste kind: ☐ Niet van toepassing	
F 7.	Wat is de nationaliteit van u (en uw eventuele partner) volgens uw paspoort(en)? <i>Als u meerdere nationaliteiten heeft graag alle nationaliteiten aankruisen.</i>	U zelf Nederlands ☐ Turks ☐ Marokkaans ☐ Surinaams ☐ Antilliaans ☐ Anders, namelijk:	Uw partner ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
F 8.	Wat is de hoogste opleiding die u (en uw eventuele partner) gevolgd heeft (hebben)?	U zelf Basisschool ☐ Lager/middelbaar voortgezet onderwijs (MULO, MAVO, VGLO, LAVO, VMBO) ☐ Lager beroepsonderwijs (Ambachtschool, LTS, LHNO, huishoudschool, LEAO, LAS) ☐ Middelbaar beroepsonderwijs (MTS, KMBO, UTS, MEAO, MBO) ☐ Hoger voortgezet onderwijs (HBS, HAVO, VWO, MMS, Atheneum, Gymnasium e.d.) ☐ Hoger beroeps/wetenschappelijk onderwijs (HTS, HEAO, HBO, Universiteit) ☐	Uw partner ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
F 9.	Welke situatie is op u (en uw eventuele partner) van toepassing? <i>Meerdere antwoorden mogelijk.</i>	U zelf Fulltime werkend ☐ Parttime werkend ☐ Vrijwilligerswerk ☐ Studerend ☐ Arbeidsongeschikt ☐ Met pensioen of VUT ☐ Werkzoekend ☐ Anders, namelijk:	Uw partner ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

F Vragen over uw huishouden
**Ga naar
vraag**
→

F 10.	Voor het maken van beleid is het van belang dat gegevens beschikbaar komen over hoe woonkosten zich verhouden tot het inkomen. Wat is uw NETTO-maand-inkomen? Als u met uw partner samenwoont, tel dan zijn/haar inkomen er bij op. <i>Een uitkering, studiebeurs, AOW, pensioen en alimentatie zijn ook inkomsten.</i>	<table border="0"> <tr> <td>☐ Minder dan € 1.000 / maand</td> <td>☐ € 2.400 tot € 2.600 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.000 tot € 1.200 / maand</td> <td>☐ € 2.600 tot € 2.800 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.200 tot € 1.400 / maand</td> <td>☐ € 2.800 tot € 3.000 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.400 tot € 1.500 / maand</td> <td>☐ € 3.000 tot € 3.200 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.500 tot € 1.700 / maand</td> <td>☐ € 3.200 tot € 3.400 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.700 tot € 1.800 / maand</td> <td>☐ € 3.400 tot € 3.600 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.800 tot € 1.900 / maand</td> <td>☐ € 3.600 tot € 3.800 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 1.900 tot € 2.000 / maand</td> <td>☐ € 3.800 tot € 4.000 / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 2.000 tot € 2.200 / maand</td> <td>☐ € 4000 of meer / maand</td> </tr> <tr> <td>☐ € 2.200 tot € 2.400 / maand</td> <td></td> </tr> </table>	☐ Minder dan € 1.000 / maand	☐ € 2.400 tot € 2.600 / maand	☐ € 1.000 tot € 1.200 / maand	☐ € 2.600 tot € 2.800 / maand	☐ € 1.200 tot € 1.400 / maand	☐ € 2.800 tot € 3.000 / maand	☐ € 1.400 tot € 1.500 / maand	☐ € 3.000 tot € 3.200 / maand	☐ € 1.500 tot € 1.700 / maand	☐ € 3.200 tot € 3.400 / maand	☐ € 1.700 tot € 1.800 / maand	☐ € 3.400 tot € 3.600 / maand	☐ € 1.800 tot € 1.900 / maand	☐ € 3.600 tot € 3.800 / maand	☐ € 1.900 tot € 2.000 / maand	☐ € 3.800 tot € 4.000 / maand	☐ € 2.000 tot € 2.200 / maand	☐ € 4000 of meer / maand	☐ € 2.200 tot € 2.400 / maand	
☐ Minder dan € 1.000 / maand	☐ € 2.400 tot € 2.600 / maand																					
☐ € 1.000 tot € 1.200 / maand	☐ € 2.600 tot € 2.800 / maand																					
☐ € 1.200 tot € 1.400 / maand	☐ € 2.800 tot € 3.000 / maand																					
☐ € 1.400 tot € 1.500 / maand	☐ € 3.000 tot € 3.200 / maand																					
☐ € 1.500 tot € 1.700 / maand	☐ € 3.200 tot € 3.400 / maand																					
☐ € 1.700 tot € 1.800 / maand	☐ € 3.400 tot € 3.600 / maand																					
☐ € 1.800 tot € 1.900 / maand	☐ € 3.600 tot € 3.800 / maand																					
☐ € 1.900 tot € 2.000 / maand	☐ € 3.800 tot € 4.000 / maand																					
☐ € 2.000 tot € 2.200 / maand	☐ € 4000 of meer / maand																					
☐ € 2.200 tot € 2.400 / maand																						
F 11.	Verwacht u een verandering in dit inkomen?	<table border="0"> <tr> <td>☐ Ja, het inkomen wordt veel lager</td> </tr> <tr> <td>☐ Ja, het inkomen wordt lager</td> </tr> <tr> <td>☐ Nee, ik verwacht een normale ontwikkeling</td> </tr> <tr> <td>☐ Ja, het inkomen wordt hoger</td> </tr> <tr> <td>☐ Ja, het inkomen wordt veel hoger</td> </tr> </table>	☐ Ja, het inkomen wordt veel lager	☐ Ja, het inkomen wordt lager	☐ Nee, ik verwacht een normale ontwikkeling	☐ Ja, het inkomen wordt hoger	☐ Ja, het inkomen wordt veel hoger															
☐ Ja, het inkomen wordt veel lager																						
☐ Ja, het inkomen wordt lager																						
☐ Nee, ik verwacht een normale ontwikkeling																						
☐ Ja, het inkomen wordt hoger																						
☐ Ja, het inkomen wordt veel hoger																						

**Dit is het einde van de enquête.
Hartelijk dank voor het beantwoorden van de vragen.**

Ruimte voor opmerkingen en/of suggesties m.b.t. deze enquête:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.		Subthema's Duurzame Stad in Brainport De energie-coöperatie	Duurzaamheid in de nieuwbouw	Duurzaamheid in de buurt
Totaaloverzicht		Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggenmont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl. de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Ausams. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.	Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Harten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proeftuin Aireys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.	Faciliteren zonne-energie: Eindhovense zonne-atlas opstellen, basisscholen begeleiden en ondersteunen Eigen gebouwen: businesscases opstellen en project realiseren, particulieren ondersteunen. Woonbedrijf sluit in 2013 een GreenDeal af met gemeente Eindhoven en MorgenDomeinEnergie i.s.m. de TU/e over het stellen van een uitvraag aan de Brainport partijen t.b.v. de verduurzaming van in eerste instantie het Aireygebied en mogelijk later andere woongebieden in Eindhoven. We ontwikkelen daarmee de 'Buurttransformator'. Daar waar mogelijk haakt Wooninc. aan	Uitbreidingsdok alle Vredeoord leent zich goed voor het ontwikkelen van een duurzame wijk in brede zin: met energiezuinige woningen, waar energie duurzaam wordt opgewekt, waar groen een geïntegreerd onderdeel is van het ontwerp, waar bewust wordt omgegaan met afvalstromen. In 2013 gaan we dit vertalen in een concept en stedenbouwkundig plan. De toekomstige huurders worden bij de ontwikkeling van de nieuwbouw in het Aireygebied bij het gehele ontwikkelproces betrokken. Planning vanaf begin 2013	Brabantse Green Deal sluiten Plaatsen zonnepanelen bij 150 woningen bij planmatig onderhoud en/of renovatie. Daarnaast ontwikkeling van algemeen beleid met betrekking van zonnepanelen. In de proeftuin Aireygebied gaan we in gesprek met huurders met als doel 220 grondgebonden woningen te voorzien van zonnepanelen. Hiermee kan het Aireygebied uiteindelijk voor 85% energiezelfvoorzienend zijn. Plaatsen pv cellen op bestaande daken bij grondgebonden woningen.
2.	Collectief Bewustzijn Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen	Zoveel mogelijk medewerkers van de gemeente kennis te laten maken met The Natural Step in de vorm van workshops. Het laten aansluiten van de huidige werkprocessen op de nieuwe werkwijze en het organiseren van draagvlak voor de nieuwe aanpak. Tegelijkertijd worden partners in de stad, waar mogelijk, betrokken bij de nieuwe werkwijze. Kennis en successen worden actief gedeeld en op die manier stimuleren we partners om ook duurzaam te gaan werken, wonen en leven. Domein ('thuis') adopteert in 2013 de TNS methode. De eerste medewerkers van Domein volgen een opleiding bij TNS. Onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	De toekomstige huurders worden bij de ontwikkeling van de nieuwbouw in het Aireygebied bij het gehele ontwikkelproces betrokken. Planning vanaf begin 2013	Bewustwording/stimuleren verduurzaming bedrijventerreinen Jaarlijkse monitoring van het energieverbruik bij alle (circa 6.600) woningen in bezit. Bewustwordingsprojecten (m.b.t. energieverbruik) bij 10 onderhoudsprojecten. Intern zorgt Domein voor een centrale coördinatie inclusief monitoring en evaluatie. Alle woningen waar we gaan renoveren, rollen we i.s.m. Endinet de Slimme Meters uit. We starten in 8 gebieden verspreid over de stad een Klimateam. Bewust maken bewoners van energiegebruik en zelf te nemen maatregelen (LED / verwarming / etc). Uitleg wordt gegeven aan bewoners en gebruikers van de diverse locaties door Vitals middels nieuwsbrieven / bijeenkomsten en andere media.
3.	Lasten worden Lusten Het is ons gelukt om de woonlasten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften	Ondersteunen start "Buurt voor Buurt": verduurzamen 2000 woningen	Ontwikkeling en realisatie 74 energieneutrale woningen Tongelrese Akkers via IQ-woning. TU: de studentenhuusvesting in de 3e fase (laagbouw) op de campus wordt gezien als kans voor TU/e in relatie tot duurzaamheid en energieoplossingen. Het dilemma van duurzaam bouwen is dat het product duurder wordt om te bouwen, terwijl de markt vraagt om goedkopere woningen. De opgave is dus om duurzaam en fors goedkoop te bouwen. Volker Wessels heeft een nieuwe woning ontwikkeld als opvolger voor de Volker Wessels pluswoning. Deze woning moet een oplossing bieden voor dit dilemma en is redelijk revolutionair, nieuw concept. Trudo gaat samen met Volker Wessels de eerste tien woningen bouwen in Nederland. Een woning houden we open als bezoekerscentrum. In 2013 starten we de planontwikkeling voor één bouwlocatie. Bij renovaties wordt bekeken hoe we de energielabels een klasse (of meer) kunnen verbeteren. (voor 2013 waarschijnlijk niets op de planning) Vitals heeft voor zelfstandige wooneenheden de energielabels inzichtelijk.	Jaarlijkse monitoring van het energieverbruik bij alle (circa 6.600) woningen in bezit. Opzetten van een Energie Exploitatie Maatschappij. Isolering en energiebesparende maatregelen bij 710 woningen in 2013 in Eindhoven ter waarde van 4,97 miljoen. Plaatsen zonnepanelen bij 150 woningen bij planmatig onderhoud en/of renovatie. In de periode 2013-2017 zullen circa 5.000 woningen van een laag energielabel naar label B worden gebracht. In 2013 zullen dat er circa 700 extra zijn naast de projecten voor 2.200 woningen die al lopen. In de proeftuin Aireygebied komen al deze maatregelen samen: aanpak 220 grondgebonden woningen, nieuwbouw via Passief Huis, plaatsing zonnepanelen en inzet op bewustwording. In aanpak Geestenberg wordt ook de samenwerking gezocht met particuliere eigenaars in dat gebied. Via het werkplan 'Brabant en Essent besparen Energie' hebben Essent en de provincie Noord-Brabant het project Renoveren A+ gestart waarmee zij willen aantonen dat de huidige woningvoorraad in Nederland snel kan worden verduurzaamd. In het project renoveren vier woningcorporaties woningen naar energielabel A+ waarvan Trudo er één is. Binnen dit kader renoveert Trudo 35 appartementen en 3 grondgebonden woningen. De woningen worden begin 2013 opgeleverd. Tijdens grootonderhoud totaal 110 woningen in uitvoering 2013 en 224 in voorbereiding naar label B. Plaatsen collectieve pv cellen voor vermindering woonlasten 2 systemen, totaal +/- 100 woningen.
		Gemeentelijk vastgoed: in beeld brengen gebruik, besparingsmogelijkheden, verduurzamings-opties, structureren financiële administratie, etc. Onderzoeken mogelijkheden om ESCO constructie in te voeren voor gemeentelijk energiegebruik. Duurzaamheid bij alle nieuwbouw- en renovatieprojecten meetbaar maken met GPR Gebouw. Een in 2013 aan te stellen energiemanager start met het uitgebreid analyseren van het gemeentelijk energiegebruik en van de mogelijkheden om daarop te besparen. Aan de hand van deze uitgebreide inventarisatie zal een energiebesparingsplan moeten worden opgesteld waarin alle		
4.	Living in a Lab We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.	Eindhoven Living Lab: innovatie bevorderen door samenwerking met TU/e, TU/e ondersteunen bij initiatief voor windturbines op TU terrein. Onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	Woonbedrijf ontwikkelt in 2013 diverse woonconcepten, variërend in EPC van 0,6 tot 0,0. Enkele van die woonconcepten passen we direct toe in de nieuwbouwprojecten.	
5.	Gesloten kringlopen Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.	Optioneel onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	Bewuste materiaalkeuzes maken aan de hand van TNS-principes. Trudo heeft voor een aantal woningtypen een standaard PVE voor nieuwbouw. In samenwerking met C2Clabbox is één PVE vanuit de cradle-to-cradle gedachte herzien. In 2013 zal Trudo alle PVE's voor nieuwbouw op die wijze aanpassen. PVE voorziet in hergebruik materialen.	
6.	Lang Leven Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.	Herbestemmen van industrieel erfgoed is duurzaam én maakt Eindhoven bovendien mooier, leefbaarder, en uitdagender. In 2013 levert Trudo de oud Philips-gebouwen Anton en Gerard op en wordt gestart met de fysieke herontwikkeling van het Veengebouw. Samen met het Klokgebouw, Apparatenfabriek, Machinegebouw, Ketelhuis en Lichteoren heeft Trudo dan bijna 200.000 m2 dierbaar industrieel erfgoed in Eindhoven een tweede leven gegeven. Optioneel onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	PVE voorziet in zaken voor een gezonde leefomgeving	
7.	We kijken verder We zijn bezig met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.	I.s.m. Stichting Duurzaam Eindhoven het MKB in Eindhoven te stimuleren om duurzaam te ondernemen Optioneel onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	MVO loket	bedrijfsvoering te verduurzamen met daarbij de focus op de inkoopprocessen (100% duurzaam in 2015) uitvoeren van de aanbevelingen, die uit de ISO 26000 nulmeting en de ecologische footprint naar voren zijn gekomen
8.	Natuurlijke Stad We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.			Bestaande HWA systemen aansluiten op het gescheiden systeem tijdens rioolvernieuwing in de straat
9.	Verantwoord Vervoer Vervoer in de regio is draaierlijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.	Mobiliteitsmanagement woon - werkverkeer medewerkers Eindhoven als living lab voor Smart Mobility Het Nieuwe Werken is ingeburgerd in 2013		

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

			Subthema's Duurzame Stad in Brainport		
Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.			De energie-coöperatie	Duurzaamheid in de nieuwbouw	Duurzaamheid in de buurt
	Gemeente Eindhoven		Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggermont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl .de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Aussems. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.	Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Herten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proeftuin Aireys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.	GPR gebouw licenties verstrekken en ondersteuning bieden bij gebruik van instrument	Faciliteren zonne-energie: Eindhovense zonne-atlas opstellen,basisscholen begeleiden en ondersteunen Eigen gebouwen: businesscases opstellen en project realiseren, particulieren ondersteunen	Faciliteren warmtenet inventariseren warmtevragers en aanbieders	Brabantse Green Deal sluiten
2.	Collectief Bewustzijn Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen		Zoveel mogelijk medewerkers van de gemeente kennis te laten maken met The Natural Step in de vorm van workshops. Het laten aansluiten van de huidige werkprocessen op de nieuwe werkwijze en het organiseren van draagvlak voor de nieuwe aanpak. Tegelijkertijd worden partners in de stad, waar mogelijk, betrokken bij de nieuwe werkwijze. Kennis en successen worden actief gedeeld en op die manier stimuleren we partners om ook duurzaam te gaan werken, wonen en leven.		Bewustwording/stimuleren verduurzaming bedrijventerreinen
3.	Lasten worden Lusten Het is ons gelukt om de woonkosten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften		Ondersteunen start ‘Buurt voor Buurt’: verduurzamen 2000 woningen. Gemeentelijk vastgoed: in beeld brengen gebruik, besparingsmogelijkheden, verduurzamings-opties; structureren financiële administratie, etc. Onderzoeken mogelijkheden om ESCO constructie in te voeren voor gemeentelijk energiegebruik. Duurzaamheid bij alle nieuwbouw- en renovatieprojecten meetbaar maken met GPR Gebouw. Een in 2013 aan te stellen energiemanager start met het uitgebreid analyseren van het gemeentelijk energiegebruik en van de mogelijkheden om daarop te besparen. Aan de hand van deze uitgebreide inventarisatie zal een energiebesparingsplan moeten worden opgesteld waarin alle mogelijke maatregelen worden vergeleken op energiebesparend resultaat en op kosten.		
4.	Living in a Lab We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe om op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.		Eindhoven Living Lab: innovatie bevorderen door samenwerking met TU/e, TUE ondersteunen bij initiatief voor windturbines op TU terrein.		
5.	Gesloten kringlopen Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.			Bewuste materiaalkeuzes maken aan de hand van TNS-principes.	
6.	Lang Leven Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.				
7.	We kijken verder We zijn begaan met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.		i.s.m. Stichting Duurzaam Eindhoven het MKB in Eindhoven te stimuleren om duurzaam te ondernemen	MVO loket	bedrijfsvoering te verduurzamen met daarbij de focus op de inkoopprocessen (100% duurzaam in 2015) uitvoeren van de aanbevelingen, die uit de ISO 26000 nulmeting en de ecologische footprint naar voren zijn gekomen
8.	Natuurlijke Stad We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.				
9.	Verantwoord Vervoer Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.		Mobiliteitsmanagement woon - werkverkeer medewerkers Eindhoven als living lab voor Smart Mobility		

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

			Subthema's Duurzame Stad in Brainport		
	Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.		De energie-coöperatie	Duurzaamheid in de nieuwbouw	Duurzaamheid in de buurt
	Domein		Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggermont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl .de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Aussems. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.	Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Hertten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proeftuin Aireys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie				
	In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.			Opzetten van een Energie Exploitatie Maatschappij voor exploitatie WKO installaties bij nieuwbouw Vredesplein e.o. (450 woningen waarvan 337 individueel en 73 met een collectieve instalatie).	Plaatsen zonnepanelen bij 150 woningen bij planmatigonderhoud en/of renovatie. Daarnaast ontwikkeling van algemeen beleid met betrekking van zonnepanelen.
2.	Collectief Bewustzijn				
	Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen		Domein (‘thuis) adopteert in 2013 de TNS methode. De eerste medewerkers van Domein volgen een opleiding bij TNS.		Jaarlijkse monitoring van het energieverbruik bij alle (circa 6.600) woningen in bezit. Bewustwordingsprojecten (m.b.t energieverbruik) bij 10 onderhouds projecten. Intern zorgt Domein voor een centrale coördinatie inclusief monitoring en evaluatie.
3.	Lasten worden Lusten				
	Het is ons gelukt om de woonkosten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften				Jaarlijkse monitoring van het energieverbruik bij alle (circa 6.600) woningen in bezit. Opzetten van een Energie Exploitatie Maatschappij. Isolerende en energiebesparende maatregelen bij 710 woningen in 2013 in Eindhoven ter waarde van 4,97 miljoen. Plaatsen zonnepanelen bij 150 woningen bij planmatigonderhoud en/of renovatie.
4.	Living in a Lab				
	We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe om op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.				
5.	Gesloten kringlopen				
	Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.				
6.	Lang Leven				
	Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.				
7.	We kijken verder				
	We zijn begaan met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.				
8.	Natuurlijke Stad				
	We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.				
9.	Verantwoord Vervoer				
	Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.				

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

			Subthema's Duurzame Stad in Brainport	
	Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.		De energie-coöperatie	Duurzaamheid in de nieuwbouw
				Duurzaamheid in de buurt
	Woonbedrijf		Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggermont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl .de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Aussems. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.
				Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Hertten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proeftuin Aireys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie			
	In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.		Woonbedrijf sluit in 2013 een GreenDeal af met gemeente Eindhoven en MorgenGroeneEnergie i.s.m. de TU/e over het stellen van een uitvraag aan de Brainport-partijen t.b.v. de verduurzaming van in eerste instantie het Aireygebied en mogelijk later andere woongebieden in Eindhoven. We ontwikkelen daarmee de 'Buurttransformator'.	Woonbedrijf ontwikkelt in de komende 5 jaar circa 1.000 woningen in verschillende duurzaamheidsconcepten. Dit betreft in ieder geval 80 woningen in het Aireygebied, 74 woningen Tongelrese Akkers, Veld G op Strijp S en de TUE-campus. De realisatie hiervan zal deels reeds in 2013 starten.
				In de proeftuin Aireygebied gaan we in gesprek met huurders met als doel 220 grondgebonden woningen te voorzien van zonnepanelen. Hiermee kan het Aireygebied uiteindelijk voor 85% energiezelfvoorzienend zijn.
2.	Collectief Bewustzijn			
	Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen		Onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	De toekomstige huurders worden bij de ontwikkeling van de nieuwbouw in het Aireygebied bij het gehele ontwikkelproces betrokken. Planning vanaf begin 2013
				Alle woningen waar we gaan renoveren, rollen we i.s.m. Endinet de Slimme Meters uit. We starten in 8 gebieden verspreid over de stad een Klimateam.
3.	Lasten worden Lusten			
	Het is ons gelukt om de woonkosten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften		Onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	Ontwikkeling en realisatie 74 energieneutrale woningen Tongelrese Akkers via IQ-woning. TU: de studentenhuisvesting in de 3e fase (laagbouw) op de campus wordt gezien als kans voor TU/e in relatie tot duurzaamheid en energieoplossingen.
				In de periode 2013-2017 zullen circa 5.000 woningen van een laag energielabel naar label B worden gebracht. In 2013 zullen dat er circa 700 extra zijn naast de projecten voor 2.200 woningen die al lopen. In de proeftuin Aireygebied komen al deze maatregelen samen: aanpak 220 grondgebonden woningen, nieuwbouw via Passief Huis, plaatsing zonnepanelen en inzet op bewustwording. In aanpak Geestenberg wordt ook de samenwerking gezocht met particuliere eigenaars in dat gebied.
4.	Living in a Lab			
	We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe om op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.		Onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	Woonbedrijf ontwikkelt in 2013 diverse woonconcepten, variërend in EPC van 0,6 tot 0,0. Enkele van die woonconcepten passen we direct toe in de nieuwbouwprojecten.
				Onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys
5.	Gesloten kringlopen			
	Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.		Optioneel onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	
6.	Lang Leven			
	Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.		Optioneel onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	
7.	We kijken verder			
	We zijn begaan met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.		Optioneel onderdeel van de GreenDeal/proeftuin Aireys	
8.	Natuurlijke Stad			
	We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.			
9.	Verantwoord Vervoer			
	Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.			

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

			Subthema's Duurzame Stad in Brainport		
	Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.		De energie-coöperatie	Duurzaamheid in de nieuwbouw	Duurzaamheid in de buurt
	Wooninc.		Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggermont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl .de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Aussems. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.	Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Herten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proeftuin Aireys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.		Daar waar mogelijk haakt Wooninc. aan		Plaatsen pv cellen op bestaande daken bij grondgebonden woningen.
2.	Collectief Bewustzijn Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen				
3.	Lasten worden Lusten Het is ons gelukt om de woonkosten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften				
					Tijdens grootonderhoud totaal 110 woningen in uitvoering 2013 en 224 in voorbereiding naar label B Plaatsen collectieve pv cellen voor vermindering woonlasten 2 systemen , totaal +/- 100 woningen
4.	Living in a Lab We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe om op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.				
5.	Gesloten kringlopen Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.			PVE voorziet in hergebruik materialen	
6.	Lang Leven Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.				
7.	We kijken verder We zijn begaan met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.				
8.	Natuurlijke Stad We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.				Bestaande HWA systemen aansluiten op het gescheiden systeem tijdens rioolvernieuwing in de straat
9.	Verantwoord Vervoer Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.		Het Nieuwe Werken is ingeburgerd in 2013		

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

			Subthema's Duurzame Stad in Brainport		
	Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.		De energie-coöperatie	Duurzaamheid in de nieuwbouw	Duurzaamheid in de buurt
	Vitalis		Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggermont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl .de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Aussems. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.	Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Herten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proeftuin Airreys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.				
				Bij alle nieuwbouwprojecten en renovaties wordt de haalbaarheid onderzocht van zonne / PV cellen . Dit staat standaard in het PvE. Korte termijn 2013: onderzoek PV cellen nieuwbouw Parc Gender.	
2.	Collectief Bewustzijn Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen				
					Bewust maken bewoners van energiegebruik en zelf te nemen maatregelen (LED / verwarming /ed). Uitleg wordt gegeven aan bewoners en gebruikers van de diversen locaties door Vitalis middels nieuwsbrieven / bijeenkomsten en andere media.
3.	Lasten worden Lusten Het is ons gelukt om de woonkosten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften				
				Bij renovaties wordt bekeken hoe we de energielabels een klasse (of meer) kunnen verbeteren. (voor 2013 waarschijnlijk niets op de planning) Vitalis heeft voor zelfstandige wooneenheden de energielabels inzichtelijk.	
4.	Living in a Lab We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe om op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.				
5.	Gesloten kringlopen Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.				
6.	Lang Leven Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.				
7.	We kijken verder We zijn begaan met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.				
8.	Natuurlijke Stad We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.				
9.	Verantwoord Vervoer Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.				

Bijlage 2: Matrix Duurzaamheid 2013

Negen Strategische doelen, focus 2013 op doelen 1, 2 en 3.		Subthema's Duurzame Stad in Brainport	Duurzaamheid in de nieuwbouw	Duurzaamheid in de buurt
	Trudo	Naar analogie van de Coöperatie Slimmer Leven, die is gericht op vernieuwende oplossingen voor vragen rondom de driehoek Wonen-Zorg-Welzijn, wordt een coöperatie opgericht om gezamenlijke projecten te initiëren rondom energiebesparing en -opwekking. Trekkers: Mary Ann Schreurs en Marc Eggermont. Genoemd tijdens tweedaagse: koppeling met Kenniscentrum Brainport en TU/e. Daarnaast een groot aantal lokale bedrijven (incl. de energiebedrijven).	De duurzame nieuwe woning. Trekker: Thom Aussems. Genoemd tijdens tweedaagse: project Vredeoord.	Inclusief de Energie-Exploitatie Maatschappij. Trekker: Hilde van der Herten. Genoemd tijdens tweedaagse: verduurzaming bestaande voorraad, lasten worden lusten en collectief bewustzijn. De buurttransformator als Energie Exploitatie Maatschappij in de proefluis Airreys (Woonbedrijf) en de verbinding met lopende renovatieprojecten (Domein)
1.	Duurzame Energie In de regio Brainport wordt alle energie die nodig is duurzaam, en waar mogelijk, lokaal opgewekt. De opbrengsten van overproductie dragen bij aan de duurzame ontwikkeling van wonen in de regio.		Uitbreidingslokatie Vredeoord leent zich goed voor het ontwikkelen van een duurzame wijk in brede zin: met energiezuinige woningen, waar energie duurzaam wordt opgewekt, waar groen een geïntegreerd onderdeel is van het ontwerp, waar bewust wordt omgegaan met afvalstromen. In 2013 gaan we dit vertalen in een concept en stedenbouwkundig plan.	
2.	Collectief Bewustzijn Alle betrokkenen nemen samen de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en zijn trots op wat we realiseren. We delen onze kennis en vieren onze successen samen			
3.	Lasten worden Lusten Het is ons gelukt om de woonkosten te verlagen en op die manier ruimte te scheppen voor invulling van (levens)behoeften			Via het werkplan 'Brabant en Essent besparen Energie' hebben Essent en de provincie Noord-Brabant het project Renoveren A+ gestart waarmee zij willen aantonen dat de huidige woningvoorraad in Nederland snel kan worden verduurzaamd. In het project renoveren vier woningcorporaties woningen naar energielabel A+ waarvan Trudo er één is. Binnen dit kader renoveert Trudo 35 appartementen en 3 grondgebonden woningen. De woningen worden begin 2013 opgeleverd.
			Het dilemma van duurzaam bouwen is dat het product duurder wordt om te bouwen, terwijl de markt vraagt om goedkopere woningen. De opgave is dus om duurzaam en fors goedkoper te bouwen. Volker Wessels heeft een nieuwe woning ontwikkeld als opvolger voor de Volker Wessels pluswoning. Deze woning moet een oplossing bieden voor dit dilemma en is redelijk revolutionair, nieuw concept. Trudo gaat samen met Volker Wessels de eerste tien woningen bouwen in Nederland. Een woning houden we open als bezoekerscentrum. In 2013 starten we de planontwikkeling voor één bouwlokatie.	
4.	Living in a Lab We staan bekend om onze innovatieve oplossingen die we samen met alle betrokkenen ontwikkelen en hebben ontwikkeld en passen ze toe om op een flexibele manier te voorzien in de behoeften van onze inwoners en toekomstige generaties.			
5.	Gesloten kringlopen Al onze materialen en gebouwen komen uit- en/of keren terug in gezonde gesloten kringlopen. Ons afval dient als bouwsteen voor een volgend leven.		Trudo heeft voor een aantal woningtypen een standaard PvE voor nieuwbouw. In samenwerking met C2Clabxx is één PvE vanuit de cradle-to-cradle gedachte herzien. In 2013 zal Trudo alle PvE's voor nieuwbouw op die wijze aanpassen.	
6.	Lang Leven Onze gebouwen en haar bewoners genieten van een lang leven door het realiseren van een gezonde leefomgeving en aantrekkelijk flexibel wonen.	Herbestemmen van industrieel erfgoed is duurzaam én maakt Eindhoven bovendien mooier, leefbaarder, en uitdagender. In 2013 levert Trudo de oud Philips-gebouwen Anton en Gerard op en wordt gestart met de fysieke herontwikkeling van het Veegebouw. Samen met het Klokgebouw, Apparatenfabriek, Machinegebouw, Ketelhuis en Lichttoren heeft Trudo dan bijna 200.000 m2 dierbaar industrieel erfgoed in Eindhoven een tweede leven gegeven.		
7.	We kijken verder We zijn begaan met de omstandigheden achter de producten en diensten die we leveren, daardoor dragen positief bij aan de leefomstandigheden elders en komen we op voor de rechten van hen die geen stem hebben.			
8.	Natuurlijke Stad We houden ecosystemen in stand en daar waar we kunnen brengen we systemen weer in balans. We helpen anderen met het maken van verantwoorde keuzes en maken van koppelen natuur aan bebouwing.			
9.	Verantwoord Vervoer Vervoer in de regio is onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Het aantal vervoersbewegingen is teruggebracht door de introductie van het nieuwe werken en het aantal voertuigen is afgenomen door gedeeld gebruik en alternatieve vervoersvormen.			