

Kopers zijn tevredener over de kwaliteit van hun woning dan huurders

Er is veel aandacht voor de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt, maar ook de kwaliteit van woningen is voor de welvaart van belang. Hoe tevreden zijn mensen over hun woning en woonomgeving?

IN HET KORT

- Het merendeel van de huishoudens is (zeer) tevreden over hun huidige woning en woonomgeving.
- Kopers zijn maar in één procent van de gevallen ontevreden met hun woning, tegenover tien procent van de huurders.
- Geografisch gezien is er op wijkniveau geen duidelijke stapeling van lage scores wat betreft de kwaliteit van woningen.

PETER MULDER

Onderzoeker bij
TNO

VERA ROVERS

Onderzoeker bij
TNO

Hoe goed is de kwaliteit van woningen en woonomgeving in Nederland? In de publieke perceptie bestaan er twee tegenstrijdige antwoorden op deze vraag, beide door empirisch onderzoek gevoed. Het ene antwoord schetst een negatief beeld: veel huurwoningen in Nederland vertonen flinke gebreken (RTL Nieuws, 2021), bijna de helft van alle huishoudens woont in een slecht of matig geïsoleerd huis, dat ze niet op eigen kracht kunnen verduurzamen (Mulder et al., 2021), en in wijken die de afgelopen decennia als probleemwijk of aandachtswijk te boek stonden, stagneert de positieve ontwikkeling van de leefbaarheid (Uyterlinde en Van der Velden, 2017). Het andere antwoord schetst een positief beeld: de afgelopen twintig jaar zijn veel probleemwijken, dankzij forse gecoördineerde investeringen, ingrijpend verbeterd (Wittebrood en Permentier, 2011), de positieve externe effecten van deze investeringen hebben geleid tot aanzienlijke hui-

zenprijsstijgingen in de betreffende wijken (Koster en Van Ommeren, 2019) en de verduurzaming van de huisvoorraad is de laatste jaren in een stroomversnelling is gekomen (PBL, 2021).

Hoe zit het nu precies? Dit artikel schetst, op basis van een nieuwe combinatie van bestaande indicatoren, een beeld van de kwaliteit van woningen en van de woonomgeving in Nederland, of hoe men dat beleeft. Hoe tevreden zijn mensen met hun woning en woonomgeving? Hoe groot is de variatie in (ervaren) woningkwaliteit, en hangt dat samen met bepaalde kenmerken zoals de eigendomssituatie?

Tevredenheid in Nederland

Veruit de meeste mensen in Nederland zijn (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. Er bestaat bovendien een sterke samenhang tussen woningkwaliteit en waardering van de woonomgeving, en tussen woningkwaliteit en het eigendomstype van de woning. Dit blijkt uit een eenvoudige analyse van gegevens uit de meest recente versie van het Woononderzoek Nederland (WoON, 2018). Het WoON-onderzoek vindt elke drie jaar plaats; in 2018 zijn er hiervoor gegevens verzameld bij ruim 67.500 huishoudens. In de vragenlijst is ook een aantal vragen opgenomen over de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. De resultaten zijn een gewogen extrapolatie naar de gehele woningvoorraad in Nederland.

De cijfers uit 2018 laten zien dat 84 procent van de huishoudens (zeer) tevreden is over hun huidige woning (en over de woonomgeving is 83 procent (zeer) tevreden). Bijna 5 procent is in het algemeen ontevreden met de woning.

Tekortkomingen in woningen komen in meer gevallen voor. Zo'n 27 procent van de respondenten

heeft last van tocht in de woning, en 19 procent van vocht en schimmel. Zo'n 8 procent krijgt de woning niet aangenaam warm, en 12 procent geeft aan dat de woning slecht onderhouden is.

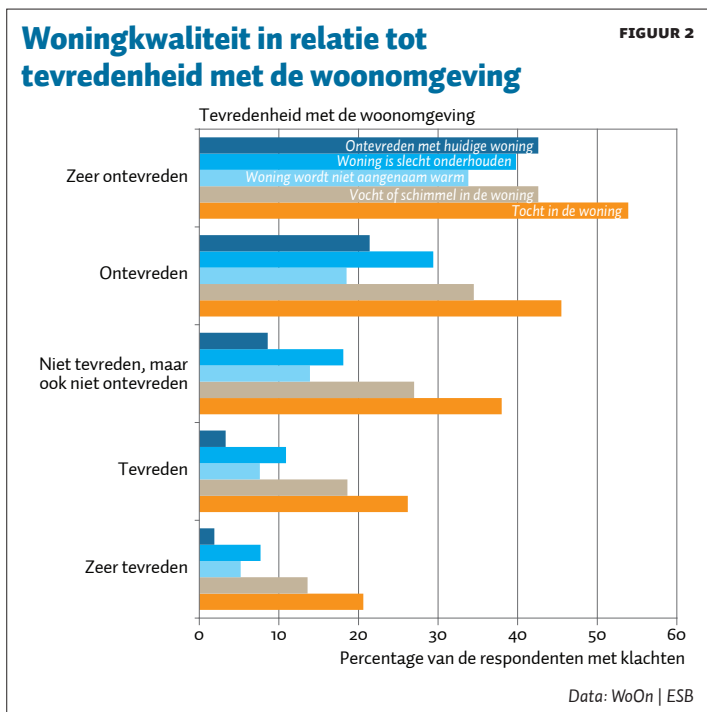
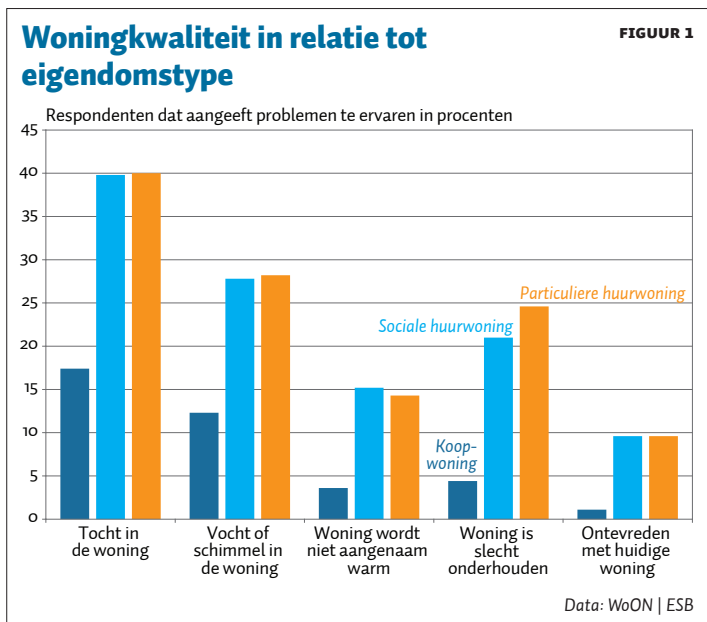
Bewoners van een huurwoning geven, in vergelijking met die van een koopwoning, twee keer zo vaak aan dat ze last hebben van tocht en schimmel (figuur 1). In een huurwoning ervaart men ook vier keer zo vaak problemen om de woning aangenaam warm te krijgen als in een koopwoning, en vindt men de woning vijf keer zo vaak slecht onderhouden. Woningeigenaren zijn maar in één procent van de gevallen ontevreden met hun woning, terwijl dit bij huurders tien procent is.

Verschillen tussen eigendomstypes zien we ook terug bij de energielabels van woningen. Voor de energiemodule van het WoON-onderzoek zijn er ruim 4.500 woningen in het WoON-bestand opgenomen. Hieruit blijkt dat ruim 50 procent van de particuliere huurwoningen een energielabel D heeft of slechter, maar bij koopwoningen is dit 35 procent en voor sociale huurwoningen 38 procent. In dit onderdeel van het WoON-onderzoek hebben de bewoners ook een uitgebreide vragenlijst beantwoord over het energiegebruik en -gedrag. Van de respondenten van de energiemodule vindt 30 procent de kosten voor verwarming en warm kraanwater hoog tot zeer hoog (en dit was dus nog vóór de stijgende energieprijzen). Hierbij is er weinig onderscheid tussen eigendomstypes.

Ten slotte valt in de data op dat hoe meer ontevreden mensen zijn met hun woonomgeving, hoe vaker zij aangeven last te hebben van tocht, schimmel of een te koele woning, en hoe vaker men ontevreden is over de staat van onderhoud of over de woning in het algemeen (figuur 2). Daarbij zij opgemerkt dat deze duidelijke correlatie nog geen oorzakelijk verband aantoont.

Kwaliteit op wijkniveau

De WoON-data zijn niet ruimtelijk gespecificeerd. Daarom hebben we uit verschillende andere bronnen enkele indicatoren verzameld, geconstrueerd en gekoppeld, die op wijkniveau inzicht geven in de ruimtelijke dimensie van kwaliteit van woningen en woonomgeving, en hun onderlinge samenhang. We maken daarbij gebruik van gegevens over (de beleving van) de kwaliteit van de woning en fysieke omgeving uit de Leefbaarometer (2018), data van RVO over gebieden waar aandacht voor eventuele funderingsproblematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn, en data over de energiekwaliteit van woningen in de context van



energieraarmoede (Mulder et al., 2021). Energieraarmoede definiëren we als ‘het aandeel huishoudens met een laag inkomen in een woning met lage energiekwaliteit’.

De gegevens in tabel 1 laten, conform de verwachtingen, een samenhang zien op wijkniveau tussen

Correlatiematrix woonkenmerken op wijkniveau

TABEL 1

	Energiearmoede ¹	Lage energiekwaliteit ²	Score Leefbaarometer ³		Kwetsbaar voor funderingsproblematiek ⁴	Omgevingsadressendichtheid ⁵	Aandeel corporatiewoningen	Relatieve WOZ-waarde wijk ⁶	Aandeel bouwjaar 1950–1975
			Woningen	Fysieke omgeving					
Energiearmoede ¹	1								
Lage energiekwaliteit ²	0,3682*	1							
Score Leefbaarometer Woningen ³	-0,2505*	0,1231*	1						
Score Leefbaarometer Fysieke omgeving	0,2258*	0,5562*	-0,0532*	1					
Kwetsbaar voor funderingsproblematiek ⁴	0,0314	0,0869*	-0,0738*	-0,0806*	1				
Omgevingsadressendichtheid ⁵	-0,2747*	-0,7701*	0,0625*	-0,6760*	-0,1890*	1			
Aandeel corporatiewoningen	0,119*	-0,6254*	-0,4844*	-0,3555*	-0,0283	-0,5634*	1		
Relatieve WOZ-waarde wijk ⁶	-0,2227*	0,2724*	0,5243*	0,1214*	-0,0180	0,1938*	-0,1106*	1	
Aandeel bouwjaar 1950–1975	0,2179*	0,0312	-0,6843*	0,1167*	0,0272	-0,0135	-0,1028*	0,2695*	1

¹ Energiearmoede is hier gedefinieerd als het aandeel huishoudens in een wijk met een laag inkomen, en woonachtig in een woning met lage energiekwaliteit. Een laag inkomen is hier een besteedbaar (netto-)inkomen dat lager is dan 130 procent van het wettelijk sociaal minimum en een financieel vermogen dat bij de laagste tien procent van Nederland hoort. Bron: Mulder et al. (2021b), data CBS.

² Lage energiekwaliteit is gedefinieerd als het aandeel woningen in een wijk waarvan het mediane energieverbruik in de woningklasse waartoe het huis behoort hoger is dan het mediane energieverbruik van alle woningen in Nederland. Het gaat dan om zowel de kosten voor gas als voor elektriciteit. Bron: Mulder et al. (2021b), data CBS.

³ De Leefbaarometer geeft informatie over de leefbaarheid in wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. We beperken ons hier tot de Leefbaarometer voor de dimensies Woningen en Fysieke omgeving. Data: www.leefbaarometer.nl.

⁴ Kwetsbaar voor funderingsproblematiek gaat om "indicatieve aandachtsgebieden waarbij er aandacht voor eventuele funderingsproblematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn". Data: Funderingsviewer (RVO, 2022).

⁵ Omgevingsadressendichtheid is de maatstaf voor de concentratie van menselijke activiteiten – gedefinieerd als het aantal adressen binnen een cirkel met een straal van één kilometer rondom een adres, gedeeld door de oppervlakte van de cirkel (oftewel 3,14 km²). Data: CBS.

⁶ Voor de relatieve WOZ-waarde relateren we de gemiddelde WOZ-waarde van een wijk aan de mediane WOZ van de betreffende gemeente.

ESB

een hoog niveau van energiearmoede, een lage score op de Leefbaarometer-dimensie Woningen, een hoog aandeel van corporatiewoningen en een relatieve lage WOZ-waarde, en tevens een hoog aandeel woningen met een bouwjaar tussen 1950 en 1975. Kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek hangt op haar beurt samen met een lage score op beide getoonde dimensies van de Leefbaarometer. In lijn met deze observaties, laten de onderliggende data (niet getoond in tabel 1) zien dat een hoger aandeel koopwoningen en meer recent gebouwde woningen positief correleren met de WOZ-waarde en leefbaarheidsscores, en negatief correleren met Energiearmoede en een Lage energiekwaliteit van woningen.

Opvallend genoeg toont tabel 1 een positief verband tussen het aandeel woningen met lage energiekwaliteit en hoge Leefbaarometer-scores en WOZ-waarden. Onderliggende data laten zien dat dit resultaat vooral wordt bepaald door hoog gewaardeerde wijken met een hoog aandeel vooroorlogse woningen en weinig energiearmoede. Dit betreft dan vooral wijken met relatief veel fraaie, maar slecht geïsoleerde villa's en woningen uit de jaren dertig (het 'Wassenaar-effect' in de data).

In veel steden is het niet slecht toeven

In de beeldvorming wordt een lage kwaliteit van woning en woonomgeving regelmatig geassocieerd met hoogstedelijke woonmilieus ('slechte stadswijken'). Maar uit de data blijkt dat hoogstedelijkheid niet synoniem is met tekortkomingen – integendeel. Energiearmoede en lage energiekwaliteit van woningen correleren juist negatief met de mate van stedelijkheid. De reden is dat de combinatie van slecht geïsoleerde woningen en lage inkomens relatief vaak voorkomt in het noorden en oosten van het land, dus buiten de hoogstedelijke gebieden (Mulder et al., 2021).

De score op de Leefbaarometer-dimensie Woningen neemt ook toe met de mate van stedelijkheid (gedefinieerd in termen van omgevingsadressendichtheid). Hoogstedelijke gebieden scoren echter wel lager op de Leefbaarometer-dimensie Fysieke omgeving.

Ten slotte is de kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek sterker in wijken met een relatief lage mate van stedelijkheid – waarbij moet worden opgemerkt dat de stedelijke funderingsproblematiek enigszins wordt onderschat in de data (omdat in steden de indeling naar bodemgebied niet altijd is te maken).

Multiproblematiek beperkt

De samenhang tussen wijkenmerken, zoals beschreven in tabel 1, suggereert het bestaan van een multiproblematiek: wijken met veel woningen van slechte (energie-) kwaliteit en een povere fysieke omgeving, waar de problemen zich concentreren en stapelen. Maar klopt dat beeld wel? In tabel 2 proberen we hier een beter zicht op te krijgen door te berekenen in hoeveel wijken er sprake is van het stapelen van slechte scores op de indicatoren energiearmoede, leefbaarheid in termen van wonen en fysieke omgeving, en de kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek.

Tabel 2 geeft het percentage wijken weer dat een lage score heeft op 0, 1, 2, 3 of 4 wijkenmerken. In het bovenste deel van tabel 2 definiëren we een lage score als behorend bij de laagste 25 procent van de scores van alle wijken op het desbetreffende wijkenmerk; in het onderste deel de laagste 50 procent. We maken daarbij ook een aanvullend onderscheid naar de mate van stedelijkheid van wijken.

Slechts een zeer beperkt deel van de wijken scoort op alle vier de fronten – energiearmoede, leefbaarheid in termen van wonen en fysieke omgeving, en de kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek – slecht. Integendeel, 35 procent van de wijken heeft op geen enkele van deze vier fysieke woon- en wijkenmerken een score die hoort bij de onderste 25 procent van de scores. De meerderheid van de wijken scoort maar op één of twee kenmerken bij de laagste 25 procent.

Stapelning van de meest ernstige tekortkomingen (een score bij de laagste 25 procent op meerdere wijkenmerken) komt vaker voor in een (zeer) sterk stedelijk gebied. In zeer sterk stedelijk gebied heeft ook maar negen procent van deze wijken op geen enkele van de vier fysieke woon- en wijkenmerken een lage score.

Wat betreft mildere tekortkomingen (oftewel een score bij de laagste vijftig procent) hebben alle wijken ten minste op één fysieke dimensie een lage score. Bij mildere tekortkomingen lijkt stapeling juist in een minder stedelijk gebied voor te komen. Opvallend is ook dat veertig procent van de zeer sterk stedelijke wijken, op ten minste één van de vier dimensies bij de laagste vijftig procent scores, tegenover een landelijk gemiddelde van zeventien procent.

Om de verdeling van problemen over de wijken nog inzichtelijker te maken, hebben we een gestandaardiseerde verdeling van de scores op de vier woon- en wijkenmerken wat betreft de wijken in Nederland gemaakt. Op basis van deze scores construeren we een woonkwaliteitsindex als ongewogen gemiddelde van de gestandaardiseerde scores op de vier woon- en wijkenmerken. Een hoge score (max. 1) betekent een hoge woonkwaliteit, oftewel een hoge score op de Leefbaarometer-indices en een lage score in termen van energiearmoede en kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek.

Stapelning van lage scores wijkenmerken

TABEL 2

Aantal wijkenmerken waarop wijk laag scoort	Percentage wijken met lage scores op wijkenmerken ¹				
	0	1	2	3	4
Score bij laagste 25%					
Totaal	35%	37%	21%	6%	0%
1 (zeer sterk stedelijk)	9%	53%	32%	6%	0%
2 (sterk stedelijk)	31%	33%	24%	11%	1%
3 (matig stedelijk)	39%	37%	18%	5%	0%
4 (weinig stedelijk)	43%	34%	19%	4%	0%
5 (niet stedelijk)	40%	36%	19%	5%	0%
Score bij laagste 50%					
Totaal	0%	17%	31%	38%	14%
1 (zeer sterk stedelijk)	0%	40%	35%	22%	3%
2 (sterk stedelijk)	0%	14%	33%	42%	11%
3 (matig stedelijk)	0%	13%	30%	42%	15%
4 (weinig stedelijk)	0%	10%	27%	44%	20%
5 (niet stedelijk)	0%	14%	32%	38%	16%

¹ De wijkenmerken zijn: Energiearmoede, Leefbaarometer Woningen, Leefbaarometer Fysieke omgeving, Kwetsbaar voor funderingsproblematiek

Data: CBS en RVO | ESB

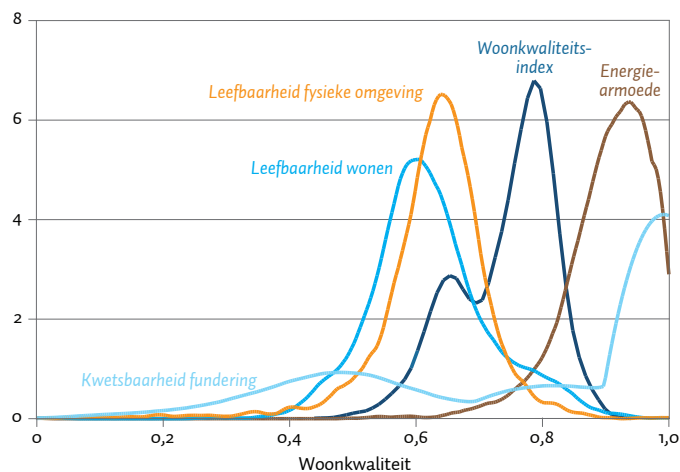
teitsindex als ongewogen gemiddelde van de gestandaardiseerde scores op de vier woon- en wijkenmerken. Een hoge score (max. 1) betekent een hoge woonkwaliteit, oftewel een hoge score op de Leefbaarometer-indices en een lage score in termen van energiearmoede en kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek.

De geaggregeerde woonkwaliteitsindex (figuur 3) laat een positief beeld zien: in veruit de meeste wijken is de samengestelde score hoog (in de buurt van 0,8), terwijl er weinig wijken zijn met hele lage scores. Dat wil zeggen dat ernstige multiproblematiek niet veel voorkomt (zie ook het bovenste gedeelte van tabel 2). Wat wel opvalt is dat de problematiek van energiearmoede en kwetsbaarheid voor funderingsproblematiek zijn geconcentreerd in een relatief klein aantal wijken – veruit de meeste wijken hebben een hoge (goede) score op deze wijkenmerken, maar de verdeling heeft een lange staart met lage (slechte) scores.

De kaart in figuur 4 laat ten slotte de ruimtelijke verdeling zien van de door ons geconstrueerde woonkwaliteitsindex. De hoogste scores zijn verspreid over het land te vinden. In Zeeland, het westen en noorden van Friesland en het noorden van Groningen is er sprake van zowel relatief veel energiearmoede als kwetsbaar-

Verdeling van woonkwaliteitsniveaus over wijken in Nederland

FIGUUR 3

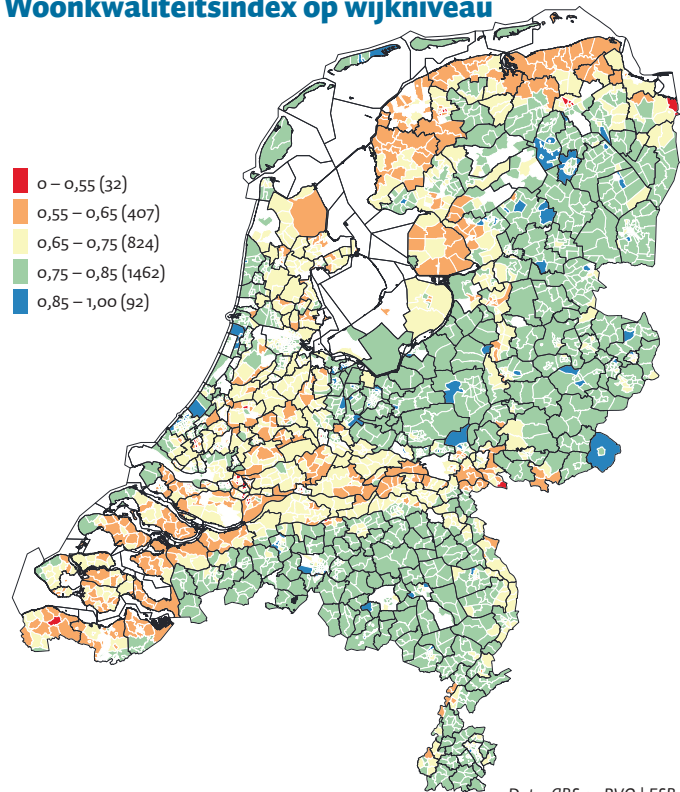


Noot: De verdeling is gemeten in termen van een gestandaardiseerde frequentie

Data: CBS en RVO | ESB

Ruimtelijke verdeling van scores op Woonkwaliteitsindex op wijkniveau

FIGUUR 4



Data: CBS en RVO | ESB

heid voor funderingsproblematiek; dat laatste geldt niet in het zuiden en zuidoosten van het land, waardoor de relatief hoge scores op Energiearmoede in die gebieden aldaar worden gecompenseerd door goede scores op de andere drie dimensies van de index (Mulder et al., 2021).

Conclusies

Uit onze eenvoudige data-analyse blijkt dat het merendeel van de huishoudens in het algemeen (zeer) tevreden is over hun huidige woning en woonomgeving, maar het is opvallend dat een aanzienlijk deel van de huurders aangeeft last te hebben van tocht (circa 40 procent), van vocht of schimmel (circa 30 procent), van een woning die niet goed warm wordt (circa 15 procent) en van slecht onderhoud (20–25 procent). Er is ook een duidelijke relatie tussen ontevredenheid met de woonomgeving en met deze aspecten van de woning.

Er is bovendien een duidelijke relatie te zien tussen het aantal corporatiewoningen in een wijk en een lage score op Energiekwaliteit, Woningen en Fysieke omgeving, alsook een hogere score op Energiearmoede.

De energiearmoede-problematiek en de onvrede over de woningkwaliteit concentreren zich overwegend in het huurdomain, dus daar ligt een belangrijke beleidsopgave. Renovatie en verduurzaming gaan vaak hand in hand; dit leidt niet alleen tot een lagere energierekening en dus minder energiearmoede-problematiek, maar het leidt eveneens tot minder klachten over vocht en schimmel en tot meer wooncomfort – hetgeen zich vertaalt in een betere woonbeleving die terug te zien zal zijn in de Leefbaarometer.

Literatuur

Koster, H.R.A. en J. van Ommeren (2019) Place-based policies and the housing market. *The Review of Economics and Statistics*, 101(3), 400–414.

Leefbaarometer (2018) *Leefbaarometer: online informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken*. BZK. Te raadplegen op www.leefbaarometer.nl.

Mulder, P., F. Dalla Longa en K. Straver (2021) *De feiten over energiearmoede in Nederland: inzicht op nationaal en lokaal niveau*. TNO Rapport, P11678.

PBL (2021) *Klimaat- en Energieverkenning 2021*. PBL-publicatienummer 4681.

RTL Nieuws (2021) *Tienduizenden sociale huurwoningen in slechte staat en soms rijp voor de sloop*. Nieuwsbericht 18 september.

RVO (2022) *Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden*. Te raadplegen op geocontent.rvo.nl.

Uyterlinde, M. en J. van der Velden (2017) *Kwetsbare wijken in beeld*. Te vinden op www.platform31.nl.

Wittebrood, K. en M. Permentier (2011) *Wonen, wijken & interventies: krachtwijkenbeleid in perspectief*. SCP-publicatie 2011-12.

WoON (2018) *WoonOnderzoek Nederland*. Te vinden op woononderzoek.nl.