



Den Haag

Onderzoek rond verduurzaming van woningen

Gemeente Den Haag

Pieter Evenhuis – beleidsonderzoeker

Josh Geuze – beleidsmedewerker Wonen

Programma workshop

- **Introductie**
- **Verduurzaming en effect op huurprijs Haagse huurwoningen**
- **Social mapping-project**



Den Haag

Verduurzaming en effect op huurprijs

Achtergrond (1/2)

- **Toezegging wethouder in Commissie Leefruimte d.d. 15-10-2020**
 - Uitzoeken in hoeverre het verduurzamen van de Haagse woningvoorraad een effect heeft op de stijging van WWS-punten (woningwaarderingstelsel) en daarmee samenhangend de huurprijs;
- **Conflicterende belangen (verduurzaming vs. betaalbare woningen);**

Achtergrond (2/2)

- **Transitieklaare woningen**
 - Doel: 25.000 – 30.000 bestaande woningen transitieklaar in deze collegeperiode;
 - Per buurt een inschatting gemaakt van benodigd energielabel o.b.v. in de buurt voorziene warmteoplossing;
- **WWS-punten**
 - Maximaal redelijke huurprijs van sociale huurwoningen

Doel

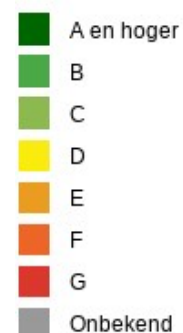
- **Onderzoeksvraag:** Wat is het effect op de WWS-punten als alle op dit moment niet-transitieklare huurwoningen naar een transitieklaar energielabel gaan?
- Effecten op aantallen woningen onder de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Opzet

Bron	Omschrijving	Nodig voor
GBD/OZB	Woningbestand belastingdienst	Eigendomssituatie, bepalen WWS-punten
RVO en BAG	Energielabels van de woningvoorraad	Huidige svz aantallen transitieklaar, bepalen WWS-punten
Huurcommissie	Maximaal redelijke huurprijzen	Huurprijsniveau aan WWS koppelen
DOK en PTE	Benodigd energielabel voor transitieklaar	Doorrekenen onderzoeksvraag

Resultaten (1/3)

Corporatiewoningen



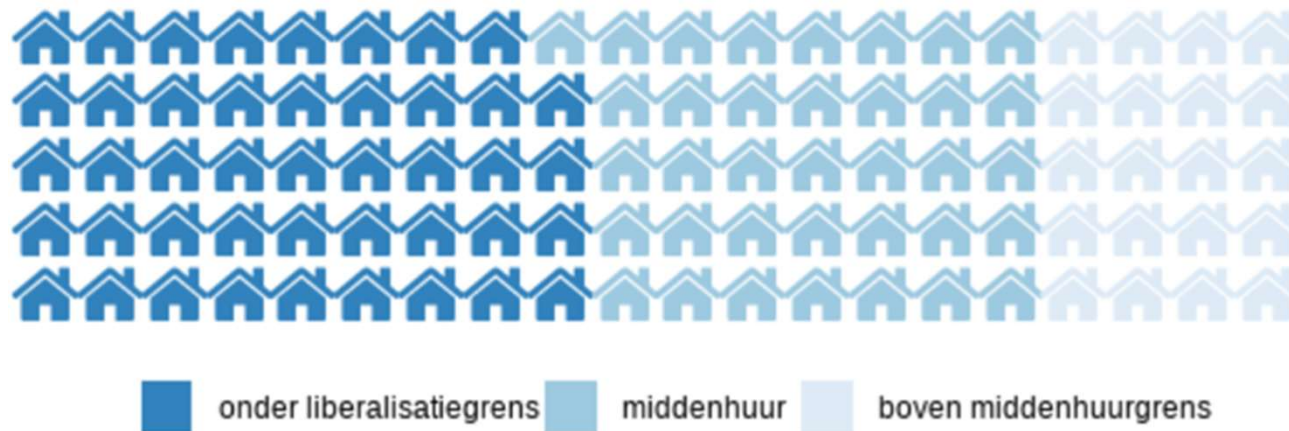
Particuliere huurwoningen



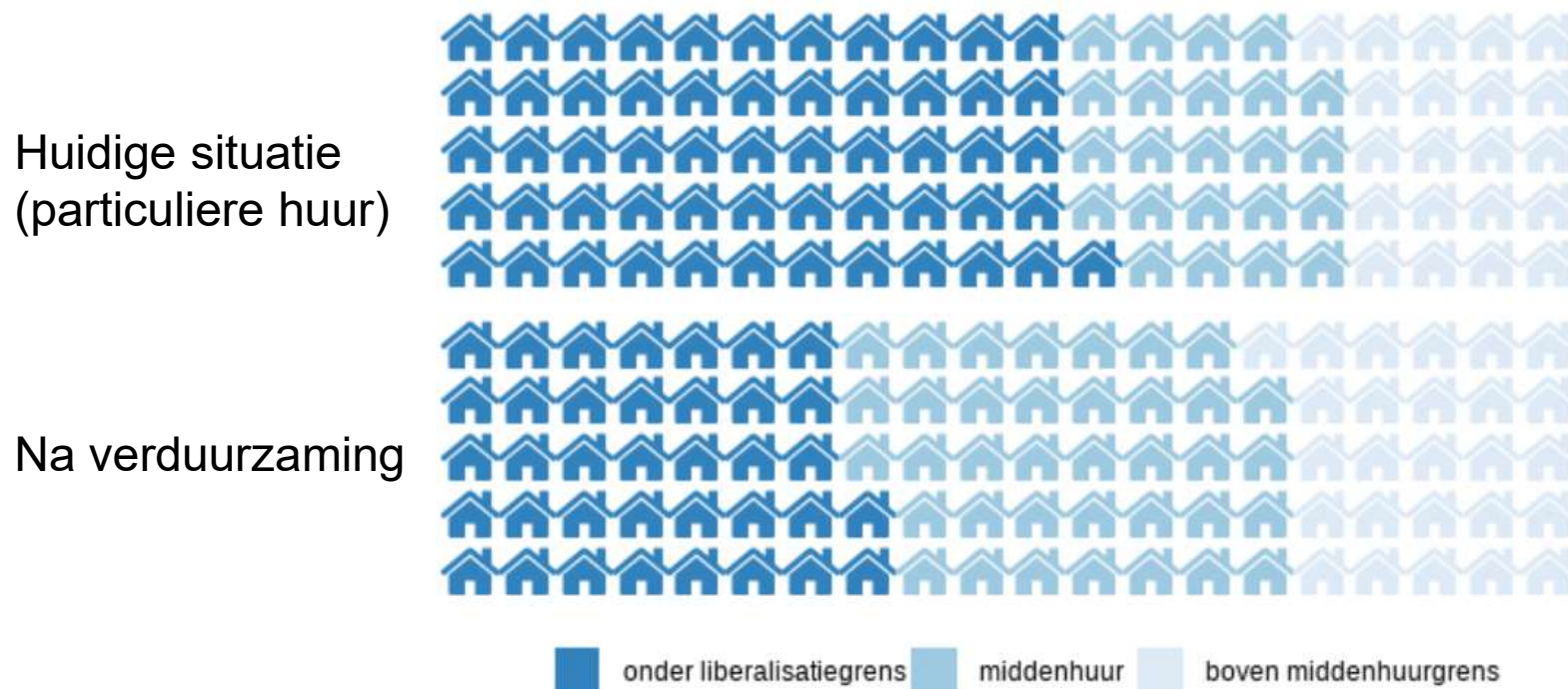
1 blok = 1.000 woningen

Resultaten (2/3)

	gemiddelde WWS-punten	mediaan WWS-punten	gemiddelde huurprijs (conform WWS-punten)	mediaan huurprijs (conform WWS-punten)
huidige situatie	135	125	€ 669	€ 647
na verduurzaming tot transitieklaar	152	142	€ 752	€ 735



Resultaten (3/3)



Conclusie

- **Cijfers bevestigen in commissie ontstane beeld**
- **Beleidsrelevantie**

Aandachtspunten/opmerkingen methodiek

- WWS-punten zijn slechts benadering;
- Huurprijzen (in particuliere huursector) niet representatief;
- Veranderingen in regelgeving



Den Haag

Social mapping

Gemeente Den Haag

Pieter Evenhuis – Beleidsonderzoeker
Josh Geuze – beleidsmedewerker Wonen



Beleid duurzaamheid, onderhoud en kwaliteit

- Team binnen beleidsafdeling Wonen van de gemeente Den Haag
- Alle woningen in Den Haag toekomstbestendig:
 - Woningen die klaar zijn voor de energietransitie
 - Goed onderhoud en kwaliteit
 - Betaalbare woonlasten
- Hierbij zetten we in op:
 - Techniek (advies, pilots)
 - Financiën (subsidies en leningen)
 - Draagvlak (Vve en huurbalie, collectieve aanpakken)

Achtergrond

- Wens in 2019; ener
- URBACT Com.Unity prioriteitswijken
- Onderzoek energie
- Schagen

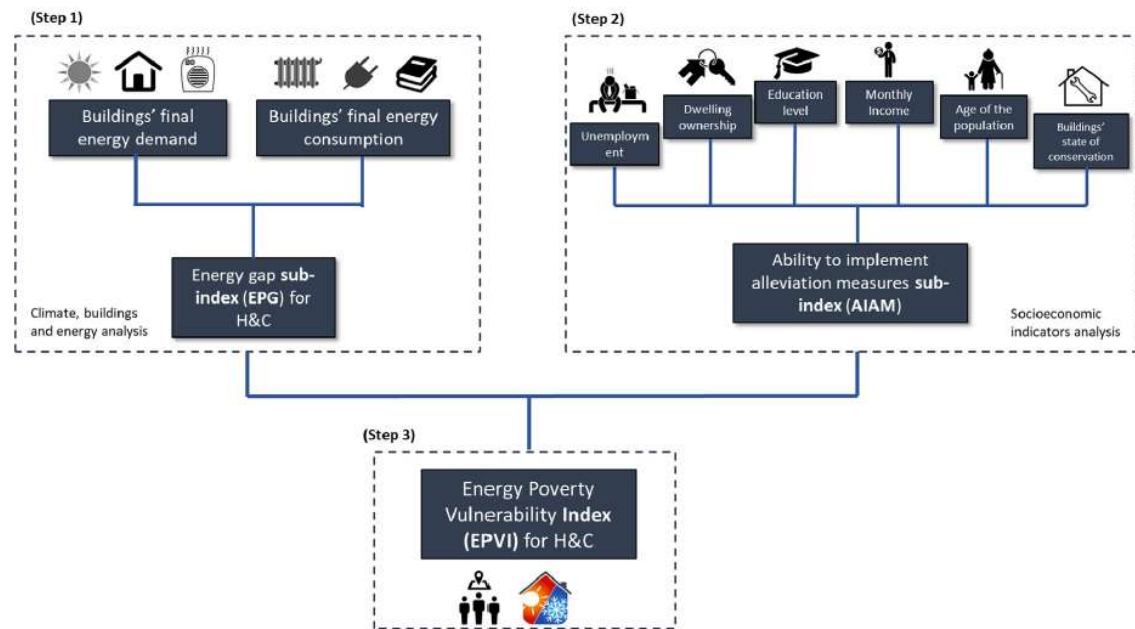


Fig. 1. Methodological Approach for building the multidimensional Energy Poverty Vulnerability Index.

*Bron: Gouveia, J. P., Palma, P., & Simoes, S. G. (2019). Energy poverty vulnerability index: A multidimensional tool to identify hotspots for local action. *Energy Reports*, 5, 187-201.

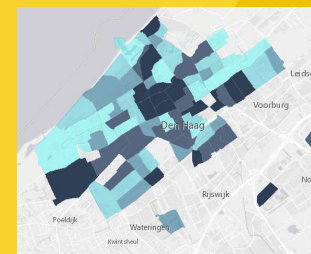
Doel van de mapping

- Beeld van toekomstbestendigheid woningvoorraad in Den Haag
 - Zowel onderhoud als verduurzaming
 - Gebouwspecifieke kenmerken en sociale kenmerken beide meegenomen
 - Zo klein mogelijk schaalniveau
- Onderbouwing bij keuze wijken/buurtten en gerichtere gebiedsgerichte aanpak

Opzet

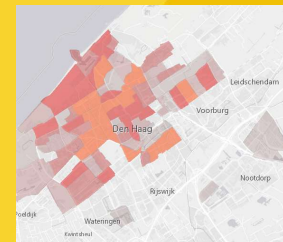
- Drie pijlers die iets zeggen over toekomstbestendigheid:
 - Noodzaak
 - Potentie
 - Bereidheid
- Elke pijler bestaat uit een aantal indicatoren
- Per indicator krijgen buurten een score van 1-5
- Score van alle indicatoren voor een pijler opgeteld maakt eindscore
- Eisen indicator: betrouwbare data en voldoende onderbouwing

Noodzaak



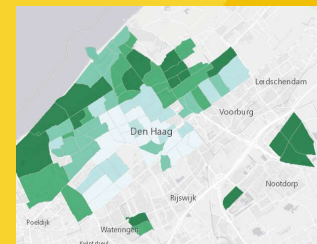
Indicator	Toelichting
LUKO score	Is een beoordeling van WOZ-taxateurs over de onderhoudsstaat van de woningen. Gekeken is naar aandeel woningen in een buurt dat 'slecht' of 'matig' scoort.
Registraties Haagse Pandbrigade achterstallig onderhoud	Per buurt aantal registraties 'handhaving achterstallig onderhoud'.
Aardgasverbruik per m2	Mediaan aardgasverbruik per m2.
Elektraverbruik per m2	Mediaan elektraverbruik per m2.
Energielabels	Aantal woningen met een energielabel E, F of G.
Energiearmoede	Aandeel woningen met een energierekening van 8% of meer van het huishoudensinkomen.

Potentie



Indicator	Toelichting
Besteedbaar inkomen	Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen
Woningen in VvE's	Aandeel woningen in VvE's
Vermogen	Aandeel huishoudens met een koopwoning en vermogen van minimaal €15.000,-

Bereidheid



Indicator	Toelichting
Genomen verduurzamingsmaatregelen	Percentage woningen met beter afgemeld energielabel dan indicatief label
Groene daken en zonnepanelen	Aantal groene daken en zonnepanelen
Subsidies	Aantal aangevraagde duurzaamheidssubsidies bij de gemeente
Eenpersoonshuishoudens	Aandeel eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen
18-34 jarigen	Aandeel 18-34 jarigen
55+'ers	Aandeel 55+'ers
Motivaction duurzaamheidsprofielen	Aandeel statusbewusten en verantwoordelijken (deze profielen passen bij mensen die sneller bereid zijn stappen te nemen in woningverduurzaming)

Resultaat

- Viewer met drie kaarten
- Beleidsmatige onderbouwing, geen absolute waarheid
- Tool voor bepalen van welke aanpak je voor welke gebied kiest
- Voorbeeld: Laak-West

Noodzaak	Potentie	Bereidheid
5	1	4

- Genoeg kansen voor doorontwikkeling