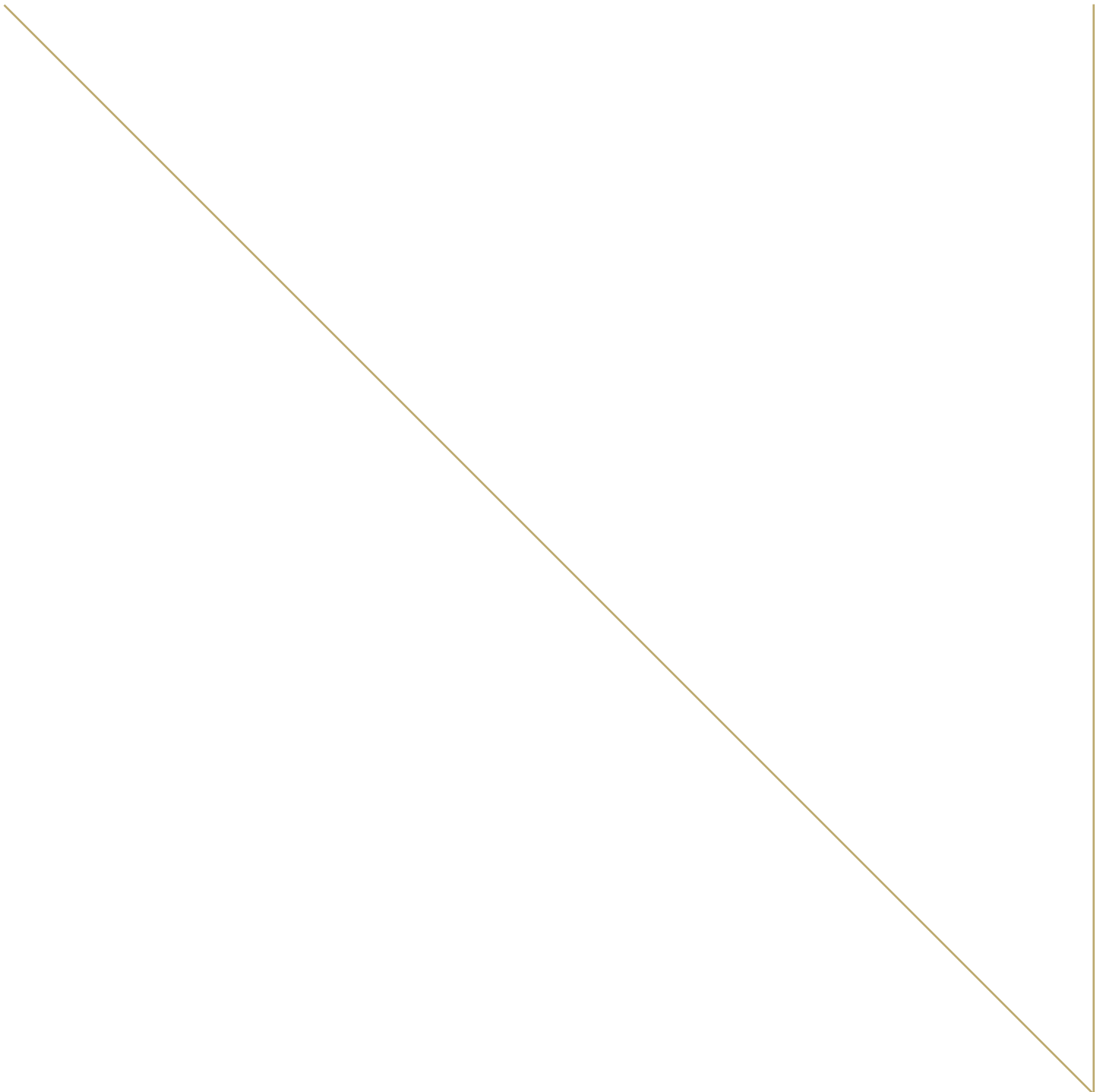




De kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving rond de millenniumwisseling

Basisrapportage Kwalitatieve Woningregistratie 2000





Voorwoord

Meten is weten. Het ministerie van VROM volgt daarom zeer nauwlettend de kwaliteitsontwikkeling van de Nederlandse woningvoorraad en woonomgeving. Eens in de vijf jaar worden inspecteurs op pad gestuurd om de kwaliteiten ter plekke te inventariseren. In de periode van 1999 tot en met 2001 hebben zij maar liefst vijftienduizend woningen geïnspecteerd. Bovendien zijn de bewoners uitgebreid geëncquêteerd, om zo ook zicht te krijgen op hun opinie over hun woning en woonomgeving. Resultaat is de Kwalitatieve Woning Registratie 2000, ofwel de KWR 2000. De KWR 2000 geeft een representatief kwaliteitsbeeld van de Nederlandse woningvoorraad.

De KWR 2000 biedt een schat aan informatie die zich niet eenvoudig laat presenteren in één publicatie. De resultaten zijn daarom beschreven in een aantal separate publicaties, die nauw aansluiten bij de actuele beleidsthema's op het gebied van wonen. Het doel van deze publicatie is het geven van een basisoverzicht over de staat van onze woningvoorraad en woonomgeving rond de millenniumwisseling. De andere publicaties gaan specifiek in op een aantal beleidsterreinen rond het wonen. Dat zijn onder meer de evaluatie van de resultaten van de stadsvernieuwing, de kwaliteit van stedelijke vernieuwingswijken, energiebesparende maatregelen in de voorraad en de beschrijving van de woonsituatie van diverse doelgroepen.

De resultaten van de KWR 2000 zijn belangrijk voor de evaluatie en verdere ontwikkelingen van ons landelijke woonbeleid. Maar ook op regionaal en lokaal niveau kunnen de resultaten van betekenis zijn.

De Directeur Strategie van het Directoraat Generaal Wonen,

ir. C. Lever

Samenvatting en conclusies

Het Ministerie van VROM laat iedere vijf à zes jaar een grootschalig onderzoek uitvoeren naar de fysieke kwaliteit van de Nederlandse woningen en woonomgeving. De KWR 2000 heeft als vijfde onderzoek sinds 1975 – in vergelijking met zijn voorgangers – op veel fronten goed nieuws te melden. Onze woningvoorraad is door nieuwbouw en verbeteringen op een duidelijk hoger kwaliteitsniveau gekomen en staat er over het algemeen goed bij. De bouwtechnische achterstanden in de vooroorlogse voorraad in de grote steden zijn inmiddels door de stadsvernieuwingsoperatie weggewerkt en de woningen voldoen steeds beter aan de huidige energiebesparings-eisen. Onze directe woonomgeving vraagt echter om steeds meer aandacht. Dat geldt met name in de grote steden, in het bijzonder in de zogenoemde buiten-centrum milieus, waar de kwaliteit van de woonomgeving onvoldoende blijkt te zijn. Het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid is daar een belangrijke opgave.

Deze basispublicatie over de KWR 2000 maakt deel uit van een serie publicaties naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek. U krijgt daarmee een algemeen inzicht in de conditie van onze woningvoorraad en woonomgeving rond de millenniumwisseling. De andere publicaties richten zich specifiek op de evaluatie van een bepaald beleidsterrein rondom het wonen. Deze gaan in op de resultaten van de stadsvernieuwing, de kwaliteit van stedelijke vernieuwingswijken, genomen energiebesparende maatregelen en de woonsituatie van diverse doelgroepen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht).

Belangrijkste conclusies op een rij

Algemeen beeld

De Nederlandse woningvoorraad verandert voortdurend. Zelfs in een korte periode van vijf jaar zien we duidelijke ontwikkelingen. Zo is het aandeel koopwoningen tussen 1995 en 2000 sterk gestegen. Daaraan hebben de bouw van nieuwe woningen én de verkoop van huurwoningen bijgedragen. In 2000 woont inmiddels 52% in een eigen woning, terwijl dat in 1995 nog 48% was. De bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden over hun woning en directe woonomgeving. Dat geldt met name voor de eigenaar-bewoners. In de vier grote steden zijn de bewoners duidelijk minder tevreden.

Als we kijken naar de gewenste verbetering van de kwaliteit van

woning en woonomgeving, dan richt de aandacht van de bewoners zich duidelijk méér op de verbetering van de woonomgeving. Hoog op hun wensenlijstje staan het verbeteren van voorzieningen in de buurt, het aanpassen van de openbare ruimte en het verbeteren van de verkeersveiligheid. Bijna één op de drie bewoners zegt overigens dat er niets hoeft te veranderen aan de woonsituatie.

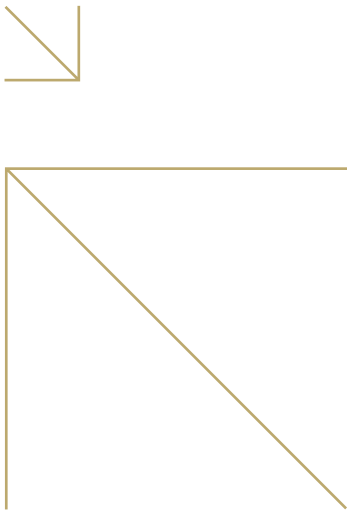
Groter en luxer wonen

Onze woningen worden ruimer en ook steeds luxer, waarbij de gemiddelde woninggrootte door nieuwbouw en aan- en verbouw is toegenomen. De woningen die zijn gebouwd in de vroeg naoorlogse periode (van 1945 tot 1970) zijn nog altijd duidelijk kleiner dan de woningen in de rest van de voorraad. Recent gebouwde woningen hebben echter weer een bijna even groot gebruiksoppervlak als de vooroorlogse woningen die bekend staan als 'gemiddeld grote woningen'. Het aantal kamers neemt in twee segmenten toe, te weten in het aandeel nieuw gebouwde koopwoningen die steeds vaker zes kamers of meer hebben én door de bouw van seniorenwoningen. Met dit laatste segment zijn er ook veel nieuwe driekamerwoningen aan de voorraad toegevoegd.

De belangrijkste ontwikkelingen voltrokken zich door aanpassingen in de woningen zelf. Zo heeft men tussen 1995 en 2000 vooral veel geïnvesteerd in de uitrusting van de woning en is er meer luxe gecreëerd door verbeteringen aan sanitair, keukens en verwarmingsinstallaties.

Toegankelijkheid beter maar nog niet goed genoeg

In 2000 blijkt nog geen kwart van de woningen en woongebouwen (bijna 1,5 miljoen) volledig toegankelijk te zijn voor senioren en gehandicapten. Er zit in vijf jaar tijd wel een stijgende lijn in, maar er kan op dit punt nog heel wat verbeteren. We spreken over een volledig toegankelijke woning als deze zowel intern als extern toegankelijk is. Bij een interne toegankelijke woning liggen de belangrijkste vertrekken, zoals de woonkamer, ten minste één slaapkamer, de keuken en het sanitair op één verdieping. Bij extern toegankelijke woningen kan de ingang worden bereikt zonder een trap(lje) of grote opstap te moeten overbruggen. Tussen 1995 en 2000 is het aantal intern toegankelijke woningen met 20% gestegen. Een stijging zien we vooral bij de meergezinswoningen en in mindere mate bij de eengezinswoningen. Vooral de woningvoorraad gebouwd na 1970 is verantwoordelijk voor die betere interne toegankelijk-



heid van de woningvoorraad. Die voorraad kent twee stijgers: de koopsector en in mindere mate de sociale huursector. Door een enorme toename van het aantal liften is ook de externe toegankelijkheid van meergezinswoningen toegenomen. Het aantal liften is vooral toegenomen door nieuwbouw in de koopsector en de sociale huursector. In mindere mate zijn in bestaande woongebouwen naderhand liften aangebracht.

Staat van onderhoud woningen flink verbeterd

In de KWR wordt de bouwtechnische kwaliteit van de bestaande voorraad afgelezen aan de som van alle (herstel)kosten die gemaakt moeten worden om de geconstateerde gebreken in een woning te verhelpen. Dit 'herstelkostenvolume' blijkt tussen 1990 en 2000 met een derde te zijn gedaald van 24,3 miljard euro naar 16,4 miljard euro. Dit laatste bedrag heeft betrekking op het benodigd herstel van met name buitenkozijnen, daken, gevels, plafonds, garages en bergingen.

De succesvol verlopen stadsvernieuwingsoperatie draagt voor een belangrijk deel bij aan de opgetreden enorme verbetering van de bouwtechnische woningkwaliteit. Bij die operatie waren vooral de vooroorlogse woningen in de grote steden betrokken, die in 1990 nog verreweg de slechtste woningen waren. De kwaliteit van deze vooroorlogse woningen is inmiddels in 2000 op een vergelijkbaar kwaliteitsniveau gekomen als de rest van de woningvoorraad in Nederland.

Specifieke deelvoorraden vragen nog wel om extra aandacht, zoals met name de vooroorlogse particuliere huurwoningen in de grotere steden en de vooroorlogse koopwoningen in de kleinere gemeenten. De staat van onderhoud in deze deelvoorraden is weliswaar niet meer zo slecht als aan het begin van de stadsvernieuwingsoperatie, maar vraagt nog wel om een actieve aanpak zodat ook dit laatste slechte deel van de voorraad op een aanvaardbaar basisniveau komt.

Energiebesparende maatregelen steeds vaker toegepast

Op basis van gemaakte afspraken in Kyoto gaat de Nederlandse overheid – volgens haar klimaatbeleid – voor de bestaande woningvoorraad uit van een zodanige besparing op het energieverbruik, dat de CO₂-uitstoot in 2010 met 10% is verminderd ten opzichte van het emissieniveau in 1990. Het is dan ook goed om te zien dat tussen 1995 en 2000 steeds vaker energiebesparende maatregelen zijn toegepast. Dit komt deels door de nieuwe woningen die goed geïsoleerd zijn en deels door verbeteringen aan de oudere woningen. De isolatiegraad van de

woningvoorraad is in die vijf jaar gemiddeld 10% hoger geworden. Dit wordt afgelezen aan de mate waarin dak, beglazing, vloer en gesloten gevel zijn geïsoleerd. Aan die verbeterde isolatie dragen vooral de koop- en sociale huurwoningen bij. De particuliere huursector blijft op dit punt ver achter.

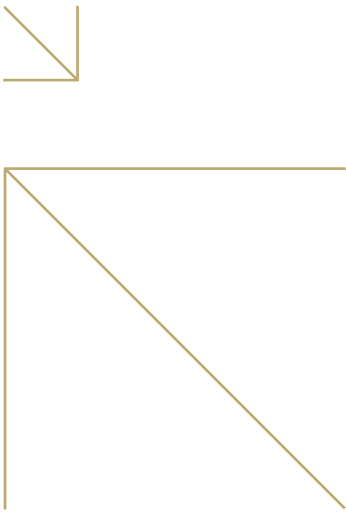
Het aanbrengen van dubbele beglazing is de meest populaire energiebesparende maatregel. Het gaat met name om woonkaders die in 84% van de gevallen dubbel glas hebben. HR-glas (hoog rendementglas) wordt in 2000 nog slechts op kleine schaal toegepast, hoofdzakelijk bij koopwoningen. Ook zien we dat daken steeds vaker worden nageïsoleerd, terwijl het isoleren van gesloten gevels en begane grond vloer in 2000 nog duidelijk achterblijft.

Individuele verwarming met een CV-ketel was al jarenlang het meest toegepaste systeem, waarbij het gebruik in die vijf jaar nog verder is toegenomen. Daarbij wordt steeds vaker overgestapt van een conventionele ketel naar een ketel met een verbeterd of hoog rendement (VR- en HR-ketels). VR-ketels zijn vooral in trek bij sociale verhuurders, terwijl eigenaar-bewoners een duidelijke voorkeur hebben voor een HR-ketel. Al met al is het rendement van verwarmingsinstallaties in de woningen flink verbeterd tussen 1995 en 2000.

Buiten-centrum milieus hebben problemen maar ook veel kansen

In de KWR 2000 hebben de inspecteurs voor het eerst ruime aandacht besteed aan de kwaliteit van de directe woonomgeving. De verschillen zijn groot en blijken vooral af te hangen van het type woonmilieu. Zo blijken de woonomgevingen in de dorpse en landelijke milieus in de kleinere gemeenten en de groen-stedelijke milieus in de steden een hoge ruimtelijke kwaliteit te hebben. Vervuiling en vernielingen van het openbaar gebied komen daar in verhouding tot andere woonmilieus weinig voor. In deze drie woonmilieus zijn bewoners ook het meest tevreden over hun woonomgeving. Kinderen kunnen daar vaak redelijk veilig op straat spelen en er is voldoende openbare parkeergelegenheid en openbaar groen.

In de grote steden – in het bijzonder de buiten-centrum milieus – laat de kwaliteit van de woonomgeving het duidelijk afweten. Daar overheersen negatieve aspecten, zoals meer vervuiling van de straten en het openbare groen. Ook komen er vaker vernielingen voor en zijn er meer leegstaande panden en braakliggende terreinen. Toch is hier niet alles kommer en kwel. De ruimte voor spelende kinderen is nergens zo groot als in de



buiten-centrum milieus. Er is veel openbaar groen en ook de openbare parkeergelegenheid is ruim, zeker in vergelijking met de centrum-stedelijke milieus. Deze kwaliteiten geven deze buiten-centrum milieus duidelijke kansen. Als de vervuilingen en vernielingen effectief worden aangepakt kunnen het zeer aantrekkelijke woonmilieus zijn.

Veiligheid vooral in vier grote steden als probleem ervaren

Veel bewoners in de grote steden – en met name in de vier grootste – geven aan dat zij plekken kennen in de directe woonomgeving waar ze 's avonds liever niet komen. Zij zijn ook vaker bang om beroofd of lastig gevallen te worden op straat. Dit gevoel van onveiligheid in de directe woonomgeving lijkt een bepalende factor te zijn voor de duidelijk lagere tevredenheid van bewoners van de vier grote steden. Als we bekijken welke voorzieningen positief bijdragen aan het sociaal veiligheidsgevoel van de bewoners dan blijken grote steden toch op dat punt niet onder te doen voor de rest van het land. Sterker nog, de woningingangen en bergingen zijn beter verlicht, de straatverlichting is beter in orde en ook is het zicht op ramen en deuren in de vier grote steden goed geregeld. Vervuiling en vernielingen in de openbare ruimte blijken de enige geregistreerde indicatoren te zijn, die concreet aanleiding zouden kunnen geven tot het duidelijk lagere sociale veiligheidsgevoel in de grote steden. Toch kan niet zomaar gesteld worden dat dit soort aspecten de enige verklarende factoren zijn voor het gevoel van sociale (on)veiligheid in de grote steden. Sociale onveiligheidsgevoelens zijn ook inherent aan het wonen in de grote stad.



Inhoud

1.	Inleiding	07
2.	Ontwikkelingen in de Nederlandse woningvoorraad	09
2.1.	Een jonge voorraad van 6,5 miljoen woningen	09
2.2.	Spreiding van de woningvoorraad	09
2.3.	Verhouding koop- en huurwoningen in de voorraad	10
2.4.	Type woning	11
2.5.	Vijf Nederlandse woonmilieus onderscheiden	11
2.6.	Tevredenheid bewoners: een eerste indicatie	14
3.	De woning functioneel benaderd	17
3.1.	Ruimte in de woning	17
3.2.	Ruimte om de woning	21
3.3.	Uitrusting woningen	23
3.4.	Toegankelijkheid voor senioren en gehandicapten	25
3.5.	Wat vinden de bewoners ervan?	29
4.	Bouwtechnische kwaliteit van de woning	31
4.1.	Ontwikkeling bouwtechnische herstelkosten	31
4.2.	Relatieve herstelkosten als correctie op ongelijke uitgangspositie	34
4.3.	Ontwikkelingen herstelkosten naar type gemeente	37
4.4.	Bouwtechnische verbeteringen versus tevredenheid bewoners	38
5.	Energiebesparing in de woning	41
5.1.	Isolatiegraad van woningen	41
5.2.	Verwarmingssystemen en tapwatervoorzieningen	44
5.3.	Energetische kwaliteit gewogen	47
5.4.	Energieverbruik door bewoners	49
6.	De woonomgeving	53
6.1.	Voorzieningen in de directe woonomgeving	53
6.2.	Ruimtelijke kwaliteit	57
6.3.	Bewoners oordelen over de buurtvoorzieningen	60
7.	Veilig wonen	63
7.1.	Door bewoners ervaren veiligheid	63
7.2.	Geregistreeerde veiligheid van woning en woongebouw	64
7.3.	Vervuiling en sociale veiligheid woonomgeving	65
7.4.	Geregistreeerde veiligheid versus door bewoners ervaren veiligheid	69
7.5.	Verkeersveiligheid	69
	Bijlage 1: Overzicht VROM-publicaties KWR 2000	72

1. Inleiding

De Kwalitatieve Woningregistratie

Nederland voert al jarenlang een actief woonbeleid. De rijksoverheid is al sinds het instellen van de Woningwet in 1901 nauw betrokken bij het reilen en zeilen van onze woonsituatie. Die actieve betrokkenheid was er vooral in de naoorlogse periode. Toen ging het in eerste aanleg met name om het snel en massaal bouwen van woningen. Later – vanaf het begin van de jaren zeventig – besteedde het Rijk naast de bouw van nieuwe woningen veel aandacht aan woningverbetering en stadsvernieuwing. In de loop van de jaren negentig verschoof de beleidsaandacht en kwam het accent meer te liggen op de kwaliteit en leefbaarheidsaspecten rondom woningen en directe woonomgeving.

Het Rijk heeft voor het voeren van een actief woonbeleid landelijk inzicht nodig in de kwaliteit en samenstelling van de bestaande woningen in Nederland. Deze noodzaak uitte zich voor het eerst in het begin van de jaren zeventig, aan de vooravond van het omvangrijke stadsvernieuwingbeleid. In 1975 is ter voorbereiding en latere evaluatie van dit beleid een eerste landelijke kwaliteitsmeting van bestaande woningen uitgevoerd. Dit onderzoek kreeg later een vervolg in de Kwalitatieve Woningregistratie 1983 (KWR). Sindsdien is de KWR iedere 5 à 6 jaar herhaald. Dit onderzoek is daarmee uitgegroeid tot het grootste, meest uitgebreide onderzoek op het gebied van de fysieke kwaliteit van de Nederlandse woningen en woonomgeving.

Thema's en inhoud van de KWR 2000

De KWR 2000 – de vijfde op rij – verschijnt op een moment dat het Nederlandse woonbeleid flink in beweging is. De taakstelling van het stadsvernieuwingbeleid om de kwaliteitsachterstanden in met name de vooroorlogse woningvoorraad op te heffen, is grotendeels gerealiseerd. Het accent ligt inmiddels meer op de kwaliteit van de woonomgeving en leefbaarheidsvraagstukken in brede zin. Ook is er meer aandacht voor energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad. De aandacht gaat niet zozeer uit naar de basiskwaliteit, maar naar kwaliteiten die afgestemd zijn op specifieke doelgroepen zoals ouderen en gehandicapten.

De KWR, die oorspronkelijk vooral gericht was op het inzichtelijk maken van de bouwtechnische kwaliteit van de bestaande woningen, is door de actuele beleidsontwikkelingen op een andere manier ingekleurd. De KWR-inspectielijsten bestonden oorspronkelijk hoofdzakelijk uit bouwtechnische onderzoeksas-

pecten. Inmiddels zijn ze uitgebreid met beoordelingen van de functionele kwaliteit van woning en woongebouw, veiligheidsvoorzieningen voor woning en woonomgeving, energiebesparende maatregelen en materiaalgebruik en de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. De KWR 1990 en KWR 2000 bevatten ook een enquête onder bewoners over hun waardering van de eigen woning en woonomgeving. Deze informatie legt een directe relatie tussen de geregistreerde kwaliteitsbeoordeling van de KWR-inspecteur en de subjectieve kwaliteitsbeleving van de bewoners.

Opzet van deze rapportage

U vindt in deze rapportage de basisinformatie over de samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad. Tevens bevat het een overzicht van de kwaliteit van de Nederlandse woningen en hun woonomgeving in algemene zin. Onderwerpen die besproken worden zijn onder meer de gebruikskwaliteit en bouwtechnische kwaliteit van woningen, de diverse aspecten van de woonomgeving, veiligheid en leefbaarheid en energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad.

Andere rapportages op basis van de KWR 2000

Naast deze basisinformatie is er een aantal VROM-publicaties over de KWR 2000 verschenen. Deze gaan meer specifiek in op de evaluatie van bepaalde beleidsterreinen. Dit zijn:

- Stadsvernieuwing gemeten
- Kwaliteit van stedelijke vernieuwingswijken
- Kwaliteit voor doelgroepen
- Energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad

Zie Bijlage 1 voor een volledig overzicht.

2. Ontwikkelingen in de Nederlandse woningvoorraad

In dit hoofdstuk:

- 2.1 Een jonge voorraad van 6,5 miljoen woningen
- 2.2 Spreiding van de woningvoorraad
- 2.3 Verhouding koop- en huurwoningen in de voorraad
- 2.4 Type woning
- 2.5 Vijf Nederlandse woonmilieus onderscheiden
- 2.6 Tevredenheid bewoners: een eerste indicatie

2.1 Een jonge voorraad van 6,5 miljoen woningen

Tussen 1995 en 2000 zijn er in Nederland ieder jaar circa 100.000 nieuwe woningen gebouwd. De Nederlandse woningvoorraad is daarmee aan het einde van de twintigste eeuw op ruim 6,5 miljoen woningen gekomen. Een groot deel van deze woningen (36%) staat in gemeenten met minder dan 30.000 inwoners.

De Nederlandse woningvoorraad bestaat uit relatief 'jonge' woningen. De cijfers in figuur 2.1 laten goed zien dat er vooral na de Tweede Wereldoorlog veel woningen zijn gebouwd. Meer dan driekwart is van na de Tweede Wereldoorlog en bijna de helft van alle woningen is gebouwd na 1970.

In de vier grote steden staat een derde van alle vooroorlogse

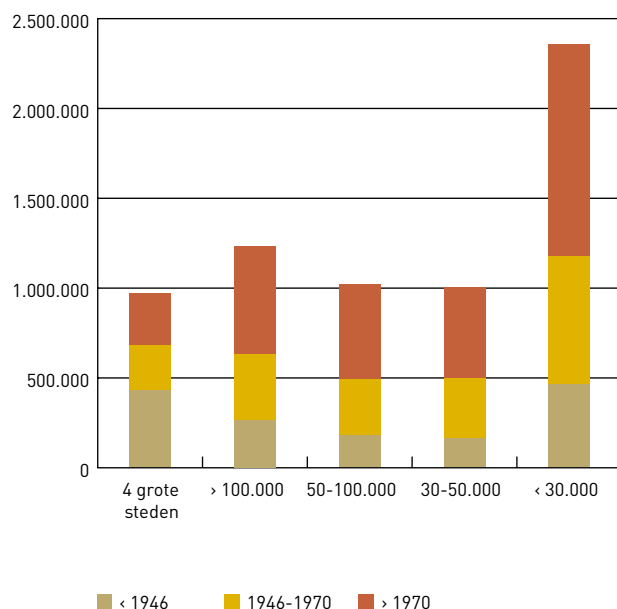
woningen. Dit is bijna net zo veel als het aantal woningen in de circa 500 kleine gemeenten met minder dan 30.000 inwoners. De toename van het aantal nieuwe woningen vond vooral in deze kleine gemeenten plaats.

2.2 Spreiding van de woningvoorraad

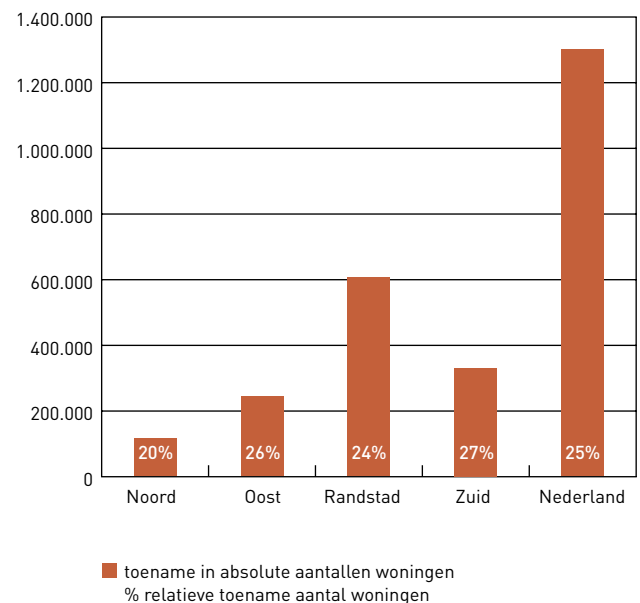
Nederland kent geen echte miljoenensteden. De meeste woningen staan in het westen van ons land. In de Randstad – in de provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland – gaat het om meer dan 3,1 miljoen woningen. Dat is bijna de helft van de gehele Nederlandse woningvoorraad. Een derde van de woningen in de Randstad staat in de vier grote steden. Dat is circa 15% van de totale Nederlandse woningvoorraad. Bijna een derde van de Randstadwoningen is te vinden in de kleine gemeenten met minder dan 30.000 inwoners.

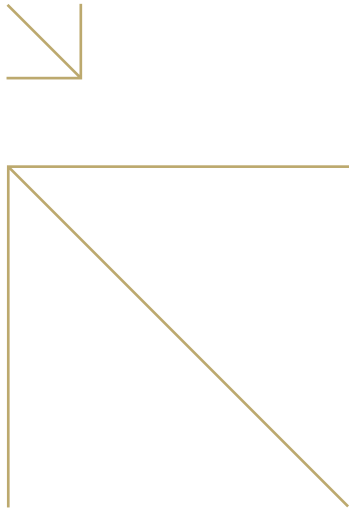
De zuidelijke en oostelijke regio van ons land herbergen het andere grote deel (40%) van de Nederlandse woningvoorraad. Circa 40% daarvan staat in de kleinere gemeenten. De woningvoorraad in deze twee regio's is tussen 1985 en 2000 iets sterker gegroeid dan in de rest van het land (zie figuur 2.2).

Figuur 2.1 Aantal woningen in de voorraad naar gemeentegrootte en bouwperiode (bron: KWR 2000)



Figuur 2.2 Groei van de voorraad in de periode 1985-2000 in absoluut aantal woningen en relatieve toename per regio (bron: SysWOV 2000)





Tabel 2.1 Landelijke spreiding van de voorraad (bron: KWR 2000)

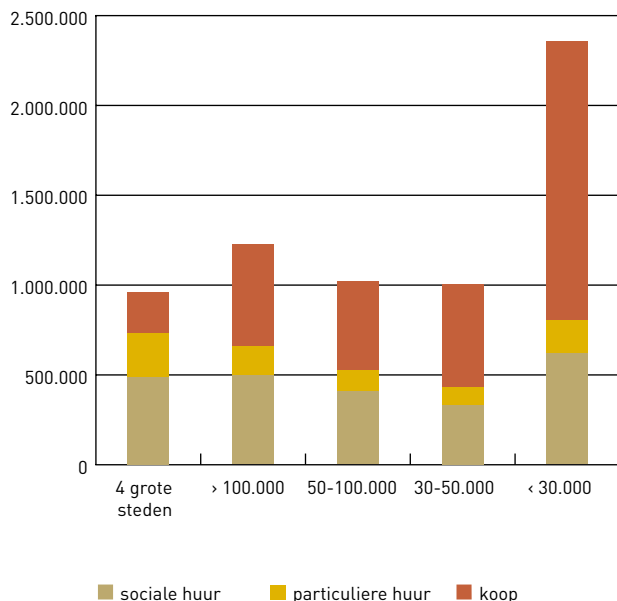
	4 grote steden	> 100.000	50-100.000	30-50.000	< 30.000	Nederland
noord	0,0%	15,7%	13,5%	20,9%	50,0%	12,2%
oost	0,0%	30,0%	8,8%	18,6%	42,5%	17,0%
randstad	30,8%	13,3%	18,1%	9,5%	28,2%	47,9%
zuid	0,0%	23,0%	16,0%	21,9%	39,1%	22,9%
Nederland	14,8%	18,7%	15,5%	15,3%	35,8%	100,0%

De voorraad in de regio oost groeide in die periode met 26%, die in de zuidelijke regio met 27%. De totale Nederlandse woningvoorraad groeide in die vijftien jaar met 25%. Het aantal huishoudens steeg toen met 21% (bron: CBS). De regio noord is tot slot de regio met de minste woningen: 804.000 woningen, waarvan de helft in de kleinere gemeenten is te vinden. De groei van de voorraad tussen 1995 en 2000 is hier met 20% duidelijk lager dan in de rest van het land.

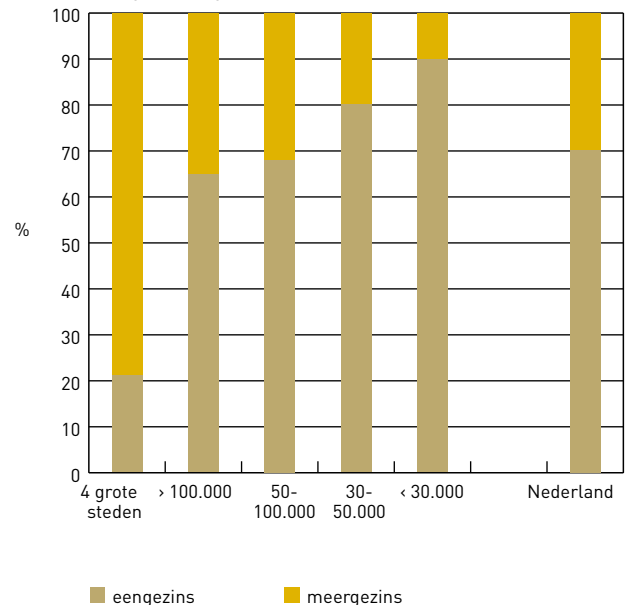
2.3 Verhouding koop- en huurwoningen in de voorraad

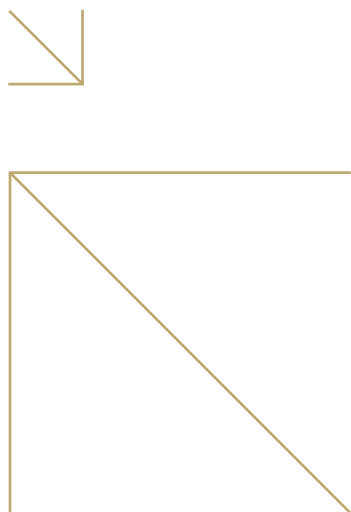
Tot nu toe zijn er in Nederland altijd meer huur- dan koopwoningen geweest. Met name in de vroeg naoorlogse periode (tot 1970) zijn er veel huurwoningen gebouwd. Inmiddels wordt er anno 2000 meer prioriteit gegeven aan de bouw van koopwoningen. Zo is de verhouding op VINEX-locaties in 2000: 70% koop en 30% huur. Tussen 1995 en 2000 zien we dat mede daarvoor het aandeel eigenaar-bewoners is toegenomen van 48% in 1995 naar 52% in 2000.

Figuur 2.3 Verdeling voorraad in aantal woningen, naar gemeentegrootte en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



Figuur 2.4 Verhouding eengezins- en meergezinswoningen in de voorraad naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)





De verschuiving van huur- naar koopwoningen komt voor een belangrijk deel door de nieuwbouw. Vooral in de kleine gemeenten zijn relatief veel nieuwe koopwoningen gebouwd. Die verschuiving van huur naar koop komt echter ook door sloop van relatief veel particuliere huurwoningen. Dit vond met name in de grote steden plaats, evenals het samenvoegen van deze particuliere huurwoningen om ze vervolgens te verkopen. Deze ontwikkelingen in de particuliere huursector verhogen daarmee automatisch het percentage koopwoningen in de voorraad. In de periode 1990 – 2000 zien we ook een stijgende lijn in de verkoop van sociale huurwoningen.

Verhouding 70 eengezins – 30 meergezins

In Nederland worden sinds jaar en dag circa 70% eengezinswoningen gebouwd en circa 30% meergezinswoningen. Daarin is de laatste jaren weinig gewijzigd. De verhouding tussen eengezins- en meergezinswoning verschilt overigens sterk per gemeente. In de vier grote steden gaat het om bijna 80% meergezinswoningen, in de kleine gemeenten is dat aandeel maar 10%.

2.4 Type woning

Nederland heeft bijna 2,8 miljoen rijtjeswoningen. Dat is meer dan 40% van de totale woningvoorraad. Van deze rijtjeswoningen is meer dan 40% een hoekwoning.

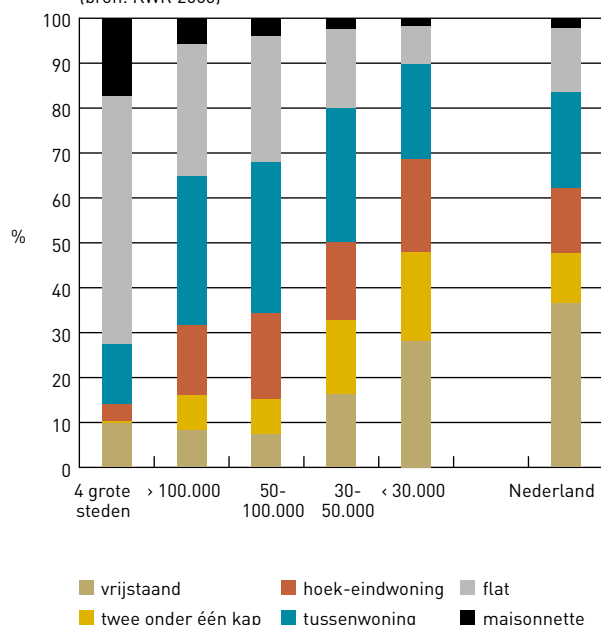
Bijna 30% van de woningvoorraad is een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning. De overige 30% is een meergezinswoning, zoals dat al naar voren kwam in de vorige paragraaf. Eén op de zes van deze meergezinswoningen is een maisonnettewoning.

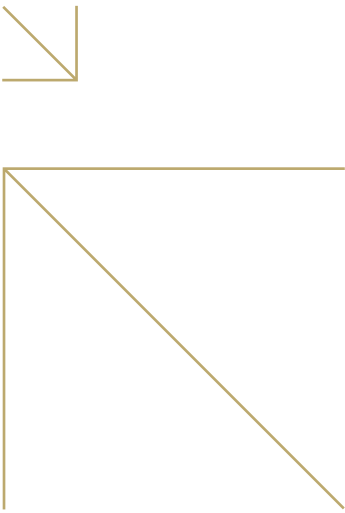
Het verschil naar type eengezinswoning is groot tussen de verschillende gemeenten. In de vier grote steden is minder dan 2% een vrijstaande woning of twee-onder-één-kapper. In de kleinere gemeenten is dat bijna de helft van alle woningen. In de kleinere gemeenten blijkt het gemiddelde blok met rijtjeswoningen veel korter te zijn dan in de grotere steden. Zo is in de vier grote steden drie van de vier rijtjeswoningen een tussenwoning, terwijl in de kleinere gemeenten iets minder dan de helft een tussenwoning is. Uit deze globale cijfers valt af te leiden dat de gemiddelde lengte van een blok met rijtjeswoningen in Nederland grofweg varieert van zes woningen per rij in de grote steden tot vier woningen per rij in de kleinere gemeenten.

2.5 Vijf Nederlandse woonmilieus onderscheiden

Met het verschijnen van de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" in december 2000 is het begrip 'woonmilieu' geïntroduceerd en worden verschillende woonmilieus getypeerd. Op deze manier is de kwaliteitsbeleving van het wonen inclusief de woonomgeving bespreekbaar gemaakt. Een specifiek woonmilieu omvat niet alleen de kenmerken van de woning maar ook die van de directe omgeving. Er is onderscheid gemaakt in vijf verschillende soorten woonmilieus. Deze woonmilieutypering werkt samen met 'gemeentegrootte' en 'woningtype' als basisindeling in deze rapportage.

Figuur 2.5 Verdeling voorraad in woningtypen naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)





centrum-stedelijk De (historische) binnensteden en nieuwe stedelijke centra. Kenmerken zijn hoge dichtheid, menging van functies, grootschalige complexiteit en sterke nabijheid en bereikbaarheid.

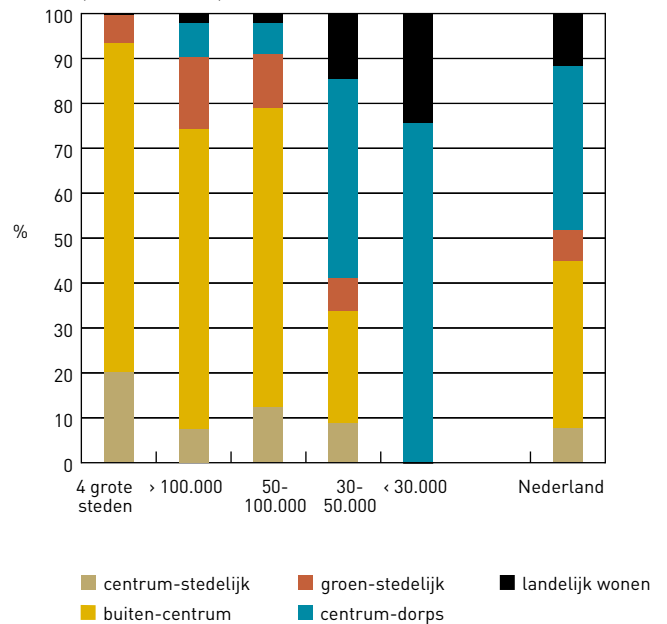
buiten-centrum De stadswijken. Kenmerken zijn redelijke dichtheid, nadruk op één functie en de nabijheid van een beperkt aantal specifieke functies.

groen-stedelijk De wijken met een huis en tuin. Kenmerken zijn wonen in lage dichtheid met veel groenvoorzieningen als uitbreiding aan de stad, in de groeikernen of als nieuwe uitleg.

centrum-dorps De historische en nieuwe dorpskernen. Kenmerken zijn gemengd wonen, werken en voorzieningen in lage dichtheid, kleinschalige complexiteit en een combinatie van redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid.

landelijk wonen Het wonen in het groen. Kenmerken zijn verspreide bebouwing in lage dichtheid, combinatie van matige nabijheid en lage bereikbaarheid.

Figuur 2.6 Verdeling voorraad in woonmilieus naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



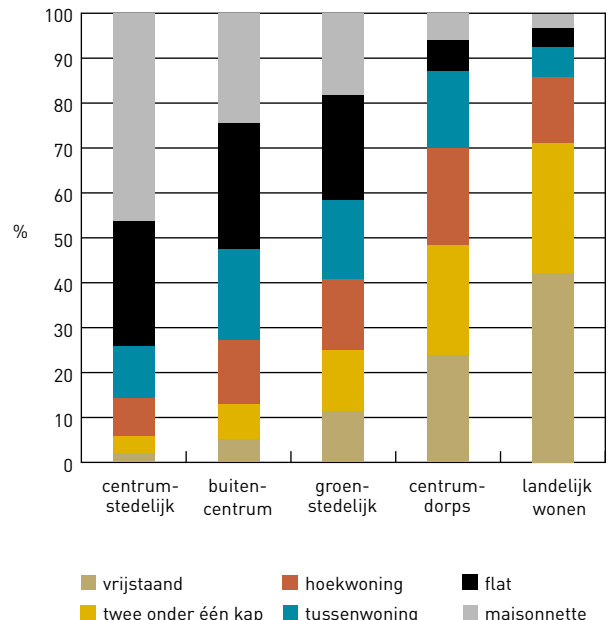
Een evenwichtige verdeling van stedelijke en dorpse woonmilieus

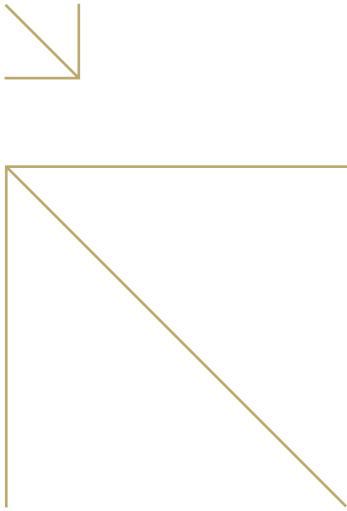
De Nederlandse woningvoorraad is evenwichtig verdeeld naar stedelijke en dorpse woonmilieus. De helft van alle woningen staat in een centrum-stedelijk, buiten-centrum of groen-stedelijk milieu. De andere helft staat in dorpen en het landelijk gebied.

De verschillen naar gemeentegrootte zijn evident. In de grotere steden komen merendeels stedelijke milieus voor, terwijl in de kleinere gemeenten het accent zeer sterk ligt op centrum-dorpse en landelijk woonmilieus. Overigens komen in de grotere steden in beperkte mate dorpse milieus voor. Deze liggen in het buitengebied en in de kleinere kernen, die vaak als gevolg van gemeentelijke herindelingen bij de grotere steden zijn ingelijfd.

In de stedelijke woonmilieus ligt circa 70% van de stedelijke woningen in een buiten-centrum milieu. De centrum-stedelijke milieus en de groen-stedelijke milieus omvatten beide circa 15% van de totale stedelijke woningvoorraad. In de dorpse woonmilieus is een duidelijk accent op centrum-dorpse milieus (ca. 75%). Volgens ramingen in de Nota Mensen, Wensen,

Figuur 2.7 Verdeling voorraad in woningtypen naar woonmilieu (bron: KWR 2000)





Wonen is er een aanbodoverschot aan buiten-centrum milieus en een tekort aan centrum-stedelijke, groen-stedelijke en in iets mindere mate aan landelijke woonmilieus¹.

Welk type woningen staat er in de verschillende woonmilieus? Het is geen verrassing dat er een sterk verband bestaat tussen de woonmilieus en hun woningtypen. In de centrum-stedelijke woonmilieu ligt het accent op meergezinswoningen en komen vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers maar weinig voor. Naarmate de woonmilieus dorps- en landelijker worden is die verhouding omgekeerd.

Gezinnen wonen vooral in dorps milieus

De woonmilieus onderscheiden zich ook in bevolkingsopbouw. In de centrum-stedelijke woonmilieus komen in vergelijking met de andere woonmilieus relatief veel (jongere) alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens voor. Niet meer dan 18% van de woningen wordt in deze woonmilieus bewoond door een gezin. Gezinnen bezetten in de centrum-dorps- en landelijke woonmilieus 40% van de woningen.

¹ Zie de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' pagina 57

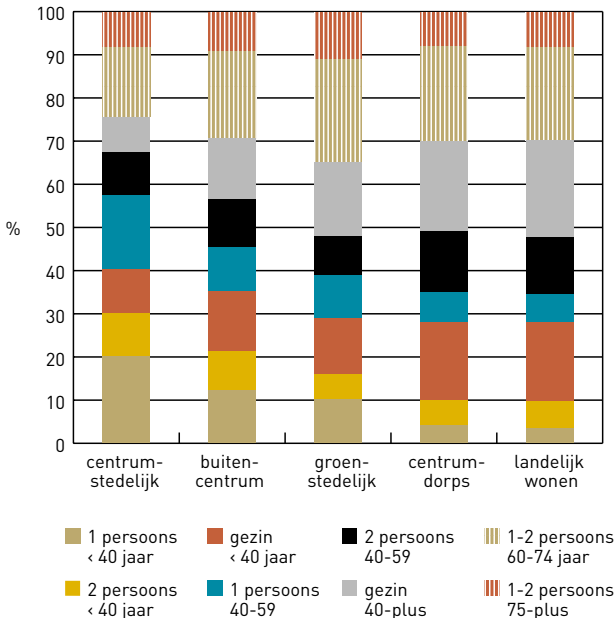
Ouderen (vanaf 60 jaar) zijn nagenoeg gelijk verdeeld over de diverse woonmilieus. In de groen-stedelijke woonmilieus zijn ze iets sterker vertegenwoordigd, circa 5% meer ten opzichte van de rest.

2.6 Tevredenheid bewoners: een eerste indicatie

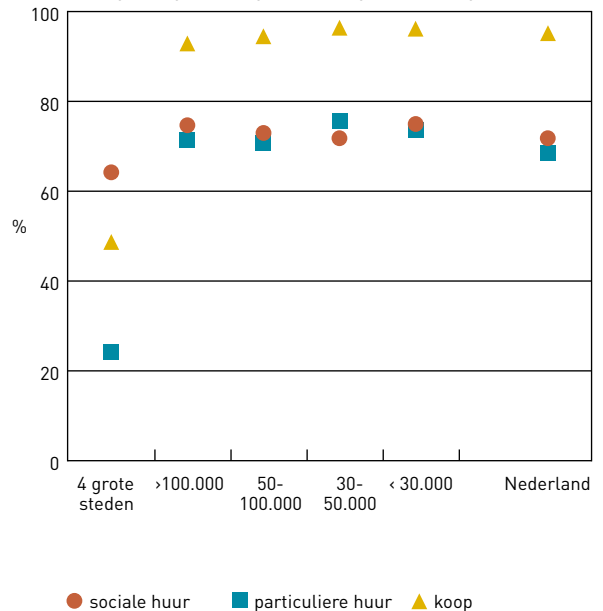
Bewoners hebben in de KWR 2000 uitgebreid hun mening gegeven over hun woning en woonomgeving. Zij blijken in tachtig tot negentig procent van de gevallen tevreden tot zeer tevreden te zijn. Die tevredenheid is in de vier grote steden echter duidelijk lager dan in de rest van het land. Daar is niet meer dan de helft van de bewoners tevreden over hun woning en woonomgeving.

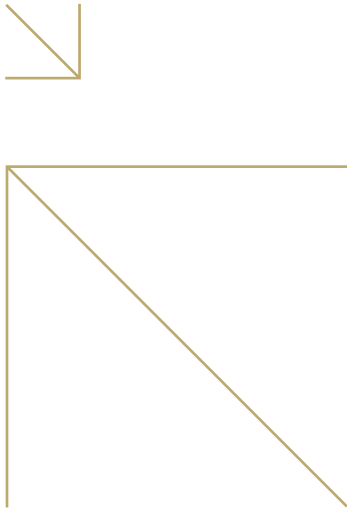
Met name bewoners van een koopwoning zijn erg tevreden over de eigen woning. Meer dan 95% van de eigenaar-bewoners is daarover tevreden tot zeer tevreden. Bij huurwoningen is er nauwelijks verschil in tevredenheid tussen bewoners van particuliere huurwoningen en van sociale huurwoningen. Circa 70% van hen is tevreden met zijn huurwoning. Ook in dit geval ligt de tevredenheid in de vier grote steden lager. Hier zijn de bewoners van sociale huurwoningen het meest tevreden over

Figuur 2.8 Verdeling type huishouden naar woonmilieu (bron: KWR 2000)



Figuur 2.9 Aandeel bewoners dat tevreden tot zeer tevreden is over hun woning naar gemeentegrootte en eigendoms-categorie (bron: KWR 2000)





hun woning (circa 65%), terwijl we bij de particuliere huurwoningen slechts een kwart tevreden tot zeer tevreden bewoners aantreffen.

Tachtig tot negentig procent van de bewoners geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn over de directe woonomgeving. Ook hier zijn de eigenaar-bewoners het meest tevreden, ofschoon de verschillen met de bewoners van particuliere en sociale huurwoningen maar gering zijn. In de vier grote steden is de tevredenheid met de woonomgeving weer aanzienlijk slechter dan de rest van het land. Dit verschil is vooral toe te schrijven aan de mening van de bewoners van particuliere huurwoningen en eigenaar-bewoners.

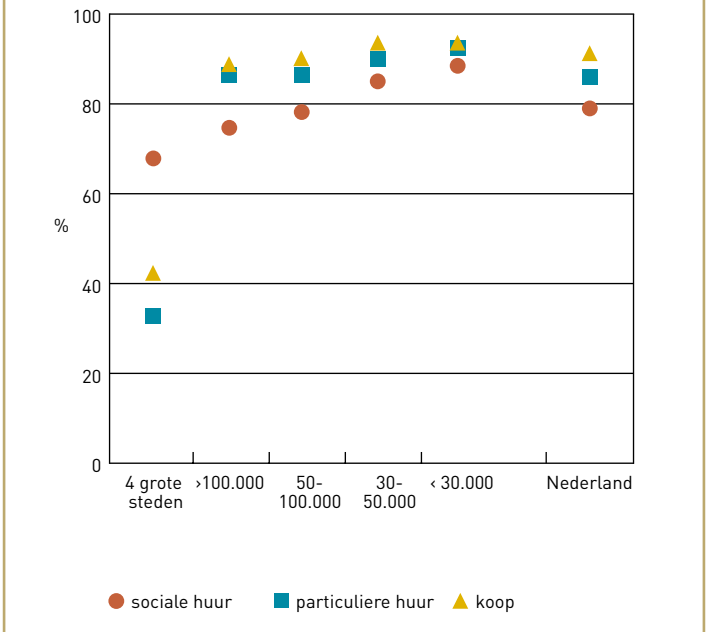
Woonomgeving belangrijkste verbeterpunt

In figuur 2.11 staat een eerste nadere analyse van de tevredenheid over de woonsituatie. Dit wordt afgelezen aan de door de bewoners genoemde wenselijke verbeteringen aan hun eigen woonsituatie. Zij noemen de kwaliteit van de woonomgeving vele malen vaker dan de kwaliteit van de woning. Zo wordt de verbetering van de buurtvoorzieningen (zoals de aanwezigheid van winkels, basisscholen, e.d.) in bijna 20% van de gevallen genoemd, gevolgd door verbeteringen aan de woonomgeving (12%, het openbaar groen, de vervuiling op straat) en verbeteringen van de verkeersveiligheid (13%). In meer dan 30% van de gevallen wordt overigens aangegeven dat er niets hoeft te worden verbeterd.

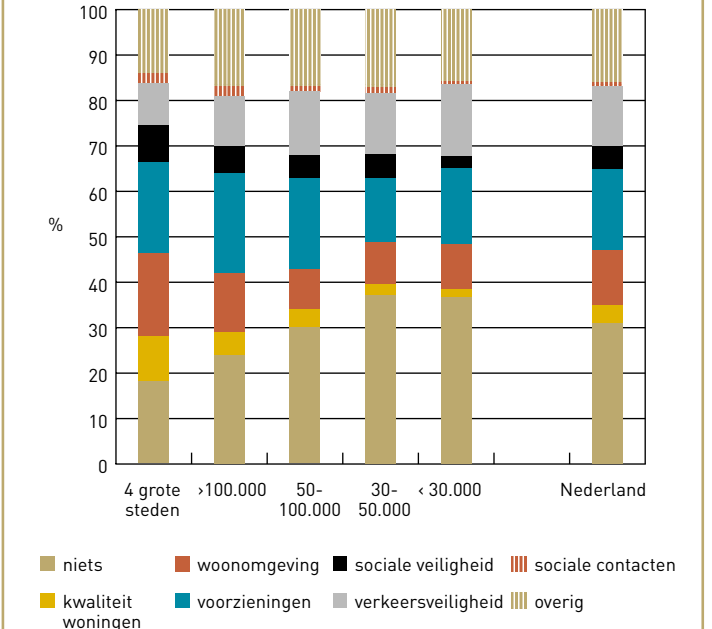
Bewoners in de vier grote steden noemen het verbeteren van de kwaliteit van woning, woonomgeving en sociale veiligheid vaker dan de bewoners in de rest van het land. Deze aspecten lijken de eerder genoemde grotere ontevredenheid in de grote steden te verklaren. In de kleinere gemeenten noemen bewoners vaker het verbeteren van de verkeersveiligheid.

In de volgende hoofdstukken zullen de hierboven genoemde veronderstellingen nader worden geanalyseerd op basis van geregistreerde inspectieresultaten.

Figuur 2.10 Aandeel bewoners dat tevreden tot zeer tevreden is over de woonomgeving naar gemeentegrootte en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



Figuur 2.11 Door bewoner gewenste eerste verbetering aan de woonsituatie naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



3. De woning functioneel benaderd

In dit hoofdstuk:

- 3.1 Ruimte in de woning
- 3.2 Ruimte om de woning
- 3.3 Uitrusting woningen
- 3.4 Toegankelijkheid voor senioren en gehandicapten
- 3.5 Wat vinden de bewoners ervan?

3.1 Ruimte in de woning

De Nederlandse woning heeft een gemiddeld gebruiksoppervlak (GBO) van 104 m². Bij eengezinswoningen is dat 118 m², bij meergezinswoningen 72 m². Kijken we naar bouwjaar en eigendoms categorie, dan zijn in de vroeg naoorlogse periode (1946-1970) relatief kleine woningen gebouwd. Dat past bij het principe van sober en doelmatig bouwen dat lange tijd uitgangspunt was in het Nederlandse nieuwbouwbeleid. In de periode vanaf 1971 worden grotere woningen gebouwd, zonder overigens de gemiddelde woninggrootte van woningen die vóór de oorlog gebouwd zijn te evenaren.

Grootte naar eigendoms categorie

In figuur 3.1 is te zien dat tijdens de vroeg naoorlogse bouwpe-

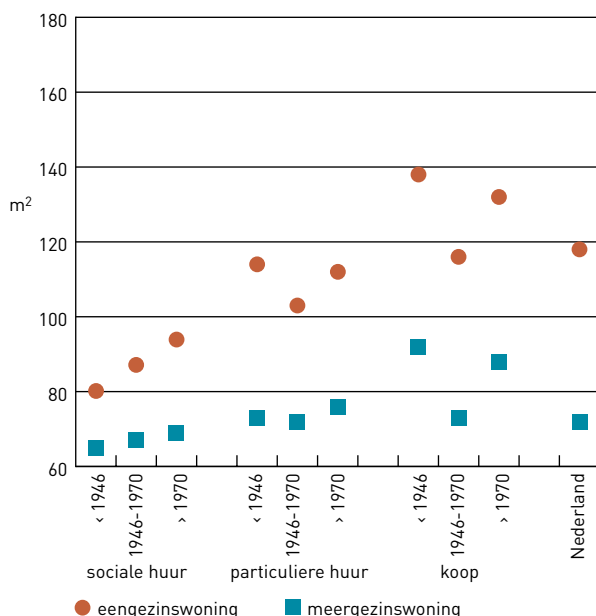
riode het gebruiksoppervlak van particuliere huurwoningen en koopwoningen minder groot is dan vóór die tijd. De sociale huursector kent in die vroeg naoorlogse periode wel een – beperkte – toename van de woninggrootte.

In vergelijking met de particuliere huur- en koopsector zijn sociale huurwoningen de kleinste woningen van de Nederlandse voorraad, met slechts kleine verschillen in gebruiksoppervlak tussen eengezins- en meergezinswoningen. De ontwikkeling van de gemiddelde woninggrootte van de sociale huurvoorraad illustreert de Nederlandse kwaliteitsopvatting door de jaren heen over de gewenste minimum grootte van een woning. Voor eengezinswoningen ontwikkelde deze zich van gemiddeld 80 m² GBO vóór 1945 naar 94 m² GBO na 1970. Bij meergezinswoningen ging dit van 65 m² naar bijna 70 m².

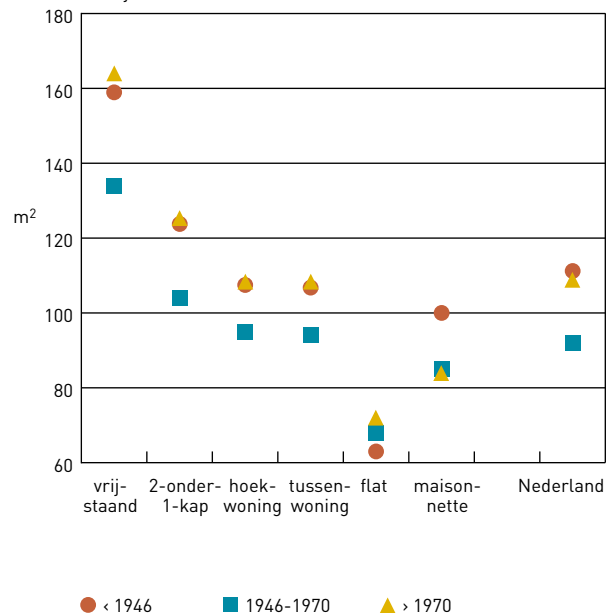
Grootte naar woningtype

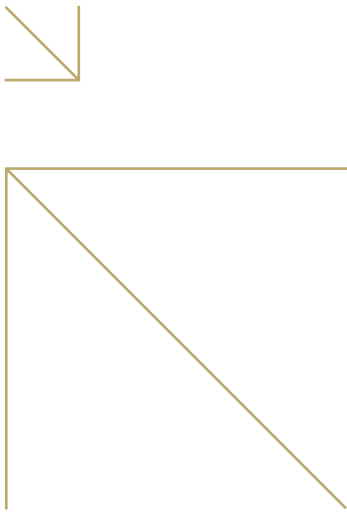
De verschillen naar woninggrootte zijn het best te illustreren met een onderscheid tussen woningtypes (figuur 3.2). Vrijstaande woningen zijn verreweg de grootste woningen met een gemiddeld gebruiksoppervlak van 156 m². Bij deze woningen valt het verschil in grootte per bouwjaar klasse het meest

Figuur 3.1 Gebruiksoppervlak in m² per eengezins- en meergezinswoning naar eigendoms categorie en bouwjaar klasse (bron: KWR 2000)

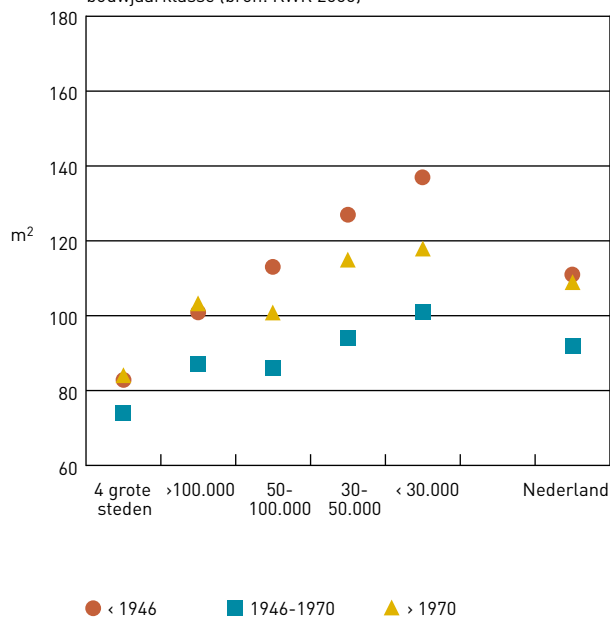


Figuur 3.2 Gebruiksoppervlakte in m² naar woningtype en bouwjaar klasse (bron: KWR 2000)





Figuur 3.3 Gebruiksoppervlakte in m² naar gemeentegrootte en bouwjaarklasse (bron: KWR 2000)



op. In de vroeg naoorlogse periode (1945 -1970) is het gebruiksoppervlak van een vrijstaande woning 25 m² kleiner dan vóór de oorlog. De vrijstaande woningen van na 1970 overtreffen het vooroorlogse gemiddelde.

Bij de twee-onder-één-kap-woningen geldt een vergelijkbaar verhaal. In 2000 is de gemiddelde woninggrootte van dat woningtype 118 m². Gebouwd na 1970 hebben deze twee-onder-één-kappers een gebruiksoppervlak van 125 m².

De woninggrootte van de rijtjeswoningen komt het meest overeen met het landelijk gemiddelde. Dat is niet verrassend, omdat hoek- en tussenwoningen meer dan 40% van de woningvoorraad uitmaken (zie paragraaf 2.4).

Bij de meergezinswoningen gaat het door de jaren heen om kleine verschillen naar woninggrootte. Een flatwoning is in vijftig jaar gemiddeld nog geen 10 m² groter geworden. Een flatwoning beschikt gemiddeld over 72 m² gebruiksoppervlak.

De maisonnettes die vóór de oorlog gebouwd zijn, zijn relatief groot. Ze hebben gemiddeld nauwelijks minder oppervlakte dan de gemiddelde rijtjeswoning. De naoorlogse maisonnettes zijn gemiddeld 15 m² kleiner.

Groot wonen in kleine gemeenten

De opbouw van de woningvoorraad bepaalt de gemiddelde woninggrootte per gemeente. In de vier grote steden, waar het accent ligt op meergezinswoningen en sociale huurwoningen, staan de kleinste woningen. Deze woningen hebben gemiddeld 81 m² gebruiksoppervlak. Naarmate de gemeente kleiner wordt, neemt het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers toe en stijgt dus ook het gemiddelde gebruiksoppervlak per woning. In de kleinste gemeenten hebben de woningen een gemiddeld gebruiksoppervlak van 117 m².

Figuur 3.3 laat goed zien dat er grote verschillen bestaan in gebruiksoppervlak naar gemeentegrootte. Dat geldt met name bij de vooroorlogse woningen en bij woningen gebouwd na 1970. Zo is in de kleinste gemeenten een vooroorlogse woning bijna 60 m² groter dan in de grote steden. In de vroeg naoorlogse periode, toen het sober en doelmatig bouwen voorrang had, zijn die verschillen minder groot. Het gaat in die tijd in de kleinste gemeenten om een slechts 25 m² groter gebruiksoppervlak dan in de grote steden. Bij deze cijfers is de opmerking op zijn plaats dat het hier om voorraadcijfers anno 2000 gaat. Daardoor is enige vertekening aanwezig, omdat er inmiddels veel kleine vooroorlogse woningen zijn gesloopt en samengevoegd, terwijl de grotere vooroorlogse woningen zijn blijven staan.

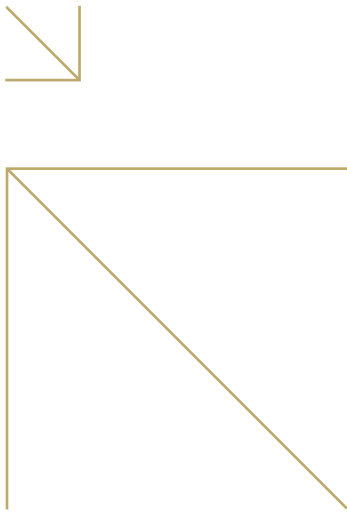
Meestal vier kamers

Ook het aantal kamers zegt iets over de beschikbare ruimte voor bewoners. De woningvoorraad bestaat vooral uit woningen met vier kamers, de woonkamer inbegrepen.

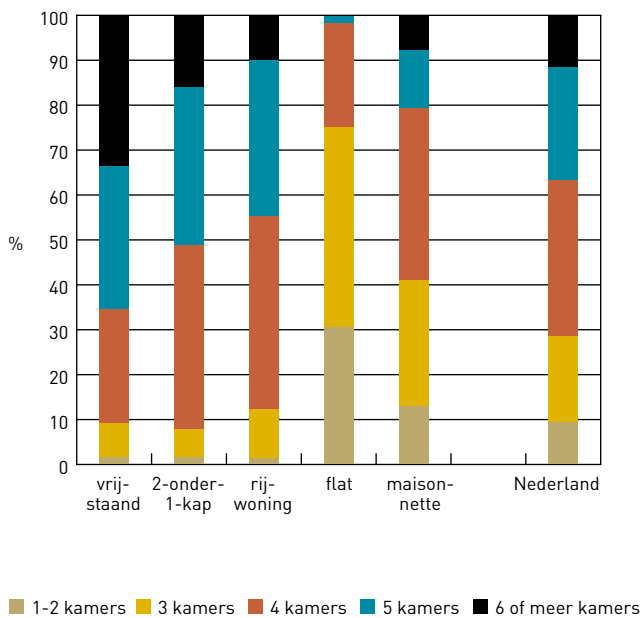
Vierkamerwoningen treffen we vooral aan bij de rijtjeswoningen (tussen- en hoekwoningen) en de twee-onder-één-kappers. Vrijstaande woningen hebben in meer dan 65% van de gevallen vijf of meer kamers. Bij meergezinswoningen heeft 70% maximaal drie kamers en beschikt een kwart over vier kamers.

Steeds meer zeskamer- en driekamerwoningen

Het aantal kamers per woning laat in twee segmenten een verschuiving zien. In de eerste plaats zien we dat vooral bij de eengezins koopwoningen het aantal woningen met zes kamers of meer sterk toeneemt. Een tweede grote toename zien we bij de driekamerwoningen, waarschijnlijk te verklaren door de bouw van de seniorenwoningen tussen 1995 en 2000. Eén- of tweekamerwoningen vindt men tegenwoordig voor dit type woning te klein.



Figuur 3.4 Verdeling aantal kamers per woningtype in de voorraad (bron: KWR 2000)



Tabel 3.1 Ontwikkeling van verdeling aantal kamers per woningtype in de voorraad (bron: KWR)

	1995	2000	Vershil
1-2	460.000	491.000	7%
3	997.000	1.196.000	20%
4	2.406.000	2.365.000	-2%
5	1.706.000	1.742.000	2%
6 of meer	625.000	794.000	27%
Nederland	6.194.000	6.588.000	6%

mers, met name in de grotere steden hoewel dit type woningen daar overigens niet vaak voorkomt. Bij de twee-onder-één-kapwoningen en vooral de rijtjeswoningen zijn de verschillen naar gemeentegrootte minder sterk aanwezig. Dat laatste geldt zeker voor flats en maisonnettes. Deze woningen hebben de kleinste woonkamers, met een gemiddelde grootte die schommelt tussen 27 en 28 m².

Grootte woonkamer verschilt per woningtype en gemeentegrootte

De woonkamer in Nederland is gemiddeld 31 m² groot. De kleinere gemeenten hebben woningen met gemiddeld de grootste woonkamers.

De grootte van de woonkamer is sterk afhankelijk van het woningtype. Vrijstaande woningen hebben de grootste woonka-

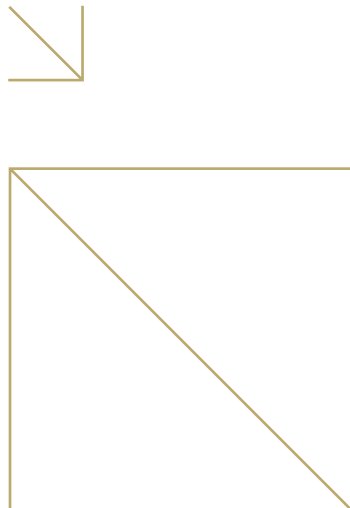
Mogelijkheden van werken aan huis

In de Nota 'Mensen Wensen Wonen' wordt een lans gebroken om de mogelijkheden voor het werken aan huis te verbeteren.

Dit kan de wijk economie ondersteunen en de levendigheid van de buurt verhogen. Zo'n buurt moet daarvoor wel de fysieke voorwaarden scheppen. Gedacht wordt aan een combinatie van

Tabel 3.2 Gemiddelde grootte van woonkamer - naar gemeentegrootte, in m² GBO (bron: KWR 2000)

	vrijstaand	twee-onder-één-kap	rijwoning	flat	maisonnette	totaal
4 grote steden	44,9	32,8	29,6	25,1	28,6	26,7
> = 100.000	42,7	34,0	30,6	27,7	28,4	30,9
50-100.000	39,4	36,8	30,6	26,9	27,6	30,6
30-50	42,1	35,5	30,2	30,3	27,6	33,0
< 30	38,3	33,8	30,6	28,4	23,7	33,1
totaal	39,5	34,4	30,4	26,9	27,7	31,3

Tabel 3.3 Privé buitenruimte – gemiddelde oppervlakte per woning in m² (bron: KWR 2000)

	centrum- stedelijk	buiten- centrum	groen- stedelijk	centrum- dorps	landelijk wonen	totaal
4 grote steden	22	29	78			31
> = 100.000	46	89	151	313		114
50-100.000	59	98	113	134		98
30-50.000	86	168	91	223	579	241
< 30.000				280	645	367
totaal	48	83	121	266	624	215

woonwinkels, woonateliers, woonwerkplaatsen, etc.². In dit verband gaat het er om of bestaande woningen kunnen worden gebruikt voor het werken aan huis. Een pc op de slaapkamer of zolder wil nog niet zeggen dat het hier om 'werken aan huis' gaat. Dan zou ongeveer de hele woningvoorraad geschikt zijn voor het werken aan huis. In het kader van de KWR wordt een stringenter definitie gehanteerd: 'er is sprake van werken aan

huis als de woning een werkruimte heeft die van buiten de woning te bereiken is zonder de rest van de woning te hoeven betreden en zonder dus de woonfunctie te hoeven verstoren'. Denk aan een ruimte die gebruikt kan worden als huisartsenpost, atelier of iets dergelijks. Als minimale maat is voor deze ruimte 10 m² gehanteerd.

Ongeveer één op de vijf Nederlandse woningen (bijna 1,5 miljoen woningen) heeft een ruimte van minimaal 10 m² die apart van buitenaf te benaderen is (zie figuur 3.5). Verschillen daarin worden het meest bepaald door het woningtype en het bouwjaar. Bij het merendeel van deze woningen (circa 900.000) gaat het om een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapper. Vooral de woningen die zijn gebouwd na 1970 hebben vaker een dergelijke werkruimte.

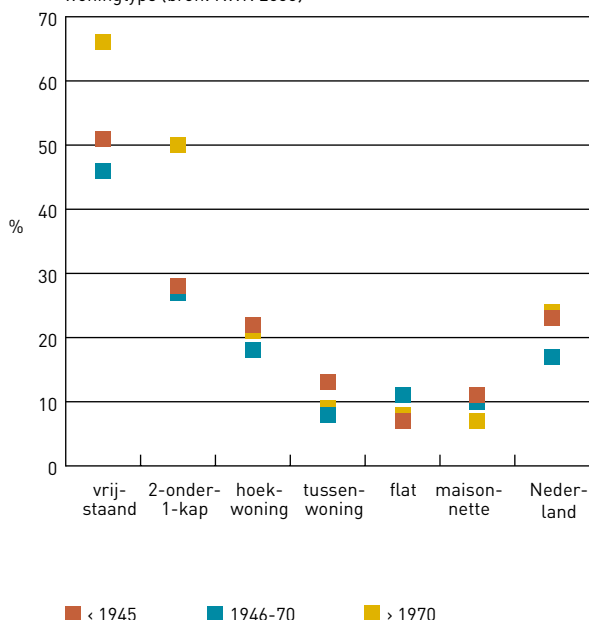
3.2 Ruimte om de woning

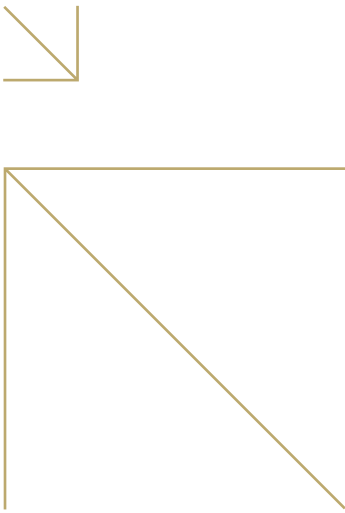
In Nederland hebben de woningen een privé buitenruimte³ van gemiddeld 215 m². Bij 6% van alle woningen is geen privé buitenruimte (meer) aanwezig. De grootte van de privé buitenruimte verschilt per gemeentegrootte en woonmilieu (zie tabel 3.3). Als het om 'landelijk wonen' gaat in hoofdzakelijk de kleinere gemeenten, dan is de gemiddelde privé buitenruimte ten minste 600 m². In de centrum-stedelijke en buiten-centrum milieus van de vier grote steden gaat het om niet meer dan 22 m² respectievelijk 29 m².

² Zie pagina 178 van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'.

³ Deze conclusies zijn gebaseerd op cijfers die door de bewoners zelf zijn opgegeven.

Figuur 3.5 Mogelijkheden van woon-werkcombinaties aan huis per woningtype (bron: KWR 2000)





Figuur 3.6 laat zien dat de spreiding in grootte van de privé buitenruimte per type woonmilieu verschilt. Bij de twee uiterste woonmilieus – de centrum stedelijke woonmilieus aan de ene kant en landelijk wonen aan de andere kant – is die spreiding gering. Daar gaat het hoofdzakelijk om een zeer kleine dan wel een zeer grote privé buitenruimte. In de overige drie woonmilieus is er een grotere spreiding en komen grote en kleine buitenruimtes in dezelfde mate voor.

Grootte van berging varieert

Ook de grootte van de bergingen (binnen en buiten) verschilt sterk per gemeentegrootte en woonmilieu (zie tabel 3.4 pagina 24). Een berging is in dit geval de ruimte binnen of buiten de woning die gebruikt wordt als bergingsruimte. Het gaat dus om zowel vertrekken in de woning, inpandige garages en bergingen als vrijstaande garages en schuren.

De gemiddelde bergingsruimte in de woning is 16 m². Buiten de woning is dat iets groter. Overigens heeft 21% van de woningen geen buitenberging. De beschikbare bergingsruimte is in de kleine gemeenten ruim drie maal zo groot als in de grote steden.

Meer dan 40% van garages niet als zodanig in gebruik

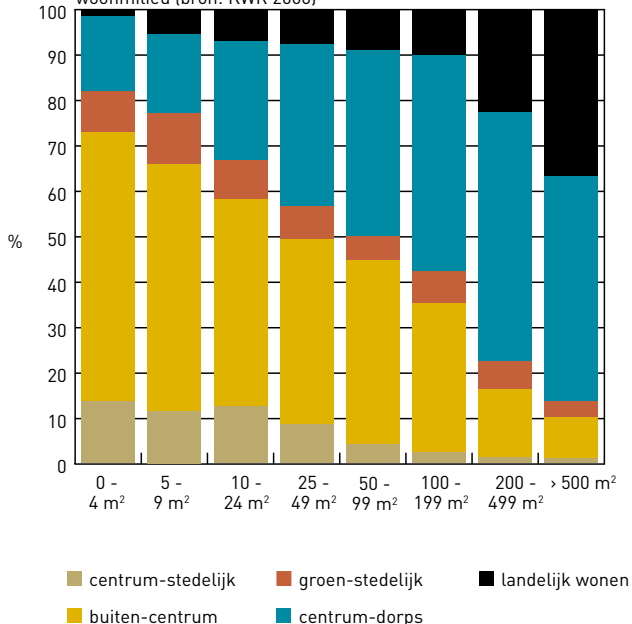
We bekijken in het bijzonder de garage als type berging. Daaronder wordt de ruimte verstaan in of aan de woning of vrijstaand bedoeld voor het parkeren van een auto. Carports en andere overkappingen vallen niet onder deze definitie. De vraag is of deze ruimte ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor het parkeren van de auto. Het blijkt dat bij meer dan 40% van de woningen met een aparte garage (inpandig of vrijstaand), deze garage niet gebruikt wordt voor het parkeren van een auto. Bewoners gebruiken deze ruimte als algemene bergingsruimte. Daarbij dient men zich te realiseren dat niet ieder huishouden een auto bezit.

3.3 Uitrusting woningen

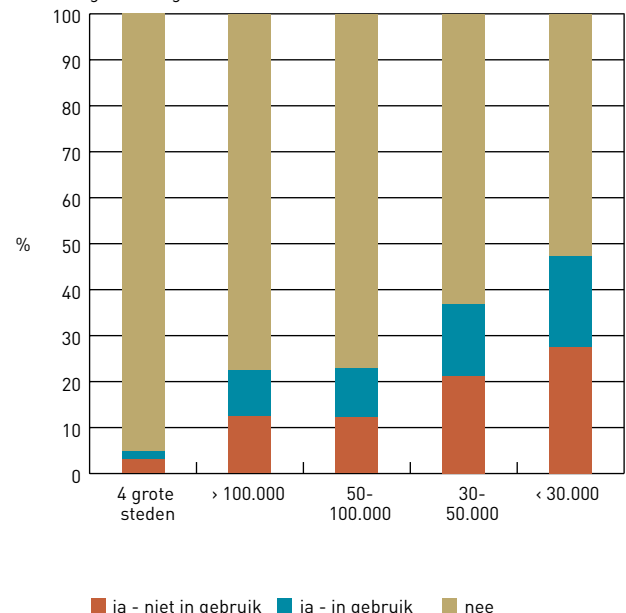
De woningen zijn de laatste jaren luxer geworden, met name door verbeteringen aan sanitair, ventilatievoorzieningen en verwarmingsinstallaties. Badkamers hebben steeds vaker zowel een bad als douche. In 1995 had 39% van de woningen een bad en douche, in 2000 is dat 44%. Dit betekent een toename met bijna een half miljoen woningen.

Ook zijn er in de woningen meer toiletten gekomen. In 1995

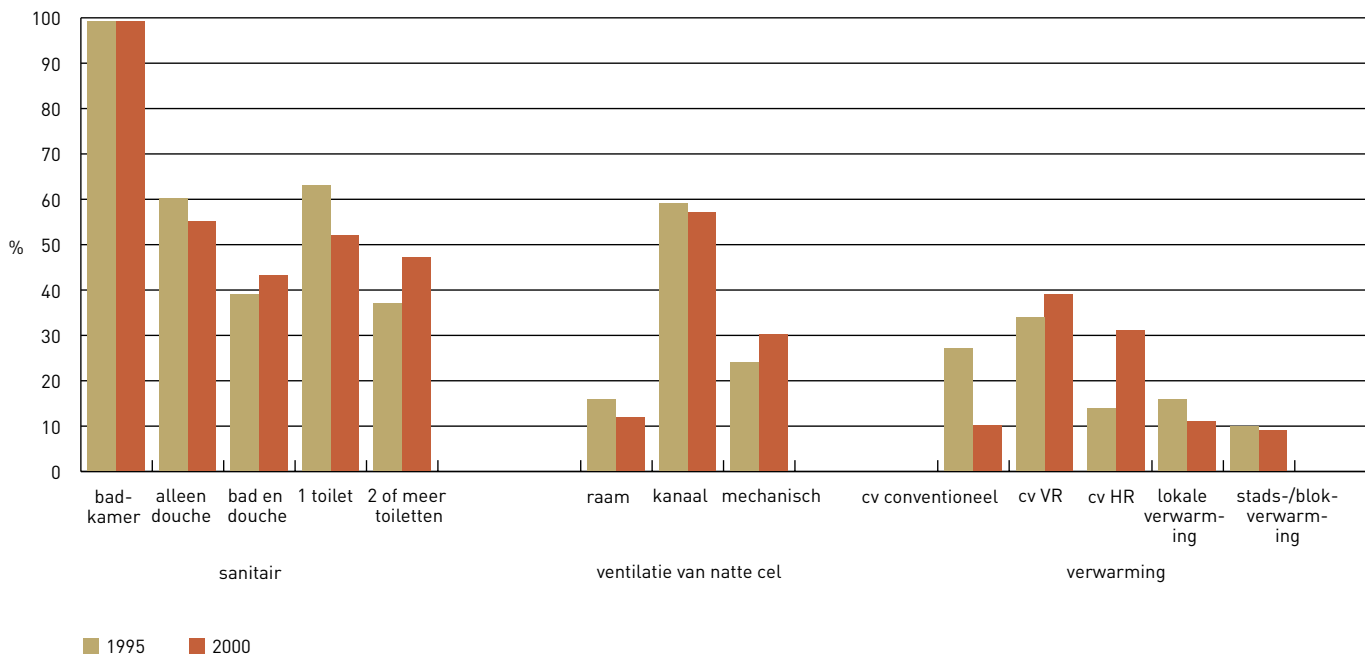
Figuur 3.6 Grootte van de privé buitenruimte per woning onderverdeeld naar woonmilieu (bron: KWR 2000)



Figuur 3.7 Aanwezigheid en gebruik van garage op eigen terrein naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



Figuur 3.8 Ontwikkelingen rond sanitair, ventilatie van de natte cel en verwarming⁴ in de voorraad (bron: KWR)



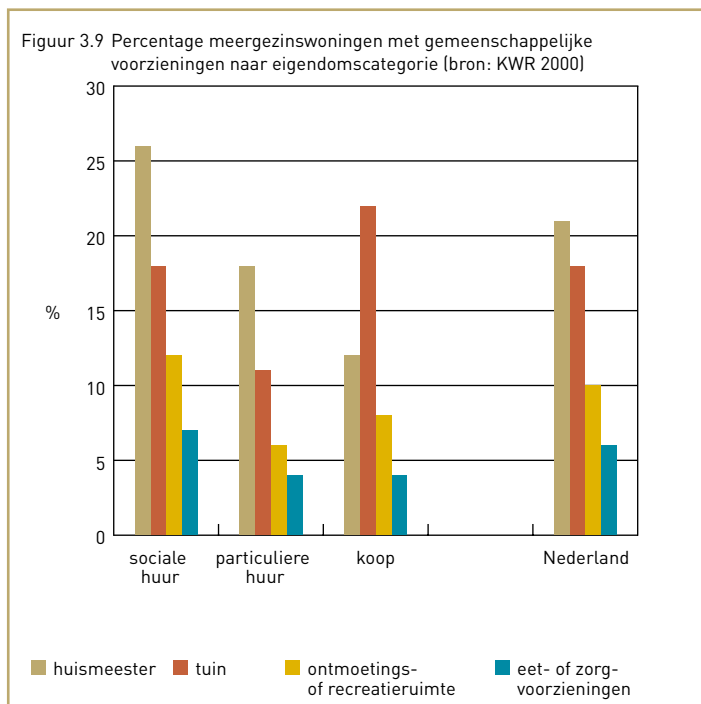
Tabel 3.4 Grootte van bergingen (binnen en buiten) – gemiddelde oppervlakte per woning in m² (bron: KWR 2000)

	centrum-stedelijk buiten		buiten-centrum		groen-stedelijk		centrum-dorps		landelijk wonen		totaal	
	buiten	binnen	buiten	binnen	buiten	binnen	buiten	binnen	buiten	binnen	buiten	binnen
4 grote steden	7,0	8,7	7,0	6,3	7,9	10,6					7,1	7,1
>=100.000	10,6	10,4	10,0	11,9	14,4	11,3	18,5	19,4			11,9	12,4
50-100.000	10,7	15,7	10,2	13,0	13,2	18,2	13,3	13,8			11,2	14,4
30-50.000	9,3	14,9	13,7	14,0	11,1	13,2	18,1	18,3	31,2	22,9	17,6	17,5
< 30.000							19,6	20,5	31,0	25,6	22,4	21,9
totaal	9,2	12,7	9,7	11,5	12,8	13,8	19,0	20,0	30,7	24,8	15,8	17,3

heeft nog meer dan 63% van alle woningen één toilet, in 2000 heeft bijna de helft twee of meer toiletten.

Er wordt steeds meer mechanisch geventileerd in plaats van dat er – alleen – natuurlijk wordt geventileerd (via gevelopeningen als een raam).⁴ Dit geldt voor alle ruimten in de woning, maar het meest voor de natte cel. Het aantal woningen waar de

⁴ De gegevens over de ventilatie van de natte cel en verwarming zijn multi-response-variabelen. Dat wil zeggen dat een natte cel bijvoorbeeld kan beschikken over zowel een raam als mechanische ventilatie. Ook kan een woning beschikken over zowel lokale verwarming als cv. In figuur 3.8 is de meest luxe voorziening per woning gehanteerd als aanwezige voorziening. Een woning met zowel een raam als mechanische ventilatie is dan bijvoorbeeld gecategoriseerd onder de groep woningen met mechanische ventilatie.



natte cel natuurlijk wordt geventileerd is met ruim 200.000 gedaald, terwijl er 500.000 woningen zijn bijgekomen met een mechanisch geventileerde badruimte.

Bij de verwarmingsinstallaties zijn de meest spectaculaire verbeteringen doorgevoerd. Tussen 1995 en 2000 zijn conventionele cv-ketels massaal (in meer dan 1 miljoen woningen) vervangen door ketels met een verbeterd rendement (VR) of hoog rendement (HR). In 2000 heeft circa 40% van alle woningen een VR-ketel en circa 30% een HR-ketel.

Meergezinswoningen méér gemeenschappelijke voorzieningen

Het aantal voorzieningen bij meergezinswoningen is in vijf jaar tijd toegenomen (zie figuur 3.9). Hierbij gaat het om gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de aanwezigheid van een huismeester, een gemeenschappelijke tuin, een ontmoetings- en recreatieruimte en een eventuele eetzaal.

Iets meer dan één op de vijf meergezinswoningen beschikt in 2000 over een huismeester. Dit zien we vooral bij de sociale huurwoningen in de grote en middelgrote steden. In de koopsector is minder vaak een huismeester aangesteld.

Voorlopig koopappartementen hebben gemeenschappelijke tuinen, met name in de kleinere gemeenten. Sociale huurwoningen hebben meer uitgebreide voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en eetzaal. Hierbij gaat het vaak om woon-zorgcomplexen (wozoco) met overwegend oudere bewoners van 75 jaar of ouder.

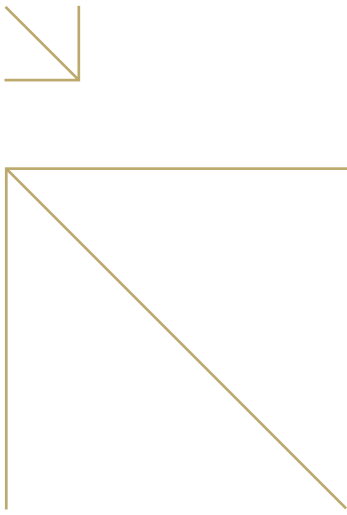
3.4 Toegankelijkheid voor senioren en gehandicapten

De woningvoorraad wordt steeds toegankelijker voor senioren en gehandicapten, ofschoon er nog heel wat te verbeteren valt. Nog geen kwart van de woningen (bijna 1,5 miljoen) is volledig toegankelijk. Daaronder wordt in dit verband verstaan 'een woning waarin de belangrijkste (primaire) vertrekken, zoals de woonkamer, ten minste één slaapkamer, de keuken en het sanitair op één verdieping liggen'. We noemen dat de interne toegankelijkheid. Daarnaast moet een volledig toegankelijke woning ook van buiten af bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen. We noemen dat de externe toegankelijkheid. Dit betekent dat er bij meergezinswoningen een lift aanwezig is en dat bij eengezinswoningen trappetjes en grotere opstappen bij de voordeur ontbreken.

De interne toegankelijkheid van de woning blijkt in de meeste

Tabel 3.5 Voor ouderen toegankelijke woningen in de voorraad, aantallen x 1.000 (bron: KWR 2000)

		primaire vertrekken gelijkvloers		Totaal
		ja	nee	
woning bereikbaar zonder trappen te hoeven lopen	ja	1.477 (22%)	3.409 (52%)	4.886 (74%)
	nee	922 (14%)	780 (12%)	1.702 (26%)
Totaal		2.399 (37%)	4.189 (63%)	6.588 (100%)



gevallen de beperkende factor te zijn. Bij slechts 37% van de woningen liggen de primaire vertrekken gelijkvloers. Bijna driekwart van de woningen is bereikbaar zonder trappen te hoeven lopen.

Interne toegankelijkheid naoorlogse koopsector sterkst verbeterd in vijf jaar

Of een woning intern toegankelijk is hangt vooral af van het woningtype. Op dit punt verschillen eengezinswoningen en meergezinswoningen enorm. Ruim 1,7 miljoen meergezinswoningen zijn in 2000 intern toegankelijk. Dat is een toename van meer dan 300.000 woningen ten opzichte van 1995.

Bij de eengezinswoningen is nog geen 15% van de woningen intern toegankelijk te noemen. In totaal zijn er anno 2000 667.000 intern toegankelijke eengezinswoningen, 62.000 meer dan vijf jaar daarvoor.

Figuur 3.10 laat zien wanneer en voor welke eigendoms categorie die verbeteringen in interne toegankelijkheid hebben plaatsgevonden. De grootste toename tussen 1995 en 2000 zien we bij de koopwoningen gebouwd na 1970. Het gaat op dat punt

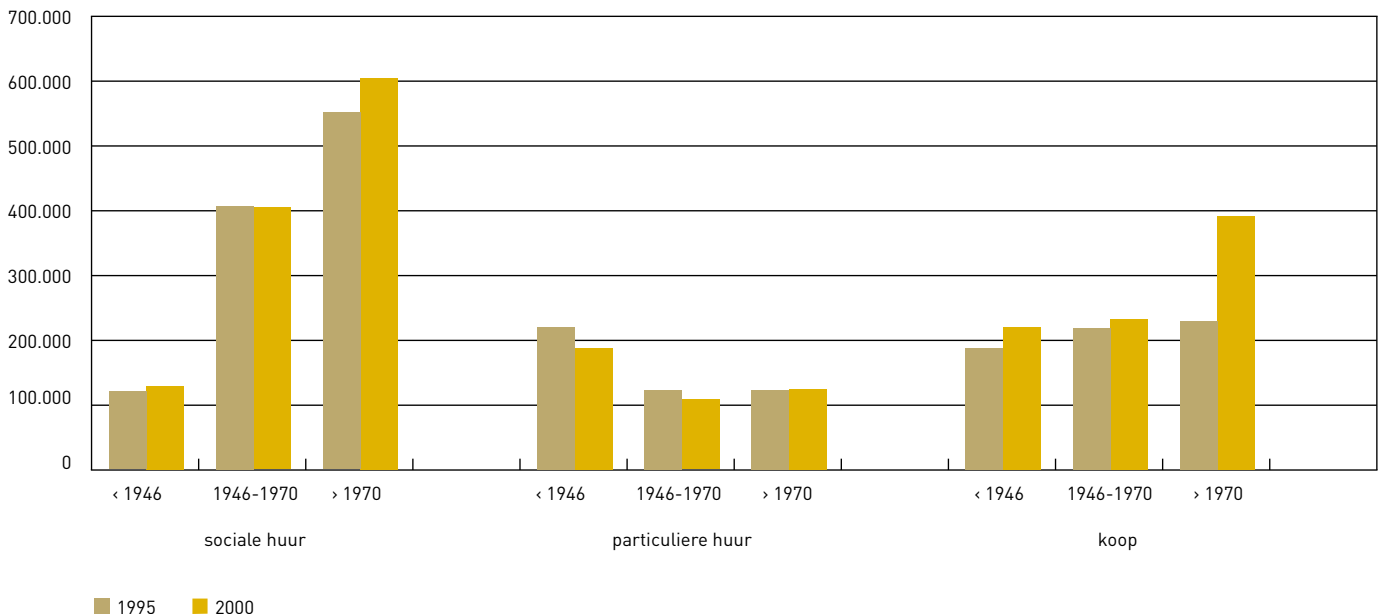
Tabel 3.6 Ontwikkeling interne toegankelijke woningen in de voorraad, aantallen x 1.000 (bron: KWR)

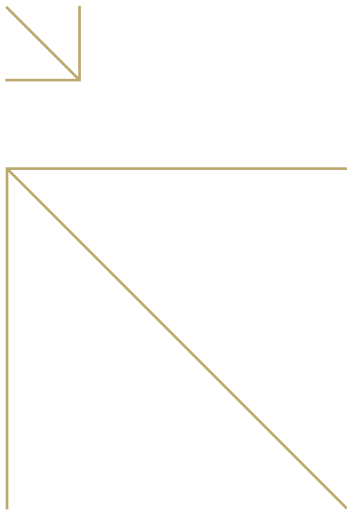
	1995	2000	verschil
eengezins	605.000	667.000	62.000 (10%)
meergezins	1.396.000	1.730.000	334.000 (24%)
totaal	2.001.000	2.397.000	396.000 (20%)

om een toename met meer dan 160.000 woningen, overwegend meergezinswoningen. Verbouwingen, maar vooral nieuwbouw en aankoop van bestaande particuliere huur- of sociale huurwoningen die al intern toegankelijk waren, hebben hieraan bijgedragen.

Ook in de sociale huurwoningen gebouwd na 1970 heeft een aanzienlijke kwaliteitsslag plaatsgevonden in een tijdsbestek van vijf jaar. Het gaat om een toename met meer dan 50.000 intern toegankelijke woningen. In de particuliere huursector is

Fig 3.10 Ontwikkeling interne toegankelijkheid van woningen in absolute aantallen naar eigendoms categorie en bouwjaarklasse (bron: KWR)





het aantal toegankelijke woningen niet toegenomen.

In de vooroorlogse en vroeg naoorlogse voorraad is het aantal intern toegankelijke woningen zelfs afgenomen. Het gaat om woningen die zijn gesloopt, samengevoegd of zijn aangekocht door sociale verhuurders of zittende bewoners.

Steeds meer liften in naoorlogse meergezinswoningen

In 2000 heeft meer dan 40% van alle meergezinswoningen een lift, ofwel 811.000 woningen. Dat is een enorme toename ten opzichte van 1995 toen ruim 500.000 meergezinswoningen beschikten over een lift.

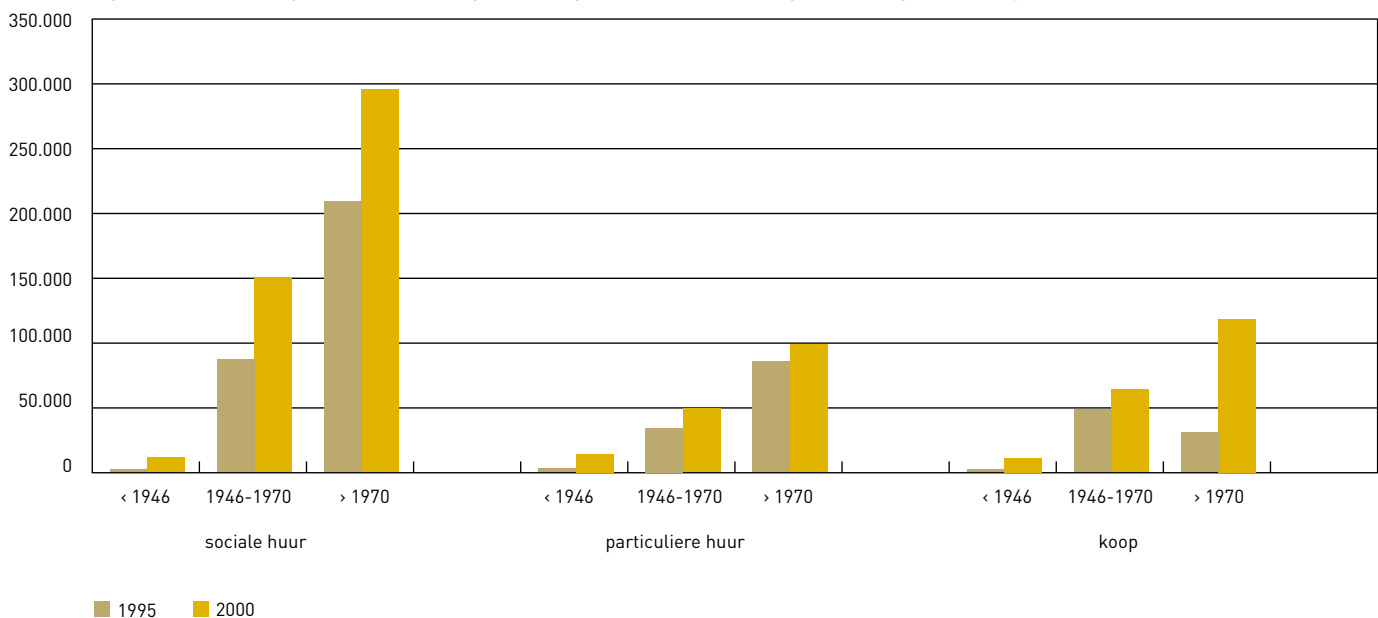
Liften zien we vooral in de sociale huurwoningen en in de koopwoningen gebouwd na 1970. In beide gevallen stijgt in vijf jaar het aantal woningen met lift met circa 87.000. Het grootste deel van deze toename is toe te schrijven aan nieuwbouw. Een klein deel verklaart zich door het naderhand aanbrengen van een lift bij bestaande woningen. De corporaties hebben relatief veel liften aangebracht in hun vroeg naoorlogse woningbezit. Daar krijgen meer dan 63.000 bestaande meergezinswoningen in vijf jaar tijd de beschikking over een lift. De particuliere huursector heeft relatief weinig nieuwe liften toegevoegd.

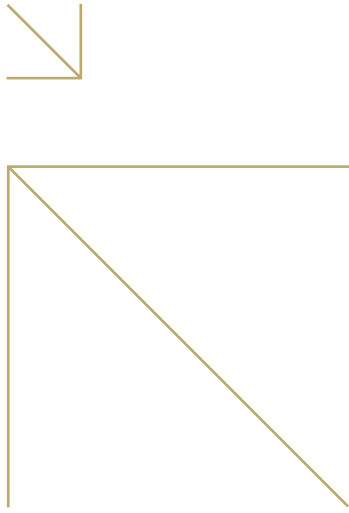
De vooroorlogse meergezinswoningen beschikken nog altijd nauwelijks over een lift. De opmerking is daarbij op zijn plaats dat de meeste vooroorlogse meergezinswoningen gebouwd zijn in maximaal drie tot vier lagen. Bovendien liggen deze woningen nogal eens boven een winkel of bedrijfspand. In deze gevallen is het moeilijker om een lift aan te brengen.

Vraag en aanbod vergeleken

De voorraad met intern en extern toegankelijke woningen kan globaal op (hun functionele) waarde worden geschat door het woningaantal af te zetten tegen het aantal 55-plus huishoudens dat deze woningen bewoont (zie figuur 3.12). Er is voor gekozen om 55-plus als definitie voor 'senioren' te hanteren. Natuurlijk is het niet zo dat iedere 55-plusser behoefte heeft aan een traploos te bereiken woning en aan alle primaire vertrekken op één verdieping. Ook zullen niet alle woningen die geschikt zijn voor minder valide senioren daadwerkelijk door hen worden bewoond. Bij huur en koop van woningen is de toegankelijkheid immers nooit het enige punt waar men op let. Bovendien zijn er ook onder de jongere leeftijdsgroepen mensen met een lichamelijke handicap, die om die reden in een toegankelijke woning

Figuur 3.11 Ontwikkeling aantal liften in meergezinswoningen in de voorraad naar eigendoms categorie en bouwjaarklasse (bron: KWR)





wonen. Toch geeft het aantal 55-plus huishoudens wel een goede indicatie in hoeverre de woningvoorraad huisvesting kan bieden aan mensen die nu of binnen een aantal jaren behoefte hebben aan een volledig toegankelijke woning.

De bijna 1,5 miljoen toegankelijke woningen zouden aan 61% van alle 55-plus huishoudens toegankelijke huisvesting kunnen bieden. Momenteel worden 35% van de toegankelijke woningen daadwerkelijk door 55-plus huishoudens bewoond.

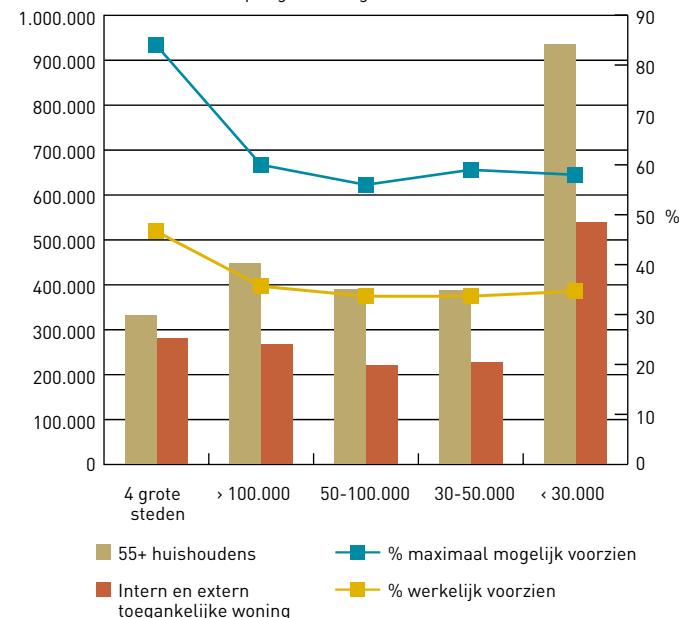
De grotere steden – en dan bij uitstek de grote vier – hebben verhoudingsgewijs het grootste aantal voor senioren toegankelijke woningen. Dat is niet verrassend, omdat in de grote steden het aandeel meergezinswoningen en sociale huurwoningen het hoogst is (zie hoofdstuk 2). In de kleinere gemeenten heeft de nadruk altijd meer gelegen op eengezinswoningen. Die hebben dus verhoudingsgewijs minder voor senioren toegankelijke woningen.

Juist bij eengezinswoningen, die in de meeste gevallen uit meerdere verdiepingen bestaan, ligt de grootste opgave om de woningvoorraad geschikt te maken voor ouderen en gehandicapten.

Het aanbrengen van een traplift kan een oplossing zijn voor het verbeteren van de toegankelijkheid.

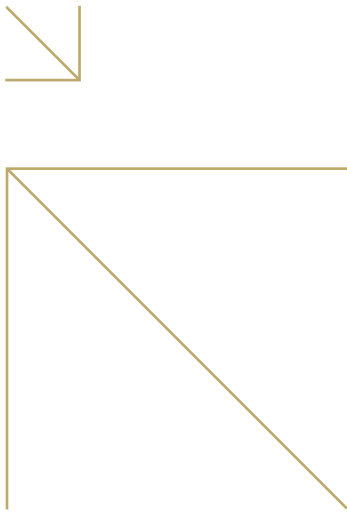


Figuur 3.12 Aantal toegankelijke woningen in de voorraad versus het aantal 55+ huishoudens per gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



Meer informatie over toegankelijkheid...

De KWR biedt aanknopingspunten om woningen ook te beoordelen op de toegankelijkheidscriteria die vallen onder het Opplustabel of de eisen die nu binnen het WoonKeur gelden volgens het inmiddels opgeheven Seniorenlabel. Het gaat voor deze basisrapportage te ver om deze conclusies hier te behandelen. In de KWR-rapportage 'Kwaliteit voor Doelgroepen' is toegankelijkheid gedetailleerder uitgewerkt.



3.5 Wat vinden de bewoners ervan?

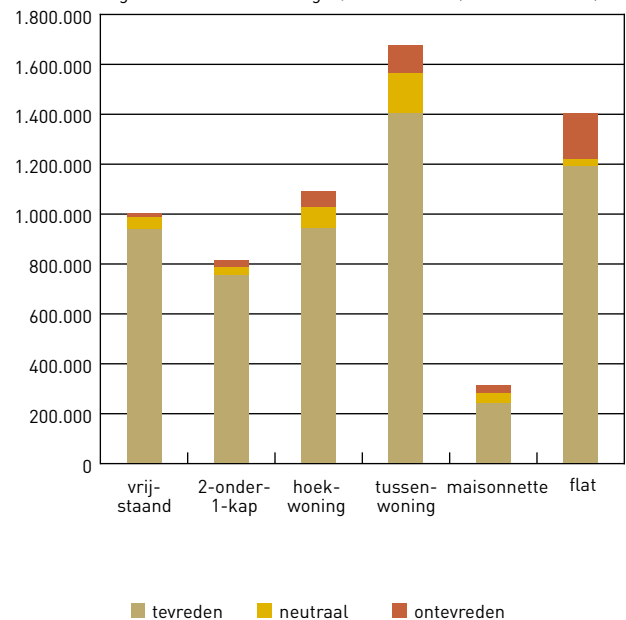
Paragraaf 2.6 in het vorige hoofdstuk gaat in op de (grote) tevredenheid van veel bewoners met hun eigen woning. In deze paragraaf borduren we daarop voort in het licht van de in dit hoofdstuk getrokken conclusies (zie figuur 3.13).

De tevredenheid is het grootst onder de bewoners van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Zonder meer belangrijke bepalende factoren daarvoor zijn de waardering van de ruimte in en om de woning. Alhoewel diverse ontevreden bewoners van deze woningtypen ook hebben aangegeven dat de woning juist te groot is. Het zal dan waarschijnlijk gaan om huishoudens waar de kinderen het huis uit zijn of om huishoudens waar de gezinssamenstelling door scheiding of overlijden is gewijzigd.

Ontevreden over de vrijstaande woning is slechts 2% van diens bewoners. Daarbij gaat het meestal niet om de woninggrootte maar om andere redenen.

De grootste ontevredenheid is er bij de bewoners van flats (circa 11%) en maisonnettes (circa 10%). Dit wordt vooral verklaard door de woninggrootte. Van de ontevreden flat- en maisonnettebewoners vindt respectievelijk 70% en bijna 90% de woning te klein. Een aantal huurders wil graag een woning kopen. De bewoners van meergezinswoningen hebben nauwelijks andere kritiekpunten.

Figuur 3.13 Tevredenheid van bewoners over hun woning per woningtype, uitgedrukt in aantal woningen/huishoudens (bron: KWR 2000)



4. Bouwtechnische kwaliteit

In dit hoofdstuk :

- 4.1 Ontwikkeling bouwtechnische herstelkosten
- 4.2 Relatieve herstelkosten als correctie op ongelijke uitgangspositie
- 4.3 Ontwikkelingen herstelkosten naar type gemeente
- 4.4 Bouwtechnische verbeteringen versus tevredenheid bewoners

4.1 Ontwikkeling bouwtechnische herstelkosten

Eén van de belangrijkste onderdelen van de KWR is de bouwtechnische opname van woningen. Op basis daarvan wordt de onderhoudstoestand van de Nederlandse woningvoorraad bepaald. De onderhoudstoestand laat zich het best uitdrukken in termen van herstelkosten. De herstelkosten per woning omvatten de som van de te maken kosten per bouwdeel voor het herstellen van geconstateerde gebreken daaraan⁵. In de KWR zijn de kosten voor een eventueel funderingsherstel niet meegerekend.

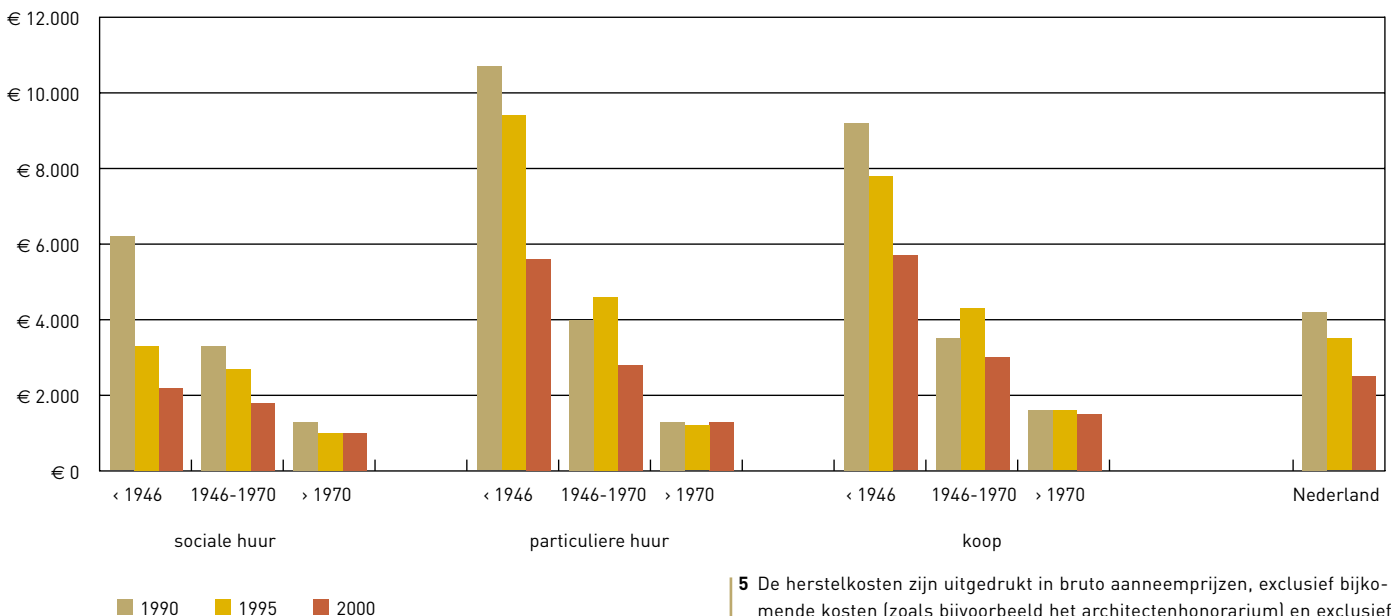
Sterke verbeteringen onderhoudstoestand vooroorlogse huurwoningen

De gemiddelde herstelkosten voor de gehele Nederlandse woningvoorraad zijn tussen 1990 en 2000 met 40% gedaald van € 4.200 naar € 2.500 per woning. De herstelkosten zijn in die tien jaar vooral sterk afgenomen in het vooroorlogse deel van de woningvoorraad en dan met name in de sociale én particuliere huurwoningen. Bij de woningen gebouwd na 1970 zien we die afname van herstelkosten per woning niet, omdat daaraan minder te verbeteren valt, getuige de relatief lage gemiddelde herstelkosten hiervan, te weten € 1.000 tot € 1.500.

De sociale huurvoorraad heeft in 2000 de gemiddeld laagste herstelkosten per woning. Deze bedragen niet meer dan € 2.200. De particuliere huur- en koopwoningen in met name de vooroorlogse voorraad hebben – ondanks de enorme afname van de herstelkosten – de gemiddeld hoogste herstelkosten per woning, namelijk € 5.600 tot € 5.700.

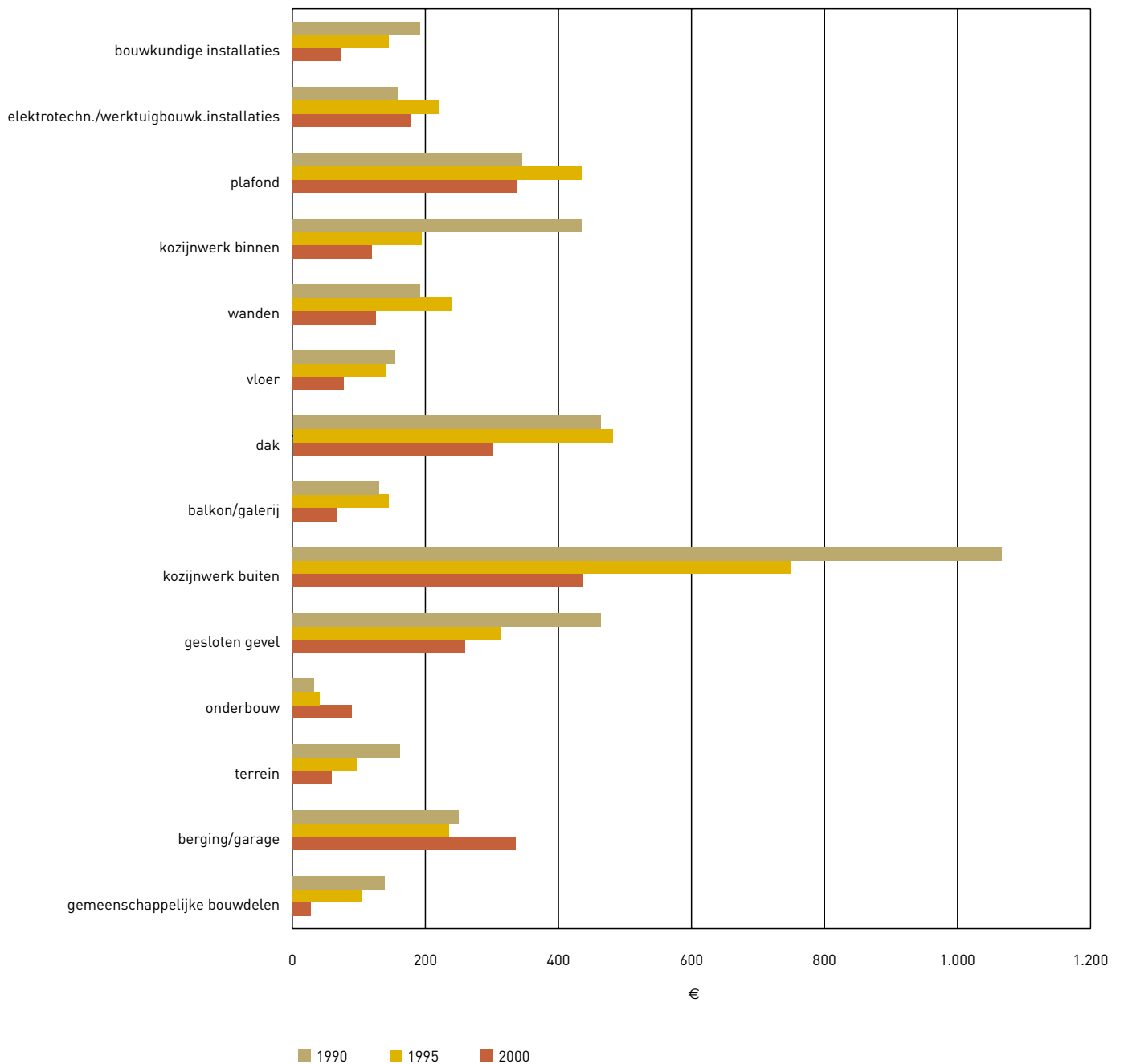
De vroeg naoorlogse particuliere huurwoningen en de koopwoningen liggen met € 2.800 - € 3.000 per woning iets boven het landelijk gemiddelde van € 2.500. Daarbij blijkt dat de koopwoningen in deze deelvoorraad voor het eerst zelfs iets hogere

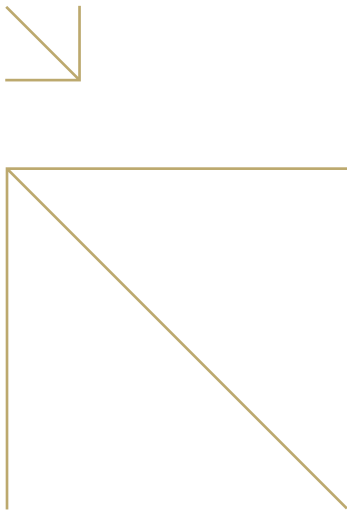
Figuur 4.1 Ontwikkeling van gemiddelde herstelkosten per woning in de voorraad naar eigendoms categorie en bouwjaarklasse, prijspeil 2000 (bron: KWR)



⁵ De herstelkosten zijn uitgedrukt in bruto aanneemprijzen, exclusief bijkomende kosten (zoals bijvoorbeeld het architectenhonorarium) en exclusief BTW. Het daarbij geldende prijspeil is feitelijk juli 1999; dit wordt verder in deze rapportage aangeduid als prijspeil 'KWR 2000'.

Figuur 4.2 Ontwikkeling van gemiddelde herstelkosten per woning in de voorraad naar bouwdeel, prijspeil 2000 (bron: KWR 2000).





herstelkosten hebben dan de particuliere huurwoningen. Als we naar de herstelkosten per bouwdeel kijken, dan blijkt dat de buitenkozijnen de meeste herstelkosten met zich meebrengen. Dit ondanks de sterke afname van die kosten tussen 1990 en 2000. Er is in 2000 per woning gemiddeld € 450 nodig om de buitenkozijnen te herstellen. In 1990 gaat het nog om meer dan € 1.000 (geïndexeerd op prijspeil KWR 2000). Ook plafonds, daken, bergingen en garages kennen relatief hoge herstelkosten. Ze bedragen ieder gemiddeld meer dan € 300 per woning. Daarbij moet worden opgemerkt dat de herstelkosten van daken sterk zijn verminderd, terwijl die van plafonds nauwelijks zijn afgenomen in tien jaar tijd. De herstelkosten aan bergingen en garages zijn in die periode zelfs sterk toegenomen.

Herstelkostenvolume met bijna 8 miljard euro gedaald

Door de enorme verbetering van de onderhoudstoestand van de woningvoorraad is het totale herstelkostenvolume met een derde gedaald van 24,3 miljard in 1990 naar 16,4 miljard euro in 2000. De koopwoningen hebben in 2000 verreweg het hoogste herstelkostenvolume, ruim drie keer zo veel als zowel de sociale huurwoningen als de particuliere huurwoningen.

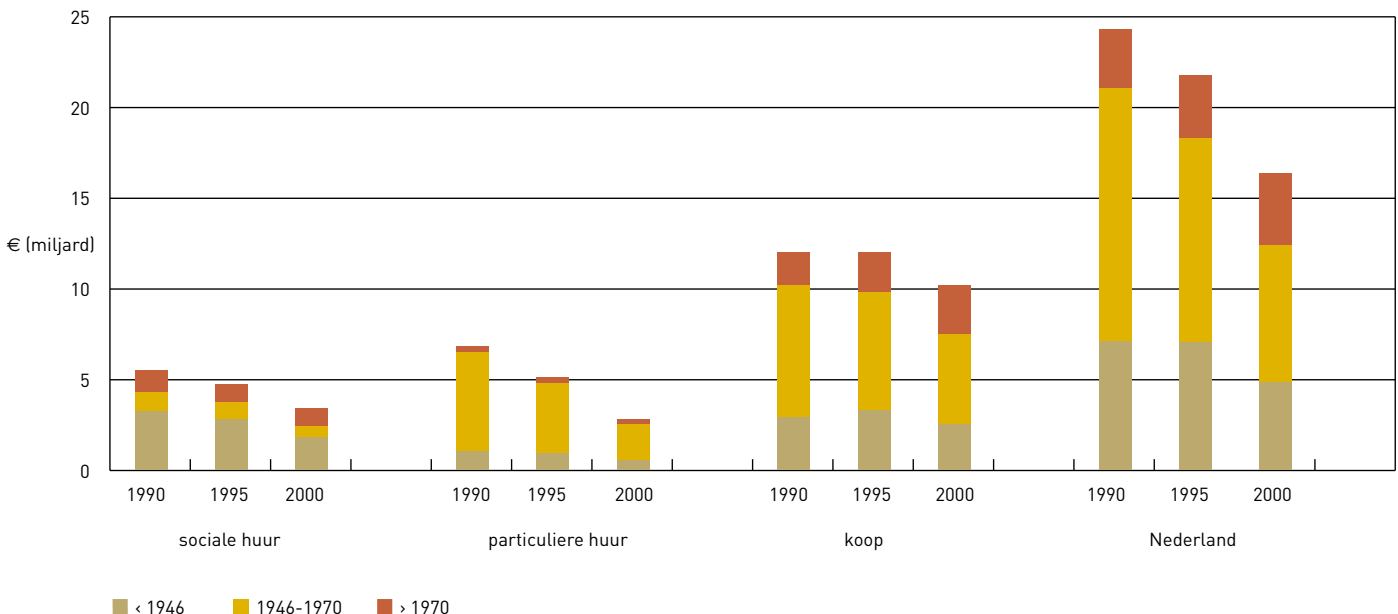
Particuliere huurwoningen sterkst verbeterd in kwaliteit

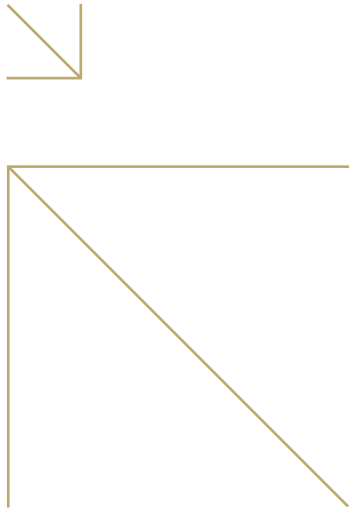
De grootste daling van de herstelkosten heeft plaatsgevonden in de particuliere huurvoorraad. In tien jaar tijd dalen deze kosten van 6,8 miljard naar 2,8 miljard euro. Vooral de vooroorlogse particuliere huurwoningen laten een sterke herstelkostendaling zien.

Het herstelkostenvolume van de sociale huursector is in een periode van tien jaar gedaald van 5,5 miljard naar 3,4 miljard euro. Aan die sterke daling dragen vooral de vroeg naoorlogse sociale huurwoningen bij. Deze woningen vertonen weliswaar een minder sterke daling van de gemiddelde herstelkosten per woning dan bij de vooroorlogse huurwoningen, maar overtreffen deze laatste categorie woningen in absoluut aantal. De corporaties blijken meer vroeg naoorlogse woningen te hebben aangepakt dan vooroorlogse woningen (vergelijk hiervoor de figuren 4.3 en 4.1).

Het herstelkostenvolume van koopwoningen tot slot is van 12,0 miljard gedaald naar 10,2 miljard euro. Bij de vooroorlogse woningen is die daling het grootst. Daarvan bleek al dat de gemiddelde herstelkosten het sterkst waren verminderd. De enige deelvoorraad met een gestegen herstelkostenvolume (plus 0,9 miljard) betreft de koopwoningen gebouwd na 1970.

Figuur 4.3 Ontwikkeling van het herstelkostenvolume van de woningen in de voorraad naar eigendoms categorie en bouwjaarklasse in miljarden euro's (bron: KWR)





Hoog herstellkostenvolume bij buitenkozijnen, daken, plafonds, garages en bergingen

De 16,4 miljard euro aan herstellkosten in 2000 is voor bijna tweederde deel (bijna 11 miljard euro) toe te schrijven aan het benodigd herstel aan buitenkozijnen, daken, gevels, plafonds, garages en bergingen. Buitenkozijnen spannen met bijna 3 miljard de kroon. De daken, plafonds, garages en bergingen nemen ieder circa 2 miljard euro voor hun rekening en de (gesloten) gevels hebben een herstellkostenvolume van circa 1,5 miljard euro. De overige 5,5 miljard euro is gelijkmatig verdeeld over de overige bouwdeelen, waarbij het herstellkostenvolume varieert van 0,5 tot maximaal 1 miljard euro.

4.2 Relatieve herstellkosten als correctie op ongelijke uitgangspositie

De gemiddelde herstellkosten per woning worden beïnvloed door de grootte van de woning. Immers: hoe groter de woning, des te meer volume en dus ook een grotere kans op hogere herstellkosten. Om een beter inzicht te krijgen in de kwaliteitsontwikkeling tussen 1990 en 2000 worden in deze paragraaf de verschillen in uitgangspositie opgegeven door uit te gaan van 'relatieve herstellkosten'.

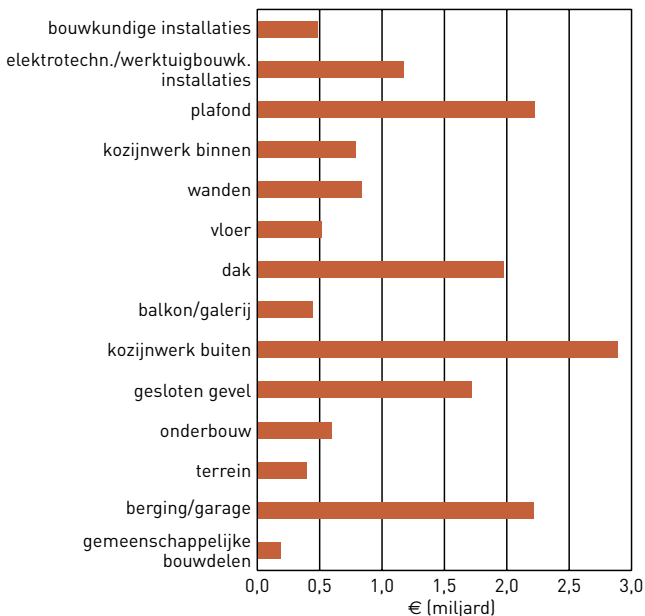
Relatieve herstellkosten: een uitleg

De relatieve herstellkosten van een woning worden uitgedrukt in een percentage van de nieuwbouwwaarde van de woning. De nieuwbouwwaarde is gelijk aan de kosten die moeten worden gemaakt om de woning te herbouwen. Grondkosten blijven daarbij buiten beschouwing, evenals de regionale prijsverschillen.

In de KWR worden de relatieve herstellkosten al jarenlang gebruikt om de kwaliteit van de voorraad in kwaliteitsklassen in te delen. Het gaat om de volgende indeling:

Kwaliteit	Relatieve herstellkosten bedragen...
'uitstekend'	minder dan 1%
'goed'	1 – 10%
'matig'	10 – 20%
'slecht'	20% of meer

Figuur 4.4 Herstellkostenvolume woningvoorraad per bouwdeel in miljarden euro's (bron: KWR 2000)

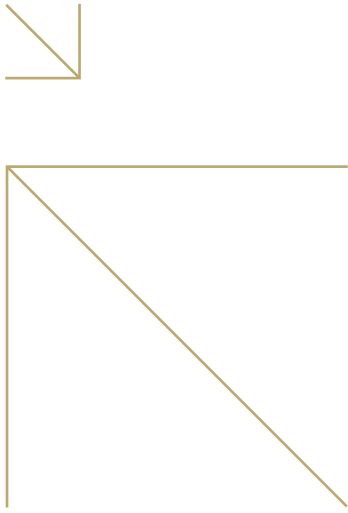


Op weg naar een 'uitstekende' woningvoorraad

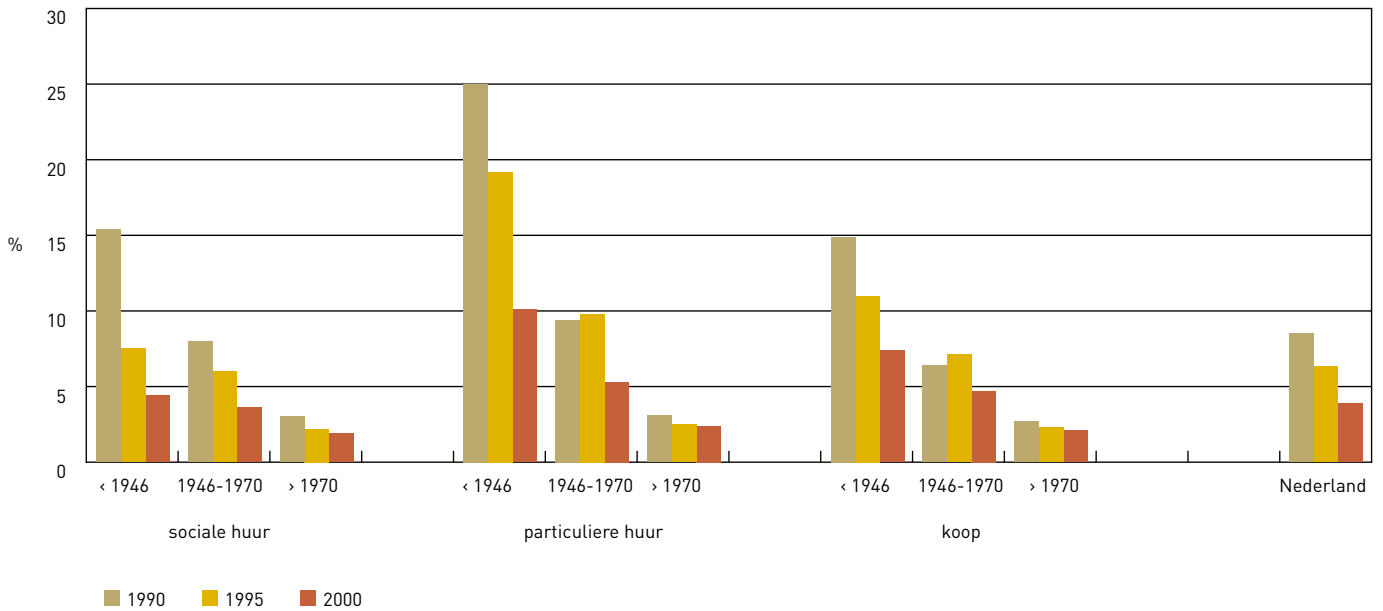
De relatieve herstellkosten van de woningvoorraad zijn in tien jaar tijd gedaald van gemiddeld 8,5% naar 3,9%. Dit betekent dat er steeds minder 'matige' en 'slechte' woningen en steeds meer 'goede' en 'uitstekende' woningen zijn.

In 1990 is het met de vooroorlogse woningen matig gesteld; dat blijkt ook in 2000 nog het geval met relatieve herstellkosten van 10,1%. De vroeg naoorlogse particuliere huurwoningen hebben in 1990 gemiddelde relatieve herstellkosten van 25%. In 2000 verdienen deze woningen en de overige deelvoorraden het predikaat 'goed'. De relatieve herstellkosten zijn in de meeste deelvoorraden nauwelijks meer hoger dan 5%. De laagste relatieve herstellkosten komen voor in de sociale huurwoningen en koopwoningen die gebouwd zijn na 1970.

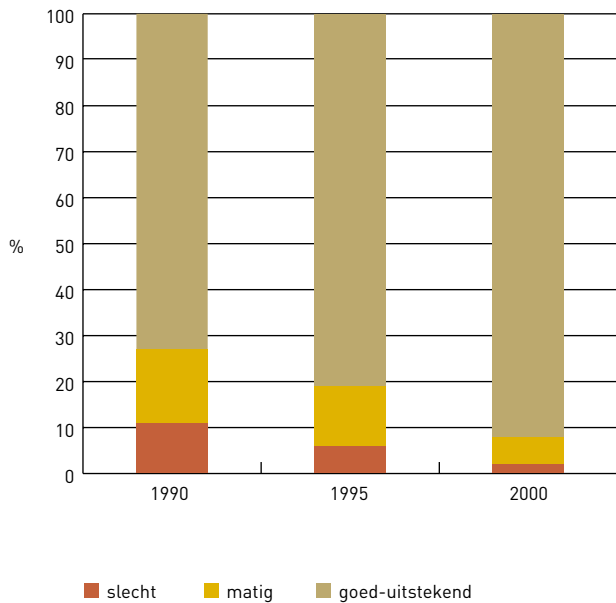
Figuur 4.7 zoomt in op de 'matige' en 'slechte' woningen binnen de woningvoorraad anno 2000. Het gaat om circa 115.000 'slechte' woningen en circa 411.000 'matige' woningen. Zij maken samen circa 8% uit van de woningvoorraad. De 'slechte' woningen worden vooral aangetroffen bij de vooroorlogse koopwoningen en vooroorlogse particuliere huurwoningen (81.000).



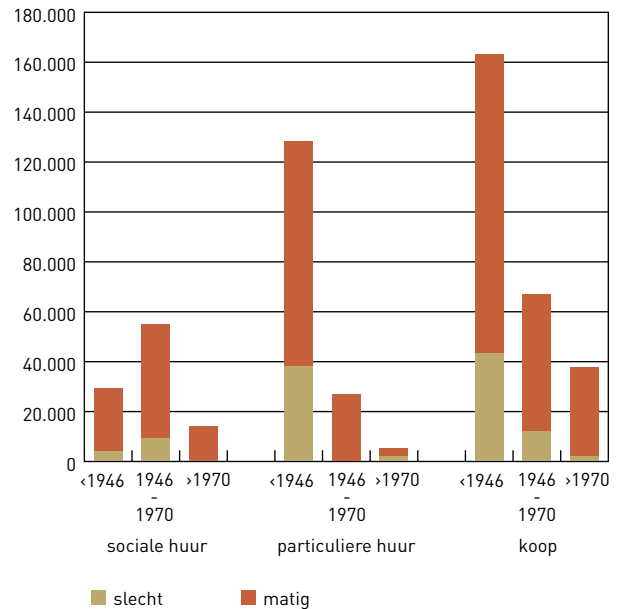
Figuur 4.5 Ontwikkeling van de gemiddelde relatieve herstelkosten per woning in de voorraad naar eigendoms categorie en bouwjaar klasse (bron: KWR)

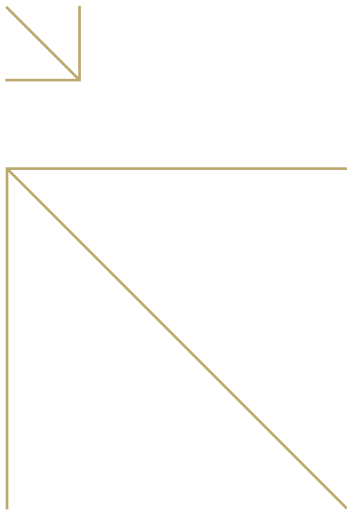


Figuur 4.6 Ontwikkeling van de verdeling van de woningvoorraad naar kwaliteitsklasse (bron: KWR)



Figuur 4.7 Aantal 'matige' en 'slechte' woningen naar eigendoms categorie en bouwjaar klasse (bron: KWR 2000)





'Matige' woningen zijn vooral koopwoningen. Het blijkt tot slot dat bij de sociale huurwoningen de meeste bouwtechnisch slechte woningen worden aangetroffen in de vroeg naoorlogse voorraad en dus niet in de vooroorlogse voorraad. Daarbij moet worden aangetekend dat het absolute aantal vroeg naoorlogse sociale huurwoningen groter is dan de vooroorlogse.

4.3 Ontwikkelingen herstelkosten naar type gemeente

Voorraad grote steden goed onderhouden

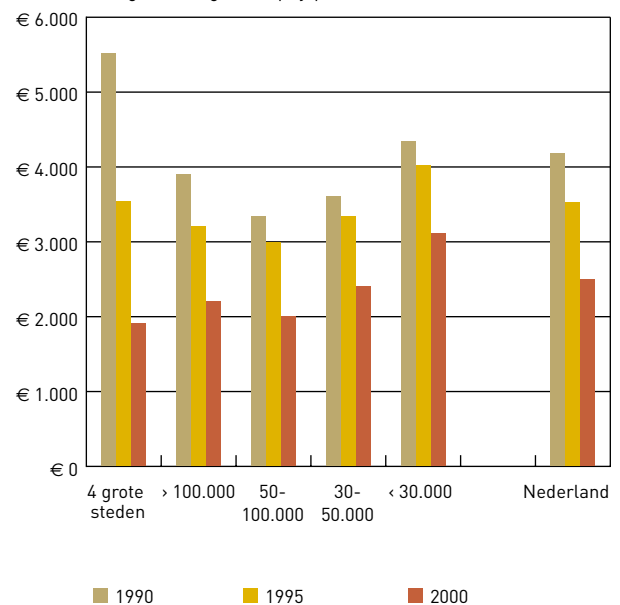
De vier grote steden kenden lange tijd de hoogste herstelkosten per woning. In 1990 ging het daar nog om gemiddeld ruim € 5.500 per woning (prijspeil KWR 2000). Dat was aanzienlijk meer dan de herstelkosten in de rest van Nederland. Die achterstand op met name de kleinere gemeenten is echter al in 1995 ingehaald, dankzij de intensieve stadsvernieuingsaanpak in de vier grote steden.⁶ In 2000 zijn de herstelkosten in de vier grote steden zelfs het laagste van het land.

In de kleinste gemeenten zijn de herstelkosten het minst gedaald. Hier treffen we in 2000 woningen aan met de gemiddeld hoogste herstelkosten van € 3.100 per woning. Dat is meer dan € 500 hoger dan het landelijk gemiddelde.

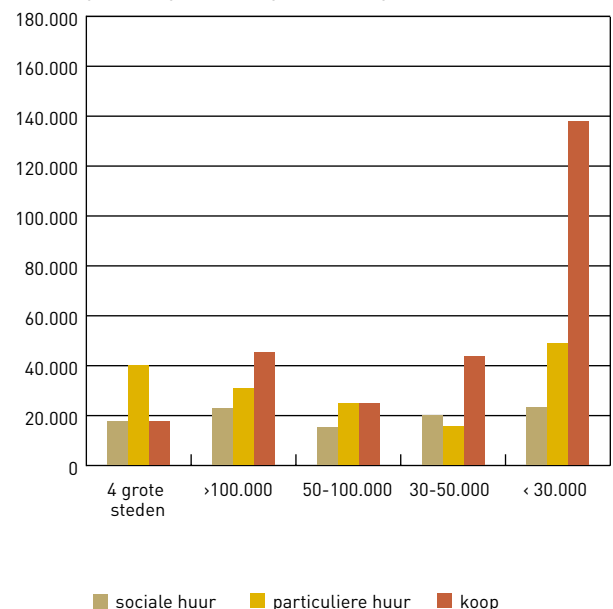
Bij de conclusie dat de gemiddelde herstelkosten in de grotere steden (tot 100.000 inwoners) inmiddels lager zijn dan de kleinere gemeenten, moet men zich realiseren dat de grootte van de woning een grote invloed heeft op de herstelkosten. Die hogere herstelkosten in de kleinere gemeenten zouden verklaard kunnen worden door het feit dat in de kleinere gemeenten gemiddeld grotere woningen staan. Als we echter naar de ontwikkeling van de 'relatieve herstelkosten' kijken - waarmee deze ongelijke uitgangspositie wordt gecorrigeerd -, dan blijkt dit niet het geval te zijn. In 2000 zijn ook de relatieve herstelkosten in de grotere steden gemiddeld lager dan in de rest van het land. In de kleinste gemeenten (tot 30.000 inwoners) zijn de relatieve herstelkosten met een gemiddelde van 4,6 verreweg het hoogst.

Tot slot zijn de sterke verschillen tussen de gemeenten ook zichtbaar als we het herstelkostenvolume in absolute zin bekijken.

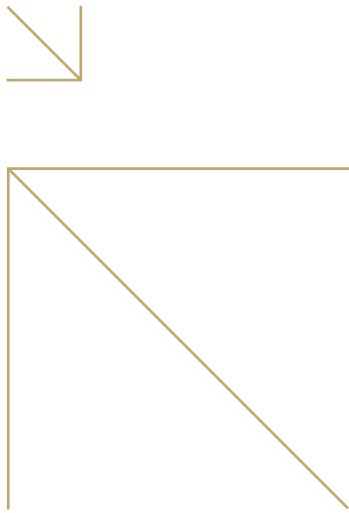
Figuur 4.8 Ontwikkeling gemiddelde herstelkosten per woning in de voorraad naar gemeentegrootte, prijspeil 2000 (bron: KWR)



Figuur 4.9 Aantal matige en slechte woningen in de voorraad naar gemeentegrootte en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



⁶ In de VROM-rapportage 'Stadsvernieuwing gemeten' zijn de effecten van stadsvernieuwing nauwkeurig geanalyseerd op basis van herstelkosten. Deze rapportage is verkrijgbaar bij het ministerie van VROM onder vermelding van het publicatienummer 020565/09-02 23317/212



Tabel 4.1 Herstelkostenvolume voorraad en gemiddelde relatieve herstelkosten per woning – naar gemeentegrootte (bron: KWR)

	Herstelkostenvolume (in miljarden euro's)			Gemiddelde relatieve herstelkosten per woning		
	1990	1995	2000	1990	1995	2000
4 grote steden >100.000	4,8	3,3	1,9	12,5%	7,1%	3,4%
50-100.000	3,4	3,0	2,7	8,2%	5,8%	3,7%
30-50.000	3,3	3,2	2,0	7,0%	5,5%	3,3%
< 30.000	2,8	3,2	2,4	7,3%	5,8%	3,8%
	10,0	9,2	7,3	8,2%	6,7%	4,6%
Nederland	24,3	21,9	16,4	8,5%	6,3%	3,9%

ken. De kleinere gemeenten hebben immers niet alleen grotere woningen, maar ook méér woningen. Dit betekent dat in 2000 45% van het totale herstelkostenvolume (7,3 miljard euro) binnen de kleinste gemeenten valt. De overige 55% is gelijkmatig verdeeld over de andere typen gemeenten.

Resterende onderhoudsachterstand in twee deelvoorraden

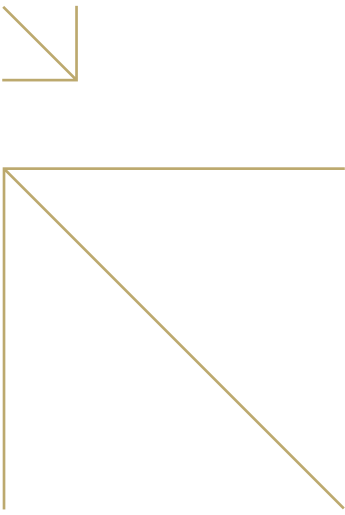
Uit de opgetreden verbetering van de onderhoudstoestand van de woningvoorraad mag niet zonder meer worden afgeleid dat alle woningtypen op voldoende bouwtechnisch niveau zijn gekomen. De stadsvernieuwingsoperatie heeft de grote achterstanden in met name de vooroorlogse voorraad van de grote steden weliswaar vergaand opgelost. Toch vragen ook in 2000 nog twee deelvoorraden om speciale aandacht. Het gaat ten eerste om de vooroorlogse particuliere huurvoorraad in met name de grotere steden en ten tweede om de vooroorlogse koopwoningen in de kleinere gemeenten. Daarbij is de opmerking op zijn plaats dat het in de kleinere gemeenten om veel meer woningen gaat dan het aantal particuliere huurwoningen met een achterstand in de grote steden.

4.4 Bouwtechnische verbeteringen versus tevredenheid bewoners

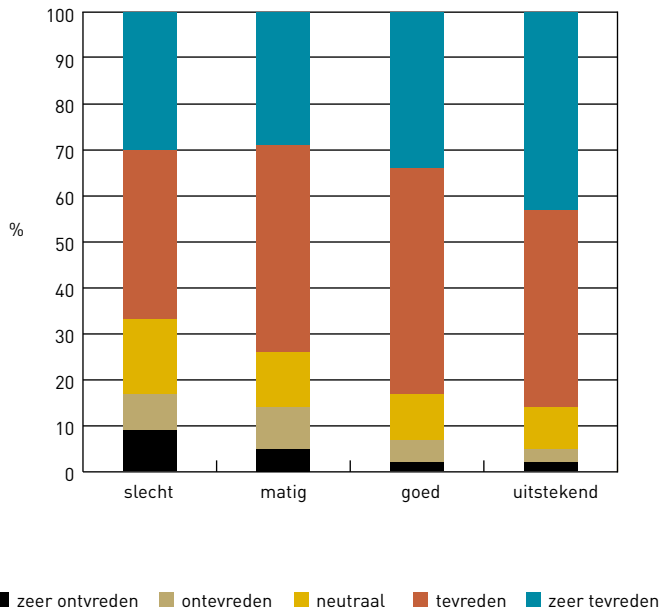
Gaat de geregistreerde goede bouwtechnische woningkwaliteit ook samen met een hoge bewonerstevredenheid over de onderhoudstoestand van hun woning? Figuur 4.10 illustreert de uitkomst van deze vraag.

Ook tevreden bewoners bij slechtere onderhoudstoestand

Figuur 4.10 maakt duidelijk dat in bouwtechnisch goede en uitstekende woningen meer tevreden bewoners wonen dan in bouwtechnisch slechte woningen. Toch zijn die verschillen maar gering, zeker ook omdat de tevredenheid over de onderhoudstoestand van de woning in zijn algemeenheid erg groot is. Gemiddeld heeft namelijk niet meer dan 15% van alle bewoners aangegeven 'ontevreden' of 'zeer ontevreden' te zijn over die onderhoudstoestand. Opvallend daarbij is dat bij de 'matige' en 'slechte' woningen toch nog meer dan 70% van de bewoners tevreden is. Daarbij zal zeker een rol spelen dat niet iedere bewoner beseft dat het om een problematische onderhoudsachterstand gaat. Ook zullen er bewoners zijn die weliswaar beseffen dat er sprake is van achterstallig onderhoud, maar die op grond van financiële overwegingen of leeftijd bewust hebben gekozen voor het uitstellen van groot onderhoud. Zij stellen zich daarom tevreden met de situatie.



Figuur 4.10 Bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad naar tevredenheid van bewoners daarover (bron: KWR 2000)



5. Energiebesparing in de woning

In dit hoofdstuk:

- 5.1 Isolatiegraad van woningen
- 5.2 Verwarmingssystemen en tapwatervoorzieningen
- 5.3 Energetische kwaliteit gewogen
- 5.4 Energieverbruik door bewoners

5.1 Isolatiegraad van woningen

In het KWR-onderzoek is energiebesparing al lange tijd een onderzoeksaspect. Dit thema heeft na de afspraken die in Kyoto zijn gemaakt een extra belang gekregen. Het heeft er namelijk toe geleid dat Nederland streeft naar een CO₂-reductie in de bestaande woningvoorraad van 10% in 2010 ten opzichte van 1990. Eén van de belangrijkste energiebesparende maatregelen is het isoleren van de schil van de woning. Tot de schil van de woning worden gerekend:

- begane grond vloer;
- gesloten gevel;
- beglazing;
- dak.

Voor elk van deze bouwdelen zijn meerdere isolatiemaatregelen mogelijk. Zo valt bij een gevel te denken aan isolatie aan de buitenzijde, in de spouw of aan de binnenzijde. Bij beglazing bestaan inmiddels diverse soorten dubbel glas.

Isolatiegraad met 10% gestegen

De isolatiegraad van de Nederlandse woningvoorraad is tussen 1995 en 2000 10% hoger geworden. Het sterkst toegenomen is de isolatiegraad van de beglazing en de dakisolatie, alhoewel de verschillen tussen de afzonderlijke bouwdelen niet erg groot zijn. De beglazing is in 2000 het bouwdeel met de hoogste isolatiegraad, namelijk 69%. De isolatiegraad van de begane grond vloer is met 34% nog altijd de laagste. Dat is begrijpelijk, als men bedenkt dat het naderhand aanbrengen van isolatie onder de vloer moeilijk is en bovendien de kosten-baten verhouding daarbij ongunstig is.

Woningen gebouwd na 1970 het best geïsoleerd

Isolatie-eisen voor de nieuwbouw worden al sinds 1965 (in de toenmalige (model)bouwverordening) gesteld. Deze eisen zijn

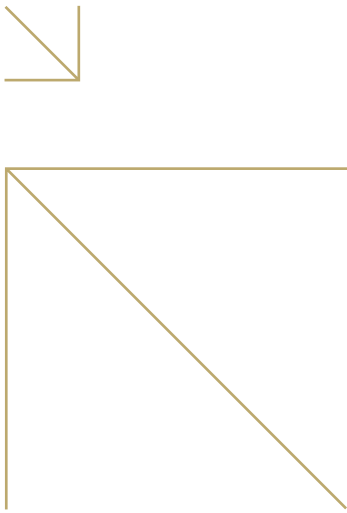
Isolatiegraad: een uitleg

De inspecteurs van de KWR hebben bij de woningopnames vastgesteld of en zo ja, hoe een woning is geïsoleerd. Zij beoordeelden per afzonderlijk bouwdeel in welke mate dat bouwdeel is geïsoleerd. Gedeeltelijke isolatie van bouwdelen komt bijvoorbeeld voor bij beglazing, waar bijvoorbeeld de woonkamer en keuken op de begane grond wél dubbel glas hebben, maar de slaapkamers op de verdieping niet. Ook kunnen bij een verbouwing een deel van de muren en het dak zijn geïsoleerd, terwijl elders in de woning nog de oude, ongeïsoleerde situatie bestaat. Om nu te bepalen of een bouwdeel geheel 'geïsoleerd' is, gaan we uit van de volgende definitie van een geïsoleerd bouwdeel:

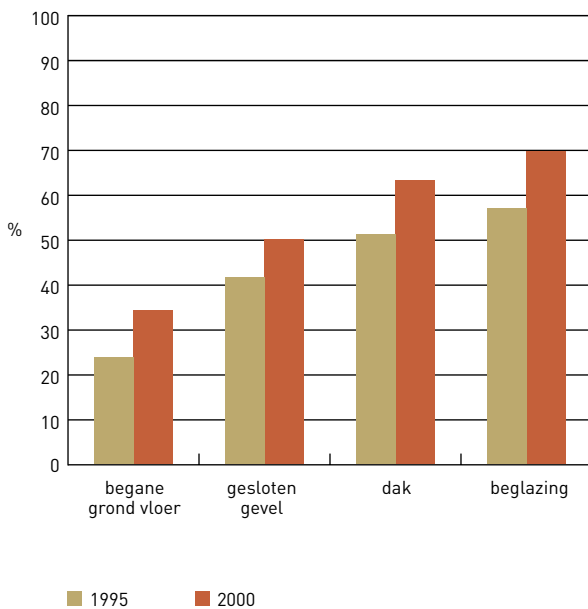
Een bouwdeel is geïsoleerd als meer dan 50% van het oppervlak van dat bouwdeel in een woning is voorzien van isolatie.

Voor de uitspraken van de isolatiegraad op landelijk en deelvoorraad niveau is bepaald welk deel van de woningvoorraad geïsoleerde bouwdelen heeft. De definitie van 'isolatiegraad' is als volgt:

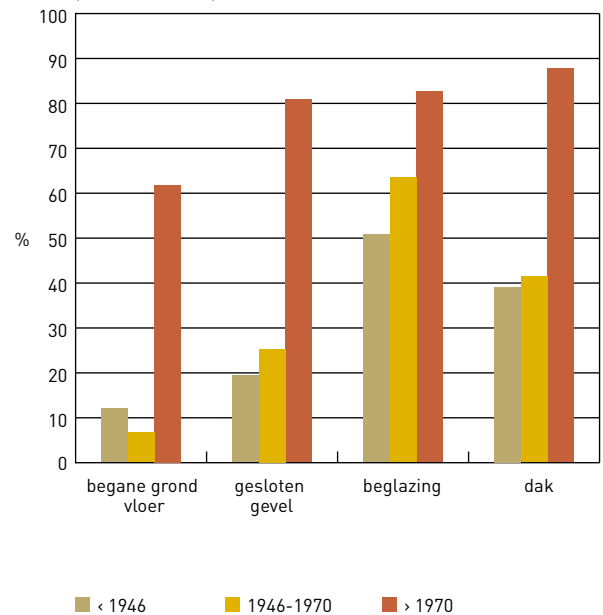
De isolatiegraad van een bouwdeel is het percentage woningen in de totale woningvoorraad met meer dan 50% geïsoleerd oppervlak voor dat betreffende bouwdeel.



Figuur 5.1 Ontwikkeling isolatiegraad van de voorraad naar bouwdeel (bron: KWR)



Figuur 5.2 Isolatiegraad van de voorraad naar bouwdeel en bouwjaarklasse (bron: KWR 2000)



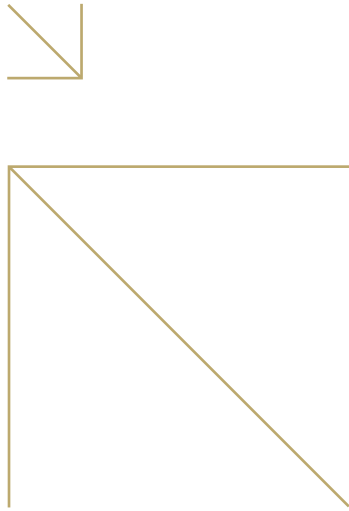
sinds die tijd bovendien regelmatig aangescherpt.⁷ De gevolgen van dit beleid zijn goed zichtbaar in de huidige woningvoorraad, want de woningen gebouwd na 1970 hebben een grote voor-sprong ten opzichte van de vooroorlogse en vroeg naoorlogse voorraad. Het naderhand aanbrengen van isolatie is bij het ene bouwdeel eenvoudiger en goedkoper dan bij het andere. Dat zien we terug in de figuur 5.2 waar de isolatiegraad van de beglazing weinig verschilt tussen de verschillende bouwjaar-lassen. Zo is voor dit bouwdeel de isolatiegraad van de woningvoorraad gebouwd na 1970 83%, terwijl dat bij de vroeg naoorlogse voorraad en vooroorlogse voorraad respectievelijk 63% en 51% is. Bij de overige bouwdeelen zijn de verschillen van de gemiddelde isolatiegraad per bouwjaar-klasse veel groter.

Particuliere huursector het slechtst geïsoleerd

Woningen uit de particuliere huursector hebben een duidelijk lagere isolatiegraad dan die uit de koop- en sociale huursector. De isolatiegraad is bij de particuliere huurwoningen voor de vier



⁷ Dakisolatie is sinds 1975 verplicht, gevelisolatie sinds 1979 en isolatie van de begane grond vloer sinds 1983



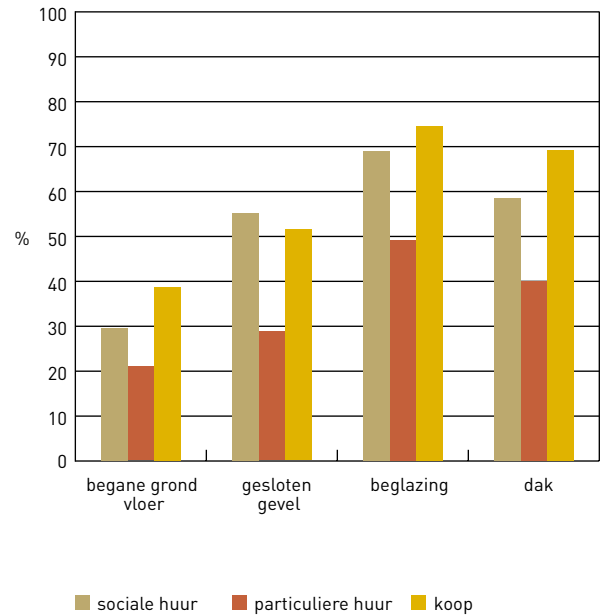
afzonderlijke bouwdelen gemiddeld 20 tot 30% lager dan bij de koopwoningen. De koopwoningen hebben de hoogste isolatiegraad.

In een afzonderlijke KWR-rapportage gewijd aan energiebesparing⁸ is een nadere analyse gemaakt van de ontwikkelingen in vijf jaar tijd. Daaruit blijkt dat de isolatiegraad tussen 1995 en 2000 het sterkst is toegenomen bij de koopwoningen. Deze hebben hun positie dus versterkt ten opzichte van de andere twee sectoren. Uitzondering is de isolatiegraad van de beglazing. Dubbele beglazing blijkt vooral bij particuliere huurwoningen relatief vaak te zijn aangebracht.

Woonkamers de meeste dubbele beglazing

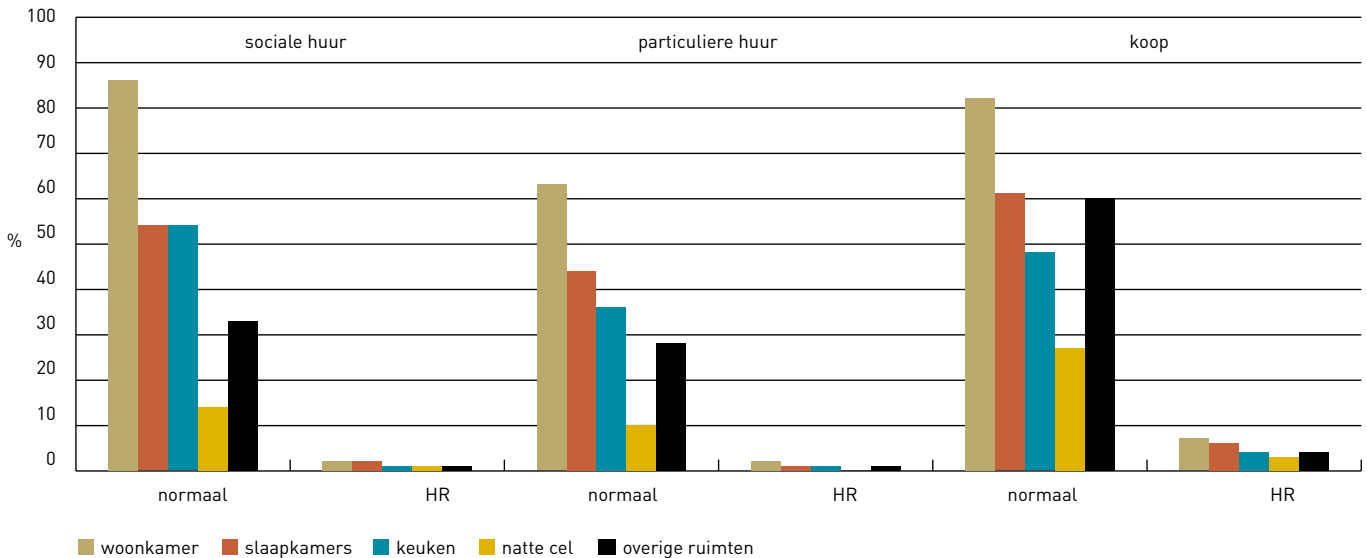
De isolatiegraad van beglazing varieert sterk per woonruimte in de woning. Dit komt omdat men per woonruimte kan beslissen om dubbele beglazing aan te brengen. Bij de andere bouwdelen, zoals de daken en de vloeren, is het veel lastiger – zo niet

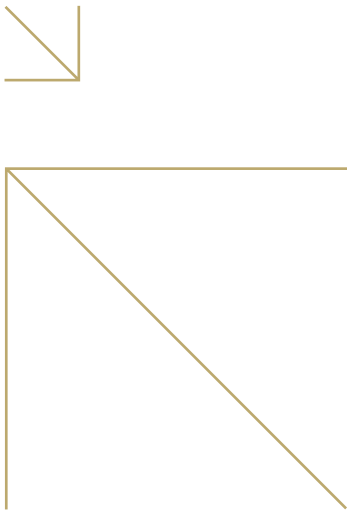
Figuur 5.3 Isolatiegraad voorraad – naar bouwdeel en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



⁸ Zie: 'Energiebesparende maatregelen in de woningvoorraad – KWR 2000 maakt balans op', december 2002. Deze rapportage is beschikbaar als VROM-publicatie onder vermelding van het distributienummer 23356/212

Figuur 5.4 Aandeel type dubbele beglazing in de voorraad per woonvertrek naar eigendoms categorie (bron: KWR 2000)





onmogelijk – om afzonderlijke ruimten te isoleren. Vooral woonkamers hebben dubbele beglazing. Bij matig te verwarmen ruimten, zoals slaapkamer, keuken en natte cel komt dubbele beglazing minder vaak voor. De isolatiegraad van alle woonkamers is gemiddeld 84%. Het percentage ligt bij de woonkamers in de sociale huurvoorraad zelfs iets hoger dan bij de woonkamers in de koopsector. De isolatiegraad van alle andere woonvertrekken is in de koopsector wel het hoogst.

HR-beglazing op nog maar kleine schaal toegepast

In de KWR 2000 is voor het eerst ook het type dubbele beglazing onderzocht. Daaruit blijkt dat het percentage HR-glas (hoog rendement) in de totale woningvoorraad in 2000 nog maar 7,2% bedraagt. HR-glas is vooral toegepast in koopwoningen. In de sociale en particuliere huursector is dit type beter isolerende dubbele beglazing nog maar mondjesmaat toegepast.

5.2 Verwarmingssystemen en tapwatervoorzieningen

Door het isoleren van de schil van de woning treedt er minder warmteverlies op en kan er energie worden bespaard. Maar ook de wijze waarop woningen worden verwarmd biedt aangrijpingspunten voor energiebesparing. Dit geldt ook voor de opwekking van warm water (de zogenaamde tapwatervoorzieningen).

Lokale, centrale en collectieve verwarming

Voor het verwarmen van een woning gaat het om drie soorten verwarmingssystemen: lokale verwarming, centrale verwarming en collectieve systemen.

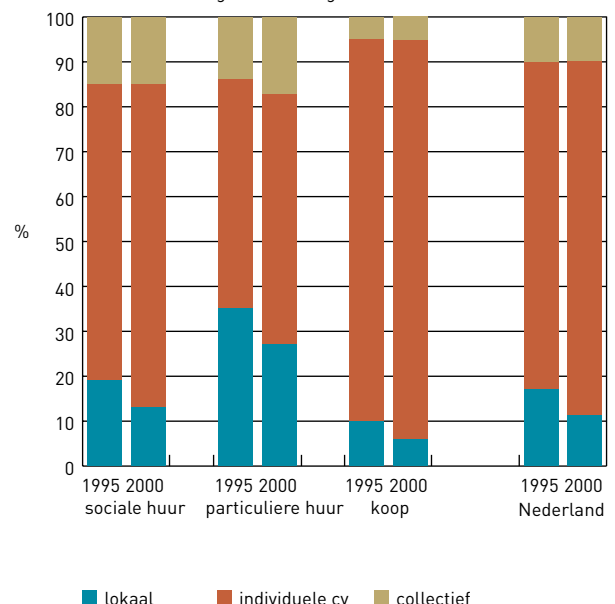
Bij lokale verwarming gaat het om individuele kachels en haarden die één of enkele vertrekken verwarmen. De kachels hebben over het algemeen een laag rendement.

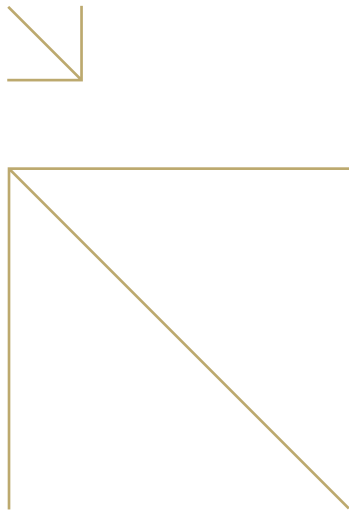
Bij centrale verwarming heeft de woning één ketel, waarop meerdere radiatoren zijn aangesloten die de afzonderlijke vertrekken verwarmen. Centrale verwarming kent een hoger comfort. Het rendement van het systeem is vooral afhankelijk van het type ketel.

Bij collectieve systemen ten slotte verwarmt een buiten de woningen gelegen verwarmingsbron een heel cluster woningen. Deze collectieve systemen variëren van eenvoudige centrale ketels bij blokverwarming tot meer geavanceerde systemen waar (industriële) restwarmte over grote afstanden van de bron naar de woningen wordt geleid. Elk van deze systemen heeft zo zijn eigen rendement.



Figuur 5.5 Ontwikkeling van de verdeling van verwarmingssystemen in de voorraad naar eigendoms categorie (bron: KWR)





Individuele cv-ketels vervangen lokale verwarming

De woningen worden vooral verwarmd door individuele CV-ketels. Hun aandeel neemt ook de laatste jaren nog steeds toe. In de periode 1995-2000 was de toename 6%. In 2000 heeft bijna 80% van alle woningen een individuele CV-ketel. De toename van het aandeel CV-ketels in de voorraad gaat nagenoeg geheel ten koste van de lokale verwarmingssystemen. Het aandeel woningen met een collectief verwarmingssysteem is tussen 1995 en 2000 nauwelijks veranderd (gemiddeld 10%).

Koopwoningen worden verreweg het meest met een CV-ketel verwarmd (90%). In de sociale huursector hebben inmiddels bijna drie van de vier woningen een CV-ketel. In de particuliere huursector is dat in 2000 slechts net iets meer dan de helft van de woningen. Deze woningen worden in meer dan 25% van de gevallen nog verwarmd met alleen lokale verwarming. Dit ondanks het afgenomen gebruik ervan met bijna 10%. Collectieve verwarmingssystemen treffen we vooral aan in meergezinswoningen van de sociale en particuliere huursector (gemiddeld 16%).

Nog steeds veel lokale verwarming in vooroorlogse woningen

In hoofdstuk 2 kwamen bij de samenstelling van de woningvoorraad de verschillen tussen gemeentecategorieën aan de orde. Zo is in de grotere steden het aandeel huurwoningen en meergezinswoningen relatief hoog en is de woningvoorraad gemiddeld ouder. In de kleinere gemeenten ligt het accent op eengezinswoningen in de koopsector. Deze verschillen zien ook terug in de verwarmingssystemen.

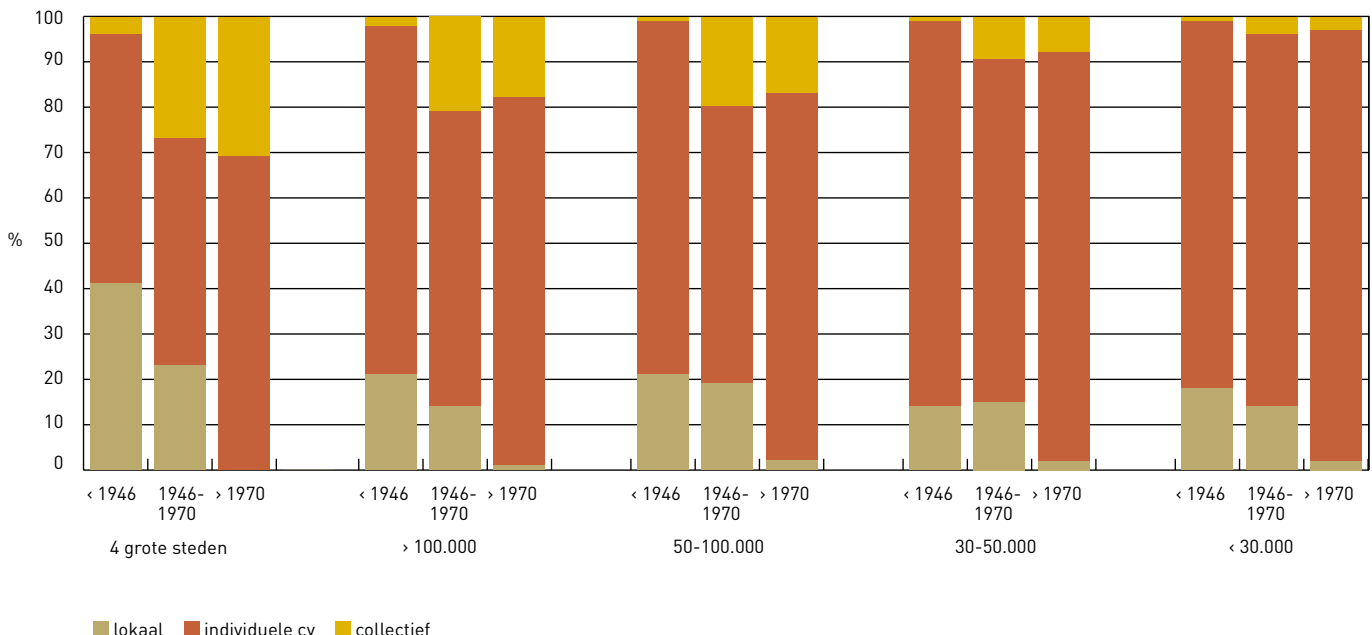
Woningen met alleen lokale verwarming vinden we met name in de vooroorlogse en vroeg naoorlogse woningvoorraad (tot 1970). In de vier grote steden is het aandeel van alleen lokaal verwarmde woningen hoger dan 30%.

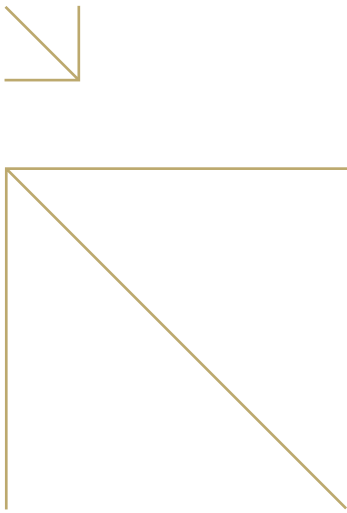
In de grotere steden is ook het aandeel van collectieve verwarmingssystemen het grootst. Woningen die gebouwd zijn na 1970 en eengezinswoningen hebben meestal een individuele CV-ketel.

Aantal HR-ketels verdubbeld

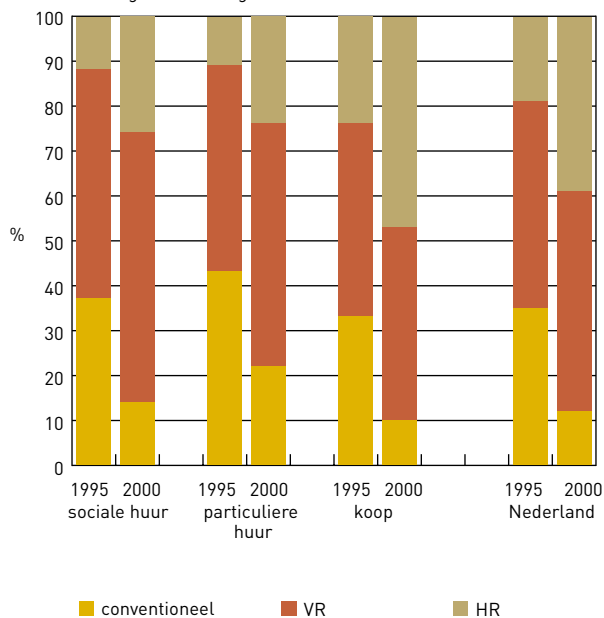
In woningen met centrale verwarming zijn tussen 1995 en 2000 veel ketels met een gewoon of conventioneel rendement (CR) vervangen door ketels met een verbeterd rendement (VR) of

Figuur 5.6 Verdeling van soort verwarming in de voorraad naar gemeentegrootte en bouwjaarklasse (bron: KWR 2000)





Figuur 5.7 Ontwikkeling van de verdeling van type CV-ketel in de voorraad naar eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



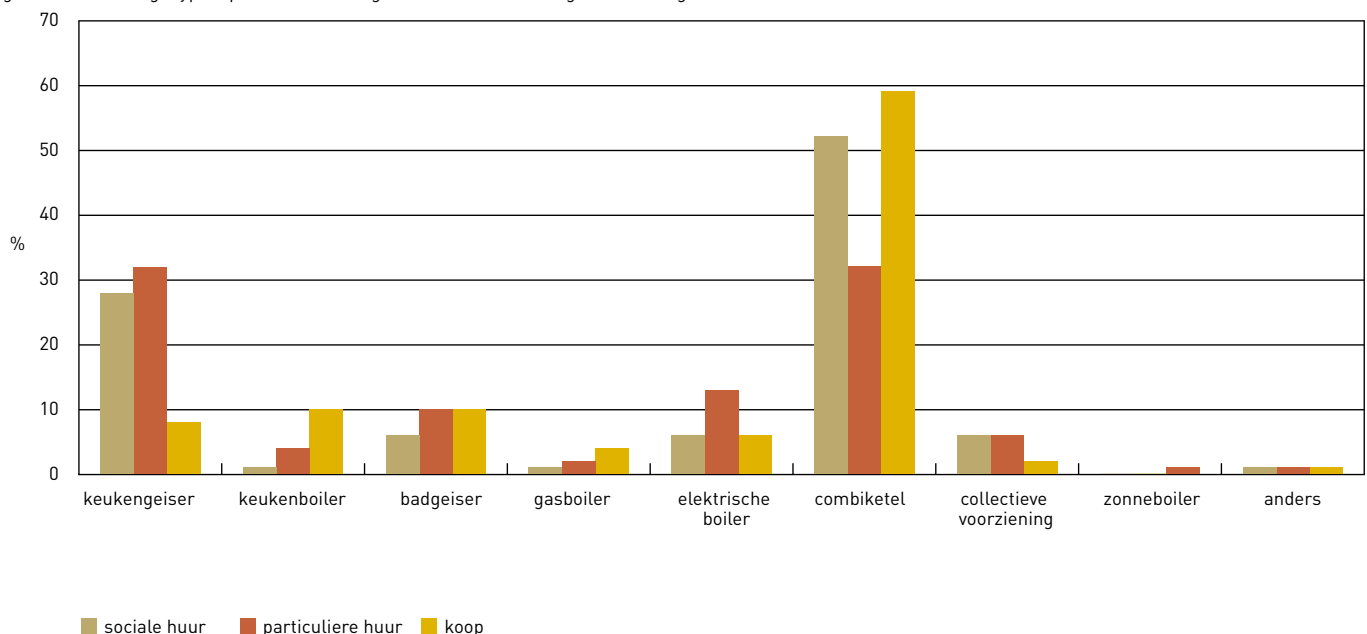
hoog rendement (HR). In 1995 had 35% van de ketels nog een conventioneel rendement; in 2000 is dat gedaald tot 12%. Deze conventionele ketels hebben vooral plaats gemaakt voor ketels met een verbeterd rendement. Het aandeel HR-ketels is daardoor in vijf jaar haast verdubbeld tot een aandeel van 40%.

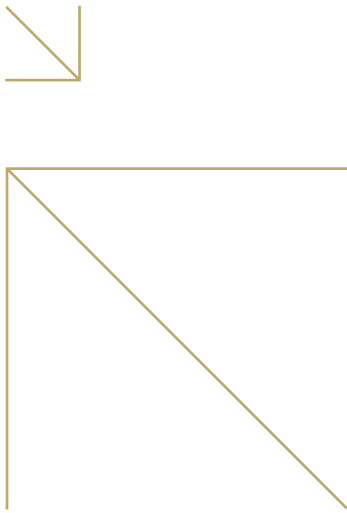
Deze positieve ontwikkeling is onder meer toe te schrijven aan de gerealiseerde nieuwbouw, waarbij de overheid het plaatsen van energiezuinige ketels heeft gestimuleerd. Maar de grootste invloed is zonder meer uitgegaan van het vervangen van de ketel in bestaande woningen. CV-ketels moeten na 15 tot 20 jaar vervangen worden, waarbij men – dankzij overheidsstimulering – massaal gekozen heeft voor ketels met een hoger rendement.

Sociale huursector kiest voor verbeterd rendement, koop voor hoog rendement

Bij het kiezen van een nieuwe CV-ketel is er een verschil tussen de koopsector en de huursector. In de sociale huursector, waar het aandeel CR-ketels met 23% is teruggelopen tot 12%, wordt vaker gekozen voor een VR-ketel dan voor een HR-ketel. Dat is ook zo in de particuliere huursector, waar het aandeel met CR-ketels in 2000 is gehalveerd tot 22%. In de koopsector, waar het

Figuur 5.8 Percentage type tapwatervoorziening in de voorraad naar eigendoms categorie (bron: KWR 2000)





aandeel CR-ketels met 23% is teruggelopen tot 10%, kiest men nagenoeg alleen voor HR-ketels.

Combi-ketels het meest toegepast

Warm water voor keuken en sanitair – de zogenaamde tapwaterverwarming – wordt opgewekt via een afzonderlijk systeem of in combinatie met de CV-ketel (combi-ketel). Er is een breed scala aan systemen voor de verwarming van het tapwater, waarbij de combi-ketels verreweg het meest worden toegepast. Deze ketels kunnen uit het oogpunt van energiebesparing interessant zijn, omdat het hogere rendement van de ketel ook doorwerkt bij het verwarmen van het tapwater. Overigens wordt pas bij de combi-ketels van de laatste jaren extra aandacht besteed aan het rendement van het tapwater.

Van de sociale huurwoningen en koopwoningen heeft meer dan de helft een combi-ketel. De particuliere huursector blijft op dit punt ver achter, waarbij slechts één op de drie woningen zo'n ketel heeft.

Bij de afzonderlijke tapwatervoorzieningen gaat het om keukengeisers, badgeisers en elektrische of gasgestookte boilers beschikbaar.

De keukengeiser zien we vooral in de huursector waar bijna 30% van alle sociale en particuliere huurwoningen een keukengeiser heeft. Deze geisers hebben een beperkte verwarmingscapaciteit, maar hebben als voordeel dat ze in vergelijking met de andere afzonderlijke systemen relatief weinig energie gebruiken.

Keukenboilers treffen we vooral aan in de koopsector, waar ze vaak als een aparte voorziening worden toegepast naast veelal een combi-ketel. Er zijn gasgestookte en elektrische boilers.

Gasboilers hebben – gerekend naar hun primaire energieverbruik – een hoger rendement dan de elektrische boilers. Toch worden elektrische boilers vaker aangetroffen dan gasboilers, vooral in de particuliere huursector.

In de KWR 2000 zijn tot slot voor het eerst woningen geïnspecteerd met een zonneboiler of gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. Dit aantal is nog te gering om er conclusies aan te kunnen verbinden, maar een veelvuldiger gebruik van deze systemen begint zich af te tekenen.

⁹ Indien de woning een meergezinswoning is en de woning ligt niet direct onder het dak dan krijgt deze woning zonder meer één punt voor de isolatie van het dak. Er zijn dan immers geen directe mogelijkheden om die woning wat betreft dakisolatie te verbeteren. Dat zelfde geldt voor een meergezinswoning die niet op het maaiveld is gelegen. Deze woning krijgt zonder meer één punt voor de isolatiemogelijkheden van de begane grond vloer.

5.3 Energetische kwaliteit gewogen

Wat kunnen we nu afleiden uit de in dit hoofdstuk gepresenteerde gegevens over de isolatiegraad van de woning en de aanwezige verwarmingssystemen? Om daarvan een samenhangend beeld te kunnen geven, wordt in deze paragraaf een samenvattende indicator (5-puntenscore) gehanteerd. Deze indicator stelt de mogelijkheden die er zijn om het energieverbruik van een woning te kunnen verbeteren centraal. Zo kan bij een woning met een maximale score op het gebied van energiebesparing niet of nauwelijks nog iets verbeterd worden. Daarbij wordt gekeken naar de isolatie van de schil en het type verwarmingssysteem. Uiteraard zijn er nog vele andere aspecten die de energetische kwaliteit van een woning bepalen, zoals de aanwezigheid van kieren, de aard van het ventilatiesysteem of de tapwatervoorziening. Ook is in deze gesimplificeerde benadering geen rekening gehouden met het feit dat niet ieder geïsoleerd bouwdeel een gelijkwaardige bijdrage levert aan de energiebesparing. Toch geeft de op deze manier geconstrueerde indicator een weliswaar globale, maar prima indicatie voor het besparingspotentieel van de Nederlandse woningvoorraad.

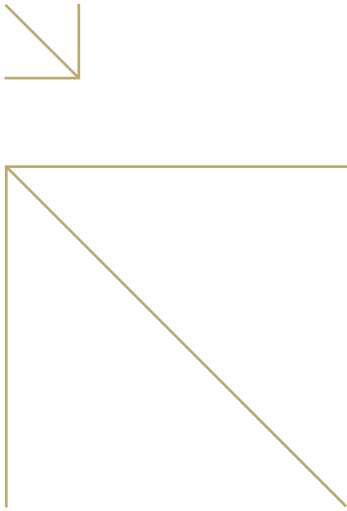
Indicator voor energetische kwaliteit: berekeningswijze

Isolatie schil (maximaal 4 punten)

Een woning krijgt voor ieder bouwdeel dat voor meer dan 50% is geïsoleerd één punt. Voor de isolatie van de schil zijn vier bouwdeelen relevant, namelijk de begane grond vloer, de gesloten gevel, de beglazing en het dak⁹.

Verwarmingssysteem (maximaal 1 punt)

Woningen met lokale verwarming of een individuele CV-ketel met conventioneel rendement krijgen geen punt. Woningen met een collectief verwarmingssysteem of een individuele CV-ketel met een verbeterd of hoog rendement krijgen één punt.



Energetische kwaliteit is sterk verbeterd

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad is in vijf jaar tijd met sprongen vooruit gegaan. Er zijn in 2000 minder woningen waar nog weinig energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd en die dus een hoog besparingspotentieel hebben. Het aandeel woningen met reeds veel uitgevoerde maatregelen – dus met een laag besparingspotentieel – is duidelijk toegenomen.

Het aandeel woningen met een nulscore – waar dus nog maximaal is te besparen – is in vijf jaar bijna gehalveerd. Hierbij gaat het dus om woningen waar geen enkel deel van de schil van de woning voor meer dan 50% is geïsoleerd en waar géén efficiënte ruimteverwarming aanwezig is. Het aandeel woningen met de hoogste score – het laagste besparingspotentieel – is daarentegen bijna verdubbeld. Ongeveer een kwart van alle woningen heeft een score van vier punten.

Vooroorlogse voorraad laagste energetische kwaliteit

De energetische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad komt in 2000 volgens het systeem van de 5-puntenscore uit op 2,8 punten. Dat is 0,5 punt ofwel 20% beter dan in 1995.

Woningen gebouwd na 1970 hebben de hoogste energetische kwaliteit, daar is het besparingspotentieel dus het geringst. Heel anders is het gesteld met de vooroorlogse en vroeg naoorlogse deelvoorraden. Dat is niet verrassend, want isolatie van de diverse delen van de woning is pas verplicht in de loop van de jaren zeventig en tachtig via de (model)bouwverordening. De toch nog aanzienlijke verbetering van de energetische kwaliteit van deze woningen met 0,4 punt lijkt vooral te komen door vervanging van conventionele CV-ketels door ketels met een hoger rendement.

In de vooroorlogse voorraad valt zonder enige twijfel nog het meeste energie te besparen. Daar is in 2000 de score voor energetische kwaliteit 1,8 punt, wat de laagste score is van alle deelvoorraden.

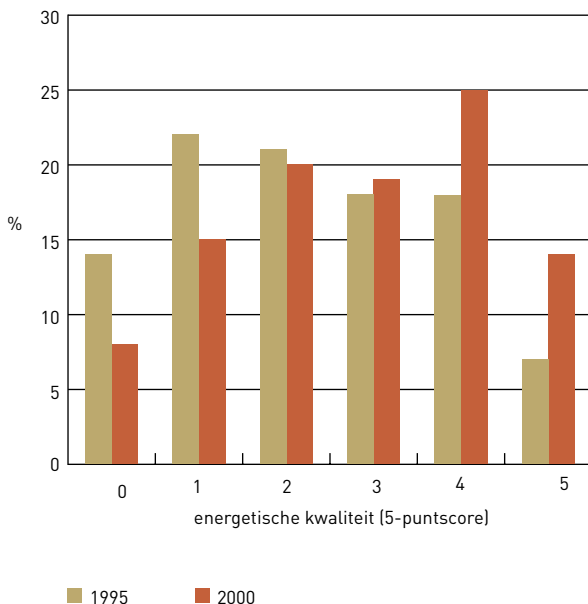
Tabel 5.1 Gemiddelde energetische kwaliteit van deelvoorraden – in punten (bron: KWR)

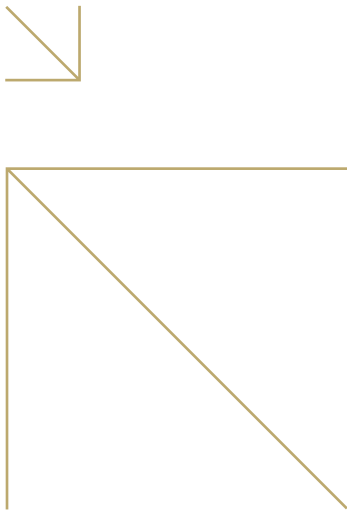
	Puntenscore	1995	2000
Woningtype	een gezins	2,0	2,6
	meergezins	2,9	3,2
Bouwjaarklasse	< 1945	1,4	1,8
	1946-1970	1,7	2,1
	> 1970	3,2	3,7
Eigendoms categorie	sociale huur	2,5	2,9
	particuliere huur	1,9	2,3
	koop	2,2	2,9
Totaal		2,3	2,8

De sociale huursector blijkt haar – weliswaar geringe – achterstand op de koopsector tussen 1995 en 2000 te hebben ingelopen. De energetische kwaliteit ligt voor beide sectoren nu met 2,9 punten net iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 2,8 punten. De particuliere huursector blijft ver achter met 2,3 punten (meer dan een 25%).

Meergezinswoningen tot slot hebben volgens de opzet van de indicator voor de energetische kwaliteit een gemiddeld hogere score dan een gezinswoningen. Woningen op de tussenliggende verdiepingen – ofwel woningen die zich niet op het maaiveld of niet direct onder het dak bevinden – hebben immers volgens de indicator ten minste één besparingspotentieel minder. Toch

Figuur 5.9 Ontwikkeling van de verdeling van de score op energetische kwaliteit (bron: KWR)





blijkt dat de energetische kwaliteit van de eengezinswoningen met 0,6 punten sterker is verbeterd dan die van de meergezinswoningen (met 0,3 punten). Wél ligt de score voor energetische kwaliteit bij de meergezinswoningen in 2000 nog steeds met 3,2 punten hoger dan bij de eengezinswoningen die gemiddeld 2,6 scoren.

5.4 Energieverbruik door bewoners

De KWR 2000 biedt de unieke mogelijkheid om de gegevens over de energiebesparende maatregelen in de woningvoorraad af te zetten tegen de gegevens over het feitelijke energieverbruik door bewoners. Met dat doel is voor een groot deel van de geïnspecteerde woningen – na toestemming van de bewoners – het gas- en elektriciteitsverbruik opgevraagd bij de energiebedrijven¹⁰.

Huishoudensgrootte, woninggrootte en inkomen bepalen elektriciteitsverbruik

Bewoners verbruiken in 2000 gemiddeld 3.100 kWh per jaar aan elektriciteit. Dit verbruik hangt af van het aantal apparaten en de verlichting die men in huis heeft. De grootte van het huis-

houden, het inkomen en de woninggrootte blijken daarbij bepalend te zijn.

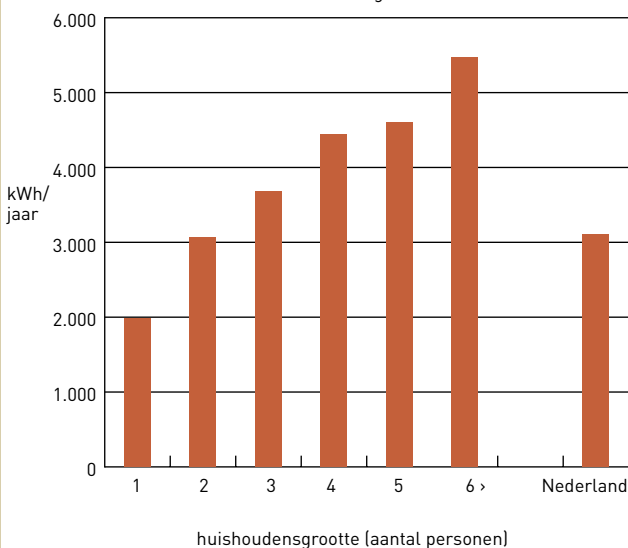
Apparaten en verlichting worden bij grotere huishoudens intensiever gebruikt. Dit verschil uit zich in een elektriciteitsverbruik van 2.000 kWh door éénpersoonshuishoudens tot bijna 5.500 kWh door de grootste gezinnen. De tweepersoonshuishoudens hebben een elektriciteitsverbruik dat nagenoeg overeenkomt met het landelijke gemiddelde van 3.100 kWh per jaar.

Huishoudens met een hoger inkomen verbruiken meer elektriciteit dan huishoudens met een lager inkomen. Het elektriciteitsverbruik van huishoudens met een modaal inkomen¹¹ bedraagt gemiddeld 2.300 kWh op jaarbasis. Dat van huishoudens met meer dan twee maal modaal ligt gemiddeld ook bijna twee maal zo hoog (4.100 kWh per jaar). Overigens maakt het

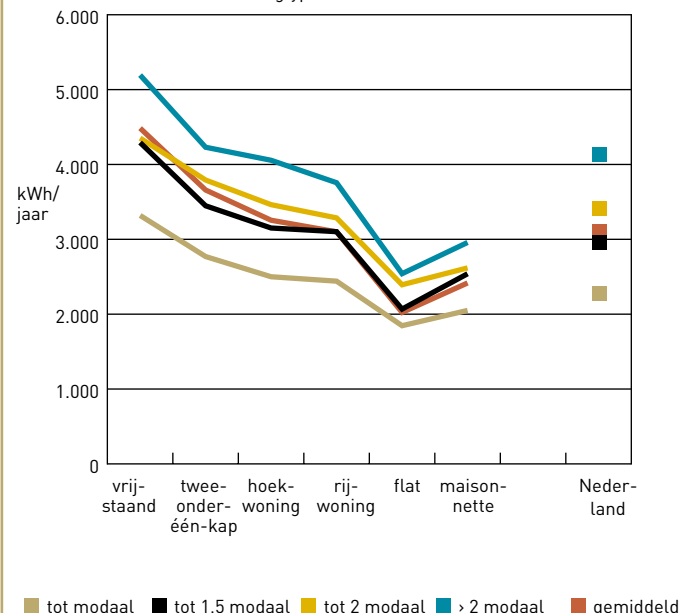
¹⁰ Gegevens die niet konden worden achterhaald – omdat de bewoner bijvoorbeeld geen goedkeuring heeft gegeven voor het opvragen van gegevens – zijn via een regressiemodel bijgeschat.

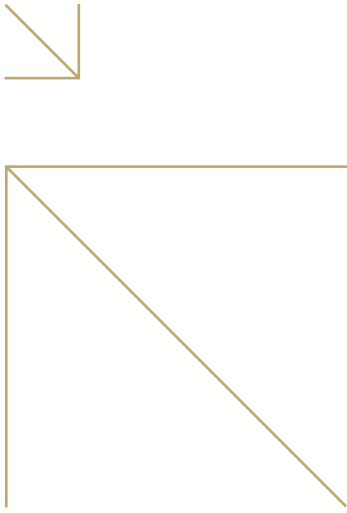
¹¹ Onder een modaal inkomen wordt in dit verband een besteedbaar inkomen verstaan tot € 16.300 (prijsniveau 2000). Een inkomen tot 1,5 modaal bedraagt dan maximaal € 24.500; een inkomen tot 2 maal modaal maximaal € 32.600.

Figuur 5.10 Gemiddeld elektriciteitsverbruik (in kWh per jaar) per woning in de voorraad naar huishoudensgrootte (bron: KWR 2000)



Figuur 5.11 Gemiddeld elektriciteitsverbruik (in kWh per jaar) per woning in de voorraad naar woningtype en besteedbaar inkomen (bron: KWR 2000)





bij het elektriciteitsverbruik nogal wat uit in wat voor woning men woont. Bij de grotere woningen, zoals bijvoorbeeld de vrijstaande woningen, varieert het elektriciteitsverbruik tussen de 3.300 kWh voor modale inkomens en 5.200 kWh bij inkomens van meer dan twee maal modaal. Bij flatwoningen is deze spreiding met 1.800 tot 2.500 kWh veel kleiner.

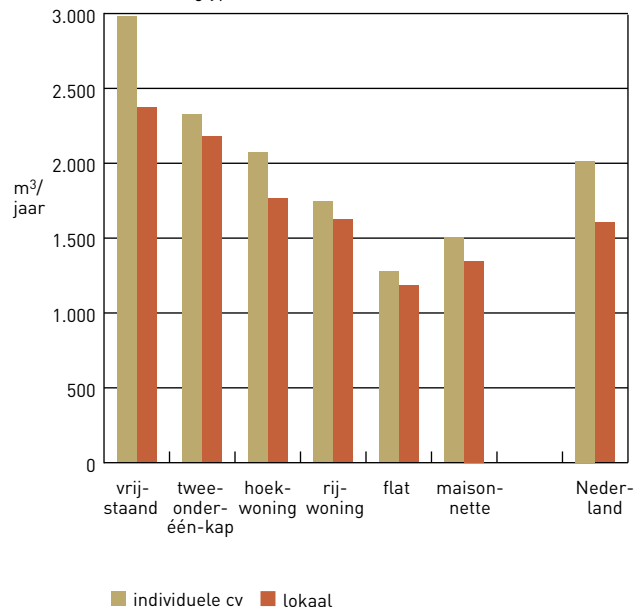
Woningtype en soort verwarming bepalen gasverbruik

Woningtype (en -grootte) en het type verwarmingssysteem bepalen met name het jaarlijkse gasverbruik van een huishouden. Dit gasverbruik is in 2000 ruim 2.000 m³ voor woningen met een individuele CV-ketel. Het gasverbruik bij woningen met lokale verwarming ligt gemiddeld 400 m³ lager. De vrijstaande woningen met centrale verwarming hebben met een gasverbruik van bijna 3.000 m³ het hoogste verbruik. Dat is bijna twee maal zoveel als bij de rijtjeswoningen met centrale verwarming. Het gasverbruik is het laagst in de meergezinswoningen, de kleinste woningen in de voorraad. Daar is in flats en maisonnettes met een individuele CV-ketel het gasverbruik 1.300 m³.

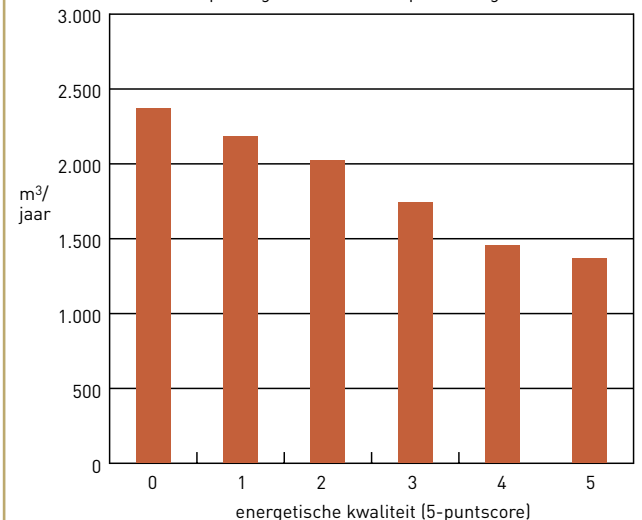
Duidelijke samenhang tussen energetische kwaliteit en gasverbruik

Isoleren van de schil van de woning en het kiezen van een energiezuiniger verwarmingssysteem blijken belangrijke maatregelen om energie te besparen in de bestaande woningvoorraad. In paragraaf 5.3 werd uitgelegd hoe het besparingspotentieel kan worden bepaald. Dit is voor de bestaande woningvoorraad uitgedrukt in een indicator voor energetische kwaliteit met behulp van een 5-punten score. Deze indicator houdt nauw verband met het gasverbruik. Woningen met een nulscore, waar dus nog alle besparende maatregelen moeten worden uitgevoerd, kennen het hoogste gasverbruik met 2.400 m³. Naarmate één of meer energiebesparende maatregelen (schilisolatie of vervanging van verwarmingssysteem) aan de woning wordt uitgevoerd daalt het gasverbruik tot minder dan 1.400 m³.

Figuur 5.12 Gemiddeld gasverbruik (in m³ per jaar) per woning in de voorraad naar woningtype en besteedbaar inkomen (bron: KWR 2000)



Figuur 5.13 Gemiddeld gasverbruik (in m³ per jaar) per woning in de voorraad naar score op energetische kwaliteit per woning (bron: KWR 2000)



6. De woonomgeving

In dit hoofdstuk :

- 6.1 Voorzieningen in de directe omgeving
- 6.2 Ruimtelijke kwaliteit
- 6.3 Bewoners oordelen over de buurtvoorzieningen

6.1 Voorzieningen in de directe woonomgeving

Spelen kan het best in buiten-centrum milieus en centrum-dorpse milieus

De openbare ruimte in de Nederlandse woonwijken is bij gemiddeld 54% van de woningen als 'voldoende bespeelbaar' bestempeld. Dat betekent dat bij de rest van de Nederlandse woningen de kinderen niet voldoende veilig op straat kunnen spelen. De buiten-centrum en groen-stedelijke milieus in de grotere steden blijken op speelmogelijkheden in de woonomgeving beter te scoren dan de kleinere gemeenten. In deze milieus zijn de straten ruimer opgezet, is er meer buurtgroen (trapveldjes, e.d.) en is de parkeerdruk lager dan in de dorpse milieus van de kleinere gemeenten. Let wel, er is in de beoordeling van de speelmogelijkheden geen rekening gehouden met aangrenzend buitengebied, waar kinderen natuurlijk prima kunnen spelen. In de centrum-stedelijke milieus en de landelijke milieus zijn kinderen met spelen het slechtst af in hun woonomgeving.

Speelvriendelijkheid: een uitleg

Bij het bepalen van de speelvriendelijkheid van de directe woonomgeving staan twee zaken centraal.

Bespeelbaarheid van de openbare ruimte

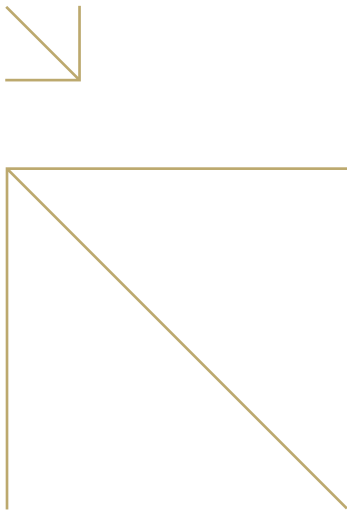
In de eerste plaats dient de vraag te worden gesteld in hoeverre kinderen veilig kunnen spelen op straat. Het gaat dan om verkeersdrukte, geparkeerde auto's en de trottoirruimte en het buurtgroen. De inspecteurs van de KWR hebben op basis van deze kwaliteiten een beoordeling gegeven.

Ingerichte speelvoorzieningen

Daarnaast is het van belang of er speciaal ingerichte speelvoorzieningen aanwezig zijn. In de KWR is alleen gekeken naar speelvoorzieningen voor kinderen tot zes jaar, omdat deze binnen een straal van 100 meter rond de woning moeten kunnen spelen. Voorzieningen voor de oudere kinderen vanaf zes jaar zijn wijkvoorzieningen die verder dan 100 meter van de woning kunnen liggen. Deze konden om praktische redenen niet door de KWR-inspecteur worden geïnventariseerd.

Tabel 6.1 Voldoende bespeelbare openbare ruimte – gemiddelde per gemeentegrootte (bron: KWR 2000)

	centrum-stedelijk	buiten-centrum	groen-stedelijk	centrum-dorps	landelijk wonen	Totaal
G4	40%	66%	64%			60%
> 100.000	26%	60%	44%	66%		55%
50-100.000	38%	60%	47%	62%		56%
30-50.000	39%	54%	51%	54%	45%	51%
< 30.000				54%	46%	52%
Nederland	37%	61%	49%	55%	46%	54%



Buiten-centrum milieus hebben veel speelvoorzieningen. Bij twee op de vijf woningen hebben jongere kinderen een speelvoorziening binnen een afstand van 100 meter. Met name de buiten-centrum milieus in de grotere gemeenten (van 50.000 en meer inwoners) zijn op dat punt goed voorzien. De landelijke milieus en de centrum-stedelijke milieus hebben de minste speelvoorzieningen voor jongere kinderen.

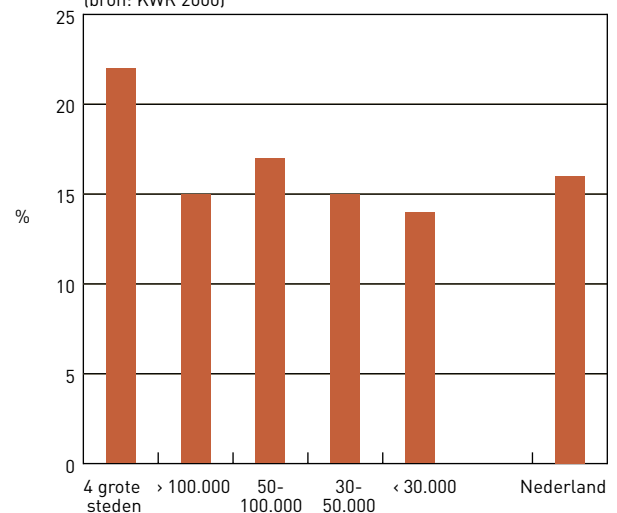
Onderhoudstoestand van speelvoorzieningen in grote steden slechter

Bij het beoordelen van de onderhoudstoestand van ingerichte speelvoorzieningen is de opmerking op zijn plaats dat slecht onderhouden speelvoorzieningen zouden kunnen wijzen op een intensief gebruik. Het kan echter ook betekenen dat de speelvoorziening niet wordt gebruikt of niet functioneert. Dan zien we verwaarloosde en ernstig beschadigde speeltoestellen. Dat laatste hebben de inspecteurs als criterium gebruikt voor het bestempelen als 'slecht onderhouden' speelvoorzieningen. Bij 15% van alle woningen met een speelvoorziening binnen 100 meter afstand blijkt deze verwaarloosd te zijn. Dat percentage geldt voor bijna alle gemeenten. Alleen de speelvoorzieningen in de vier grote steden scoren op dit punt duidelijk slechter.

Waardering kwaliteit buurtgroen

Het openbare groen in de directe woonomgeving bepaalt in grote mate de sfeer en uitstraling van een buurt of wijk. Bij dit zogenaamde 'buurtgroen' denken we aan trapveldjes, grotere gazons of siergroen, waterpartijen of in bepaalde situaties zelfs buurt- of wijkparken. De KWR-inspecteurs hebben een beoordeling gemaakt op basis van de hoeveelheid, het assortiment en

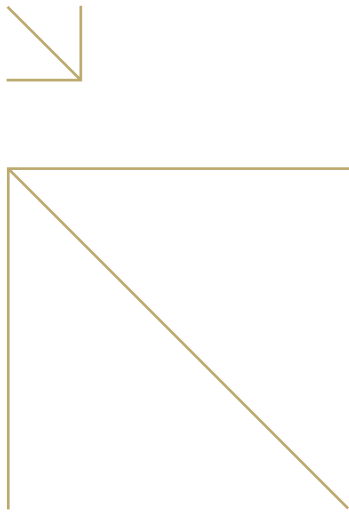
Figuur 6.1 Percentage woningen in de voorraad met slecht onderhoudsniveau van de speelvoorzieningen in de buurt naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



de sierwaarde van openbare groen- en watervoorzieningen. Bij ongeveer 60% van de woningen is sprake van een als 'standaard' te typeren hoeveelheid openbaar groen. Bij iets meer dan 10% van alle woningen gaat het om een bovengemiddelde kwaliteit groenvoorziening, zoals de nabijheid van buurt- en wijkparken of van veel gazons en waterpartijen. Bij de overige 30% van de woningen heeft de directe woonomgeving niet of

Tabel 6.2 Speelvoorziening aanwezig binnen 100 meter van de woning – gemiddelde per gemeentegrootte (bron: KWR 2000)

	centrum-stedelijk	buiten-centrum	groen-stedelijk	centrum-dorps	landelijk wonen	Totaal
G4	38%	55%	38%			51%
> 100.000	20%	45%	34%	52%		42%
50-100.000	36%	54%	44%	46%		50%
30-50.000	42%	40%	41%	40%	26%	38%
< 30.000				38%	23%	34%
Nederland	35%	50%	38%	39%	25%	41%



nauwelijks openbaar groen. We zien geen verschil in deze verhoudingen tussen de diverse gemeentecategorieën, met uitzondering van de vier grote steden. Daar is bij meer dan 40% van de woningen geen buurtgroen van enige betekenis aanwezig. De beoordeling van de KWR-inspecteurs van het buurtgroen komen in grote lijnen overeen met de waardering van bewoners daarover. Iets meer dan 80% van alle bewoners vindt dat er voldoende buurtgroen is. In de vier grote steden ligt dat percentage 10% lager. Bijna 70% van de bewoners zegt op enigerlei manier gebruik te maken van het buurtgroen. In de kleinere gemeenten wordt het buurtgroen minder gebruikt. Kennelijk is er in deze gemeenten meer bovenwijks groen en buitengebied aanwezig, waardoor men minder gebruik maakt van het groen in de directe omgeving.

Grote verschillen in parkeergelegenheid

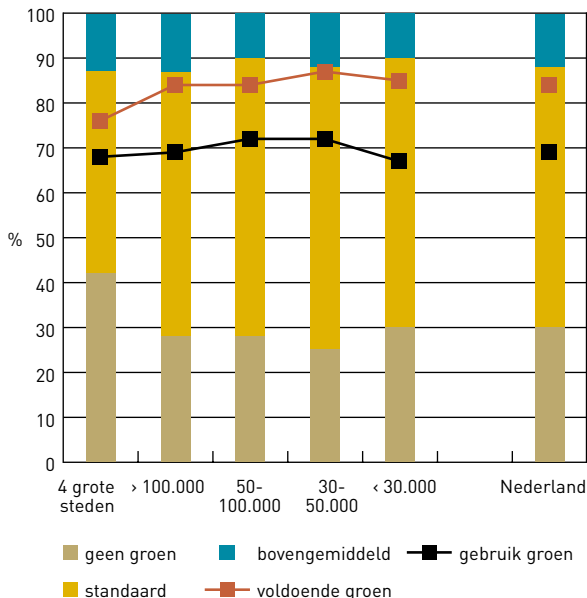
Bij drie op de vijf woningen heeft men géén privé-parkeerplek. Daaronder verstaan we de parkeerruimte die men heeft op eigen erf, via een vergunning op een gereserveerde plaats op straat of in een parkeergarage.

De parkeergelegenheid verschilt per gemeentegrootte. Met name in de vier grote steden is het aantal beschikbare privé-plekken laag. Bij meer dan 90% van de woningen parkeert men de auto (als men die al heeft) gewoon op straat. Het gemiddelde autobezit is daar met 1,15 het laagst van Nederland. In de kleinere gemeenten (tot 50.000 inwoners) heeft tussen de 50 en 60% van de woningen een privé-parkeerplek, in de meeste gevallen op de eigen oprit of elders op het erf.

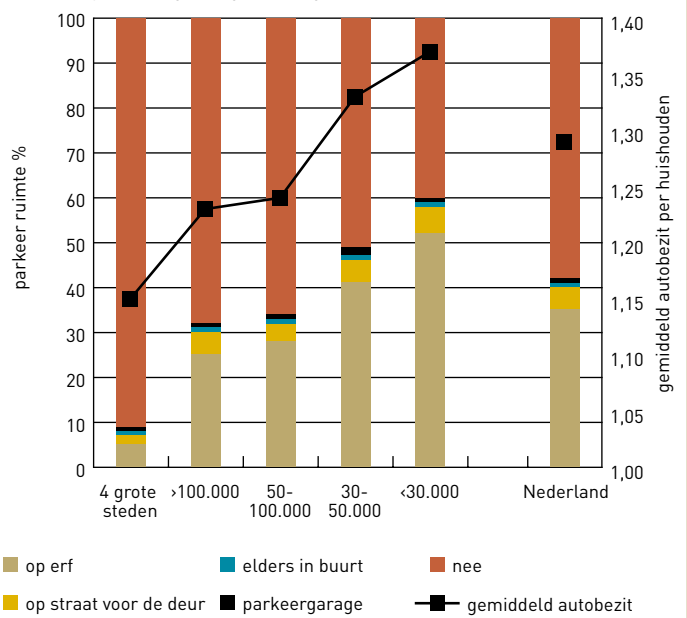
Naast de beschikbaarheid van een privé-plek voor de bewoners zelf zijn ook de parkeermogelijkheden voor bezoekers van belang. Het gaat dan om parkeergelegenheid op de openbare weg. Deze lijkt in de middelgrote en grote steden op het eerste gezicht beter dan in de kleinere gemeenten. Dat heeft te maken met het feit dat in de kleinere gemeenten de woningen vaker direct aan doorgaande wegen liggen waar 50 km/u of meer mag worden gereden. Bij deze wegen is veelal geen parkeerruimte in het profiel opgenomen. Bezoekers zullen daar dus elders moeten parkeren: op de oprit of op het erf van het te bezoeken adres of anders verderop in de buurt.

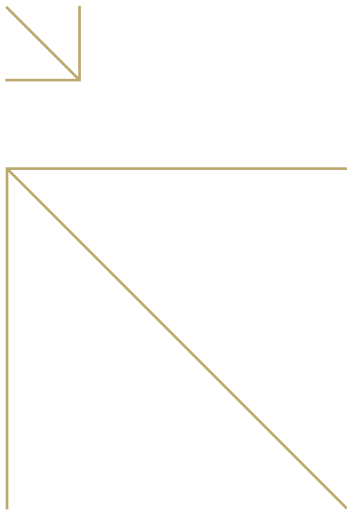
In de grotere steden – en dan met name in de vier grote steden –

Figuur 6.2 Kwaliteit van groenvoorzieningen in de directe woonomgeving en oordeel en gebruik van bewoners naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



Figuur 6.3 Beschikbaarheid over een privé parkeerruimte en gemiddeld autobezit per woning naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)





wordt veel betaald voor het parkeren of zijn er speciaal ingerichte parkeerplekken voor bewoners. Zo'n betaald parkeeregime en/of het instellen van bewonersvergunningen is waarschijnlijk ingevoerd omdat er een schaarste aan parkeerruimte was. De openbare parkeergelegenheid op straat is hier dus feitelijk laag. Dat is met name het geval in de centrum-stedelijke milieus van de grote en middelgrote steden en in de centra van de dorpen. In de buiten-centrum en groen-stedelijke milieus is er de meeste openbare parkeergelegenheid.

6.2 Ruimtelijke kwaliteit

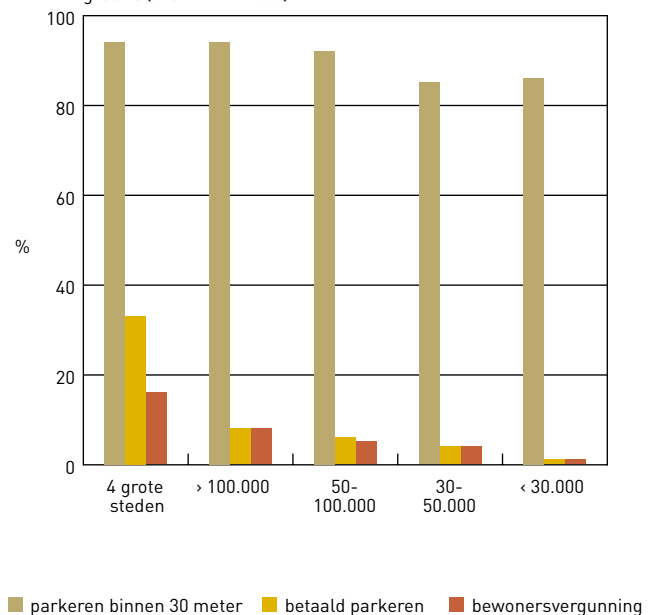
In de KWR zijn verschillende kenmerken opgenomen die iets zeggen over de ruimtelijke kwaliteit van de directe woonomgeving. Daaronder vallen zowel positieve als negatieve elementen. Positief voor de beleving is de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen, zoals een oude kerktoeren, molen of ander historisch gebouw. Ook een bijzondere inrichting van de openbare ruimte valt daaronder, bijvoorbeeld vanwege de inrichting met bijzonder straatmateriaal (natuursteen of gebakken klinkers) of bijzonder vormgegeven straatmeubilair. Negatief voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit zijn vervuiling van straten en openbaar groen, graffiti en vernielingen en de aanwezigheid van leegstaande panden, braakliggende terreinen of terreinen voor grootschalige opslag in de directe omgeving.

Cultuurhistorische omgevingen of solitaire elementen treft men vooral aan in de vier grote steden en in de kleinere gemeenten. Negatieve aspecten ziet men vooral veel in de grote steden. Daar wordt de woonomgeving vaker dan in de rest van Nederland door vervuiling, graffiti, vernielingen en leegstaande panden ontsierd.

De vraag is of juist de negatieve of positieve aspecten de ruimtelijke kwaliteit het meest domineren. Om hier meer zicht op te krijgen is in de KWR een index samengesteld, waarin alle elementen zijn meegewogen. Deze index heeft een schaal die loopt van -100 (alleen negatieve elementen) naar +100 (alleen positieve elementen)¹².

Het landelijk gemiddelde van de indexscore voor ruimtelijke kwaliteit is +19. In de grote steden blijkt deze index het laagst te zijn met +9. De index wordt hoger naarmate de gemeenten kleiner zijn. In de kleinste gemeenten loopt de index op tot maximaal +25. Het blijkt dat in de grote steden de positieve cultuurhistorische aspecten en bijzondere openbare ruimte te veel worden gedomineerd door negatieve elementen,

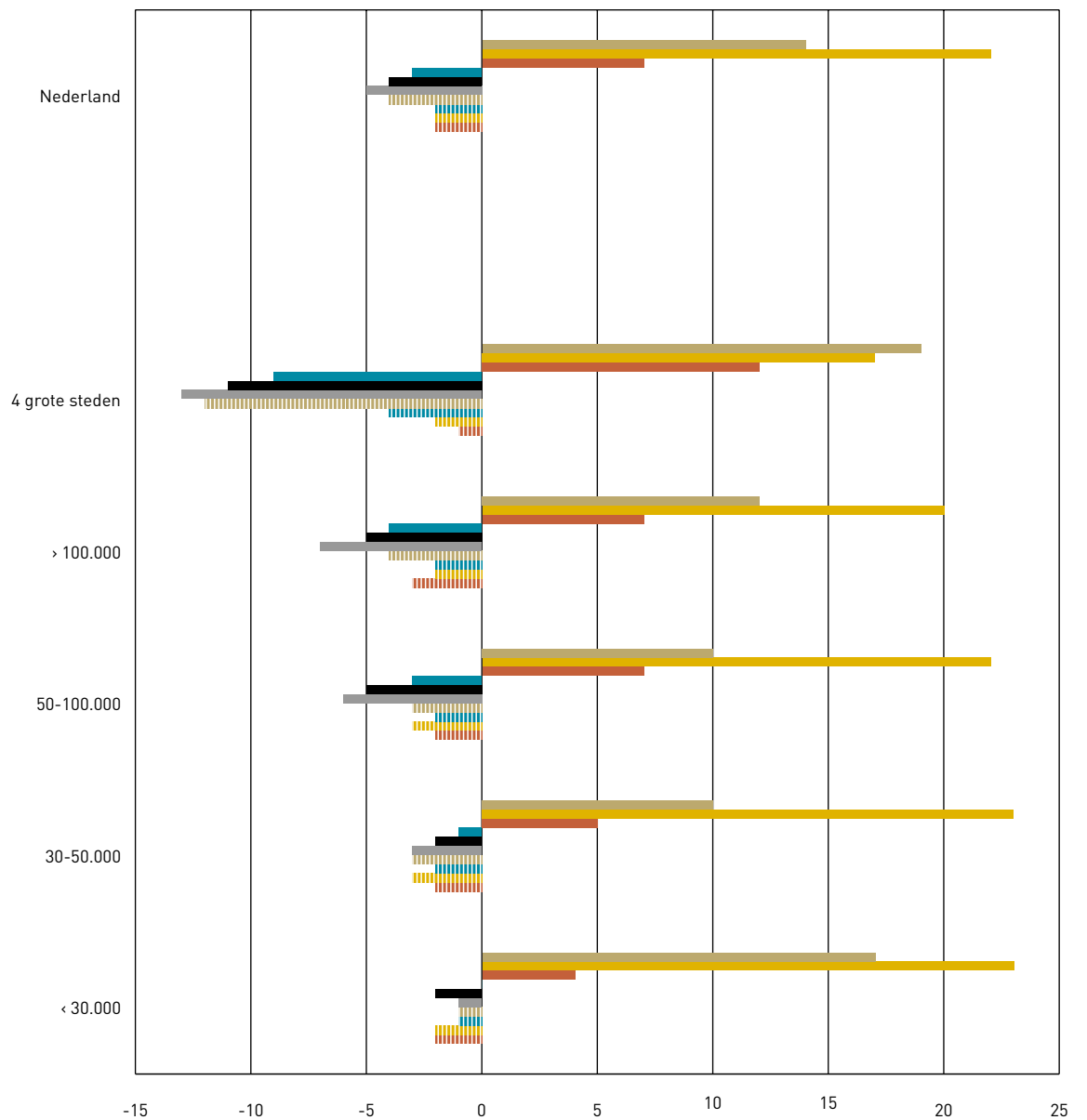
Figuur 6.4 Parkeermogelijkheden in directe woonomgeving naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)



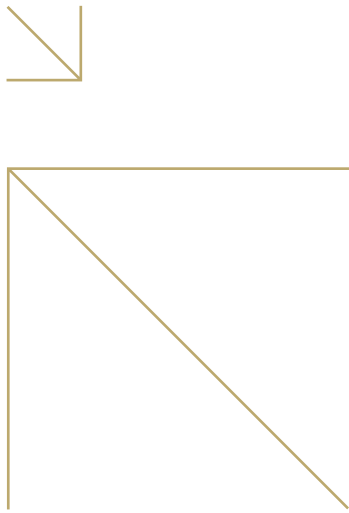
terwijl de positieve ruimtelijke kwaliteit in de dorpen en het landelijk gebied daarvan nagenoeg geen last heeft. De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit door de KWR-inspecteurs komt nagenoeg overeen met de tevredenheid van de bewoners over hun woonomgeving. De +9 aan ruimtelijke kwaliteit in de vier grote steden komt overeen met een tevredenheid van 74% van de bewoners, in de kleinste gemeenten spoot de +25 aan ruimtelijke kwaliteit met 92% tevreden bewoners (zie figuur 6.6).

¹² De berekeningswijze voor de indicator van ruimtelijke kwaliteit is beschreven in het rapport 'Methodische basis woonconsumenten KWR', september 2002. Dit rapport is bij RIGO verkrijgbaar.

Figuur 6.5 Aanwezigheid van positieve en negatieve elementen van ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000).



■ cultuurhistorische elementen ■ bijzonder straatmeubilair ■ vervuiling overhard ■ vernielingen ■ braakliggende terreinen
 ■ bijzondere verharding ■ vervuiling verhard ■ graffity ■ leegstaande panden ■ grootschalige terreinen met opslag



Tabel 6.3 Index ruimtelijke kwaliteit naar gemeentegrootte en woonmilieu (bron: KWR 2000)

	centrum- stedelijk	buiten- centrum	groen- stedelijk	centrum- dorps	landelijk wonen	Totaal
4 grote steden	5	8	22			9
> 100.000	14	13	20	19		15
50-100.000	13	16	17	25		17
30-50.000	18	21	18	24	27	23
< 30.000				24	27	25
Nederland	11	13	19	24	27	19

Dorpse, landelijke en groen-stedelijke milieus hoogste ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit is tot slot sterk afhankelijk van het type woonmilieu. Landelijke woonmilieus in de kleinste gemeenten hebben de hoogste ruimtelijke kwaliteit (+27), gevolgd door de centrum-dorpse milieus (+24) en de groen-stedelijke milieus in de grotere steden (+20 en + 22).

6.3 Bewoners oordelen over de buurtvoorzieningen

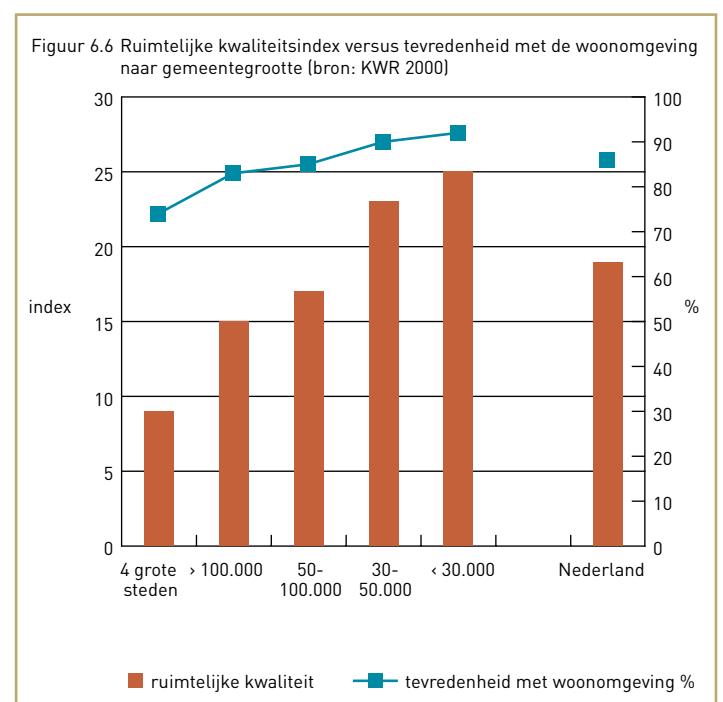
De KWR-inspecteurs hebben zich niet verdiept in de aanwezigheid van buurtvoorzieningen. De bij het onderzoek betrokken bewoners is wel gevraagd naar hun oordeel over de buurtvoorzieningen. Het gaat dan om het oordeel over de aanwezigheid van winkels en basisscholen, om parkeergelegenheid en speelgelegenheid en om het niveau van het openbaar groen. Het oordeel van de bewoners hangt overigens af van de specifieke behoeftes die men heeft aan een bepaalde voorziening. Niet iedereen heeft per slot van rekening behoefte aan een basisschool of speelgelegenheid in de buurt.

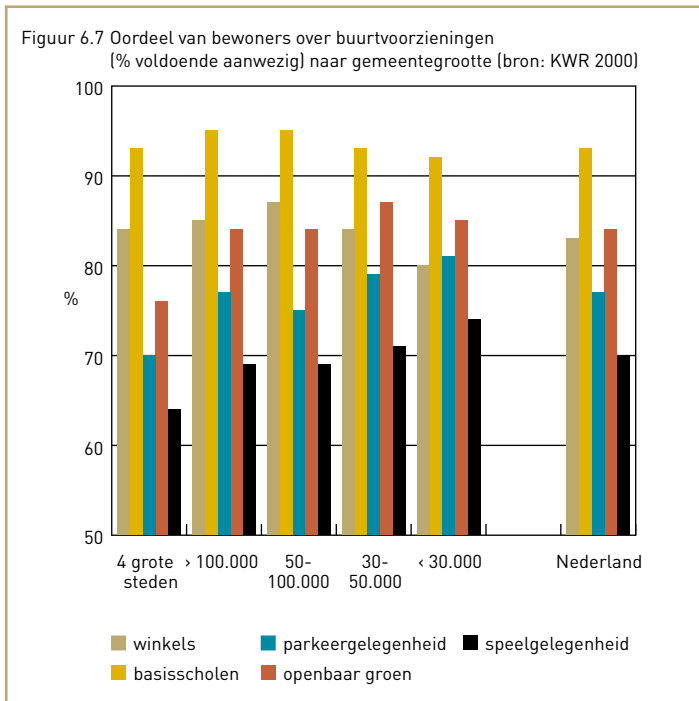
Voorzieningenniveau in centrum-stedelijke en landelijke milieus duidelijk lager

Het oordeel van bewoners over hun buurtvoorzieningen verschilt nauwelijks per gemeentegrootte. Men vindt de aanwezigheid van winkels en basisscholen in alle typen gemeenten voldoende (83% respectievelijk 93%). Het oordeel over parkeergelegenheid, speelgelegenheid en openbaar groen verschilt slechts licht per gemeentegrootte. In met name de vier grote steden wordt daarover door respectievelijk 5% tot 7% van de bewoners minder positief geoordeeld. Dat komt overeen met

wat in dit hoofdstuk al eerder via de inspectiegegevens is vastgesteld over deze buurtvoorzieningen.

De beoordelingsverschillen over buurtvoorzieningen zijn groter tussen de verschillende woonmilieus. Zo oordelen de bewoners van met name de centrum-stedelijke en de landelijke milieus duidelijk minder positief over de aanwezigheid van buurtvoorzieningen. In de landelijke milieus gaat het vooral om een





slechtere beoordeling van de aanwezigheid van winkels, wat niet echt verrassend is in deze milieus. In de centrum-stedelijke milieus is het gemiddeld lage oordeel over de aanwezigheid van buurtvoorzieningen vooral toe te schrijven aan onvoldoende parkeergelegenheid, speelgelegenheid en openbaar groen in de buurt.

7. Veilig wonen

In dit hoofdstuk:

- 7.1 Door bewoners ervaren veiligheid
- 7.2 Geregistreeerde veiligheid van woning en woongebouw
- 7.3 Vervuiling en sociale veiligheid woonomgeving
- 7.4 Geregistreeerde veiligheid versus door bewoners ervaren veiligheid
- 7.5 Verkeersveiligheid

7.1 Door bewoners ervaren veiligheid

Veiligheid is voor een belangrijk deel een kwestie van subjectieve gevoelens. Daarom wordt in dit hoofdstuk gestart met het beschrijven van de veiligheid zoals die door de bewoners zelf wordt ervaren. Daarna zetten we in dit hoofdstuk de door bewoners ervaren veiligheid af tegen de door KWR-inspecteurs geregistreeerde kwaliteitsaspecten van de woonomgeving.

Bewoners vinden de grote steden het onveiligst

Maar liefst 42% van de bewoners in de grote steden kent plekken en straten in de directe woonomgeving waar ze 's avonds liever niet komen. Landelijk gezien is het vergelijkbare percentage 25%.

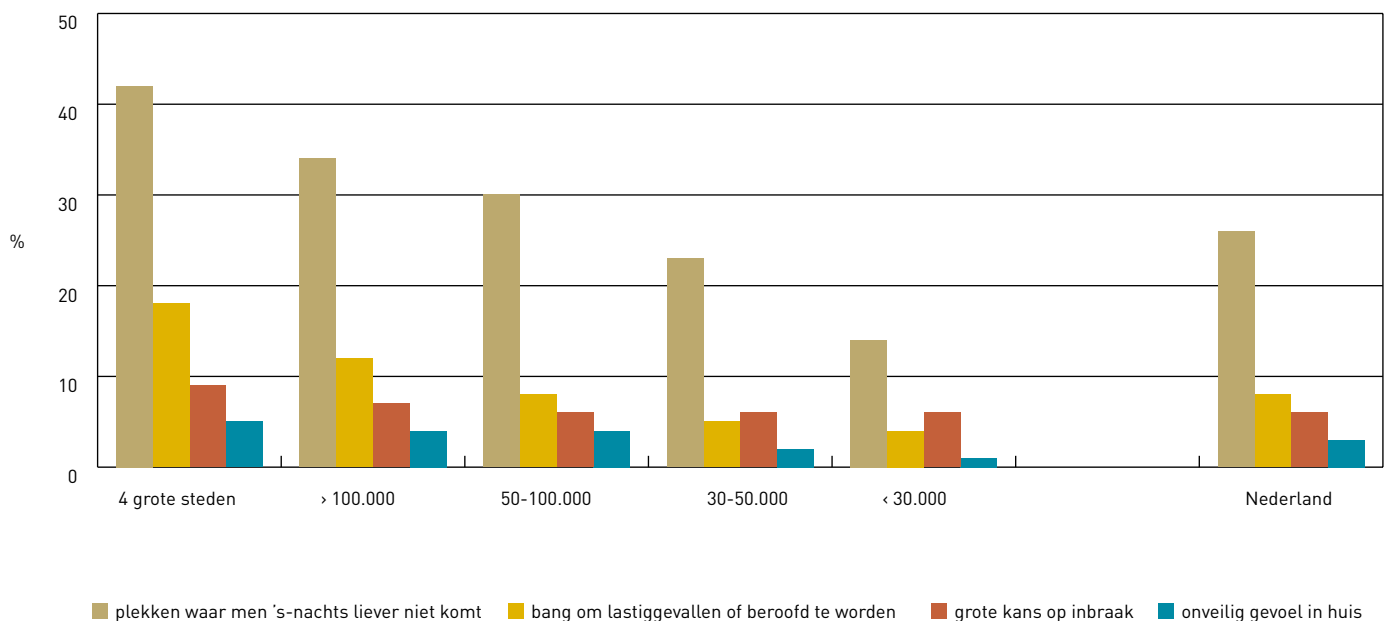
In de grotere steden is men bang om op straat lastig gevallen of beroofd te worden dan in de rest van Nederland. Toch zijn de verschillen tussen de gemeentecategorieën op dit punt minder sterk. Let wel het gaat bij dit aspect om minder dan 10% van alle bewoners.

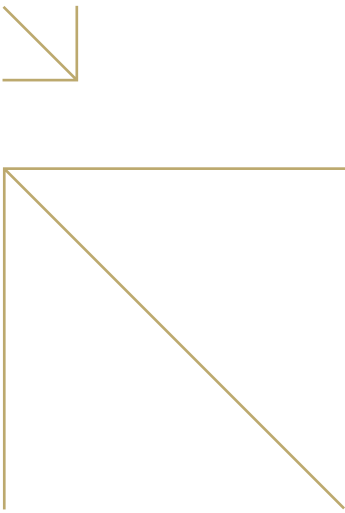
De Nederlander voelt zich in de woning zélf zeer veilig. Iets meer dan 5% vindt de kans op inbraak in de eigen woning groot. Niet meer dan 3% van de bewoners voelt zich onveilig in eigen huis. Ook hier komen met name de vier grote steden er slechter af. Kortom, de grote steden lijken in vergelijking met de rest van Nederland een serieus veiligheidsprobleem te hebben.

In dorpse milieus veiliger gevoel op straat

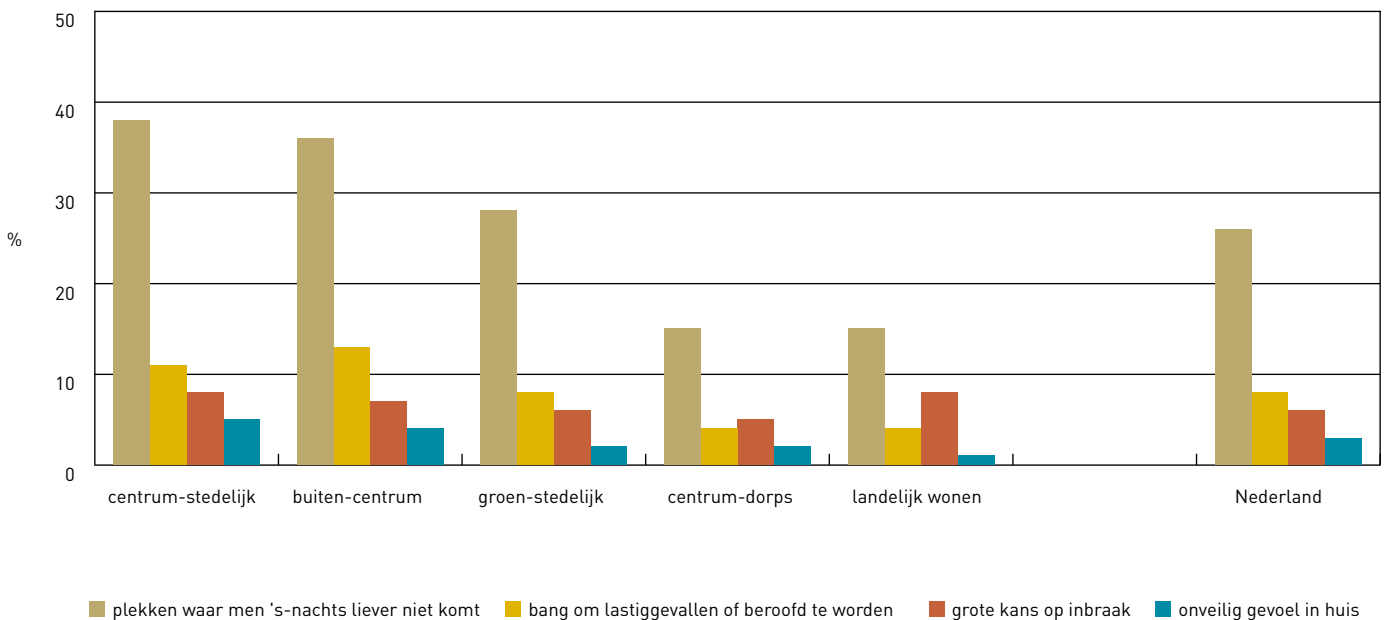
Bewoners voelen zich op straat in stedelijke woonmilieus duidelijk minder veilig dan in dorpse milieus. Groen-stedelijke milieus nemen daarbij een tussenpositie in. Het veiligheidsgevoel binnenshuis verschilt minder sterk tussen de woonmilieus.

Figuur 7.1 Door bewoners ervaren veiligheid (percentage van alle bewoners) naar gemeentegrootte (bron: KWR 2000)





Figuur 7.2 Door bewoners ervaren veiligheid (percentage van alle bewoners) naar woonmilieu (bron: KWR 2000)



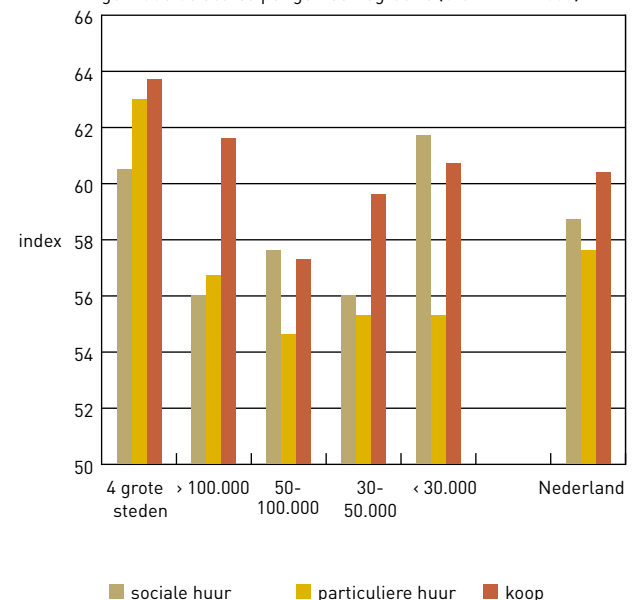
7.2 Geregistreeerde veiligheid van woning en woongebouw

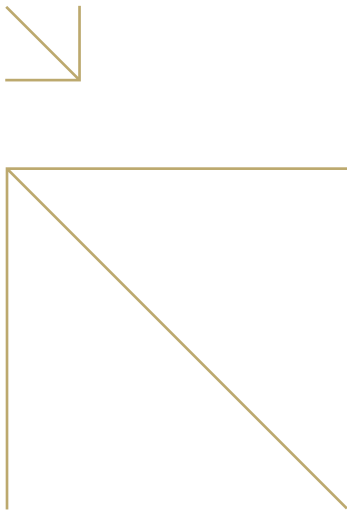
In de KWR 2000 zijn de meningen van bewoners over hun veiligheid vergeleken met door de inspecteurs geregistreeerde kenmerken van woning en woonomgeving. Het gaat om een breed scala aan kenmerken, variërend van het verlichtingsniveau bij de woningingenangen en bergingen tot de directe toezichtsmogelijkheden op ramen en deuren. Hiervoor is een samenvattende index gebruikt waarmee de veiligheidskenmerken als geheel kunnen worden beoordeeld. Deze veiligheidsindex loopt uiteen van 0 tot 100, waarbij score 100 gelijk is aan een optimaal veilige woning. Dit betekent dat alle ingangen van zo'n woning zijn verlicht en alle deuren en ramen direct zichtbaar zijn vanaf de straat en omgeving.

Woningen in grotere steden en kleinste gemeenten het veiligst

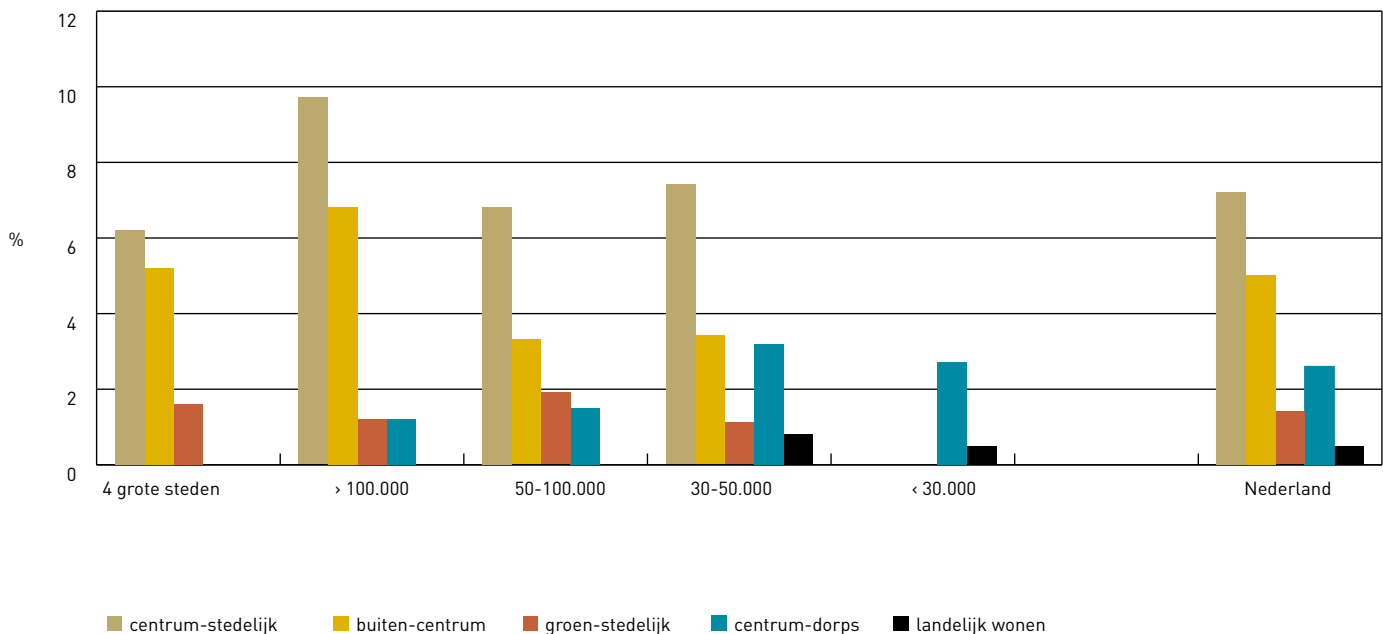
De geregistreeerde veiligheidsindex van de Nederlandse woning is gemiddeld 59 punten. Verschillen daarin zien we vooral tussen de gemeentecategorieën en tussen de eigendoms categorieën. Woonmilieus blijken op dit punt weinig van elkaar te verschillen.

Figuur 7.3 Veiligheid van de woning: verlichtingsniveau bij ramen en deuren en zichtbaarheid van de woning (max. score = 100) gemiddelde scores per gemeentegrootte (bron: KWR 2000)





Figuur 7.4 Percentage woningen met vervuiling, vernielingen en graffiti aan woning en tuin naar gemeentegrootte en woonmilieu (bron: KWR 2000)



Koopwoningen blijken de beste buitenverlichting te hebben en hebben over het algemeen goed zichtbare ramen en deuren vanaf de straat en omgeving. De particuliere huurwoningen hebben de laagste veiligheidsindex en sociale huurwoningen nemen daarin een tussenpositie in.

Vooraf bij de koopwoningen in de grotere steden en kleinere gemeenten zijn vaker voorzieningen aangebracht die de veiligheid rond de woning verhogen. In de middelgrote gemeenten (gemeenten tussen de 30.000 en 100.000 inwoners) zijn de veiligheidsscores het laagst. Opvallend is dat de sociale huurwoningen in de kleinste gemeenten gemiddeld beter zijn voorzien dan de koopwoningen in deze gemeenten.

Bij de (geregistreerde) veiligheid van woningen spelen, naast de buitenverlichting en de toezichtsmogelijkheden, ook vandalisme, beschadigingen en vervuiling mee. Op deze aspecten kan bewoner zelf minder directe invloed uitoefenen en zijn er wél verschillen tussen de woonmilieus. Zo hebben centrum-stedelijke milieus en buiten-centrummilieus in de grotere steden met de meeste overlast op deze aspecten te maken. Vooral meergezinswoningen (zie figuur 7.5) hebben vaker last van vervuiling, vernielingen en graffiti.

7.3 Vervuiling en sociale veiligheid woonomgeving

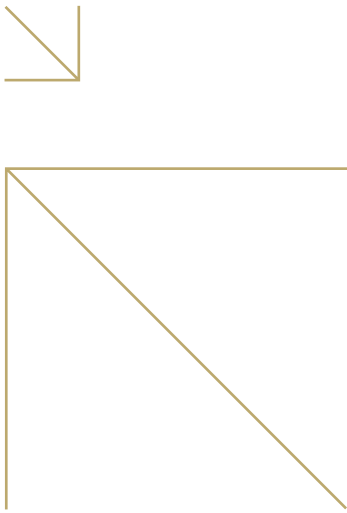
De KWR-inspecteurs hebben een beoordeling opgesteld van drie kenmerken die met vervuiling en sociale veiligheid van de woonomgeving te maken hebben:

- vervuiling van straten en trottoirs (verharding),
- vervuiling van het openbaar groen, en
- de mate van overzichtelijkheid en het verlichtingsniveau van de directe woonomgeving.

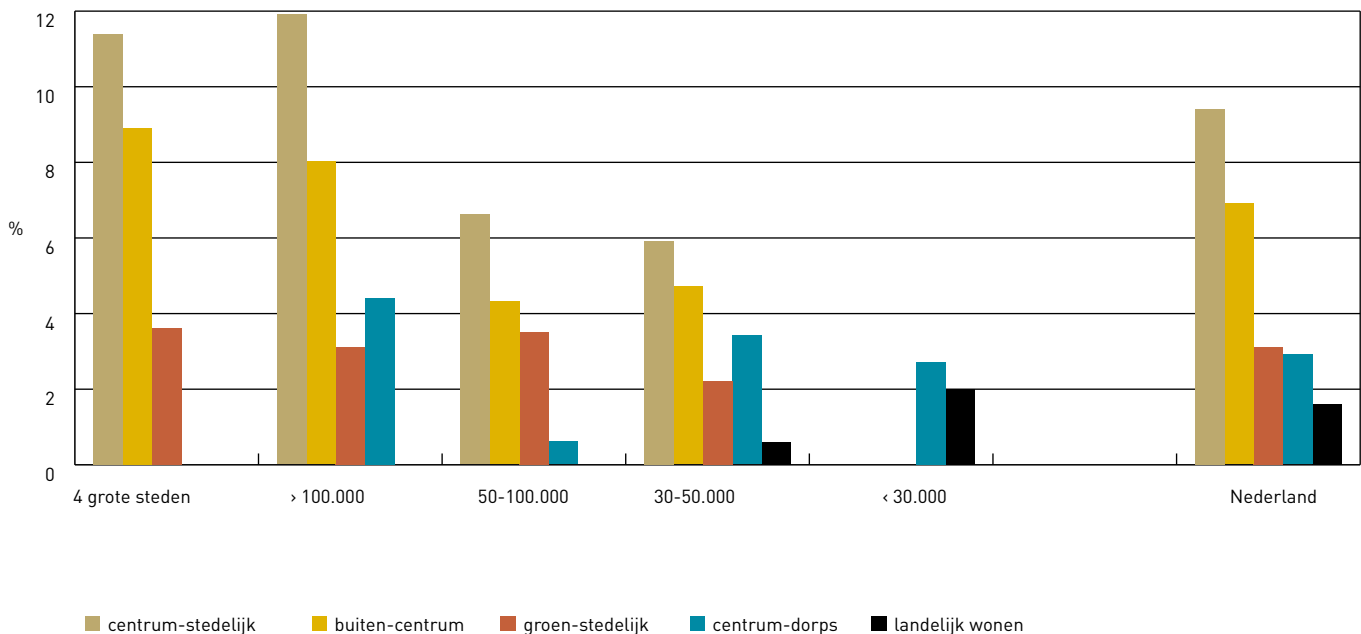
Vier grote steden sterkst vervuild

De straten en het openbaar groen in de vier grote steden zijn veel sterker vervuild dan in de rest van Nederland. Het openbaar groen is iets meer vervuild dan de verharding. Dat kan te maken hebben met zwerfpuil van de straat dat in het groen is gewaaid. In de kleinere gemeenten is er zelfs nauwelijks sprake van vervuiling op straat.

De vervuiling van de openbare ruimte, waartoe verharding en openbaar groen gerekend worden, is het grootst in woonbuurten met overwegend sociale huurwoningen, de buurten met koopwoningen hebben de minste vervuiling. Deze verschillen



Figuur 7.5 Percentage woningen met vervuiling, vernielingen en graffiti aan woongebouw naar gemeentegrootte en woonmilieu (bron: KWR 2000)



zijn het grootst in de grotere steden, daar waar de vervuilingsgraad het hoogst is. Opvallend is dat de vervuiling van het openbaar groen in gemeenten met 30.000 tot 100.000 inwoners nauwelijks verschilt per eigendoms categorie (zie figuur 7.7).

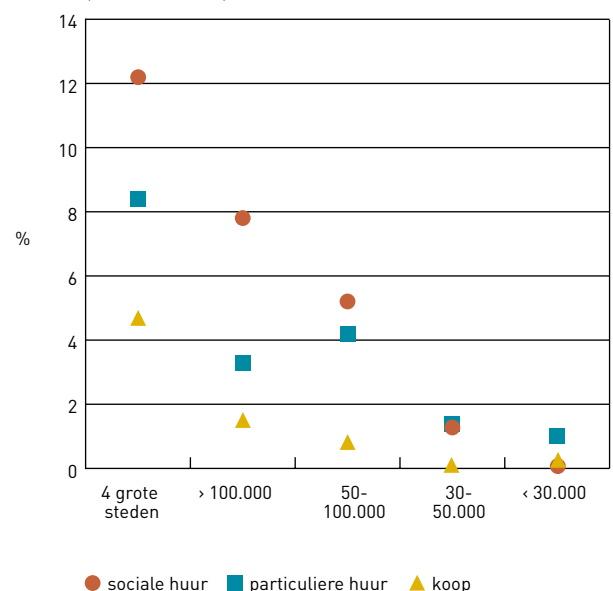
Openbare ruimte stedelijke woonmilieus het meest vervuild

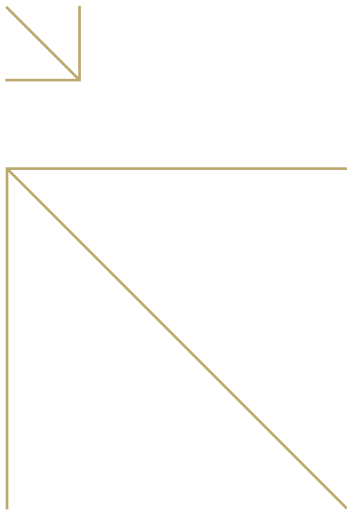
De vervuilingsgraad van de openbare ruimte verschilt tot slot ook sterk per woonmilieu. Centrum-stedelijke en buiten-centrummilieus – die vooral in de grotere steden voorkomen – zijn het meest vervuild. In deze milieus zijn ook nauwelijks verschillen tussen de vervuiling van de straten en het openbaar groen. In de dorps milieus zijn de straten niet tot nauwelijks vervuild, maar is het openbaar groen wel wat vaker vervuild, vooral in de landelijke woonmilieus.

Kleine verschillen in kenmerken sociale veiligheid woonomgeving

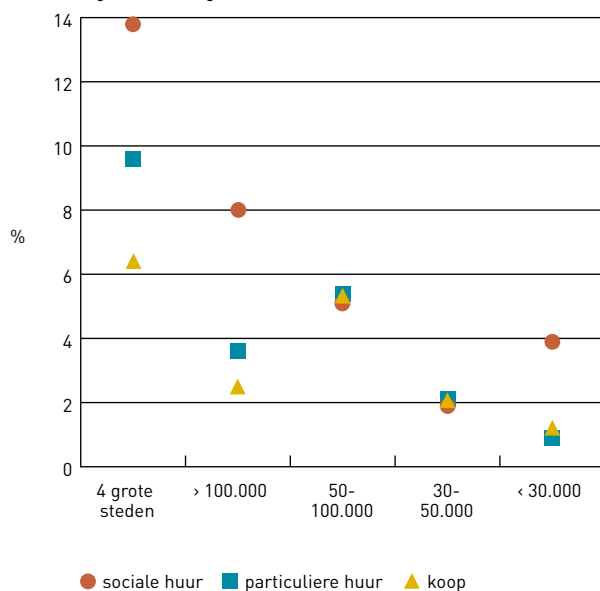
De inrichting van het openbaar gebied met de daarin aanwezige openbare verlichting vormen de 'hardware' en zijn bepalend voor de sociale veiligheid in de woonomgeving. KWR-inspecteurs beoordelen een openbaar gebied als 'niet overzichtelijk'

Figuur 7.6 Percentage woningen met vervuilde tot zeer vervuilde verharding in de openbare ruimte naar gemeentegrootte en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)

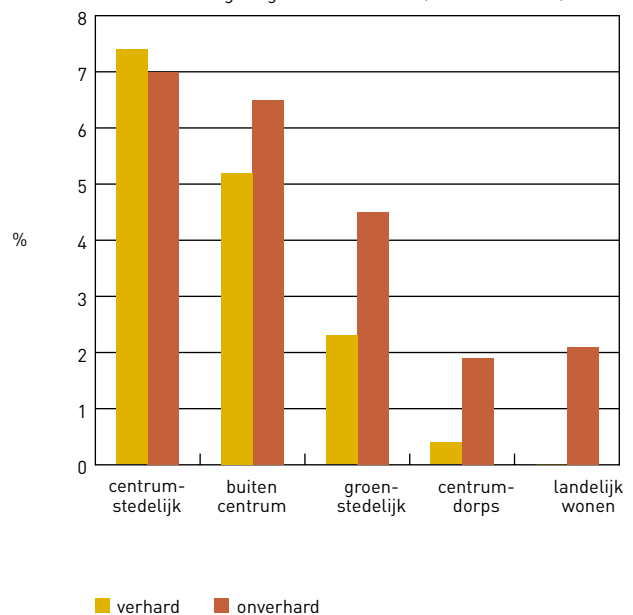




Figuur 7.7 Percentage woningen met vervuild tot zeer vervuild openbaar groen in de directe omgeving naar gemeentegrootte en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



Figuur 7.8 Percentage woningen met vervuilde tot zeer vervuild openbaar groen in de directe omgeving naar woonmilieu (bron: KWR 2000)



en dus als 'niet sociaal veilig' als er niet of nauwelijks toezicht is vanuit de omliggende bebouwing. Denk aan afgelegen plekken, duistere steegjes en plekken die door bijvoorbeeld hoog opgaand groen of muren aan het directe zicht van de omgeving worden onttrokken. Daarnaast is ook gekeken naar de aanwezigheid van openbare verlichting in de woonstraten en naar de verlichting van de achterpaden¹³. Er blijken geen echte grote verschillen te zijn tussen gemeentegrootte en eigendoms categorie op het punt van verlichting en overzichtelijkheid van het openbare gebied.

Verlichting achterpaden nog te wensen over

Het blijkt dat alle gemeenten de openbare verlichting in hun woonstraten goed hebben geregeld. De verlichting van de achterpaden is minder goed geregeld. Bij meer dan de helft van de woningen zijn de achterpaden niet verlicht. In de vier grote steden is dat beter, want daar heeft 60% van de woningen verlichte achterpaden. In de overige gemeenten ligt dit aandeel duidelijk lager.

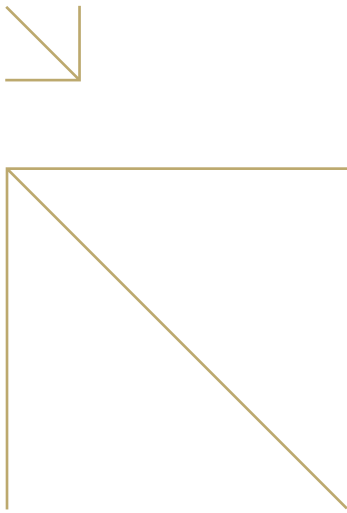
De achterpaden bij sociale huurwoningen zijn in alle gemeenten gemiddeld iets vaker verlicht. Het lijkt erop dat de corporaties

daarvoor zelf hebben gezorgd. Bij de sociale huurwoningen komen gemiddeld vaker achterpaden voor. Bij koopwoningen gaat het vaker om vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen waar niet altijd achterpaden aanwezig zijn.

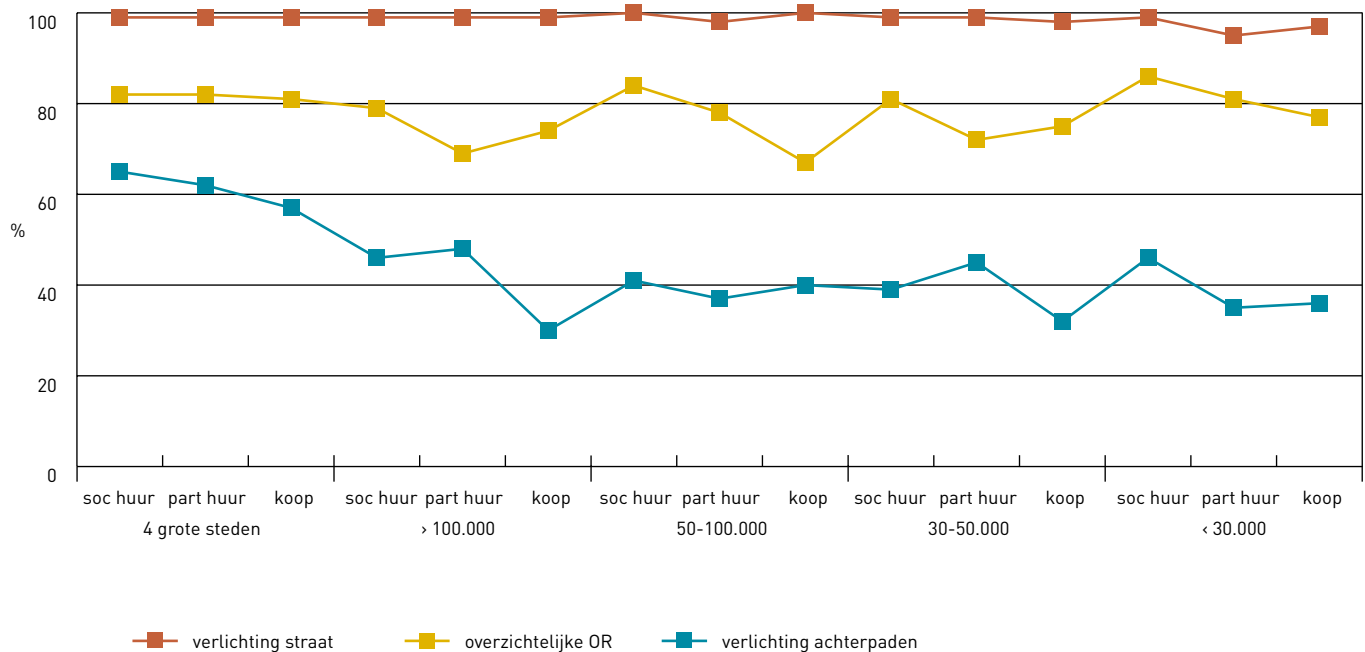
Gebieden met sociale huurwoningen overzichtelijker

Ook scoren de woongebieden met sociale huurwoningen gemiddeld 5% tot 10% beter op 'overzichtelijkheid van het openbare gebied' dan de gebieden met particuliere huurwoningen en koopwoningen. Dit verschil zien we vooral in de middelgrote steden en in de kleinere gemeenten. In de vier grote steden is er nauwelijks onderscheid tussen de drie eigendoms categorieën sociale huur, particuliere huur en koop.

¹³ Bij het oordeel over de openbare verlichting is zowel gekeken naar de aanwezigheid van verlichting als het functioneren daarvan. Omdat de meeste inspecties bij daglicht hebben plaatsgevonden kon niet exact worden bepaald of de verlichting goed functioneert. Er is wel rekening gehouden met verlichting die kapot werd aangetroffen. Deze gevallen zijn beoordeeld alsof er geen verlichting aanwezig is.



Figuur 7.9 Percentage woningen met overzichtelijke verlichte openbare ruimte naar gemeentegrootte en eigendoms categorie (bron: KWR 2000)



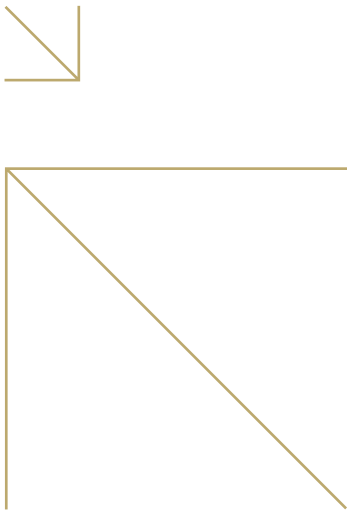
7.4 Geregisteerde veiligheid versus door bewoners ervaren veiligheid

De door de KWR-inspecteurs geconstateerde mate van sociale veiligheid rondom de woningen komt op het eerste gezicht niet overeen met de door bewoners ervaren veiligheid. Kijk naar de grote steden. Daar hebben bewoners hun woningen vaker voorzien van verlichting en is het zicht op deuren en ramen beter geregeld dan in de kleinere gemeenten. Ook zijn de voorzieningen ter bevordering van de sociale veiligheid op straat in de grote steden beter. Achterpaden hebben vaker verlichting en de overzichtelijkheid van het openbaar gebied is er beter. Toch wordt de sociale veiligheid in de grote steden het meest als problematisch ervaren.

Die discrepantie kan wellicht verklaard worden doordat er meer vervuiling en vernielingen in de grote steden zijn die bewoners negatief ervaren. Daardoor zal men zich waarschijnlijk toch minder sociaal veilig voelen, de aangebrachte voorzieningen ten spijt. Het gaat echter te ver om de leefbaarheidsproblematiek op straat als de enige verklarende factor te zien voor het gevoel van sociale onveiligheid in de grote steden. Dit gevoel is nu eenmaal inherent aan het wonen in de grote stad.

7.5 Verkeersveiligheid

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben eind 1997 het convenant 'Duurzaam Veilig Verkeer' ondertekend. Dit convenant bevat een concreet actieprogramma om de verkeersveiligheid op de Nederlandse wegen structureel te verbeteren. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is dat er een duidelijker onderscheid moet komen tussen enerzijds de 'verkeersluwe gebieden' (de woon- en recreatiegebieden waar de verblijfsfunctie overheerst) en anderzijds de 'verkeersaders' (waar een veilige en efficiënte doorstroming van het verkeer overheerst). De inrichting van de weginfrastructuur moet zich volledig op die tweedeling baseren. Zo wordt het voor iedereen meer herkenbaar op wat voor soort weg men zich bevindt en zal men het verkeersgedrag daar makkelijker op aanpassen. Voor de verblijfsgebieden is het streven om de woongebieden binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk in te richten als zogenoemde '30 km-gebieden'. Dat zijn woonerven en woongebieden waar de snelheid via verkeersremmende maatregelen wordt gemaximeerd tot 30 km/uur. Volgens het convenant moet aan het einde van 2001 minimaal de helft van het wegennet in de woongebieden (binnen de bebouwde kom) zijn omgevormd



tot 30 km-gebied. Dit houdt verband met de mogelijke invoering van een algemene snelheidslimiet van 30 km/uur binnen de bebouwde kom. Verder is de bedoeling dat steeds meer wegen met een doorstroombaanfunctie een snelheidslimiet van 60 km/uur krijgen.

Realisering 30 km-gebieden vordert, maar is nog niet gerealiseerd

De KWR-inspectiegegevens maken duidelijk dat in 2000 bij 35% van de woningen de straat reeds is ingericht als 30 km-gebied of woonerf. In de overige gevallen gaat het dus nog om een 50 km-weg. Het voornemen van 'Duurzaam Veilig' vordert, maar is nog niet volledig uitgevoerd.

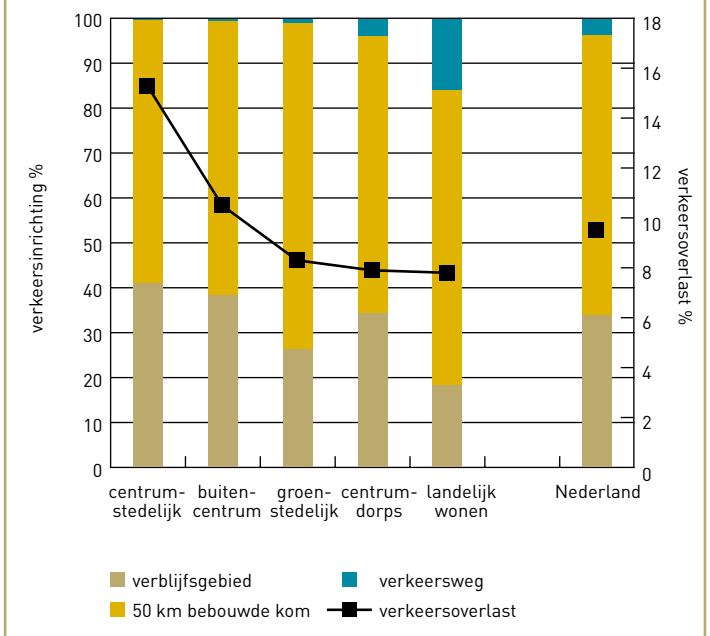
Er bestaan geen echt grote verschillen naar gemeentegrootte als het om de 30 km-gebieden gaat. In de grote steden is het aandeel verblijfsgebieden (woonerven en 30 km-gebieden) enkele procenten hoger dan in de kleinere gemeenten. Tussen de woonmilieus zijn de verschillen groter. De centrum-stedelijke en buiten-centrummilieus zijn in bijna 40% van de woongebieden ingericht als verblijfsgebied. In de dorpse milieus en in de groen-stedelijke milieus ligt dit aandeel gemiddeld 10% lager. Het verschil is te wijten aan het feit dat de gemeentelijke wegbeheerders in het kader van 'Duurzaam Veilig' zelf de keuze kunnen maken welke gebieden zij als eerste omvormen tot een 30 km-gebied. Zij kiezen er bewust voor om eerst de gebieden aan te pakken waar de nood het hoogst is. Dat zijn de gebieden waar de verkeersdruk het hoogst is, in dit geval dus de stedelijke milieus. Het aandeel verblijfsgebieden is in de landelijke milieus duidelijk lager dan in de rest van het land (bijna 19% lager). Dat heeft alles te maken met het feit dat de woningen in deze milieus niet altijd in woonbuurten liggen, maar vaker aan doorgaande wegen.

Bij minder dan 5% van de gevallen ligt de woning aan een verkeersader (waar harder dan 50 km/uur mag worden gereden). Het gaat dan om de grotere doorgaande wegen door de stad of doorgaande wegen buiten de bebouwde kom. Deze 5% bevindt zich hoofdzakelijk in de kleinere gemeenten tot 50.000 inwoners en dan met name in de centrum-dorpse en landelijke woonmilieus.

Verkeersdruk bepaalt overlast

Iets minder dan 10% van de bewoners ondervindt overlast van het verkeer. In de grotere steden is dit percentage iets hoger dan in de kleinere gemeenten, terwijl de verkeersinrichting in

Figuur 7.10 Verkeersinrichting en door bewoners ervaren verkeersoverlast naar woonmilieu (bron: KWR 2000)



de grotere steden iets vaker is geënt op de verblijfsfunctie. Kennelijk wordt de ervaren overlast niet zozeer ingegeven door alleen de verkeersinrichting, maar is het vooral de verkeersdruk die de overlast bepaalt.



Colofon

Fotografie

Digital Vision, Tineke Dijkstra, Inge van Mill, Joop van Reeken, Xander Remkes, Herbert Wiggerman

Bestelgegevens

Deze rapportage is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via de Postbus 51 infolijn, telefoon 0800 – 8051 (gratis) onder vermelding van VROM3201.

Datum publicatie: juni 2003

Het ministerie van VROM en de daaronder ressorterende afdelingen, diensten en personen, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructies. Een ieder blijft in deze volledig zelf aansprakelijk.

Deze publicatie beschrijft het onderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd door:
PLAN terra, adviesbureau voor stedelijke ontwikkeling en beheer te Leusden, tel. 033-4321212.



Bijlage 1

Overzicht VROM- publicaties KWR 2000

Stadsvernieuwing gemeten – KWR 2000 maakt balans op, VROM 020565/09-02 23317/212

Kwaliteit van stedelijke vernieuwingswijken - KWR 2000 maakt balans op, VROM 020567/09-0217 23319/212

Kwaliteit voor doelgroepen – KWR 2000 beschrijft woonsituatie rond millennium, VROM 020566/09-02 233178/212

Energiebesparende maatregelen in de woningvoorraad – KWR 2000 maakt balans op, VROM 020880/12-02 23356/212

De kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving rond de millenniumwisseling – Basisrapportage KWR 2000, VROM 030143/04-03 1351/171 (deze publicatie)

Bovenstaande publicaties zijn – zolang de voorraad strekt – bij VROM te bestellen onder vermelding van het distributienummer: op de website www.vrom.nl of via telefoon: 0800-8051 (gratis)