

TEAM VIER

Markt- en Opinieonderzoek.
Zeker Meten.

UNETO-VNI



Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

VERDUURZAMING HUURSECTOR

RAPPORTAGE

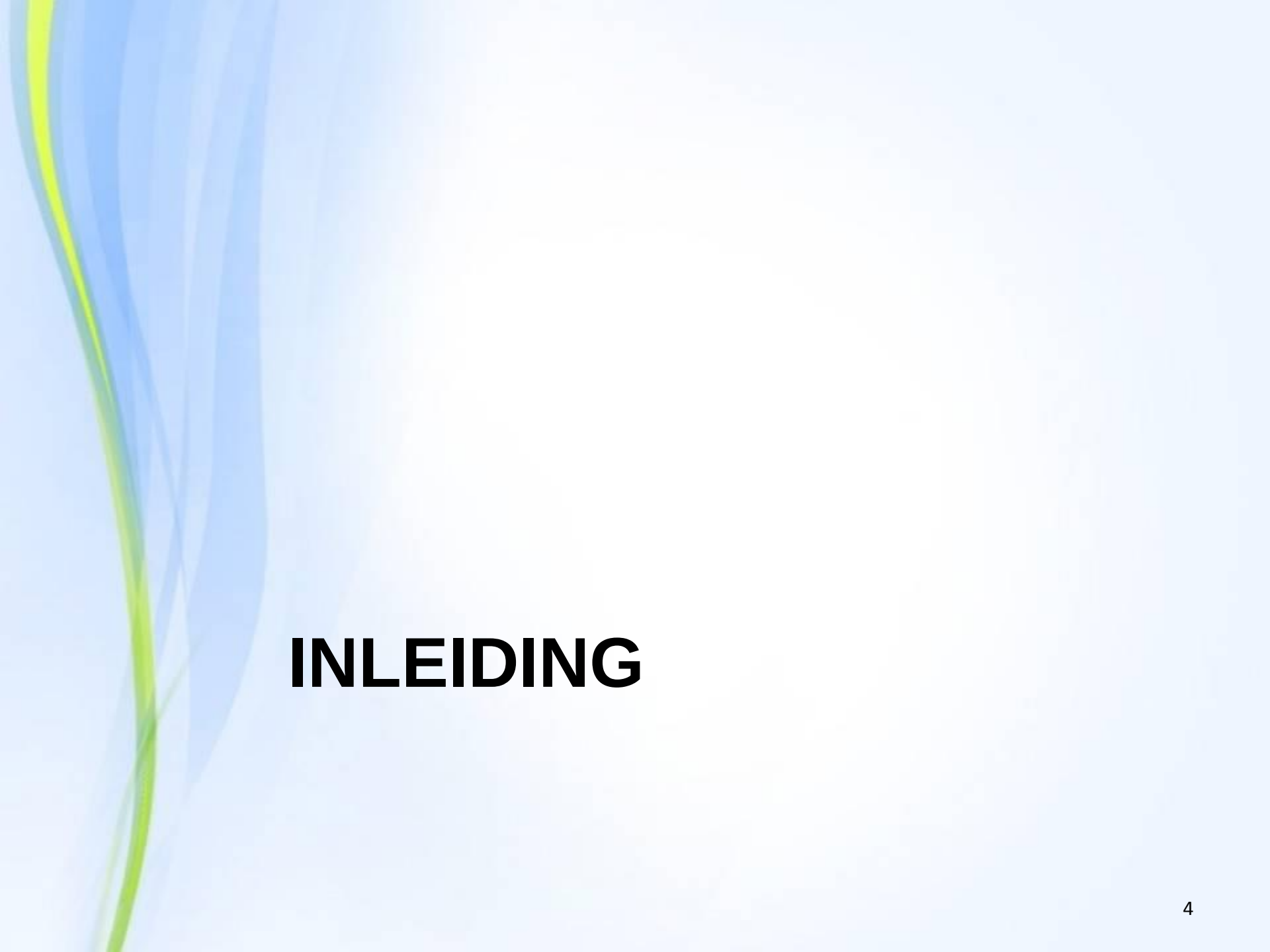
Project I1815 / I1816

Rapportagedatum	: 22 januari 2016
Opdrachtgever	: Bouwend Nederland en UNETO-VNI
Contactpersonen bij opdrachtgever	: Arjan Walinga en Claudia Reijner
Contactpersonen bij Team Vier	: Remco Frerichs, Esther Jonker en Lisanne Hickendorff
Methode van onderzoek	: Deskresearch, Kwalitatief onderzoek - Focusgroepen (huurders) en diepte-interviews (verhuurders) & Kwantitatief onderzoek onder (ver)huurders
Steekproef kwalitatief onderzoek	: n=9 huurders die bij een woningbouwcorporatie huren, n=9 huurders die bij een particuliere (commerciële) verhuurder huren, n=6 verhuurders
Steekproef kwantitatief onderzoek	: n=507 huurders, n=43 verhuurders
Veldwerk kwalitatief onderzoek	: 14 september 2015 (focusgroepen), 17 september, 24 september en 5 november 2015 (diepte-interviews)
Veldwerk kwantitatief onderzoek huurders	: 3 november t/m 14 november 2015
Veldwerk kwantitatief onderzoek verhuurders	: 10 december t/m 24 december 2015

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Management summary	7
1. Deskresearch	10
2. Kwalitatief onderzoek – verhuurders	19
3. Kwalitatief onderzoek – huurders	25
3.1 Huurders – corporatie	26
3.2 Huurders – commercieel	32
4. Kwantitatief onderzoek – verhuurders	39
5. Kwantitatief onderzoek – huurders	71
6. Bijlage	93





INLEIDING

OPDRACHT

In juli heeft Bouwend Nederland aan Team Vier gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de verduurzaming van de huurmarkt. Het onderzoek bevat een deskresearch, een kwalitatief onderzoek onder huurders en verhuurders, alsmede een kwantitatief onderzoek onder beide doelgroepen. Voor u ligt de rapportage van het gehele onderzoek naar de verduurzaming van de huurmarkt dat Team Vier, in opdracht van Bouwend Nederland en UNETO-VNI, heeft uitgevoerd.

ACHTERGROND

Vanuit de markt worden – voorafgaande aan het onderzoek – de volgende zaken omtrent verduurzaming gesignaleerd.

- Particulieren worden voorgelicht en staan in het algemeen open voor verduurzaming. Toch investeren ze kennelijk pas na anderhalf jaar. Waarom? Hoe kunnen ze gemotiveerd worden tot eerder investeren?
- In 2020 moet de woningvoorraad van verhuurders gemiddeld energielabel B hebben. Zij zoeken momenteel uit hoe zij daaraan gaan voldoen. De grotere corporaties zijn actief met het maatschappelijk verantwoord ondernemen: verduurzaming is hiervan een onderdeel. De kleinere corporaties en de particuliere verhuurders zijn (waarschijnlijk) minder actief op dit gebied.
- Verduurzaming bestaat voor de corporaties uit drie componenten: cosmetische verduurzaming, levensloop van de woning/mens, energie/CO₂ (dit laatste krijgt de nadruk in het onderzoek).

- Uit onderzoek van UNETO-VNI blijkt dat de primaire belangen van de huurders veiligheid, comfort en gezondheid zijn. Belangrijk is dat kosten minder belangrijk wordt gevonden
- Enkele huurders betalen huur incl. energiekosten (zonder eindafrekening) (ongeveer 2%).
- Bouwend Nederland is momenteel met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en TNO in gesprek over een bewustwordingscampagne over duurzaamheid (gericht op consumenten/particuliere huiseigenaren).
- Keuzes maken is een belangrijk issue binnen de corporaties. Ze kunnen niet alles doen: hoe komen ze tot de beslissingen die ze nu nemen: *corporatie decision journey*.
- Huurders mogen, binnen kaders, zelf aanpassingen laten verrichten aan de woning. De mate waarin dat is toegestaan, verschilt per verhuurder.

DOELSTELLING

Met dit onderzoek geven we antwoord op de vraag: waarom gaat de verduurzaming in de huurmarkt zo langzaam? Gaat het zo snel als het kan, of ligt er iets anders aan ten grondslag? Met andere woorden: kan het simpelweg niet sneller of zijn er (beïnvloedbare) factoren die maken dat de verduurzaming van de huursector zich in het huidige – langzame – tempo voltrekt?

DOELGROEP

De doelgroep van dit onderzoek bestaat uit:

- Woningbouwcorporaties;
- Particuliere verhuurders;
- Huurders bij woningbouwcorporaties;
- Huurders bij particulieren.

OPZET

Het onderhavige onderzoek is in drie fasen opgedeeld. We zijn het onderzoek gestart met een deskresearch. In deze fase van het onderzoek zijn we op zoek gegaan naar relevante informatie over de verduurzaming van de huursector die al voorhanden is. Er bleken de nodige publicaties en onderzoeken te zijn over dit onderwerp. Deze informatie is met bronvermelding opgenomen in hoofdstuk 1.

Op basis van de deskresearch zijn we gestart met de tweede fase van het onderzoek, namelijk het kwalitatieve onderzoek. Dit deel van het onderzoek hebben we opgeknipt in twee onderdelen: een onderzoek onder de huurders en een onderzoek onder de verhuurders. Voor het onderzoek onder huurders organiseerden we twee focusgroepen: een focusgroep met huurders die een woning bij een woningbouwcorporatie huren en een focusgroep met huurders die een woning bij een particuliere verhuurder huren. Het onderzoek onder verhuurders vond middels diepte-interviews plaats. In het kwalitatieve onderzoek zijn onderwerpen met betrekking tot de verduurzaming aan de orde gekomen die – op basis van de deskresearch – nog onvoldoende in kaart zijn gebracht of waarover meer informatie wenselijk was.

De inzichten die we hebben opgedaan in het kwalitatieve onderzoek hebben we vervolgens in een kwantitatief onderzoek getoetst, zowel onder huurders als onder verhuurders. Het onderzoek onder huurders vond online plaats, dat onder verhuurders telefonisch. De responsoverzichten zijn terug te vinden in de bijlage van deze rapportage. Ditzelfde geldt voor een beschrijving van het kwalitatieve onderzoek en een geanonimiseerde lijst van personen die hebben deelgenomen aan het kwalitatieve onderzoek onder huurders.

RAPPORTAGE

Na iedere fase is aan Bouwend Nederland een (concept-)rapportage opgeleverd. Deze rapportages zijn op dinsdag 5 januari 2016 besproken ten kantore van Bouwend Nederland. Naar aanleiding van die bespreking zijn de verschillende rapportages samengevoegd tot onderhavige totaalrapportage, die op vrijdag 22 januari 2016 is opgeleverd.



MANAGEMENT SUMMARY

MANAGEMENT SUMMARY

Huurders wonen gemiddeld elf jaar in hun huidige woning, die zij gemiddeld met een 7,2 beoordelen. Ongeveer de helft van de huurders geeft aan dat er in en om hun woning sprake is van achterstallig onderhoud. Vooral bij commerciële verhuurders is sprake van 'veel' achterstallig onderhoud. Huurders bij een commerciële verhuurder zijn (wellicht daarom) eerder geneigd om op korte termijn een woning te kopen. De belangrijkste reden om te huren is dat men (destijds) geen hypotheek kon krijgen van de bank om een woning te kopen.

Huurders vinden verduurzaming een lastig begrip. **Zij zullen niet zonder meer en spontaan investeren in verduurzaming van de eigen woning.** Communicatie is hierbij het sleutelwoord waarmee verduurzaming mogelijk toch op draagvlak kan (gaan) rekenen bij de huurders. Een open en transparante communicatie met de verhuurder, die er in eerste instantie voor zorgt dat de basis van de woning in orde is, werkt beter dan het 'klakkeloos' inzetten op het thema duurzaamheid. Daarvoor wordt het thema niet belangrijk genoeg gevonden.

Spontaan wordt het begrip duurzaamheid door huurders vooral geassocieerd met iets dat langer meegaat en iets dat goed is voor natuur en milieu. **Ruim driekwart van de huurders vindt duurzaamheid een belangrijk maatschappelijk thema. Desondanks speelt duurzaamheid nauwelijks een rol bij de keuze voor een huurwoning.** Het zijn met name huurders bij woningbouwcorporaties die de duurzaamheid van de woning laten meewegen in het keuzeprocess. Een nieuwe huurwoning wordt echter vooral beoordeeld op de huurprijs en de rustige, prettige woonomgeving. In relatie tot de woning denken huurders bij duurzaamheid vooral aan het isoleren van de woning en het gebruik van materialen die lang meegaan.

Ongeveer een op de drie huurders geeft aan dat de verhuurder de woning in de afgelopen jaren verduurzaamd heeft. Veel huurders hebben geen idee of hun verhuurder de komende jaren de woningen gaat verduurzamen. Ook als het gaat om het zelf mogen verduurzamen van de woning is sprake van onduidelijkheid: twee op de vijf huurders weten niet of zij die vrijheid hebben. **Slechts een op de zes huurders heeft wel eens informatie van de verhuurder ontvangen over verduurzaming van de woning.** Een kwart van degenen die de vrijheid hebben om de woning te verduurzamen heeft dat ook daadwerkelijk gedaan. De groep die de woning zelf zou willen verduurzamen is ongeveer even groot als de groep die dat niet wil.

De belangrijkste reden om zelf niet te investeren in verduurzaming van de woning is dat de woning geen eigendom is en dat men de investering kwijt is als men de woning weer verlaat. Ongeveer driekwart van de huurders is dan ook van mening dat de verhuurder verantwoordelijk is voor de verduurzaming van de huurwoning. **Alleen wanneer de verduurzaming leidt tot een duidelijke verbetering van het wooncomfort, wanneer sprake is van duidelijke communicatie over de mogelijkheden en de kosten én wanneer men financieel gecompenseerd wordt als men de woning (vroegtijdig) weer verlaat zou een meerderheid te porren zijn voor verduurzaming van de huurwoning**

MANAGEMENT SUMMARY

Verduurzaming lijkt ook geen thema te zijn dat bovenaan de prioriteitenlijst van de woningbouwcorporaties staat. Daarmee is overigens niet gezegd dat duurzaamheid een volstrekt onbelangrijk thema wordt gevonden door de corporaties. Ruim de helft van de verhuurders noemt het een 'zeer belangrijk thema', terwijl het voor circa twee op de vijf verhuurders een 'tamelijk belangrijk thema' is. **Bijna alle verhuurders vinden dus de 'verduurzaming van woningen' een in meer of mindere mate belangrijk.** Gemiddeld genomen zijn twee op de vijf huurwoningen verduurzaamd. Gemiddeld een kwart van de woningen in de huursector heeft inmiddels een tot twee labelstappen omhoog hebben gemaakt en heeft energielabel B of hoger. Toch is energielabel C nog het meest voorkomende in de huursector. **Wooncomfort en beheersing van de woonkosten bepalen echter in veel sterkere mate de besluitvorming bij woningbouwcorporaties dan verduurzaming.**

Geen van de woningbouwcorporaties verduurzaamt de woningvoorraad proactief. Dit heeft te maken met het gebrek aan financiële mogelijkheden, maar ook met praktische hobbels: het is lastig om grote verduurzamingsprojecten uit te voeren, omdat huurders nu eenmaal zitten waar ze zitten. Verduurzaming kost geld en dat geld is er niet. **Circa een op de drie verhuurders geeft aan dat het ontbreken van financiële middelen hen er (wel eens) van weerhoudt om te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad.** Bovendien willen huurders graag goedkoper wonen en dat gaat niet samen met verduurzaming, zo is de heersende opinie bij de verhuurders. Toch zijn ongeveer drie op de vijf verhuurders van mening dat de verantwoordelijkheid voor de verduurzaming van de woningvoorraad vooral bij hen zelf ligt. Een ruime meerderheid van de verhuurders is bekend met de wetgeving rondom de Energieprestatievergoeding, slechts een op de vijf verhuurders zal uiteindelijk gebruik maken van deze vergoeding.

Het gemiddelde budget van een verhuurder om een woning te verduurzamen is bijna € 600,-. Ongeveer een op de acht verhuurders opteert ervoor om woningen te verduurzamen als zij toch in actie moeten komen om (kleine) reparaties in de woning uit te voeren, terwijl circa twee op de drie verhuurders hun woningvoorraad hoe dan ook verduurzamen, ongeacht of er reparaties uitgevoerd moeten worden. Ongeveer drie op de vijf verhuurders zijn voornemens om de woningvoorraad binnen nu en een jaar te verduurzamen, circa een op de vijf wil dat binnen twee tot vijf jaar doen. Zij streven er vooral naar om de woningvoorraad te voorzien van energielabel B of hoger. Een meerderheid van de verhuurders heeft de ambitie om in 2020 een woningvoorraad te hebben met gemiddeld energielabel B. Iets meer dan de helft van de verhuurders ervaart maatschappelijke druk om de woningvoorraad te verduurzamen.

Een ruime meerderheid van de verhuurders krijgt van huurders wel eens het verzoek om de eigen woning te mogen verduurzamen. Deze verzoeken hebben vooral betrekking tot woningisolatie en dubbele beglazing. Een zeer ruime meerderheid van de verhuurders honoreert deze verzoeken. Drie op de vijf verhuurders verwachten dat de huurder meebetaalt aan de kosten voor de verduurzaming, meestal in de vorm van een verhoging van de huurlasten. **Bijna alle verhuurders geven aan de huurder schriftelijk (op papier) op de hoogte te stellen van de plannen ten aanzien van de verduurzaming.**



Hoofdstuk 1

DESKRESEARCH

1. DESKRESEARCH

INVESTEREN IN VERDUURZAMING

V1. Wanneer investeren huurders wél in verduurzaming? (wetgeving, kosten, mobiliteit, demografische ontwikkelingen etc.)
V2. Hoe kunnen particuliere huurders gemotiveerd worden tot eerder /meer investeren?

GEVONDEN INFORMATIE

Het programma 'Huren met Energie'¹ ondersteunt corporaties tot eind 2017 bij het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen uit het energieconvenant; gemiddeld label B in 2020 en verlaging van de woonlasten. Platform31 coördineert dit programma voor Aedes.

Binnen dit programma zijn 'EnergieAmbassadeurs' aangesteld: zij ondersteunen verhuurders met het opzetten, aanscherpen, implementeren en uitvoeren van het energie- en woonlastenbeleid. Dit programma beschikt over veel data en informatie van projecten die de corporaties hebben uitgevoerd om te verduurzamen. Binnen dit project zijn ook Tips & Trics opgesteld, waaronder tips voor het creëren van draagvlak bij huurders³.

Ook het onderzoek Tevreden Bewoners van EnergieSprong (Platform31)² in samenwerking met TNO, Rigo en Van Beek kijkt naar de redenen van huurders om te verduurzamen.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

- Communicatie werkt als het in belang is van de bewoner;
- Verliezen is erger dan niet winnen (zorg voor kwaliteit);
- Niet-meer-dan-anders-principe (men wil niet méér betalen dan de burens);
- Bieden van gratis voordelen is effectief;
- Bewoner wil gevoel van controle hebben over de installatie;
- Direct belonen (dus geen uitstel);
- Gebruik nieuwe media;
- Baseer de aanpak op feiten;
- Algemeen belang is voor weinigen motiverend;
- Onderscheid verschillende doelgroepen en bied maatwerk;
- Neem belangen van huurder als uitgangspunt;
- Zorg voor zekerheid;
- Zorg voor timing (betrek huurder vroegtijdig);
- Keuzevrijheid verlaagt weerstand;
- Laat de boodschap verkondigen door betrouwbare mensen;
- **Wantrouwen is het grootste obstakel.**

Bij het onderzoek onder bewoners kwam bovendien naar voren dat huurders een renovatie niet accepteerden vanwege:

- Een nieuw huurcontract / nieuwe huurprijs na renovatie;
- De voorgestelde woningindeling;
- De hoogte van de verhuisvergoeding.

Samengevat zijn vier factoren belangrijk: Achterstallig onderhoud (geeft wantrouwen), communicatie, prijs/kosten en het leveren van maatwerk.

1. DESKRESEARCH

INVESTEREN IN VERDUURZAMING (2)

V1. & V2. vervolg

RUIMTE VOOR ONDERZOEK

In voornoemde onderzoeken is al veel onderzocht door onder andere Platform31. Toch zien wij nog ruimte op het onderzoeksgebied met betrekking tot de motivatie van de bewoners. Er is bijvoorbeeld niet gekeken naar:

- Is er onderscheid tussen 'particuliere' huurders en corporatie huurders?
- Wat zijn de belangrijkste redenen om wel/niet zelf te investeren? (daar waar dit wel onderzocht is, is slechts een klein aantal huurders ondervraagd)
- Welk bedrag wilt u maximaal zelf investeren (afgezet tegen de 'winst' op de energierekening)?
- Wie beslist? (man/vrouw/gezin)

We adviseren daarom de bekende onderzoeksresultaten als input te gebruiken voor de checklist en vragenlijst voor dit onderzoek. Hierdoor kunnen we controleren of de redenen nog kloppen en ze verder uitdiepen en kwantitatief onderbouwen.

BELANGRIJKSTE BRONNEN:

- www.hurenmetenergie.nl
- www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/33/61/Tips_draagvlak_huurders-1416840271.pdf
- http://EnergieSprong.nl/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Tevreden_bewoners_DEEF-2-1433240342.pdf

1. DESKRESEARCH

INTENTIES OM TE VERDUURZAMEN

V3. Financiën, techniek en intrinsieke motivatie zijn aanwezig bij de verhuurders. Toch stukt de verduurzaming. Wat gaat er niet goed? Wat gaat wel goed? (marketing, wetgeving etc.)

V4. Wat is de intentie van de corporaties ten aanzien van verduurzaming. Hoe zijn zij van plan te voldoen aan de eis voor verduurzaming van hun verhuurportefeuille in 2020?

GEVONDEN INFORMATIE & BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Deze vragen worden gedeeltelijk beantwoord in een aantal onderzoeken. Om een compleet beeld te geven bespreken we de resultaten per bron (de titel is aanklikbaar als link naar de bron).

1. Stook je rijk⁴

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in het kader van het Convenant Energiebesparing Huursector en Energieakkoord met medewerking van de Woonbond en Aedes (december 2014). De belangrijkste conclusie hieruit is:

De (des)informatie over de actuele financiële investeringen in de bestaande huurvoorraad én de resterende financiële investeringsruimte van de betreffende corporatie wordt als kennishiaat ervaren. Door (meer) kennis op dit gebied kan beter worden ingeschat welke investeringen mogelijk zijn in de bestaande huurvoorraad voor de betreffende corporaties.

2. NUL20⁵

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Op hun site staat een (oud) artikel uit 2009 over de verduurzaming van de huursector. Ondanks dat het gedateerd is nemen we dit artikel toch mee voor een goed beeld van de beschikbare informatie. De belangrijkste conclusie uit dit artikel is: veel woningcorporaties zijn terughoudend door de hoge onrendabele investeringen die ermee samenhangen, deze zijn slechts voor een klein deel via huren terug te verdienen.

Ook botsen corporaties in hun plannen voor het verduurzamen van hun woningen op een strenge welstandscommissie.

3. AEDES⁶

Wonen Zuidwest Friesland en Woningstichting Voerendaal leverden in 2014 de beste energieprestaties volgens de energiemonitor [SHAERE⁷](#). Zij geven tips:

- Ga het gewoon doen (niet te lang overleggen);
- Vlieg het breed aan (kijk naar alle opties);
- Maak een duidelijke keuze in strategie en hou vol;
- Laat landelijke politiek je niet afleiden van je langetermijnvisie;
- Betrek je huurders en verhoog de huur niet;
- Kies een aannemer die de huurder centraal stelt.

Uit de energiemonitor leren we ook: de verhuurdersheffing en de plannen voor het 'passend' toewijzen van woningen worden ook gezien als bedreiging voor het halen van de doelstelling. De [Stroomversnelling⁸](#) en professioneel opdrachtgeverschap worden gezien als kansen.

4. Corpovenista⁹

Corporaties Ymere en Woonbron lieten door middel van een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse uitzoeken wat hun investeringen in duurzaamheid opleveren. Het rendement blijkt vooral te zitten in een toename van de woonkwaliteit. Het financiële rendement voor de corporatie is *negatief*.

1. DESKRESEARCH

INTENTIES OM TE VERDUURZAMEN (2)

V3. & V4. vervolg

5. O&O fonds – INSECTOR¹⁰

Bron: Insector (2014). *Bereidheid tot investeren in bestaande woningvoorraad door woningcorporaties*. Waddinxveen

Voor dit onderzoek zijn vier corporaties geïnterviewd. Daarnaast hebben nog 16 corporaties input geleverd door middel van een online vragenlijst. Dit onderzoek is toegespitst op alle investeringen, dus niet alleen op investeringen met betrekking tot verduurzaming van de woningvoorraad.

De belangrijkste conclusies hieruit zijn:

- Besluitvorming rond investeringen krijgt extra aandacht.
- Financiële afwegingen zijn duidelijk bovenliggend in de besluitvorming omtrent renovaties.
- Rekenregels en modellen zijn afhankelijk van de grootte van de corporatie.
- Belangrijkste motieven voor renovatie zijn investeringen in energiebesparing. Investeren in zorg krijgen (veel) minder aandacht.

RUIMTE VOOR ONDERZOEK

Hoewel er veel onderzoek gedaan is, geven de onderzoeken samen toch nog geen volledig beeld. Hierna vindt u per bron de ruimte voor onderzoek.

1. Dit onderzoek geeft een goede indicatie, maar voor het onderzoek van Bouwend Nederland is toch meer diepgang en verbreding gewenst.
2. Het is niet precies bekend op welk onderzoek dit artikel gebaseerd is, daarnaast is het erg oud. Het geeft wel een goede indicatie.
3. Dit onderzoek geeft goede tips, nadeel is dat het tips zijn van slechts twee (relatief kleine) corporaties. De SHAERE geeft wel goede cijfers van de branche.

4. Hier wordt een goede reden weergegeven; we stellen voor deze mee te nemen in het onderzoek. We zullen toetsen of dit voor iedere verhuurder geldt en of het hen tegenhoudt.
5. Dit onderzoek gaat diep in op de besluitvorming. Het geeft dan ook een goede inzicht op dat gebied. Op de praktische kant ('hoe') wordt vrijwel niet ingegaan.

Samengevat: We adviseren deze twee deelvragen in de huidige vorm op te nemen in het onderzoek en de bekende onderzoeksresultaten als input te gebruiken. Ook adviseren we de vragen aan te vullen met specifieke vragen over het rendement: Is dit bij hen ook negatief? Houdt dit hen tegen te investeren? En door te vragen over de financiering: Hoe staan zij tegenover een Energy Service Company (ESCo)?

BELANGRIJKSTE BRONNEN:

- <http://stookjerijk.nl/wp-content/uploads/141223-Rapport-Stookjerijk-2014-Driepartijenoverleg-over-energiebesparing-in-de-huursector.pdf>
- <http://www.nul20.nl/dossiers/corporaties-worstelen-met-verduurzamen-van-hun-bezit>
- <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/shaere/lessen-van-woningcorporaties-met-beste-energiepres.xml>
- <http://www.corpovenista.nl/dossier-mkba/huurders-hebben-veel-baat-bij-energiebesparende-maatregelen/>
- Insector (2014). *Bereidheid tot investeren in bestaande woningvoorraad door woningcorporaties*. Waddinxveen

1. DESKRESEARCH

DE ROL VAN INNOVATIE

V5. Houdt innovatie huurders/corporaties tegen? (Nu leveren huidige zonnepanelen een x bedrag op, over 3 jaar leveren nieuwe wellicht meer op)

GEVONDEN INFORMATIE

We hebben geen betrouwbare recente informatie over dit onderwerp kunnen vinden.

Tijdens de *keynote* van professor Jacqueline Cramer (Duurzame innovatie Universiteit van Utrecht)¹¹ heeft zij wel aangestipt waarom zij denkt dat de versnelling van de verduurzaming uitblijft binnen de huursector.

Oorzaken van het uitblijven van een versnelling zijn volgens prof. Cramer:

- Corporatiesector is risicomijdend;
- Gebrek aan regie;
- Sub-optimalisatie in bouwsector;
- Nieuwe financiële arrangementen zijn nodig;
- Huurders zijn argwanend, tenzij er een voordeel is;

Innovatie wordt *niet* als oorzaak genoemd.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Op basis van deze bron zijn nog geen betrouwbare conclusies te trekken.

RUIMTE VOOR ONDERZOEK

We adviseren deze deelvraag in de huidige vorm op te nemen in het onderzoek.

BELANGRIJKSTE BRONNEN:

- [Keynote prof. J. Cramer](#)

1. DESKRESEARCH

DE ROL VAN AANNEMERS EN INSTALLATEURS

V6. Hoe wordt de rol van de bouwers / installateurs gezien door de corporaties? Worden zij gezien als adviseur voor verduurzaming? Of gaan de corporaties daarvoor naar specialistische adviesbureaus (en waarom)?

GEVONDEN INFORMATIE

Over de rol van de aannemers/installateurs bij corporaties met betrekking tot verduurzaming zijn geen onderzoeken gevonden. Wanneer in onderzoeken gesproken wordt over de rol van de aannemer/installateur, wordt dit vooral bekeken vanuit de praktische kant: 'Wie is het aanspreekpunt?', 'Wie kan de inwoner het beste informeren?' of 'Wie kan dit het beste bouwen?'. De rol van adviseur wordt niet uitgediept.^{2, 5, 12}

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Op basis van deze bronnen zijn geen betrouwbare conclusies over de adviseursrol te trekken.

RUIMTE VOOR ONDERZOEK

We adviseren deze deelvraag in de huidige vorm op te nemen in het onderzoek en echt alleen toe te spitsen op de adviseursrol.

BELANGRIJKSTE BRONNEN:

- Insector (2014). *Bereidheid tot investeren in bestaande woningvoorraad door woningcorporaties*. Waddinxveen
- www.bbn.nl
- <http://www.rvo.nl/sites/default/files/Kosteneffectief%20verduurzamen%20bestaande%20woningbouw%20in%20Nederland.pdf>
- http://EnergieSprong.nl/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Tevreden_bewoners_D-EF-2-1433240342.pdf

1. DESKRESEARCH

DE ROL VAN AANNEMERS EN INSTALLATEURS (2)

V7. Welke rol kunnen de bouwers en installateurs aannemen om de verduurzaming vlot te trekken? (Verwacht de corporatie dat ze een rol aannemen? Wat verwacht de corporatie?)

GEVONDEN INFORMATIE

Deze deelvraag is diepgaand onderzocht door EnergieSprong^{2, 13}. Zij hebben in kaart gebracht hoe de bouwer de huurder kan motiveren tot investeren. De bevindingen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek én gesprekken met bewoners en aanbieders van een drietal renovatieprojecten van de EnergieSprong.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Bouw aan vertrouwen: dat is de sleutel;
- Persoonlijke benadering versus standaardisering: koester je contactmomenten, vermijd ze niet;
- Let op kwetsbare bewoners;
- Blijf afstemmen en communiceren;
- Zet concrete afspraken op papier;
- Voor de bewoner is de renovatie niet het einddoel, maar een nieuw begin;
- Gebruiksvriendelijkheid 'nieuwe woning' bepaalt de energieprestaties;
- Routines veranderen niet vanzelf;
- Monitor en evalueer gebruikersaspecten om lessen te leren;
- Stel een prestatiegarantie-contract op met aandacht voor gebruik, nazorg en begeleiding.

RUIMTE VOOR ONDERZOEK

Er zijn interviews afgenomen met 30 bewoners en vijf aanbieders. Het onderzoek geeft daarom al een goed beeld van de verwachtingen vanuit de huurders. De verwachtingen vanuit de corporaties zijn echter niet onderzocht. Op basis van deze bron zijn dan ook geen betrouwbare conclusies te trekken over de verwachtingen van de *corporaties* ten aanzien van de bouwers en installateurs.

We adviseren deze deelvraag in de huidige vorm op te nemen in het onderzoek en de verwachtingen van de huurders buiten beschouwing te laten.

BELANGRIJKSTE BRONNEN:

- http://EnergieSprong.nl/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Tevreden_bewoners_D_EF-2-1433240342.pdf
- http://energieling.nl/uploads/attachment/file/5/65/Uitgebreide_Samenvatting_BoB_rapportage_April_2014-1399989826.pdf

1. DESKRESEARCH

DE ROL VAN AANNEMERS EN INSTALLATEURS (3)

V8. Hoe werken de verhuurders nu samen met de bouwers en installateurs? (Welke rollen? Samenwerkingsverbanden?)

GEVONDEN INFORMATIE

We hebben geen volledige recente informatie over dit onderwerp kunnen vinden. De bouwers (aannemers) en installateurs worden in veel documentatie genoemd, maar daarin wordt verder niet uitgeweid over de rolverdeling.

- In het eerder genoemde rapport 'Tevreden Bewoners' van EnergieSprong (Platform31)² wordt wel de rol van de bouwer/installateur ná de verbouwing uitgewerkt. Hierbij gaat het dan vooral over de informatievoorziening en de uitleg over de geplaatste nieuwe installaties.
- In 2011 heeft Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van KWH¹⁴ een onderzoek uitgevoerd naar de ketensamenwerking in de corporatiesector. In dit onderzoek wordt diep ingegaan op de samenwerking en wat er goed en/of fout gaat. Enkele corporaties melden dat zij duurzaam samenwerken met aannemers bij het uitvoeren van reparatie en onderhoud. Ketensamenwerking bij de bouw van nieuwe woningen krijgt steeds meer aandacht. Op de verwachting van de samenwerking wordt niet diep ingegaan. Het onderzoeksverslag is wel goed te gebruiken als input voor de checklist van fase 2 van het onderzoek van Bouwend Nederland.
- In het rapport van het O&O fonds (Insector)¹⁰ wordt kort aangestipt dat bij grootschalige renovatie het installatiebedrijf het primaire aanspreekpunt voor de huurders zou kunnen zijn. Corporaties met weinig woningen met dergelijke installaties zien deze rol niet. Sommige corporaties werken juist samen met consortiums of met een aannemer die werk uitbesteedt. Dit onderdeel is echter zo beknopt aangestipt dat we adviseren dit in het onderzoek van Bouwend Nederland nogmaals, zij het op een andere manier, te onderzoeken.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Op basis van deze bronnen zijn nog geen betrouwbare conclusies te trekken.

RUIMTE VOOR ONDERZOEK

We adviseren deze deelvraag in de huidige vorm op te nemen in het onderzoek en uit te breiden met specifieke vragen over ketensamenwerking en de verwachtingen tussen de bouwers/installateurs en de verhuurders.

BELANGRIJKSTE BRONNEN:

- http://EnergieSprong.nl/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Tevreden_bewoners_DEEF-2-1433240342.pdf
- <http://www.kwh.nl/uploads/files/1/Rapportage%20KWH%20Onderzoek%20Ketensamenwerking%20Corporatiesector%20DEF.pdf>
- Insector (2014). Bereidheid tot investeren in bestaande woningvoorraad door woningcorporaties. Waddinxveen



Hoofdstuk 2

KWALITATIEF ONDERZOEK - VERHUURDERS

2. KWALI - VERHUURDERS

FINANCIËLE SITUATIE VAN DE VERHUURDERS - VERDIENMODEL

De ondervraagde woningbouwcorporaties hebben minimaal 2.000 verhuureenheden in eigendom. Een grote woningbouwcorporatie heeft er bijna 70.000. De commerciële vastgoedverhuurder heeft ongeveer 30.000 woningen.

De corporaties zijn voornamelijk gericht op sociale woningbouw. De woningbouwcorporaties hebben het financieel nog steeds zwaar, hoewel het ergste wat dit betreft achter de rug lijkt. Enerzijds hebben reorganisaties geleid tot kostenbesparingen, anderzijds heeft de verkoop van woningen het nodige geld in het laatje gebracht. Ook wordt gekozen om oude woningen die niet meer aan bepaalde eisen voldoen, te slopen: in dit soort woningen moet zoveel geïnvesteerd worden dat het onmogelijk nog rendabel kan zijn deze woningen in bezit te houden. Een van de corporaties geeft aan dat zij, ondanks de financiële tegenwind, de laatste jaren veel geïnvesteerd heeft in de woningvoorraad, onder andere in nieuwbouw op door de gemeente aangewezen plekken. Deze corporatie geeft aan dat de prioriteit nu ligt bij het verstevigen van de liquiditeitspositie, omdat ze nu niet voldoet aan de criteria die de banken hen opleggen.

De commerciële verhuurder geeft aan dat het beleid (alleen) gericht is op het verdienen van geld, onder ander door de leegstand te minimaliseren. Om een maximale huur te kunnen vragen dienen de woningen up-to-date worden gehouden. Daarnaast is het de kunst om woningen te verkopen op het juiste moment.

2. KWALI - VERHUURDERS

BELANG DUURZAAMHEID

Verduurzaming lijkt geen thema te zijn dat bovenaan de prioriteitenlijst van de woningbouwcorporaties staat. Dit heeft aan de ene kant te maken met het gebrek aan financiële mogelijkheden van de corporatie om hierin te investeren en aan de andere kant met praktische hobbels: het is lastig om grote verduurzamingsprojecten uit te voeren omdat huurders zitten waar ze zitten (er is voor hen geen tijdelijk alternatief voorhanden).

Als men duurzaamheid al op de agenda heeft staan, dan vooral vanuit een pragmatische invalshoek. Efficiency is leidend (als er echt iets aan de woningen gedaan moet worden, dan kan besloten worden om dat duurzaam te doen), beslist niet de intrinsieke motivatie om de planeet te redden. Daarmee is overigens niet gezegd dat duurzaamheid een volstrekt onbelangrijk thema wordt gevonden: dat is namelijk niet zo. Wooncomfort en beheersing van de woonkosten bepalen echter in veel sterkere mate dan verduurzaming de besluitvorming bij woningbouwcorporaties.

Geen van de woningbouwcorporaties is proactief als het gaat om de verduurzaming van de woningvoorraad. Pas als de huurdersvereniging erom vraagt, wordt het thema geagendeerd. Het is niet gebruikelijk om wat dit betreft in te gaan op verzoeken van individuele huurders, behalve als het om echt noodzakelijke of relatief kleine aanpassingen in de woning gaat die een duurzame keuze verantwoord maken (zoals het verwijderen van een gaskachel of geiser). De keuze om al dan niet te verduurzamen hangt niet alleen samen met de mate waarin erom gevraagd wordt, maar is soms ook een strategische keuze. Een corporatie die over dertig jaar een deel van de huidige woningen wil verkopen, doet er mogelijk verstandig aan om nu al te verduurzamen: dat is dan een investering die zichzelf wel terugverdient.

2. KWALI - VERHUURDERS

BELANG DUURZAAMHEID II

Uiteindelijk draait het toch allemaal om het financiële plaatje: verduurzaming kost geld en dat geld is er niet (noch voor bestaande woningen, noch voor nieuwbouw). Bovendien willen huurders graag goedkoper wonen en dat gaat nu eenmaal niet samen met verduurzaming, zo is de heersende opinie. De verwachting dat de financiële situatie van de corporaties op korte termijn zo rooskleurig is dat men gemakkelijk kan investeren in verduurzaming wordt naar het rijk der fabelen verwezen: het duurt zeker nog tien tot vijftien jaar voordat corporaties echt iets kunnen doen aan verduurzaming, zo is de heersende opinie.

Op basis van bovenstaande zou de gedachte dat er helemaal niets gebeurt op dit terrein gemakkelijk kunnen postvatten, maar dit is een misvatting. Een van de corporaties gaf bijvoorbeeld aan samen te werken met een aantal tuinders uit de buurt. De warmte die deze tuinders over hebben wordt onder andere ingezet voor de verwarming van ongeveer 470 woningen. Er wordt dus geen gas meer gebruikt. Een andere corporatie stelt dat áls men renoveert men altijd energielabelsprongen terugziet.

Twee corporaties geven aan dat het aantal woningen dat in meer of mindere mate verduurzaamd is, ligt tussen 50% en 60%. Een corporatie geeft aan dat dit aandeel veel lager is. Deze corporatie heeft bijna alleen maar gestapelde woningen. Dit maakt verduurzaming extra gecompliceerd: aannemers bijvoorbeeld hebben hiermee onvoldoende ervaring.

De commerciële verhuurder redeneert, veel meer nog dan de woningbouwcorporaties, vanuit het rendement voor de organisatie en het commerciële gewin. De verhuurder heeft geen sociale taak, maar wil onder aan de streep gewoonweg geld verdienen. Verduurzaming van de woningvoorraad (waarbij gedacht wordt aan isolatie en energiebesparing) moet beslist niet te ver doorslaan en is alleen opportuun als het gaat om panden die goed renderend zijn. Wanneer het (nog) niet nodig is om te verduurzamen, wordt dat niet gedaan. In die zin neemt de commerciële verhuurder een afwachtende houding aan: ontwikkelingen op dit vlak gaan bovendien zo snel dat het kan lonen om de ontwikkelingen nog even aan te zien. Verduurzaming wordt wel als een mogelijk PR-instrument beschouwd: “kijk ons eens...”.

2. KWALI - VERHUURDERS

ENERGIELABEL B EN DRIEKAMERMODEL

Energielabel B

In 2020 moet de woningvoorraad van woningbouwcorporaties gemiddeld energielabel B hebben. Deze door de overheid uitgesproken ambitie lijkt vooralsnog in schoonheid te sterven. Woningbouwcorporaties noemen het streven 'niet haalbaar' en 'onrealistisch'. Hierbij wordt enerzijds geredeneerd vanuit de huurder en anderzijds vanuit de overheid.

Een woning met energielabel B is onwenselijk voor een deel van de huurders omdat zij de nieuwe huurprijs (die door de verduurzaming hoger wordt) niet kunnen ophoesten. Door de verhoging kan de huur boven de sociale grens uitkomen, waardoor men een te kleine sociale voorraad behoudt. Men vindt woningen met energielabel B soms ook niet 'passen' bij de huurders (gelet op hun achtergrond). Bovendien: waarom streven naar energielabel B als energielabel C volstaat, en label C voldoet aan de wensen van de huurders? Energielabel A is dan helemaal een brug te ver.

De overheid dwingt woningbouwcorporaties – naar hun eigen zeggen – in een onmogelijke spagaat door in 2020 te streven naar een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B: enerzijds moeten corporaties veel geld afdragen aan het Rijk, anderzijds worden door de overheid eisen gesteld die woningbouwcorporaties veel geld kosten (verduurzaming).

DrieKamerModel

Het DrieKamerModel is een aanpak die corporaties ondersteunt in transparante besluitvorming en communicatie over strategische, financiële keuzes tussen maatschappelijke taken, renderend vastgoed en een financieel gezonde organisatie.

Binnen de corporaties wordt wisselend gereageerd op het model. Een van de corporaties geeft onomwonden aan nooit van het model gehoord te hebben en het – zo op het eerste gezicht – niet van toepassing te vinden op corporaties die actief zijn in grote steden ('liever met de poten in de modder'). Twee corporaties geven aan actief aan de slag te zijn met het DrieKamerModel en het als strategisch instrument te gebruiken voor het bepalen van hun beleid.

2. KWALI - VERHUURDERS

SAMENWERKING MET ANDERE PARTIJEN EN EXTERNE DRUK

Samenwerking met andere partijen

De grotere woningbouwcorporaties kiezen eerder voor het samenwerken met een aantal grote partijen (bouwbedrijven, aannemers) dan de kleinere corporaties. Bovendien gaan de grotere corporaties langjarige contracten aan. De partijen waarmee wordt samengewerkt zijn via een pitch geselecteerd. De kleinere corporaties werken bij voorkeur samen met lokale partijen. Bij heel grote klussen kan dit niet altijd, omdat lokale partijen dan niet voldoende kennis of capaciteit in huis hebben.

Meestal echter gaat het bij de kleinere corporaties om relatief kleine projecten of projecten die in fases kunnen worden opgedeeld (waarmee ze beter behapbaar worden), dan wel om projecten met een eenvoudig karakter ('ouderwets timmerwerk'). Sommige corporaties schrijven voor deze projecten elke keer opnieuw een pitch uit, andere corporaties werken met een vaste pool van bedrijven. In het laatste geval is het werk 'op afroep'. Wanneer het om projecten gaat waaraan verschillende disciplines moeten werken, wordt een bouwkundig aannemer aangesteld die op zijn beurt de onderaannemers aanstuurt.

Externe druk

Corporaties ervaren veel druk van buitenaf: aan de ene kant van de gemeente, aan de andere kant van de rijksoverheid. Gemeenten willen veel, maar hebben geen middelen om te investeren. De druk die gemeenten uitoefenen betreft vooral het verduurzamen van bestaande woningen en het initiëren van nieuwbouw, waarvoor – in beide gevallen – het geld bij de corporaties ontbreekt. Daarnaast worden in de ogen van corporaties onrealistische eisen gesteld, zoals het reeds genoemde energielabel B. Verder hebben woningbouwcorporaties te maken met een woud aan regels, die bovendien vaak tegenstrijdig zijn. Regels veranderen telkens weer, hetgeen het onmogelijk maakt om als corporatie een langetermijnvisie te ontwikkelen. De huurwetgeving staat verandering in de weg.

Ten slotte heeft men bij corporaties de indruk dat de overheid met twee maten meet, zeker als het om duurzaamheid gaat: het Ministerie van Economische Zaken pleit voor het plaatsen van zonnepanelen, terwijl het Ministerie van Financiën en de Belastingdienst er geld mee wil verdienen. Meer in het algemeen heerst het gevoel dat 'de politiek' moppert dat er geen nieuwe woningen worden gebouwd, maar dat ze tegelijkertijd de portemonnee van de corporaties leegtrekken.



Hoofdstuk 3

KWALITATIEF ONDERZOEK - HUURDERS



Hoofdstuk 3.1

HUURDERS – CORPORATIE

3.1 HUURDERS - CORPORATIE

TEVREDENHEID WONING EN BELANG DUURZAAMHEID

Het gemiddelde cijfer voor hun eigen woning is een 7,5. Wat opvalt: vijf van de negen huurders zijn (zeer) ontevreden over hun huurbaas. Dit gaat in vier gevallen om Rochdale en één geval om Ymere. Er is sprake van achterstallig onderhoud. Verhuurder wordt als “laks” gezien. Dit bepaalt in belangrijke mate het gesprek. Kwaliteit van wonen wordt bepaald door: comfort in de woning, ruimte van de woning, locatie van de woning, burens (onder andere de mate waarin men geluidsoverlast ervaart) en de veiligheid van de woning. Wat in de beoordeling van het wonen ook meespeelt, is hoe vaak men thuis is.

*“Ik geef mijn woning een negen. De woning heeft een plat dak, anders had ik een tien gegeven.
Dan zou ik meer ruimte gehad hebben”*

*“De kozijnen zijn kapot. En met storm gaan mijn ramen hol en bol staan. Dus dat is echt niet goed.
Maar Rochdale komt pas als het écht kapot is”*

“Ik geef mijn woning een 6,5. De woning is heel mooi, maar de communicatie met Ymere is altijd lastig”

Gevraagd naar het belang van het thema duurzaamheid ten opzichte van andere maatschappelijke thema's scoort duurzaamheid een positie in het midden. Het thema duurzaamheid wordt door vijf huurders genoemd in de top drie van maatschappelijk relevante thema's.

3.1 HUURDERS - CORPORATIE

BETEKENIS VAN HET BEGRIP DUURZAAMHEID

Dat duurzaamheid een lastig begrip gevonden wordt, blijkt uit de uiteenlopende interpretaties van duurzaamheid. Sommigen associëren het begrip met (het tegengaan van) verspilling of heel praktische zaken als het niet aanzetten van de verwarming als het niet nodig is / niet onnodig lang douchen. Ook wordt het begrip in verband gebracht met een aantal 'praktische ingrepen' die men in de woning heeft doorgevoerd, zoals het vervangen van de stortbak en het aanbrengen van dubbel glas. Anderen zoeken het veel meer in het maken van bewuste keuzes, daarbij rekening houdend met de omgeving en met de toekomst. Zij refereren daarbij onder andere aan het plaatsen van zonnepanelen, het goed isoleren van de woning en het installeren van een warmtepomp.

Er klinken ook kritische geluiden ten aanzien van duurzaamheid; zo wordt het door een respondent een 'loze kreet' genoemd (veelvuldig gebruik maakt achterdochtig, net als in zijn optiek het begrip 'ambachtelijk' of de frase 'goed voor het milieu'). Samenvattend kunnen we stellen dat duurzaamheid regelmatig in verband wordt gebracht met milieu. In een breder verband gaat het om het maken van bewuste keuzes, geen verspilling en 'rekening houden met'.

"Ik vind 'duurzaam' een vage term. Het is een verzamelterm die straks niks meer waard is. Vroeger was het 'milieu'. Het is net zoiets als 'ambachtelijk' in een reclame. Het verliest zijn waarde"

"Ik heb zo'n vreselijk slechte woning. Het enige dat ik aan duurzaamheid kan doen, is aan de lampen denken. Voor de rest is het een tochthuis"

"Ik probeer mijn verwarming niet aan te doen als het niet nodig is. Ik heb gewoon een deken en warme kleding. Ik wil zo min mogelijk stoken"

3.1 HUURDERS - CORPORATIE

DUURZAAMHEID VAN DE EIGEN WONING

Wat betreft duurzaamheid met betrekking tot de woning denken huurders vooral aan dubbele beglazing, een slimme thermostaat, lampen, het gebruik van duurzame materialen, apparaten met een energielabel, isolatie van muren en vloeren, zonnepalen, de (eerder genoemde) warmtepomp en het besparen van geld.

Ongeveer de helft van de deelnemers aan de groepsdiscussie geeft aan in een 'energiezuinige' woning te leven. Bij het zoeken naar een nieuwe woning lijkt duurzaamheid van ondergeschikt belang. De beschikbaarheid, de woning zelf en de locatie worden veel belangrijker gevonden in het keuzeprocés. Dit geldt ook voor de betaalbaarheid van de woning. Als men überhaupt de keuze zou hebben uit meerdere woningen rijst de vraag hoe men op duurzaamheid zou kunnen selecteren. Het lijkt voor deze groep een non-issue. Nogal wat huurders hebben namelijk het gevoel "gevangen" te zitten: als men al zou willen verhuizen, dan valt er weinig te kiezen, zo wordt gesteld. Duurzaamheid als keuzecriterium lijkt een luxe probleem te zijn.

"In een ideale wereld is duurzaamheid misschien een item als je gaat verhuizen. Niet in Amsterdam"

"Ik wil liever een leuke buurt. Eerst een leuk huis en dan zien we wel hoe het erbij staat"

*"In de toekomst gaat het wel die kant op denk ik (dat duurzaamheid een thema wordt, RF).
Maar ook dan blijf je afhankelijk van de markt"*

3.1 HUURDERS - CORPORATIE

BARRIÈRES OM TE INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Het algemene idee is dat de verhuurder verantwoordelijk is voor het verduurzamen van de woning. Het is immers haar eigendom. Zelf investeren in duurzaamheid van de eigen woning is (in eerste instantie) volstrekt niet bespreekbaar. Daarvoor koestert men teveel negatieve gevoelens jegens de woningbouwcorporatie. Deze gevoelens lijken diepgeworteld. Het sentiment is vooral dat de woningbouwcorporatie eerst maar eens moet zorgen dat de basis op orde is voordat men overgaat tot verduurzaming van de woning. Men geeft onomwonden aan niet te investeren ('nog geen cent') omdat het niet om een eigen woning gaat.

De winst van de verduurzaming van de woningen verdwijnt in de zakken van de corporatie, zo is de heersende opinie: als huurder word je er niet wijzer van. Als je investeert, doe je dat vooral voor degenen die de woning na jou zullen gaan huren en waarom zou je betalen voor een ander? Los van het feit dat men vindt dat de corporatie eerst moet zorgen voor een fatsoenlijke woning (duurzaam of niet) vindt men de verduurzaming hoe dan ook primair een taak van de verhuurder.

De barrières om als huurder te investeren in duurzaamheid van de woning laten zich als volgt samenvatten:

- *What's in it for me?* De huurder ziet niet welk voordeel hij of zij zelf heeft;
- Investeren in duurzaamheid kost geld. Het duurt lang voordat dit terugverdiend wordt;
- Als huurder betaal je aan het eigendom van een ander; het is immers niet de eigen woning;
- Wat als de huurder de woning verlaat of moet verlaten: dan is zijn of haar investering weg;
- Huurders zien hun woning slechts als tijdelijk;
- Er zit een addertje onder het gras: de verhuurder zal de huur verhogen.

***“Het is je eigen huis niet. Binnen zorg ik wel dat het goed zit.
Maar ik ga geen dubbeltje uitgeven aan isolatie. Want dat is van hen”***

***“Ik betaal elk jaar huurverhoging, maar er gebeurt niks.
Zelf kan ik niet investeren in duurzaamheid, want ik heb het geld niet”***

3.1 HUURDERS - CORPORATIE

OPLOSSINGEN OM TE INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Na enig wikken en wegen en het uitwisselen van verschillende argumenten staat men open voor verduurzaming van de woning als het rendement voor de huurder zelf oplevert (aantoonbaar!), bijvoorbeeld in de vorm van belastingaftrek. Op de vraag welke garanties men van de woningbouwcorporatie nodig heeft om wel te investeren in duurzaamheid van de woning geeft men aan dat men op basis van gelijkwaardigheid met de corporatie aan tafel zou moeten zitten. Het moet volstrekt inzichtelijk zijn wat de (financiële) voordelen zijn voor zowel de huurder als verhuurder. Samengevat zouden we kunnen stellen dat men alleen wil investeren als het (zeker) wat oplevert, zonder verdere verplichtingen. De manier waarop de corporatie met de huurders in gesprek gaat over verduurzaming lijkt cruciaal: gelijkwaardigheid is het sleutelwoord. Huurders mogen niet het gevoel krijgen dat de verduurzaming van de woning alleen gebeurt om de kas van de corporatie te spekken. Men gaat graag persoonlijk in gesprek met de corporatie over dit onderwerp en wordt bij voorkeur niet per brief over dit soort onderwerpen geïnformeerd (de brief is alleen om afspraken zwart op wit te zetten).

Oplossingsrichtingen waaraan huurders denken om uiteindelijk misschien (toch) te investeren in duurzaamheid laten zich als volgt samenvatten:

- De mogelijkheid om de woning met korting te kopen;
- De gemaakte kosten voor verduurzaming aftrekbaar maken van de belastingen;
- Een transparante voorspiegeling wat het rendement voor de huurder is;
- Samen (met het huizenblok bijvoorbeeld) werken aan een plan voor verduurzaming;
- Persoonlijke benadering van de verhuurder wanneer zij plannen heeft (gelijkwaardigheid);
- Eerlijke verdeelsleutel van energie (niet betalen voor de onderburen);
- Geen huurverhoging doorvoeren als de woning verduurzaamd is;
- Als huurder inzicht krijgt in het verdienmodel van de verhuurder;
- Als de huurder de woning verlaat, moet de verhuurder geld terugbetalen indien zij verdiend heeft aan de verduurzaming;
- Wederzijds vertrouwen tussen huurder en verhuurder.



Hoofdstuk 3.2

HUURDERS – COMMERCIEEL

3.2 HUURDERS – COMMERCIEEL

TEVREDENHEID WONING EN BELANG DUURZAAMHEID

Het gemiddelde cijfer voor de eigen woning is onder huurders bij een particuliere verhuurder een 8,0. (Nota bene: de vraag naar de tevredenheid over de eigen woning hebben we in diverse kwantitatieve onderzoeken al eens gesteld; het gemiddelde ligt daarbij altijd rond de 7,5 en 8,0). Zes van de negen respondenten geven aan vaak thuis te zijn.

Gevraagd naar het belang van het thema duurzaamheid te midden van andere thema's scoort duurzaamheid ook in deze groep een positie in de middenmoot (gemiddeld op plaats 5,5 van 12), hoewel het thema maar door twee huurders in de top drie genoemd wordt.

“Ik woon al 16 jaar in Amsterdam. Ik geef mijn woning een negen. Ik huur van een particulier, zo’n pandjesman”

“Ik woon in De Baarsjes, op de eerste etage. Ik geef krap een zes voor het huis. Ik huur van een huisjesmelker”

“Ik woon in Amstelveen, bij het oude stadshart. Ik geef mijn woning een 9,5. Ik huur bij Eigen Haard ”

3.2 HUURDERS – COMMERCIEEL

BETEKENIS VAN HET BEGRIP DUURZAAMHEID

Ook deze groep heeft moeite om te definiëren wat onder duurzaamheid wordt verstaan. Duurzaamheid in zijn algemeenheid heeft voor de huurders te maken met respect, hergebruik, duurzame producten en duurzame woningen. Hier wordt sneller dan in de eerste groep het begrip duurzaamheid geassocieerd met wonen / de woning. Associaties die genoemd worden zijn onder andere hergebruik van materialen, het respect voor alles wat leeft, alsmede het nemen van en teruggeven aan de natuur (een respondent geeft aan dat er veel meer wordt genomen dan er wordt teruggegeven; dit baart zorgen).

Duurzaamheid wordt ook geassocieerd met 'kost (onnodig) veel geld': duurzaamheid 'wil je wel, maar doe je (om die reden) niet'. Bij duurzaam denkt men verder aan FSC-hout, tweedehands spullen en het zorgvuldig omspringen met het gebruik van water (of het gebruiken van regenwater). Eén huurder geeft aan erg met het thema duurzaamheid bezig te zijn. Anderen geven aan dat het thema wel belangrijk is, maar dat men soms "vergeet" ernaar te leven.

“Duurzaamheid is onnodig duur. Daarom houdt het me niet bezig. Verschillende partijen willen er meer van plukken dan nodig is. Ik heb het gevoel dat er misbruik van me wordt gemaakt”

“Aan de ene kant let ik erop dat ik geen plastic verpakkingen koop bij de supermarkt. En scheid ik mijn afval. Maar aan de andere kant tank ik ook mijn auto vol om lekker te scheuren”

“Het baart mij veel zorgen hoe mensen omgaan met natuur en milieu. Er wordt veel gehaald en maar weinig gegeven”

3.2 HUURDERS – COMMERCIEEL

DUURZAAMHEID VAN DE EIGEN WONING

Over de vraag of men een duurzame woning heeft zijn de meningen verdeeld. Dit heeft enerzijds te maken met de staat van de woning (slechte kozijnen, etc.), maar anderzijds ook met de invulling die men aan het begrip duurzaamheid geeft. Waar de ene respondent aangeeft een zeer duurzame woning te hebben vanwege de isolatie en het type wasmachine, geeft een andere respondent aan dat duurzaamheid juist 'een stapje verder' gaat.

Wat betreft duurzaamheid met betrekking tot de woning denken deze huurders vooral aan duurzame apparaten, isolatie, lampen, een slimme thermostaat, het beperken van energieverbruik, het gebruik van duurzame materialen, zonnepalen, het hergebruik van materialen en de HR-ketel. Drie van de negen huurders geven aan dat hun woning (redelijk) duurzaam is (lees: geïsoleerd).

De rol van de verhuurder speelt ook hier een rol, zij het in veel minder sterke mate dan in de eerste groep. Maar ook deze huurders hebben ervaring met verhuurders die geen maatregelen willen nemen. Dus zijn ook hier kritische geluiden te horen als 'de eigenaar laat de huurders zitten' en 'ik heb het gevoel aan mijn lot overgelaten te worden'. En ook in deze groep is men van mening dat er weinig te kiezen valt, dat men al blij moet zijn dat men een woning heeft.

Dat er enerzijds minder boosheid over de verhuurder is dan onder huurders van een woningbouwcorporatie en dat anderzijds de acceptatie door de huurder van de verhuurder groter is, is te verklaren door het gegeven dat huurders in deze groep hun woning vaker als 'tijdelijk' aanmerken. Kopen is voor hen een optie die op (korte of middellange) termijn zeker haalbaar is. Deze groep huurders is gemiddeld ook wat jonger dan de ondervraagde huurders bij een woningbouwcorporatie ("dan maak je je niet al te druk") en wat hoger opgeleid.

Een respondent geeft aan serieus overwogen te hebben om bepaalde maatregelen te nemen om de woning te verduurzamen. Hij heeft een kosten-batenanalyse gemaakt, maar deze pakte in zijn geval onvoordelig uit. De terugverdientijd van bepaalde maatregelen had hij becijferd op 15 jaar en dat 'is te ver weg'.

Indien men op zoek zou gaan naar een nieuwe woning is duurzaamheid geen aspect waar op wordt gelet. Het gaat bij de selectie van een woning vooral om de ruimte, de prijs, de buurt, de aanwezigheid van een tuin of dakterras, alsmede minimale geluidsoverlast.

3.2 HUURDERS – COMMERCIEEL

BARRIÈRES OM TE INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Ook in deze groep overheerst het gevoel dat men zelf niet zou investeren in duurzaamheid al is men daar iets minder stellig is dan bij de eerste groep. Dit heeft wellicht te maken met het feit dat men over de verhuurder in deze groep veel milder oordeelt dan in de eerste groep. Desalniettemin wordt ook hier teruggekoppeld dat men niet zou investeren omdat de woning niet 'van jezelf' is. Je hebt in je positie als huurder niets te eisen, omdat je geen eigenaar bent. Ook overheerst het gevoel dat investeringen niet snel zullen worden terugverdiend. Men veronderstelt dat de huurprijs zal stijgen bij het nemen van energiezuinige maatregelen en de investering dus niet terug te (kunnen) verdienen. Bovendien hangt het al dan niet investeren in verduurzaming ook samen met het feit of men inclusief of exclusief energiekosten huurt. Een respondent heeft overwogen de woning te verduurzamen, niet omdat men duurzaamheid an sich zo belangrijk vindt, maar omdat het woongenot ermee zou worden vergroot en de energierekening zou worden verlaagd. Uiteindelijk bleek de investering te groot voor de waarde van de woning.

De barrières om als huurder van een particuliere verhuurder te investeren in duurzaamheid van de woning laten zich als volgt samenvatten:

- De woning is niet het eigendom;
- Het is met name de verhuurder die voordeel heeft van de investeringen door de huurder;
- Het duurt te lang voordat de investering wordt terugverdiend door de huurder;
- Niet alle huurders, maar wel een meerderheid heeft niet het idee dat er met verduurzaming 'plussen' te halen zijn (het draagt niet bij aan een groter wooncomfort);
- Het onderwerp interesseert de huurders niet: de woning is maar tijdelijk.

“Als je gaat huren, is duurzaamheid niet mijn ding. Bij een koopwoning speelt het veel meer”

“Dubbel glas vergroot niet mijn woongenot. Ik ben daar dus niet zo mee bezig”

“Ik investeer niet in verduurzaming. Je wilt niet je hele leven in deze huurwoning wonen”

3.2 HUURDERS – COMMERCIEEL

OPLOSSINGEN OM TE INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Na intensief overleg over de voor- en nadelen van verduurzaming ontstaan verschillende ideeën die investeren in verduurzaming misschien wel interessant maken. Dat zou een huurkorting kunnen zijn (op de korte termijn) of het niet doorbelasten van een huurverhoging voor een bepaalde periode (genoemd worden 3, 5 of 10 jaar). Ook worden als suggesties een subsidieregeling genoemd (met een instantie die bepaalt of je voor een dergelijke regeling in aanmerking komt), alsmede het idee om als huurder zelf de materialen voor de verduurzaming te leveren en de verhuurder de manuren.

Andere ideeën betreffen meer zekerheid over de contractduur (de verhuurder niet meer de mogelijkheid geven om de huurder uit te kopen) of – ter compensatie van de investering – de onderhoudskosten (bijvoorbeeld aan de zonnepanelen) voor rekening van de verhuurder laten komen. Samenvattend kunnen we stellen dat – meer dan in de eerste groep – de bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning in deze groep latent aanwezig is. Het woongenot, zo redeneert men, heeft – mits redelijk – ook een prijs ('je woont er wel'). Bovendien zullen de energiekosten dalen. Een ruime meerderheid vindt het – zo beschouwd – *in the end* redelijk om te investeren in duurzaamheid (een eigen investering van 20% wordt redelijk gevonden).

“Als wij investeren in verduurzaming, dan moet daar een korting op de huur tegenover staan, of de belofte dat de huur in de komende vijf jaar niet verhoogd wordt”

“Dat je een deal kan maken met de verhuurder dat de ene partij de arbeidskosten betaalt en de ander het materiaal”

“Een externe organisatie die beoordeelt hoeveel de verduurzaming kost en die onderzoekt wat de mogelijkheden zijn. Een onafhankelijke website waarop je de kosten van verduurzaming kunt berekenen”

3.2 HUURDERS – COMMERCIEEL

OPLOSSINGEN OM TE INVESTEREN IN VERDUURZAMING II

Oplossingsrichtingen waaraan huurders denken om uiteindelijk misschien (toch) te investeren in duurzaamheid laten zich als volgt samenvatten:

- Verhuurder mag vijf jaar lang geen huurverhoging doorberekenen;
- Van overheidswege afdwingen dat woningen goed geïsoleerd moeten zijn;
- Een huurverlaging doorvoeren in ruil voor investering in verduurzaming van de woning;
- Het samen delen van de kosten die gemoeid zijn met de verduurzaming;
- Het verstrekken van een renteloze lening indien geïnvesteerd wordt in duurzaamheid;
- Het ontvangen van subsidie indien geïnvesteerd wordt in duurzaamheid;
- Een onafhankelijke organisatie (een toezichthouder) in het leven roepen die doorrekent wat de verduurzaming oplevert (betrouwbaarheid).
- De huurder financieel compenseren wanneer hij of zij – eerder dan gedacht – de woning verlaat;
- De huurder zekerheid geven dat hij of zij de woning niet hoeft te verlaten als geïnvesteerd is in duurzaamheid;
- De verhuurder onderhoudskosten laten betalen als de huurder investeert in duurzaamheid;
- Een website over mogelijkheden van verduurzaming van de woning lanceren;
- De huurder actief laten benaderen door de verhuurder over de (on)mogelijkheden van verduurzaming.

Indien men informatie over het onderwerp zou willen ontvangen lijkt de verhuurder of de makelaar in eerste instantie de meest aangewezen partij een en ander te communiceren. Ook de overheid, een huurdersvereniging of overkoepelend orgaan worden genoemd.



Hoofdstuk 4

KWANTITATIEF ONDERZOEK - VERHUURDERS

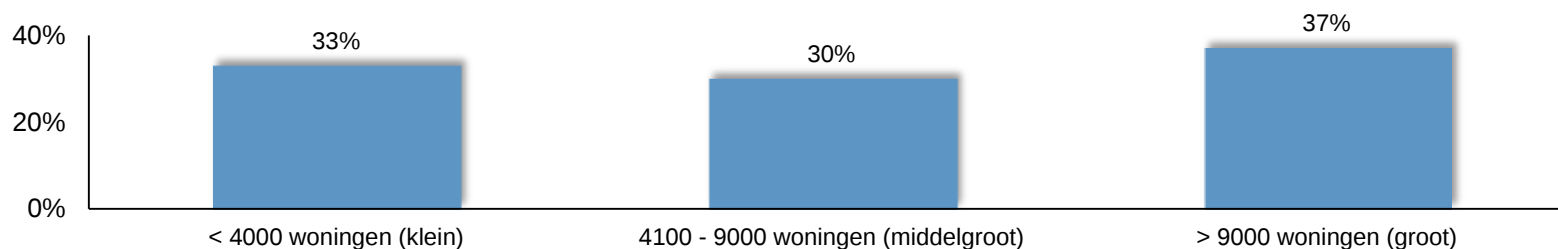
4. KWANTI - VERHUURDERS

WONINGVOORRAAD

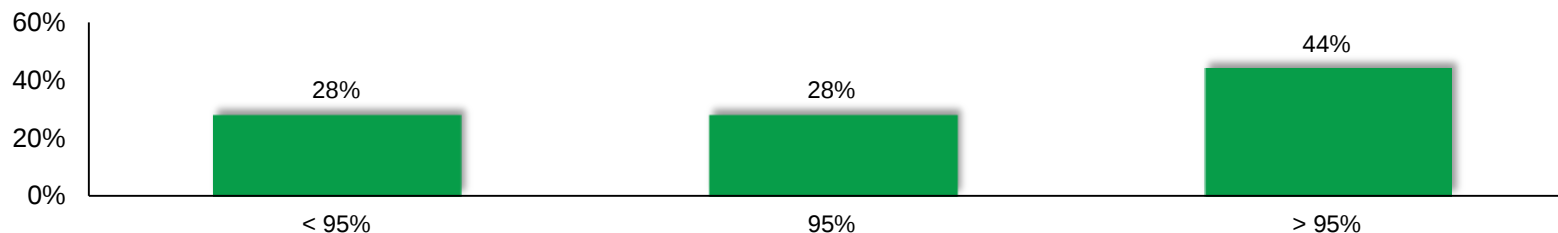
- A. Hoe groot is uw woningvoorraad?
B. Wat is hiervan het percentage sociale huurwoningen?

In het onderzoek hebben we onderscheid gemaakt naar kleine, middelgrote en grote woningbouwcorporaties. Onder 'klein' verstaan we corporaties met minder dan 4.000 woningen in hun voorraad, onder 'middelgroot' corporaties met 4.000 tot en met 9.000 woningen en onder 'groot' corporaties met meer dan 9.000 woningen. We hebben eveneens onderscheid gemaakt naar het aandeel sociale huurwoningen en daarbij de volgende onderverdeling gehanteerd: minder dan 95%, 95% en meer dan 95%.

Groote woningvoorraad
Basis: totale steekproef (n=43)



Percentage sociale huurwoningen
Basis: totale steekproef (n=43)



4. KWANTI - VERHUURDERS

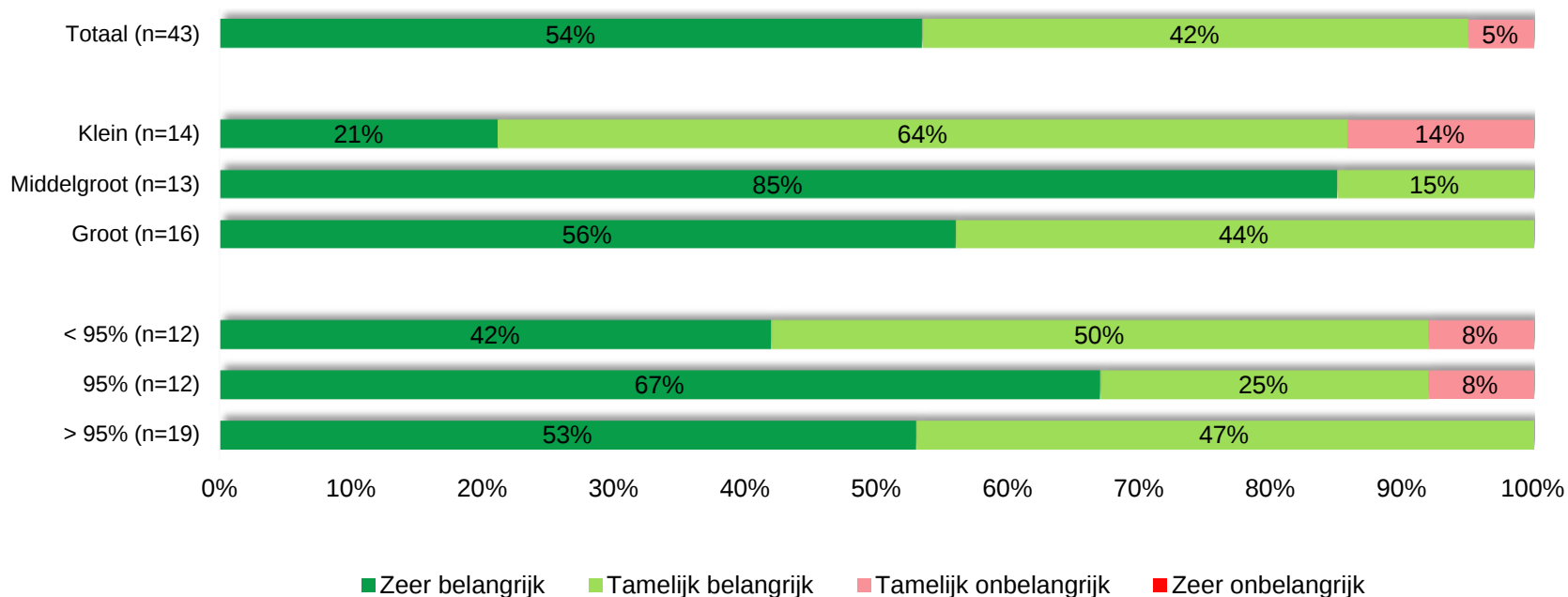
VERDUURZAMING WONINGEN

V1. In hoeverre staat (verdere) verduurzaming van de woningen op uw agenda? Is het thema voor u...

V2. Heeft u de woningvoorraad de afgelopen jaren helemaal of deels verduurzaamd?

Geen enkele van de verhuurders noemt 'verduurzaming van de woningen' een 'zeer onbelangrijk thema'. Ruim de helft van de verhuurders noemt het een 'zeer belangrijk thema' (54%), terwijl het voor circa twee op de vijf verhuurders een 'tamelijk belangrijk thema' is (42%). Met andere woorden: we kunnen stellen dat bijna alle verhuurders de 'verduurzaming van woningen' een in meer of mindere mate belangrijk vinden (96%). Geen enkele verhuurder geeft aan de woningvoorraad in de afgelopen jaren 'helemaal' te hebben verduurzaamd. Bovendien is het aandeel verhuurders dat nog helemaal niets heeft gedaan aan verduurzaming verwaarloosbaar klein (2%). Bijna alle verhuurders hebben de woningvoorraad in de afgelopen jaren 'deels' verduurzaamd (98%).

Thema verduurzaming woningen

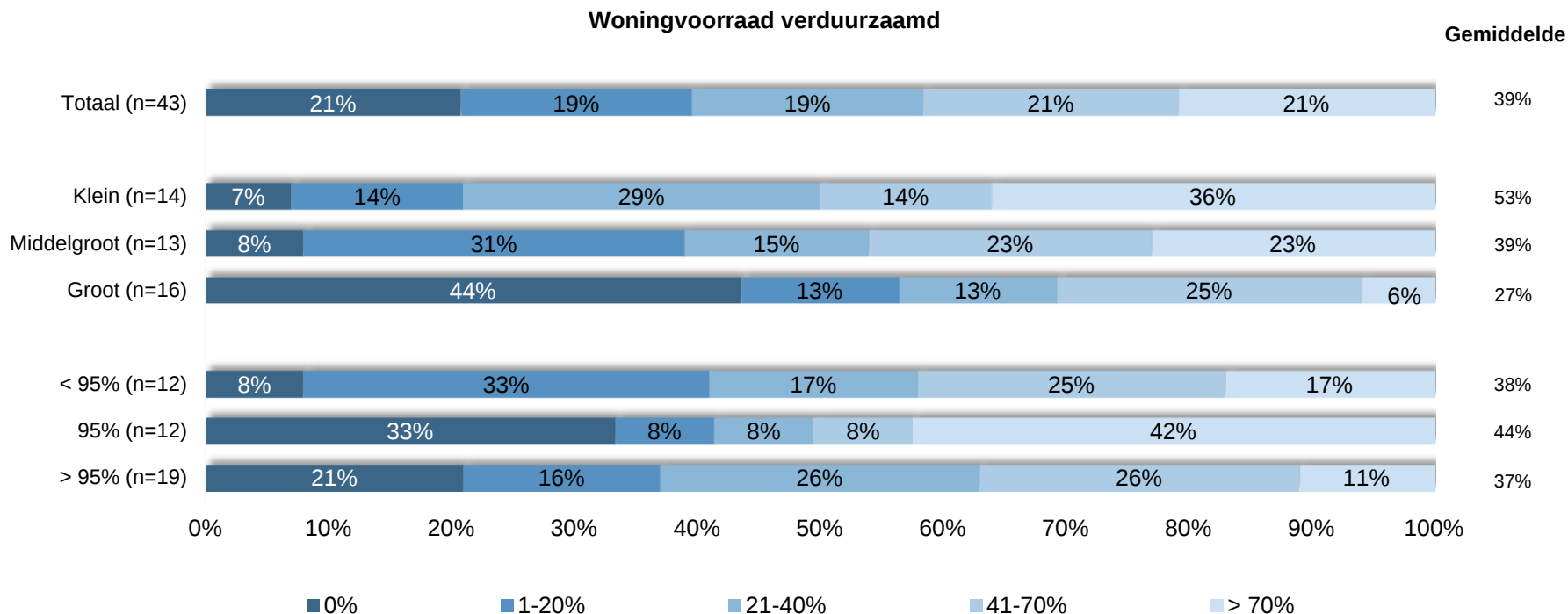


4. KWANTI - VERHUURDERS

AANDEEL WONINGVOORRAAD VERDUURZAAMD

V3A. In hoeverre is de huidige woningvoorraad verduurzaamd? Hoe groot is het aandeel van de woningen dat verduurzaamd is?

Ondanks het gegeven dat 2% van de verhuurders aangeeft in de afgelopen jaren helemaal niets te hebben gedaan aan de verduurzaming van de woningvoorraad geeft 21% dat het aandeel van de woningen dat verduurzaamd is op 0% ligt. Een even grote groep geeft aan dat het aandeel van de verduurzaamde woningen hoger is dan 70%. Gemiddeld genomen is 39% van de woningen verduurzaamd, waarbij geldt dat dit gemiddelde onder de kleinste corporaties 53%, onder de middelgrote verhuurders 39% en onder de grootste verhuurders 27%. We kunnen, met andere woorden en met enige voorzichtigheid (gezien de relatief kleine aantallen), stellen dat de verduurzaming van de woningvoorraad voornamelijk plaatsvindt bij de verhuurders met de kleinste woningvoorraad.



4. KWANTI - VERHUURDERS

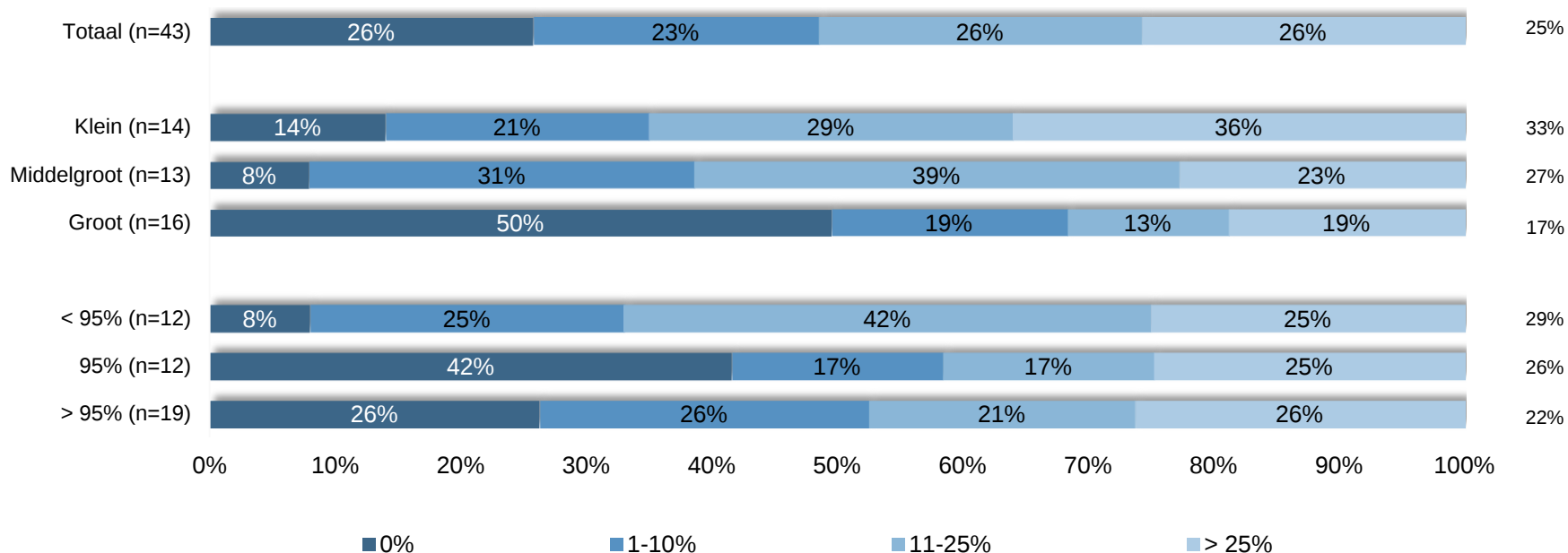
ENERGIELABEL OMHOOG

V3B. Wat is het percentage van de woningen die 1 tot 2 labelstappen omhoog hebben gemaakt?

Gemiddeld een kwart van de woningen heeft inmiddels een tot twee labelstappen omhoog hebben gemaakt (25%). Een ongeveer even groot aandeel van de verhuurders geeft aan dat geen enkele woning uit de voorraad vooralsnog een tot twee labelstappen omhoog heeft gemaakt (26%). Een even grote groep verhuurders geeft aan dat het aandeel woningen dat een tot twee labelstappen omhoog heeft gemaakt groter is dan 25%. Ook hier zien we een – licht – verband naar de grootte van de verhuurder: bij de kleine verhuurders heeft gemiddeld 33% van de woningen een tot twee labelstappen omhoog gemaakt. Onder de middelgrote verhuurders is dit aandeel 27% en onder de grote verhuurders 17%. Van de verhuurders waarvan minder dan 95% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen heeft 29% van de woningen een of twee labelstappen omhoog gemaakt. Dit aandeel neemt af tot 22% onder de verhuurders waarvan meer dan 95% van de voorraad uit sociale huurwoningen bestaat.

Energie-label omhoog met 1 of 2 labelstappen

Gemiddelde

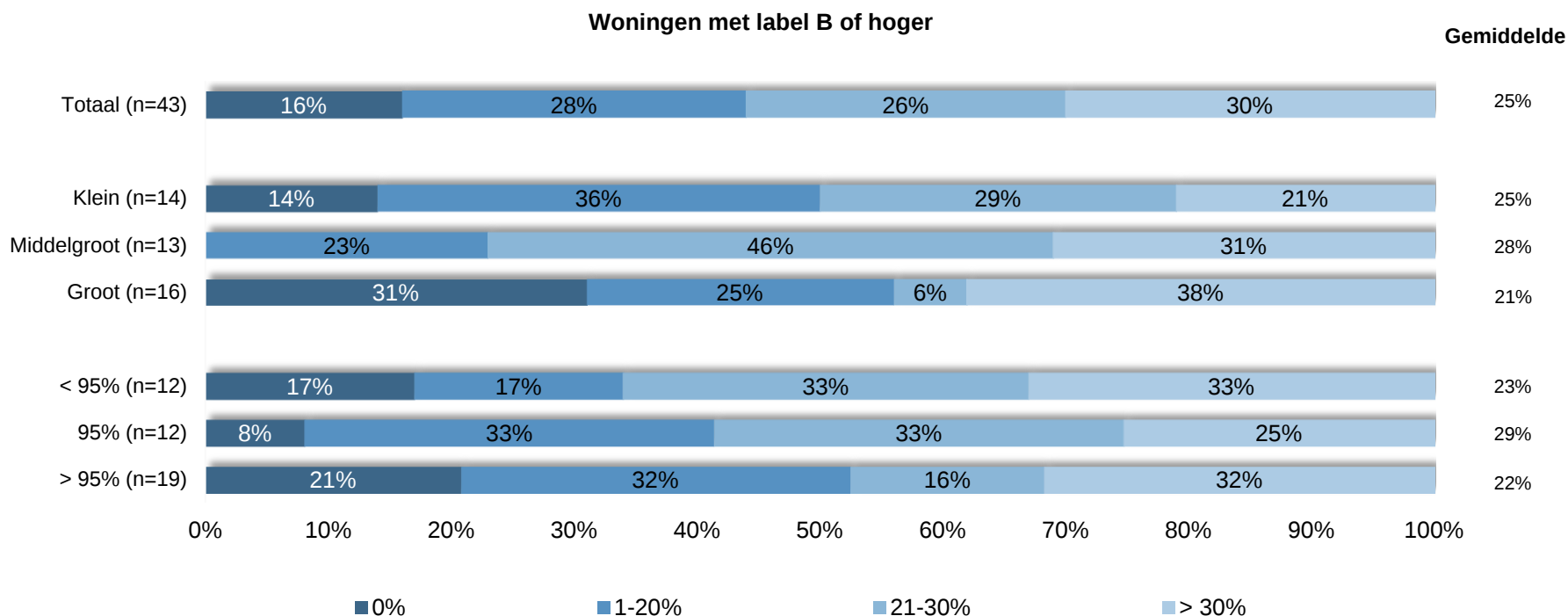


4. KWANTI - VERHUURDERS

ENERGIELABEL B OF HOGER

V3C. Wat is het percentage van de woningen met label B of hoger?

Een kwart van de woningen van de verhuurders heeft energielabel B of hoger (25%). Ongeveer een op de zes verhuurders heeft geen enkele woning in de voorraad met energielabel B of hoger (16%). Voor drie op de tien verhuurders geldt dat zij in meer dan 30% van hun woningen energielabel B of hoger hebben (30%). Dat meer dan 30% van de woningen energielabel B of hoger heeft geldt vooral voor de grote verhuurders (38%) en in iets mindere mate voor de middelgrote verhuurders (31%) en kleine verhuurders (21%).



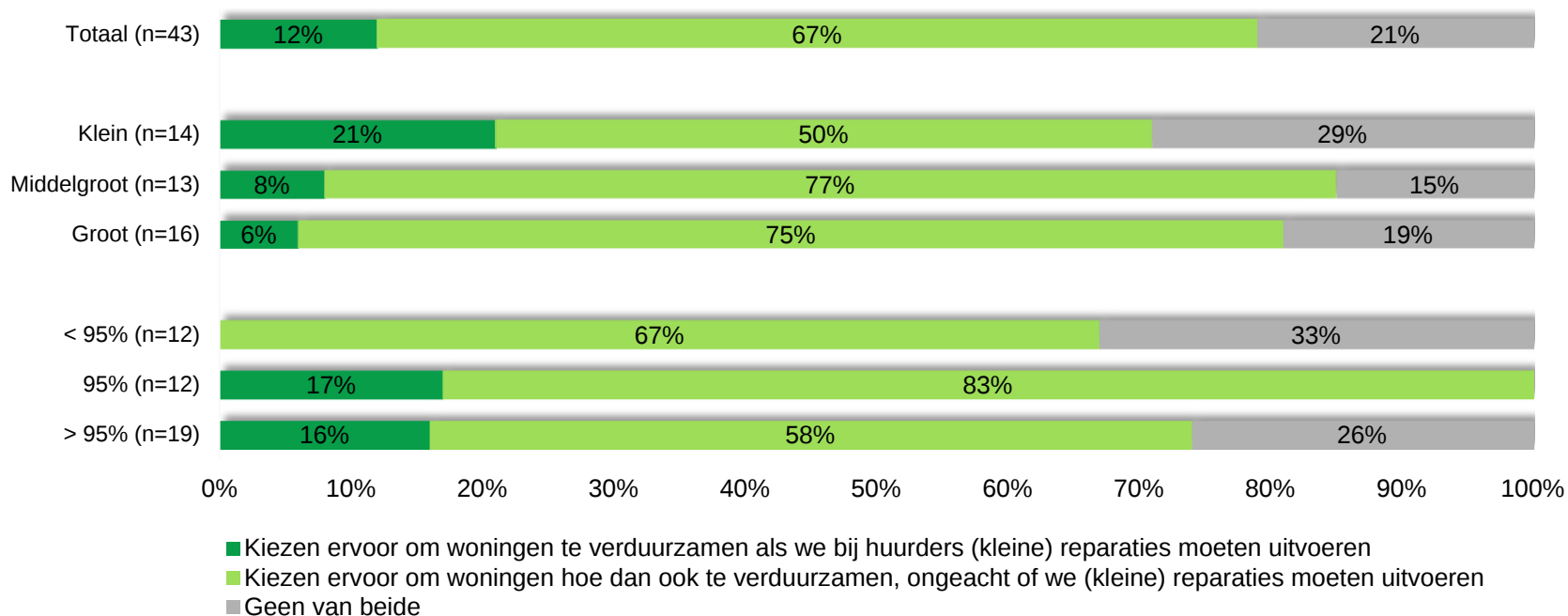
4. KWANTI - VERHUURDERS

UITSPRAAK VERDUURZAMING

V3D. Welke uitspraak is op uw organisatie van toepassing?

Ongeveer een op de acht verhuurders opteert ervoor om woningen te verduurzamen als zij toch in actie moeten komen om (kleine) reparaties in de woning uit te voeren (12%). Circa twee op de drie verhuurders verduurzamen hun woningvoorraad hoe dan ook, ongeacht of er reparaties uitgevoerd moeten worden (67%). Het zijn vooral de kleinste verhuurders waar wordt verduurzaamd als men er toch aan de slag moet voor het uitvoeren van reparaties (21%), terwijl het bij de middelgrote en grote verhuurders juist vaker gebruikelijk is om de woningvoorraad hoe dan ook te verduurzamen (achtereenvolgens 77% en 75%).

Uitspraak over verduurzaming van toepassing op organisatie



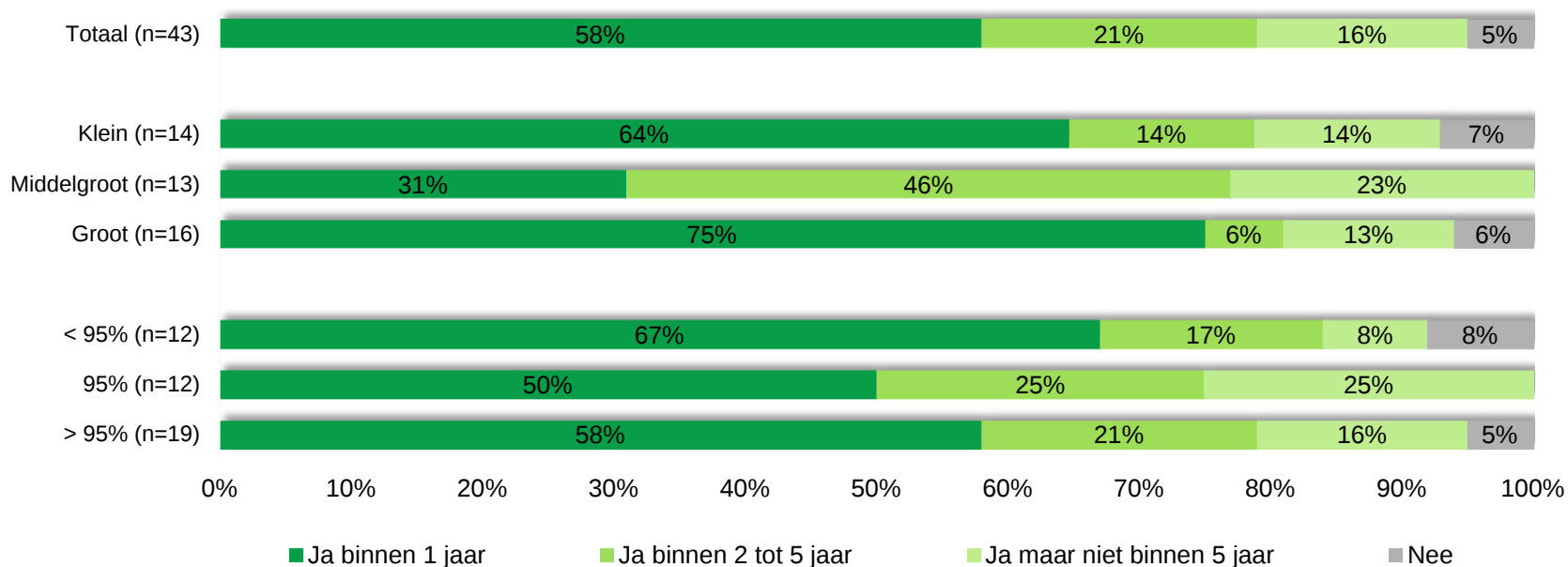
4. KWANTI - VERHUURDERS

PLANNEN WONINGVOORRAAD VERDUURZAMEN

V4A. Bent u van plan de woningvoorraad de komende jaren verder te verduurzamen?

Een op de twintig verhuurders heeft geen plannen om de woningvoorraad te verduurzamen (5%). Ongeveer drie op de vijf verhuurders zijn voornemens om de woningvoorraad binnen nu en een jaar te verduurzamen (58%), circa een op de vijf wil dat binnen twee tot vijf jaar doen (21%). Het zijn vooral de kleine en de grote verhuurders die ambitieuze plannen hebben omtrent de verduurzaming van de woningvoorraad: zij geven vaker dan de middelgrote verhuurders aan plannen te hebben om te verduurzamen (respectievelijk 64% en 75% versus 31%).

Plannen woningvoorraad verduurzamen



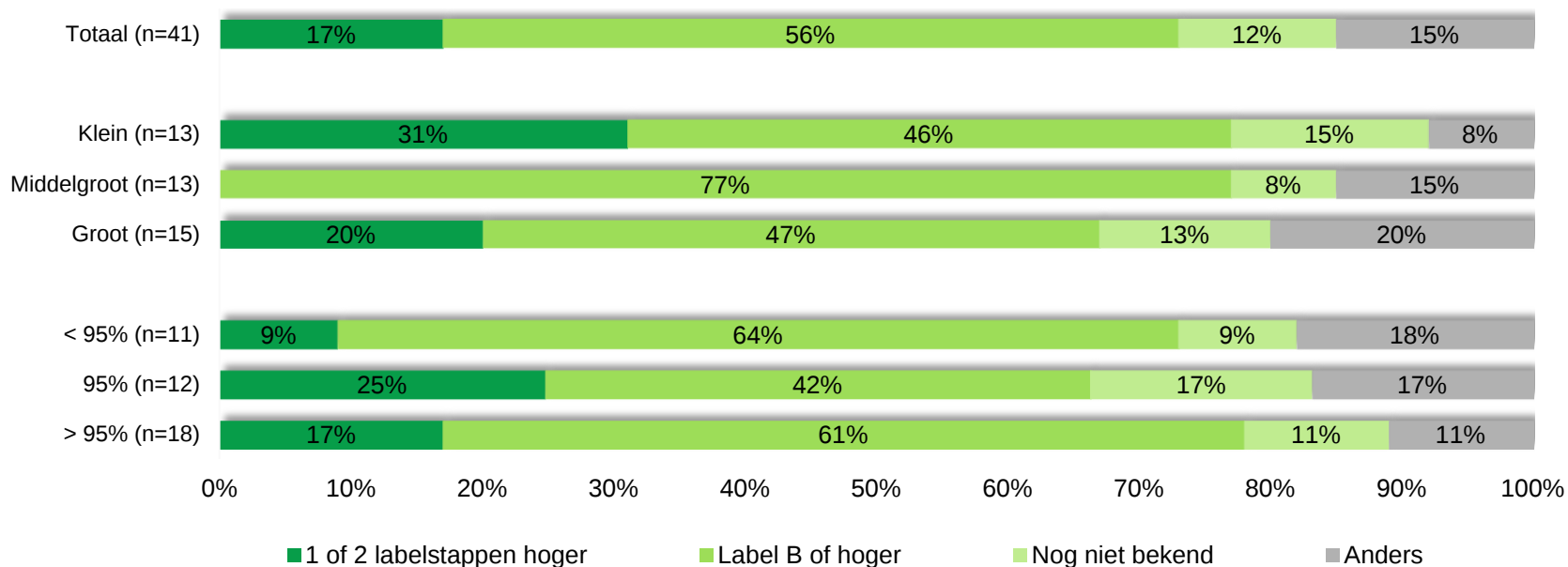
4. KWANTI - VERHUURDERS

PLANNEN WONINGVOORRAAD VERDUURZAMEN

V4B. Wat is uw ambitie hierin?

De verhuurders met plannen ten aanzien van de verduurzaming (95% van het totaal, n=41) streven er vooral naar om de woningvoorraad te voorzien van energielabel B of hoger (56%). Dit geldt vooral voor de middelgrote verhuurders (77%) en in mindere mate voor de grote (47%) en kleine (46%) verhuurders. De ambitie om de woningvoorraad te voorzien van een of twee labelstappen hoger wordt vooral uitgesproken door de kleine (31%) en grote verhuurders (20%).

Ambitie woningvoorraad verduurzamen



4. KWANTI - VERHUURDERS

KEUZE WONINGEN WEL / NIET VERDUURZAMEN

V5. Hoe maakt u de keuze om bepaalde woningen wel / niet te verduurzamen? Waarop is deze keuze gebaseerd?

Hieronder een – niet uitputtende – bloemlezing van de gegeven antwoorden.

“Bewoners zelf, rendement, huurprijs, woningwaardering, gemeente, hoe lang gaan we nog verder met de woning.”

“Dit hangt af van het strategisch voorraadbeleid.”

“Moeilijk om percentages te geven. We zijn steeds wel bezig om woningen te verduurzamen. Het energieprobleem is natuurlijk het belangrijkste. Die investering moet dan echter wel weer terugverdiend kunnen worden.”

“In principe blijven we altijd verduurzamen. Behalve sloopwoningen die daarvoor op de nominatie staan. We willen natuurlijk altijd omhoog.”

“Zodra we de financiële middelen hebben, dan kijken we natuurlijk het eerst naar de woningen die dit het hardste nodig hebben.”

“Die beslissing maken wij niet maar wordt gedaan door onze opdrachtgevers.”

“Afhankelijk van het project willen we toch wel 2 labels per project omhoog. Tijdens onderhoud proberen we dan minimaal 1 label omhoog te kunnen. We zijn natuurlijk altijd wel bezig met verduurzaming, maar om dat in percentages uit te drukken is heel erg moeilijk.”

“Strategische keuzes.”

“Het natuurlijke moment, mutatie, planmatig onderhoud.”

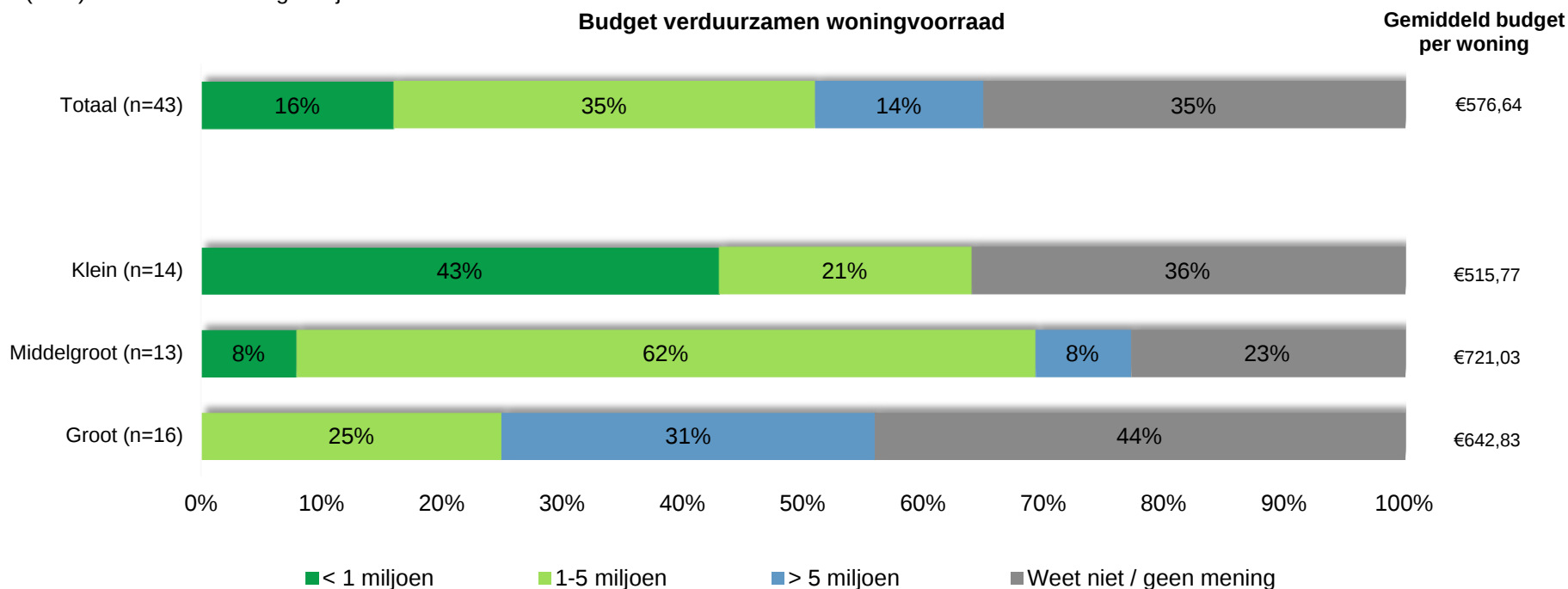
“Wat is er voor onderhoud gepland en in combinatie wordt daarnaar gekeken. Label B of Hoger. A+ wordt even zo gelaten. Dat is net gebeurd.”

4. KWANTI - VERHUURDERS

BUDGET VERDUURZAMEN WONINGVOORRAAD

V6. Hoeveel budget heeft u jaarlijks beschikbaar om de woningvoorraad te verduurzamen?

Het gemiddelde budget van een verhuurder om een woning te verduurzamen is bijna € 600,-. Ongeveer een op de zes verhuurders heeft jaarlijks een budget dat kleiner is dan € 1 miljoen (16%). Dit geldt vooral voor de kleine verhuurders (43%) en in veel mindere mate voor de middelgrote verhuurders (8%). Grote verhuurders werken altijd met grotere budgetten dan € 1 miljoen. Circa drie op de tien grote verhuurders hebben jaarlijks een budget beschikbaar is dat groter is dan € 5 miljoen (31%). Dit komt bij de kleine verhuurders niet voor. De kleine verhuurders hebben gemiddeld per woning een kleiner budget beschikbaar (ruim € 500,-) dan de middelgrote (ruim € 700,-) en grote verhuurders (bijna € 650,-). Ongeveer een op de drie verhuurders wil in het onderzoek geen uitspraken doen over het beschikbare budget (35%). Genoemde bedragen zijn derhalve zeer indicatief.



4. KWANTI - VERHUURDERS

ENERGIELABEL WONINGVOORRAAD

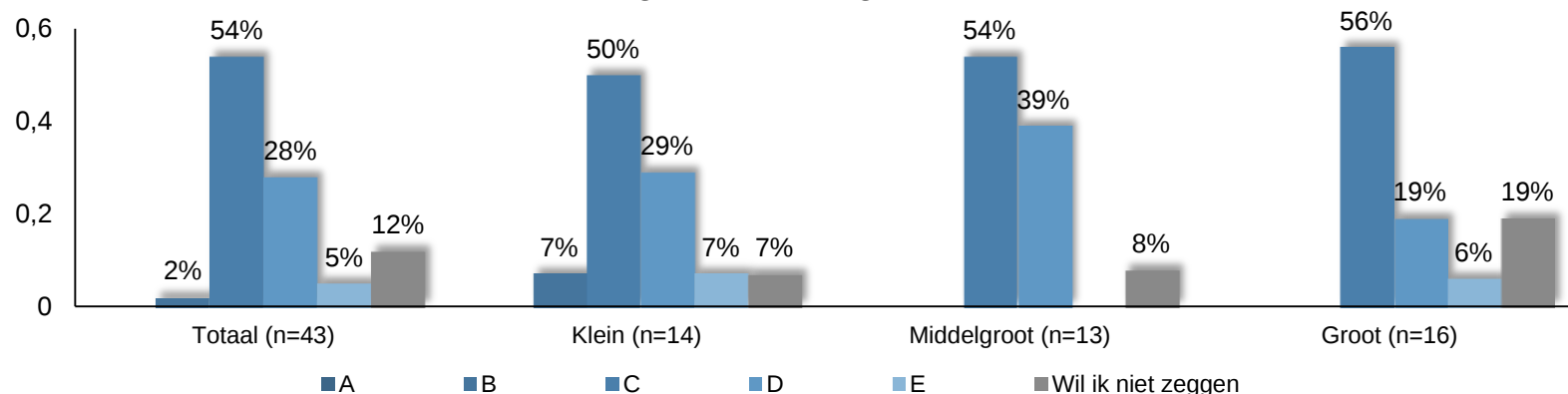
V7A. Wat is momenteel het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad?

V7B. Wat is naar verwachting het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad in 2020?

De woningvoorraad van de verhuurders heeft op dit moment gemiddeld energielabel C (54%), hetgeen overeenkomt met de bevindingen uit het onderzoek onder de huurders. De ambitie voor 2020 is om een woningvoorraad te hebben met gemiddeld energielabel B (58%), hetgeen door de overheid als doelstelling is geformuleerd.

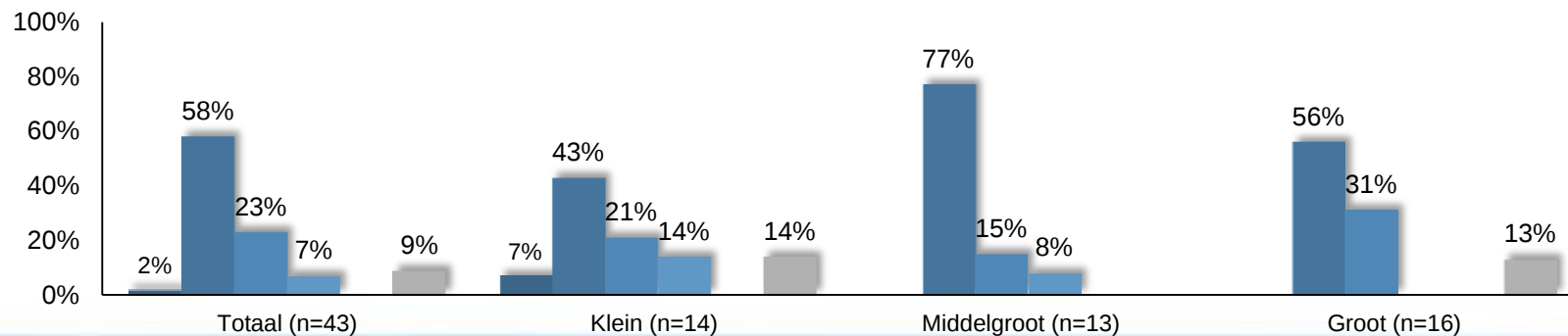
Gemiddeld label: **C**

Gemiddelde energielabel woningvoorraad - 2015



Gemiddelde energielabel woningvoorraad - 2020

Gemiddeld label: **B**



4. KWANTI - VERHUURDERS

ENERGIELABEL WONINGVOORRAAD

V4A. Bent u van plan de woningvoorraad de komende jaren verder te verduurzamen?
V7A. Wat is momenteel het gemiddelde energielabel van de woningvoorraad?

Van de woningbouwcorporaties met een woningvoorraad die gemiddeld energielabel C heeft (n=23) geeft 57% aan de voorraad binnen nu en een jaar te verduurzamen. Nog eens 22% doet dat binnen vijf jaar. Met andere woorden: ongeveer vier op de vijf corporaties met een woningvoorraad die nu gemiddeld energielabel C heeft, zullen de woningvoorraad in de komende vijf jaar (verder) verduurzamen. Van deze groep mag worden aangenomen dat de woningvoorraad in 2020 gemiddeld energielabel B heeft. Van de corporaties met een woningvoorraad met gemiddeld energielabel D (n=12) geeft 75% aan de voorraad in de komende vijf jaren te verduurzamen. Zij zullen hoogstwaarschijnlijk de stap maken naar energielabel C of energielabel B.

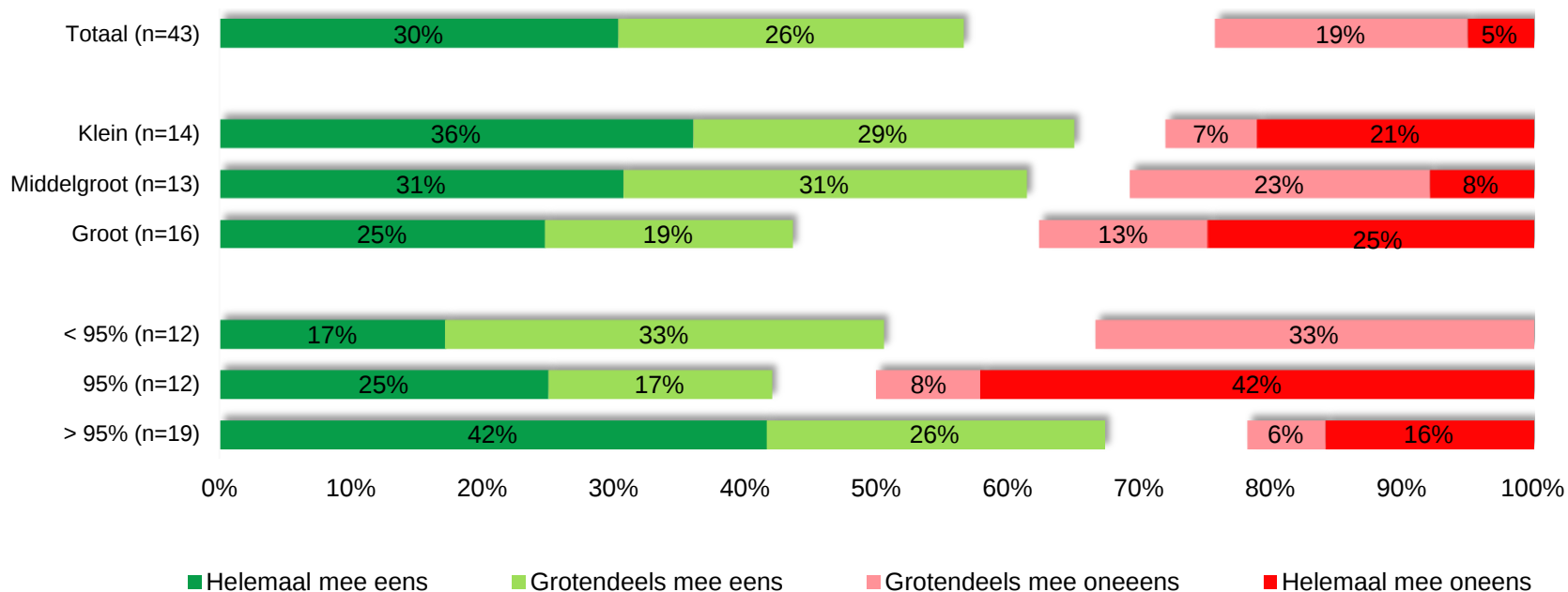
4. KWANTI - VERHUURDERS

STELLINGEN CONVENANT - I

V7C_01. In 2020 dient uw woningvoorraad volgens een convenant gemiddeld energielabel B te hebben. In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende stelling:

Een meerderheid van de verhuurders noemt de doelstelling om gemiddeld energielabel B te hebben in 2020 realistisch (56%). Dit aandeel neemt af naarmate de woningvoorraad van de verhuurder groter is. Van de kleine verhuurders noemt 65% de doelstelling realistisch, van de middelgrote verhuurders 62% en van de grote verhuurders 44%. Van de grote verhuurders noemt 38% de doelstelling niet realistisch.

“De doelstelling om gemiddeld energielabel B te hebben in 2020 is realistisch.”



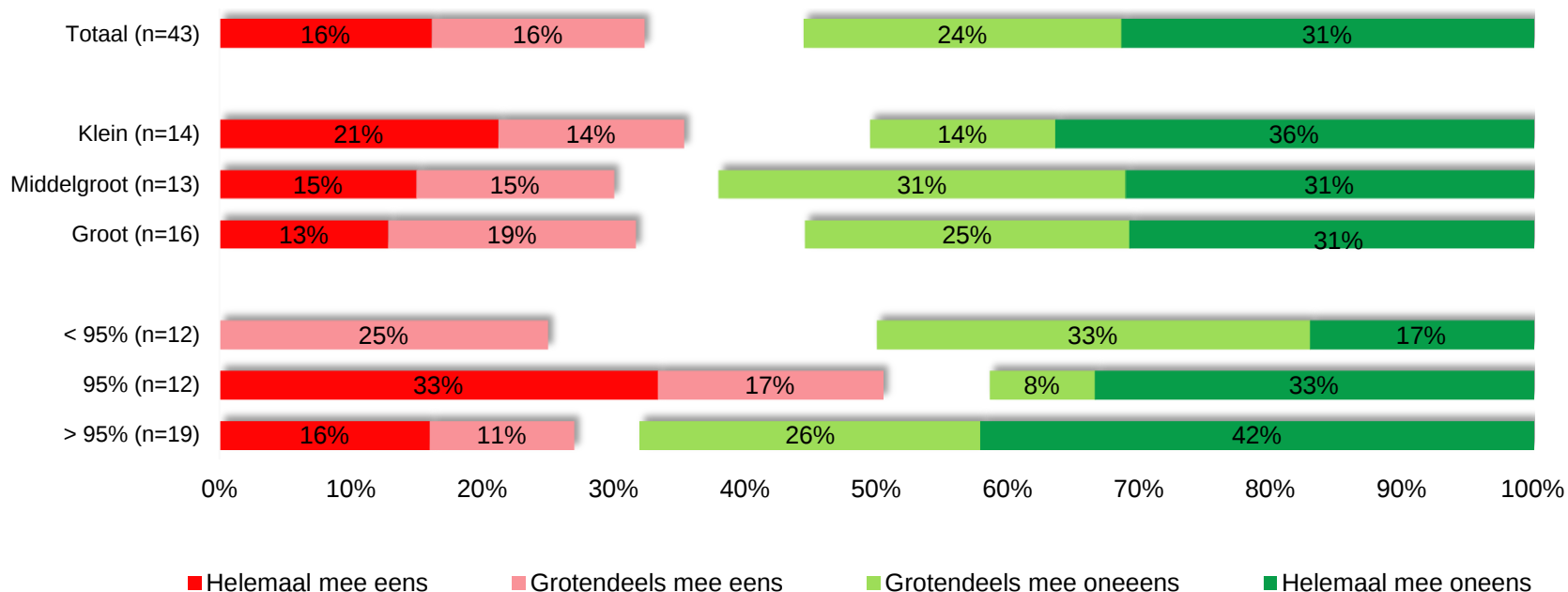
4. KWANTI - VERHUURDERS

STELLINGEN CONVENANT - II

V7C_02. In 2020 dient uw woningvoorraad volgens een convenant gemiddeld energielabel B te hebben. In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende stelling:

Ongeveer een op de drie verhuurders is het ermee eens dat de doelstelling om een woningvoorraad te hebben met gemiddeld energielabel B in 2020 onhaalbaar is (32%). Een meerderheid noemt de doelstelling niet onhaalbaar (55%). Er doen zich in dit opzicht geen grote verschillen voor tussen de kleine, middelgrote en grote verhuurders. Met andere woorden: we kunnen stellen dat een meerderheid van de verhuurders het erover eens is dat de doelstelling om over vijf jaar gemiddeld energielabel B te realiseren realistisch en haalbaar vindt. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat het om een krappe meerderheid gaat en dat de grote verhuurders hierover (iets) sceptischer zijn dan de kleine en middelgrote verhuurders.

“De doelstelling om gemiddeld energielabel B te hebben in 2020 is onhaalbaar.”



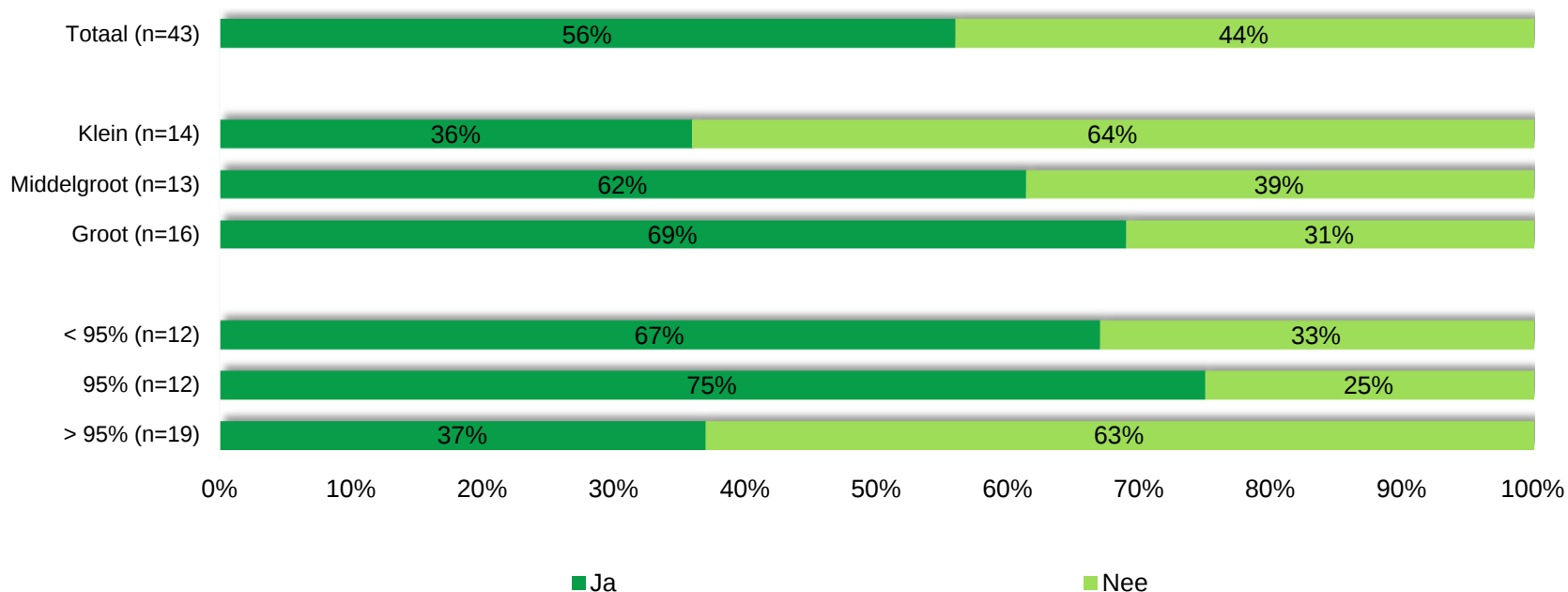
4. KWANTI - VERHUURDERS

MAATSCHAPPELIJKE DRUK

V8A. Ervaart u maatschappelijke druk om de woningvoorraad te verduurzamen?

Iets meer dan de helft van de verhuurders ervaart maatschappelijke druk om de woningvoorraad te verduurzamen (56%). Hoe groter de woningvoorraad van de verhuurder, des te groter de maatschappelijke druk die men ervaart. Dit aandeel loopt op van 36% onder de kleine verhuurders tot 62% onder de middelgrote en 69% van de grote verhuurders.

Maatschappelijke druk om de woningvoorraad te verduurzamen



4. KWANTI - VERHUURDERS

MAATSCHAPPELIJKE DRUK

V8B. Wat voor druk ervaart u?

Hieronder een – niet uitputtende – bloemlezing van de gegeven antwoorden.

“Vragen van stakeholders en gemeentes en weinig van huurders zelf.”

“Door huurverenigingen en van de overheid.”

“De huurprijs moet natuurlijk ook omhoog. Dit moet passen bij de label. Ook de overheid kan moeilijk zijn in haar wetgeving.”

“Met name politieke druk, vanuit huurders zelf vrij weinig. Wij als organisatie zelf ook met oog op de toekomst. Wij moeten kort op de markt blijven in verband met demografische ontwikkelingen.”

“De financiële middelen ontbreken wel eens ofschoon we wel een gezond bedrijf hebben. Maar investeren kost nu eenmaal veel geld.”

“Van de stakeholders.”

“We zijn een gemeentelijk woonbedrijf en ervaren derhalve bestuurlijke druk.”

“We ervaren alleen een gezonde druk, dat men het toch wel belangrijk vindt om duurzaam bezig te zijn. Dit komt vanuit de overheid, maar ook vanuit de bewoners.”

“In zoverre is er een maatschappelijk druk dat we willen dat elke huurder comfortabel moet kunnen wonen.”

4. KWANTI - VERHUURDERS

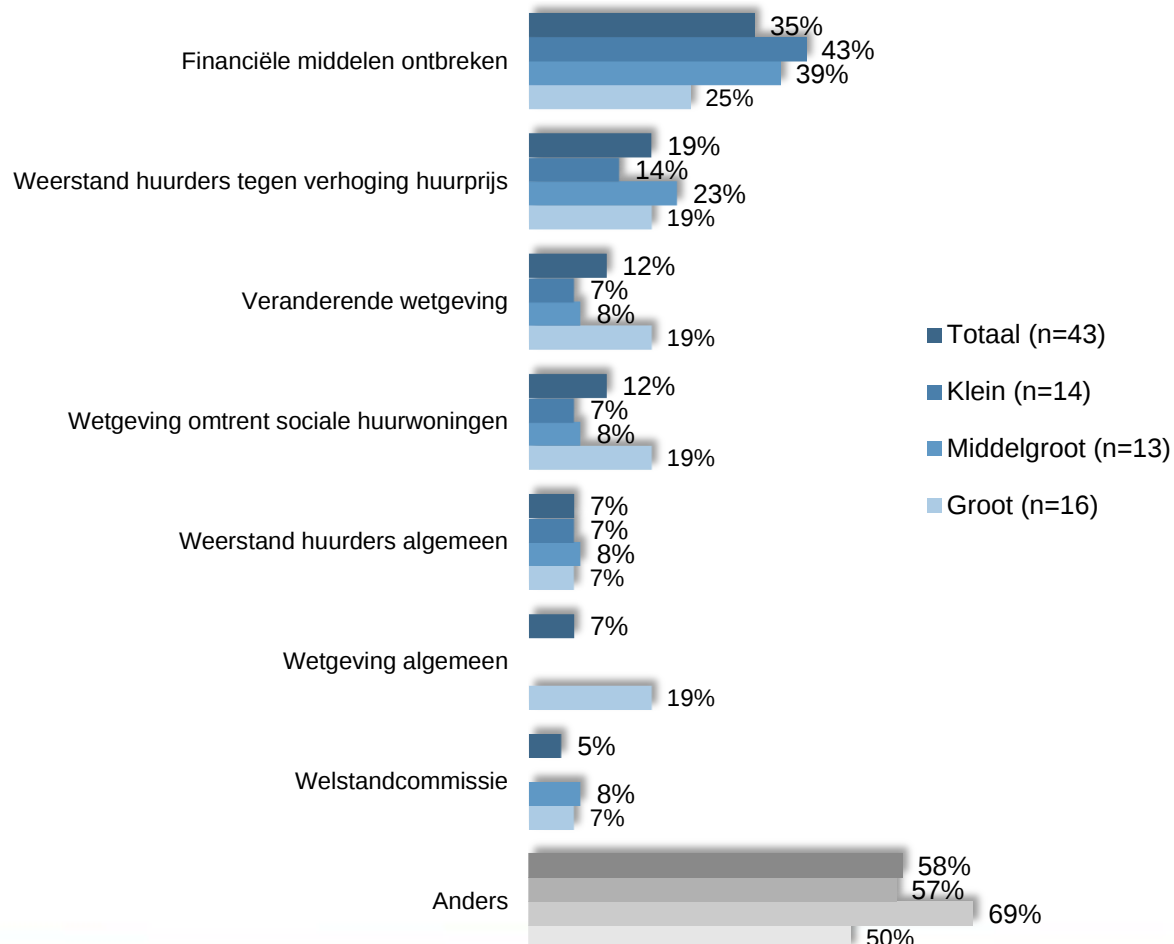
WEERHOUDEN VAN INVESTEREN IN VERDUURZAMING

V9A. Zijn er aspecten die u ervan weerhouden om te investeren in verduurzaming?

Circa een op de drie verhuurders geeft aan dat het ontbreken van financiële middelen hen er (wel eens) van weerhoudt om te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad (35%). Dit geldt voor de kleine verhuurders (43%) in sterkere mate dan voor de middelgrote (39%) en grote verhuurders (25%). De weerstand van huurders tegen een verhoging van de huurprijs weerhoudt circa een op de vijf verhuurders van investering in verduurzaming van de woningvoorraad (19%).

Ook wetgeving speelt een rol: 12% geeft aan dat veranderende wetgeving en wetgeving omtrent sociale huurwoningen hen tegenhoudt te investeren in verduurzaming. Nog eens 7% noemt wetgeving in het algemeen. Weerstand door wetgeving wordt vooral door de grote verhuurders gevoeld (in alle drie de gevallen 19%).

Aspecten weerhouden van investeren in verduurzaming



4. KWANTI - VERHUURDERS

WEERHOUDEN VAN INVESTEREN IN VERDUURZAMING

V9A. Zijn er aspecten die u ervan weerhouden om te investeren in verduurzaming? - vervolg

Hieronder een – niet uitputtende – bloemlezing van de gegeven aspecten die verhuurders ervan weerhouden om te investeren in verduurzaming:

“De veiligheid moet in acht worden genomen. Er zijn toch nog woningen met asbest. Om dat te laten verwijderen is ook weer een grote kostenpost.”

“Geen weerstand.”

“Er zijn geen aspecten die dit tegenhouden. Huurders protesteren misschien wel, maar zien later ook de voordelen wel in.”

“We zijn hier al een poosje mee bezig. Dus niets houdt ons tegen. De huurders staan er ook positief tegenover.”

“Het is niet echt dat er weerstand is, maar de investering moet wel terug verdiend worden.”

“Brengt stroperigheid met zich, al die regels; aannemers zitten heel erg vast in bestaande systemen.”

“Nieuwe woningwet.”

“Niet koste wat het kost naar een bepaald label willen gaan, je moet wel kijken naar de energie en geld dat het kost om het te halen.”

“Er is een beperkte termijn voor subsidieverstrekking en je kunt natuurlijk onmogelijk alle kosten doorberekenen naar de huurder.”

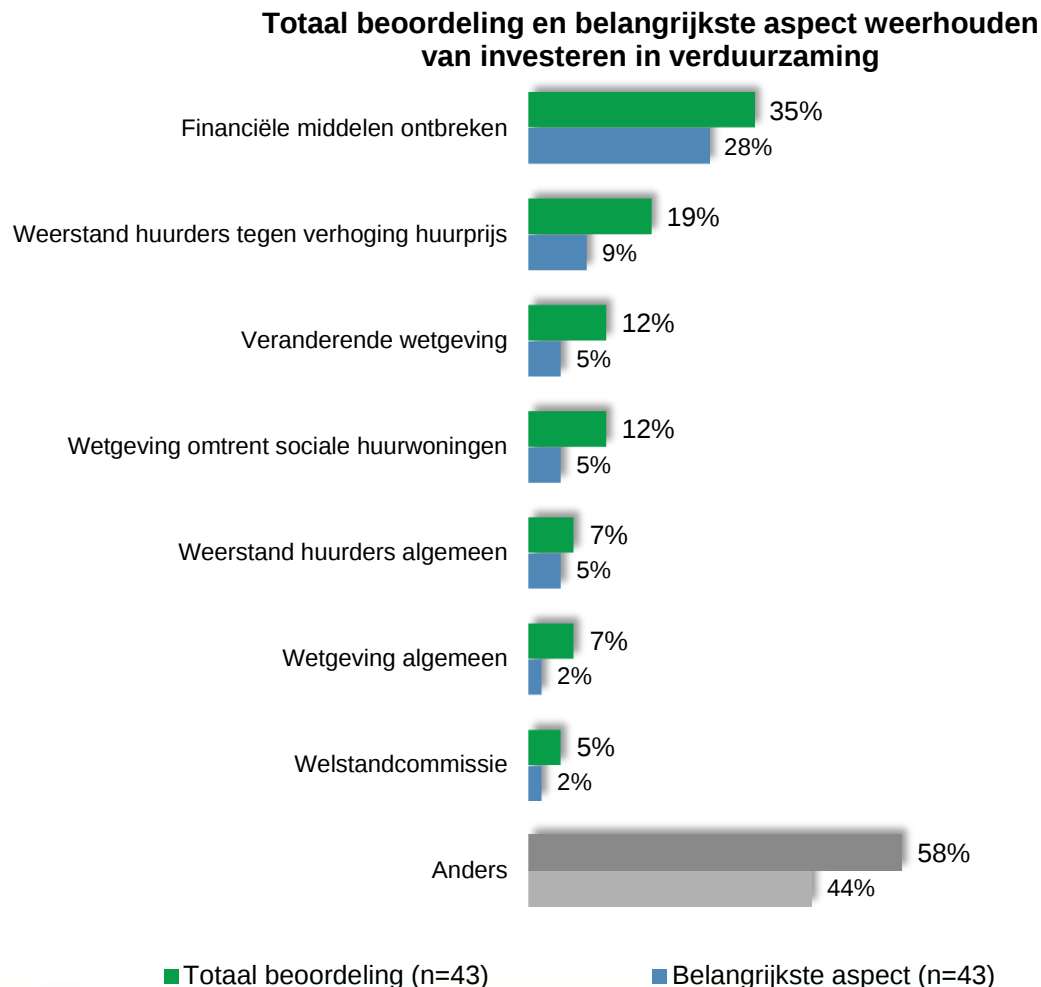
4. KWANTI - VERHUURDERS

WEERHOUDEN VAN INVESTEREN IN VERDUURZAMING

V9B. Wat is het belangrijkste aspect dat u tegenhoudt te investeren in verduurzaming?

Het belangrijkste aspect dat verhuurders ervan weerhoudt om te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad is het ontbreken van financiële middelen (totaal door 35% genoemd, voor 28% het belangrijkste aspect). De weerstand van huurders tegen een verhoging van de huurprijs is voor 9% de doorslaggevende factor. Alle andere aspecten worden minder vaak het belangrijkste genoemd.

Opvallend is dat 44% een ander aspect van doorslaggevende belang noemt. Dit zijn met name verhuurders die aangeven dat er helemaal geen aspecten zijn die hen ervan weerhouden om te investeren in verduurzaming, soms omdat men al jaren bezig is met dit proces. Andere verhuurders stappen relatief gemakkelijk over weerstand bij de huurders heen in de overtuiging dat zij later wel de voordelen zullen inzien van verduurzaming of door hen in eerste instantie over te slaan bij de verduurzaming van hun woning en dat pas later te doen (als de 'nieuwigheid' gewoon is geworden).



4. KWANTI - VERHUURDERS

ENERGIEPRESTATIEVERGOEDING-WETGEVING

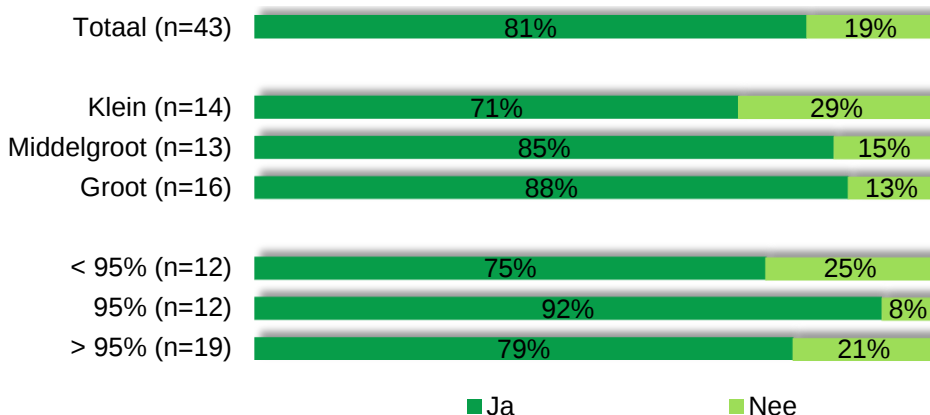
V9C. Bent u bekend met de Energieprestatievergoeding-wetgeving?

V9D. Denkt u hiervan gebruik te gaan maken?

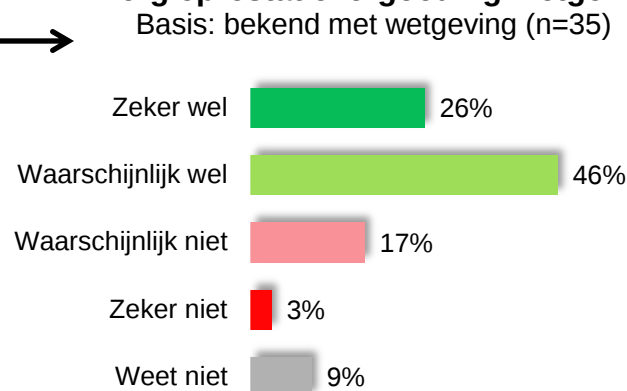
Een ruime meerderheid van de verhuurders is bekend met de wetgeving rondom de Energieprestatievergoeding (81%). Dit betekent dat ongeveer een op de vijf verhuurders niet bekend is met deze wet (19%). Hoe groter de woningvoorraad van de verhuurder, des te groter de bekendheid met de Energieprestatievergoeding-wetgeving. Dit aandeel loopt op van 71% onder kleine verhuurders tot 85% en 88% onder middelgrote en grote verhuurders.

Van de verhuurders die bekend zijn met de wet denkt een meerderheid zeker of waarschijnlijk wel een beroep te doen op de vergoeding (72%). Ongeveer een kwart denkt dit 'zeker wel' te doen (26%). Uit ervaring weten we dat dit aandeel een goede voorspeller is van toekomstig gedrag. Dit betekent dat ongeveer een op de vijf verhuurders uiteindelijk gebruik zal maken van de Energieprestatievergoeding (21%).

Bekendheid Energieprestatievergoeding-wetgeving



Gebruik maken van de Energieprestatievergoeding-wetgeving



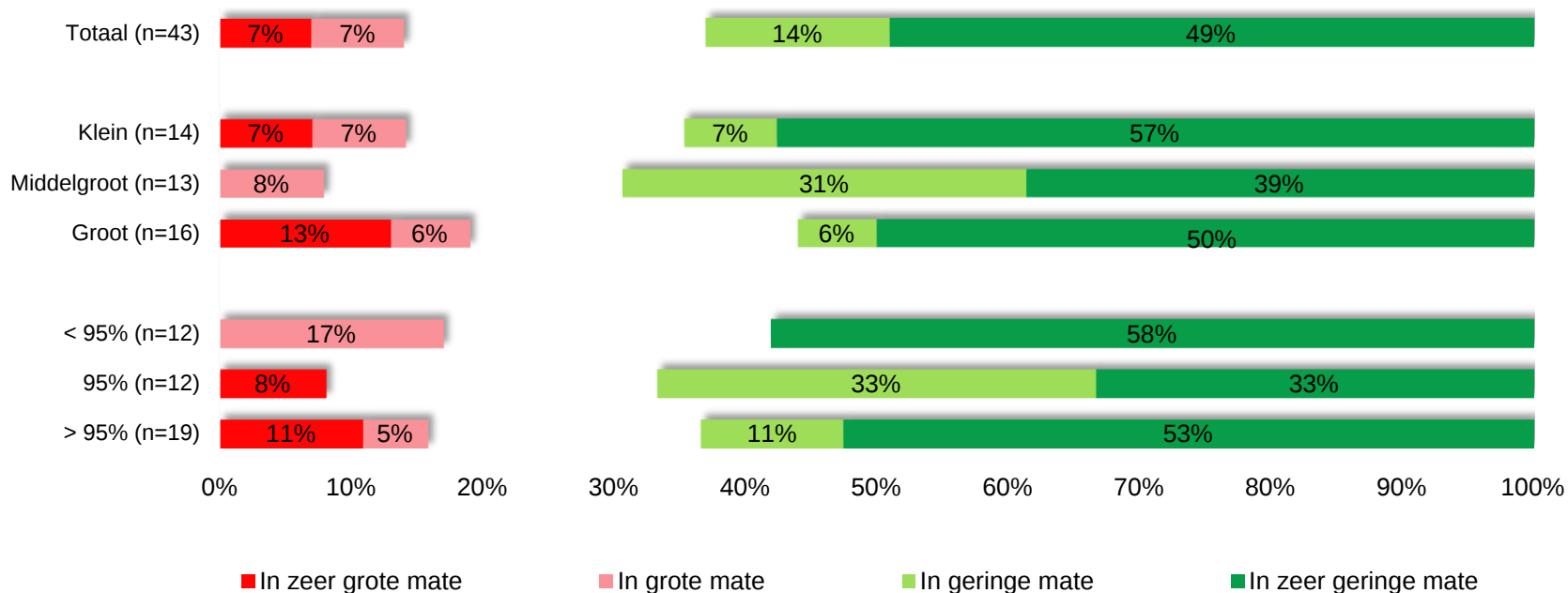
4. KWANTI - VERHUURDERS

INNOVATIE

V10. In hoeverre weerhoudt innovatie u ervan om op dit moment te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad?

Een minderheid van de verhuurders laat zich door de innovatie weerhouden om op dit moment te investeren in de verduurzaming van de woningvoorraad (14%). Een ruime meerderheid doet dat niet of nauwelijks (63%).

Weerhouden door innovatie om te investeren in de verduurzaming van de woningvoorraad

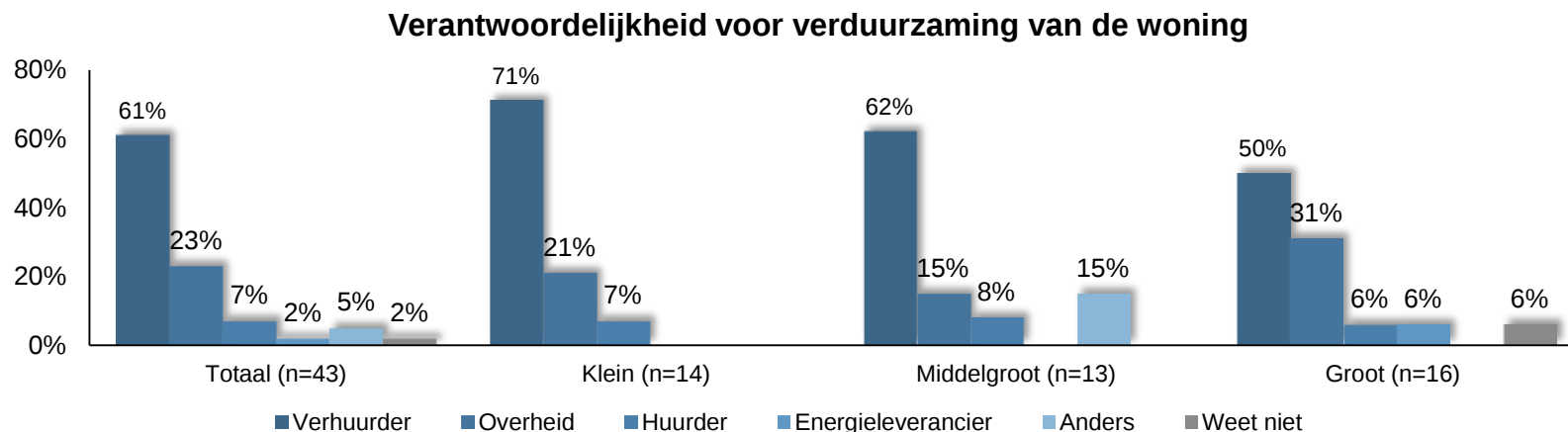


4. KWANTI - VERHUURDERS

VERANTWOORDELIJKHEID VERDUURZAMING WOONVOORRAAD

V11. Als het gaat om de verduurzaming van de woning, waar ligt volgens u dan de meeste verantwoordelijkheid?

Ongeveer drie op de vijf verhuurders zijn van mening dat de verantwoordelijkheid voor de verduurzaming van de woningvoorraad bij hen zelf ligt (61%). Het zijn vooral de kleine verhuurders die vinden dat de verantwoordelijkheid bij hen zelf ligt (71%). Onder de middelgrote verhuurders is dit aandeel 62% en onder de grote verhuurders 50%. De grote verhuurders wijzen vaker dan de middelgrote en kleine verhuurders naar de overheid (31% versus 15% en 21%). Van alle verhuurders vindt bijna een kwart dat de verduurzaming de verantwoordelijkheid is van de overheid (23%). Projectontwikkelaars en aannemers worden niet genoemd door verhuurders.



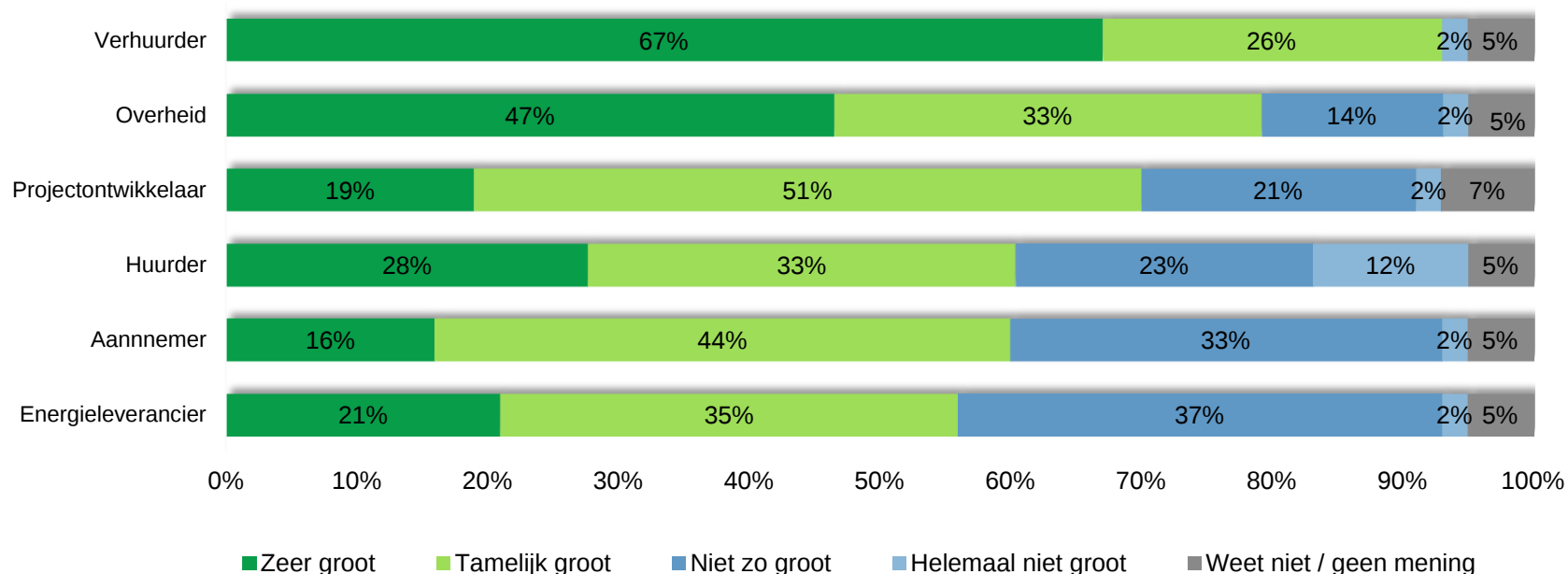
4. KWANTI - VERHUURDERS

VERANTWOORDELIJKHEID VERDUURZAMING WOONVOORRAAD

V13. Als het gaat om de verduurzaming van de woningvoorraad, hoe groot is volgens u dan de verantwoordelijkheid van...

Eerder constateerden we dat 61% van de verhuurders vindt dat de verantwoordelijkheid voor verduurzaming van de woningvoorraad bij henzelf ligt. Bijna alle verhuurders noemen de eigen verantwoordelijkheid zeer of tamelijk groot (93%). Bijna een kwart vindt de verduurzaming de verantwoordelijkheid van de overheid (23%). Vier op de vijf verhuurders noemen de verantwoordelijkheid van de overheid hierin zeer of tamelijk groot (80%). Zeven op de tien verhuurders noemen de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar (zeer) groot (70%) en 61% de verantwoordelijkheid van de huurder. Bijna drie op de tien verhuurders noemen de verantwoordelijkheid van de huurders waar het de verduurzaming van de woningvoorraad betreft zelfs 'zeer groot'.

Verantwoordelijkheid verduurzaming woningvoorraad



4. KWANTI - VERHUURDERS

VERZOEK HUURDERS WONING VERDUURZAMEN

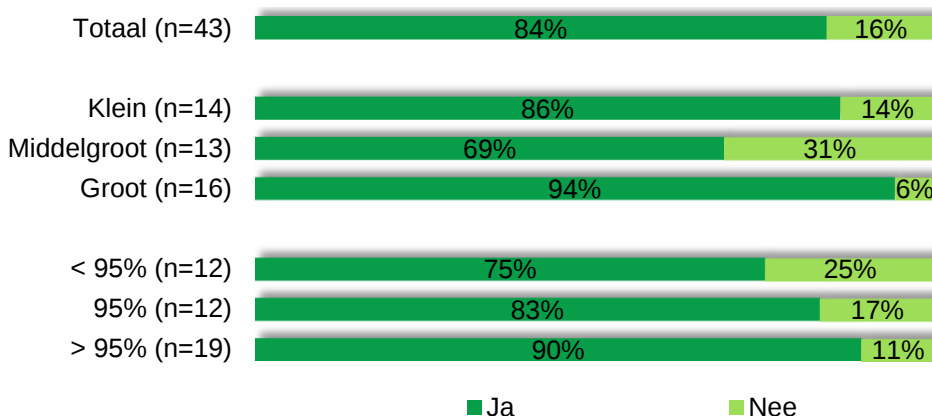
V14. Krijgt u van huurders wel eens verzoeken om de woning te verduurzamen?

V15. Waar gaan deze verzoeken over?

Een ruime meerderheid van de verhuurders krijgt van huurders wel eens het verzoek om de eigen woning te verduurzamen (84%). Dit geldt vooral voor de grote verhuurders (94%) en in mindere mate voor de middelgrote verhuurders (69%). Hoe groter het aandeel sociale huurwoningen, des te vaker krijgt de verhuurder het verzoek van de huurder om de woning te verduurzamen. Dit aandeel loopt op tot 90% onder verhuurders waarvan meer dan 95% van de voorraad bestaat uit sociale verhuur.

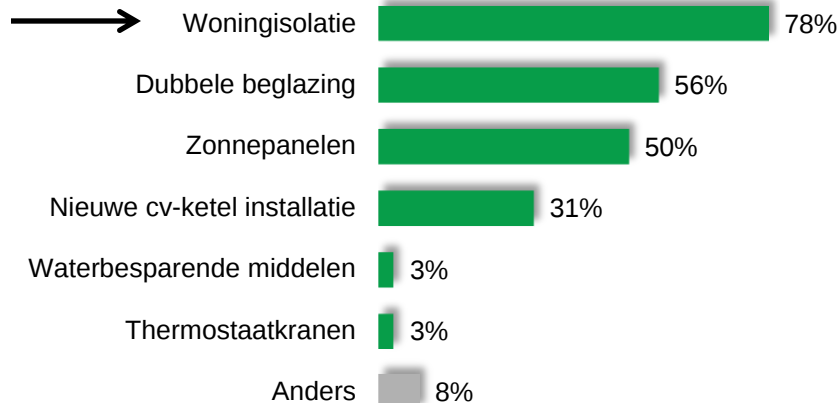
Verzoeken met betrekking tot verduurzaming van de woning hebben vooral betrekking tot woningisolatie (78%) en dubbele beglazing (56%). Opvallend genoeg ontvangt 50% van de verhuurders van de huurders het verzoek om zonnepanelen te plaatsen. Dit springt met name in het oog omdat dit antwoord spontaan door de verhuurders genoemd wordt. Ongeveer drie op de tien verhuurders ontvangen verzoeken met betrekking tot het plaats van een nieuwe cv-ketelinstallatie (31%).

Verzoek huurders woning verduurzamen



Onderwerp verzoeken

Basis: krijgt verzoeken (n=36)



4. KWANTI - VERHUURDERS

HURDER ZELF WONING VERDUURZAMEN

V16A. Staat het de huurder vrij om de woning zelf te verduurzamen? V16B. Aan welke eisen moeten zij dan voldoen? V16C. Waarom niet?

Een zeer ruime meerderheid van de verhuurders staat het de huurder toe om de woning zelf te verduurzamen (95%). Dit geldt zonder uitzondering voor de kleine verhuurders (100%). Indien het niet is toegestaan, ligt het vooral aan het feit dat men er maar kort woont. Hieronder een – niet uitputtende – bloemlezing van de eisen waaraan de huurder moet voldoen bij verduurzaming van de woning:

“Men moet een aanvraag indienen en dat wordt meestal wel goedgekeurd.”

“Dit uiteraard melden en het door een juist bedrijf laten uitvoeren.”

“Als dit op de goede technische manier gebeurt en esthetisch verantwoord is, dan zal dit meestal geen probleem zijn. Men moet dit natuurlijk wel melden en een akkoord van ons krijgen.”

“Alles moet wel binnen de wetgeving vallen.”

“Het moet eerst gemeld worden en het moet natuurlijk aan de kwaliteitseisen voldoen..”

“Veiligheid, bouwbesluit en toestemming vragen aan ons en bestemmingsplan.”

“Het hangt er een beetje van af wat ze willen, maar ze zullen een vergunning moet hebben. En het moet volgens het bouwbesluit zijn en de regelwetgeving.”

“Ze mogen het doen, maar die vraag krijgen wij nooit. Ze moeten het dan uiteraard wel melden en ze moeten van de juiste materialen en constructies gebruik maken..”

“Er zijn bepaalde richtlijnen voor, maar ze zijn er verder redelijk vrij in.”

“Men moet het natuurlijk wel aanvragen. Niet alles kan en mag zomaar gedaan worden.”

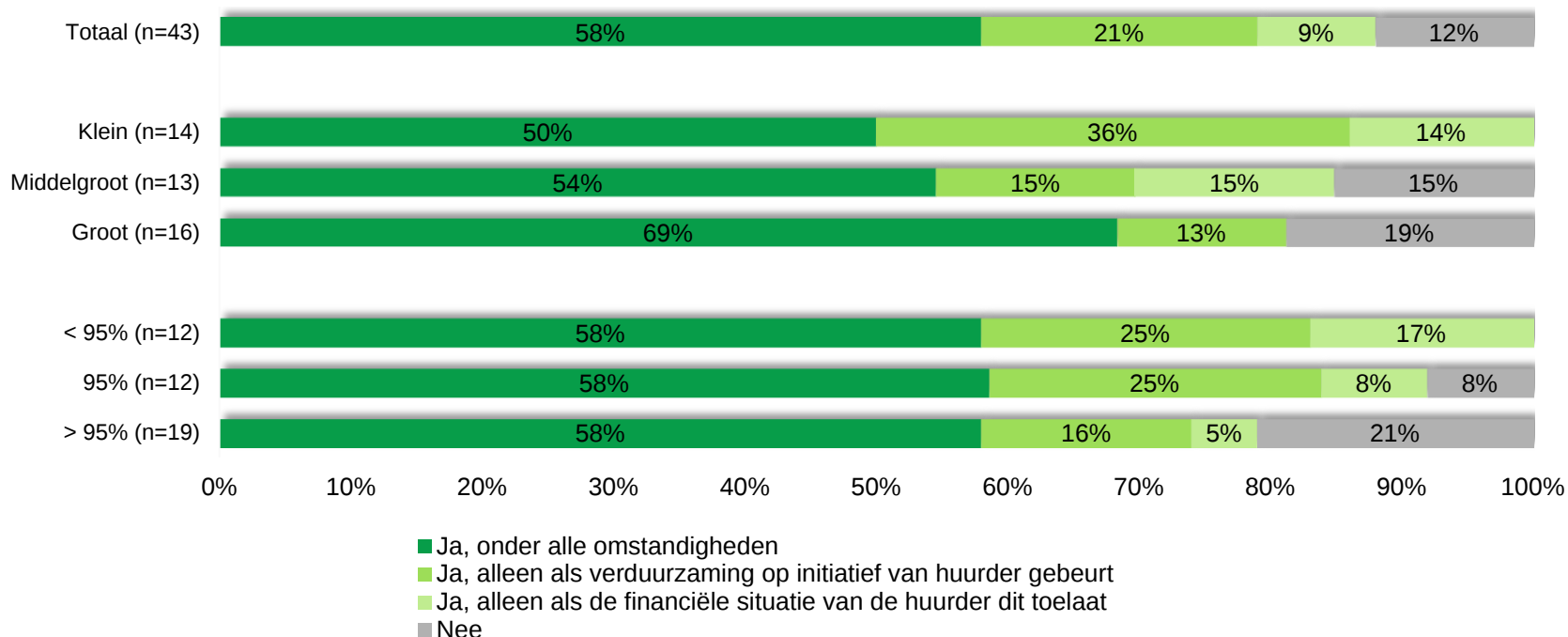
4. KWANTI - VERHUURDERS

MEEBETALEN HUURDER VERDUURZAMING WONING

V17. Verwacht u dat de huurder meebetaalt aan de verduurzaming van de woning?

Bijna drie op de vijf verhuurders geven aan te verwachten dat de huurder meebetaalt aan de verduurzaming van de woning (58%). Dit aandeel loopt op naarmate de woningvoorraad van de verhuurder groter is. Van de kleine verhuurders verwacht 50% dat de huurder meebetaalt aan de verduurzaming. Onder de middelgrote verhuurders is dit aandeel 54% en onder de grote verhuurders 69%.

Meebetalen huurder aan de verduurzaming van de woning



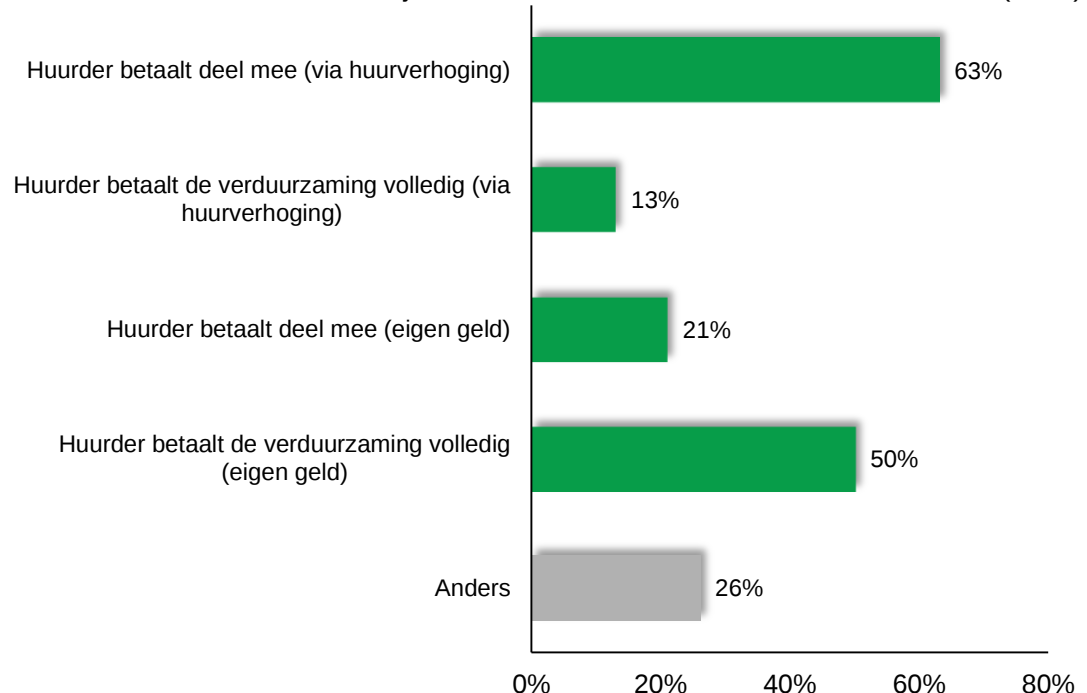
4. KWANTI - VERHUURDERS

MEEBETALEN HUURDER VERDUURZAMING WONING

V18. In wat voor financiële constructie gebeurt dat?

Als de verhuurder van de huurder verwacht dat hij of zij meebetaalt aan de verduurzaming van de woning dan gebeurt dat meestal door de huurder mee te laten betalen via een huurverhoging (63%). De helft van de verhuurders die de huurder laten meebetalen, laten hem of haar dat volledig doen (50%). Met andere woorden: in die gevallen wordt de huurder geacht de verduurzaming alles uit eigen zak te betalen. Dit komt neer op 44% van alle verhuurders.

Financiële constructie meebetalen van huurder
Basis: ja, verhuurder verwacht dat huurder meebetaalt (n=38)



4. KWANTI - VERHUURDERS

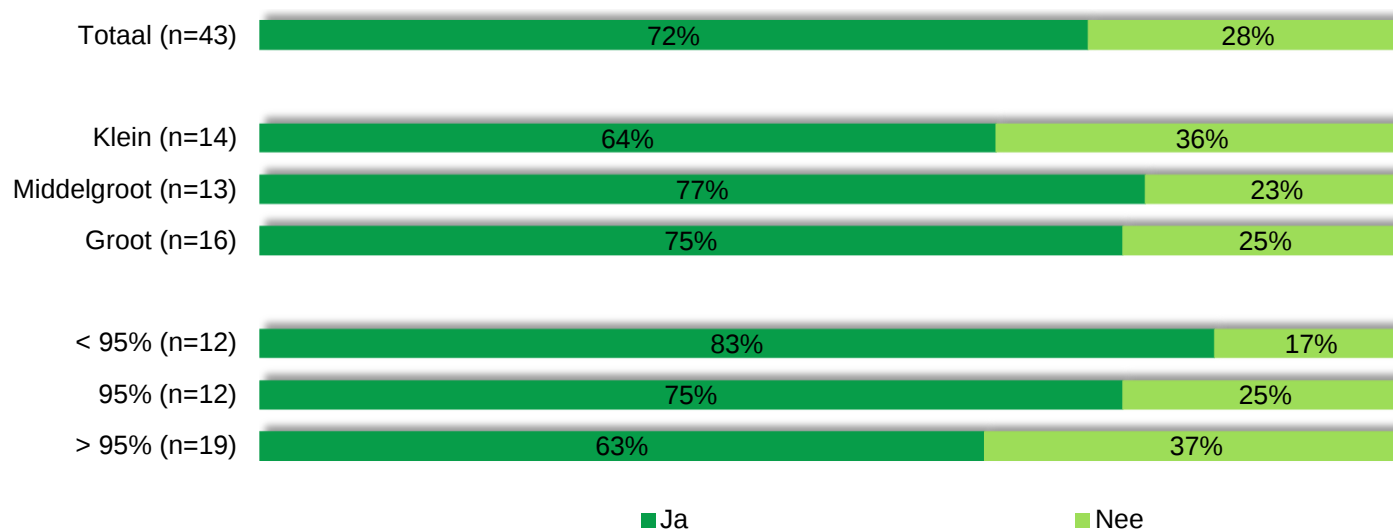
INSPRAAK HUURDER WIJZE WAAROP WORDT VERDUURZAAMD

V19A. Krijgt de huurder inspraak in de wijze waarop de woning wordt verduurzaamd? V19B. Wanneer kan men inspraak krijgen?

In bijna driekwart van de gevallen geeft de verhuurder aan de huurder toestemming om mee te praten over de wijze waarop de woning wordt verduurzaamd (72%). In bijna drie op de tien gevallen gebeurt dat dus niet (28%). Inspraak gebeurt vaker bij de middelgrote en grote verhuurders (respectievelijk 77% en 75%) dan bij de kleine verhuurders (64%). Hoe groter het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, des te minder vaak krijgt de huurder inspraak in de verduurzaming van de woning. Dit aandeel neemt af van 83% bij verhuurders met minder dan 95% sociale huurwoningen tot 63% bij verhuurders met meer dan 95% sociale huurwoningen.

Inspraak krijgt men vooral voorafgaand aan de beslissing om te gaan verduurzamen (63%) en in veel mindere mate tijdens het beslissingsproces (12%).

Inspraak huurder wijze waarop wordt verduurzaamd



4. KWANTI - VERHUURDERS

INFORMATIE VOOR HUURDER BIJ VERDUURZAMING WONINGEN

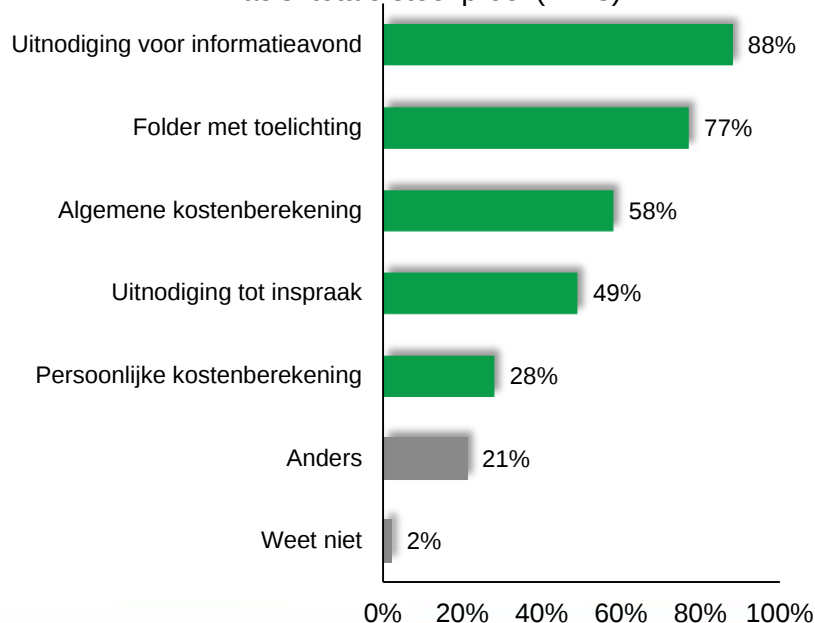
V20A. Indien woningen worden verduurzaamd, welke informatie ontvangt de huurder dan?

V20B. Hoe ontvangt men deze informatie?

In een ruime meerderheid van de gevallen nodigt de verhuurder de huurders uit voor een informatieavond over verduurzaming van de woningen (88%). In iets meer dan driekwart van de gevallen ontvangt de huurder een folder met informatie over de verduurzaming (77%). Meer dan de helft van de verhuurders voorziet de huurder van een algemene kostenberekening, terwijl deze in 28% van de gevallen persoonlijk is. Bijna alle verhuurders geven aan de huurder schriftelijk (op papier) op de hoogte te stellen van de plannen ten aanzien van de verduurzaming (93%). Twee derde kiest (ook) voor een persoonlijke benadering en ruim de helft verstrekt de info schriftelijk (per e-mail; 54%). Opvallend is dat 19% van de huurders aangeeft persoonlijk informatie te ontvangen, terwijl een veel groter aandeel van de verhuurders aangeeft informatie persoonlijk te verstrekken (67%).

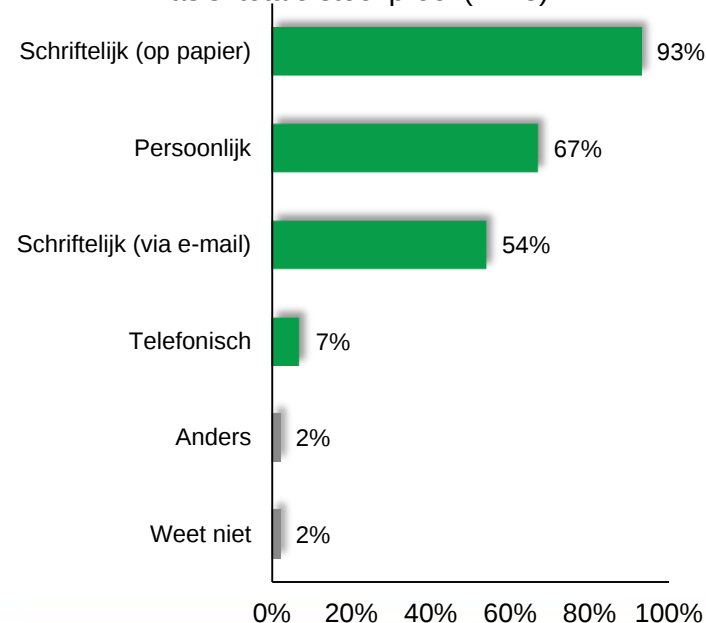
Informatie voor huurder verduurzaming bij woningen

Basis: totale steekproef (n=43)



Manier verstrekken van informatie

Basis: totale steekproef (n=43)

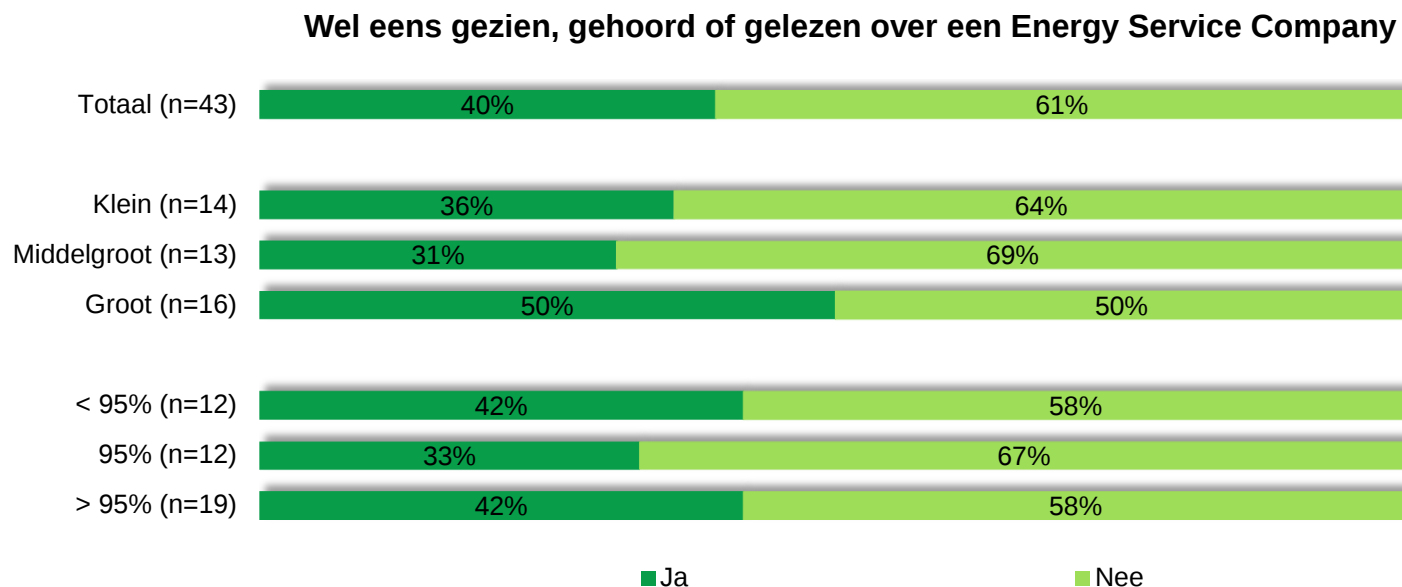


4. KWANTI - VERHUURDERS

ENERGY SERVICE COMPANY

V21. Heeft u wel eens iets gezien, gehoord of gelezen over een Energy Service Company?

Ongeveer twee op de vijf verhuurders zijn bekend met een Energy Service Company (40%). Circa drie op de vijf zijn dat dus niet (61%). De bekendheid onder de grote verhuurders is groter dan onder de kleine en middelgrote verhuurders (50% versus achtereenvolgens 36% en 31%).



4. KWANTI - VERHUURDERS

ENERGY SERVICE COMPANY

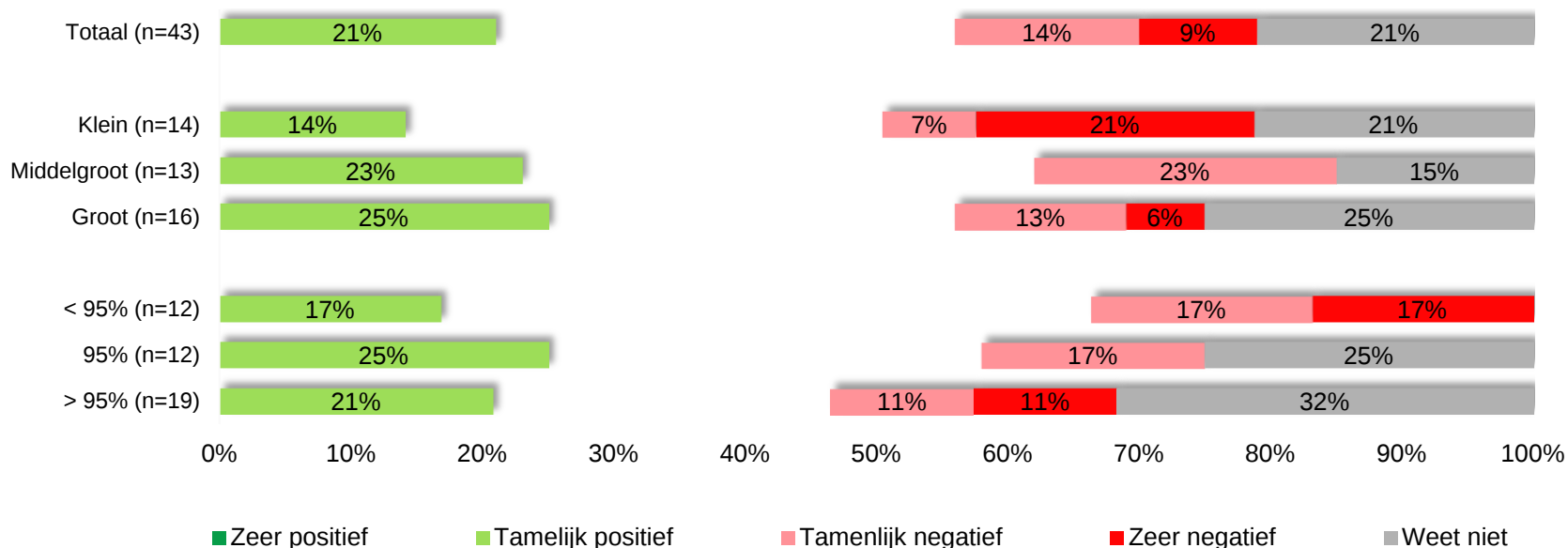
V22. Hoe staat u tegenover een Energy Service Company?

V22A. Kunt u uitleggen waarom u positief staat tegenover een Energy Service Company?

V22B. Kunt u uitleggen waarom u negatief staat tegenover een Energy Service Company?

Verhuurders zijn niet laaiend enthousiast over een Energie Service Company: 21% is in meer of mindere mate positief, 23% in meer of mindere mate negatief. De rest oordeelt neutraal of weet het niet (vooral degenen die het concept niet kennen). Naarmate de verhuurder een grotere woningvoorraad heeft, staat men positiever tegenover een Energie Service Company. Redenen voor een positivisme zijn onder andere dat het een goed concept is als men zelf geen financiële middelen heeft of als het gaat om zeer innovatieve ingrepen. De belangrijkste reden voor een negatieve grondhouding is dat men werkzaamheden liever in eigen beheer houdt en niet uitbesteedt.

Houding tegenover Energy Service Company





Hoofdstuk 5

KWANTITATIEF ONDERZOEK - HUURDERS

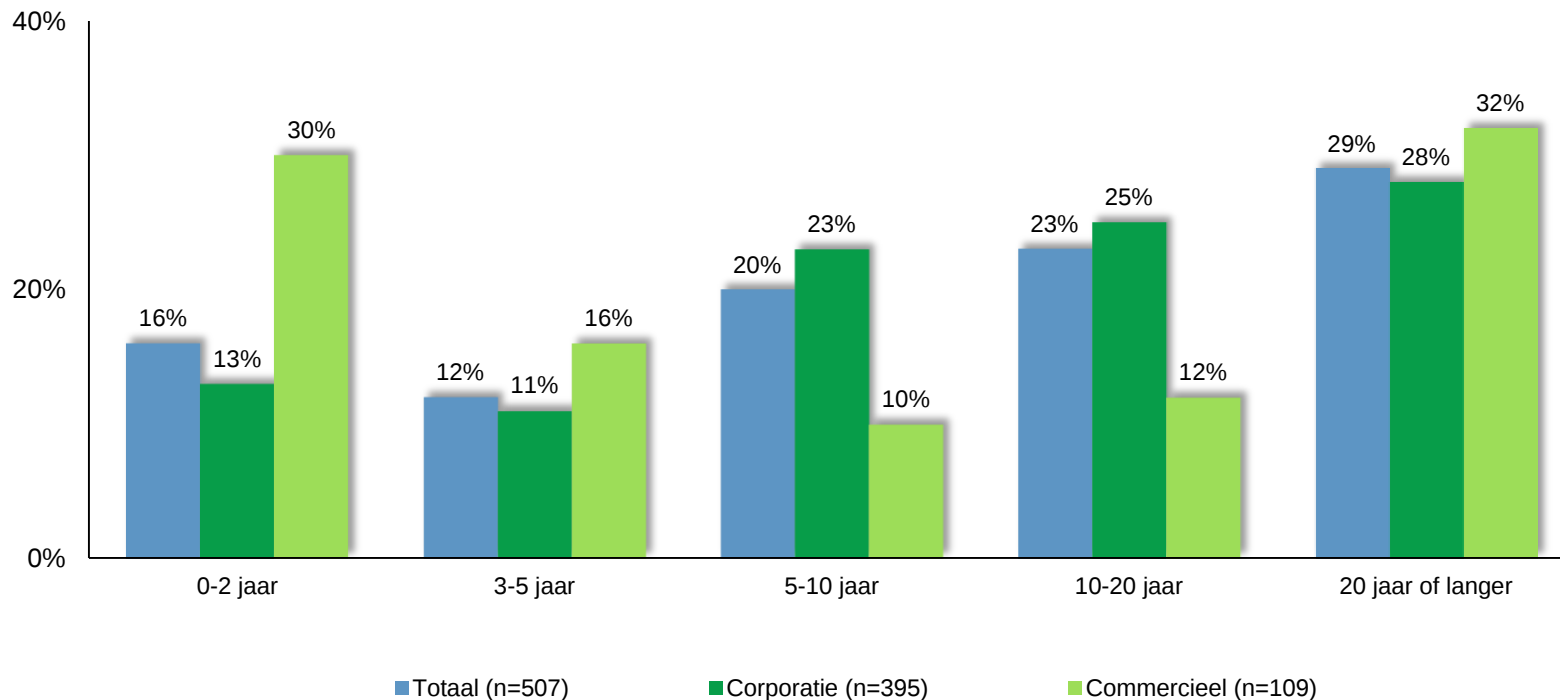
5. KWANTI - HUURDERS

HUIDIGE WONING

V2. Hoe lang woont u in uw huidige woning?

Huurders wonen gemiddeld ruim elf jaar in hun huidige woning. Degenen die huren bij een woningbouwcorporatie zijn iets honkvaster dan degenen die bij een commerciële verhuurder huren. Eerstgenoemde groep huurt gemiddeld 11,7 jaren en laatstgenoemde groep 10,0 jaren.

Aantal jaren woonachtig in huidige woning



5. KWANTI - HUURDERS

RAPPORTCIJFER HUURWONING

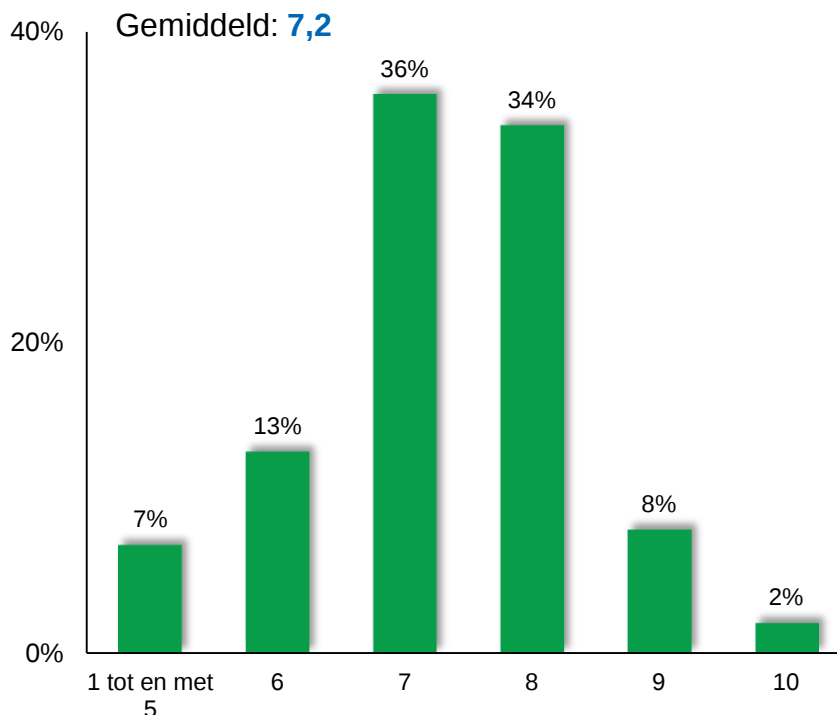
V5. Welk rapportcijfer zou u uw woning in het algemeen geven?

De woning wordt door de huurders gemiddeld met een 7,2 beoordeeld. Er doen zich wat dit betreft geen verschillen voor tussen huurders die bij een woningbouwcorporatie huren en huurders die via een commerciële verhuurder huren.

Ongeveer een op de twaalf huurders (7%) geeft de huurwoning een onvoldoende, namelijk een rapportcijfer van een 5 of lager. Dit aandeel is in beide groepen ongeveer gelijk. Een op de tien huurders is zeer enthousiast over de huurwoning en waardeert deze met het rapportcijfer 9 of 10.

Rapportcijfer tevredenheid over huurwoning

Basis: totale steekproef (n=507)



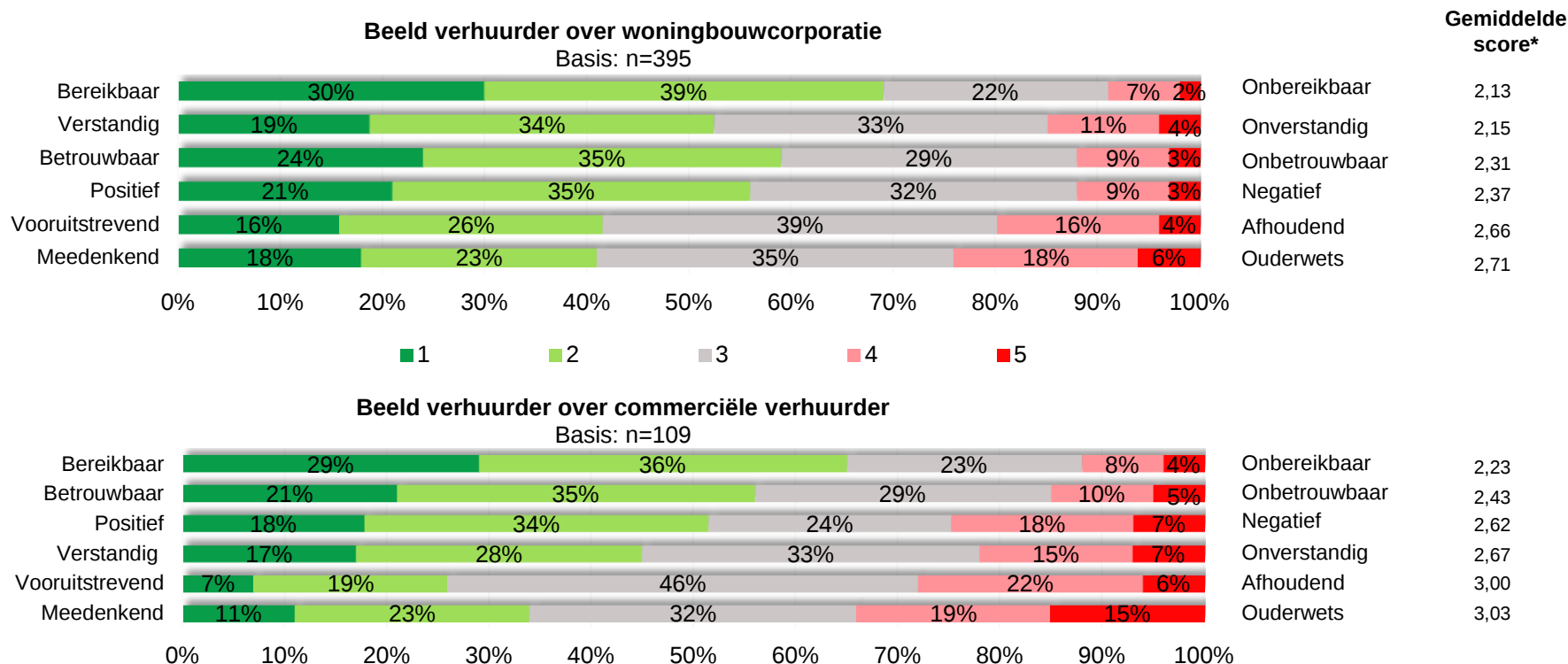
5. KWANTI - HUURDERS

BEELD VAN DE VERHUURDER

V6. Kunt u aangeven wat uw beeld is van uw verhuurder?

Het imago van de woningbouwcorporaties is beter dan dat van de commerciële verhuurders.

Er doen zich geen verschillen voor in de rangorde waarin de kwalificaties van toepassing worden gevonden op beide typen verhuurders. Zowel de woningbouwcorporaties als de commerciële verhuurders worden in de eerste plaats 'bereikbaar' gevonden. Dit geldt in de tweede plaats voor 'betrouwbaar' en in de derde plaats voor 'positief'.



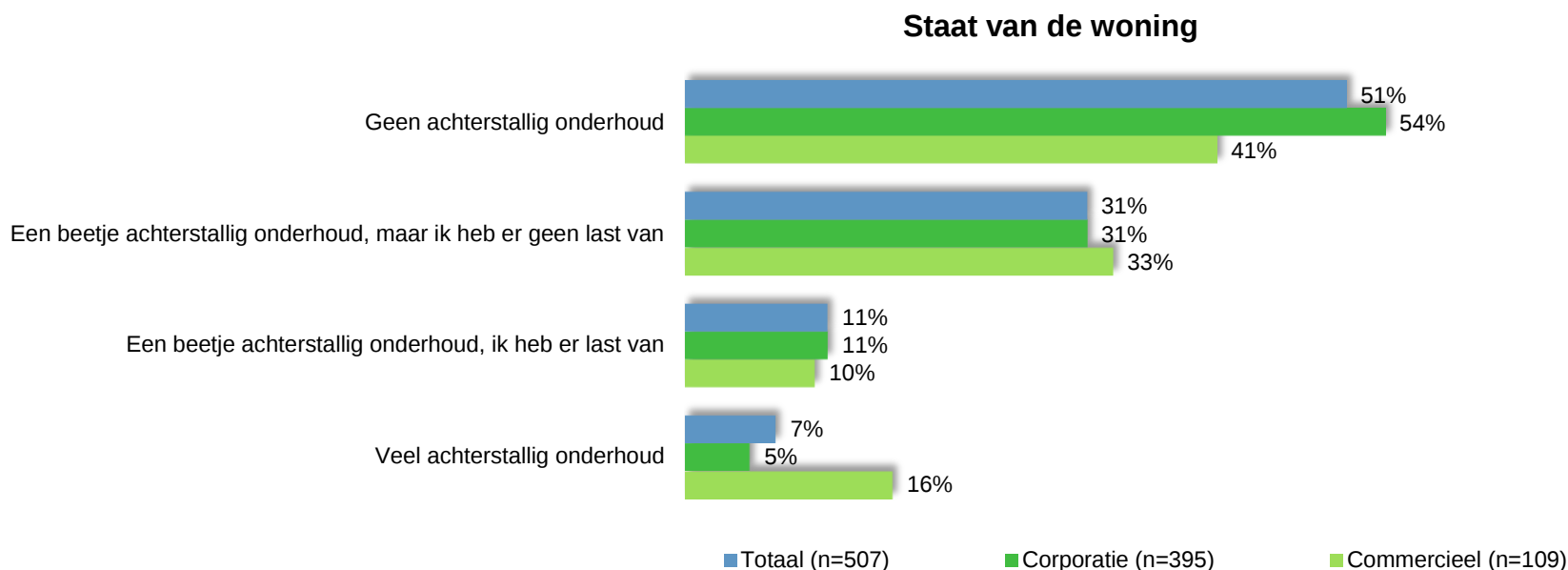
* Hoe lager de score is, des te positiever de beoordeling.

5. KWANTI - HUURDEURS

STAAT VAN DE WONING

V7. Wat is de staat van het onderhoud aan uw woning?

Ongeveer de helft van de huurders geeft aan dat er in en om hun woning geen sprake is van achterstallig onderhoud (51%). Degenen die bij een commerciële verhuurder huren, geven minder vaak aan dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud dan degenen die bij een woningbouwcorporatie huren (41% versus 54%). Met andere woorden: huurders bij commerciële verhuurders hebben vaker te maken met achterstallig onderhoud dan huurders bij woningbouwcorporaties. Circa een op de zes huurders bij commerciële verhuurders geeft zelfs aan dat sprake is van veel achterstallig onderhoud (16%). Dit aandeel is aanmerkelijk hoger dan onder huurders bij woningbouwcorporaties (5%). Ongeveer twee op de vijf huurders geven aan dat sprake is van een beetje achterstallig onderhoud (42%). Circa een kwart van deze groep heeft daar last van (26%), de rest deert het niet.



5. KWANTI - HUURDERS

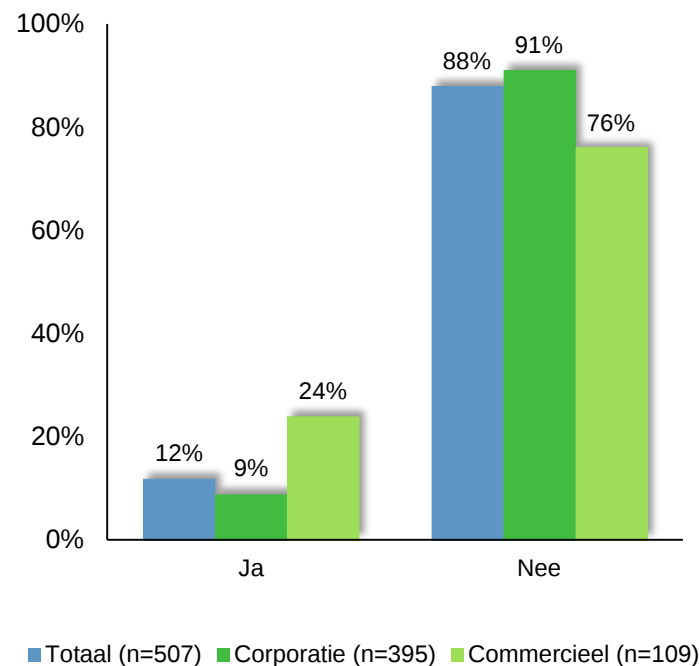
KOOPWONING OP KORTE TERMIJN

V8. Overweegt u op korte termijn een woning te kopen?

Ongeveer een op de acht huurders overweegt op korte termijn een koopwoning te kopen (12%).

Dit aandeel is onder huurders bij een commerciële verhuurder aanzienlijk hoger dan onder huurders bij een woningbouwcorporatie (24% versus 9%).

Overweging koopwoning op korte termijn



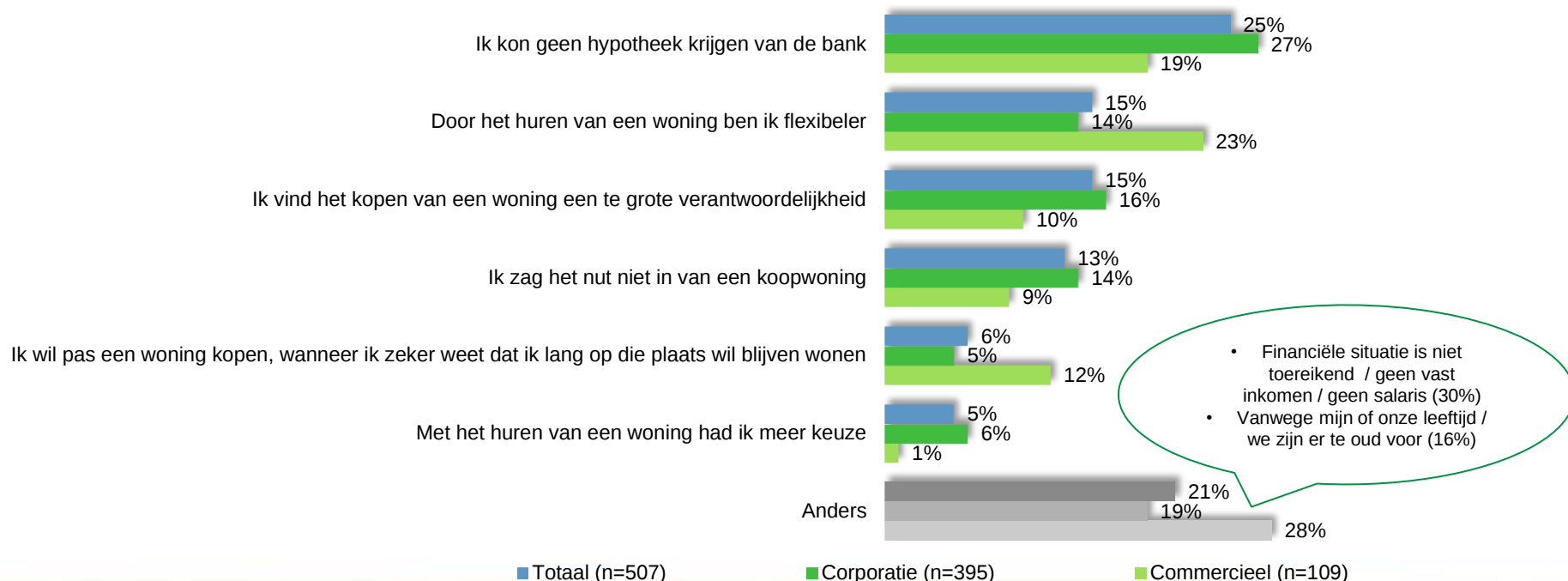
5. KWANTI - HUURDERS

REDENEN OM TE KIEZEN VOOR HUUR

V9. Wat is de belangrijkste reden waarom u momenteel een woning huurt (en niet gekocht heeft)?

Een kwart van de huurders noemt als belangrijkste reden voor het huren in het verleden dat men (destijds) geen hypotheek kon krijgen van de bank (25%). Andere redenen die door minstens een op de acht huurders worden genoemd zijn dat men met het huren van een woning flexibeler is (15%), dat men het kopen van een woning een te grote verantwoordelijkheid vindt (15%) en dat men (toen) het nut niet inzag van een koopwoning (13%). Het gegeven dat men, toen men ging huren, geen hypotheek kon krijgen wordt vaker genoemd door huurders bij een woningbouwcorporatie dan door huurders bij een commerciële verhuurder (27% versus 19%). Dit geldt ook voor de reden dat men het nut niet inzag om een woning te kopen (23% versus 14%). Dat men met het huren van een woning flexibeler is, wordt juist vaker genoemd door huurders bij een commerciële verhuurder dan door huurders bij een woningbouwcorporatie (23% versus 14%).

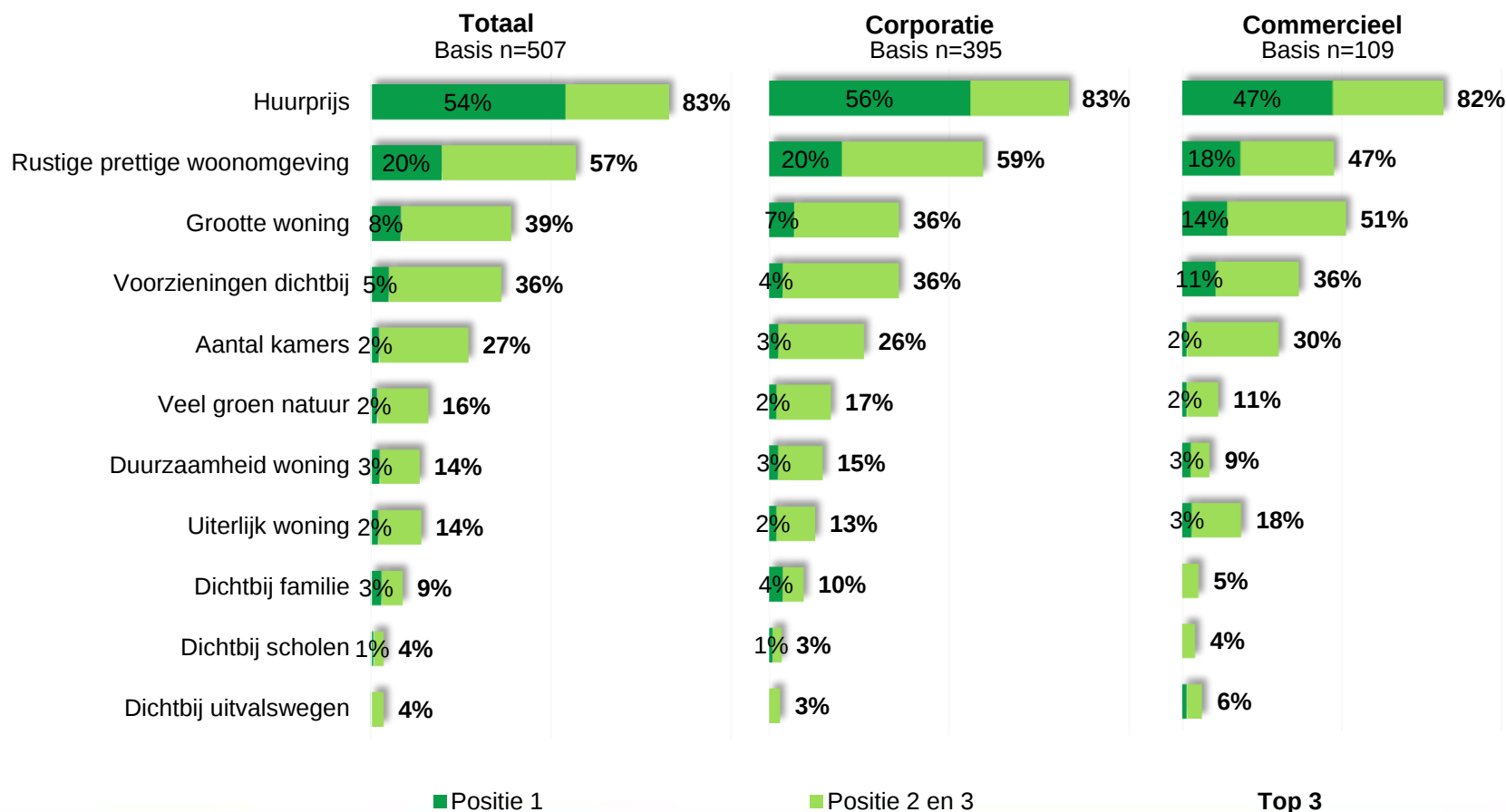
Redenen om te kiezen voor huur



5. KWANTI - HUURDEURS

CRITERIA BIJ KEUZE HUURWONING

V10. Stel dat u een nieuwe huurwoning zou mogen uitzoeken. Welke keuzecriteria vindt u dan belangrijk?



5. KWANTI - HUURDERS

CRITERIA BIJ KEUZE HUURWONING

V10. Stel dat u een nieuwe huurwoning zou mogen uitzoeken. Welke keuzecriteria vindt u dan belangrijk?

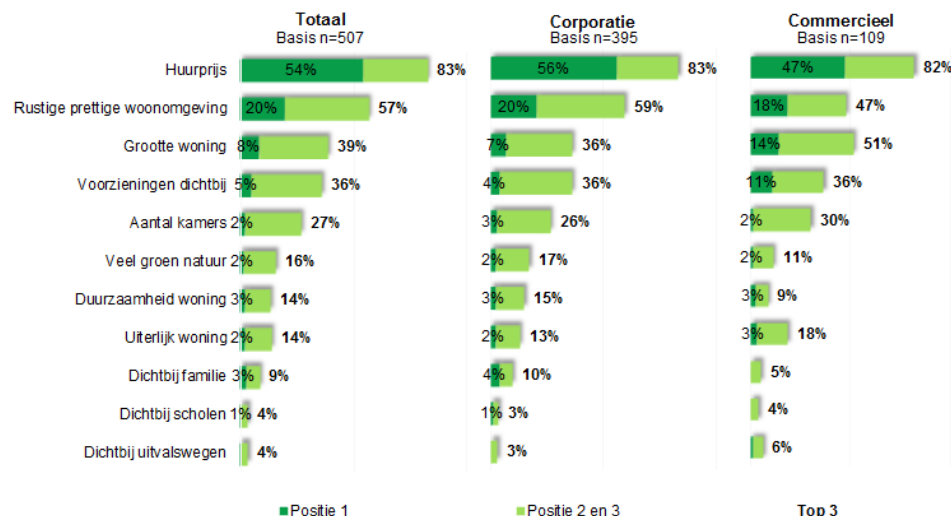
Als men nu opnieuw een woning zou huren, zou men deze in eerste instantie beoordelen op de huurprijs (54%). Een op de vijf laat een prettige of rustige woonomgeving het zwaarst meewegen in het oordeel (20%). Geen van de andere aspecten wordt door meer dan 10% genoemd. Na de prijs en de omgeving wordt de grootte van de woning (8%) nog het vaakst genoemd als belangrijkste criterium bij de keuze voor een nieuwe huurwoning. De duurzaamheid van de woning (energielabel, hoogte van de energierekening) wordt door 3% het belangrijkste keuzecriterium gevonden.

De grootte van de woning is voor huurders bij een commerciële verhuurder belangrijker dan voor huurders bij een woningbouwcorporatie (14% versus 7%).

Van de huurders laat 83% de huurprijs in meer of mindere mate meewegen bij de keuze voor een nieuwe huurwoning (als belangrijkste genoemd, als op één na belangrijkste genoemd of als op twee na belangrijkste genoemd). Meer dan de helft vindt de rustige of prettige woonomgeving belangrijk (57%) en ongeveer twee op de vijf de grootte van de woning (39%). De duurzaamheid van de woning wordt door een op de zeven belangrijk gevonden (14%).

De rustige of prettige woonomgeving wordt vaker belangrijk gevonden door huurders bij woningbouwcorporaties dan door huurders bij commerciële verhuurders (59% versus 47%).

Voor de grootte van de woning geldt het omgekeerde (36% versus 51%). De duurzaamheid van de woning is voor huurders bij woningbouwcorporaties een belangrijker thema dan voor huurders bij commerciële verhuurders (15% versus 9%).

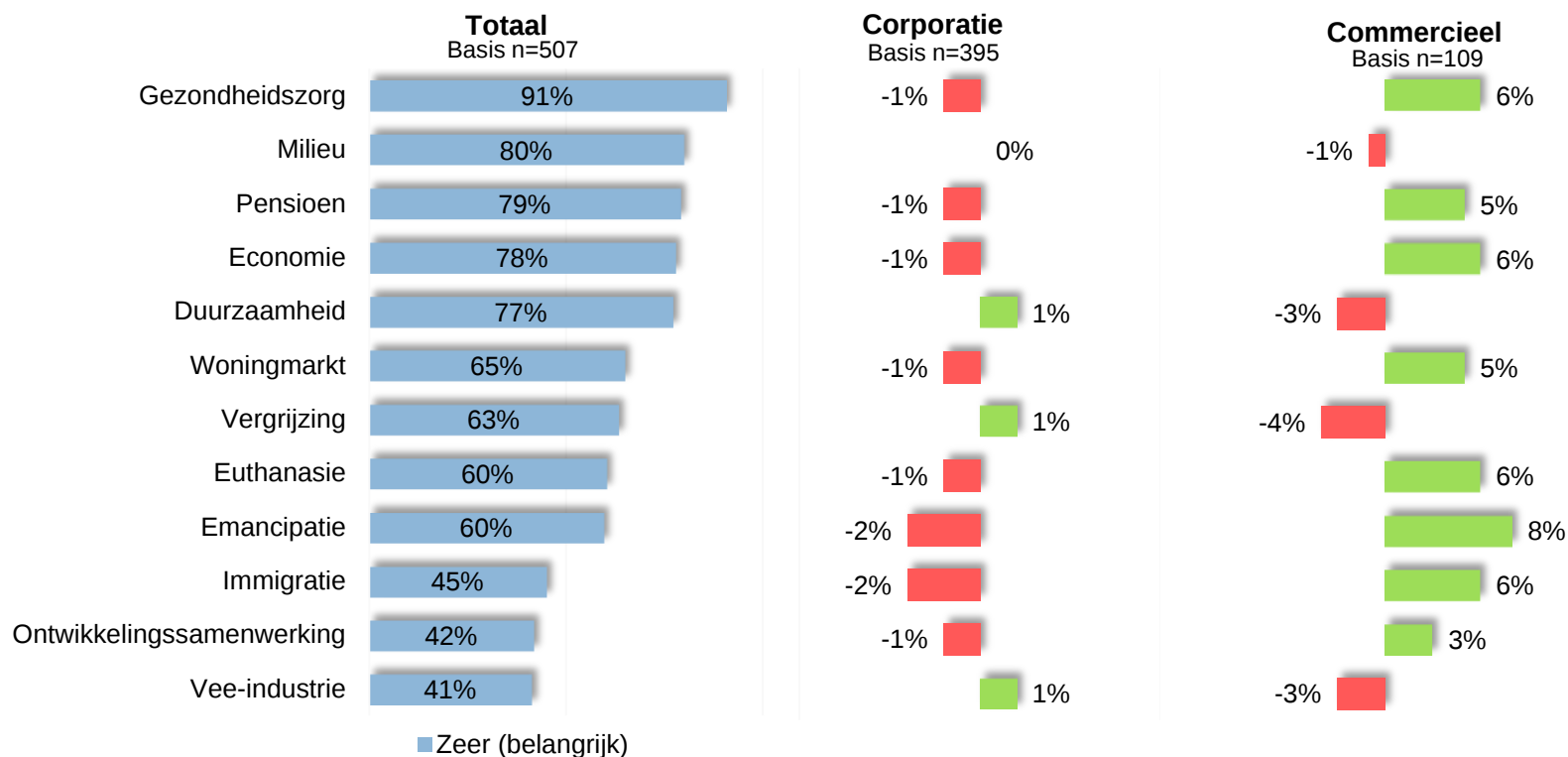


5. KWANTI - HUURDERS

BELANG MAATSCHAPPELIJKE THEMA'S

V11. In hoeverre vindt u de volgende maatschappelijke onderwerpen belangrijk

Een zeer ruime meerderheid van de huurders vindt gezondheidszorg een belangrijk maatschappelijk thema (91%). De top drie van belangrijke maatschappelijke onderwerpen wordt gecompleteerd door milieu (80%) en economie (78%). Duurzaamheid en de woningmarkt worden door respectievelijk 77% en 65% van de huurders in meer of mindere mate belangrijk gevonden. Gezondheidszorg en economie worden door huurders bij een commerciële verhuurder belangrijker gevonden dan door huurders bij een woningbouwcorporatie. Van eerstgenoemde groep vindt 96% gezondheidszorg een belangrijk maatschappelijk thema en 84% de economie. In laatstgenoemde groep liggen deze aandelen achtereenvolgens op 89% en 77%.



5. KWANTI - HUURDEURS

ASSOCIATIES MET DUURZAAMHEID

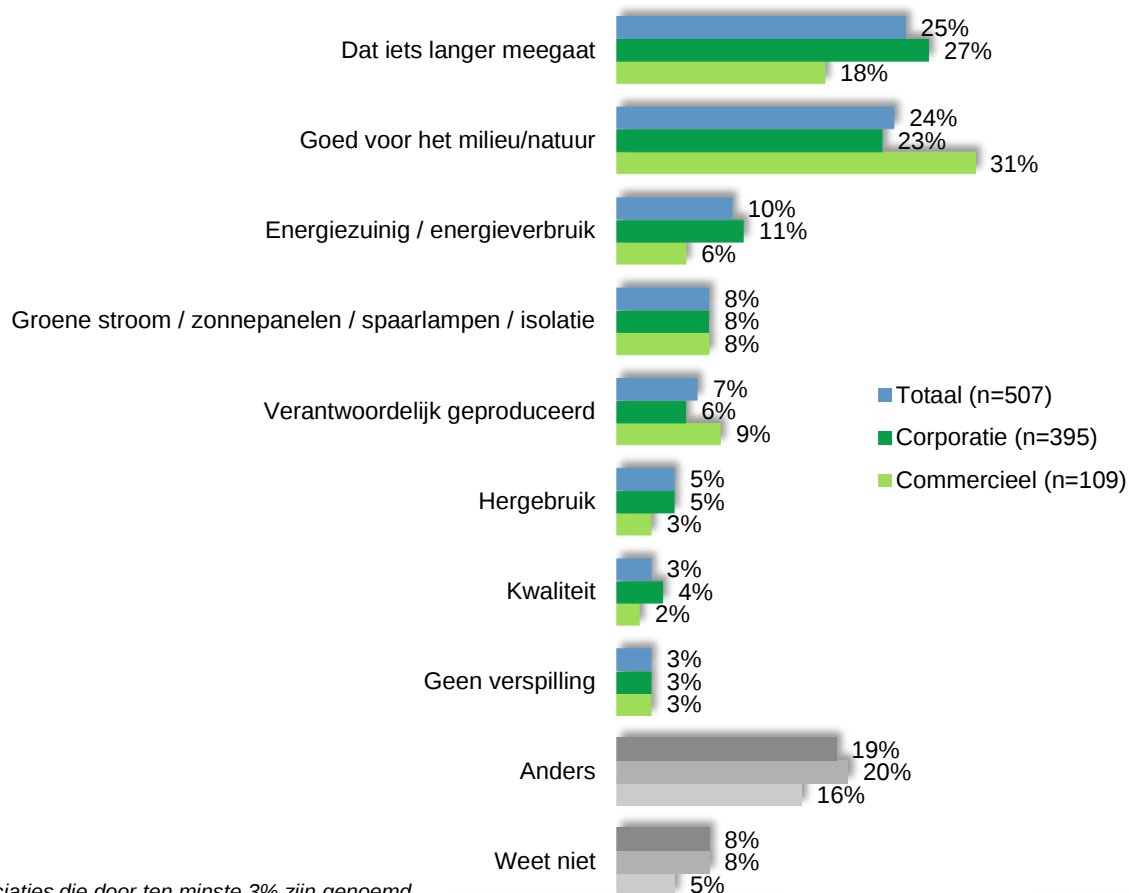
V12. Wanneer u het woord "duurzaam" hoort, waar denkt u dan aan?

De meeste huurders associëren duurzaamheid met 'iets dat langer meegaat' (25%). Een ongeveer even grote groep denkt bij duurzaamheid aan 'goed voor het milieu / natuur' (24%). 'Dat iets langer meegaat' wordt door huurders bij een woningbouwcorporatie vaker met duurzaamheid geassocieerd dan door huurders bij een commerciële verhuurder. Voor 'goed voor het milieu / natuur' geldt het omgekeerde.

Een op de tien huurders denkt bij het begrip duurzaamheid aan 'energiezuinig / energieverbruik' en een iets kleinere groep aan 'groene stroom / zonnepanelen / spaarlampen / isolatie' (achtereenvolgens 10% en 8%).

Voor circa een op de twaalf huurders roept duurzaamheid geen associaties op (8%).

Associaties met duurzaamheid*



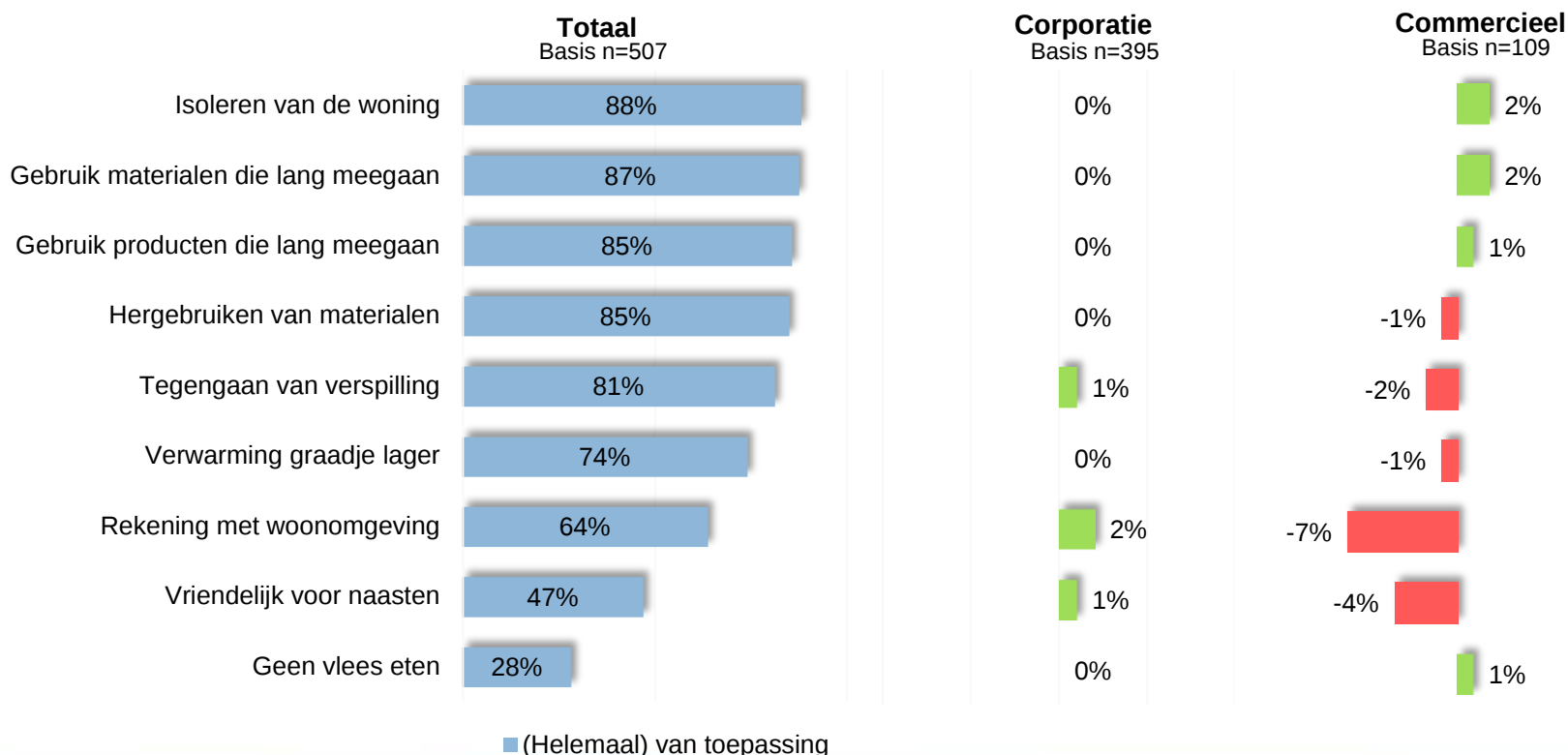
* Associaties die door ten minste 3% zijn genoemd

5. KWANTI - HUURDEURS

ASSOCIATIES MET DUURZAAMHEID - GEHOLPEN

V13. Duurzaamheid kan staan voor de volgende aspecten. Kunt u aangeven in hoeverre u de volgende aspecten bij "duurzaam" vindt passen?

Duurzaamheid wordt door de Nederlandse huurders (geholpen) vooral geassocieerd met het isoleren van de woning (88%), het gebruik van materialen die lang meegaan (87%), het gebruik van producten die lang meegaan (85%) en het hergebruik van materialen (eveneens 85%). Duurzaamheid wordt het minst vaak in verband gebracht met het niet meer eten van vlees (28%). Er is in dit geval nergens sprake van significante verschillen tussen beide huurdersgroepen. Met andere woorden: huurders bij woningbouwcorporaties hebben bij het begrip duurzaamheid ongeveer dezelfde associaties als huurders bij commerciële verhuurders.



5. KWANTI - HUURDEURS

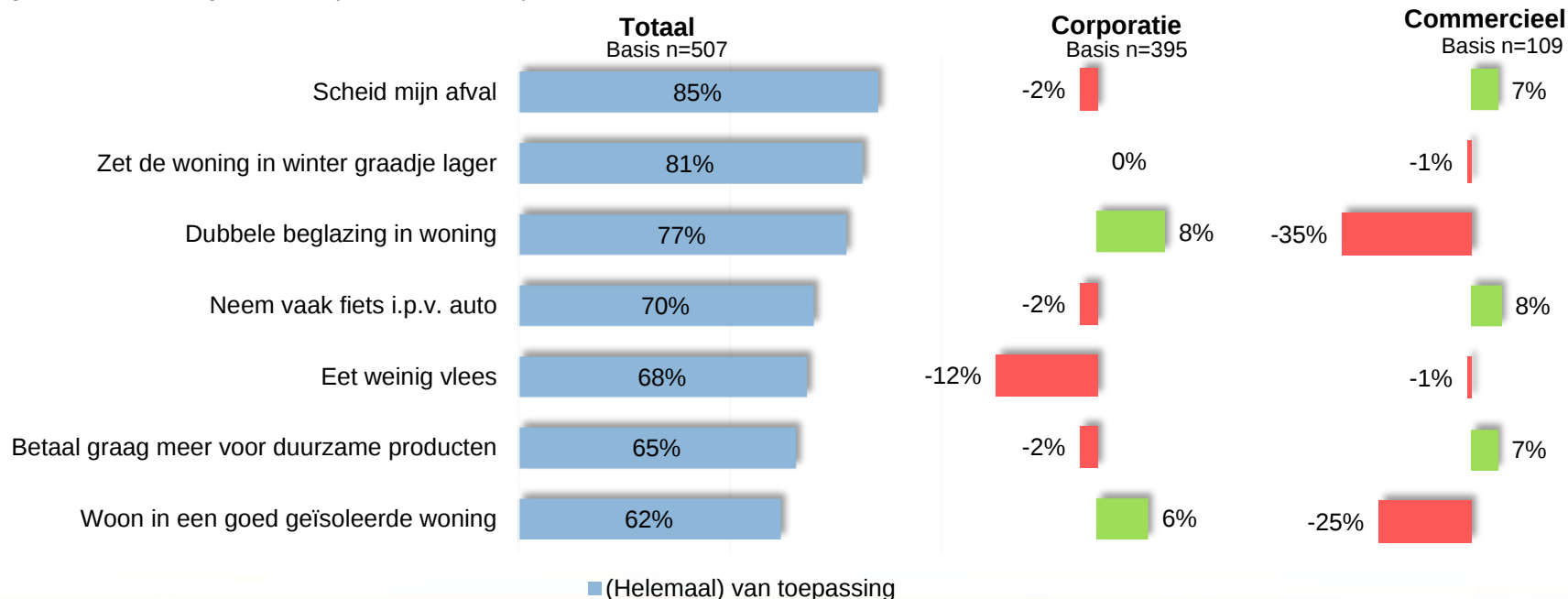
ZELF DUURZAAM

V14. In hoeverre vindt u zichzelf meer of minder duurzaam leven ten opzichte van de gemiddelde Nederlander?

V15. Waar blijkt dat uit? Ik...

Nederlandse huurders overschatten zichzelf schromelijk als het gaat om hun eigen duurzaamheid: 26% van de huurders denkt van zichzelf duurzamer te leven dan de gemiddelde Nederlander, terwijl maar 7% van de huurders van mening is dat ze minder duurzaam leven. Er doen zich wat dit betreft geen verschillen voor tussen de twee huurdersgroepen.

De huurders die zich duurzamer vinden dan de gemiddelde Nederlander geven in eerste instantie aan dat ze dat de duurzame houding vooral blijkt uit het gegeven dat ze hun afval scheiden (85%). Ongeveer vier op de vijf geven aan dat ze de woning in de winter een graadje lager zetten (81%), terwijl ruim driekwart dubbele beglazing in de woning als argument voor hun duurzame houding aanvoeren (77%). Opvallend is dat huurders die zichzelf duurzamer vinden dan gemiddeld Nederland en een woning van een woningbouwcorporatie bewonen vaker dan huurders bij een commerciële verhuurder aangeven dubbele beglazing in de woning te hebben (85% versus 42%) en vaker aangeven in een goed geïsoleerde woning te wonen (67% versus 37%).



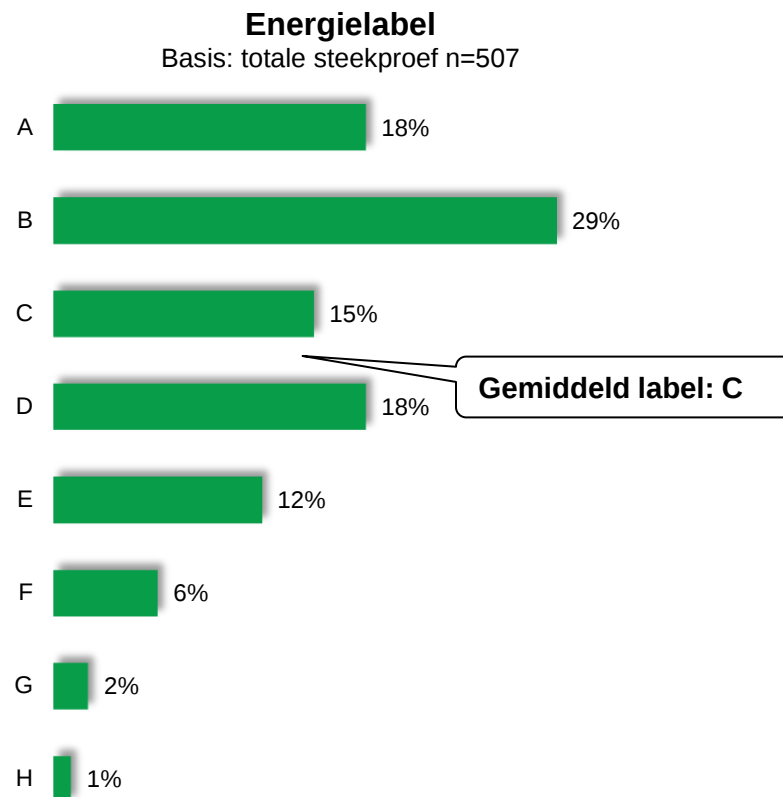
5. KWANTI - HUURDERS

ENERGIELABEL

V16. Weet u wat het energielabel van uw woning is?
V16A. Wat is het energielabel van uw woning?

Een op de vijf huurders geeft aan te weten wat het energielabel van hun woning is (20%). Huurders bij een woningbouwcorporatie weten vaker het energielabel van hun woning dan huurders bij een commerciële verhuurder (23% versus 11%).

Van de huurders die bekend zijn met het energielabel van hun woning geeft 18% aan dat zij hun woning energielabel A heeft. Een iets groter aandeel heeft energielabel B (29%). Circa een op de tien bewoont een woning met energielabel F, G of H (9%). De huurders die weten wat het energielabel van hun woning is, bewonen gemiddeld een woning met energielabel C. Woningen van commerciële verhuurders lijken een lager energielabel te hebben dan woningen van woningbouwcorporaties.



5. KWANTI - HUURDERS

DE ROL VAN DE VERHUURDER

V17. Heeft uw verhuurder uw woning duurzamer gemaakt de afgelopen jaren?

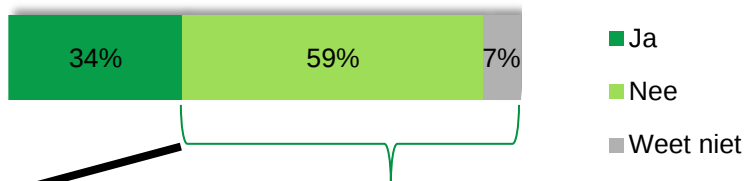
V18. Heeft de verhuurder hier, voor zover u weet, plannen voor in de toekomst? Zo ja, op welke termijn?

Ongeveer een op de drie huurders geeft aan dat de verhuurder de woning in de afgelopen jaren verduurzaamd heeft (34%). Een meerderheid van de huurders geeft aan dat de verhuurder dat niet gedaan heeft (59%). Ongeveer een op de veertien huurders weet niet of de verhuurder wat dit betreft actie heeft ondernomen (7%). Huurders bij woningbouwcorporaties geven vaker aan dat de verhuurder de woning duurzamer heeft gemaakt dan huurders bij commerciële verhuurders (38% versus 19%).

Van de huurders die aangeven dat de verhuurder in de afgelopen jaren geen actie heeft ondernomen als het gaat om de verduurzaming van de woning zegt 4% dat de verhuurder er wel plannen voor heeft in de toekomst. Bijna de helft geeft aan dat de verhuurder hier ook geen plannen voor heeft (45%) en de rest (50%) weet het simpelweg niet. Als we verschillende onderzoeksresultaten combineren, kunnen we stellen dat 30% van de huurders aangeeft dat hun verhuurder in de afgelopen jaren niets gedaan heeft aan verduurzaming van de woning en dat ook in de toekomst niet van plan is (waarmee overigens niet is gezegd dat het om 30% van de verhuurders gaat). Dit geldt vaker voor huurders bij commerciële verhuurders (40%) dan voor huurders bij woningbouwcorporaties (27%). Huurders die weten dat hun verhuurder plannen heeft voor verduurzaming geven aan dat deze werkzaamheden (gemiddeld) binnen twee jaar plaatsvinden.

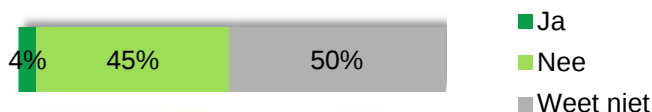
Woning duurzamer gemaakt door verhuurder

Basis: totale steekproef n=507



Plannen verhuurder in de toekomst

Basis: n=338



Termijn waarop verduurzaming plaatsvindt < 2 jaar

5. KWANTI - HUURDERS

VRIJHEID OM ZELF TE VERDUURZAMEN

V19. Heeft u de vrijheid zelf de woning te mogen verduurzamen?
V20. Heeft u zelf uw woning al duurzamer gemaakt de afgelopen jaren?
V21. Zou u uw woning wel willen (laten) verduurzamen?

Iets meer dan een op de vijf huurders geeft aan dat zij zelf de vrijheid hebben om de woning te verduurzamen (22%). Bijna twee op de vijf geven aan dat zij die vrijheid niet hebben (38%) en de rest weet het niet (40%).

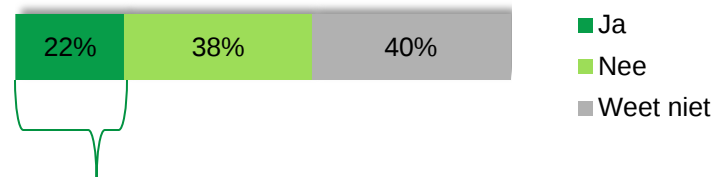
Huurders bij commerciële verhuurders geven vaker aan de vrijheid om te verduurzamen niet te hebben dan huurders bij een woningbouwcorporatie (48% versus 36%), terwijl de onbekendheid onder huurders bij een woningbouwcorporatie juist groter is (43% versus 29%).

Circa een kwart van de huurders die de vrijheid hebben om de woning te verduurzamen heeft in de afgelopen jaren gebruik gemaakt van deze mogelijkheid (26%). Dit aandeel is onder huurders bij een woningbouwcorporatie groter dan onder huurders bij een commerciële verhuurder (29% versus 14%). Van alle huurders heeft 6% de eigen woning in de afgelopen jaren verduurzaamd.

Van de huurders die hun woning niet zelf verduurzaamd hebben in de afgelopen jaren zou 32% hun woning wel willen verduurzamen, ongeacht of zij die vrijheid hebben. Ruim een op de drie heeft die wens niet (37%) en de rest weet niet of zij dat willen (31%). Huurders bij een commerciële verhuurder geven vaker aan de woning niet te willen verduurzamen dan huurders bij een woningbouwcorporatie (47% versus 34%).

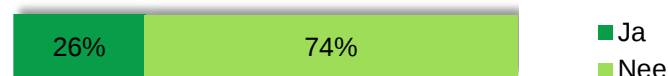
Vrijheid in de woning verduurzamen

Basis: totale steekproef n=507



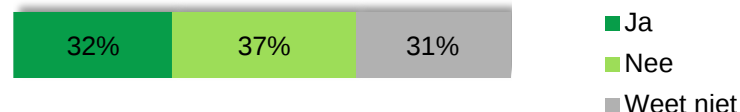
Huurder zelf de woning duurzamer gemaakt

Basis: heeft vrijheid in het verduurzamen van de eigen woning (n=105)



Huurder zelf de woning duurzaam willen maken

Basis: heeft de woning nog niet duurzaam gemaakt



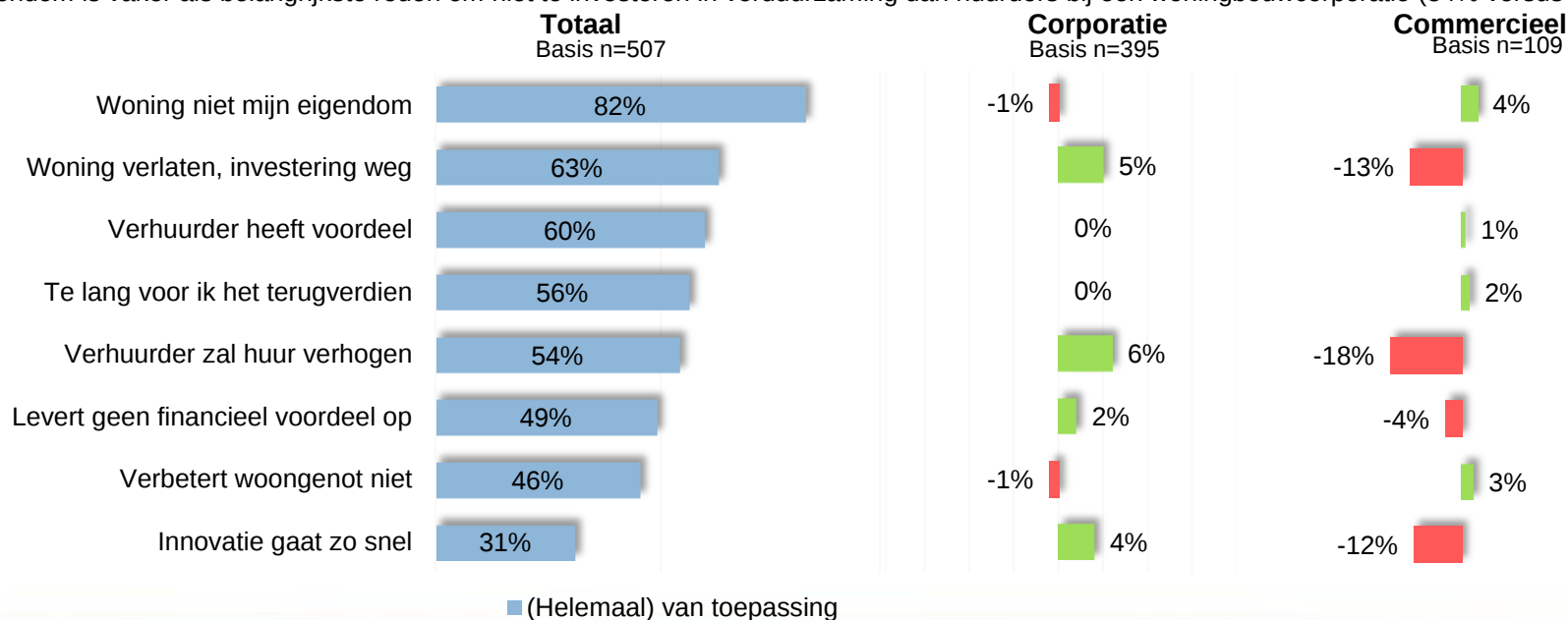
5. KWANTI - HUURDERS

VRIJHEID OM ZELF TE VERDUURZAMEN

V22. Hieronder staan redenen waarom huurders soms hun woning niet willen (laten) verduurzamen. Kunt u aangeven in hoeverre deze redenen op u van toepassing zijn? V23. Wat is voor u de belangrijkste reden niet te investeren in verduurzaming van uw huurwoning?

Een zeer ruime meerderheid van de huurders die niet willen investeren in verduurzaming van hun woning geeft aan dat zij dit niet doen omdat de woning niet hun eigendom is (82%). Andere redenen om niet te investeren, zijn dat men de investering kwijtraakt als men de woning weer verlaat (63%) en dat verduurzaming alleen maar voordeel oplevert voor de verhuurder (60%). Er zijn wat dit betreft verschillen tussen beide huurdersgroepen. Degenen die huren bij een woningbouwcorporatie geven vaker aan dat ze niet investeren in verduurzaming omdat de investering weg is als ze de woning verlaten (67% versus 50% onder huurders bij een commerciële verhuurder), omdat ze van mening zijn dat de verhuurder de huur zal verhogen (61% versus 36%) en omdat de innovatie zo snel gaat dat een investering op dit moment niet verstandig is (35% versus 19%).

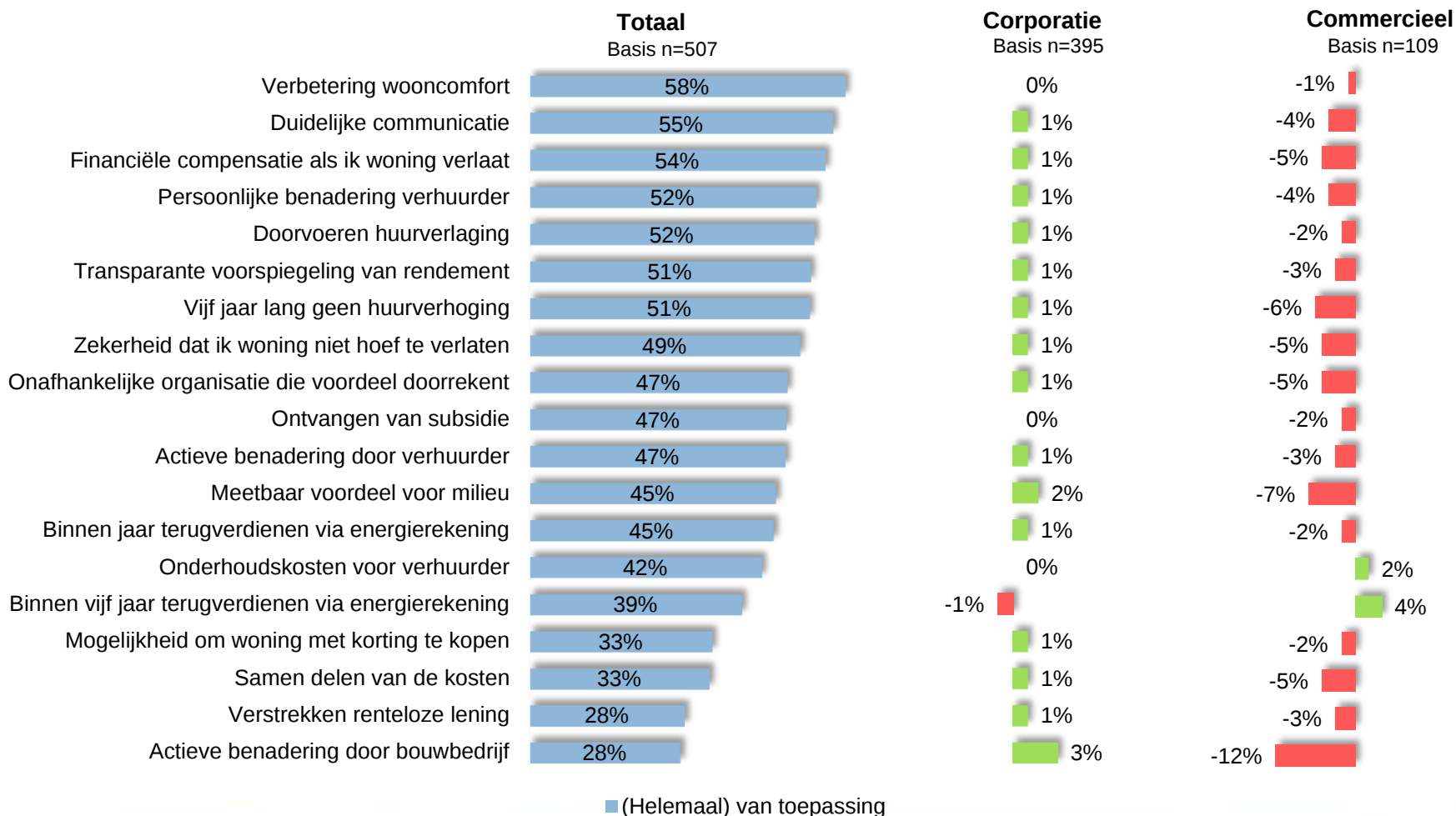
Dat de woning geen eigendom is, is voor 70% van de huurders de belangrijkste reden om niet te investeren in verduurzaming. Alle andere redenen worden door minder dan 10% het belangrijkste gevonden. Huurders bij een commerciële verhuurder noemen het feit dat de woning geen eigendom is vaker als belangrijkste reden om niet te investeren in verduurzaming dan huurders bij een woningbouwcorporatie (84% versus 65%).



5. KWANTI - HUURDERS

SITUATIES WAARIN MEN WEL ZOU VERDUURZAMEN

V24. Hieronder staan redenen waarom (of situaties wanneer) huurders soms hun woning wel willen (laten) verduurzamen. Kunt u aangeven in hoeverre deze redenen op u van toepassing zouden zijn?



5. KWANTI - HUURDERS

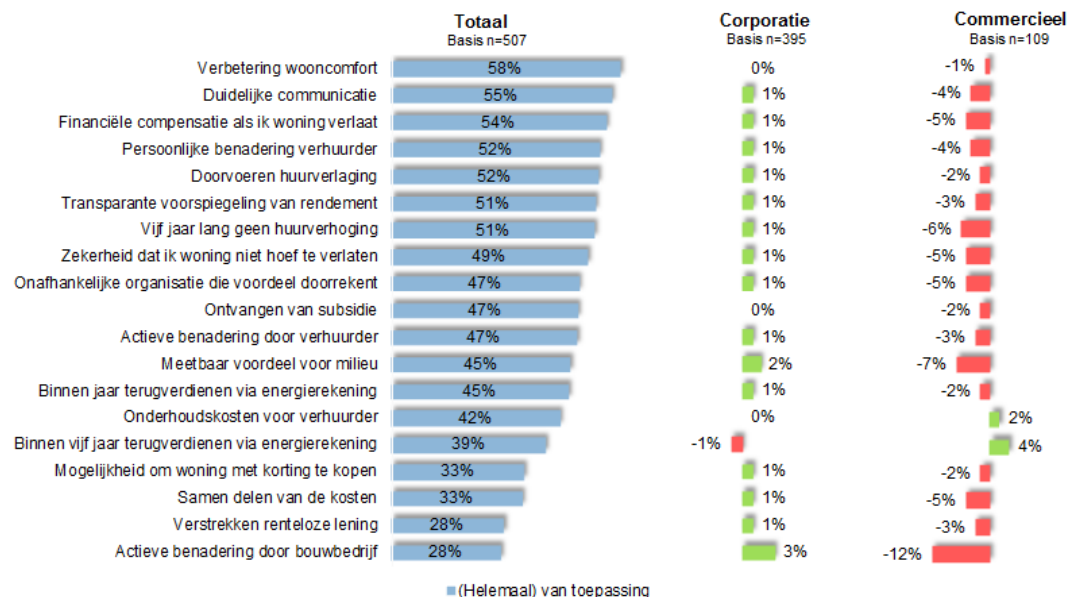
SITUATIES WAARIN MEN WEL ZOU VERDUURZAMEN

V24. Hieronder staan redenen waarom (of situaties wanneer) huurders soms hun woning wel willen (laten) verduurzamen. Kunt u aangeven in hoeverre deze redenen op u van toepassing zouden zijn?

Dat huurders niet massaal warm lopen om hun woning te verduurzamen blijkt wel uit het feit dat de meeste situaties waarin men de woning mogelijk zou willen verduurzamen niet de handen van de meerderheid van de huurders op elkaar krijgen.

Alleen wanneer de woning leidt tot een duidelijke verbetering van het wooncomfort (58%), wanneer sprake is van duidelijke communicatie over de mogelijkheden en de kosten (55%) en wanneer men financieel gecompenseerd wordt als men de woning (vroegtijdig) weer verlaat (54%) zou een meerderheid te porren zijn voor verduurzaming van de huurwoning. Situaties die geen rol spelen zijn een actieve benadering door bouwbedrijven, het verstrekken van een renteloze lening om de verduurzaming te kunnen bekostigen (beide 28%), het samen delen van de kosten met de verhuurder en de mogelijkheid om de woning met korting te kopen (beide 33%).

De enige situatie waarin sprake is van een verschil tussen beide huurdersgroepen geldt voor de benadering door bouwbedrijven over verduurzaming. Huurders bij een woningbouwcorporatie staan hier meer voor open dan huurders bij een commerciële verhuurder (31% versus 15%).



5. KWANTI - HUURDERS

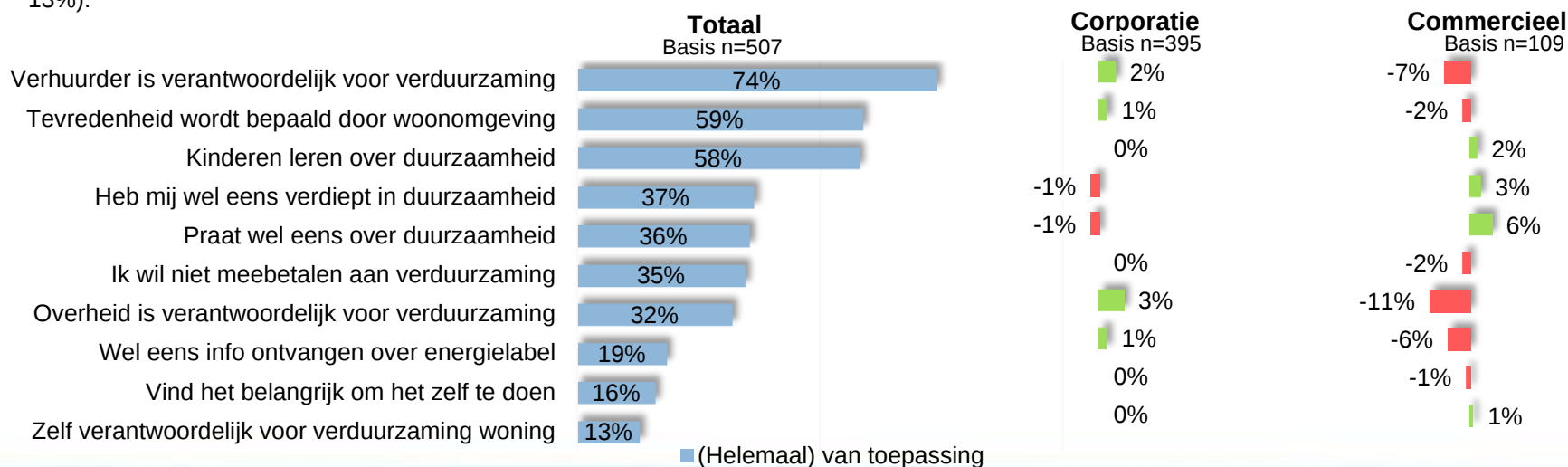
STELLINGEN DUURZAAMHEID

V25. Hieronder staat een aantal stellingen over uw huurwoning en duurzaamheid. Kunt u aangeven in hoeverre deze stellingen op u van toepassing zijn?

Ongeveer driekwart van de huurders is van mening dat de verhuurder verantwoordelijk is voor de verduurzaming van de huurwoning (74%). Circa een op de drie vindt dat de verantwoordelijkheid daarvoor bij de overheid ligt (32%), terwijl maar 13% zichzelf verantwoordelijk acht (en slechts 16% het belangrijk vindt om zelf te investeren in verduurzaming van de woning). Degenen die een woning huren bij een woningbouwcorporatie zijn vaker van mening dat de overheid verantwoordelijk is dan degenen die bij een commerciële verhuurder huren (35% versus 22%).

Een meerderheid van de ondervraagden geeft aan dat de tevredenheid over de woning vooral bepaald wordt door de woonomgeving (59%). Een ongeveer even grote groep vindt het belangrijk zijn of haar kinderen te leren over duurzaamheid (58%). Desondanks is duurzaamheid geen onderwerp waarin men zich in groten getale verdiept heeft: een minderheid (37%) heeft dat wel gedaan of praat wel eens over het thema met anderen (36%).

Ruim een op de drie geeft onomwonden aan niet mee te willen betalen aan verduurzaming van de woning (35%), terwijl iets meer dan een op de vijf daarvoor wel open staat (22%). Circa een op de vijf huurders heeft van de verhuurder wel eens informatie over het energielabel van de woning ontvangen (19%). Dit geldt vaker voor huurders bij een woningbouwcorporatie dan huurder bij een commerciële verhuurder (20% versus 13%).



5. KWANTI - HUURDERS

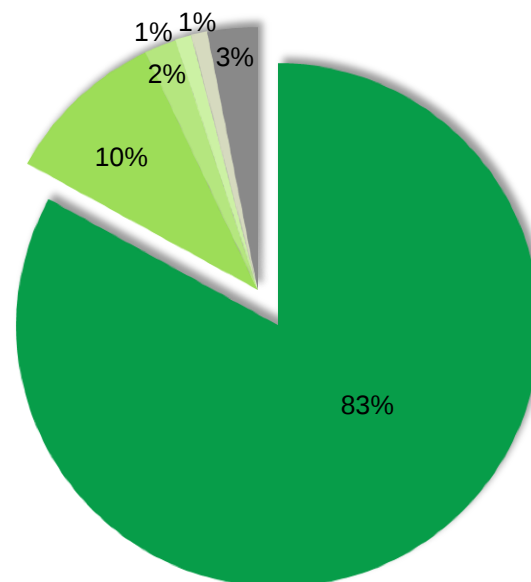
INVESTERINGEN VERDUURZAMING HUURWONING

V26. Wie bepaalt, binnen uw gezin, of uw gezin wel/niet investeert in verduurzaming van uw huurwoning?

Het mannelijke en / of vrouwelijke hoofd van het gezin bepalen in ongeveer gelijke mate of er wel of niet wordt geïnvesteerd in verduurzaming van de huurwoning. Bovendien heeft het gezinshoofd veruit de belangrijkste stem over het al dan niet investeren in verduurzaming: 83%.

De invloed van de huurdersvereniging is aanzienlijk kleiner (10%), maar nog altijd groter dan de invloed van de bewindvoerder (2%), de kinderen (1%) of de ouders en andere naaste familie (1%). De bank oefent helemaal geen invloed uit op het besluit om wel of niet te investeren (0%).

Wie beslist over investeringen in verduurzaming
Basis = totale steekproef (n=507)



■ Man / vrouw (ik) ■ Huurdersvereniging ■ Bewindvoerder
■ Kinderen ■ Ouders / naaste familie ■ Anders

5. KWANTI - HUURDERS

COMMUNICATIE

V27. Heeft u wel eens informatie ontvangen van uw verhuurder over verduurzaming van de huurwoningen?
V28. Welke informatie over verduurzaming van de huurwoningen heeft u ontvangen?
V29. Hoe heeft u deze informatie gekregen?
V30. In hoeverre vond u de informatie die u gekregen heeft van de verhuurder duidelijk?

Ongeveer een op de zes huurders heeft wel eens informatie ontvangen van de verhuurder over verduurzaming van de huurwoningen. Degenen die een woning huren bij een woningbouwcorporatie hebben hierover vaker informatie ontvangen dan degenen die een woning huren bij een commerciële verhuurder (19% versus 7%).

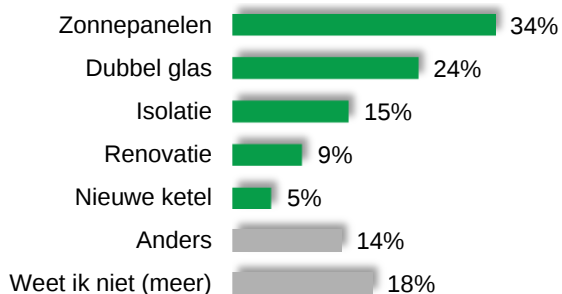
Degenen die informatie hebben ontvangen, kregen vooral informatie over zonnepanelen / zonnecollectoren (34%), over dubbel glas (24%) en over isolatie (15%). Huurders bij een commerciële verhuurder zijn vaker geïnformeerd over dubbel glas dan huurders bij een woningbouwcorporatie (63% versus 20%). Voor informatie over zonnepanelen / zonnecollectoren geldt het omgekeerde (37% versus 0%).

Informatie over verduurzaming van de huurwoningen wordt vooral schriftelijk (op papier) met de huurders gedeeld (84%). In ongeveer een op de vijf gevallen ontving men persoonlijk informatie (19%) en in bijna een op de tien gevallen kreeg men de informatie via e-mail (9%).

Driekwart van de huurders die informatie hebben ontvangen over verduurzaming van de huurwoningen noemen deze (zeer of tamelijk) duidelijk (75%). Voor een kleine groep huurders was de verkregen informatie niet duidelijk (4%).

Informatie gekregen over verduurzaming

Basis: heeft informatie ontvangen (n=75)



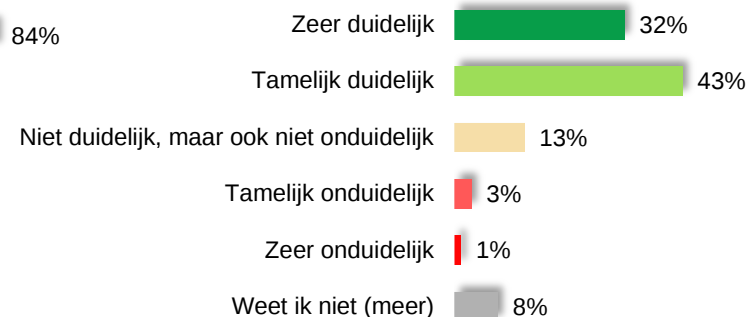
Manier van verkrijgen van informatie

Basis: heeft informatie ontvangen (n=75)



Duidelijkheid van verkregen informatie

Basis: heeft informatie ontvangen (n=75)





Hoofdstuk 7

BIJLAGE

7. BIJLAGE

ONDERZOEKSOPZET KWALITATIEF ONDERZOEK

Methode

Focusgroepen

In de focusgroepen is onderzocht op welke wijze huurders aankijken tegen de verduurzaming van de huurmarkt. Kwalitatief onderzoek sluit optimaal aan bij de onderzoeksvragen en daarbij behorende doelstelling. Focusgroepen leveren relatief snel inzicht in een groot aantal meningen en argumenten, waarbij vooral het interactieve karakter van de groep als voordeel geldt. Door de gekozen groepsomvang (n=9 per groep) bieden focusgroepen daarnaast voldoende ruimte om ook individuele belevingen en meningen te inventariseren.

Diepte-interviews

In de diepte-interviews is vertegenwoordigers van woningbouwcorporaties en particuliere verhuurders gevraagd naar hun visie op de verduurzaming van de huurmarkt. Kwalitatieve gesprekstechnieken worden gekenmerkt door een open vraagstelling en een globale interviewstructuur.

Door deze werkwijze is er ruimte voor initiatieven, nieuwe invalshoeken en persoonlijke verhaallijnen van de respondenten. Respondenten worden in de gelegenheid gesteld hun ideeën in eigen bewoordingen en vanuit een eigen referentiekader weer te geven. Eén en ander komt de validiteit, de volledigheid en de diepte van de verkregen informatie ten goede.

Tijden en locatie

De focusgroepen werden gehouden in de middag en avond van 14 september 2015. De locatie van de interviews was de kwalitatieve onderzoeksruimte van Team Vier in Amsterdam. De diepte-interviews zijn op de werkplek van de ondervraagde gehouden in de laatste weken van september, in oktober en in de eerste week van november 2015.

Moderation, meekijken en registratie

De focusgroepen en de diepte-interviews werden uitgevoerd door een onderzoeker die gespecialiseerd is in kwalitatief onderzoek (Aletta Nijboer).

Alle focusgroepen konden via een gesloten videosysteem door Bouwend Nederland worden gevolgd. In de meekijkkamer waren gedurende het gehele veldwerk representanten van Team Vier aanwezig (Remco Frerichs en Esther Jonker). Alle gesprekken zijn opgenomen op dvd en bovendien door een notulist vastgelegd.

7. BIJLAGE

STEEKPROEF KWALITATIEF ONDERZOEK HUURDERS EN VERHUURDERS

Steekproef

Huurders

In totaal zijn twee focusgroepen gehouden:

1. Personen die een woning van een woningbouwcorporatie huren
2. Personen die een woning van een particuliere verhuurder huren

De respondenten zijn door een gerenommeerd selectiebureau geworven en geselecteerd. Na toezegging ontvingen de respondenten een bevestigingsbrief. Op de dag voorafgaande aan het onderzoek is nog een herinneringstelefoontje gepleegd. De respondenten van de twee groepen is vooraf niet precies verteld wat het onderwerp van het onderzoek zou zijn (om sturing te voorkomen). De deelnemers aan het onderzoek is verteld dat het een onderzoek over wonen betreft. De focusgroepen zijn gebaseerd op een checklist, een leidraad met aandachtspunten, die wij in overleg met Bouwend Nederland hebben samengesteld.

Verhuurders

In totaal zijn zes diepte-interviews gehouden.

Woningbouwcorporatie – groot: Twee gesprekken

Woningbouwcorporatie: Drie gesprekken

Commerciële verhuurder: Een gesprek

De interview zijn op de werkplekken van de verhuurders gehouden. De verhuurders waren vooraf op de hoogte gesteld van de aanleiding van het onderzoek.

7. BIJLAGE

STEEKPROEF KWALITATIEF ONDERZOEK COMMERCIËLE VERHUURDER

Naam	Woonplaats	M/V	Leeftijd	Gezinssituatie	Hoogst genoten opleiding	Huurwoning	Hoogte huur (€)	Huurpartij
M. v. W.	Ouderkerk a/d Amstel	M	29	Samenwonend	HBO	Ja	400-700	Commerciële - makelaar
F. E. M.	Amsterdam	M	30	Gehuwd 5v,3v,3m,2m,2v,5v	MBO	Ja	400-700	Commerciële - makelaar
I. A.	Bussum	V	24	Samenwonend	HBO	Ja	Hoger dan 700	Particuliere - van een tandarts die onder haar zit
J. G.	Amsterdam	V	52	Alleenstaand	HBO	Ja	Lager dan 400	Commerciële - makelaar
F. A.	Amsterdam	V	29	Gehuwd	MBO	Ja	400-700	Commerciële - woningnet
H. H.	Diemen	V	50	Gehuwd 17m	VWO/Gymnasium	Ja	Hoger dan 700	Commerciële - makelaar
E. H.	Amsterdam	M	21	Alleenstaand	WO	Ja	400	Commerciële - makelaar
M. M.	Amstelveen	M	46	Samenwonend 11m,9m	HBO	Ja	Hoger dan 700	Commerciële - via Eigen Haard makelaars (vrije sector particulier)
N. Y.	Amsterdam	V	41	Alleenstaand	MBO	Ja	400-700	Particulier - Beheer BV met meerdere huizen

7. BIJLAGE

STEEKPROEF KWALITATIEF ONDERZOEK WONINGBOUWCORPORATIE

Naam	Woonplaats	M/V	Leeftijd	Gezinssituatie	Hoogst genoten opleiding	Huurwoning	Hoogte huur (€)	Huurpartij
Z. B.	Amsterdam	M	25	Samenwonend	WO	Ja	400-700	Corporatie
N. T.	Purmerend	M	44	Alleenstaand	HBO	Ja	Lager dan 400 (360)	Corporatie
C. T.	Almere	M	35	Alleenstaand	HBO	Ja	Hoger dan 700 (860)	Coöperatie
P. S.	Amsterdam	M	30	Samenwonend	WO	Ja	Hoger dan 700 (950)	Corporatie
M. v. S.	Uithoorn	V	55	Gehuwd 24m	HBO	Ja	400-700	Corporatie
N. D.	Amsterdam	V	43	Alleenstaand	HBO	Ja	Lager dan 400 (217)	Corporatie
N. B.	Assedelft	V	38	Gehuwd 16m,14v	MBO	Ja	Hoger dan 700	Corporatie
L. d. V.	Landsmeer	V	51	Gehuwd 20v,17m	MBO	Ja	400-700	Corporatie
L. V.	Amsterdam	V	66	Alleenstaand	HBO	Ja	400-700	Corporatie

7. BIJLAGE

RESPONSE KWANTITATIEF ONDERZOEK VERHUURDERS

C. In welke provincie(s) heeft uw organisatie woningen?

In deze kaart van Nederland zijn de aantallen ondervraagde verhuurders weergegeven die in de betreffende provincie woningen hebben. Zo hebben n=4 van n=43 woningen in de provincie Utrecht en n=13 in de provincie Zuid-Holland. De aantallen tellen op tot meer dan n=43, omdat sommige verhuurders in meer dan een provincie woningen hebben.



Respons overzicht	Abs.	%
Afgerond	43	27%
Niet bereikt	26	16%
Non respons	91	57%
Totaal	160	100%

7. BIJLAGE

RESPONSE KWANTITATIEF ONDERZOEK HUURDERS

RESPONS

In onderstaande tabel wordt een overzicht van de respons weergegeven uit het Team Vier panel.

Respons	Abs.	%
Afgerond	317	22%
Niet afgerond	129	9%
Buiten quota	78	5%
Non respons (beschikbaar, niet geopend)	949	64%
Totaal	1473	100%

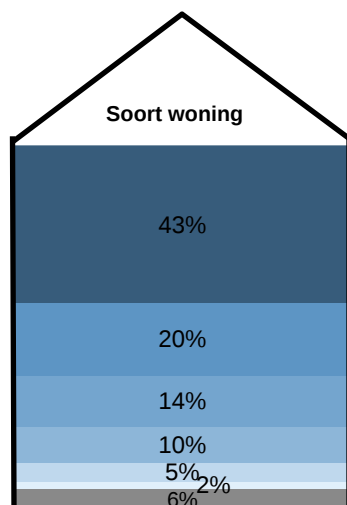
7. BIJLAGE

PROFIEL KWANTITATIEF ONDERZOEK HUURDERS

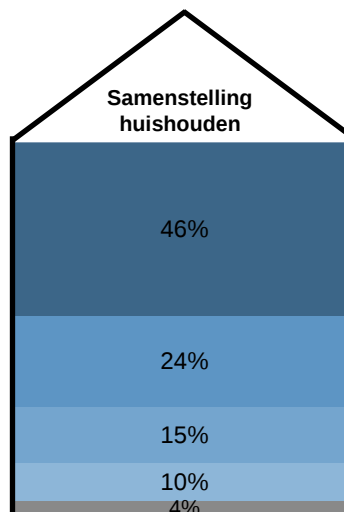
C. Wat is de samenstelling van uw huishouden?

F. In wat voor soort woning woont u?

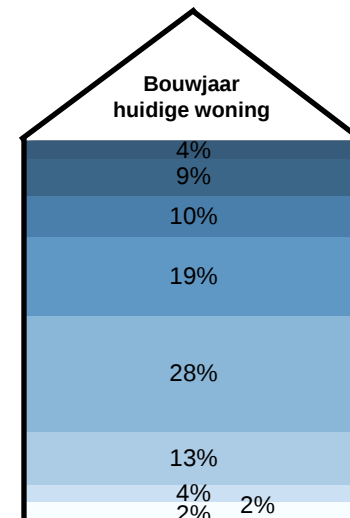
V1. Wat is het bouwjaar van uw huidige woning?



- Eengezinswoning
- Appartementencomplex
- Flat
- Etagewoning
- Twee onder 1 kapwoning
- Vrijstaande woning
- Anders



- Alleenstaand zonder kinderen
- Samenwonend/gehuwd zonder thuiswonende kinderen
- Samenwonend/gehuwd met thuiswonende kinderen
- Eenouderhuishouden
- Anders



- 2011-heden
- 2001-2010
- 1991-2000
- 1981-1990
- 1966-1980
- 1945-1965
- 1921-1945
- 1901-1920
- 1900 of eerder

7. BIJLAGE

PROFIEL KWANTITATIEF ONDERZOEK HUURDERS

	Geslacht	
	Man	50%
	Vrouw	50%

	Leeftijd	
	18-24	4%
	25-44	30%
	45-64	33%
	65+	32%

	Inkomen	
	Minimum / beneden modaal	43%
	Bijna modaal / modaal	33%
	Tussen 1 en 2 keer modaal	8%
	Twee keer / meer dan 2 keer modaal	2%
	Geen opgave	16%

	Soort verhuurder	
	Woningbouwcorporatie	80%
	Commerciële verhuurder	20%

	Regio	
	3 grote gemeenten: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, inclusief randgemeenten	22%
	West Nederland (Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland, exclusief de 3 grote gemeenten en randgemeenten)	28%
	Noord Nederland (Groningen, Friesland, Drenthe)	12%
	Oost Nederland (Overijssel, Gelderland, Flevoland)	21%
	Zuid Nederland (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	17%

TEAM VIER

Noordhollandstraat 71
1081 AS Amsterdam
Tel: 020-645 53 55