Onderzoeksinstituut OTB

Eindrapport

Particuliere Woningvoorraad Leeuwarden

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Auteur ir. Milly Tambach
Datum 28 december 2012

TU Delft Delft University of Technology

Challenge the future

Particuliere Woningvoorraad Leeuwarden

Kwaliteit - Beleid - Effectiviteit

Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Leeuwarden

Auteur:
ir. Milly Tambach (OTB TU Delft)

Met dank aan:
dr. Frits Meijer en prof. dr. ir. Henk Visscher (OTB TU Delft)
ing. Hans Vierstra (Gemeente Leeuwarden)
Geïnterviewde personen voor dit onderzoek

28 december 2012

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

© Copyright 2012 by OTB Research Institute for the Built Environment
No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Kwaliteitsimpuls Particuliere Woningvoorraad

In het project 'Kwaliteitsimpuls particuliere woningvoorraad' van het Onderzoeksinstituut OTB (Technische Universiteit Delft) en het Nicis Institute (samen met KEI, Nirov en SEV per 1 juli 2012 gefuseerd tot Platform31), participeren de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Enschede, Leeuwarden, Lelystad, Schiedam en Zaanstad en de SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Binnen dit project, waarvan dit onderzoeksrapport deel uitmaakt, is aan de hand van vooral kwalitatieve onderzoeksmethoden het volgende onderzocht:

- Wat zijn de karakteristieken van de particuliere woningvoorraad en van de particuliere woningeigenaren binnen de aan dit project deelnemende gemeenten?
- Wat is de fysieke kwaliteit (onderhoudstoestand, energetische kwaliteit en/of funderingskwaliteit) van de particuliere woningvoorraad binnen deze gemeenten, in welke delen van de stad en segmenten van deze woningvoorraad doen zich eventuele problemen voor en/of dreigen problemen te ontstaan?
- Welk beleid voeren de gemeenten ten aanzien van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad?
- Welke beleidsinstrumenten zetten gemeenten zèlf en in samenwerking met andere partijen in voor de instandhouding en de verbetering van de fysieke kwaliteit, en voor de borging van die kwaliteit voor de toekomst? Wat is bekend over de effectiviteit en de gemeentelijke kosten van deze instrumenten?

In casestudies, die binnen de deelnemende gemeenten werden uitgevoerd, is ingegaan op de effectiviteit van de ingezette instrumenten en de kosten hiervoor voor de gemeente. Hierbij is tevens ingegaan op mogelijke prikkels en belemmeringen voor particuliere woningeigenaren om al dan niet te investeren in de kwaliteit verbeterende maatregelen aan de woning en te komen tot uitvoering hiervan.

Inhoudsopgave

Samenvatting **3**

1 Inleiding **7**
1.1 Kwaliteit particuliere woningvoorraad Leeuwarden 7
1.2 Onderzoeksperiode en opbouw rapport 7

2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Eigendomsverhouding 8
2.3 Woningtypen 8
2.4 Bouwperioden 9
2.5 Woninggrootte 9
2.6 WOZ-waarden 9
2.7 Inkomen 10

3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad **11**
3.1 Inleiding 11
3.2 Onderhoudstoestand 11
3.3 Energetische kwaliteit 11
3.4 Wijken met omvangrijke particuliere woningvoorraad 12
3.5 Wijken met kwaliteitsachterstanden van particulier woningbezit 12
3.6 De 'klassieke' oorzaken voor de kwaliteitsachterstanden 13

4 Beleid voor particuliere woningverbetering **15**
4.1 Inleiding 15
4.2 Beleid voor particuliere woningverbetering 15
4.2.1 Woonplan 15
4.2.2 Meerjarenontwikkelingsprogramma 15
4.2.3 Integrale aanpak particuliere woningverbetering 16
4.2.4 Beleid voor krachtwijk Heechterp-Schieringen 17
4.3 Beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering 18
4.3.1 Verticale en horizontale samenwerking 18
4.3.2 Samenwerking met woningcorporaties 19

5 Conclusies en aanbevelingen **22**

Bijlage A Casestudy 'mee-lift-aanpak' eigenaar-bewoners **23**

Referenties **35**

Samenvatting

Karakteristieken Leeuwarder particuliere woningvoorraad

Circa twee derde van de Leeuwarder woningvoorraad is in particuliere handen (Gemeente Leeuwarden, 2012a). In 2010 bestond de Leeuwarder woningvoorraad uit iets meer dan de helft (54,4%) eigen woningen en uit 12,4% particuliere huurwoningen (ABF Research B.V. – Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010). In de Leeuwarder particuliere woningsector waren er in 2010 ten aanzien van percentages een- en meergezinswoningen nauwelijks verschillen ten opzichte van de landelijke gemiddelde percentages (Tabel 2). Een relatief omvangrijk deel van de Leeuwarder eigen woningvoorraad bleek voor 1945 gebouwd te zijn en de particuliere huurwoningsector bleek voor het grootste deel uit de periodes 1971-1990 en 1945-1970 te stammen (Tabel 3). De aandelen Leeuwarder particuliere woningen met 3 of minder, 4, en 5 of meer kamers op de totale woningvoorraad, lagen anno 2010 relatief gezien in de buurt van de respectievelijke landelijke gemiddelden (Tabel 4). 73% van de Leeuwarder woningen had in 2011 een WOZ-waarde van minder dan € 170.000 (Gemeente Leeuwarden, 2012a). De gemiddelde WOZ-waarde van alle Leeuwarder woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) lag op € 152.590 (Persoonlijke communicatie, 2012), ruim een derde lager dan de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) van € 237.000 (CBS Statline, 2012a). Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Leeuwarder particuliere huishoudens ligt met € 29.000 per jaar circa 15,5% lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

Kwaliteit Leeuwarder particuliere woningvoorraad

Sommige buurten zijn langzamerhand in een neerwaartse spiraal geraakt: oorspronkelijke bewoners trekken weg, winkels sluiten, overlast neemt toe en de leefbaarheid in algemene zin neemt af (Meijer, 2010). Dit leidt tot 'probleemplukken' waar woningen niet meer (of tenminste niet adequaat) worden onderhouden en de bewoner geen middelen (of andere prioriteiten) heeft, om de woning op te knappen en tevens deden en doen zich kwaliteitsproblemen voor met VvE's en voormalig corporatiebezit (ibid.). Voorbeelden zijn de reeds opgeknapte Vegelinbuurt, en de wijken t' Vliet en Heechterp-Schieringen. Qua woninggrootte zouden zich in de toekomst problemen kunnen voordoen (Meijer, 2010).

Bij begin van dit onderzoek was alleen de energetische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad bekend (Meijer, 2010). Bovendien was er een pilot project van een netbeheerder, om de stookkosten en het verbruik op postcode niveau in Leeuwarden te verzamelen: wanneer die gegevens gemeentebreed beschikbaar komen, kan gericht beleid worden ontwikkeld voor bepaalde straten en buurten, waar het verbruik verhoudingsgewijs hoog is (Meijer, 2010). Anno 2012 verstrekt een netbeheerder geaggregeerde verbruiksgegevens per buurt en postcodegebied aan gemeenten zoals Leeuwarden, om "energiebesparing en verduurzaming van energie te ondersteunen" (Gemeente Leeuwarden, 2012e; zie § 3.3 van dit rapport). Zo is er voor Leeuwarden per buurt een overzicht beschikbaar van het gemiddelde, particuliere verbruik van gas en elektriciteit (ibid.).

Beleid voor particuliere woningverbetering

Het beleid van de gemeente t.a.v. de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad begon met de over het algemeen redelijk succesvolle, grootschalige stadsvernieuwingsoperatie, die startte vanaf het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw en waarmee in de periode 1975-1995 grofweg 10.000 vooroorlogse woningen zijn opgeknapt (Meijer, 2010). Sindsdien is particuliere woningverbetering ingebed

in de stedelijke vernieuwing, gericht op een 'integrale aanpak van fysieke, sociale en economische knelpunten in de wijken' (Meijer, 2010). Belangrijk binnen deze integrale aanpak is dat het moment van groot onderhoud en renovatie wordt gekoppeld aan het nemen van energiebesparende maatregelen: Leeuwarden (2011d) wil namelijk in 2020 onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en moet de particuliere woningenvoorraad energiezuiniger zijn. In het Woonplan Leeuwarden (Gemeente Leeuwarden, 2008b) komt de eigen verantwoordelijkheid van de particuliere woningeigenaar aan de orde, waarbij het tegengaan van verloedering belangrijk is (Gemeente Leeuwarden, 2010a). Voor het gemeentelijk woonbeleid (Gemeente Leeuwarden, 2008b) voor de particuliere woningvoorraad worden het Rijksprogramma Schoon en Zuinig, het Energieakkoord Noord-Nederland en de Wijkenaanpak vanuit het Rijk als koersbepalend gezien. Het Rijk gaf een extra stimulans d.m.v. de 40-wijkenaanpak, waarbij Heechterp-Schieringen als krachtwijk werd aangewezen (ibid.). De insteek van het woonbeleid is doelgroep-georiënteerd (ibid.). Het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2010-2015 'It giet fierder' (Gemeente Leeuwarden, 2009a) noemt belangrijke thema's in het stedelijke vernieuwingsbeleid, waaronder de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en de verbetering hiervan op het gebied van onderhoud, energiebesparing en 'toekomstbestendigheid' evenals het functioneren van VvE's.

Beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering

Verticale en horizontale samenwerking

Om in 2020 onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en de particuliere woningenvoorraad energiezuiniger te maken, werkt de gemeente Leeuwarden niet alleen samen met particuliere woningeigenaren, maar bovendien met het Rijk, met de noordelijke provincies en met woningbouwcorporaties. Het Energieakkoord Noord-Nederland en het 100.000 woningenplan dat dit ten uitvoer moet brengen, streven een verbetering met minimaal twee energielabelstappen van 42.000 woningen in 2015 na.

Samenwerking & convenant met woningcorporaties

De gemeente (2007a), Nieuw Wonen Friesland, Corporatieholding Friesland en de provincie Friesland kwamen tot de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (Convenant EPAL). Voor de particuliere woningvoorraad zijn er géén prestatieafspraken gemaakt c.q. energiebesparingsdoelen gesteld, maar de gemeente vervult een informerende (bewustwording) en ontzorgende (via maatwerkadvies energiebesparing) rol voor de particuliere eigenaren (Interview 1). Wel is in het EPAL afgesproken dat de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk optrekken in een "zoveel mogelijk wijkgericht proces (aanhakend bij de wijkenaanpak), waarbij ook particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners in de gelegenheid worden gesteld, aan te haken" (Gemeente Leeuwarden, 2009a).

'Mee-lift'-aanpak eigenaar-bewoners in Heechterp (casestudy Bijlage A)

Heechterp-Schieringen werd in 2007 door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken Integratie aangewezen als krachtwijk, vanwege de complexe sociale, economische en fysieke situatie in deze wijk met en leeuwendeel aan corporatiebezit: zo bleek de onderhoudstoestand van het woningbezit slecht en waren er energetische achterstanden (zie Gemeente Leeuwarden, 2007b). Het Wijkactieplan (WAP) 'Alle bewoners een stap vooruit!' (Gemeente Leeuwarden, 2007b), waarin partijen samen werkten aan de sociale en economische stijging van de bewoners, wil de leefbaarheid en duurzaamheid verbeteren, zodat het in de wijk goed wonen is en talenten van bewoners worden benut. Energiebesparing is een belangrijk onderdeel van het WAP. Woningcorporatie Elkien was binnen Heechterp-Schieringen bezig, met de energetische verbetering van 111 sociale huurwoningen en 81 eigenaar-bewoners van door Elkien verkochte woningen konden direct *'meeliften'* met dit verbetertraject en het projectplan 'Verduurzamen particuliere woningvoorraad Heechterp-Schieringen' (Gemeente Leeuwarden, 2010a) voorziet in een doelgroepbenadering en met als doel, ook (andere) eigenaren van koopwoningen op de corporatieaanpak mee te laten liften. Samen met de

woningcorporatie wordt één gezamenlijk doel nagestreefd, namelijk het verlagen van de woonlasten van bewoners door het nemen van energiebesparende maatregelen.
In een casestudy (Bijlage A) is onderzocht, of het 'mee laten liften' van de eigenaar-bewoners in het uitgeponde corporatiebezit met het groot onderhoud inclusief energetische verbeteringen van sociale huurwoningen door woningcorporatie Elkien en de hiervoor ingezette beleidsinstrumenten effectief is geweest en welke kosten hiermee waren gemoeid.

Samen met Elkien en een bouwbedrijf werd getracht de uitgeponde corporatiewoningen in Heechterp aan te laten sluiten op het groot onderhoudstraject van 111 sociale huurwoningen van Elkien, waarbij de 81 eigenaar-bewoners van het uitgeponde corporatiebezit gebruik konden maken van de corporatieaannemer, die voor hen als *één aanspreekpunt* fungeerde (ontzorging) (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1). Door een collectiviteitkorting bij de aannemer konden eigenaar-bewoners van financiële voordelen genieten (ibid.; ibid.). Binnen haar samenwerking met Elkien en de aannemer kon de gemeente gebruikmaken van de volgende instrumenten (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1):

- Door inzet van een voorbeeldwoning konden de 81 eigenaar-bewoners worden verleid tot het nemen van energiebesparende maatregelen,
- De gemeente had door het door Elkien uitgevoerde kwaliteitsonderzoek zicht in de onderhouds- en energetische kwaliteit van de uitgeponde woningen,
- De gemeente maakte tevens gebruik van de samenwerkingspartners van de corporatie, zoals een thermografisch bedrijf en de corporatieaannemer,
- Eigenaren konden gebruikmaken van een collectiviteitkorting van de corporatieaannemer, die door de corporatie op kwaliteit wordt gecontroleerd.

Samen met een bouwkundig adviesbureau werd getracht 287 eigenaren van grondgebonden woningen in Heechterp en Schieringen en 236 eigenaren binnen 9 VvE's (Schieringen) te verleiden tot het nemen van energiebesparende maatregelen (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1): dit bureau was gevestigd in de wijk en vormde *één loket*, waar eigenaren voor een maatwerkadvies energiebesparing langs konden komen (ibid.; ibid.). Binnen haar samenwerking met het bouwkundig adviesbureau kon de gemeente gebruikmaken van de volgende instrumenten (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1):

- Het bouwkundig adviesbureau was naast in het adviesbureau in de wijk ook op de bezoekmomenten in de voorbeeldwoning aanwezig, om hen van informatie over maatwerkadviezen energiebesparing te voorzien.
- Het bouwkundig adviesbureau had in opdracht van de gemeente een maatwerkadvies energiebesparing opgesteld voor de 81 verkochte corporatiewoningen, waarbij bovendien gebruik gemaakt kon worden van de financiële voordelen van Rijks- en provinciale regelingen.

Door o.a. de inzet van marketinginstrumenten en reclame voor een maatwerkadvies energiebesparing, die in de wijk rond rijdt, trachtte de gemeente eigenaren te verleiden tot het nemen van energiebesparende maatregelen (Interview 1). Hiervoor zette de gemeente tevens thermografische opnames, keuzepakketten met energiebesparende maatregelen en informatieavonden voor eigenaren in (ibid.).

Eigenaar-bewoners konden, indien zij aanhaakten bij de corporatieaanpak, naast de collectiviteitskorting bij de aannemer subsidies op hun investeringen in energiebesparende maatregelen ontvangen: voor een maatwerkadvies energiebesparing dat totaal € 275 kost konden zij € 200 terugkrijgen via de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing'. Indien de eigenaar-bewoner besloot, één of meer maatregelen uit het advies uit te laten voeren, vergoede de gemeente de overige € 75 (Interview 1; Persoonlijke communicatie, 2010). Bovendien ondersteunde de provincie Fryslân eigenaar-bewoners van woningen gebouwd vóór 1995 met een subsidieregeling voor energiebesparing, de SEBB 2010. De gemeente Leeuwarden (2010a) ging ervan uit dat eigenaar-bewoners zo gebruik zouden kunnen ma-

ken van diverse stapelbare landelijke, provinciale en gemeentelijke subsidieregelingen en financiële voordelen zoals een laag (6%) btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van een minimaal twee jaar oude woning (De Jager, 2010) (van kracht van 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011).

Conclusies en aanbevelingen

Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat de kracht van het Leeuwarder beleid voor particuliere woningverbetering ligt in een intensieve samenwerking van de gemeente Leeuwarden met het Rijk, de noordelijke provincies en andere gemeenten op beleidsniveau. Op uitvoeringsniveau werkt zij bovendien intensief samen met uitvoerende (bouw)partijen. Het gebruik maken van elkaars instrumenten om particuliere woningeigenaren tot investeringen in het energetisch verbeteren van hun woning te verleiden vormt daarbij de essentie. De gemeente zet in haar beleid voor de energetische verbetering van de particuliere woningvoorraad in op een integrale stedelijke vernieuwingsaanpak en een aparte benadering van particuliere doelgroepen, waaronder VvE's. Slecht functionerende VvE's vormen de grootste hobbel in de benadering en ten tijde van dit onderzoek bestond er nog geen gemeentebrede VvE-aanpak en ontbraken er effectieve instrumenten voor deze doelgroep.

De casestudy (Bijlage A) in Heechterp-Schieringen wijst erop dat Rijks-, provinciale en gemeentelijke regelingen voor financiële ondersteuning van particuliere woningeigenaren deels niet goed op elkaar hebben aangesloten, waardoor een structurele (lokale) markt voor energiebesparing moeilijk kan worden opgebouwd (vgl. Tambach et al., 2010). Medio april 2012 door een medewerker van het bouwbedrijf, waarmee de gemeente samenwerkte, was er volgens gepresenteerde projectresultaten sprake van veel belangstelling op informatieavonden, veel "maatwerk" offertes, meer comfort als duurzaamheid maar ook van teleurstelling over de financiering en over de subsidies. Achterliggende oorzaak voor dit laatste kan zijn dat de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing' maar korte tijd beschikbaar was, waarop tevens de gemeentelijke subsidie op was gebaseerd. Niet duidelijk is, of eigenaar-bewoners in deze casestudy/dit project gebruik hebben kunnen maken van de subsidie voor energiebesparing, de SEBB 2010.

Volgens de voornoemde medio april 2012 gepresenteerde projectresultaten was er maar één woning daadwerkelijk verbeterd naar energielabel B. Bovendien bleek uit Interview 1 dat voor de energetische verbetering van de particuliere woningen in deze casestudy géén eis gesteld t.a.v. een verbetering in energielabel. Dit lijkt ook niet in het 'Convenant EPAL' het geval geweest te zijn (zie Gemeente Leeuwarden, 2007b en 2009a). Het maken van prestatieafspraken en convenanten kan voor de gemeente dan een kans bieden, om met woningcorporaties afspraken te maken over hun mogelijke rol bij een kwalitatieve verbetering van de particuliere woningvoorraad en over de kwaliteit (inclusief energielabel) van te verkopen corporatiewoningen, wanneer deze resultaatgericht zijn vastgelegd en van helder verwoorde, meetbare doelen en condities voor sancties/een boeteclausule zijn voorzien, waardoor deze een juridische binding voor partijen kunnen hebben: zie voor dit laatste Van Geel (2005) en Soldaat (2004).

1 Inleiding

1.1 Kwaliteit particuliere woningvoorraad Leeuwarden

De kwaliteit van de particuliere voorraad binnen de gemeente Leeuwarden wordt geïnventariseerd door middel van quick-scans, maar groot- of kleinschalige onderzoeken naar de fysieke kwaliteit van de particuliere woningvoorraad vinden voor zover bekend niet plaats (Meijer, 2010). Iedere wijk heeft een wijkpanel dat jaarlijks in overleg met de gemeente bepaald, hoe de wijk ervoor staat, wat er moet gebeuren en waarbij ook wordt gekeken naar de kwaliteit van de particulier woningvoorraad (ibid.). Daarnaast hebben buiteninspecteurs van het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht een signalerende functie m.b.t. de kwaliteit van de woningvoorraad, maar worden pas bouwtechnische woningopnames gedaan, wanneer een buurt of complex aangewezen is, om verbeterd te worden (Meijer, 2010).

Bij begin van dit onderzoek was alleen de energetische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad bekend (Meijer, 2010). Bovendien was er een pilot project van een netbeheerder, om de stookkosten en het verbruik op postcode niveau in Leeuwarden te verzamelen: wanneer die gegevens gemeente-breed beschikbaar komen, kan gericht beleid worden ontwikkeld voor bepaalde straten en buurten, waar het verbruik verhoudingsgewijs hoog is (Meijer, 2010). Anno 2012 verstrekt de netbeheerder geaggregeerde verbruiksgegevens per buurt en postcodegebied aan gemeenten zoals Leeuwarden, om "energiebesparing en verduurzaming van energie te ondersteunen" (Gemeente Leeuwarden, 2012e; zie § 3.3 van dit rapport). Zo is er voor Leeuwarden per buurt een overzicht beschikbaar van het gemiddelde, particuliere verbruik van gas en elektriciteit (ibid.).

Bovendien ziet de gemeente demografische ontwikkelingen als de vergrijzing van haar bevolking op zich af komen, waardoor zij haar woningvoorraad aan wil passen en 'toekomstbestendig' wil maken.

1.2 Onderzoeksperiode en opbouw rapport

Het aan dit rapport ten grondslagliggende kwalitatieve onderzoek is eind 2009/begin 2010 van start gegaan. In een in het najaar 2010 uitgevoerde casestudy in de in 2007 door het voormalig Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM)/Wonen, Wijken en Integratie aangewezen krachtwijk Heechterp-Schieringen is onderzocht, of het 'mee laten liften' van de eigenaar-bewoners in uitgepond corporatiebezit met het groot onderhoud inclusief energetische verbeteringen van sociale huurwoningen door woningcorporatie Elkien en de hiervoor ingezette beleidsinstrumenten effectief is geweest en welke kosten hiermee waren gemoeid. Medio 2011 zijn bij deze casestudy bovendien de resultaten van een binnen Heechterp-Schieringen onder eigenaar-bewoners uitgezette gemeentelijke enquête betrokken.

Dit rapport gaat in hoofdstuk 2 in op de karakteristieken en in hoofdstuk 3 op de kwaliteit van de Leeuwarder particuliere woningvoorraad. Op basis hiervan worden in hoofdstuk 4 het door de gemeente Leeuwarden ontwikkelde beleid en beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering geanalyseerd. Hoofdstuk 5 geeft de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

De Bijlage A geeft de casestudyresultaten weer van de 'mee-lift-aanpak' voor eigenaar-bewoners in Heechterp-Schieringen.

2 Karakteristiek particuliere woningvoorraad

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt een karakteristiek van de Leeuwarder particuliere woningvoorraad gegeven m.b.t. eigendomsverhouding, woningtypen en -grootte, bouwperioden, WOZ-waarden en bewonerskarakteristieken.

2.2 Eigendomsverhouding

Circa twee derde van de Leeuwarder woningvoorraad is in particuliere handen (Gemeente Leeuwarden, 2012a). Tabel 1 laat zien dat in 2010 in Leeuwarden het aandeel eigen woningsector op de totale woningvoorraad circa 5% onder het landelijk gemiddelde lag, maar dat het aandeel particuliere huurwoningsector op de totale woningvoorraad circa 3,4% boven het landelijk gemiddelde lag.

Tabel 1: De woningvoorraad naar eigendomsverhouding in 2010 (%)

	Leeuwarden	Nederland
EW	54,4	59,3
PH	12,4	9,0
SH	33,2	31,7
Totaal (abs.)	100,0 (46.391)	100,0 (7.172.436)

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.3 Woningtypen

In de Leeuwarder particuliere woningsector waren er anno 2010 ten aanzien van percentages een- en meergezinswoningen nauwelijks verschillen ten opzichte van de landelijke gemiddelde percentages (Tabel 2). Ten opzichte van de respectievelijke landelijke percentages, bestond de totale Leeuwarder woningvoorraad uit relatief minder eengezinswoningen en relatief meer meergezinswoningen (ibid.).

Tabel 2: Verhouding een- en meergezinswoningen per voorraadsegment in 2010 (%)

		Eengezins	Meergezins	Totaal (abs.)
Leeuwarden	EW	85,3	14,7	25.239
	PH	42,7	57,3	5.748
	SH	36,6	63,4	15.404
	Totaal	63,9	36,1	46.391
Nederland	EW	85,4	14,6	4.254.619
	PH	42,6	57,4	646.022
	SH	51,8	49,2	2.271.795
	Totaal	70,9	29,1	7.172.436

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.4 Bouwperioden

Tabel 3 laat zien dat in 2010 een relatief omvangrijk deel van de Leeuwarder eigen woningvoorraad gebouwd was voor 1945 en dat de particuliere huurwoningsector voor het grootste deel uit de periodes 1971-1990 en 1945-1970 stamde. De in die periodes (zeker die tussen 1945-1970) gerealiseerde bouwkwaliteit blijft qua woon- en bouwtechnische en energetische kwaliteit (ver) achter bij de huidige kwaliteitseisen (Meijer, 2010). Verwacht mag worden dat een (groot) deel van die woningvoorraad zeker wat de woontechnische kwaliteit betreft redelijk op peil is gebracht door de jaren heen (ibid.).

Tabel 3: Eigendomsverhouding per bouwperiode in 2010 (%)

		<1945	1945-1970	1971-1990	≥1991	Totaal
Leeuwarden	EW	38,6	15,3	25,8	20,3	100,0
(N= 46.391)	PH	22.1	30,6	33,2	14,1	100,0
	SH	16,5	46,0	31,2	6,3	100,0
	Totaal	29,2	27,4	28,5	14,9	100,0
Gem. leeftijd woning: 48,7 jaar						
Nederland	EW	21,9	21,2	31,1	25,8	100,0
(N=7.172.436)	PH	36,8	24,9	24,1	14,2	100,0
	SH	13,4	36,9	36,2	13,5	100,0
	Totaal	20,6	26,5	32,0	20,9	100,0
Gem. leeftijd Nederlandse woning: 43,4 jaar						

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.5 Woninggrootte

De aandelen Leeuwarder particuliere woningen met 3 of minder, 4, en 5 of meer kamers op de totale woningvoorraad, lagen anno 2010 relatief gezien in de buurt van de respectievelijke landelijke gemiddelden (zie Tabel 4).

Tabel 4: Eigendomsverhouding en woninggrootte in 2010 (%)

		≤ 3 kamers	4 kamers	≥ 5 kamers	Totaal
Leeuwarden	EW	15,8	29,2	55,0	100,0
(N= 46.391)	PH	53,3	29,9	16,8	100,0
	SH	54,1	32,6	13,3	100,0
	Totaal	33,2	30,4	36,4	100,0
Nederland	EW	15,3	29,3	55,4	100,0
(N=7.172.436)	PH	51,9	30,3	17,8	100,0
	SH	44,8	38,0	17,2	100,0
	Totaal	27,9	32,2	39,9	100,0

Bron: ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010

2.6 WOZ-waarden

Leeuwarden heeft een relatief omvangrijke goedkope woningvoorraad: 73% van de Leeuwarder woningen had in 2011 een WOZ-waarde van minder dan € 170.000 (Gemeente Leeuwarden, 2012a). De gemiddelde WOZ-waarde van alle Leeuwarder woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) lag op € 152.590 (Tabel 5), ruim een derde lager dan de landelijk gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) van € 237.000 (CBS Statline, 2012a). Tabel 5 laat de gemiddelde WOZ-waarden van de Leeuwarder (particuliere en sociale) huurwoningen in 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) zien.

Tabel 5: Gemiddelde WOZ-waarden woningen Leeuwarden in 2011 (waardepeildatum 1 januari 2010)

	Aantal woningen	Gemiddelde WOZ-waarde woningen
'Eigen woningen[1]'	30.047	€ 177.264
Sociale huurwoningen[2]	14.969	€ 103.064
Alle woningen	45.016	€ 152.590

Bron: Persoonlijke communicatie, 2012.

2.7 Inkomen

Tabel 6 laat zien dat het gemiddeld besteedbaar inkomen van Leeuwarder particuliere huishoudens[3] circa 15,5% lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 6: Particuliere huishoudens met gemiddeld besteedbaar inkomen in 2009

	Aantal particuliere huishoudens[4]	Inkomen naar samenstelling huishouden (€)
Leeuwarden	48.065	29.000
Nederland	7.312.579	34.300

Bronnen: CBS Statline, 2012b en 2012c.

[1] In Tabel 5 worden met 'eigen woningen' alle woningen bedoeld, die niet in eigendom zijn van de woningcorporaties, maar hoofdzakelijk in eigendom van eigenaar-bewoners - echter, in deze categorie zijn tevens de huurwoningen (circa 2.000)van een beperkt aantal institutionele beleggers meegenomen (Persoonlijke communicatie, 2012).

[2] Onder sociale huurwoningen worden in Tabel 5 alle huurwoningen verstaan, die eigendom zijn van een Leeuwarder woningcorporatie (Elkien of WoonFriesland) (Persoonlijke communicatie, 2012).

[3] Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden: het besteedbaar inkomen bestaat uit het bruto-inkomen verminderd met (CBS Statline, 2012b):
- Betaalde inkomensoverdrachten: overdrachten tussen huishoudens zoals alimentatie betaald aan de ex-echtgenoot/-genote.
- Premies inkomensverzekeringen, zoals premies betaald voor sociale verzekeringen, volksverzekeringen en particuliere verzekeringen in verband met werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en ouderdom en nabestaanden.
- Premies ziektekostenverzekeringen, en
- Belastingen op inkomen en vermogen.

Het gaat hier om het rekenkundig gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (CBS Statline, 2012b), waarbij het inkomen in deze tabel het gemiddeld besteedbaar inkomen van 'particuliere huishoudens excl. studenten' laat zien (ibid.).

[4] Particuliere huishoudens naar samenstelling van het huishouden: Eén of meer personen, die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Samenstelling huishouden: Typering van een particulier huishouden op basis van de onderlinge relaties van de personen binnen het huishouden (CBS Statline, 2012c).

3 Kwaliteit particuliere woningvoorraad

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de funderingsproblematiek, de onderhoudstoestand, de energetische kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de Zaanse particuliere woningvoorraad geanalyseerd.

3.2 Onderhoudstoestand

Sommige buurten zijn langzamerhand in een neerwaartse spiraal geraakt: oorspronkelijke bewoners trekken weg, winkels sluiten, overlast neemt toe en de leefbaarheid in algemene zin neemt af (Meijer, 2010). Dit leidt tot 'probleemplukken' waar woningen niet meer (of tenminste niet adequaat) worden onderhouden en de bewoner geen middelen (of andere prioriteiten) heeft, om de woning op te knappen en tevens deden en doen zich kwaliteitsproblemen voor met VvE's en voormalig corporatiebezit (ibid.). De kwaliteit van de particuliere voorraad binnen de gemeente Leeuwarden wordt geïnventariseerd door middel van quick-scans, maar groot- of kleinschalige onderzoeken naar de fysieke kwaliteit van de particuliere woningvoorraad vinden voor zover bekend niet plaats (Meijer, 2010). Iedere wijk heeft een wijkpanel dat jaarlijks in overleg met de gemeente bepaald, hoe de wijk ervoor staat, wat er moet gebeuren en waarbij ook wordt gekeken naar de kwaliteit van de particulier woningvoorraad (ibid.). Daarnaast hebben buiteninspecteurs van het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht een signalerende functie m.b.t. de kwaliteit van de woningvoorraad, maar worden pas bouwtechnische woningopnames gedaan, wanneer een buurt of complex aangewezen is, om verbeterd te worden (Meijer, 2010).

3.3 Energetische kwaliteit

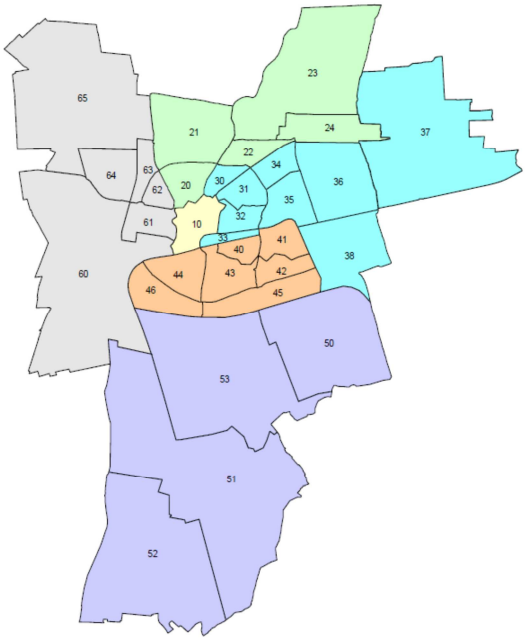
Bij begin van dit onderzoek was alleen de energetische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad bekend (Meijer, 2010). Bovendien was er een pilot project van een netbeheerder[5], om de stookkosten en het verbruik op postcode niveau in Leeuwarden te verzamelen: wanneer die gegevens gemeente-breed beschikbaar komen, kan gericht beleid worden ontwikkeld voor bepaalde straten en buurten, waar het verbruik verhoudingsgewijs hoog is (Meijer, 2010). Anno 2012 verstrekt de netbeheerder geaggregeerde verbruiksgegevens per buurt en postcodegebied aan gemeenten zoals Leeuwarden, om "energiebesparing en verduurzaming van energie te ondersteunen", waarbij enkel verbruiksgegevens van postcodegebieden of buurten met meer dan vijf aansluitingen worden verstrekt (Gemeente Leeuwarden, 2012e). Zo is er voor Leeuwarden per buurt een overzicht beschikbaar van het gemiddelde, particuliere verbruik van gas en elektriciteit (ibid.).

[5] De gemeente Leeuwarden werkt samen met een netbeheerder, die het energienetwerk in zeven provincies in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland beheert en verantwoordelijk is voor de aansluiting van circa 2,6 miljoen huishoudens, bedrijven en overheden (Gemeente Leeuwarden, 2012e). De netbeheerder zorgt ervoor dat gas en elektriciteit veilig bij klanten terecht komt, verzorgt de meteropname van de elektriciteit- en gasmeters en geeft de meterstanden door aan de energieleverancier van de klant (ibid).

3.4 Wijken met omvangrijke particuliere woningvoorraad

Circa twee derde van de Leeuwarder woningvoorraad is in particuliere handen (Gemeente Leeuwarden, 2012a; zie ook Tabel 1). In veel Leeuwarder wijken bestaat driekwart of meer van de woningvoorraad uit particulier bezit (Meijer, 2010).
Op de eerste plaats staat gebiedsdeel Nieuw Zuid (Figuur 1) met bovenaan de wijken Goutum & De Zuidlanden en Hempens/Teerns e.o. & Zuiderburen, met ieder 93% particulier woningbezit (Gemeente Leeuwarden, 2011a, p.80). Op de tweede plaats staat gebiedsdeel West, waaronder de wijken Vossepark & Helicon (93%) en Westeinde (84%) (ibid.). Gezien de aard (opbouw, bevolkingssamenstelling, karakter van de woningvoorraad) van deze wijken, is het niet te verwachten dat het particuliere woningbezit hier op de korte of middellange termijn voor problemen gaat zorgen (Meijer, 2010).
Bovendien is er relatief veel particulier woningbezit in de wijken Huizum-Oost (89%) en Aldlân (80%) (gebiedsdeel Zuid); Oranjewijk & Tulpenburg (93%) en Camminghaburen (86%) (gebiedsdeel Oost); en Lekkum e.o. (86%) (gebiedsdeel Binnenstad) (Gemeente Leeuwarden, 2011a, p.80).

Figuur 1 Overzicht gebiedsdelen & wijken Leeuwarden



West (grijs)
- 60: Bedrijventerreinen-West
- 61: Vossepark & Helicon
- 62: Vogelwijk & Muziekwijk
- 63: Valeriuskwartier & Magere Weide
- 64: Westeinde
- 65: Buitengebied Noordwest

Noord (groen)
- 20: Transvaalwijk & Rengerspark
- 21: Bilgaard & Havankpark e.o.
- 22: Vrijheidswijk
- 23: Lekkum e.o.
- 24: Blitsaerd

Oost (blauw)
- 30: Oldegalileën & Bloemenbuurt
- 31: Tjerk Hiddes & Cambuursterhoek
- 32: 't Vliet
- 33: Oranjewijk & Tulpenburg
- 34: Heechterp
- 35: Schieringen & De Centrale
- 36: Camminghaburen
- 37: Grote Wielen & Kleine Wielen
- 38: Bedrijventerreinen-Oost

Binnenstad (geel)
- 10 De Binnenstad

Zuid (oranje)
- 40: Achter de Hoven
- 41: Schepenbuurt
- 42: Wielenpôlle
- 43: Huizum-Oost
- 44: Huizum-West
- 45: Aldlân
- 46: Nijlân

Nieuw Zuid (paars)
- 50: Hempens/Teerns e.o. & Zuiderburen
- 51: Wirdum & Swichum e.o.
- 52: Wytgaard e.o.
- 53: Goutum & De Zuidlanden

3.5 Wijken met kwaliteitsachterstanden van particulier woningbezit

Vegelinbuurt

De Vegelinbuurt werd in 1910 gebouwd en maakt deel uit van de wijk Achter de Hoven (Figuur 1) met in totaal 2.643 bewoners en voor het grootste deel particulier woningbezit (Gemeente Leeuwarden, 2012d; http://leeuwarden.buurtmonitor.nl/ bezocht op 11 november 2012). De woningvoorraad bestond voor de herontwikkeling voor driekwart uit kleine eengezinswoningen en verkeerde in een slechte bouwkundige staat (KEI, 2012).

Huizum-Oost

Bijna 90% van de woningvoorraad bestond in 2011 uit particuliere woningen (Gemeente Leeuwarden, 2012b). Van de voornoemde wijken met een bovengemiddeld omvangrijk particulier woningbezit, vormt de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad enkel in Huizem-Oost een issue (Meijer, 2010). Deze woningvoorraad was in 2011 voor bijna de helft vooroorlogs, maar omvatte tevens grotere segmenten gebouwd tussen 1996 en 2005, en 1945 en 1975 (Gemeente Leeuwarden, 2012b). Op 1 januari 2012 telde de wijk 2.550 inwoners en lag het gemiddeld besteedbare huishoudinkomen in 2008 iets hoger dan het Leeuwarder gemiddelde (ibid.). Een door het wijkpanel benoemd speerpunt voor de toekomst is, het beter laten onderhouden van particuliere woningen (Gemeente Leeuwarden, 2010c, p.1). De kwaliteit van de particuliere woningvoorraad wordt in Huizem-Oost geïnventariseerd door middel van een 'quick-scan' (ibid., p.4). In elk geval moet er aan gewerkt worden dat straten niet aantrekkelijk worden voor huisjesmelkers, maar of hieraan een PWV project (inclusief duurzaamheid/energie) gekoppeld kon worden, was in 2010 financieel nog niet zeker (ibid.).

Vlietzone

In de wijk 't Vliet (Figuur 1), ook wel als ISV-wijk Vlietzone bekend, is twee derde van de (grotendeels voor 1945 gebouwde) woningvoorraad particulier bezit (Gemeente Leeuwarden, 2012a). In deze wijk wonen anno 2012 4.760 bewoners (Gemeente Leeuwarden, 2012c). Het gemiddeld besteedbare huishoudinkomen ligt ruim onder het Leeuwarder gemiddelde (ibid.; zie ook Meijer, 2010). Eind 2008 is het project particuliere woningverbetering Vlietzone van start gegaan en in het wijkprogramma 2009 gaf het wijkpanel aan, de duurzame stedelijke vernieuwing met een projectmatige en integrale verbeteraanpak van particuliere woningvoorraad en woonomgeving verder voort te zetten (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden 2008a en 2009b). Een inventarisatie liet zien dat 93 woningen (50 eigen woningen, waarvan 10 in goede conditie, en 43 huurwoningen) een zodanig slechte onderhoudsstaat hebben, dat ingrijpen noodzakelijk is (ibid.; ibid.).

Heechterp-Schieringen

De wijk Heechterp-Schieringen, zoals in de volksmond genoemd, is in 2007 door oud minister Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) van het voormalig Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) aangewezen als krachtwijk, vanwege de complexe sociale, economische en fysieke situatie in deze wijk met en leeuwendeel aan corporatiebezit: zo bleek de onderhoudstoestand van het woningbezit slecht en waren er energetische achterstanden (Gemeente Leeuwarden, 2007b). De wijk kent een relatief arme bevolking, werkloosheid, een complexe sociale problematiek en een gebrek aan veiligheid en leefbaarheid etc. (vgl. KEI, 2010). Deel van het oplossen van de sociale problematiek (inkomens) werd gezien in het vergroten van het besteedbaar inkomen van bewoners door terugdringing van woonlasten, bv. door isolatie van woningen (ibid.). In het woningbezit zitten zwakke plekken, vooral meergezinswoningen met slecht functionerende VvE's (Interview 1). Het leeuwendeel van de woningvoorraad in beide buurten is vooroorlogs. De gemiddelde koopsom in Leeuwarden was in 2007 € 168.000 (Gemeente Leeuwarden 2010a), en de economische woningwaarde ligt beneden het gemiddelde in Leeuwarden (€ 110.000 - 170.000). In de wijk is de openbare ruimte in redelijk goede staat, maar Leeuwarder corporaties merken dat de verhuurbaarheid van een deel van de woningen onder druk staat, hoewel in deze woningen al energiebesparende maatregelen werden genomen (Gemeente Leeuwarden, 2007b).

3.6 De 'klassieke' oorzaken voor de kwaliteitsachterstanden

In gebieden rond stadscentra worden eind negentiende en begin twintigste eeuw op grote schaal kleine en kwalitatief slechte woningen gebouwd (Meijer, 2010). Hoewel de Woningwet uit 1901 aan de misstanden een eind zou moeten maken, worden er in de jaren daarna nog vele woningen gebouwd

door particuliere 'projectontwikkelaars' (kleine aannemers- en timmerbedrijven, etc.) die het oogmerk hebben, zoveel mogelijk winst te behalen en in forse dichtheden woningen bouwen (ibid.).

De stadsbevolking en de woningen nemen in rap tempo toe, resulterend in monotone en dichtbebouwde buurten met kwalitatief mindere woningen (halfsteens, nauwelijks gefundeerd, weinig lichttoetreding, etc.) (Meijer, 2010). Maar toch zijn dit tot ver in de jaren '60 van de vorige eeuw redelijk dynamische wijken, bewoond door de lagere middenklasse en waar de voorzieningen (winkels, scholen) om de hoek of tenminste op loopafstand liggen (ibid.).

In dezelfde periode wordt gestart met de bouw van grootschalige uitbreidingswijken aan de rand van het stadscentrum (Meijer, 2010). Om leegloop tegen te gaan naar deze uitbreidingswijken, worden (op nationaal niveau) in eerste instantie rehabilitatie en instandhoudingregelingen in het leven geroepen, wat later uitmondt in het stadsvernieuwingsbeleid (ibid.). Met (forse) financiële overheidssteun (en ondersteuning van wijk- en bouwbureaus) kunnen de woningen worden opgeknapt en houden ze een aantrekkelijke positie op de woningmarkt, zo is de gedachte (Meijer, 2010).

Volgens Meijer (2010) lukte dit soms wel en soms ook niet:

A) "Een groot aantal wijken wordt daadwerkelijk opgeknapt, bv. Leeuwarder Transvaalwijk. Woningen hebben de tand des tijd doorstaan en liggen redelijk tot goed in de markt en worden adequaat onderhouden" (Meijer, 2010, p.5).
B) "Enkele wijken/buurten missen de boot. In Leeuwarden is de Vegelinbuurt (Achter de Hoven) hiervan een voorbeeld (zie Schroor, 1996 en 2004). De oudere oorspronkelijke bewoners trekken uit de wijk weg en zowel de bevolkingssamenstelling als het imago van de buurt veranderen. Voor de oorspronkelijke bewoners komen er jongere bewoners in de plaats die weinig binding met de buurt hebben en nauwelijks financiële ruimte hebben om te investeren in de woningen. In bijv. de Vegelinbuurt (maar er zijn vele voorbeelden elders) neemt de kamerverhuur een grote vlucht, gaat de leefbaarheid van de wijk sterk achteruit en daalt de onderhoudstoestand van de woningen naar een bedenkelijk niveau. De gemeente probeert de neergaande spiraal te doorbreken door woningen aan te kopen. Uiteindelijk zijn die woningen gesloopt en vervangen door nieuwe woningen die gebouwd zijn door CHF (Corporatieholding Friesland)" (Meijer, 2010, p.5). Dit laatste gebeurde veelvuldig in Nederlandse gemeenten in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw (met als voortrekker Rotterdam) (Meijer, 2010). Het particuliere bezit (en dan vooral de particulier huurpanden) is aangekocht door de gemeente en vervolgens verbeterd of gesloopt, gevolgd door nieuwbouw (ibid.).

Achter de gebrekkige onderhoudstoestand en het onvermogen (en soms onwil) van bewoners, om de kwaliteit zelf te verbeteren, ligt vaak een combinatie van oorzaken, zoals (Meijer, 2010):

- Beheergeschiedenis van de woningen (slechte aanvangskwaliteit en nooit echt goed opgeknapt door eerder bewoner; kwalitatief minder corporatiebezit dat in het verleden is verkocht);
- Beheersituatie (onwerkbare situatie: denk aan de VvE problematiek);
- Financiële draagkracht voor het uitvoeren van onderhoud ontbreekt (vaak gecombineerd met lage inkomens, hoge hypotheeklasten, andere schulden).

4 Beleid voor particuliere woningverbetering

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid voor particuliere woningverbetering en wordt aan de hand van een casestudy **(Bijlage A)** geïllustreerd.

4.2 Beleid voor particuliere woningverbetering

Het beleid van de gemeente Leeuwarden t.a.v. de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad begon met de over het algemeen redelijk succesvolle, grootschalige stadsvernieuwingsoperatie, die startte vanaf het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw en waarmee in de periode 1975-1995 grofweg 10.000 vooroorlogse woningen zijn opgeknapt (Meijer, 2010). Vooral de Transvaalwijk wordt hierbij vaak als een geslaagd voorbeeld genoemd, omdat men er voor het eerst in was geslaagd, om een goed werkende 'stadsvernieuwingscorporatie' (een bundeling van bewoners en 'opbouwwerk') van de grond te krijgen, die het proces heeft begeleid en ondersteund (ibid.). Sindsdien is particuliere woningverbetering ingebed in de stedelijke vernieuwing, gericht op een 'integrale aanpak van fysieke, sociale en economische knelpunten in de wijken' (Meijer, 2010). Bovendien wil Leeuwarden (2011d) in 2020 onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en moet de particuliere woningenvoorraad energiezuiniger zijn.

4.2.1 Woonplan

In het Woonplan Leeuwarden 'Eltsenien syn hûs' (Gemeente Leeuwarden, 2008b) komt de *eigen verantwoordelijkheid* van de particuliere woningeigenaar aan de orde, waarbij het tegengaan van verloedering belangrijk is (Gemeente Leeuwarden, 2010a). Hierbij wordt de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad geïnventariseerd door middel van een 'quick-scan', waarin gebieden worden meegenomen die minder van kwaliteit zijn (ibid.). Voor het beleid voor de particuliere woningvoorraad in het Woonplan Leeuwarden (Gemeente Leeuwarden, 2008b), worden het Rijksprogramma Schoon en Zuinig, het Energieakkoord Noord-Nederland (EANN) (zie §4.3.1 van dit rapport) en de Wijkenaanpak vanuit het Rijk als *koersbepalend* gezien. Het Rijk heeft geïnvesteerd in een aanpak van de stedelijke problematiek, door middel van het Grote Steden Beleid (GSB) en het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV), maar de stedelijke problemen bleven groot, waarbij op wijk- en buurtniveau sprake was van een cumulatie en concentratie van sociale, fysieke en economische problemen (Gemeente Leeuwarden, 2008b). Het Rijk gaf daarom een extra stimulans d.m.v. de 40-wijken-aanpak, waarbij *Heechterp-Schieringen* als krachtwijk werd aangewezen (ibid.). De insteek van het woonbeleid is daarom 'randvoorwaardelijk' en onderzoekt, wat door welke *doelgroep* wordt gevraagd en welke menging gewenst en acceptabel is (ibid.).

4.2.2 Meerjarenontwikkelingsprogramma

Het Meerjarenontwikkelingsprogramma 2010-2015 'It giet fierder' (Gemeente Leeuwarden, 2009a) noemt belangrijke thema's in het stedelijke vernieuwingsbeleid, waaronder de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad. Hierin onderkend de gemeente (2009a) dat Verenigingen van eigenaren (VvE's) een *aparte beleidsdoelgroep*[6] vormen, omdat slecht functionerende VvE's een negatieve invloed op de

[6] In de Groningerstraatweg is de afgelopen jaren een aanpak uitgevoerd waarin 13 VvE's zijn gestimuleerd de woningen collectief aan te pakken. Belangrijkste instrumenten die hierbij zijn ingezet, zijn procesbegeleiding en subsidiering. Voor cascoherstel komt de VvE in aanmerking voor een subsidie van 50%. In individuele eigenaren kunnen daarnaast een klein subsidiebedrag krijgen voor het aanbrengen van woontechnische verbeteringen in de douche of baad-ruimte. Voor het cascoherstel van de

omgeving kunnen hebben, vooral bij grootschalige particuliere complexen (ibid.). De gemeente ziet haar opgave niet zozeer opgave niet zozeer financieel van aard, maar "meer in de sfeer van voorlichting en actief benaderen" en "Preventie staat centraal: meer slagkracht door aanpassing van het bestaande wettelijk instrumentarium is gewenst" (Gemeente Leeuwarden, 2009a). De gemeente wil tevens verschillende kwaliteitsaspecten van de particuliere woningvoorraad aanpakken, te weten (ibid.; vgl. Meijer, 2010):

Onderhoudsstaat

De gemeente acht het nodig, om "op innovatieve wijze particulieren te stimuleren om in hun woning te investeren" en het zal volgens haar wellicht noodzakelijk blijken, om "gericht plukjes particulier woningbezit aan te pakken, daar waar nodig is en/of waar dat de *kwaliteit van de leefomgeving* en daarmee ook de waardeverhoging van het omliggend vastgoed ten goede komt" (Gemeente Leeuwarden, 2009a). Woningcorporaties (en eventueel andere marktpartijen) zouden volgens de gemeente (ibid.) hierin wellicht een rol kunnen spelen en zij wil "waar mogelijk particuliere eigenaren van voormalig corporatiebezit laten participeren in renovatieprojecten van de woningcorporaties. Hiermee is een kostenbesparing te realiseren en is het tegelijkertijd mogelijk om particulieren te ontzorgen" (Gemeente Leeuwarden, 2009a).

Energetische kwaliteit

Bovendien is het doel van de gemeente, particuliere woningeigenaren op nieuwe manieren te verleiden, om te investeren in hun woning (Gemeente Leeuwarden, 2009a). Omdat volgens haar veel energiebesparende maatregelen zichzelf zouden financieren (door lagere energielasten), of omdat er aantrekkelijke rijkssubsidies zijn, zou het zwaartepunt in het "voorlichten en ontzorgen" van deze doelgroep moeten liggen (ibid.). In het Convenant EPAL is afgesproken dat gemeente en corporaties gezamenlijk optrekken, en via de insteek energiebesparing en *woonlastenverlaging* denkt de gemeente meer eigenaren zover te krijgen, om hun woning te verbeteren (Gemeente Leeuwarden, 2009a). De gemeente ziet dit als een (sociale) investering in de toekomst, omdat hiermee volgens haar wordt voorkomen, dat op termijn huishoudens de woonlasten niet meer kunnen dragen i.v.m. de stijgende energiekosten (ibid.). De lage inkomens met een eigen woning hebben daarbij de bijzondere aandacht van de gemeente (Gemeente Leeuwarden, 2009).

'Toekomstbestendigheid'

De gemeente maakt hiernaast onderscheid tussen het toekomstbestendig maken van woningen en van - vooral (vroeg) naoorlogse - wijken (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2009a). Met behulp van concepten/instrumenten als 'leefstijlen' en 'woonzorgzones' wordt getracht deze wijken leefbaar en aantrekkelijk te houden (ibid.; ibid.). Woningen zouden volgens de gemeente nu en voor toekomstige generaties aantrekkelijk ("toekomstbestendig") moeten zijn, waar gecombineerd met de toenemende vergrijzing een omvangrijke opgave ligt (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2009a).

4.2.3 Integrale aanpak particuliere woningverbetering

De gemeente heeft voor o.a. de wijken 't Vliet, Nijlân, de Tjerk Hiddesbuurt, het Valeriuskwartier en Heechterp-Schieringen een aanpak ontwikkeld, die gericht is op het verbeteren van zowel de woningvoorraad als de buurten zelf, met hierin (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2009a):

- Procesbegeleiding,
- Aanhaken bij de aanpak van woningcorporaties,
- Subsidiëring,
- Aanschrijving, en
- Koppeling aanpak cascoherstel aan het nemen van duurzaamheidmaatregelen.

VvE's is er voor elke VvE een kostenplafond vastgesteld. Het uitvoeringsproces is weliswaar langzaam en moeizaam gegaan, maar uiteindelijk hebben er van de dertien VvE's er tien meegedaan.

4.2.4 Beleid voor krachtwijk Heechterp-Schieringen

De belangrijkste motivatie voor de gemeente Leeuwarden, om te investeren in de aanpak van het particuliere woningbezit in de wijk Heechterp-Schieringen was het sociale aspect, namelijk een verlaging van de woonlasten van bewoners (Interview 1). Omdat het energieverbruik in de particuliere woningen (gebouwd vóór 1960) groot was, en woonlasten hoog waren, is de gemeente als eerste gestart met het 'attenderen van mensen op hun energieverbruik' via voorlichting, websites en brieven. Andere gemeentelijke motieven waren het (Interview 1):

- Leveren van een bijdrage aan een beter milieu door de reductie van CO_2 emissies,
- Gebruik van financiële ondersteuning door de Provincie Friesland (ook diens participatie) en het Rijk, en
- Verbeteren van het imago (uitstraling) van de woningen, buurt en wijk.

Wijkactieplan (WAP)

Het Wijkactieplan (WAP)[7] Heechterp-Schieringen: *Alle bewoners een stap vooruit!* (Gemeente Leeuwarden, 2007b), waarin partijen samen werkten aan de sociale en economische stijging van de bewoners[8] wil de leefbaarheid en duurzaamheid verbeteren, zodat het in de wijk goed wonen is en talenten van bewoners worden benut. Energiebesparing is een belangrijk onderdeel van dit integrale wijkactieplan. In de voor Heechterp-Schieringen ontwikkelde integrale aanpak wil de gemeente (2007b) de kwaliteit van het wonen en de woningen in de wijk verbeteren door: "Een geleidelijke wijziging in de verhouding huur-koop in de wijk; activering en professionalisering van VvE's in de wijk; en wanneer in het particulier bezit sprake is van overlast door slecht onderhoud en/of beheer sowieso toepassing van het aanschrijvingsinstrument en mogelijk onteigenende aankoop door gemeente/corporatie en toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht" (Gemeente Leeuwarden, 2007b, p.23):

In het WAP werden een aantal maatregelen voorgesteld, hoe tot energiebesparing in de wijk kon worden gekomen, waaronder (Gemeente Leeuwarden, 2007b, p.23 en 24):

1. Wijk doorlichten met energiescans: woningen, bedrijven en openbare ruimte.
2. Accent fysieke maatregelen vooral op particuliere sector, bedrijven en openbare ruimte.
3. Uitvoering energiescans en kleinere fysieke ingrepen voortkomend uit de scans door mensen uit de wijk: binnen werkacademie wordt gezocht naar geschikte kandidaten en daar wordt ook de bijbehorende opleiding geregeld.
4. Tijdens de uitvoering energiescan maakt de uitvoerder direct een afspraak voor een bezoek van het Energieteam t.b.v. gedragsverandering.
5. Heechterp-Schieringen moet de eerste Nederlandse wijk worden, waar slimme energiemeters in alle huizen geplaatst zijn en moet ook de eerste gloeilampenvrije wijk van Nederland worden.
6. In wijk (grote) areaal zonnepanelen vergroten ten behoeve van de energievoorziening van de woningen in de wijk en het verlagen van de woonlasten.
7. Alle bewoners in de wijk stimuleren hun gedrag te veranderen en de eigen woonlasten te verlagen.
8. Belangrijk hulpmiddel wordt gezien in de plaatsing van slimme energiemeters, waarmee bewoners hun energieverbruik in de gaten kunnen houden.

---

[7] Voor de aanpak van de hele fysieke omgeving van de als krachtwijk aangewezen wijk Heechterp-Schieringen werd in 2007 het actieplan opgesteld – dat uit een samenwerking van gemeente, woningcorporaties, professionals, bewoners en een wijkpanel (overlegorgaan bewoners) en een probleemanalyse tot stand is gekomen (Gemeente Leeuwarden, 2007b).

[8] Eigenwoningbezit moet mensen volgens de gemeente aan de buurt binden en de betrokkenheid vergroten (Gemeente Leeuwarden, 2007b). Bij geleidelijke transformatie van het bestaande woningbezit worden nadrukkelijk de mogelijkheden tot verkoop en vervangende nieuwbouw voor de koopsector meegenomen, onder volgende voorwaarden (Gemeente Leeuwarden, 2007b):

- Zelfbewoning (geen particuliere huur)
- Kwalitatief voldoende staat (inclusief energiebesparende maatregelen)
- VvE is professioneel (corporatie houdt > 51% bezit)
- Gebruikmaking van financiële en innovatieve faciliteiten, bv. de starterslening en koopsubsidie.

9. Bij invoering van de meters wordt tevens een activiteitenprogramma aangeboden:
   - Energieteams (wijkvrijwilligers, divers samengesteld) worden opgeleid om buurtbewoners voor te lichten over energiebesparing en de kwaliteit van het binnenklimaat op basis van de energiescans.
   - De introductie van de meters gaat gepaard met een wedstrijd energiebesparing, waarin straten/blokken gedurende een half jaar met elkaar concurreren op het laagste verbruik: winnende straat/blok krijgt zelf te kiezen prijs waarvan alle bewoners profiteren.
10. Energieteamleden verdienen waardepunten, die ze in kunnen ruilen voor een opleiding (Werkacademie), planten voor in de tuin, rozen voor een rozenperkje op een binnenplein, etc.

Toekomstvisie

Het wijkpanel Heechterp-Schieringen heeft vorig jaar (2011) een toekomstvisie voor de wijk ontwikkeld, waarin o.a. de kwaliteit van het wonen en de woningen in de wijk verbeterd moet worden door meer eigenwoningbezit dat "mensen aan de buurt bindt en de betrokkenheid vergroot" (Gemeente Leeuwarden, 2011b, p.3). Hierbij wordt gekozen voor een geleidelijke weg en bij transformatie van het bestaande bezit, worden nadrukkelijk de mogelijkheden tot verkoop en vervangende nieuwbouw voor de koopsector meegenomen (ibid.).

4.3 Beleidsinstrumenten voor particuliere woningverbetering

4.3.1 Verticale (met Rijk, provincies) en horizontale (met gemeenten) samenwerking

Om in 2020 onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en de particuliere woningenvoorraad energiezuiniger te maken, werkt de gemeente Leeuwarden niet alleen samen met particuliere woningeigenaren, maar bovendien met het Rijk, met de noordelijke provincies en met woningbouwcorporaties. Het Energieakkoord Noord-Nederland en het 100.000 woningenplan dat dit ten uitvoer moet brengen, streven een verbetering met *minimaal twee energielabelstappen* van 42.000 woningen in 2015 na:

Energieakkoord & Green Deal Noord-Nederland

De gemeente Leeuwarden heeft zich aangesloten bij het Energieakkoord Noord-Nederland[9] (EANN) (Ministerie van Economische Zaken et al., 2007; Gemeente Leeuwarden, 2009a). Dit akkoord is ondertekend door twee ministeries, het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)[10] en de provincies Noord-Holland, Groningen, Fryslân en Drenthe. Een speerpunt van dit akkoord is de verbetering van de energieprestaties van alle gebouwen binnen de drie provincies Fryslân, Drenthe en Groningen (ibid.). Bovendien wordt gestreefd, om in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars te komen *tot afspraken*, om bij herstructurerings- en renovatieprojecten de energieindex[11] van de woning met minimaal twee stappen te verbeteren en de aanwezigheid van energielabels te stimuleren (Ministerie van Economische Zaken et al., 2007). Hiernaast moet o.a. in de programmatische benadering van alle geledingen van de gebouwde omgeving gebruik worden gemaakt van innovatieve financieringsconcepten (ibid.).

Omdat het EANN eind 2010 afliep, adviseerde de SER Noord-Nederland (2011a en 2011b)[12] een nieuw energieakkoord af te sluiten met een raamwerk, waarin de deelnemers wederzijdse rechten en ver-

[9] In 2007 ondertekend door het ministeries van Economische Zaken en het voormalige ministerie van VROM, de provincies Noord-Holland, Groningen, Fryslân en Drenthe en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland SNN. Bij het akkoord hebben zich VNO-NCW, MKB-noord en 97% van de noordelijke gemeenten aangesloten.
[10] Een samenwerkingsverband (vastgelegd als gemeenschappelijke regeling) van de provincies Groningen, Fryslân en Drenthe met als doel, de economische positie van Noord-Nederland te versterken, waarbij de steden Groningen, *Leeuwarden*, Emmen en Assen een belangrijke adviesrol hebben.
[11] In dit akkoord wordt hiermee het energie-label (A t/m G) bedoeld (Ministerie van Economische Zaken et al., 2007).
[12] SER Noord-Nederland (2011b) adviseerde dat Noord-Nederland zich onverminderd inzet, het 100.000 woningenplan uit het EANN te realiseren.

plichtingen vastleggen en dat als basis voor enkele nader uit te werken sub-akkoorden kan dienen. Met de Green Deal[13] Noord-Nederland werd deels uitvoering gegeven aan het SER-advies en zetten vier noordelijke provincies, zes gemeenten, het Rijk en maatschappelijke partijen een belangrijke stap richting realisatie van de doelstelling van de Energy Valley regio, om in 2050[14] bij te dragen aan de Nederlandse en Europese energie- en klimaatdoelstellingen.

100.000 woningenplan

Het 100.000 woningenplan (Provincie Groningen et al., 2008) verondersteld dat de particuliere huurwoningsector in de meeste gevallen mee kan liften op projecten voor de eigenaar-bewoner. Volgens het plan kan via pilots kan ervaring worden opgedaan met het meeliften met woningcorporaties bij groot onderhoud in herstructureringsprojecten en met collectief opdrachtgeverschap (Provincie Groningen et al., 2008). Hiernaast trok de provincie Fryslân een project, waarbij ervaring werd opgedaan met corporaties, die woningen uit hun bestand aan particulieren hebben verkocht en deze gelijktijdig opknappen, wanneer zij groot onderhoud aan hun bestand uitvoeren - de overige 'particuliere woningen' moesten hierbij aansluiten (ibid.). Doel was, particuliere woningen met minimaal twee energielabels te verbeteren en 1.000 particuliere woningeigenaren per jaar '*mee te laten liften'* (de woningcorporaties organiseren in samenwerking met de gemeenten het meeliften van deze eigenaren) (Provincie Groningen et al., 2008).[15] Conform het 100.000 woningenplan (Provincie Groningen et al., 2008) zijn mogelijkheden verkend voor het opzetten van een noordelijk fonds voor het verbeteren van de energieprestatie van particuliere woningen (voor 1985) (ibid., p.28). Op 23 maart 2010 werd in Noordelijk verband het '*Stimuleringsfonds Energiebesparing Bestaande Bouw*' opgezet dat zich richt op particuliere woningeigenaren en woningcorporaties (Provincie Fryslân, 2012). Dit - met Rijks- en Europese (EFRO) middelen - opgezette fonds (omvang: € 20,25 miljoen gelijk verdeeld over de provincies Friesland, Groningen en Drenthe) is uitgewerkt in *subsidieregelingen* voor particuliere woningeigenaren en woningcorporaties en een leenfaciliteit voor particuliere woningeigenaren (ibid.; Van der Heide et al., 2011). Met de 'Subsidieregeling Energiebesparing Bestaande Bouw particulieren 2010'[16] (SEBB 2010) ondersteunde de provincie Fryslân eigenaar-bewoners van woningen gebouwd vóór 1995 d.m.v. een bijdrage in aanschaf of installatie van energiebesparende maatregelen (Provincie Groningen et al., 2008).

4.3.2 Samenwerking met woningcorporaties

Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (EPAL)

De gemeente Leeuwarden (2007a), Nieuw Wonen Friesland (sinds begin 2010 met corporatie Welkom opgegaan in Elkien), Corporatieholding Friesland (nu 'WoonFriesland' geheten) en de provincie Friesland kwamen tot de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (Convenant EPAL).

---

[13] Door een Green Deal aan te gaan met initiatiefnemers van duurzame projecten en ideeën helpt de Rijksoverheid burgers, bedrijven, organisaties of andere overheden bij het realiseren van duurzame initiatieven, die moeilijk van de grond komen, bv. projecten voor energiebesparing (www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-economie/green-deal bezocht op 11 november 2012). Het kabinet-Rutte-Asscher wil energiebesparing prioriteit geven door de Green Deals uit te breiden (ibid.).

[14] Drenthe, Friesland, Groningen en Noord-Holland Noord zijn samen de incubatieregio ('Energy Valley Regio') voor schone, betrouwbare en innovatieve energie (www.energyvalley.nl/nl/over-ons/energy-valley-regio bezocht op 7 november 2011). Hierbij werken bedrijven, kennisinstellingen en overheden nauw samen, om met projecten werk te maken van een toekomstbestendige energie-economie en "Noord-Nederland uit te bouwen tot dé Energy Valley van Europa" (ibid.).

[15] Het was de bedoeling dat de provincies via het ISV-traject faciliteren in combinatie met andere projecten uit het 100.000 woningenplan, de proceskosten moesten door provincie, gemeente en corporatie worden gedekt, de kosten door de drie provincies, met een maximum van € 10.000 per project, en de projectpartners konden tevens bankinstellingen, milieufederaties e.d. zijn (Provincie Groningen et al., 2008).

[16] Op 3 mei 2010 trad de subsidie 'SEBB 2010 provincie Fryslân' in werking. Deze subsidie was stapelbaar met Rijkssubsidies en gemeentelijke subsidies gericht op energiebesparing en woningverbetering en subsidie op aanschafkosten kon via Agentschap NL of Meer Met Minder worden aangevraagd en via het laatstgenoemde programma kunnen eigenaar-bewoners een premie van € 300 aanvragen voor een woning die één labelsprong, of € 750 voor een woning die twee labelsprongen maakt: Voorwaarden waren inschakeling van een Meer Met Minder aanbieder en het laten maken van een maatwerkadvies en voor een maatwerkadvies van een gekwalificeerd adviseur kon maximaal € 200 subsidie worden ontvangen www.meermetminder.nl en www.snn.eu bezocht op 12 januari 2011. Van 3 mei 2010 t/m 30 september 2010 bedroeg het vastgestelde subsidieplafond € 1 miljoen en met ingang van 1 oktober 2010 was dit plafond voor alle maatregelen van de SEBB 2010 provincie Fryslân € 0 (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ bezocht op 20 november 2012).

Hierin is afgesproken dat van de bestaande corporatiewoningen, jaarlijks (circa) 5% minimaal twee hogere energielabels krijgt (voor zover nog niet geclassificeerd met label A of B) (Gemeente Leeuwarden 2009a). Bij herstructurering- en renovatieprojecten zullen de woningbouwcorporaties de energie-index van hun woningen met minimaal twee klassen verbeteren (ibid.). Gemeente en corporaties gaan door met het werken aan toepassing van nieuwe technieken op het gebied van CO_2-reductie, zoals Hre, warmtepompen, LED-verlichting, zonne-energie, etc. (Gemeente Leeuwarden 2009a).
Voor de particuliere woningvoorraad zijn er géén prestatieafspraken gemaakt c.q. energiebesparingsdoelen gesteld, maar de gemeente vervult een *informerende* (bewustwording) en *ontzorgende* (via maatwerkadvies energiebesparing[17]) rol voor de particuliere eigenaren (Interview 1). Wel is in het EPAL afgesproken dat de gemeente en woningcorporaties gezamenlijk optrekken in een "zoveel mogelijk wijkgericht proces (aanhakend bij de wijkenaanpak), waarbij ook particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners in de gelegenheid worden gesteld, aan te haken" (Gemeente Leeuwarden, 2009a).

Prestatieafspraken en convenanten kunnen een juridische binding voor partijen hebben, wanneer deze resultaatgericht zijn vastgelegd, doelen helder zijn verwoord en condities voor sancties c.q. een boeteclausule zijn opgenomen, zodat een van de partijen stappen kan ondernemen, wanneer de andere partij in gebreke blijft (zie Soldaat, 2005, p.21; Van Geel, 2004).

Gezamenlijke herstructurerings- en renovatieprojecten

Vegelinbuurt (Achter de Hoven)

De in de wijk Achter de Hoven gelegen Vegelinbuurt was de eerste van de 56 in het kader van de stedelijke vernieuwing aangewezen prioriteitswijken die is afgerond: zo zijn er 157 oude woningen gesloopt, waarvoor 107 nieuwe eengezinswoningen in de plaats komen (Meijer, 2010).
Bij de stedelijke vernieuwingsopgave in de wijk Achter de Hoven en de Vegelinbuurt werkte de gemeente samen met woningcorporatie Corporatieholding Friesland (CHF), die op eigen kosten en risico enkele gemeentelijke taken overnam: zo leverde en regelde zij de sloop, het bouwrijp maken, nieuwbouw en verkoop/verhuur van de nieuwbouwwoningen en de infrastructuuraanpak (KEI, 2012). De gemeente zorgde voor koop en onteigening van eigen woningen, bewonersondersteuning en begeleiding van de particuliere woningverbetering (ibid.). In de eerste fase (start 2003) van het gemeentelijke programma particulier woningverbetering konden huiseigenaren een gratis woningverbeterplan laten maken: voor 110 woningen zijn deze plannen met de bewoners opgesteld, waarvoor aanvragen voor een gemeentelijke subsidie particuliere woningverbetering zijn ingediend (KEI 2012). In 2005 startte de tweede fase met 117 woningen en konden bewoners informatie krijgen van een begeleidingsteam particuliere woningverbetering dat tevens hielp bij subsidieaanvragen en begeleiding bij de uitvoering (ibid.). Op vrijwillige basis deed meer dan de helft (55%) van de eigenaar-bewoners mee met de aanpak (Meijer, 2010). CHF maakte ook gebruik van deze regeling en in het gebied rond de nieuwbouw kocht zij 15 woningen aan om deze m.b.v. gemeentesubsidie op te knappen en te huur aan te bieden (KEI, 2012). De gemeente Leeuwarden trok totaal € 18 miljoen (naast € 450.000 voor het sociale programma) uit voor o.a. het aankopen van de panden, welke vervolgens door CHF werden beheerd en stelde € 2 miljoen beschikbaar voor het particuliere woningverbeteringsprogramma (KEI, 2012). De subsidieregeling hield in dat de gemeente de helft van de kosten voor woningverbetering op zich nam en samen met de provincie Friesland, stelden voor realisering van energiezuinige

[17] Een vrijwillig maatwerkadvies energiebesparing/EPA-Maatwerkrapport biedt particuliere woningeigenaren informatie over het energieverbruik van hun huis en een maatwerkadvies over het nemen van maatregelen die energie besparen (en evt. daaraan verbonden verbeteringen in energielabel, mits voorhanden), het comfort verhogen en het binnenklimaat verbeteren en informatie over de geraamde investeringen, beschikbare subsidies eb terugverdientijden (zie ook: www.milieucentraal.nl bezocht op 7 november 2012). Dit rapport geeft de energieprestatie (Energie Index en/of energielabel) weer en kan tevens als basis voor het opstellen van het voor huiseigenaren sinds 1 januari 2008verplichte energielabel (met standaard energiebesparende maatregelen voor een bepaald woningtype) dienen dat huiseigenaren moeten overhandigen aan kopers of huurders van hun woning. Maatwerkadviezen door particuliere woningeigenaren worden niet gecontroleerd door de overheid; voor de gemeente zou dit een te hoge investering zijn en het Rijk doet het ook niet (Interview 1).

warmtepompen in de nieuwbouwwoningen een subsidie beschikbaar (KEI, 2012). Bovendien werkten gemeente en CHF samen bij de nieuwbouw van een appartementencomplex voor senioren en gehandicapten, knapte CHF 150 portiekflats op en werd een woonwagenlocatie aangelegd (ibid.).

't Vliet (project 'particuliere woningverbetering)

Het project 'particuliere woningverbetering Vlietzone' is eind 2008 van start gegaan met als doel de 93 zeer slecht onderhouden woningen weer aan de huidige woon- en wettelijke eisen te laten voldoen. (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2008a). Energiebesparende maatregelen voor lagere woonlasten spelen hierbij een grote rol en met de woningverbeteringen moet niet alleen de woonkwaliteit toenemen, maar ook het leefmilieu in de buurt (ibid.; ibid.). Eigenaar-bewoners konden 50% van de verbeterkosten - tot maximaal € 10.000 - vergoed krijgen (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2008a). Bijna 40 eigenaar-bewoners hebben hun woningen (gratis) bouwkundig laten beoordelen, en 20 van hen hebben subsidie aangevraagd (ibid.; ibid.). Verhuurders werden benaderd en aangesproken op achterstallig onderhoud en kwamen niet voor subsidie in aanmerking, maar dienen wel te voldoen aan de wettelijke eisen (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2008a). De gemeente wilde gebruik maken van haar aanschrijvingsbevoegdheid, om "onwillende" eigenaren (bewoners en verhuurders) te dwingen, hun woning op het Bouwbesluitniveau voor bestaande woningen te brengen (ibid.; ibid.). De eerste (eigen) woning van het project werd eind 2009 opgeleverd (Meijer, 2010; Gemeente Leeuwarden, 2008a).

Het wijkprojectteam (woningcorporaties Elkien en WoonFriesland, bewoners en gemeente) heeft een analyse (Gemeente Leeuwarden, 2011c) van de wijk verricht en afgestemd met de klankbordgroep (wijkpanel, huurders en ondernemer). Er zijn negen punten geformuleerd, die centraal moeten staan bij het maken van wijkplannen, waaronder zeer slecht onderhouden particulier bezit als prioritair punt: het gaat om "rotte kiezen", enkele panden (deels woningen, deels kamerverhuur- of bedrijfspanden) die veel (zichtbaar) achterstallig onderhoud hebben (ibid.). Hiernaast is de openbare ruimte op meerdere plekken rommelig en slecht te onderhouden en moet op enkele plekken in de wijk worden verbeterd (Gemeente Leeuwarden, 2011c).

Heechterp-Schieringen (doelgroepenbenadering, 'mee-lift'-aanpak voor eigenaar-bewoners)

Woningcorporatie Elkien was binnen de wijk bezig, met de energetische verbetering van 111 sociale huurwoningen. 81 eigenaar-bewoners van door Elkien verkochte woningen kunnen direct 'meeliften' met dit verbetertraject. Het projectplan 'Verduurzamen particuliere woningvoorraad Heechterp-Schieringen' (Gemeente Leeuwarden, 2010a) van de werkgroep voorziet in een *doelgroepbenadering* en heeft tot doel, ook (andere) eigenaren van koopwoningen op de corporatieaanpak mee te laten liften De aanpak bestaat uit het uitvoeren van groot onderhoud (wegwerken achterstanden) inclusief verbetering van de energetische kwaliteit. Een energetisch verbeterde voorbeeldwoning in Heechterp is binnen deze aanpak de spil in het web (Gemeente Leeuwarden, 2010a). In een casestudy (**Bijlage A**) is onderzocht, of het 'mee laten liften' van de eigenaar-bewoners in het uitgeponde corporatiebezit met het groot onderhoud inclusief energetische verbeteringen van sociale huurwoningen door woningcorporatie Elkien en de hiervoor ingezette beleidsinstrumenten effectief is geweest en welke kosten hiermee waren gemoeid.

5 Conclusies en aanbevelingen

Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat de kracht van het Leeuwarder beleid voor particuliere woningverbetering ligt in een intensieve samenwerking van de gemeente Leeuwarden met het Rijk, de noordelijke provincies en andere gemeenten op beleidsniveau. Op uitvoeringsniveau werkt zij bovendien intensief samen met uitvoerende (bouw)partijen. Het gebruik maken van elkaars instrumenten om particuliere woningeigenaren tot investeringen in het energetisch verbeteren van hun woning te verleiden vormt daarbij de essentie. De gemeente zet in haar beleid voor de energetische verbetering van de particuliere woningvoorraad in op een integrale stedelijke vernieuwingsaanpak en een aparte benadering van particuliere doelgroepen, waaronder VvE's. Slecht functionerende VvE's vormen de grootste hobbel in de benadering en ten tijde van dit onderzoek bestond er nog geen gemeentebrede VvE-aanpak en ontbraken er effectieve instrumenten voor deze doelgroep.

De casestudy (Bijlage A) in Heechterp-Schieringen wijst erop dat Rijks-, provinciale en gemeentelijke regelingen voor financiële ondersteuning van particuliere woningeigenaren deels niet goed op elkaar hebben aangesloten, waardoor een structurele (lokale) markt voor energiebesparing moeilijk kan worden opgebouwd (vgl. Tambach et al., 2010). Medio april 2012 door een medewerker van het bouwbedrijf, waarmee de gemeente samenwerkte, was er volgens gepresenteerde projectresultaten sprake van veel belangstelling op informatieavonden, veel "maatwerk" offertes, meer comfort als duurzaamheid maar ook van teleurstelling over de financiering en over de subsidies. Achterliggende oorzaak voor dit laatste kan zijn dat de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing' maar korte tijd beschikbaar was, waarop tevens de gemeentelijke subsidie op was gebaseerd. Niet duidelijk is, of eigenaar-bewoners in deze casestudy/dit project gebruik hebben kunnen maken van de subsidie voor energiebesparing, de SEBB 2010.

Volgens de voornoemde gepresenteerde projectresultaten was er maar één woning daadwerkelijk verbeterd naar energielabel B. Bovendien bleek uit Interview 1 dat voor de energetische verbetering van de particuliere woningen in deze casestudy géén eis gesteld t.a.v. een verbetering in energielabel. Dit lijkt ook niet in het 'Convenant EPAL' het geval geweest te zijn: zie gemeente Leeuwarden (2007b en 2009a). Het maken van prestatieafspraken en convenanten kan voor de gemeente een kans bieden, om met woningcorporaties afspraken te maken over hun mogelijke rol bij een kwalitatieve verbetering van de particuliere woningvoorraad en over de kwaliteit (inclusief energielabel) van te verkopen corporatiewoningen, wanneer deze resultaatgericht zijn vastgelegd en van helder verwoorde, meetbare doelen en condities voor sancties/een boeteclausule zijn voorzien, waardoor deze een juridische binding voor partijen kunnen hebben: zie voor dit laatste Van Geel (2005) en Soldaat (2004).

Bijlage A Casestudy 'mee-lift-aanpak' voor eigenaar-bewoners in Heechterp

A1 Inleiding

De belangrijkste motivatie voor de gemeente Leeuwarden, om te investeren in de aanpak van delen van het particuliere woningbezit (gebouwd vóór 1960) in Heechterp-Schieringen was een verlaging van de woonlasten van bewoners, omdat het energieverbruik van deze woningen groot was (Interview 1). Zo startte de gemeente als eerste met het "attenderen van mensen op hun energieverbruik" via voorlichting, websites en brieven (ibid.). Andere gemeentelijke motieven waren (Interview 1):

- Het leveren van een bijdrage aan een beter milieu door de reductie van CO_2 emissies,
- Het gebruik van financiële ondersteuning door de provincie Friesland (ook diens participatie) en het Rijk, en
- Het verbeteren van het imago (uitstraling) van de woningen, buurt en wijk.

Projectonderdelen van het Wijkactieplan Heechterp-Schieringen worden uitgewerkt in zogenaamde 'werkgroepen': in de werkgroep Energie Heechterp & Schieringen zitten vertegenwoordigers van de twee woningcorporaties (Elkien en WoonFriesland), AgentschapNL en de gemeente Leeuwarden (Interview 1; Gemeente Leeuwarden, 2010a). Deze groep houdt zich onder meer bezig met het terugdringen van de energierekening, wat al was gedaan door: het geven van energieadviezen bij mensen thuis, de inzet van 'frontlineteams', en een weddenschap (ibid.; ibid.). Frontlineteams (sociaal werkers) bezoeken mensen thuis, om hun behoeften te inventariseren en te kijken wat mensen wel kunnen – om ze in contact te brengen met de juiste instantie zoals werk en inkomen (Interview 1).

Doelstelling van deze casestudy was te onderzoeken, of binnen de doelgroepenaanpak het 'mee laten liften' van eigenaar-bewoners in het uitgeponde corporatiebezit met het groot onderhoud (wegwerken achterstanden) inclusief energetische verbeteringen van sociale huurwoningen door woningcorporatie Elkien met de hiervoor ingezette beleidsinstrumenten effectief is geweest en welke kosten hiermee waren gemoeid. Voor dit casestudyonderzoek is gebruikgemaakt van een document- en literatuurstudie en semigestructureerde interviews.

A2 De wijk en buurt

De wijk 'Heechterp-Schieringen', zoals in de volksmond genoemd, bestaat uit de buurten Heechterp en Schieringen & De Centrale. Tabel 7 geeft de belangrijkste kenmerken van het woningbezit weer. In beide wijken domineert het corporatiebezit, maar in Schieringen & De Centrale komt het percentage particulier woningbezit op 40%. Het leeuwendeel van de woningvoorraad in beide buurten is vooroorlogs. De gemiddelde koopsom in Leeuwarden was in 2007 € 168.000 en de economische woningwaarde ligt beneden het gemiddelde in Leeuwarden (€ 110.000 - 170.000) (Gemeente Leeuwarden 2010a). In de wijk is de openbare ruimte in redelijk goede staat, maar Leeuwarder corporaties merken dat de verhuurbaarheid van een deel van de woningen onder druk staat, hoewel in deze woningen al energiebesparende maatregelen werden genomen (Gemeente Leeuwarden, 2007b).

Tabel 7 Kenmerken (particuliere) woningvoorraad Heechterp-Schieringen in 2009

Buurt	Woning-aantal (N)	Particulier Woning-bezit (%)	Woningen (%) in Bouw-jaren	Woningtypen (%)					
				Flat	Tussen	Onder/ Boven	Hoek	2/1 Kap	Rest
Heechterp	1.081	12	96 < 1945 4 1996-2005	78	13	-	4,4	4,0	0,6
Schieringen & De Centrale	1.178, waarvan 99% in Schieringen	40	96 < 1945 2 1945-1975 2 > 2005	57	13	19	4,3	1,2	5,5, incl. 2,5% vrijstaand

Bron: Gemeente Leeuwarden, 2010b.

De particuliere woningen

Karakteristieken

De woningen in deze casestudy liggen in de buurt Heechterp en bestaan uit eengezinswoningen van twee lagen onder een plat dak, gebouwd in 1960 (Interview 2). De woningen bestaan uit 81 verkochte corporatiewoningen van Elkien, waarbij de eigenaar-bewoners direct mee kunnen liften met het groot onderhoud met energetische verbeteringen van 111 sociale huurwoningen in deze buurt (ibid.). Aangezien het merendeel van de woningen in deze buurt vooroorlogs is, is dit dus een voor deze buurt atypisch voorraadsegment. De 81 verkochte woningen liggen aan de Schieringerweg, Wilgen-, Populier-, Essen-, Hazelaar-, Magnolia- en aan de Kastanjestraat (Interview 2).

(Fysieke) Kwaliteit & Kosten

Gezien het bouwjaar (1960) bieden de complexen energetische verbetermogelijkheden: zo was sprake van oude ketels, ongeïsoleerd glas in de kozijnen op de verdieping, en gedateerd isolatieglas op de onderverdieping: dit werd door de opzichter van de woningcorporatie in de gebrekenlijst opgenomen (Interview 2). In het onderzoek naar de woningkwaliteit door Elkien, waarbij ook thermografische metingen werden verricht, kwamen de energetische achterstanden aan het licht (ibid.). In beide buurten zijn de woningen en de openbare ruimte in redelijk goede staat, maar delen van het particulier eigendom worden niet goed onderhouden (Gemeente Leeuwarden, 2007b). In het woningbezit zitten zwakke plekken, vooral meergezinswoningen met slecht functionerende VvE's (Interview 1).

De particuliere woningeigenaren

Bijna driekwart van de huishoudens in Heechterp heeft een laag inkomen - in Schieringen is dit meer dan de helft. Van de beroepsbevolking is 21% werkloos, tegenover 15% in Leeuwarden. In Heechterp en Scheringen wonen relatief veel alleenstaanden, en 29% respectievelijk 22% is tussen de 18 en 23 jaar oud (Gemeente Leeuwarden, 2010d). In Schieringen liggen kansen, om in de laagbouwhuizen een wooncarrière mogelijk te maken, maar hier zijn huisjesmelkers actief, en de huizen worden opgekocht door ouders van studenten: deze laatste zorgen voor levendigheid, maar hebben weinig binding met de wijk (vgl. KEI, 2010).

A3 De Beleidsinstrumenten

De ingezette beleidsinstrumenten waren in eerste instantie gericht op de eigenaar-bewoners van het uitgeponde bezit van woningcorporatie Elkien, maar ook op andere particuliere doelgroepen. Hieronder volgt een omschrijving van de belangrijkste ingezette beleidsinstrumenten:

A3. 1 Samenwerking met woningcorporatie & uitvoerende partijen

Weliswaar was de gemeente initiator van het project, om particuliere woningen mee te laten liften met de corporatieaanpak, maar samen met Elkien werd een team gevormd met een bouwbedrijf (aannemer) en een bouwkundig adviesbureau (Gemeente Leeuwarden, 2010a). De aanpak volgt een doelgroepenbenadering, waarbij de doelgroepen 3, 4 en 5 (particuliere woningeigenaren) relevant zijn voor dit casestudyonderzoek (zie onderstaand).

Gemeente, Corporatie & Aannemer

De gemeente werkte voor de benadering van de volgende doelgroepen samen met de woningcorporatie, welke op haar beurt samenwerkt met de aannemer (Gemeente Leeuwarden, 2010a):
Doelgroep 1: 96 huurders van Elkien binnen het renovatieproject (Heechterp),
Doelgroep 2: 15 huurders van Elkien, die tussen de uitgeponde woningen zitten (Heechterp),
Doelgroep 3: 81 eigenaar-bewoners van de uitgeponde corporatiewoningen (Heechterp).

De uitgeponde woningen konden zo door de aannemer worden meegenomen in het al lopende verbetertraject (Interviews 1 en 2). De aannemer vormde één aanspreekpunt voor de 81 eigenaar-bewoners van de uitgeponde woningen (Gemeente Leeuwarden, 2010a) en werd volgens Pereboom (2012), die ten tijde van dit onderzoek werkzaam was voor het bouwbedrijf, gezorgd voor een transparante prijsvorming. Een frontlijnteam en een begeleidende organisatie moesten ondersteuning bieden aan particulieren met het doorrekenen van energiebesparende maatregelen en het aanvragen van subsidie (Gemeente Leeuwarden, 2010a, p.4 en 5). Er zou worden bijgehouden wie de voorbeeldwoning bezoeken, om mensen die niet komen mogelijk alsnog te benaderen (ibid.).

Gemeente & Bouwkundig Adviesbureau

Voor de onderstaande doelgroepen werkte de gemeente samen met het bouwkundig adviesbureau voor het verstrekken van maatwerkadviezen energiebesparing aan particuliere eigenaren (Gemeente Leeuwarden, 2010a):
Doelgroep 4: 287 (44+234) eigenaren van grondgebonden woningen (Heechterp en Schieringen),
Doelgroep 5: 236 eigenaren binnen 9 VvE's (Schieringen).

Het bouwkundig adviesbureau was gevestigd in de wijk en vormde voor de eigenaren één loket, waar zij voor het aanvragen van een maatwerkadvies energiebesparing langs kunnen gaan. Ook begeleid het bouwkundig adviesbureau de eigenaren met subsidieaanvragen (Interview 2). Eigenaren konden tevens een voorbeeldwoning bezoeken, waar ook het bouwkundig adviesbureau aanwezig was, om eigenaren van informatie (folders) over maatwerkadviezen te voorzien (ibid.).

A3.2 Inzet instrumenten woningcorporatie Elkien

De gemeente maakte op strategische wijze binnen haar samenwerking met woningcorporatie Elkien gebruik van diens instrumenten en samenwerkingspartners. Eerder had de gemeente met Nieuw Wonen Friesland, Corporatieholding Friesland en de provincie Friesland in de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (Convenant EPAL) afgesproken, gezamenlijk op te trekken in een zoveel mogelijk wijkgericht proces, waarbij particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners aan kunnen haken (Gemeente Leeuwarden, 2009a). Drijfveer van zowel gemeente als Elkien was het verlagen van de hoge woonlasten van bewoners door het hoge energieverbruik. Elkien's motivatie, om te investeren in de verbetering van de 11 uitgeponde woningen, was het koppelen van deze verbetering aan het (interventie)moment van uitvoering van groot onderhoud van bij 96 sociale huurwoningen. Hierdoor kon de aannemer van de corporatie ook de particuliere woningen meenemen (Interview 2). Voor de gemeente was het financieel en organisatorisch aantrekkelijk, de aanpak vanuit de corporatie te regelen, wat blijkt uit onderstaande, door de corporatie ingezette instrumenten (Interview 1):

Voorbeeldwoning

Door inzet van een voorbeeldwoning aan de Wilgenstraat 1[18] konden de 81 eigenaar-bewoners van het uitgeponde corporatiebezit nieuwsgierig worden gemaakt en verleid tot het nemen van energiebesparende maatregelen door o.a. thermografische opnames van hun woningen, terugverdientijden van energetische maatregelen waaruit zij konden kiezen en informatie over de collectiviteitkorting bij gebruikmaking van de corporatieaannemer (Interviews 1 en 2). De gemeente nodigde eigenaar-bewoners uit en het bouwkundig adviesbureau was op de bezoekmomenten aanwezig, om hen van informatie over maatwerkadviezen te voorzien (waarin per verbetermaatregel kosten, subsidies en terugverdientijden staan) (ibid.). Andere eigenaren mochten de voorbeeldwoning ook komen bekijken, en de gemeente beoogt die woning 'af te stemmen op de doelgroep' (Gemeente Leeuwarden, 2010a).

Kwaliteitsonderzoek & goede organisatie renovatieactiviteiten

Elkien had een projectgroep in de buurt[19] en had tevens de (energetische en onderhouds-) kwaliteit van de uitgeponde woningen laten onderzoeken[20] (Interview 1). Bij de andere particuliere woningen in de buurt werd een maatwerkadvies energiebesparing gestimuleerd (ibid.). Ook kon de gemeente bv. gebruik maken van uitvoerende partijen uit het netwerk van de corporatie, zoals bedrijven voor thermografische opnames en de corporatieaannemer (Interview 1).

Corporatieaannemer

Eigenaren konden gebruikmaken van een collectiviteitkorting, indien zij voor de uitvoering van groot onderhoud en energetische verbeteringen gebruik maakten van de corporatieaannemer. De gemeente had vertrouwen in de aannemer van de corporatie, omdat deze door de corporatie op kwaliteit wordt gecontroleerd (Interview 1). Toch lag de uiteindelijke keuze voor de corporatie- of een eigen aannemer maken de eigenaar-bewoners uiteraard zelf (ibid.). De corporatieaannemer fungeerde als één aanspreekpunt voor de eigenaar-bewoners tijdens de uitvoering van het groot onderhoud en de energetische verbeteringen (Interview 1).

A3.3 Inzet marketing, communicatie & informatie

Marketing bij eigenaren d.m.v. folders over het laten maken van een maatwerkadvies energiebesparing, materialen, subsidies, bedrijven, financieringsmogelijkheden etc. verliep via de gemeente, en naast inzet van een modelwoning, had de gemeente ook een auto ingezet, die in de wijk reclame maakte voor een maatwerkadvies energiebesparing en het verbeteren van de eigen woning (Interview 2). Goede gezamenlijk communicatie en informatie worden binnen het projectplan 'Verduurzamen particuliere woningvoorraad Heechterp-Schieringen' van essentieel belang geacht, die wordt afgestemd op de vijf verschillende doelgroepen en het is de bedoeling de voorbeeldwoning gefaseerd per doelgroep te laten gebruiken (Gemeente Leeuwarden, 2010a, p.3). Elkien communiceert met haar huurders, en de gemeente met de overige doelgroepen (Interview 1 en 2). Tabel 8 geeft het soort informatie weer dat Elkien en de gemeente in de communicatie inzetten.

Tabel 8 Soort informatie in de communicatie van Elkien en gemeente

Soort informatie	Elkien	Gemeente
Thermografische foto's	X	X
De energiebesparende maatregelen (technische informatie)	X	X
Maatwerkadvies energiebesparing	-	X
Demonstratie financiële voordelen (rekenvoorbeelden)	-	X
Wijkkrant	X	X

Bronnen: Interviews 1 en 2.

[18] Het gaat hierbij om een en hetzelfde woningtype voor zowel de 111 sociale huurders en de 81 eigenaar-bewoners van het uitgeponde corporatiebezit (Interview 2).
[19] Deze projectgroep oefent controle uit op misstanden in de wijk en op huurachterstanden (Interview 2).
[20] Elkien voert alle 15 tot 20 jaar onderzoek uit naar de kwaliteit van het woningbezit, en heeft een eigen opzichter (Interview 2). De te verbeteren complexen bestaan uit eengezinswoningen van 2 lagen onder een plat dak (ibid.).

Thermografische opnames

Vooral thermografische opnames, die de warmtelekken/koudebruggen demonstreren werken goed in het verleiden van eigenaren, om te investeren in een energetische verbetering van hun woning (Interview 1). Thermografie wordt niet alleen als energiemonitoring instrument ingezet, maar ook als communicatie- en beslisinstrument bij groot onderhoud en renovatie: hiermee kunnen onder meer koudebruggen en lekkages van vocht en lucht worden opgespoord en wordt informatie verkregen over het isolatieniveau en de bouwkundige onderhoudsstaat (Interview 2).

Keuzepakketten

Eigenaar-bewoners van de uitgeponde woningen konden kiezen uit verschillende keuzepakketten. (Bij de huurwoningen voerde Elkien deze werkzaamheden standaard uit.) (Interview 2). De keuze bestond uit vloer- en glasisolatie en een individuele CV en wanneer huurders voor deze laatste ingreep kozen, stond er wel een huurverhoging tegenover (Interview 2).

Informatieavonden

Bovendien had de gemeente informatieavonden gehouden voor particuliere eigenaren m.b.t. het verkrijgen van een maatwerkadvies energiebesparing (Interview 1). Na de avonden was tevens een enquête opgesteld om o.a. de feedback op de avonden te peilen en de eerste opzet was om de thermografische foto's op de informatieavonden uit te delen (ibid.). Door een relatief lage opkomst werden veel warmtefoto's samen met de gemeentelijke (project)subsidie voor maatwerkadvies energiebesparing, de brief en enquête meegestuurd (Interview 1).

A3.4 Inzet gemeentelijke~, provinciale~ en Rijkssubsidies

Eigenaar-bewoners konden voor een maatwerkadvies energiebesparing dat totaal € 275 kost € 200 terug krijgen via de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing'[21] die kon worden aangevraagd. Indien de eigenaar-bewoner besloot, om één of meer maatregelen uit het advies uit te laten voeren, kreeg hij/zij via de gemeente Leeuwarden de overige € 75 terug (Interview 1; Persoonlijke communicatie, 2010). Bovendien ondersteunde de provincie Fryslân d.m.v. de SEBB 2010 eigenaar-bewoners van woningen gebouwd vóór 1995 d.m.v. een bijdrage in aanschaf of installatie van energiebesparende maatregelen ondersteunde.

A4 De Aanpak

A4.1 Technisch: de ingreep

Door de woningcorporatie uitgeponde woningen konden meeliften op het groot onderhoud ('niveauverbetering') van de huurwoningen (geen groot onderhoud) (Interview 2). Doelen voor verbetering van het energielabel van de huurwoningen met twee labelstappen van energielabel E naar C komen uit het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporatie en het Convenant EPAL (ibid.). Monitoring van het behaalde labelniveau vond plaats in het kader van het maatwerkadvies energiebesparing met VABI (ibid.). Voor de aanpak van de particuliere woningen in deze casestudy was géén eis gesteld t.a.v. een verbetering in energielabel (Interview 1). Het groot onderhoud bestond grofweg uit de volgende maatregelen (Interview 2):

A. Beglazing HR++ glas (vervanging ongeïsoleerd glas op beide lagen)
B. Vloerisolatie
C. HR ketel
D. Vullen spouw eindgevels met nieuwe isolatiekorrels
E. Aanbrengen mechanische ventilatie

[21] Woningeigenaren die een maatwerkadvies energiebesparing afnamen van een gecertificeerde adviseur (volgens de nationale beoordelingsrichtlijn BRL 9500–02) konden tussen 1 juli 2009 en 31 december 2010 eenmalig in aanmerking komen voor een subsidie van maximaal € 200 (www.agentschapnl.nl).

F. Binnenrenovatie van keuken, douche en toilet
G. Schilderwerk
H. Verwijderen schoorstenen

Uit het maatwerkadvies energiebesparing voor de woningtypen binnen het aan te pakken complex van 111 woningen bleek dat de nagestreefde labelsprong naar energielabel C alleen kon worden behaald bij toepassing van het maatregelenpakket A+C en A+B+C voor de hoekwoningen van het complex, respectievelijk door het maatregelenpakket A+B+C voor de tussenwoningen (Interview 2).

A4.2 Strategisch: doelgroepenaanpak voor particuliere woningeigenaren

In het projectplan (Gemeente Leeuwarden, 2010a) wordt onderscheid gemaakt tussen vijf doelgroepen, waarbij zich de gemeentelijke rol vooral richt op *voorlichting* en *ontzorging* van die doelgroepen: zo laat de gemeente 81 eigenaar-bewoners van uitgeponde woningen meeliften met energetische verbeteringen van 96 sociale huurwoningen in Heechterp door Elkien. Per doelgroep zijn er andere benaderingswijzen gekozen en zijn er andere partijen bij betrokken. Eigenaar-bewoners ondervinden diverse voordelen aan het meeliften met de corporatieaanpak (Interviews 1 en 2):

- Ondersteuning gedurende het hele proces en op allerlei manieren;
- Collectief kostenvoordeel (collectiviteitskorting) bij de aannemer;
- Ontzorging door één aanspreekpunt (aannemer) en één loket (bouwkundig adviesbureau voor maatwerkadvies energiebesparing, of de proefwoning): aannemer past 6% BTW toe op glasisolatie (op loonkosten, niet op materiaalkosten), en maatwerkadviseur regelt het matwerkadvies en de Rijks- en gemeentelijke subsidies voor dit advies: de aannemer geeft aan de gemeente door, of de maatregelen zijn uitgevoerd (Interview 1). De aannemer is op bepaalde tijden in de proefwoning aanwezig, om uitleg te geven over mogelijke maatregelen, en coördineert de te treffen maatregelen voor de eigenaren: plant vooroverleg, maakt offerte en regelt de bouw.

Doelgroep 3

De voorbeeldwoning wordt niet alleen gebruikt, om de 111 huurders van Elkien te informeren over de werkzaamheden die gaan plaatsvinden, maar ook om 81 eigenaar-bewoners van de uitgeponde woningen te verleiden mee te doen in de projectmatige aanpak en bloksgewijs uitgenodigd voor het bezichtigen van de woning. De gemeente en de aannemer geven uitleg over het project en de energiebesparende maatregelen. Eigenaar-bewoners kunnen intekenen, om ofwel onderdelen dan wel een heel pakket aan maatregen uit te laten voeren. De informatie, die in de woning beschikbaar is, omvat (Gemeente Leeuwarden, 2010):

- Thermografische foto's van de voorbeeldwoning (voor en na energetische renovatie);
- Voorbeelden van wat energetisch verbeterd is aan de woning (HR++glas, bodemisolatie, CV, borstwering en het omtimmeren van de trap);
- Maatwerkadvies energiebesparing.

Verdere informatie houdt aanbiedingen in van de aannemer per onderdeel met rekenvoorbeelden. Deze kunnen de eigenaren ook gebruiken om de financiering van de maatregelen te regelen. Een rekenvoorbeeld van de gemeente Leeuwarden (2010) laat zien dat door het schaalvoordeel van het collectief uitvoeren van de maatregelen, en het voordeel door een laag BTW tarief op arbeidskosten en glassubsidie van het Rijk een voordeel van 29% kan worden behaald bij het plaatsen van dubbel glas (Gemeente Leeuwarden, p.3,4). Een frontlijnteam en een begeleidende organisatie moeten ondersteuning bieden aan doelgroepen 3, 4 en mogelijk 5 met het doorrekenen van energiebesparende maatregelen en het aanvragen van subsidie (Gemeente Leeuwarden, 2010, p.4,5).

Doelgroep 4

Bewoners uit Schieringen noord hadden aangegeven informatie te willen over het energetisch verbeteren van hun woning. Een folder van de gemeente moest informatie bieden over energiebesparing en subsidiemogelijkheden. Ook zouden bewoners apart worden uitgenodigd, om de voorbeeldwoning te

bekijken, met hierin mogelijk een aanbod, de woning thermografisch te bekijken, met hierop warmtelekken, waardoor gerichte voorlichting over de zichtbare onderwerpen mogelijk wordt. Ook kon een maatwerkadvies energiebesparing worden aangeboden voor € 275, waarvan via Agentschap.nl van € 200 kon worden teruggekregen. De overige € 75 konden eigenaren terugkrijgen als ze ervoor kozen om één of meer van de in het advies staande maatregelen uit te voeren (Interview 1; Persoonlijke communicatie, 2010).

Doelgroep 5

Getracht werd in contact te komen met het VvE-bestuur, om gezamenlijk een projectmatige aanpak op te zetten. Een aantal VvE's hadden echter al meegedaan met particuliere woningverbetering, waarbij tevens dakisolatie en dubbele beglazing zijn meegenomen. Mochten VvE's na de gesprekken met het bestuur en voorlichting 'warm' zijn geworden, wordt gedacht aan begeleiding (Gemeente Leeuwarden, p.5). De gemeente was ten tijde van dit onderzoek nog ongewis, hoe zij VvE's moest meekrijgen en hiervoor was nog geen gemeentebrede aanpak ontwikkeld (Interview 1). Wel had de gemeente ervaring met trajecten, die vaak tijd en geld kosten en waarin de meest slapende VvE's moeten worden geactiveerd, om het achterstallig onderhoud weg te werken (ibid.). VvE's werden al wel begeleid door woningcorporaties, maar niet op het gebied van energiebesparing (Interview 1). Ook werden eigenaren binnen de VvE's vooralsnog niet uitgenodigd voor het komen bekijken van de proefwoning omdat eerst de VvE zelf weer op poten moet worden gezet (ibid.).

A5 Effectiviteit & kosten beleidsinstrumenten

A5.1 Effectiviteit

A5.1.1 Instrumenten gericht op bewustwording en verleiding

Het blijkt voor de gemeente in de praktijk moeilijk, om het effect van de aanpak, vooral gericht op bewustwording en verleiding, te kunnen meten (Interviews 1 en 2). Van het gemeentelijke instrumentarium van *informatie/voorlichting* en *ontzorging* via de corporatieaanpak werd verwacht, dat 10% tot 30% van de uitgenodigde eigenaren de voorbeeldwoning zou komen bezoeken en dat 10% daadwerkelijk iets zou gaan doen met de verkregen informatie (Interview 1). Dit laatste werd via feedback van de aannemer en het bouwkundig adviesbureau gemeten (ibid.).

Metingen wezen er in het najaar van 2010 op dat van de 81 eigenaar-bewoners circa 24 (30%) zijn komen kijken in de voorbeeldwoning[22] en dat 14 (17%) een offerte van de aannemer hebben aangevraagd (Interview 1). Voor het maatwerkadvies energiebesparing leek destijds nog weinig interesse te bestaan onder de eigenaren van de 287 grondgebonden woningen in de wijk (ibid.). Volgens Pereboom (2012), die ten tijde van dit onderzoek werkzaam was voor het bouwbedrijf, was er medio april 2012 sprake van (1) veel belangstelling op infoavonden (met een opkomst van 35%), (2) veel "maatwerk" offertes, (3) meer comfort als duurzaamheid maar ook (4) teleurstelling over de financiering en over de subsidies. Achterliggende oorzaak voor dit laatste kan zijn dat de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing' maar korte tijd beschikbaar was, waarop tevens de gemeentelijke subsidie op was gebaseerd. Hoewel de provincie een subsidie voor energiebesparing beschikbaar stelde, is het niet duidelijk, of eigenaar-bewoners in deze casestudy/ dit project gebruik hebben kunnen maken van de subsidie voor energiebesparing, de SEBB 2010.

Volgens Peereboom (2012) was er maar één woning daadwerkelijk verbeterd naar energielabel B.

[22] Volgens de stagiair, die de metingen heeft uitgevoerd en geanalyseerd blijkt dat van alle genodigden (huishoudens met hetzelfde woningtype als de voorbeeldwoning) circa 30% de voorbeeldwoning heeft bezocht (Persoonlijke Communicatie, 2011). Circa 9% bezocht de informatieavond, waarbij mensen een warmtefoto van hun woning konden krijgen (ibid.).

Bovendien werd voor de energetische verbetering van de particuliere woningen in deze casestudy géén eis gesteld t.a.v. een verbetering in energielabel, zo blijkt uit Interview 1. Dit lijkt ook niet in het 'Convenant EPAL' het geval geweest te zijn (zie Gemeente Leeuwarden, 2007b en 2009a).

In september 2010 heeft de gemeente 360 enquêtes verstuurd naar bewoners van de wijk Heechterp-Schieringen met een respons van 14,7% (53) en met als doel het peilen van gedachten en meningen van bewoners op het gebied van duurzaamheid. Hiernaast wilde zij de informatieavonden evalueren. Met de enquête werd tevens (mits aanwezig) een warmtefoto meegezonden[23], met hierop een afbeelding van de eigen woning van de bewoner, waarmee de gemeente de bewustwording op het gebied van energiezuinigheid aan wilde wakkeren en eventueel tot het maken van een afspraak voor een maatwerkadvies energiebesparing komen. Belangrijke uitkomsten van de enquête zijn (Persoonlijke communicatie, 2011 en 2010):

Achtergrond respondenten

- Ruim de helft (58,5%) van de respondenten gaf aan, ouder dan 50 jaar te zijn;
- 41,5% heeft een tweepersoons- en 34% een eenpersoons huishouden;
- Meer dan twee derde gaf aan in een rijtjeswoning te wonen (c.a. 51% in een tussen- en 17% in een hoekwoning);

Bezoek informatieavonden

- 22,6% gaf aan, de informatieavonden te hebben bezocht (77,4% niet);
- Op de informatieavonden bestond de groep voor driekwart (9 van totaal 12) uit 50-plussers; en acht 50-plussers aan, alsnog een voorlichtingsavond bij te willen wonen en 21 willen dit niet.
- Driekwart van de respondenten die de vraag hadden beantwoord, vond de informatieavonden informatief (58,3%) of informatief (16,7%), een beperkt percentage heeft ook plannen voor energiezuinige maatregelen na de voorlichting en 58% gaf aan, aan het denken te zijn gezet;
- De meeste respondenten die niet zijn gekomen gaven aan dat de avond op een voor hen verkeerd tijdstip was of dat men geen tijd had;
- 44,2% van de respondenten op de vraag, wat zij van de gemeentelijke inzet vinden op het gebied van energiebesparing gaf aan dat gemeente genoeg doet. Meer dan een kwart van deze mensen gaf aan dat de gemeente wel wat doet, maar niet genoeg en een kwart gaf aan niet op de hoogte te zijn van de inzet van de gemeente;
- Op de vraag, hoe energiebesparende maatregelen beter bij de bewoner onder de aandacht gebracht kunnen worden, antwoordde het grootste deel van de respondenten (voor merendeel 50 plussers) dat hun voorkeur uitgaat naar voorlichting d.m.v. informatiebrochures en brieven;

Investering in energiebesparende maatregelen

- De respondenten die antwoord gaven op de vraag, in welke energiebesparende maatregelen zij van plan waren binnen 5 jaar te investeren, gaven het vaakst (13 keer) dubbel glas en energiezuinige verlichting[24] aan, gevolgd door muur- en/of vloerisolatie (beiden 9 keer). PV-panelen (3 keer) en zonneboiler (2 keer) worden het minst vaak genoemd;
- Bijna alle respondenten die antwoord gaven op de vraag, binnen hoeveel jaar zij de investering zouden willen terugverdienen om hun woning 'volledig energiezuinig te maken', noemde een terugverdientermijn van binnen de 10 jaar.
- Relatief de meeste respondenten van degenen die antwoorden op de vraag, wat zij bij het 'volledig energiezuinig maken' van de woning belangrijk vonden gaven als "meest belangrijk" en

[23] De bedoeling was, de warmtefoto's op de informatieavonden uit te delen, maar door de lage opkomst bleef de gemeente met veel foto's zitten en koos ervoor deze met de enquêtes mee te sturen (Persoonlijke communicatie, 2010). (met hopelijk vervolg betreffende maatwerkadvies energiebesparing) (Persoonlijke communicatie, 2010):

[24] Eenzelfde aantal gaf aan geen plannen voor energiezuinige maatregelen of andere plannen te hebben (Persoonlijke communicatie, 2011 en 2010).

"belangrijk' aan (1) een hoger comfort het meest belangrijk te vinden, gevolgd door (2) een lage kostprijs, (3) een lage terugverdientijd en (4) dat het beter is voor het milieu.

- Ruim een derde (36,2%) van respondenten die de vraag, hoeveel zij eenmalig zouden willen investeren in het 'volledig energiezuinig maken van de eigen woning', had beantwoord gaf aan tussen de €1.000 en € 5.000 te willen investeren, 31,9% van deze respondenten gaf aan hiervoor € 5.000 en € 10.000 te willen investeren, en 27,7% gaf aan niets te willen investeren.
- Bijna driekwart van de respondenten die de vraag, hoeveel geld zij ongeveer per maand kwijt waren aan energiekosten (gas en elektra) gaf aan, hiervoor niet meer dan € 150 per maand te betalen.

A5.1.2 Aanschrijving

De gemeente voert een passief aanschrijvingsbeleid en in de wijk Heechterp-Schieringen zijn voorafgaande aan dit project slechts twee woningen aangeschreven op achterstallig onderhoud (Interview 1). In bepaalde wijken, waar de kwaliteit van de woningen erg slecht is, wordt wel actief gehandhaafd en is er een subsidieregeling beschikbaar.

A5.2 Kosten

Voor de gemeente

De gemeentelijke investeringen in deze aanpak waren gering (Interview 1). De gemeente betaalde samen met het bouwkundig adviesbureau de voorlichting en informatie van eigenaren, dat neerkomt op maximaal twee uur per adres (ibid.). Verwacht werd dat zo'n 30% tot 10% van de benaderde eigenaren de voorbeeldwoning gaat bezoeken (Interview 1). Deze betalen zich vooral maatschappelijk terug voor de gemeente – zie ook motivatie gemeente vanuit een sociaal aspect (ibid.).

Het bouwkundig adviesbureau heeft in opdracht van de gemeente een maatwerkadvies energiebesparing opgesteld voor de woningen (Interview 1; Gemeente Leeuwarden, 2010a). Bij de berekening van de benodigde investeringen per woningtype, om d.m.v. een bepaald maatregelenpakket een bepaald energielabel te behalen is bovendien gebruik gemaakt van de financiële voordelen van Rijks- en provinciale regelingen (afhankelijk van investering en maatregelenpakket). De kosten van het project 'verduurzamen particuliere woningvoorraad Heechterp-Schieringen' werden geraamd op € 40.000 (Gemeente Leeuwarden, 2010a). Deze werden door drie budgetten gedekt: het projectbudget van het Rijk voor de aanpak van Volgelaarwijk Heechterp-Schieringen moet de helft van de kosten dekken. De gemeente en Gedeputeerde Staten (subsidie) moeten ieder een kwart van de kosten voor hun rekening nemen (Gemeente Leeuwarden, 2010a). De grootste kostenposten voor dit project zijn (Gemeente Leeuwarden, 2010a):

- Begeleiding van eigenaren 37,5%
- Communicatie middels thermografische informatie 25,0%
- Onvoorziene uitgaven 12,5%
- Informatieavonden (8 dagdelen) 10,0%
- Monitoring 7,5%
- Communicatie via folders en brieven 7,5%

Voor de woningcorporatie

Er zijn geen financiële voordelen aan verbonden voor de corporatie: investering van de corporatie in de aanpak is de inzet van een medewerker bij de voorbereiding (Interview 2). Het effect van de proefwoning op de huurders van Elkien was een succes: ca. 95% van de huurders had de woning bezocht en alle huurders hadden voor een maatregelenpakket gekozen (Interview 2). Eigenaren waren vrij, een eigen keuze voor een aannemer te maken. Er waren voor zover bekend geen kwaliteitscriteria aan aannemers die onderdeel uitmaken van gemeentelijk beleid. Elkien werkte zelf samen met aannemers, waarmee een goede ervaring is opgedaan bij eerdere projecten (Interview 2).

Voor de eigenaar-bewoner

Eigenaar-bewoners konden, indien zij aanhaakten bij de corporatieaanpak, naast een *collectiviteitskorting* bij de aannemer *subsidies* op hun investeringen in energiebesparende maatregelen ontvangen d.m.v. een door het bouwkundig adviesbureau opgesteld maatwerkadvies energiebesparing. Zo konden zij voor dit maatwerkadvies dat totaal € 275 kost[25], € 200 terugkrijgen via de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing'. Indien de eigenaar-bewoner besloot, één of meer maatregelen uit het advies uit te laten voeren, kon deze via de gemeente Leeuwarden de overige € 75 terugkrijgen (Interview 1; Persoonlijke communicatie, 2010). Ook ondersteunde de provincie Fryslân d.m.v. de SEBB 2010 eigenaar-bewoners (woningen gebouwd vóór 1995). De gemeente Leeuwarden (2010a) ging ervan uit dat eigenaar-bewoners zo gebruik zouden kunnen maken van diverse stapelbare landelijke, provinciale en gemeentelijke subsidieregelingen en financiële voordelen zoals een laag (6%) btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van een minimaal twee jaar oude woning (De Jager, 2010) (van kracht van 1 oktober 2010 tot 1 juli 2011).

A6 Conclusies

Doelstelling van deze casestudy was te onderzoeken, of de ingezette beleidsinstrumenten effectief en zijn geweest en wat hiervoor de kosten waren. Door middel van een SWOT-analyse (sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen) worden conclusies getrokken.

Sterke punten en kansen

- Samen met de woningcorporatie werd één gezamenlijk doel nagestreefd, namelijk het verlagen van de woonlasten van bewoners door het nemen van energiebesparende maatregelen.
- De doelgroepenbenadering is in eerste instantie een kansrijke benadering - 'de' particuliere eigenaar bestaat immers niet: het gaat om verschillende categorieën eigenaren, zoals eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders al dan niet binnen een vereniging van eigenaren (VvE) etc.
- Voor de uitwerking van de doelgroepenbenadering werkte de gemeente samen met woningcorporatie Elkien, het bouwbedrijf (corporatieaannemer) en het bouwkundig adviesbureau: verschillende categorieën eigenaren (doelgroepen verdeeld over de buurten Heechterp en Schieringen) werden binnen een andere samenwerkingsconstellatie en op een andere wijze met andere instrumenten 'bediend':
  - A) Samen met Elkien en het bouwbedrijf werd getracht de uitgeponde corporatiewoningen in Heechterp aan te laten sluiten op het groot onderhoudstraject van 111 sociale huurwoningen van Elkien, waarbij de 81 eigenaar-bewoners van het uitgeponde corporatiebezit gebruik konden maken van de corporatieaannemer, die voor hen als één aanspreekpunt fungeerde (ontzorging) (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1). Door een collectiviteitkorting bij de aannemer konden de eigenaar-bewoners bovendien van financiële voordelen genieten (ibid.; ibid.). Binnen haar samenwerking met woningcorporatie Elkien en de aannemer kon de gemeente gebruikmaken van de volgende corporatie-instrumenten (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1):
  - Door inzet van een voorbeeldwoning konden de 81 eigenaar-bewoners worden verleid tot het nemen van energiebesparende maatregelen,
  - De gemeente had door het door Elkien uitgevoerde kwaliteitsonderzoek zicht in de onderhouds- en energetische kwaliteit van de uitgeponde woningen,
  - De gemeente maakte tevens gebruik van de samenwerkingspartners van de corporatie, zoals een thermografisch bedrijf en de corporatieaannemer,

[25] "Adviseurs mogen zelf de prijs van een maatwerkadvies vaststellen. De prijs die een adviseur rekent is situatieafhankelijk en vooral gerelateerd aan de gebouwgrootte en de complexiteit van de gebouwfunctie. Gemiddeld liggen de kosten voor een maatwerkadvies tussen de € 200 en € 350. Het kan lonen om bij verschillende adviseurs een offerte op te vragen." Bron: www.meermetminder.nl/subsidie_maatwerkadvies_energiebesparing#mwa17 bezocht 17 op november 2010.

- Eigenaren konden gebruikmaken van een collectiviteitkorting van de corporatieaannemer, die door de corporatie op kwaliteit wordt gecontroleerd.

B) Samen met het bouwkundig adviesbureau werd getracht 287 eigenaren van grondgebonden woningen in Heechterp en Schieringen en 236 eigenaren binnen 9 VvE's (Schieringen) te verleiden tot het nemen van energiebesparende maatregelen: dit bureau was gevestigd in de wijk en vormde één loket, waar eigenaren voor een maatwerkadvies langs kunnen komen (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1). Binnen haar samenwerking met het bouwkundig adviesbureau kon de gemeente gebruikmaken van de volgende instrumenten, om haar beleid uit te voeren (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1):

- Het bouwkundig adviesbureau was naast in het adviesbureau in de wijk ook op de bezoekmomenten in de voorbeeldwoning aanwezig, om hen van informatie over maatwerkadviezen te voorzien.
- Het bouwkundig adviesbureau had in opdracht van de gemeente een maatwerkadvies opgesteld voor de 81 verkochte corporatiewoningen, waarbij bovendien gebruik kon worden gemaakt van de financiële voordelen van Rijks- en provinciale regelingen.

- Door de inzet van marketinginstrumenten (folders over een maatwerkadvies, subsidies, financieringsmogelijkheden etc.) en reclame voor een maatwerkadvies en het verbeteren van de eigen woning door een auto, die in de wijk rond reed, trachtte de gemeente eigenaren te verleiden tot het nemen van energiebesparende maatregelen (Interviews 1 en 2). Om dit doel te bereiken, zette de gemeente tevens thermografische opnames en keuzepakketten met energiebesparende maatregelen in en houdt zij speciale informatieavonden voor eigenaren (ibid.).
- Verder zette de gemeente voor dit doel een eigen subsidie in: de eigenaar-bewoner kon subsidie ontvangen door de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing' en subsidie van de gemeente voor het niet door het Rijk vergoede deel, indien de eigenaar-bewoner besloot, een of meer maatregelen uit het advies uit te laten voeren (Interview 1; Persoonlijke communicatie, 2010). De gedachte was dat eigenaar-bewoners zo gebruik zouden kunnen maken van stapelbare landelijke, provinciale en gemeentelijke subsidieregelingen, naast de collectiviteitkorting bij de aannemer (Gemeente Leeuwarden, 2010a).
- Doordat projectkosten konden worden verdeeld over Rijk, provincie en gemeente, konden eigen investeringen door de gemeente in het project beheersbaar worden gehouden (Gemeente Leeuwarden, 2010a; Interview 1). De gemeente betaalde hiernaast samen met het bouwkundig adviesbureau mee aan voorlichting en informatie van eigenaren (ibid.). Investeringen betalen zich voor de gemeente vooral maatschappelijk terug doordat eigenaren door het groot onderhoud met energiebesparende maatregelen lagere energiekosten kunnen krijgen (Interview 1).
- De gemeente voert een passief aanschrijvingsbeleid en in de wijk Heechterp-Schieringen zijn voorafgaande aan dit project slechts twee woningen aangeschreven op achterstallig onderhoud.
- De aanpak wordt ook in nieuwe Leeuwarder ISV-wijken toegepast, waarin eigenaar-bewoners mee kunnen liften met de aanpak groot onderhoud inclusief energiebesparing van woningcorporaties.

Zwakke punten & bedreigingen

- Volgens Pereboom (2012), die ten tijde van dit onderzoek werkzaam was voor het bouwbedrijf, was er medio april 2012 sprake van (1) veel belangstelling op infoavonden (met een opkomst van 35%), (2) veel "maatwerk" offertes, (3) meer comfort als duurzaamheid maar ook (4) teleurstelling over de financiering en over de subsidies. Achterliggende oorzaak voor dit laatste kan zijn dat de Rijkssubsidie 'Maatwerkadvies Energiebesparing' maar korte tijd beschikbaar was, waarop tevens de gemeentelijke subsidie op was gebaseerd. Hoewel de provincie een subsidie voor energiebesparing beschikbaar stelde, is het niet duidelijk, of eigenaar-bewoners in deze casestudy/ dit project gebruik hebben kunnen maken van de subsidie voor energiebesparing, de SEBB 2010.

- Rijks-, provinciale en gemeentelijke regelingen voor financiële ondersteuning van particuliere woningeigenaren lijken niet goed op elkaar te hebben aangesloten, waardoor een structurele (lokale) markt voor energiebesparing moeilijk kan worden opgebouwd (vgl. Tambach et al., 2010). Hiernaast was de gemeentelijke subsidie tijdelijk en projectgebonden (lijkt niet te zijn vastgelegd in een meer structurele regeling).
- Volgens Peereboom (2012) was er maar één woning daadwerkelijk verbeterd naar energielabel B. Bovendien werd voor de energetische verbetering van de particuliere woningen in deze casestudy géén eis gesteld t.a.v. een verbetering in energielabel (Interview 1). Dit lijkt ook niet in het 'Convenant EPAL' het geval geweest te zijn (zie Gemeente Leeuwarden, 2007b en 2009a).
- Metingen wezen er in het najaar van 2010 op dat van de 81 eigenaar-bewoners circa 24 (30%) waren komen kijken in de voorbeeldwoningen dat 14 (17%) een offerte van de aannemer hadden aangevraagd (Interview 1). Voor het maatwerkadvies energiebesparing leek destijds nog weinig interesse te bestaan onder de eigenaren van de 287 grondgebonden woningen in de wijk en leken VvE's in de aanpak een barrière te vormen, omdat er nog geen gemeentebrede VvE-aanpak was en effectieve instrumenten voor deze doelgroep ontbraken (ibid.).
- De voorbeeldwoning is in eerste instantie voor de huurders en de 81 eigenaar-bewoners van de verkochte corporatiewoningen van Elkien bedoeld, maar de gemeente beoogt deze woning 'af te stemmen op de doelgroep'. Onduidelijk was tijdens dit onderzoek, hoe de gemeente deze bredere doelgroep kan verleiden tot het nemen van energiebesparende maatregelen.
- Het karakter van de aanpak en de ingezette instrumenten is weliswaar 'verleidelijk', maar weinig verplichtend, want eigenaar-bewoners zijn binnen dit project vrij, te kiezen:
  - om al dan niet mee te liften met de aanpak van de corporatie,
  - welke aannemer zij uiteindelijk qua kwaliteit en prijs kiezen,
  - uit aantal en soort van de uit te voeren energiebesparende maatregelen.

Referenties

ABF Research B.V. - Woonmilieus / Gebiedstyperingen en SysWov 2010. *Woningvoorraad gegevens Syswov (SYSteem Woningvoorraad) 2010 op gemeentelijk en landelijk schaalniveau.* Vastgoed-monitor najaar 2011.

CBS Statline, 2012a. *Waarde onroerende zaken: gemiddelde woningwaarde 2011* (waardepeildatum 1-1-2010; nader voorlopige cijfers). Gewijzigd op 22 november 2012. Verschijningsfrequentie: onregelmatig. http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37610&D1=3&D2=0&D3=13-15&VW=T bezocht op 17 december 2012.

CBS Statline, 2012b. *Inkomen van particuliere huishoudens met inkomen naar kenmerken en regio*. Gewijzigd op 25 oktober 2011. Verschijningsfrequentie: eenmaal per jaar. http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80594ned&D1=2&D2=a&D3=0,47-51&D4=0,314&D5=l&HDR=G4,G2,G1,T&STB=G3&VW=T bezocht op 11 november 2012.

CBS Statline, 2012c. *Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari.* Gewijzigd op 22 oktober 2012. Verschijningsfrequentie: eenmaal per jaar. http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=71486NED&D1=0&D2=0&D3=0,370&D4=9&VW=T bezocht op 11 november 2012.

De Jager, J.C., 2010. *Omzetbelasting; Verlaagd btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen.* Besluit minister van Financiën. Staatscourant 2010 nr. 13720, 2 september 2010

Gemeente Leeuwarden, 2007a. *Leeuwarder corporaties ondertekenen afspraak energiebesparing*, artikel van 29 november 2007 van de gemeente Leeuwarden over het Convenant EPAL.

Gemeente Leeuwarden, 2007b. *Heechterp-Schieringen een prachtwijk, alle bewoners een stap voor-uit!* Actieplan Heechterp-Schieringen voor de 40-wijken-aanpak.

Gemeente Leeuwarden, 2008a. *Project Particuliere woningverbetering en energiebesparing in de Vlietzone*. (Hans Vierstra & Remco Deelstra), 11 februari 2008.

Gemeente Leeuwarden, 2008b. *Woonplan Leeuwarden. Eltsenien syn hûs.*

Gemeente Leeuwarden, 2009a. *It giet fierder. Meerjarenontwikkelingsprogramma 2010-2015.* In het kader van de inzet van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing.

Gemeente Leeuwarden, 2009b. *Betere woonkwaliteit voor Vlietzone*; Eerste oplevering project woningverbetering een feit, 27 november 2009.

Gemeente Leeuwarden, 2010a. *Projectplan: Verduurzamen particuliere woningvoorraad Heechterp – Schieringen.* Stadsontwikkeling en –beheer. pp. 1-5.

Gemeente Leeuwarden, 2010b. *Leeuwarden in cijfers*. www.leeuwarden.nl/cijfers Bezocht op 18 november 2010.

Gemeente Leeuwarden, 2010c. *Toekomstbeeld Huizem-Oost.* www.leeuwarden.nl/sites/leeuwarden.nl/files/images/toekomstbeeld_huizum-oost_2010.pdf bezocht op 7 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2010d. *Leeuwarden in cijfers*. www.leeuwarden.nl/cijfers bezocht op 18 november 2010.

Gemeente Leeuwarden, 2011a. *Leeuwarden becijferd. Statistisch Jaarboek 2011.* Juli 2010

Gemeente Leeuwarden, 2011b. *Wijkvisie 2011 en de stappen naar een prachtwijk.* www.leeuwarden.nl/sites/leeuwarden.nl/files/images/heechterp-schieringen.pdf bezocht op 7 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2011c. *Vlietzône. ISV-wijk van 2011-2014. Analyse ten behoeve van Wijk-actieplan, opgesteld in 2011* www.leeuwarden.nl/sites/leeuwarden.nl/files/images/analyse_isv-wijk_vlietzone.pdf bezocht op 7 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2011d. *Aanpak Leeuwarden. Slim met energie en water. Looptijd: januari 2011 – december 2014* www.leeuwarden.nl/sites/leeuwarden.nl/files/images/slim_met_energie_en_water.pdf bezocht op 11 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2012a. *Buurtmonitor Leeuwarden* http://leeuwarden.buurtmonitor.nl/ bezocht op 7 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2012b. *Wijkprofiel Huizem-Oost.* http://leeuwarden.buurtmonitor.nl/quickstep/QSReport.aspx?report=wijkprofiel&geoitem=43

Gemeente Leeuwarden, 2012c. *Wijkprofiel 't Vliet.* http://leeuwarden.buurtmonitor.nl/quickstep/QSReport.aspx?report=wijkprofiel&geoitem=32 bezocht op 7 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2012d. *Wijkprofiel Achter de Hoven.* http://leeuwarden.buurtmonitor.nl/quickstep/QSReport.aspx?report=wijkprofiel&geoitem=40 bezocht op 7 november 2012.

Gemeente Leeuwarden, 2012e. *Energieverbruik in Leeuwarden.* http://www.leeuwarden.nl/energieverbruik bezocht op 7 november 2011.

KEI, 2010. *Leeuwarden, Heechterp-Schieringen.* www.kei-centrum.nl/pages/27670/Leeuwarden-Heechterp-Schieringen.html bezocht op 1 november 2012.

KEI, 2012*. Leeuwarden, Achter de Hoven / Vegelin.* Inclusief verslag 'KEI-on-the-road Achter de Hoven/Vegelin, Leeuwarden'. van 2 maart 2006. www.kei-centrum.nl/pages/27668/Leeuwarden-Achter-de-Hoven--Vegelin.html bezocht op 7 november 2012.

Meijer, F., 2010. *Leeuwarden. Resultaten: 1e inventarisatie particuliere woningvoorraad: kenmerken, kwaliteit & beleid.* Interne notitie van 15 april 2010, Onderzoeksinstituut OTB TU Delft. Delft.

Menkveld M., Daniëls, B. Boerakker, Y., Jeeninga, H., Kroon, P., Seebregts, A. en H. De Wilde, 2005. *Het onbenut rendabel potentieel voor Energiebesparing*, ECN-C-05-062. www.ecn.nl/docs/library/report/2005/c05062.pdf bezocht op 17 juni 2010.

Ministerie van Economische Zaken, Ministerie van VROM, Provincies Drenthe, Fryslân, Groningen, Noord-Holland en Samenwerkingsverband Noord-Nederland, 2007. *Energieakkoord.*

Pereboom, E., 2012. *Meeliften particuliere eigenaren grootschalige renovaties*. *Ervaringen Heechterp Schieringen Leeuwarden.* Presentatie (dia's 54 t/m 63) in 'Elevator pitches Intervisiewerkplaats Particuliere Woningverbetering', Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. http://repository.tudelft.nl/view/conferencepapers/uuid%3A80e5e33f-bac9-4ec8-b5e7-f213f4a5cfe4/ geraadpleegd op 29 april 2012.

Provincies Groningen, Fryslân, en Drenthe. *Het 100.000 woningenplan. Een actieplan energie in de gebouwde omgeving 2008 – 2011.* Uitwerking van de ambities uit het Energie akkoord Noord-Nederland.www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Downloads/100.000woningenp.pdf bezocht op 18 november 2010.

Provincies Fryslân, 2010. *Provinciaal Blad van Fryslân (2010, no. 32).* Uitgegeven: 2 april 2010 www.fryslan.nl/3326/verlening-van-mandaat-en-machtiging-aan-het-dagelijks-bestuur-van-het-samenwerkingsverband-noord-nederland-snn/ bezocht op 20 november 2012.

Provincies Fryslân, 2012. *Subsidieregeling Innovatieve Energieprojecten Bestaande Bouw (H5.)* in: GS Besluitenlijst 21 mei 2012 'Beslutelist gearkomste fan D.S. 21 maaie 2012'.

Soldaat, K., 2005. *De rol van prestatieafspraken bij duurzaam bouwen in stedelijke vernieuwingsprojecten.* Te downloaden via www.habiforum.nl/upload/documents/Rapportenserie/Rapport-7%20De%20rol%20van%20prestatieafspraken%20bij%20duurzaam%20bouwen%20in%20stedelijke%20vernieuwingsprojecten.pdf Bezocht op 5 september 2012.

Schroor, M.,1996. *Versmade volkswijk. De lotgevallen van een bijna honderd jaar oude buurt*; Stichting Stadsvernieuwingskorporatie, Leeuwarden.

Schroor, M., 2004. *Vernieuwde volkswijk. De geschiedenis van de Leeuwarder Vegelinbuurt*; Corporatieholding Friesland/Gemeente Leeuwarden, Grou/Leeuwarden.

SER Noord-Nederland, 2011a. *Advies Energie Akkoord Noord-Nederland II.* Maart 2011. www.sernoordnederland.nl/uploads/bestanden/4c1a941e-1358-42ac-8dc1-fbfe8175474c bezocht op 1 november 2011.

SER Noord-Nederland, 2011b. *Advies: Energie Akkoord Noord-Nederland II* www.sernoordnederland.nl/onze-adviezen/energie-akkoord-noord-nederland-ii bezocht op 1 november 2011.

Tambach, M., Hasselaar, E. en L. Itard, 2010. *Assessment of current Dutch energy transition policy instruments for the existing housing stock*. Energy Policy 38 (2), Elsevier, pp. 981-996.

Van Geel, P., 2004. *Een checklist voor het gebruik van convenanten.* In: Brief nr. 19 (Vergaderjaar 2003-2004, Milieubeleid 2002-2006) van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Den Haag. www.milieuloket.nl/9292000/d/kst78616.pdf?noframes= bezocht op 18 april 2012.

Van der Heide, J., Hoek, G., en J. Koops, 2011. *Evaluatie Programma Klimaat & Energie 2008-2011.* In opdracht van Provincie Drenthe uitgevoerd door DWA installatie- en energieadvies, Bodegraven. 25 november 2011. www.drenthe.info/dvs/fileadmin/user_upload/kwartaal4_2011/50-3.22-2011010392_Evaluatie_PKE.pdf bezocht op 20 november 2012.

Relevante websites

www.fryslan.nl/sjablonen/1/infotype/webpage/view.asp?objectID=31907
www.snn.eu/
www.meermetminder.nl/meer_met_minder-subsidies

Interviews

Interview 1 Hans Vierstra, Beleidsadviseur Wonen, gemeente Leeuwarden, 20 september 2010, OTB.

Interview 2 Kostendeskundige Woningcorporatie Elkien, 22 september 2010, OTB.

Persoonlijke communicatie

Persoonlijke communicatie, 2010. Met stagiair gemeente Leeuwarden voor o.a. opstelling en verwerking enquête Heechterp-Schieringen. Toezending enquêtevragen en begeleidende gemeentelijke brief met warmtefoto en aankondiging subsidie op maatwerkadvies energiebesparing op 29 september 2010.

Persoonlijke communicatie, 2011. Met Hans Vierstra, beleidsadviseur Wonen, gemeente Leeuwarden, op 24 juni 2011. Toezending uitkomsten gemeentelijke enquête Heechterp-Schieringen.

Persoonlijke communicatie, 2012. Met Dhr. Gerald Vlietstra, Team Belastingen/WOZ-administratie gemeente Leeuwarden op 13 november 2012.

Afkortingen

Ibid.	Ibidem; gelijk aan de hiervoor genoemde bron.
VROM	(Voormalig) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
VROM/WWI	(Voormalig) Ministerie van VROM / Wonen, Wijken en Integratie
EW	Eigen woningsector
PH	Particuliere huurwoningsector
SH	Sociale huurwoningsector

Onderzoeksinstituut OTB
Delft University of Technology
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands
Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05
Fax +31 (0)15 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl