



Buurtonderzoek naar participatie in
wijken met huur- en koopwoningen

Samenwerken aan energietransitie



JOOST.
thuis in
de meierij

Hoe kun je in woonwijken met huur- en koopwoningen samenwerken in het verduurzamen van woningen. Die vraag stond centraal in het onderzoek van JOOST-collega Anita Busio. Zij is projectleider groot onderhoud en voor haar afstudeeronderzoek van de Master of Real Estate (MRE) deed zij een uitgebreid buurtonderzoek met als thema: Verduurzamen in gespikkeld woningbezit.

Waarom buurtonderzoek naar participatie in wijken met huur- en koopwoningen?

Woonstichting JOOST heeft veel te maken met woonwijken met huur- en koopwoningen. Maar liefst 42% van het woningbezit is gespikkeld bezit. Veel woningen moeten nog energetisch worden verbeterd. Wanneer niet alle woningen van één eigenaar zijn, wordt het lastiger om alle woningen tegelijk aan te pakken.

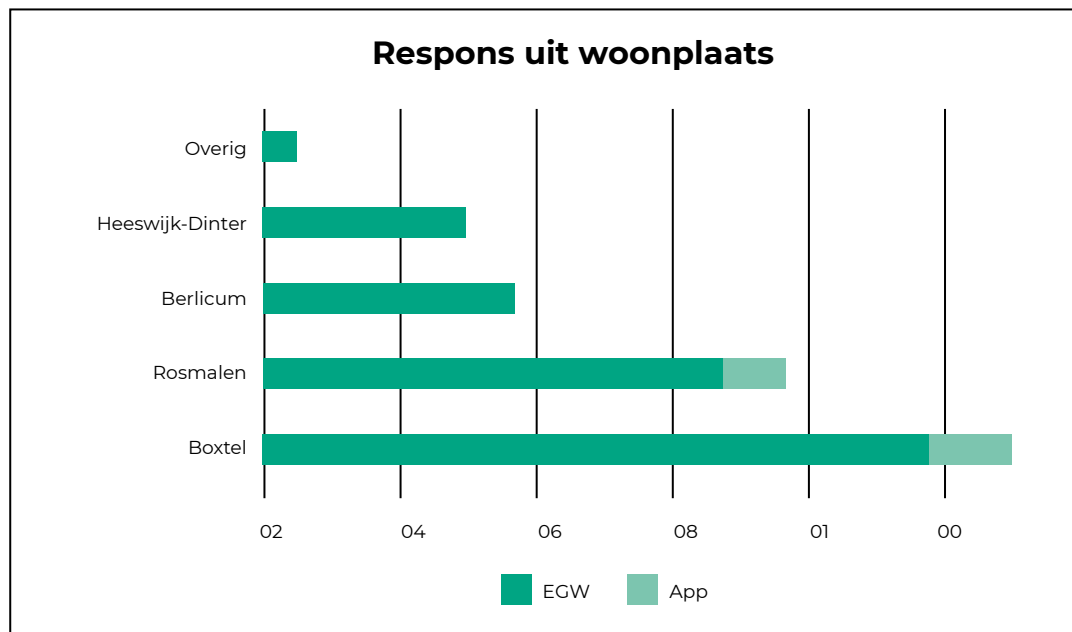
De afgelopen jaren heeft JOOST op verschillende manieren geprobeerd om kopers bij renovaties te betrekken. Bijvoorbeeld door het inhuren van een financieel adviesbureau, het verzorgen van informatie, het opvragen van maatwerkoffertes bij aannemers en het aanvragen van vergunningen. Welke aanpak het meest gewenst is, weten we niet. Daarom is dit nu onderzocht.



Voorbeeld wijkplattegrond met gespikkeld woningbezit. Dit zijn woonblokken met deels huur- en deels koopwoningen. En woongebouwen met appartementen met een Vereniging van Eigenaren (VVE).

Hoe was het onderzoek opgezet?

Het onderzoek is uitgevoerd met ondersteuning van het bedrijf Populitics. Mensen konden op verschillende thema's aangeven hoe ze willen participeren en welke rol ze willen vervullen in verduurzamingstrajecten in de buurt. Bijna 300 mensen hebben met de online enquête meegedaan. Wij zijn hier erg blij mee, want de resultaten laten goed zien waar de wensen van buurtbewoners liggen.



Woonplaats respondenten.

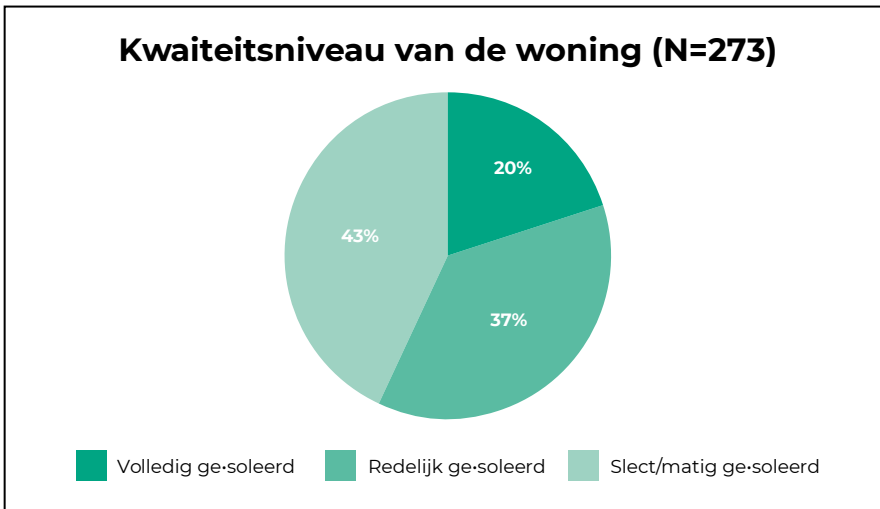
EGW = eengezinswoningen - App = appartementen.



De resultaten van het onderzoek

Wat is de woningkwaliteit?

Woningen moeten gereed worden gemaakt voor de energietransitie. Door te verduurzamen bespaar je energie. Dit levert niet alleen financieel voordeel op, maar het is ook goed voor het milieu. We vroegen de deelnemers naar het kwaliteitsniveau van hun woning. Slechts 20% van deze woningen is op dit moment gereed voor de energietransitie.

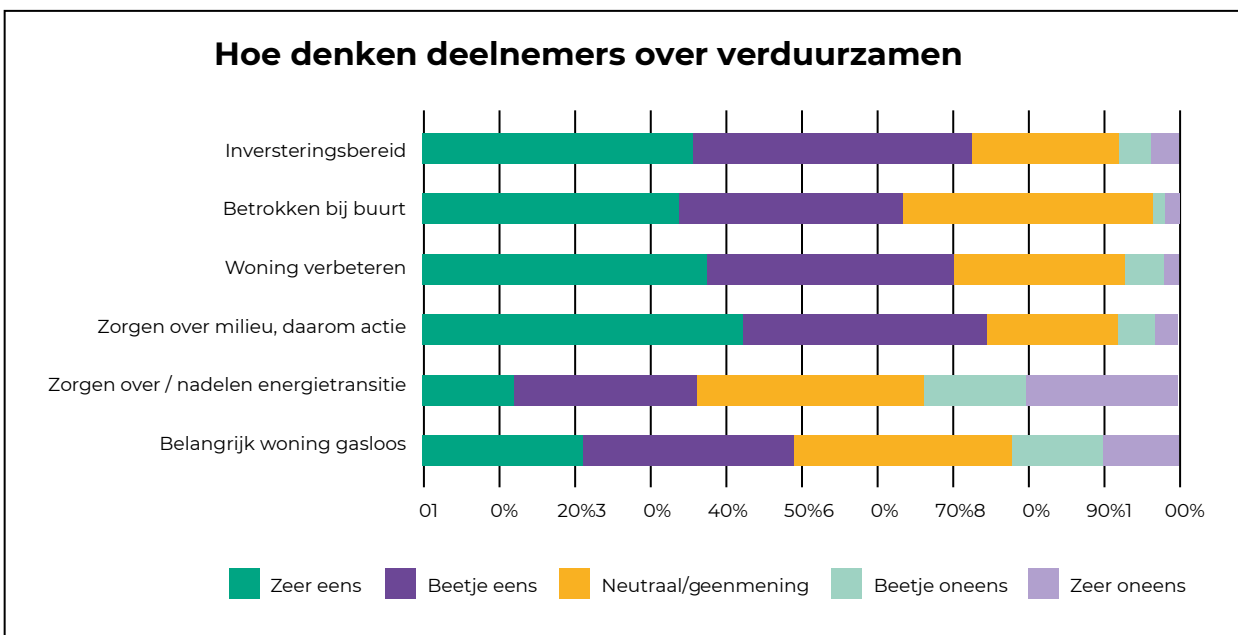


Overzicht van het kwaliteitsniveau van de woningen volgens de deelnemers van het buurtonderzoek. (op basis van bouwjaar, geïsoleerde bouwdelen en installaties.)

Hoe wordt er gedacht over woningverduurzaming?

In de enquête is antwoord gegeven op 6 vragen. In onderstaande tabel zie je hoe er gedacht wordt over verduurzaming. Een groot deel van de deelnemers wil de woning verduurzamen en is dus investeringsbereid. Ook is er een grote betrokkenheid bij de buurt. Dat de woning gasloos wordt, vinden de meeste mensen op dit moment minder belangrijk.

In de verdere analyse van de antwoorden valt op, dat een groot deel van de deelnemers positief is over verduurzaming. Maar liefst 82% wil hier actief aan bijdragen.



De voorkeursaanpak

In de enquête werd gevraagd naar de voorkeursaanpak voor verduurzaming van de woning. Er waren 9 opties waaraan punten konden worden gegeven:

- Zelfstandig aanpakken
- Hulp, advies en ondersteuning (algemeen)
- Samenwerken met de buurt (algemeen)
- Financieel advies
- Technisch advies
- Samen inkopen van materialen en diensten
- Aanbod van een Energie Service Company (ESCo)
- Meewerken aan een buurtaanbod
- Deelnemen aan een belangengroep

De resultaten zijn in 3 hoofdgroepen verdeeld.

Hoofdgroep 1: Zelfstandig aanpakken

21% van de respondenten kiest voor deze aanpak.

De deelnemers geven aan dat ze het belangrijk vinden dat ze controle en regie hebben over de eigen woning. Ook geven sommige deelnemers aan dat ze zelf al veel aan de woning hebben gedaan. Mensen staan vaak wel open voor advies wanneer dit tot een kostenbesparing leidt.

Enkele reacties:

“Als het samen kan en dit kostenbesparend is, ik ben en blijf een Nederlander.”

“Zelfstandig kan ik zelf het moment kiezen en ben ik meer in controle over de investering en investeringsmomenten.”

Hoofdgroep 2: Hulp, advies en ondersteuning

42% van de respondenten kiest voor deze aanpak.

De meeste deelnemers geven aan dat er behoefte is aan technisch en objectief advies. Men wil graag de juiste keuzes maken. Mensen geven aan dat er teveel aanbod en informatie is, waardoor ze er zelf niet uitkomen. Ook algemeen advies ter oriëntatie en financieel advies over de haalbaarheid is gewenst.

Opvallend is dat er maar weinig mensen geïnteresseerd zijn in een collectief aanbod zoals een ESCo aanpak, waarbij je niet zelf hoeft te investeren maar wel aan een abonnement betaalt.

Enkele reacties:

“Elke keer lijkt eerder gelezen info al snel achterhaald. Het moet op langere termijn allemaal op de juiste wijze bij elkaar passen. Ik kan het mij niet veroorloven verkeerd te investeren.”

“Het is een onbekende wereld voor mij.”

Hoofdgroep 3: Samenwerken met de buurt

37% van de respondenten kiest voor deze aanpak.

De meeste punten zijn gegeven aan collectieve inkoop van materialen en diensten. Mensen verwachten hierbij een inkoopvoordeel of ze geven dit op als voorwaarde om samen te werken. Daarnaast wordt door de deelnemers aangegeven dat ze verwachten dat een collectieve aanpak je sterker maakt als groep. Ook vinden mensen het belangrijk om kennis te delen of op te bouwen.

Samenwerken moet wel zinvol zijn en voldoende concreet. Ook is het belangrijk dat een bewonersgroep wordt ondersteund door deskundigen. Tenslotte werden er ook andere urgente thema's genoemd om samen te werken, zoals wateroverlast, inrichten van het openbare groen, burens overlast en parkeren.

Enkele reacties:

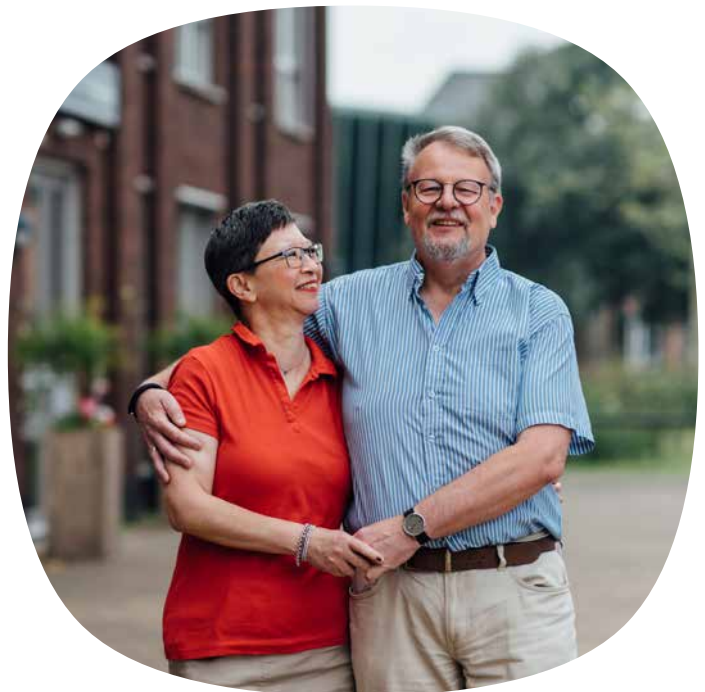
"Soms moet je samenwerken als het geen vrijstaande woning is of een appartement. Wel in bepaalde mate. Wij hebben een koopwoning en hebben andere belangen dan een huurder."

"Indien samenwerken betekent dat gezamenlijk duidelijk krijgen wat het beste bij onze woningen past en korting op materiaal en werkzaamheden dan is dat zeker motiverend."

"Er is zoveel aanbod dat ik door de bomen het bos niet meer zie. Samenwerken geeft een zekerder gevoel."

De belangrijkste inzichten

- > Er is grote behoefte aan technisch advies en ondersteuning.
- > Voorkeur voor participeren vooral passief (informatie of enquête)
- > Samen inkopen mits inkoopvoordeel te behalen.
- > Renoveren bij voorkeur in kleine stappen.
- > Keuzepakketten zijn gewenst.
- > Interesse in samenwerkingsvormen met de buurt, energiecoöperaties en gemeente.
- > 31% heeft vertrouwen in JOOST als kartrekker.



Hoe nu verder

Woonstichting JOOST gaat de volgende concrete acties ondernemen:

- Met de gemeente 's-Hertogenbosch wordt een samenwerking opgestart waarbij afspraken worden gemaakt over het (met subsidie) begeleiden van particulieren. Dit gaat in eerste instantie over het oudere woningbezit met energielabels E, F en G.
- Er is inmiddels een project in uitvoering in de wijk Hondenberg in Rosmalen waarbij het bureau Groenegroei particulieren begeleidt in de verduurzaming. Hierbij wordt gewerkt met keuzepakketten.
- Met enkele VvE's in Hintham-Zuid starten we samen een verduurzamingstraject op met ondersteuning van de gemeente.

WIST JE DAT:

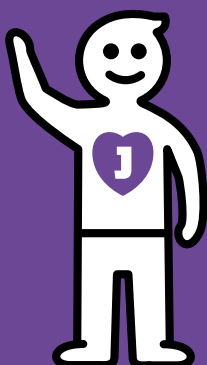
- Particulieren kunnen vaak meeliften op vergunningen van woonstichting JOOST. Er is bijvoorbeeld voor de flora & fauna een doorlopende ontheffing verstrekt voor het hele werkgebied van JOOST, inclusief particuliere woningen.
- Particulieren mogen soms gebruik maken van prijsafspraken die Woonstichting JOOST maakt met andere partijen, bijvoorbeeld met een leverancier voor zonnepanelen.
- Buurtinitiatieven juichen wij toe, maar het kan soms even duren. Wij moeten namelijk rekening houden met onze andere plannen en het beschikbare budget.

Vragen?

Heb je vragen over dit onderzoek? Neem dan contact met onze projectleider groot onderhoud Anita Busio via 088 008 14 00.



Gevelbeelden van de Herculesstraat en Primulastraat in Rosmalen waar Woonstichting JOOST groot onderhoud heeft uitgevoerd aan de huurwoningen in de straat. Je ziet duidelijk het verschil in gevelbeeld tussen de verschillende woningen. Deze koopwoningen hebben niet meegedaan met de onderhoudswerkzaamheden.



wonenbijJOOST.nl

JOOST.

thuis in
de meierij

