



rijksuniversiteit
groningen

TRUDDO

Het effect van Slimmer Kopen®

Een onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en de vastgoedwaarde in de Eindhovense stadswijk



Titel	Het effect van Slimmer Kopen®	
Subtitel	Een onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en de vastgoedwaarde in de Eindhovense stadswijk	
Student	Dhr. A.G.W. (Guus) Stappaerts	
Studentnummer	1810464	
E-mail	a.g.w.stappaerts@student.rug.nl	
Telefoonnummer	06- 30 69 81 84	
Afstudeerbegeleiding	Dhr. Dr. M. Stijnenbosch Dhr. Ir. J. van Wagenberg Mevr. Ir. Drs. E. Stoop	(STOGO Onderzoek & advies) (Vastgoed beleid Trudo) (Vastgoed beleid Trudo)
Afstudeerbedrijf	Stichting Trudo Paradijslaan 38 5611 KN Eindhoven 040-235 98 88	
Universiteit	Rijksuniversiteit Groningen	
Faculteit	Ruimtelijke Wetenschappen	
Master	Vastgoedkunde	
Datum	augustus 2010	

Voorwoord

Deze thesis is het resultaat van het afstudeeronderzoek dat ik heb uitgevoerd in opdracht van stichting Trudo in Eindhoven. Voor het onderzoek heb ik me de afgelopen maanden verdiept in Slimmer Kopen® en het effect van dit concept op de leefbaarheid in twee Eindhovense impuls wijken. Hoewel stadswijkproblematiek en leefbaarheidsproblemen voor mij geen nieuwe thema's waren ben ik tijdens dit onderzoek tot inzicht gekomen dat herstructurering niet de enige oplossing is in wijkvernieuwingsbeleid. Door me te verdiepen in sociale processen in een buurt heb ik een andere kijk gekregen op vastgoedbeheer, waarbij het niet alleen om het vastgoed gaat maar ook om de bewoners in de buurt.

Door af te studeren bij Trudo ben ik voor het eerst in aanraking gekomen met een maatschappelijke en hybride organisatie. Naast de bezoeken aan de impuls wijken van Eindhoven heb ik tijdens de Trudo- lunches op locatie ook de bijzondere commerciële projecten kunnen bekijken wat ik als erg interessant heb ervaren.

Voor de begeleiding tijdens mijn afstuderen wil ik een aantal mensen bedanken en in het bijzonder dhr. J. van Wagenberg en Mevr. E. Stoop voor hun advies, hulp en kritische kijk op mijn werk. Hierdoor kon ik op een vlotte manier mijn onderzoek uitvoeren. Ik wil ook dhr. R. van den Berg, netwerker en buurtcoach bij Trudo, bedanken voor zijn kennis en hulp bij de interpretatie van de onderzoeksresultaten. Ten slotte wil ik ook dhr. M. Stijnenbosch van STOGO Onderzoek & Advies te Nieuwegein bedanken voor zijn prettige externe begeleiding.

Met het schrijven van deze thesis is er een einde gekomen aan mijn studie Vastgoedkunde in Groningen. Een periode waar ik met veel plezier op terugkijk. Hiervoor bedank ik mijn studiegenoten, familie en vrienden.

Guus Stappaerts

Eindhoven, 2010

Samenvatting

De Eindhovense woningmarkt voor starters en huishoudens met een beperkt inkomen is krap. Veel huishoudens vallen tussen de wal en het schip omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en daarom aangewezen zijn op de commerciële huur- of koopmarkt. In de Eindhovense stadswijken is echter geen gebrek aan kleine en goedkope huurwoningen. Corporaties hebben veel bezit in de vaak zwakkere en goedkope buurten van de stad. Deze buurten hebben vaak een slecht imago en kampen met leefbaarheidsproblemen. Daarnaast is de woningvoorraad in deze buurten vaak verouderd en is de bevolkingssamenstelling eenzijdig en relatief kansarm. Toch zijn de goedkope woningen in de buurt betaalbaar en dus aantrekkelijk voor starters en huishoudens met een beperkt inkomen.

Slimmer Kopen[®] is een concept dat ontwikkeld is door Trudo om kopers een kortingsregeling op de aankoopprijs van een woning te bieden. Slimme Kopers kunnen zo wonen tegen lage maandlasten en lopen door het terugkooprecht van Trudo, waar Trudo tot nu toe bij iedere woning gebruik van heeft gemaakt, minder risico bij verkoop. Hierdoor blijft ook het goedkope aanbod in de stad in stand. Daarbij profiteren Slimme Kopers samen met Trudo van een eventuele waarde stijging van de woning. Hierdoor bouwt de koper een eigen vermogen op. Een eventueel verlies bij verkoop van de woning wordt ook gedeeld met Trudo. De koper profiteert daarnaast ook van fiscale voordelen van eigenwoningbezit.

De verkoop van huurwoningen leidt ook tot een gemengde bevolkingssamenstelling in de straat of in het appartementencomplex. Anders dan bij herstructurering worden de huurders niet gedwongen om hun woning te verlaten, omdat de huidige woningvoorraad behouden blijft. Door de verkoop van huurwoningen maakt Trudo ook kapitaal vrij. Volgens Trudo heeft een gemengde wijk ook een positieve invloed op de leefbaarheid en op de sociaaleconomische situatie van de bewoners.

Uit de literatuur blijkt dat een koper meer empowert is dan een huurder en dat hij/zij sociaal en financieel sterker is. Daarnaast zou eigenwoningbezit de betrokkenheid bij de woning en woonomgeving bevorderen. Kopers hebben belang bij de uitstraling en fysieke kwaliteit van de woning, welke effect hebben op de waarde van hun woning. Deze uitspraken worden echter ook tegengesproken. Een gemengde buurt met kopers en huurders zou niet per definitie tot een betere leefbaarheid leiden. De effecten voor de buurt zouden minimaal zijn en de verwachtingen voor de leefbaarheid zouden te hoog liggen.

In deze thesis is naar een methode gezocht om het effect van Slimmer Kopen[®] op de leefbaarheid te meten. Voor de analyse is gebruik gemaakt van het leefbaarheidsonderzoek uit juni 2010 van Trudo waarin vragen werden gesteld over hoe bewoners de leefbaarheid in hun buurt beoordelen en of zij een eventueel positief effect aan Slimmer Kopen[®] toedichten.

Uit de enquêteresultaten blijkt dat bewoners erg tevreden zijn over de leefbaarheid. Een groot deel respondenten geeft aan dat de leefbaarheid de afgelopen jaren verbeterd of gelijk gebleven is en een groot deel geeft aan dat de leefbaarheid door Slimmer Kopen[®] gelijk gebleven is of verbeterd. In de beleving van de meeste bewoners is Slimmer Kopen[®] dus effectief en verbetert het, of stabiliseert het de leefbaarheid. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat de verkoop van Slimmer Kopen[®] woningen in de twee buurten parallel loopt aan andere sociale en fysieke interventies die de leefbaarheid ook kunnen beïnvloeden. Of een betere leefbaarheid een direct gevolg is van Slimmer Kopen[®] is daarom niet met zekerheid vast te stellen, maar bewoners in de buurten zijn in ieder geval positief over het concept. Daarmee is Slimmer Kopen[®] een goed alternatief voor herstructurering en heeft het een positief effect op de leefbaarheid in de Eindhovense impuls wijken.

Er wordt ook verwacht dat Slimmer Kopen® een positief effect heeft op de waarde van woningen. De waarde van de woningen zou bovengemiddeld kunnen stijgen omdat het imago van de buurt verbeterd is door Slimmer Kopen® en/of omdat de leefbaarheid verbeterd is.

Om te onderzoeken of dit effect aanwezig is zijn de WOZ- waarden per woning per jaar geanalyseerd. Uit deze analyse is gebleken dat de WOZ- waarden op dit moment niet geschikt zijn om een effect van Slimmer Kopen® aan te tonen of te verwerpen. De datareeksen zijn te kort en de betrouwbaarheid, als indicatie voor marktwaarde, is niet gegarandeerd.

De tweede analyse van waardeontwikkeling is uitgevoerd op Slimmer Kopen® appartementen en Slimmer Kopen® tussenwoningen. De taxatiewaarden van Slimmer Kopen® woningen van 2006 tot en met het eerste half jaar van 2010 zijn vergeleken met de transactieprizen van soortgelijke reguliere/particuliere appartementen en tussenwoningen in Eindhoven. Ook hier werd gezocht naar een afwijkende waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® woningen ten opzichte van reguliere, particuliere koopwoningen.

Uit deze analyse blijkt dat Slimmer Kopen® woningen in de huidige financiële crisis een andere waardeontwikkeling laten zien dan reguliere, particuliere woningen zonder korting. Waar de reguliere woningen snel in waarde dalen en sterker reageren op conjuncturele invloeden blijft de waarde van de Slimmer Kopen® woningen constanter. Ook neemt de waarde van de woningen in de eerste jaren na verkoop sterk toe, deze waardeverhoging is echter niet bovengemiddeld ten opzichte van reguliere woningen in Eindhoven. Het effect van Slimmer Kopen® op de waarde van de woningen is niet dat er een bovengemiddelde waardeverhoging ontstaat maar dat het verloop van de waardeontwikkeling geleidelijker is en minder snel reageert op de financiële crisis.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Samenvatting	3
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding onderzoek	7
1.2. Probleem-, doel- en vraagstelling	10
1.3. Conceptueel model	11
1.4. Relevantie van het onderzoek	12
1.5. Methode van aanpak	12
1.6. Leeswijzer	13
2. Leefbaarheid, waardeontwikkeling en Slimmer Kopen®	15
2.1. Inleiding	15
2.2. Leefbaarheid	15
2.2.1. Het meten van leefbaarheideffecten	16
2.3. Slimmer Kopen®	17
2.3.1. Waarom Slimmer Kopen®	17
2.3.2. Wat is Slimmer Kopen®	19
2.3.3. Slimmer Kopen® en wijkvernieuwing	21
2.4. Het beoogde effect van Slimmer Kopen® voor de Slimme Koper.	22
2.5. De beoogde effecten voor de wijk.	24
2.6. Waardeontwikkeling van vastgoed	26
2.6.1. Het meten van waardeontwikkeling	27
2.7. Samenvattend	28
3. Onderzoekswijken: De Bennekel- Oost en Genderdal	29
3.1. Inleiding	29
3.2. Sociaaleconomische kenmerken van de wijken	29
3.3. De Bennekel- Oost	31
3.4. Genderdal	34
3.5. De onderzoekscomplexen	37
3.5.1. Complexen de Bennekel- Oost	37
3.5.2. Complexen Genderdal	38
3.6. Beleid voor de Bennekel- Oost en Genderdal	39
3.6.1. Beleid in de Bennekel- Oost	39
3.6.2. Beleid in Genderdal	40
3.7. Samenvattend	41
4. Opzet en uitvoering van het onderzoek	43
4.1. Inleiding	43
4.2. De onderzoeksmethoden	43
4.3. Het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in de buurt	44
4.3.1. Representativiteit van de enquête	44
4.3.2. De leefbaarheidsenquête	44
4.3.3. Analyse van de resultaten	44
4.3.4. De zes geselecteerde complexen	45
4.3.5. Conclusie effectmeting leefbaarheid	49

4.4.	Het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling van de woningen	50
4.4.1.	Waardeontwikkelinganalyse op basis van WOZ- waarden	50
4.4.2.	Analyse complex Gounodlaan	51
4.4.3.	Analyse complex Vivaldistraat	52
4.4.4.	Analyse complex Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat	53
4.4.5.	De werkelijke waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® woningen	55
4.4.6.	De werkelijke waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® appartementen	55
4.4.7.	De werkelijke waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® tussenwoningen	58
4.4.8.	Conclusie effectmeting waardeontwikkeling	60
5.	Conclusies en aanbevelingen	61
5.1.	Inleiding	61
5.2.	Resultaten literatuurstudie	61
5.3.	Resultaten onderzoek	63
5.3.1.	Resultaten effectmeting leefbaarheid	63
5.3.2.	Kanttekeningen effectmeting leefbaarheid	63
5.3.3.	Resultaten effectmeting waardeontwikkeling	64
5.3.4.	Kanttekening effectmeting waardeontwikkeling	64
5.4.	Aanbevelingen vervolgonderzoek	65
5.4.1.	Vervolgonderzoek effectmeting leefbaarheid	65
5.4.2.	Vervolgonderzoek effectmeting waardeontwikkeling	66
	Literatuur	67
	Bijlagen	
	Bijlage 1 Leefbaarheidsonderzoek 2010	III
	Bijlage 2 Enquêteresultaten	XIV
	Bijlage 3 Statistische toetsresultaten	XVII
	Bijlage 3A Niet- parametrische Chi-kwadraat toets	XVII
	Bijlage 3B Niet- parametrische Mann- Whitney toets	XVIII
	Bijlage 3C Correlatietoets	XIX
	Bijlage 3D Regressietoets	XX
	Bijlage 4 Buurthermometer 2010 Sociaaleconomische status	XXI
	Bijlage 5 Prijsontwikkeling tussenwoningen en appartementen, Eindhoven	XXIII
	Bijlage 6 Aantal verkochte appartementen in vergelijking tot verkoopwaarde	XXIV
	Bijlage 7 Aantal verkochte tussenwoningen in vergelijking tot verkoopwaarde	XXVI

1. Inleiding

1.1. Aanleiding onderzoek

‘Middeninkomens donderen straks in gat tussen huur- en koopmarkt’

(Financieel Dagblad, 4 mei 2010)

‘Corporaties moeten strenger toewijzen’

(Cobouw, 21 mei 2010)

‘Aedes wil met inkomenstoets scheefwoners tot verhuizen dwingen’

(Financieel Dagblad, 6 mei 2010)

‘Stimuleren van sociale cohesie is onzin’

(Aedes magazine, 16 februari 2010)

‘Bewoners bepalen economische waarde buurt’

(Eindhovens dagblad, 10 september 2009)

‘Startersleningen voor huisaankoop zijn op’

(Volkskrant, 26 mei 2010)

‘Geen uitstel inkomensgrens sociale huurwoningen’

(Vastgoedmarkt, 21 juni 2010)

Bovenstaande krantenkoppen zijn slechts enkele voorbeelden van de actuele problemen op de woningmarkt en de problemen met leefbaarheid in stadswijken. De probleemwijken ook wel Vogelaarwijken, krachtwijken, prachtwijken, aandachtswijken of impuls-wijken genoemd, verschijnen regelmatig in het nieuws en staan hoog op de agenda van de overheid en woningcorporaties. Iedere grote stad in Nederland kampt met problemen in haar wijken (Ministerie van VROM & WWI, 2009). Ook Eindhoven heeft enkele wijken geselecteerd als impuls-wijken, waar met extra aandacht en investeringen, de leefbaarheid en kwaliteit verbeterd moet worden.

Probleemwijken

Door het Ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) en WWI (Wonen, Wijken en Integratie) zijn 40 wijken geselecteerd waar leefbaarheidsproblemen spelen en er een sociaaleconomische en fysieke achterstand is ten opzichte van de rest van de stad. Enkele selectiecriteria van het ministerie zijn het gemiddeld besteedbaar particulier huishoudinkomen, het aandeel werkende personen, het aandeel huishoudens met een lage opleiding, het aantal kleine, oude en goedkope woningen, de mate van overlast op sociaal en fysiek gebied en de tevredenheid van de inwoners over hun woning en woonomgeving (VROM-raad, 2006).

Een probleemwijk is dus een wijk die door verschillende factoren een achterstand heeft op sociaal, economisch en fysiek gebied wat leidt tot problemen met leefbaarheid, veiligheid en stabiliteit (Musterd, 2009).

De oorzaak van het ontstaan van probleemwijken ligt onder andere bij de bevolkingssamenstelling en de eenzijdige woningvoorraad van de wijken. Veel Nederlandse stadswijken zijn in hoog tempo gebouwd om de woningnood na de Tweede Wereldoorlog op te vangen (Argioli et al, 2008; Musterd, 2009).

Het belangrijkste doel van de naoorlogse wijken was voorzien in goede, voldoende en betaalbare huisvesting voor het stijgende bevolkingsaantal. In deze wijken werden voornamelijk compacte sociale huurwoningen gebouwd voor arbeiders. In de begin jaren waren deze wijken erg in trek vanwege hun ruime opzet en de groene openbare ruimten, ook de woningen waren voor die tijd ruimer en kwalitatief beter uitgerust dan de woningen in de vooroorlogse buurten (van Beckhoven & van Kempen, 2003).

Ook nu hebben de vroeg- naoorlogse uitbreidingswijken positieve kenmerken. Met name het groene openbare gebied, de goede bereikbaarheid en vaak een goede ligging nabij het stadscentrum worden als aangenaam ervaren. Echter, door veranderende woonwensen en suburbanisatie naar groeikernen buiten de stad (vanaf 1960 tot 1985) en migratie naar VINEX wijken (vanaf 1991) zijn de naoorlogse wijken nu minder populair. De eenzijdige en onaantrekkelijke woningvoorraad heeft door de jaren heen geleid tot een concentratie van sociaal en economisch zwakkere huishoudens en migratie van kansrijke inwoners uit de wijk. Huishoudens met economische draagkracht verhuisden bij gezinsuitbreiding, of een groei van het inkomen, naar ruimere en aantrekkelijkere suburbane woonwijken, omdat een wooncarrière binnen de wijk niet mogelijk is. Daarbij heeft er een grote instroom van allochtone kansarme huishoudens plaats gevonden die vaak met hun lage inkomen afhankelijk zijn van de goedkope huurwoningen. Door de migratieprocessen en ruimtelijke segregatie ontstond een negatieve spiraal, die heeft geleid tot leefbaarheidsproblemen in de wijk (Uunk & Martinez, 2002; Musterd, 2009).

Leefbaarheid

Leefbaarheid kan gezien worden als een verzamelbegrip voor allerlei factoren die iets zeggen over de sociale, economische en fysieke staat van een woonwijk. Leefbaarheid zegt iets over het oordeel dat inwoners en buitenstaanders over een wijk hebben met betrekking tot de sociale omgeving, de veiligheid, de voorzieningen en de fysieke omgeving.

Ter verduidelijking van het begrip worden er enkele voorbeelden gegeven:

Sociale omgeving:

- Gedrag van buurtgenoten
- Gezelligheid in de straat
- Omgang met elkaar
- Sociale controle
- Verenigingsleven

Veiligheid:

- Vervuiling
- Criminaliteit
- Vandalisme
- Overlast
- Verkeerssituatie
- Verlichting

Voorzieningen:

- Speelpleinen
- Buurt, wijk spilcentrum
- Openbaar vervoer
- Winkels
- Zorg- en gezondheidscentrum
- Groen
- Parkeren

Fysieke omgeving:

- Onderhoud woningen
- Onderhoud wegen en straten
- Uitstraling en aantrekkelijkheid
- Zwerfvuil en afval

De taak van de woningcorporatie is naast beheer en verhuur van woningen ook bevordering en behoud van de leefbaarheid in de buurt (VROM-Raad, 2005). Daarom wordt er met allerlei beleidinterventies gefocust op het bevorderen van de leefbaarheid in stadswijken.

Trudo

Stichting Trudo is één van de woningcorporaties die actief is in Eindhoven. De zelfbenoemde kerntaken van Trudo zijn verhuur en beheer van huurwoningen met een sterke focus op behoud en bevordering van leefbaarheid in de buurt. Daarnaast houdt Trudo zich bezig met huisvesting van bijzondere klanten, waaronder verslaafden en ex-gedetineerden, verkoop van woningen, stedelijke vernieuwing, uitbreidings- en nieuwbouwprojecten, bijzondere projecten waaronder herontwikkeling van industrieel erfgoed en beheer van prostitutiepanden. Trudo houdt zich sinds korte tijd ook bezig met projecten ter bevordering van emancipatie van sociaal zwakkere bewoners.

Trudo heeft de ambitie om in de toekomst niet langer alleen de primaire doelgroep (huishoudens die qua inkomen onder de sociale huurtoeslag grens vallen) te huisvesten, maar ook de secundaire doelgroep met een inkomen tot ± €40.000 een goede woning aan te kunnen bieden.

Om deze ambitie te bereiken heeft Trudo sinds 2001 breed ingezet op de verkoop van woningen met de Slimmer Kopen®- regeling. Hiermee geeft Trudo ook invulling aan de Nota stedelijke vernieuwing (1997) van het ministerie van VROM en WWI. Deze nota schrijft: "Voor een gezonde toekomst van de stad is een gedifferentieerde samenstelling van de bevolking en woningvoorraad noodzakelijk. Daar waar in bepaalde wijken eenzijdigheid domineert of dreigt, kan door het vergroten van gevarieerdheid van het woningbestand worden aangestuurd op een fysieke, sociale en culturele kwaliteitsverhoging van woon- en werkmilieus in deze wijken (Nota Stedelijke Vernieuwing, p5, 1997) Het product Slimmer Kopen® is ontwikkeld door Trudo en is inmiddels veelvuldig toegepast bij zowel verkoop van bestaande woningen als bij verkoop van nieuwbouwwoningen.

Slimmer Kopen®

Slimmer Kopen® biedt de potentiële koper een kortingsregeling op de marktwaarde van de woning. De koper wordt door de aankoop juridisch en economisch eigenaar van de woning, er zijn echter enkele bepalingen en bedingen in de koopovereenkomst opgenomen die een beperking leggen op het eigendomsrecht. Deze zogenaamde 'Trudobepalingen' zijn:

1. Een aanbiedingsplicht aan Trudo bij verkoop van de woning en een prijsvorming, taxatie en waardedeling door Trudo.
2. De zelfbewoningsplicht en het verbod op hennepsteelt.
3. Een onderhoudsplicht bij Buurtwonen*.
4. Financieringsvoorwaarden bij Buurtwonen en Starterswonen*.

Trudo beoogt met de Slimmer Kopen®- regeling in te spelen op het gat in de woningmarkt in Eindhoven door het aanbieden van goedkope huisvesting aan huishoudens met een inkomen tussen ± €20.000 en ± €40.000. Zij stimuleren hiermee het eigenwoningbezit en kunnen zowel de primaire als secundaire doelgroep in betaalbare huisvesting voorzien. Daarbij kan Slimmer Kopen® een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt, de problemen op de startersmarkt oplossen en het scheefwonen beperken.

Naast een positief effect voor de koper, voor Trudo en voor de woningmarkt beoogt Slimmer Kopen® ook een positief effect voor de wijk. De ruimtelijke segregatie kan door Slimmer Kopen® worden doorbroken zonder dat er gesloopt of geherstructureerd wordt. Er kan op een efficiënte en gemakkelijke manier differentiatie van de woonwijk gerealiseerd worden.

Met de aanpak van Trudo, waarbij niet uitgegaan wordt van herstructurering, maar van behoud van de woningen, blijft kapitaalvernietiging uit. Door met kleine aanpassingen woningen geschikt te maken voor verkoop blijven de kosten beperkt.

* Buurtwonen is een van de zes productmarkt- combinaties van Trudo

* Starterswonen is een van de zes productmarkt- combinaties van Trudo

Daarbij geeft Slimmer Kopen® minder risico ten opzichte van herstructurering, omdat bewoners in de wijk kunnen blijven wonen. Trudo kan daarbij met de variatie van kortingspercentages per woning actief sturen op differentiatie.

Bij een lagere korting is de woning immers alleen betaalbaar voor een huishouden met een hoger inkomen.

Trudo veronderstelt dat differentiatie van de woonwijk de leefbaarheid van de wijk verbetert en waarborgt voor de toekomst. Wat betreft het effect op de leefbaarheid in de wijk gaat het voornamelijk om het sociale aspect op korte termijn. Het is niet aannemelijk dat door Slimmer Kopen® het voorzieningenniveau in de wijk direct verbeterd wordt of dat de veiligheid in de buurt toeneemt. Op langere termijn is dit wel te verwachten, omdat door instroom van starters en jonge huishoudens met kinderen een grotere draagkracht ontstaat voor voorzieningen. Een betere leefbaarheidbeleving op korte termijn ligt wel in de lijn der verwachtingen.

Daarnaast wordt verondersteld dat door een toename van het eigenwoningbezit er een positief effect ontstaat op de waardeontwikkeling van het vastgoed in de wijk. Dit is mede een gevolg van fysieke verbeteringen aan de woningen. Er is op dit moment echter nog geen empirisch materiaal voor handen dat het effect van Slimmer Kopen® op de waarde van het vastgoed in de wijk onderstreept. Daarom wordt in deze thesis de waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® woningen geanalyseerd en vergeleken met de waardeontwikkeling van reguliere/particuliere woningen in Eindhoven.

1.2. Probleem-, doel- en vraagstelling

Deze thesis onderzoekt Slimmer Kopen® in de Eindhovense impuls wijken voor de corporatie Trudo. De probleemstelling die hierbij hoort, luidt als volgt:

Trudo heeft op dit moment een hypothetisch gevoel dat Slimmer Kopen® een positief effect heeft op de leefbaarheid en de waardeontwikkeling van het vastgoed in de Eindhovense stadswijken. Er is echter nog geen concreet bewijsmateriaal wat aantoont dat het veronderstelde positieve effect ook daadwerkelijk aanwezig is.

Het effect van Slimmer Kopen® op de waardering van de leefbaarheid is nog niet eerder geanalyseerd door Trudo. Er bestaat dus geen nulmeting waarmee de onderzoeksresultaten vergeleken kunnen worden. Dit onderzoek zal daarom als nulmeting dienen. Daarnaast is er bij Trudo nog geen methode voorhanden waarmee de effecten van Slimmer Kopen® gemeten kunnen worden. Daarom heeft deze thesis twee doelstellingen. Het meten van het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en de waarde van het vastgoed en het ontwikkelen van een onderzoeksmethodiek voor toekomstig gebruik.

De doelstelling van het onderzoek luidt daarom:

Het meten van het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en waardeontwikkeling van het vastgoed in de Eindhovense impuls wijken en het ontwikkelen van een onderzoeksmethodiek voor effectmeting van Slimmer Kopen® voor toekomstig gebruik om zo het beleid m.b.t. Slimmer Kopen® te kunnen reflecteren.

Bij het meten en analyseren van het effect van Slimmer Kopen® hoort de volgende vraagstelling: *Welk effect heeft de verkoop van Slimmer Kopen®-woningen op de leefbaarheid en de waardeontwikkeling van het vastgoed in Eindhovense impuls wijken?*

De deelvragen luiden:

- Wat is Slimmer Kopen®?
- Wat zegt de theorie over het veronderstelde positieve effect van Slimmer Kopen®?
- Wat is leefbaarheid?
- Hoe wordt leefbaarheid beïnvloed?
- Hoe ontstaat waardeontwikkeling van vastgoed?
- Welke impuls wijken zijn geselecteerd als onderzoeksobject?
- Wat is het profiel van de geselecteerde wijken?

De hypothesen die bij het onderzoek worden verondersteld zijn:

- De leefbaarheid verbetert nadat er Slimmer Kopen®- woningen verkocht zijn in een wijk.
- De waarde van het vastgoed stijgt nadat er Slimmer Kopen®- woningen verkocht zijn in een wijk.

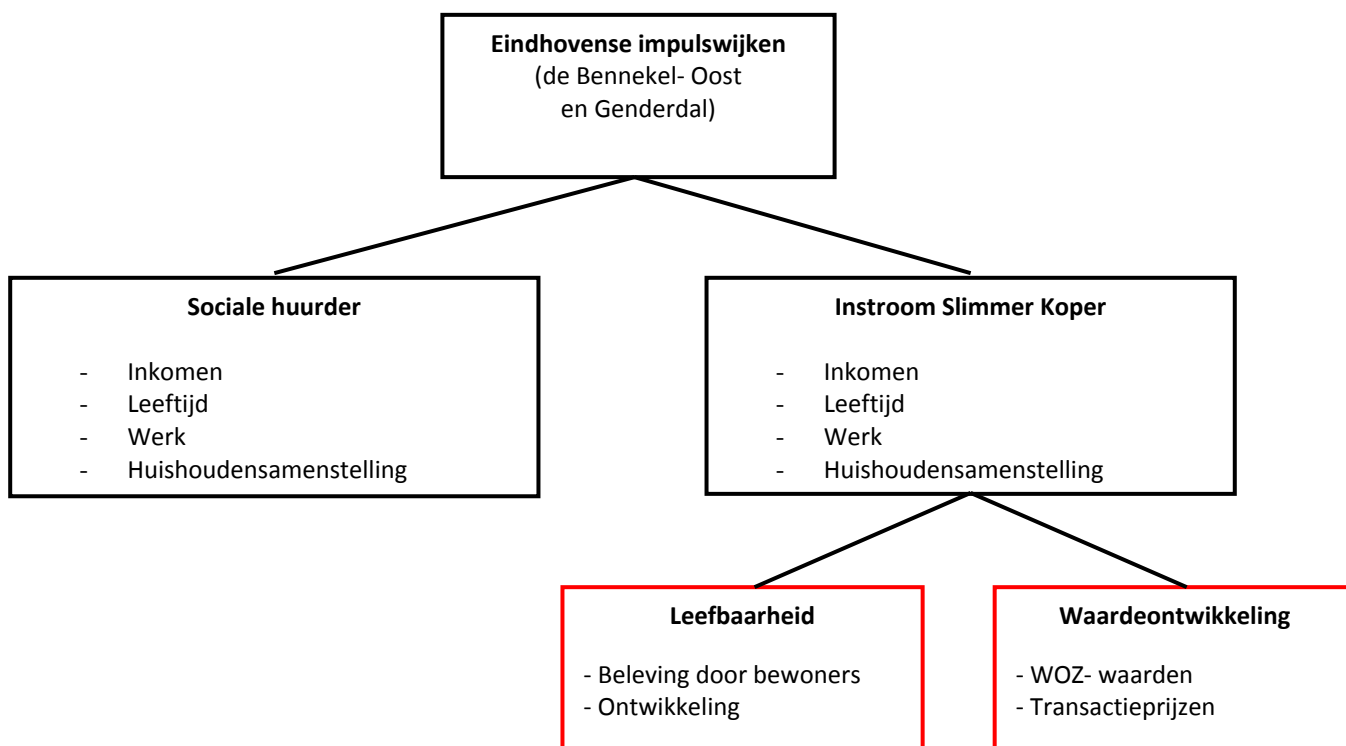
1.3. Conceptueel model

In figuur 1.1. zijn de variabelen weergegeven die een rol spelen bij de bepaling van de leefbaarheid en waardeontwikkeling in de wijken.

De onderzoekseenheid is de Eindhovense impuls wijken. Er zijn twee wijken op basis van hun profiel bruikbaar voor het onderzoek. Dit zijn de Bennekel- Oost en Genderdal. Deze wijken zijn geselecteerd aan de hand van onderstaande criteria:

- De wijk is een Eindhovense impuls wijk.
- Trudo bezit een substantieel deel van de woningvoorraad.
- Er zijn woningen verkocht met de Slimmer Kopen®- regeling.
- Er heeft geen grootschalige herstructurering plaats gevonden.
- De leefbaarheid in de wijk was in het verleden onder de maat.
- De wijk bestond voorheen uit een eenzijdige woningvoorraad met overwegend sociale huurwoningen.

Figuur 1.1. Conceptueel model



1.4. Relevantie van het onderzoek

Het debat over de aanpak van probleemwijken is actueel en urgent. Het ministerie van VROM en WWI richt haar beleid op het verbeteren van sociale, economische en fysieke pijlers in de wijk. Om de fysieke kwaliteit van de woningen en woonomgeving te verbeteren wordt vaak gestuurd op herstructurering van de woningen in probleemwijken. Naast positieve resultaten zijn er echter ook negatieve reacties ontstaan op dit herstructureringsbeleid. Volgens critici zou de sloop van een wijk leiden tot een waterbedeffect, waarbij het probleem verplaatst wordt en tot migratie van kansarme bevolkingsgroepen leidt (Bolt & van Kempen, 2008).

Alleen investeren in de fysieke pijler wordt mede hierdoor niet langer gezien als het na te streven ideaal. De woningvoorraad en bewonerssamenstelling van een wijk kan door herstructurering weliswaar gemengd worden, maar vaak gebeurt dit op complexniveau, waardoor er geen verbetering van de sociale cohesie ontstaat (Stam, 2009). Ook wordt door menging van verschillende bevolkingsgroepen de sociale en financiële problemen achter de voordeur niet automatisch opgelost (Galster & Zobel, 1998). Daarom richt het ministerie van VROM en WWI zich ook op de sociale en economische pijlers, bijvoorbeeld door het creëren van werkgelegenheid, opleidingsmogelijkheden en mogelijkheden voor sociale en culturele ontplooiing in de wijk. Het doel van deze investeringen is emancipatie en integratie van de bewoners waarbij er een betere sociale cohesie ontstaat, er meer betrokkenheid is onder bewoners en er een stijging op de sociale ladder ontstaat (Kleinmans, 2006).

Het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen[®] op de leefbaarheid haakt in op het debat over de aanpak van probleemwijken. Omdat Slimmer Kopen[®] door Trudo wordt gebruikt als alternatief voor herstructurering is het voor hen belangrijk om te weten of Slimmer Kopen[®] ook een positief effect heeft op de leefbaarheid in de wijk. In dat opzicht is het onderzoek voornamelijk voor Trudo relevant omdat het uitgevoerd is in Eindhovense wijken waar Trudo veel bezit heeft en waar Slimmer Kopen[®] toegepast is.

Het product Slimmer Kopen[®] zal door Trudo echter niet verworpen worden als er door het onderzoek geen positieve effecten op de leefbaarheid gevonden zijn. Slimmer Kopen[®] heeft immers een positief effect voor de eigenwoningbezitter, door fiscale voordelen en de opbouw van een eigen vermogen en voor Trudo door een goede verkoopomzet en daarmee een grotere liquiditeit.

1.5. Methode van aanpak

Er zijn vele publicaties en studies verschenen over de beïnvloeding van leefbaarheid door middel van sociale, economische en fysieke investeringen. Uitspraken in de literatuur over de effecten van menging van huurders met kopers en het uitpanden van huurwoningen, die ook betrekking hebben op Slimmer Kopen[®], worden in dit onderzoek gebruikt als achtergrond voor het praktijkonderzoek.

De data die nodig zijn voor het praktijkonderzoek worden verkregen door middel van een enquête. Deze enquête wordt door Trudo uitgezet in de Eindhovense wijken bij zowel sociale huurders als bij Slimme Kopers.

De analyse van de enquête wordt afgebakend tot twee onderzoekswijken, welke vooraf geanalyseerd worden zodat de resultaten in de juiste context geplaatst kunnen worden. De data uit de enquête worden geïnterpreteerd met behulp van deskundigen, waaronder netwerkpersoneel van Trudo en wijkcoaches.

De data die nodig zijn voor de analyse van het effect van Slimmer Kopen[®] op de waardeontwikkeling van het vastgoed worden verkregen via de OZB- administratie van Trudo. Hierin zijn alle WOZ-waarden van de Trudo- huurwoningen opgenomen. Door de jaarlijkse WOZ- waarden van soortgelijke woningen in vergelijkbare buurten met elkaar te vergelijken, waarbij Slimmer Kopen[®] de afwijkende factor is, wordt getracht een bovengemiddelde waardeontwikkeling aan te tonen in wijken waar Slimmer Kopen[®] woningen verkocht zijn. Deze vergelijking wordt uitgevoerd voor appartementen en tussenwoningen uit de geselecteerde onderzoekswijken.

Naast een analyse van de WOZ- waarden worden ook taxatiewaarden van Slimmer Kopen® appartementen en tussenwoningen vergeleken met verkoopwaarden van reguliere appartementen en tussenwoningen in Eindhoven. De data die voor deze analyse nodig zijn, zijn afkomstig uit de verkoopadministratie van Trudo en de uitwisselingsgegevens van de NVM, welke verkregen zijn via de dochteronderneming van Trudo, “Trudo vb&t makelaars”.

Met de analyse van werkelijke verkoopgegevens wordt getracht een bovengemiddelde waardeontwikkeling aan te tonen van Slimmer Kopen® woningen.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het concept Slimmer Kopen® nader toegelicht. De begrippen leefbaarheid en waardeontwikkeling worden gedefinieerd en de literatuur en theorieën over de beoogde effecten van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en waardeontwikkeling worden uiteengezet.

In hoofdstuk 3 worden de onderzoeksobjecten die geselecteerd zijn voor het meten van het effect van Slimmer Kopen® beschreven, geanalyseerd en in complexen ingedeeld. Na de beschrijving van de wijken kunnen de onderzoeksresultaten in de juiste context geplaatst worden.

In hoofdstuk 4 worden de enquêteresultaten uit het leefbaarheidsonderzoek geanalyseerd. Hierbij wordt antwoord gegeven op de eerste hoofdvraag: Wat is het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in de buurt. Verder worden in dit hoofdstuk de resultaten van de analyse van de WOZ-waarden en verkoopgegevens weergegeven en wordt antwoord gegeven op de tweede hoofdvraag: Wat is het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling in de buurt.

In hoofdstuk 5 volgen de conclusies en aanbevelingen.

2. Leefbaarheid, waardeontwikkeling en Slimmer Kopen®

2.1. Inleiding

De Eindhovense woningmarkt kent enkele knelpunten. Starters hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning en huishoudens met een beperkt inkomen vallen tussen de wal en het schip.

Eindhovense stadswijken kennen ook problemen. De leefbaarheid in deze wijken laat vaak te wensen over en met allerlei interventies in de wijk proberen corporaties en gemeenten een gezonde wijk te creëren.

Maar, wat hebben de problemen op de woningmarkt met leefbaarheidsproblemen in stadswijken te maken?

In dit hoofdstuk wordt het antwoord van Trudo op het gat in de woningmarkt gerelateerd aan het antwoord van Trudo op problemen in de stadswijken. Het antwoord van Trudo is Slimmer Kopen®.

Om het veronderstelde positieve effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en vastgoedwaarde te kunnen onderzoeken wordt eerst ingezoomd op deze twee begrippen. Vervolgens worden de vermeende relaties en effecten tussen deze begrippen uiteengezet.

In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de volgende deelvragen:

- Wat is leefbaarheid?
- Hoe wordt leefbaarheid beïnvloed?
- Wat is Slimmer Kopen®?
- Wat zegt de theorie over het veronderstelde positieve effect van Slimmer Kopen®?
- Hoe ontstaat waardeontwikkeling van vastgoed?

2.2. Leefbaarheid

Een algemene definitie die gegeven wordt van het begrip leefbaarheid in de van Dale is: 'Geschikt om erin of ermee te leven' (van Dale, 2010).

Met het begrip leefbaarheid in wijken en buurten wordt bedoeld hoe aantrekkelijk de woonomgeving is om in te wonen. Een aantrekkelijke en leefbare buurt wordt in deze thesis gezien als een buurt met goede voorzieningen, een buurt met schone en hele openbare ruimten en een goede fysieke omgeving, een veilige buurt en een buurt met een goede sociale orde (Trudo, 2010).

Leefbaarheid is echter een subjectief begrip. Bewoners beoordelen of hun wijk of buurt leefbaar is, maar ook omwonenden en stadsgenoten hebben een oordeel over de leefbaarheid van de wijk. Ook het imago van de wijk is in grote mate bepalend voor de leefbaarheidbeleving van de wijk (Anderson, 2002). Omdat leefbaarheid een subjectief begrip is bestaat er geen eenduidige definitie van wat een goede, leefbare wijk is en wat niet. Het is daarom niet mogelijk een standaard voor leefbaarheid vast te stellen waarin iedere bewoner zich kan vinden.

Veel corporaties streven in hun beleid naar leefbare wijken. Een betere leefbaarheid leidt tot een hoger woongenot, minder verhuiscgenigheid, betere verhuurbaarheid, hogere vastgoedwaarden, en een goed resultaat bij verkoopactiviteiten in de wijk. Ook heeft de corporatie in een leefbare buurt minder kosten voor onderhoud, renovatie en leegstand. Daarnaast dragen leefbare wijken bij aan een gezonde stedelijke structuur en een goede sociale orde (Koopman, 2006).

In de literatuur en in het beleid van het ministerie van VROM en WWI worden drie interventiestrategieën genoemd die invloed hebben op de leefbaarheid in een wijk. De eerste is de fysieke interventiestrategie, hieronder vallen grootschalig onderhoud van het vastgoed, herstructurering en/of verkoop van sociale huurwoningen. De tweede strategie is de economische interventiestrategie waarbij er geïnvesteerd wordt in de werkgelegenheid of het voorzieningenniveau en de bedrijvigheid in de wijk. De derde is de sociale interventiestrategie die gericht is op een verbetering van het opleidingsniveau, de veiligheid en de sociale cohesie in de wijk. Deze drie interventiestrategieën worden vaak in combinatie met elkaar ingezet in het wijkvernieuwingbeleid (Priemus, 2004).

Diverse onderzoeken naar het effect van fysieke en sociale interventies in wijken roepen echter twijfel op over het effect van deze interventies op de leefbaarheid. Uit onderzoek is gebleken dat fysieke investeringen effectief zijn bij het beperken van overlast en leefbaarheidsproblemen. Het gaat hierbij om herstructurering, het plegen van groot onderhoud en verkoop van sociale huurwoningen, waarbij het meest overtuigende effect werd gevonden in wijken waar sociale huurwoningen verkocht werden (Groenendijk et al, 2010). Investerings in de sociale omgeving, gericht op het vergroten van sociale cohesie en sociale integratie, door middel van buurtbarbecues en buurtcomités, heeft geen aantoonbaar effect opgeleverd (Marlet et al, 2009).

Er zijn echter ook tegenstrijdige onderzoeken gepubliceerd waarin de positieve effecten van een gemengde bevolkingssamenstelling verworpen worden. Hierin wordt beweerd dat een positief buurteffect slechts tot stand komt wanneer er langdurig en intensief contact is tussen buurtbewoners. De aanwezigheid van kopers in een buurt zou niet automatisch leiden tot een betere buurt (Bolt & van Kempen, 2008; van Eijk, 2010).

Voor Trudo is leefbaarheid één van de zelfbenoemde kerntaken. De focus van Trudo- medewerkers in de front office verschuift de komende jaren van beheer en verhuur van woningen naar beheer van de leefbaarheid van de buurt. In de buurten waar Trudo veel woningbezit heeft worden de leefbaarheidsproblemen in samenwerking met betrokken instanties aangepakt. Hierbij wordt meestal een combinatie van interventies toegepast. De verkoop van Slimmer Kopen®-woningen kan gezien worden als een fysieke interventiestrategie. Hoewel het niet de belangrijkste reden is van Trudo om met Slimmer Kopen® te verkopen, veronderstelt Trudo dat de verkoop wel een positief effect heeft op de koper en de leefbaarheid in de wijk. Slimmer Kopen® heeft volgens Trudo een positief effect op de fysieke omgeving, de sociale omgeving en in beperkte mate op het voorzieningenniveau en de veiligheid (Trudo, 2010).

2.2.1. Het meten van leefbaarheideffecten

Het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in een wijk is niet eenduidig vast te stellen en lastig meetbaar omdat de leefbaarheid van een wijk wordt beïnvloed door allerlei factoren. Er zijn slechts een beperkt aantal studies verricht die op basis van empirisch bewijs en harde leefbaarheidindicatoren mogelijke effecten probeerden te meten. Het filteren van het effect van één soort interventies is erg lastig. Daarnaast is een wijk geen afgebakend terrein. Veranderingen buiten de wijk kunnen ook invloed hebben op leefbaarheid in de wijk. Corporaties zijn immers niet de enige instanties die in de wijken actief zijn en de beoordeling van leefbaarheid van een bewoner kan betrekking hebben op de straat, de buurt, de wijk het stadsdeel of de hele stad.

Voor deze thesis is het echter van belang dat alleen de invloed van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in de wijk onderzocht wordt. Daarom zijn er voor het praktijkonderzoek bepaalde delen van de wijken geselecteerd waar geen andere wijkinterventies op grote schaal hebben plaatsgevonden en waar andere corporaties niet actief zijn geweest.

2.3. Slimmer Kopen®

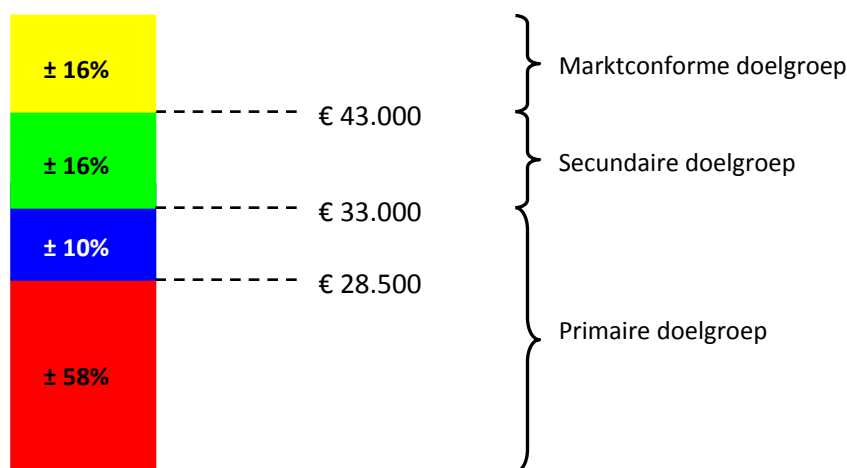
Nu het begrip leefbaarheid gedefinieerd is kan de veronderstelde relatie met Slimmer Kopen® geanalyseerd worden. Voorafgaand wordt eerst ingezoomd op het concept Slimmer Kopen® en op de beoogde doelen daarvan.

2.3.1. Waarom Slimmer Kopen®

De traditionele taak van woningcorporaties is het aanbieden van geschikte huisvesting voor huishoudens die hier zelf niet in kunnen voorzien. Trudo richt zich op een bredere doelgroep (figuur 2.1.). Huishoudens met een besteedbaar inkomen tot €28.500 (huurtoeslag grens) vormen voor Trudo de primaire doelgroep. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoning en ontvangen huurtoeslag. Daarnaast bestaat de primaire doelgroep voor Trudo uit huishoudens met een inkomen tot maximaal €33.000. Ook deze huishoudens hebben recht op een sociale huurwoning.

De secundaire doelgroep van Trudo bestaat uit huishoudens met een inkomen tot ± €43.000*. Deze huishoudens kunnen met dit beperkte inkomen geen commerciële koop- of huurwoning betalen. Uit onderzoek van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (Hensen & Willems, 2009) blijkt dat het voor deze groep huishoudens nauwelijks mogelijk is om geschikte huisvesting te kopen of huren, er is niet voldoende goedkoop aanbod op de Eindhovense woningmarkt beschikbaar. Deze secundaire doelgroep vertegenwoordigt in Eindhoven een grote markt (SRE, 2009).

Figuur 2.1: De doelgroepen van Trudo naar inkomen en percentages van huishoudens in Eindhoven, 2010



Bron: CBS Statline, 2010 en SRE, 2009

De problemen voor de secundaire doelgroep op de woningmarkt lijken in de toekomst nog groter te worden. Als gevolg van de Europese beschikking (beschikking CIE 15-12-2009, kadernummer 101, p 21) met betrekking tot staatssteun, welke de Europese commissie het ministerie van VROM en WWI heeft opgelegd, moet de inkomensgrens van €33.000 voor toewijzing van sociale huurwoningen weer strikt gehanteerd worden door corporaties. De beschikking verplicht corporaties om vanaf 1 januari 2011 minstens 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.000. Dit om oneerlijke concurrentie met commerciële partijen te voorkomen (Ministerie van VROM & WWI, 2010).

Door de invoering van de Europese beschikking zijn huishoudens met een inkomen boven €33.000 aangewezen op de commerciële huur- of koopmarkt. Huishoudens met een inkomen tussen €33.000 en ± €43.000 vallen echter tussen de wal en het schip.

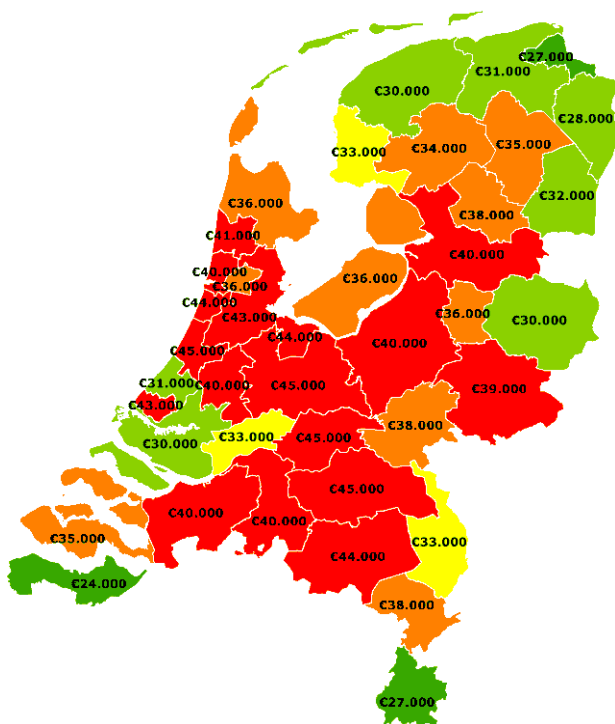
* Als gevolg van de huidige financiële crisis ligt deze inkomensgrens wellicht nog hoger.

Een huishouden met een inkomen van €33.000 kan volgens de NHG-normen (Nationale Hypotheek Garantie) zonder inbreng van spaargeld of eigen vermogen en zonder koopkorting een hypotheek afsluiten van maximaal €130.000. Een huishouden met een inkomen van ± €43.000 kan gemiddeld maximaal €205.000 lenen.

Uit onderzoek van RIGO (Kromhout et al, 2010) blijkt dat er in Zuidoost- Noord Brabant (regio Eindhoven) slechts 1% van het aanbod in woningen een lagere vraagprijs heeft dan €130.000. Ook het actuele aanbod van woningen onder €200.000 is in deze regio erg gering. Er is niet voldoende goedkope voorraad beschikbaar.

Figuur 2.2. geeft aan welk inkomen vereist is voor 10% van het actuele koopaanbod van woningen vanaf 60m². Het gaat om ongeveer 16% van de huishoudens in Eindhoven die moeilijkheden ondervinden met het vinden van een betaalbare, geschikte woning. Voornamelijk starters, laag en middelbaar opgeleide huishoudens, eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en ouderen, met een inkomen tot ± €43.000 hebben geen uitzicht op een passende woning op de Eindhovense woningmarkt (Kromhout et al, 2010).

Figuur 2.2: Minimale bruto inkomen vereist voor 10% van het actuele koopaanbod vanaf 60m².



Bron: Rigo Research, tussen wal en schip, juni 2010

De goedkoopste woningen in Eindhoven zijn grotendeels in bezit van woningcorporaties en zijn bedoeld voor sociale verhuur. Deze goedkope woningen zijn echter aantrekkelijk en betaalbaar voor de secundaire doelgroep, maar er is een beperkte kans dat deze woningen van de corporaties gekocht kunnen worden. Daarnaast neemt het aanbod kleinere vooroorlogse en vroeg- naoorlogse woningen af als gevolg van herstructurering. De woningen worden gesloopt en er worden vaak duurdere eengezinswoningen teruggebouwd, die meestal niet bereikbaar zijn voor huishoudens met een beperkt inkomen (ten Caten, 2010).

Door de scherpere Europese wetgeving, een beperkt en afnemend passend aanbod en de relatief dure Eindhovense woningmarkt vallen veel huishoudens in het gat van de woningmarkt. Dit gat wordt voor veel huishoudens steeds moeilijker te dichten als gevolg van de huidige financiële crisis, de onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek en de starterleningen en de hoge en dreigende werkloosheid. Trudo wil deze secundaire doelgroep echter in huisvesting voorzien en wil het goedkope marktaanbod behouden en uitbreiden. Daarom heeft Trudo Slimmer Kopen® ontwikkeld.

2.3.2. Wat is Slimmer Kopen®

Zoals in de inleiding van deze thesis werd toegelicht biedt Slimmer Kopen® de potentiële koper een kortingsregeling op de aankoopprijs. Trudo beoogt met Slimmer Kopen® het gat in de woonladder op te vullen door het aanbieden van goedkope huisvesting aan huishoudens met een inkomen tussen €20.000 en ± €43.000. Trudo stimuleert hiermee het eigenwoningbezit en kan zowel de primaire als secundaire doelgroep in betaalbare huisvesting voorzien.

Daarbij kan Slimmer Kopen® een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt, de problemen op de startersmarkt oplossen en het scheefwonen beperken. Scheefwonen is het gevolg van lage verhuisgeneigdheid bij een stijgend inkomen of omdat er geen geschikt aanbod is. Het kan ook een gevolg zijn van het feit dat corporaties de toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen in het verleden niet strikt toegepast hebben of omdat het inkomen is gegroeid of door een veranderde samenstelling van het huishouden.

Door het aanbod van Slimmer Kopen®-woningen wordt de Eindhovense woningmarkt uitgebreid met een grote voorraad goedkope koopwoningen. Deze voorraad blijft in stand dankzij het terugkooprecht van Trudo, omdat bij terugkoop van de woning deze weer opnieuw als betaalbare Slimmer Kopen®-woning verkocht kan worden.

Naast dit goedkopere segment verkoopt Trudo ook woningen in het middeldure segment. Hierdoor ontstaat in de wijken een gemengde bevolkingssamenstelling en kan Trudo een mix aanbieden van verschillende segmenten. Vanuit de ambitie om een brede doelgroep in betaalbare huisvesting te voorzien heeft Trudo haar koopwoningbezit gesegmenteerd naar locatie, kwaliteit, grootte, woonmilieu, woningtype, marktwaarde en de maximale korting op de marktwaarde. Deze indeling heeft geleid tot zes product- marktcombinaties die zijn gericht op de primaire of secundaire doelgroep (figuur 2.3.).

Figuur 2.3: Product- marktcombinaties

PMC	Locatie	Woningtype	Maximale korting	Doelgroep
Profijt wonen	Buiten centrum nabij ringweg	Eengezinswoning	25%	Secundair
Stadswonen	In en nabij centrum	Appartementen	25%	Secundair
Starterswonen	Buiten centrum nabij ringweg	Appartementen	40%	Primair
Buurtwonen	In oudere volksbuurten	Eengezinswoning	25%	Primair
Ruimwonen	Groenstedelijk, suburbaan	Eengezinswoning	20% of 25%	Secundair
Loftwonen	Voormalige industrie locaties	Lofts	20%	Secundair

Bron: Jaarverslag Trudo, 2009 en eigen bewerking

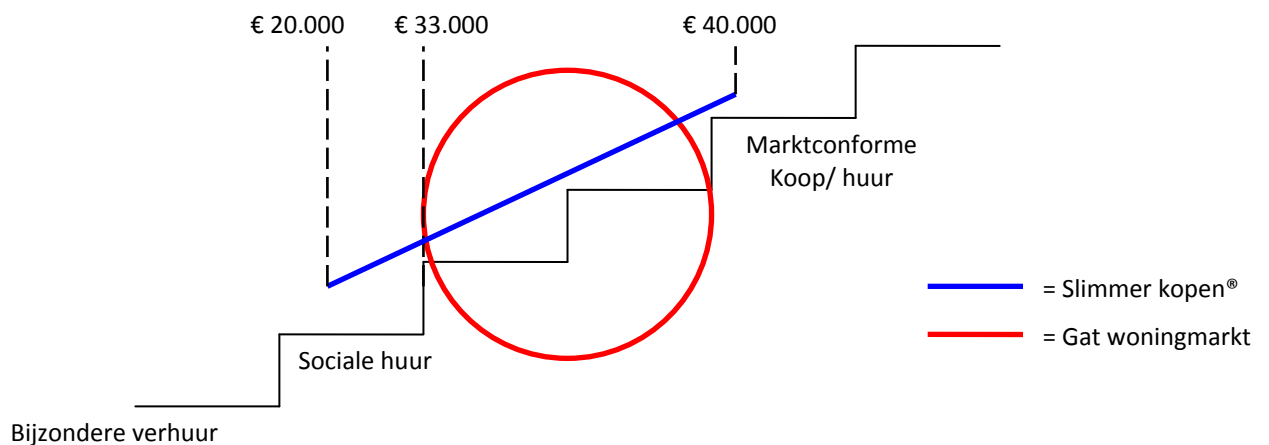
De woningen die worden aangeboden met Slimmer Kopen® zijn veelal voormalige sociale huurwoningen uit vooroorlogse en vroeg- naoorlogse uitbreidingswijken. Trudo typeert deze woningen met de pmc Buurtwonen of Starterswonen. De rijwoningen en appartementen zijn overwegend klein, maar hebben relatief een goede prijs-kwaliteitverhouding. Ze hebben een gunstige ligging nabij het stadscentrum, zijn gelegen in een oudere buurt en zijn vooral populair bij starters. Een nadeel van de woningen is dat ze vaak verouderd zijn en niet modern of comfortabel zijn uitgerust. Ook kampt de buurt waarin de woningen zijn gelegen vaak met leefbaarheidsproblemen.

Om inzicht te krijgen in de woningmarkt is in figuur 2.4. de woonladder weergegeven. Deze geeft de verschillende niveaus weer waarin de Eindhovense woningmarkt ingedeeld kan worden.

Onderaan de ladder in figuur 2.4. staat de bijzondere verhuur. Deze verhuur is gericht op mensen die zelf niet in geschikte woonruimte kunnen voorzien, omdat ze niet in staat zijn om de woonlasten te betalen. Op de volgende trede van de woonladder staat de sociale verhuur voor huishoudens met een inkomen tot €33.000. Deze huishoudens betalen huur, maar deze is afgetopt tot maximaal €647,53 per maand (Ministerie van VROM juli, 2010). Vaak is de huur nog verder afgetopt zodat de huurder recht heeft op huurtoeslag.

Vervolgens maakt de woonladder een grote sprong naar marktconforme koop- en huurwoningen. Deze woningen zijn vaak alleen bereikbaar voor huishoudens met een inkomen vanaf ± €43.000. Zoals eerder genoemd heeft het gat in de woonladder betrekking op huishoudens met een inkomen tussen €33.000 en ± €43.000.

Figuur 2.4: De woonladder



Bron: eigen werk

De oplossing van Trudo voor het gat in de woningmarkt is Slimmer Kopen®. De blauwe lijn in figuur 2.4. is hier een weergave van. Er zijn echter ook vergelijkbare producten die andere corporaties aanbieden en die net als Slimmer Kopen® ook een oplossing bieden voor huishoudens met een beperkt inkomen. Deze producten zijn:

- Koopgarant: De koper van de woning krijgt een korting op de aankoopprijs. Bij verkoop van de woning moet deze eerst aan de corporatie worden aangeboden. De koper wordt volledig eigenaar van de woning, de grond wordt echter in erfpacht uitgegeven (Corporatie Opmaat).
- Koop Goedkoop: De koper betaalt bij aankoop slechts de opstal. De bijbehorende grond wordt door de koper gehuurd. Het eerste jaar betaalt de koper geen huur, het tweede jaar betaald de bewoner 10% van de huur, het derde jaar 20% de daaropvolgende jaren neemt de huurprijs van de grond ieder jaar met 10% toe tot het volledige bedrag na 10 jaar (Corporatie Omnia Wonen).
- Sociale koop: De koper betaalt bij aankoop 1/3 deel van de marktwaarde. Bij verkoop van de woning wordt het overige deel van de woning betaald. De winst is voor de verkoper (Corporatie Dudok wonen).
- Te woon: De bewoner van de woonruimte heeft de keuze of hij de woonruimte wil huren, wil kopen met koopgarant of marktconform wil kopen (Corporatie Woonbron).
- Starters renteregeling: De starter krijgt de eerste 10 jaar 20% korting op de hypotheekrente. Na 10 jaar, en een stijging van het inkomen, betaalt hij/zij de volledige hypotheekrente (Vereniging Eigen Huis).

- Slimmer financieren®: Is een product van Trudo en wordt enkel toegepast bij verkoop van nieuwbouwwoningen. Het biedt een identieke kortingsregeling als de Starters renteregeling. Het kortingspercentage is echter variabel (Corporatie Trudo).
- Corporatie starterregeling: De starter betaalt aan de corporatie de totale stichtingskosten van de woning. Daarbovenop sluit de starter een lening af bij de corporatie voor het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten)

Woningcorporaties hebben profijt van deze concepten doordat de onderhoudskosten naar de koper verschuiven en doordat de verkoop van huurwoningen kapitaal genereert. Dit kapitaal kan de corporatie investeren in nieuwe projecten of gebruiken voor de algemene bedrijfsvoering.

Trudo onderscheidt zich met het aanbod van Slimmer Kopen®- woningen door de aantrekkelijke mix van locatie, het woonmilieu, uitstraling van het woningtype en de prijs-kwaliteitverhouding. Daarbij biedt Slimmer Kopen® de koper een combinatie aan van het profijt van waardeontwikkeling, de keuzevrijheid over inrichting en woningaanpassingen en zekerheid bij de terugkoop van de woning. Door de gunstige regeling die Slimmer Kopen® biedt heeft Trudo een goede concurrentiepositie verworven ten opzichte van de marktconforme koopwoningenmarkt en ten opzichte van andere Eindhovense corporaties die het concept kopen met korting niet aanbieden. Er is in Eindhoven een grote doelgroep die belangstelling heeft in het product (Trudo, 2010).

Trudo beoogt met de Slimmer Kopen® regeling echter niet alleen in te spelen op de marktvaart en daarmee het gat in de woonladder op te vullen. Trudo verwacht ook een positief neveneffect voor de koper en voor de wijk. Zoals al eerder genoemd wordt verwacht dat Slimmer Kopen® een positief effect heeft op de leefbaarheid in de buurt en de emancipatie van de bewoners in de samenleving.

2.3.3. Slimmer Kopen® en wijkvernieuwing

Slimmer Kopen® wordt door Trudo vaak opgenomen in wijkvernieuwingsbeleid.

Het verschil tussen Slimmer Kopen® en herstructureren in het kader van wijkvernieuwing is groot. Bij herstructurering worden alle verouderde woningen gesloopt om vervolgens een nieuw project terug te bouwen. Alle bewoners worden gedwongen om de wijk (tijdelijk) te verlaten. Het is echter nog maar de vraag of zij na voltooiing van het project weer terug in de wijk (kunnen) komen wonen. Daarnaast eist herstructurering een grote investering. De bestaande woningen met een relatief hoge marktwaarde dienen gesloopt te worden, wat leidt tot kapitaalvernietiging. Na de sloop wordt er een nieuw project gebouwd met vaak hoge stichtingskosten en een relatieve lage winstmarge. De verkoop van de woningen is vervolgens niet gegarandeerd en de wijk is volledig veranderd qua bevolkingsopbouw. Over het algemeen liggen de vrij op naam prijzen van de nieuwe woningen, door de hoge stichtingskosten, relatief hoog en zijn de woningen niet betaalbaar voor de oude bewoners van de wijk (SEV, 2010).

Door de woningen te verkopen met Slimmer Kopen® blijft de woningvoorraad behouden. Het casco van de woningen wordt gerenoveerd en de woning wordt verkoopgereed gemaakt. Indien een huurder de woning vrijwillig verlaat wordt deze vervolgens verkocht met Slimmer Kopen®. De impact op de wijk is hierdoor minder groot en er ontstaat geleidelijk een instroom van nieuwe huishoudens. Ook krijgen bestaande bewoners de kans om hun huidige huurwoning te kopen, waardoor zij niet gedwongen worden om de wijk te verlaten (Trudo, 2010). Wat de mogelijke en beoogde effecten van Slimmer Kopen® zijn, voor de wijk en de bewoners van de wijk, wordt in de volgende paragrafen toegelicht.

2.4. Het beoogde effect van Slimmer Kopen® voor de Slimme Koper.

Slimmer Kopen® geeft huishoudens met een beperkt inkomen de kans om een eigen woning te kopen. Met de aankoop van een woning bouwt het huishouden een eigen vermogen op. Door de financiering van de woning legt het huishouden kapitaal vast. Dit kapitaal komt vervolgens bij verkoop van de woning weer vrij. Als de marktwaarde van de woning is gestegen tussen het moment van aankoop en verkoop profiteert het huishouden samen met Trudo van deze waardestijging. Naast het kapitaal dat in de woning is vastgelegd komt er dan ook een extra verkoopwinst vrij. Is de waarde van de woning gedaald dat wordt het verkoopverlies ook gedeeld met Trudo.

Slimmer Kopen® geeft de koper het volle eigendom van de woning. De koper kan dus ook profiteren van fiscale voordelen van het eigenwoningbezit. Het huishouden kan de hypotheekrente aftrekken van het belastbaar inkomen. Hierdoor is het huishouden minder inkomstenbelasting verschuldigd.

Door dit fiscale voordeel en de hoge korting op de aankoopprijs van de woning en daardoor lagere hypotheeklasten, kan het wonen in een Slimmer Kopen®- woning leiden tot lagere woonlasten dan in een sociale huurwoning. De koper van een Slimmer Kopen® woning in de PMC Buurtwonen is echter verplicht om driejaarlijks een onderhoudsinspectie uit te laten voeren. Indien de woning niet goed onderhouden blijkt te zijn is de bewoner verplicht het achterstallig onderhoud alsnog te plegen. Deze kosten worden niet door Trudo vergoed. Over het algemeen blijven deze onderhoudskosten voor de Slimme Koper beperkt, omdat het casco van de woning, voorafgaand aan de verkoop, een renovatie heeft ondergaan.

Naast het profijt van een eventuele waardeontwikkeling en het fiscale voordeel wordt verondersteld dat het eigenwoningbezit ook andere voordelen met zich mee brengt. Uit onderzoek van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV, 2010) blijkt dat het aanbieden van sociale koopproducten, waaronder Slimmer Kopen®, een positief effect heeft op de tevredenheid van het huishouden over hun woonsituatie. Een huishouden met een beperkt inkomen heeft naast het wonen in een (sociale)huurwoning ook de keuze om een koopwoning te betrekken. Deze keuze en het bezitten van een eigen woning zou leiden tot meer tevredenheid.

Uit klanttevredenheid onderzoeken die Trudo afneemt onder kopers van Slimmer Kopen® woningen blijkt dat zij hun nieuwe woning gemiddeld waarderen met een 8.1 (2009). Over het product Slimmer Kopen® is men ook tevreden, dit wordt gemiddeld gewaardeerd met een 8.8 (2009). De kopers zijn dus erg tevreden over de woning en het product Slimmer Kopen®.

Naast een keuze tussen huur of koop biedt Slimmer Kopen® het huishouden ook vrijheid om de woning aan te passen aan de eigen woonvoorkeuren. De woning is immers in eigen bezit en door de korting op de aankoopprijs blijft er eventueel geld over voor aanpassingen. Uit het onderzoek van de SEV blijkt dan ook dat een koper eerder bereid is in zijn woning te investeren en dat een groot deel van de kopers ook vrijwel direct zijn woning verbetert door het aanbrengen van een nieuwe keuken, een nieuwe badkamer of betere isolatie. Dit zorgt voor een beter wooncomfort, een hogere mate van tevredenheid en leidt vaak tot een waardestijging van de woning. Ook is de bewoner trots op zijn eigen bezit wanneer het is afgestemd op zijn woonwensen, zo blijkt uit het onderzoek. Dit vergroot het woongenot (Elsinga et al, 2008).

In de literatuur wordt verondersteld dat het effect van eigenwoningbezit zich niet beperkt tot een hogere tevredenheid en betrokkenheid maar vaak ook leidt tot een hogere arbeidsparticipatie en emancipatie (DiPasquale & Glaester, 1998). Ieder huishouden komt in aanmerking voor de aankoop van een Slimmer Kopen®- woning, maar de koper moet echter wel aan kunnen tonen dat hij kan voldoen aan de hypotheeklasten. De hypotheekverplichtingen vormen vaak een belangrijke pushfactor voor werk, het huidige werk te behouden of om extra te gaan werken.

Hierdoor is het huishouden verzekerd van voldoende inkomen en kunnen zij ook eventuele gewenste woningaanpassingen betalen.

Een hogere arbeidsparticipatie geeft de bewoner een grotere onafhankelijkheid en leidt tot een stijging op de sociale ladder (Papa et al, 2002). Daarnaast wordt verondersteld dat een eigenwoningbezitter een beter inzicht heeft in zijn financiële situatie. Men gaat over het algemeen bewuster met geld om en raakt minder snel in de financiële problemen, mits de hypotheek goed afgestemd is op het inkomen (Groenendijk et al, 2010).

Uit de literatuur kan geconcludeerd worden dat de verwachting dat Slimmer Kopen® een positief effect heeft op de keuzevrijheid, sociale stijging en emancipatie van het betrokken huishouden terecht is. Dit effect wordt gedefinieerd als empowerment. Het is echter de vraag of empowerment ook leidt tot meer woongeluk. Een koper heeft weliswaar meer zeggenschap en keuzevrijheid over zijn eigen woning, maar wanneer hij niet de financiële middelen heeft om zijn wensen ook uit te voeren is deze keuzevrijheid niet van grote betekenis. Uit onderzoek van OTB in Delft (2009) blijkt ook de emancipatie van kopers niet hoger te zijn dan die van huurders. Wanneer een zittende huurder zijn huurwoning koopt leidt dit niet automatisch tot een hogere arbeidsparticipatie of sociale stijging. Ook is een sterkere empowerment niet per definitie een gevolg van het kopen van een woning. Andersom is een empowerde huurder eerder geneigd om zijn huurwoning te kopen. Een koper is dus niet per definitie een betere burger dan een huurder. Ook mag er niet altijd vanuit gegaan worden dat deze gelukkiger is met zijn woonsituatie (Kleinhans & Elsinga, 2009).

Eigenwoningbezit heeft niet alleen maar voordelen voor de koper. Door de koop van een woning gaat het huishouden een contract aan voor de langere duur. Door het afsluiten van een hypotheek wordt het huishouden verbonden aan maandelijkse verplichtingen, welke grote gevolgen kunnen hebben wanneer hier niet tijdig aan voldaan wordt. De koper is hierdoor minder flexibel en kan in de problemen komen bij economische teruggang, werkloosheid of afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.

Een te hoge hypotheek kan leiden tot te hoge woonlasten, waardoor er weinig geld overblijft om te leven. Daarbij verwacht de koper vaak een positieve waardeontwikkeling. Deze kan door de recente crisis op de woningmarkt echter ook negatief zijn waardoor de waarde van de woning daalt. Een koper die zijn woning wil verkopen is verder afhankelijk van de woningmarkt. Wanneer er geen vraag is naar de woning of de woning incurant blijkt te zijn kan dit leiden tot een moeizame verkoop. Een lange verkooptijd kan zorgen voor stress en dubbele maandlasten. Dit kan eveneens leiden tot financiële problemen voor de koper. Daarbij zijn kosten voor onderhoud van de woning ook voor de koper.

Slimmer Kopen® beperkt voor een groot deel bovengenoemde risico's van de koper. Door de actieve en professionele begeleiding van kopers worden de risico's beperkt. Daarbij wordt een eventuele waardedaling gedeeld met Trudo en is verkoop van de woning gegarandeerd doordat Trudo vrijwel bij iedere woning gebruik maakt van het terugkooprecht. De negatieve effecten worden door Trudo dus aanzienlijk verkleind.

Ondanks dat de koper van een Slimmer Kopen®- woning niet per definitie beter af is dan een huurder profiteert hij wel van financiële voordelen en keuzevrijheid.

Uit onderzoek van Trudo naar de kenmerken van Slimme Kopers blijkt dat 70% van de kopers alleenstaand is en 18% een tweepersoonshuishouden heeft. De meeste kopers zijn tussen de 22 en 26 jaar oud met een inkomen tussen €1.250 en €2.500 bruto per maand. Zij hebben gekozen voor Slimmer Kopen® vanwege de betaalbaarheid en hebben besloten om te verhuizen omdat men zelfstandig wilde gaan wonen. Uit deze kenmerken kan vastgesteld worden dat de meeste Slimme Kopers starters zijn. Starters zijn vaak kansrijk en stijgen gedurende hun wooncarrière op de sociaaleconomische ladder.

Dit gaat gepaard met een stijgend inkomen en een uitbreiding van het huishouden. Hierdoor zijn starters veelbelovende inwoners voor een wijk. Zij zorgen voor verjonging van de wijk en dragen bij aan stabiliteit.

Ook kunnen zij een positieve bijdrage leveren aan het imago en de leefbaarheid van een wijk en de draagkracht voor voorzieningen vergroten (Veldboer et al, 2008). Wat de bijdrage van Slimme Kopers voor de wijk kan zijn wordt onderstaand uiteen gezet.

2.5. De beoogde effecten voor de wijk.

Door de verkoop van Slimmer Kopen®- woningen veranderen de bewonerssamenstelling en eigendomsverhoudingen in deze wijk. Slimmer Kopen® leidt tot een instroom van nieuwe huishoudens, veelal starters, maar ook tot een doorstroom van mensen die al in de wijk woonden en de kans krijgen om hun huurwoning te kopen of een andere woning in de wijk te kopen.

Elsinga en Hoekstra (2004) hebben in hun onderzoek vastgesteld dat huishoudens die een woning kopen vaak kansrijk zijn. Dit betekent dat zij vaak beter opgeleid zijn, een baan hebben, een breder sociaal netwerk hebben en onafhankelijker en zelfstandiger zijn (Elsinga & Hoekstra, 2004). Door de instroom van sociaaleconomische sterkere bewoners zou de wijk volgens Elsinga stijgen op de sociale ladder. Er worden echter verschillende tegenstrijdige conclusies getrokken uit onderzoeken naar het effect van eigenwoningbezit en de instroom van kansrijke bewoners.

Zo wordt verondersteld dat eigenwoningbezitters een positief effect op de wijk hebben omdat zij bereid zijn te investeren in de woning en ook in de woonomgeving, zowel met financiële middelen als met tijd en betrokkenheid voor de gemeenschap. Een eigenaar heeft immers belang bij een goede leefbaarheid in de buurt, omdat dit invloed heeft op de waarde van zijn woning. Daarbij is een eigenaar vaak minder verhuigeneigd. De hoge transactie- en bemiddelingskosten die bij verkoop van een woning een rol spelen vormen een barrière voor verhuizen. Deze barrière maakt dat bewoners eerder geneigd zijn om de woning en woonomgeving af te stemmen op hun wensen en bereid zijn hierin te investeren. Kopers in de wijk zouden dan ook vaker lid zijn van buurtverenigingen en bewonerscomités en meer aandacht besteden aan behoud en onderhoud van openbare ruimten (Elsinga & Hoekstra, 2004). De overlast en het vandalisme zouden ook beperkt worden door een groter aandeel kopers in de wijk.

Door de grotere betrokkenheid bij de gemeenschap en een langer verblijf in de wijk wordt er ook een positief effect op de sociale cohesie en daarmee op het sociale kapitaal verondersteld. Een stabiele bevolkingspopulatie leidt daardoor tot een afname van leefbaarheidsproblemen (Marissing, 2008; DiPasquale & Glaeser, 1998).

Kleinhans (2005) bevestigt dit verband. Volgens Kleinhans behoren instromers in een wijk vaak tot midden en hogere inkomensgroepen, zij zouden bewust de keuze maken voor de positieve kenmerken van een wijk, waaronder de goedkope woningvoorraad. Zij zouden dan ook bereid zijn zich in te zetten om deze positieve kenmerken in een wijk te behouden en de leefbaarheid te verbeteren.

Wat betreft de betekenis van sociale cohesie voor de leefbaarheid zijn er verschillende opvattingen in de literatuur bekend. Veel sociaal geografen veronderstellen dat sociale cohesie in een wijk ertoe leidt dat het sociale kapitaal van kansrijke instromers en doorstromers overgedragen wordt op andere bewoners in de wijk. Sociale cohesie is de verbindende factor tussen buurtbewoners in een wijk. Het gaat daarbij om saamhorigheid, betrokkenheid met buurtbewoners, de toegankelijkheid tot elkaar, gelijkgestemdheid en zich thuis voelen door overeenstemmende normen en waarden. Sociale cohesie in positieve zin komt tot uitdrukking wanneer buurtbewoners elkaar helpen, elkaar begroeten, rekening houden met elkaar en elkaar controleren (Huygen & Meere de, 2008; Schnabel, 2000).

Goede onderlinge relaties in een buurt kunnen ervoor zorgen dat bewoners van elkaar leren en zich spiegelen aan elkaar. Een kansrijke inwoner kan dienen als rolmodel voor andere buurtbewoners. Zij kunnen gebruik maken van elkaars sociale netwerk en van de kennis en de vaardigheden van de kansrijke instromer, bijvoorbeeld bij het zoeken naar werk of hulp bij instanties (Granovetter, 1983). Interactie tussen kansrijke inwoners en andere inwoners kan leiden tot een sociale stijging. De instromer zorgt dan voor een liftfunctie in de wijk (de Hart, 2002).

In overheidsbeleid wordt hoog ingezet op bevordering van sociale cohesie in de wijk. Verschillende onderzoeken en beleidsnota's van VROM en WWI tonen een positief effect aan (Ministerie van VROM & WWI, 2009).

Of in gemengde wijken ook daadwerkelijk een sociale cohesie ontstaat die een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid staat echter vaak ter discussie. De argumenten die dit ontkrachten zijn dat de betekenis van de wijk als sociaal systeem in belang afneemt (Post, 2003). Door processen van individualisering, globalisering en een grotere sociale mobiliteit zijn mensen minder gericht op hun buurt als sociaal netwerk. Het ontstaan van vruchtbare relaties en goed contact vereist tijd en inspanning. Geografische nabijheid is daarbij geen doorslaggevende factor voor het aangaan van relaties. Ook is de dagbesteding van kansrijke bewoners, door werk, studie en sport vaak niet ingericht op langdurig contact met de burens (Pauille, 2006). Ook komt het contact tussen mensen met andere leefstijlen vaak moeizaam tot stand.

Het positieve effect van sociale cohesie is hierdoor minder aanwezig (Schuyt, 2001). En de verwachtingen van de instroom van kopers zijn vaak te hoog gespannen (van Eijk, 2008).

Deze kritiek wordt echter ontkracht door onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) (de Hart, 2002). Zij stellen dat mensen sociale netwerken nodig hebben voor ontplooiing en ontwikkeling. Naast sociaal contact op het werk, in verenigingen en in familie en gezin speelt ook de buurt hierin een rol. De geografische nabijheid in een buurt moet bij het vormen van sociale relaties volgens het SCP niet onderschat worden. Een vereiste bij het vormen van sociale relaties is echter een bepaalde mate van gelijkgestemdheid en een overeenkomstige sociale achtergrond.

Volgens van Eijk (2010) beperken sociale relaties in een buurt met een hoge verhuismobiliteit en een heterogene bevolkingssamenstelling zich vaak tot vluchtig contact, terwijl er in homogene buurten waar mensen langer blijven wonen, vaak intensiever contact ontstaat tussen buurtbewoners. Ook de huishoudensamenstelling van een gezin speelt een belangrijke rol bij het ontstaan van sociale relaties. Zo zijn alleenstaanden vaker gericht op contact buiten de buurt en richten gezinnen met kinderen zich vaker op contacten in de buurt. Een reden hiervan is dat kinderen voor binding zorgen met de buurt door de basisschool, speelvelden en vriendjes in de buurt. Dit leidt automatisch tot meer contact tussen ouders van kinderen. Huishoudens staan hierdoor meer open voor het bieden van hulp en zijn eerder bereid om te investeren in sociale relaties. Ook zijn zij eerder bereid om de buurt veilig en schoon te houden voor hun kinderen (van Eijk, 2010).

Kansarme huishoudens zijn daarbij qua sociaal netwerk in grotere mate aangewezen op de buurt omdat zij vaak geen gebruik kunnen maken van andere sociale contacten uit werk, opleiding of verenigingsleven. Een groter deel van hun leven en dagbesteding speelt zich af in de buurt. Hun sociale mobiliteit is beperkt, er wordt ook wel gesproken van een sociaal vacuüm (Groenendijk et al, 2010).

In een homogene kansarme buurt zijn er minder mogelijkheden voor kansarme bewoners om in contact te komen met kansrijke inwoners. De normen en waarden ten aanzien van werk, opleiding, onderhoud van de woning en opvoeding van kinderen liggen anders dan bij kansrijke inwoners. Negatieve patronen worden van elkaar overgenomen en er zijn weinig positieve rolmodellen waaraan men zich kan spiegelen. Van Eijk (2008) verwacht echter niet veel van kansrijke burens als rolmodel. De betekenis van rolmodellen is volgens van Eijk veel sterker in iemands vriendengroep, werkring, familie en sportvereniging en niet zozeer in de buurt. Er is in een buurt nauwelijks sprake van beïnvloeding van elkaar. Ook kan instroom van een andere leefstijl of inkomensklasse leiden tot een negatief effect van jaloezie of afgunst (Groenendijk et al, 2010).

Bij bovenstaande argumenten moet rekening gehouden worden met het feit dat er in de Nederlandse steden nauwelijks kansarmen voorkomen. Kansarme huishoudens krijgen op allerlei manieren kansen om goed te wonen en zich goed in het levensonderhoud te kunnen voorzien.

Daarbij zijn er allerlei instanties die hulp kunnen bieden bij integratie en emancipatie en het zoeken van werk. De leerplicht zorgt er ook voor dat nieuwe generaties steeds beter opgeleid zijn en meer kans hebben op een baan en een sociaal netwerk (Pinkster, 2008).

Daarbij moet ook opgemerkt worden dat de bovengenoemde stellingen maar beperkt betrekking hebben op de Slimme Koper als instromer. Zijn keuze voor de wijk is immers vaak gebaseerd op de goedkope woningvoorraad en het goedkope aanbod, een zwakkere buurt wordt daarbij voor lief genomen. Ook heeft een Slimme Koper vaak een relatief laag inkomen en is niet kapitaalkrchtig. Hierin verschilt een Slimme Koper niet zoveel van een huurder.

Slimmer Kopen® heeft mogelijk ook een negatief effect op de woonduur. De woningen worden door starters vaak gebruikt als eerste stap in hun wooncarrière. De woonduur is hierdoor vaak erg kort. Men verhuist weer wanneer het inkomen stijgt of het huishouden zich uitbreidt. Of een korte woonduur gerelateerd is aan Slimmer Kopen® is echter niet vast te stellen, hiervoor bestaat het product nog te kort. Uit de analyse van de enquêteresultaten zal blijken of huurders de instroom van kopers als positief beoordelen en of de leefbaarheid er daadwerkelijk door verbeterd is.

2.6. Waardeontwikkeling van vastgoed

Naast het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid onderzoekt deze thesis ook het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Om dit effect te kunnen onderzoeken wordt eerst toegelicht wat waardeontwikkeling van vastgoed is en hoe deze beïnvloed wordt. Vervolgens wordt getoetst welke rol Slimmer Kopen® daarin heeft.

Slimmer Kopen®- woningen worden verkocht in wijken waar Trudo overwegend sociale huurwoningen bezit. Deze wijken kennen een eenzijdige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Door de verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders of instromers ontstaat er marktwerking in de wijk. De woningen worden weliswaar niet tegen marktconforme prijzen verkocht, vanwege de korting op de aankoopprijs, maar zij worden wel gewaardeerd op marktwaarde en niet op boekwaarde. Een hogere waarde van de woningen in de wijk wordt bereikt door de investeringen van de koper in de woning en door een beter imago van de wijk omdat er een instroom ontstaat van jonge huishoudens. Doordat de huurwoningen als koopwoningen verkocht worden ontstaat er ook een grotere interesse in de woningvoorraad en in de wijk. Dit heeft ook een waardeverhogend effect (Veldboer, 2006).

Voorheen werd de marktwaarde van de woning slechts bepaald om de marktconforme huurprijs vast te stellen. De marktconforme huurprijs wordt gecorrigeerd met de netto huur/ streefhuur verhouding. Deze verhouding is respectievelijk 80%, 90% of 100%. Indien de markthuur na correctie hoger is dan de maximaal toegestane huur voor sociale huurwoningen wordt deze afgetopt. De huur die overblijft is de streefhuur. Een huurder heeft dus geen belang bij de marktwaarde van zijn woning. Door de verkoop van huurwoningen wordt de marktwaarde van de woning wel van belang. Het grote verschil tussen een sociale huurder en een koper is dat een koper profiteert van een positieve waardeverhoging van zijn woning. Indien een Slimme Koper na verloop van tijd besluit om zijn woning te verkopen is Trudo de terugkopende partij. De waarde van de woning wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie van het pand. De aankoopprijs wordt aan de verkopende partij terugbetaald, eventuele vermeerderd met een vooraf overeengekomen percentage van de waardeverhoging. De waardeverhoging van de woning als gevolg van woningaanpassingen die de koper zelf heeft geïnitieerd en betaald, bijvoorbeeld een nieuwe badkamer of keuken komt geheel ten goede aan de Slimme Koper. Bij een eventuele waardedaling van de woning deelt de Slimme Koper met Trudo het waardeverlies met het vooraf overeengekomen percentage.

De Slimme Koper heeft met de aankoop van een eigen woning dus belang bij de waardeontwikkeling van zijn woning. Ook heeft de koper de garantie dat kwaliteitsverbeteringen aan de keuken, de badkamer, het sanitair, de verwarming en uitbreidingen van het volume van de woning vergoed worden in de vorm van een hogere marktwaarde. De koper is hierdoor eerder bereid te investeren in zijn woning. Dit komt de fysieke staat van de woning ten goede, wat weer een positief effect heeft op de marktwaarde van de woning.

Een positief neveneffect van de investeringen in de fysieke staat van de woning is de hogere aantrekkelijkheid en courantheid van de woning. De Slimmer Kopen®-woningen zijn relatief goedkoop en betaalbaar. In combinatie met een goede fysieke kwaliteit leidt dit tot een goede prijs-kwaliteitverhouding. De voormalige huurwoningen zijn hierdoor erg gewild, met name bij starters en zittende huurders (Verkoopresultaten Trudo, 2010). De sterke vraag naar Slimmer Kopen®-woningen is hier dan ook een gevolg van. Deze sterke vraag heeft effect op de prijsontwikkeling van de woningen. Er wordt dan ook verwacht dat de waardeontwikkeling van de woningen excessief is en afwijkt van de normale conjuncturele waardeontwikkeling van woningen.

Daarnaast wordt verondersteld dat de waarde van de woningen excessief stijgt als gevolg van een verbeterde leefbaarheid in de buurt door Slimmer Kopen®. Door de instroom van kopers verwacht Trudo een beter imago en een afname van leefbaarheidsproblemen. Hierdoor worden de woningen en woonomgeving aantrekkelijker en stijgt mogelijk de waarde van de woningen. Deze verbetering van de buurt vertaalt zich mogelijk in een bovengemiddelde waardeontwikkeling van de Slimmer Kopen®-woningen.

Een kanttekening die geplaatst moet worden bij de taxatie van Slimmer Kopen®-woningen is dat deze waarde mogelijk niet overeenkomt met de werkelijke marktwaarde. Door de korting op de aankoopprijs wordt de Slimmer Kopen®-woning meestal spoediger verkocht dan een marktconforme woning. De woning is door de lage prijs erg gewild en beter verkoopbaar. De taxateurs en makelaars kunnen de woning dus hoger taxeren dan een woning zonder korting. De taxatiewaarde is immers niet gelijk aan de verkoopprijs. Hierdoor kan er een vertekend beeld van de taxatiewaarden ontstaan omdat de taxateurs de waarde bepalen en niet de "markt".

2.6.1. Het meten van waardeontwikkeling

Of er een bovengemiddelde waardeontwikkeling na verkoop van Slimmer Kopen®-woningen in de buurt heeft plaatsgevonden is lastig te meten. Er is voorafgaand aan de verkoop geen nulmeting geweest die de waarde heeft vastgelegd van de woningen in de buurt.

Er zijn echter wel cijfers bekend van de marktwaarde van individuele woningen bij eerste verkoop en de marktwaarde bij terugkoop van de woning door Trudo. Helaas zijn er maar in beperkte mate cijfers van terugkoop aanwezig vanwege het geringe aantal terugkopen tot nu toe.

De taxatiewaarde van de woningen bij eerste verkoop zijn wel bekend bij Trudo. Door soortgelijke woningen met hetzelfde woonoppervlakte, bouwjaar en uit een vergelijkbare buurt over verschillende jaren met elkaar te vergelijken kan er wel een analyse gemaakt worden van de waardeontwikkeling. Daarbij kunnen ook de verkoopcijfers van reguliere appartementen en tussenwoningen in Eindhoven vergeleken worden met de taxatiewaarden van Slimmer Kopen®-tussenwoningen en appartementen.

Ten slotte kan een waardeontwikkeling geanalyseerd worden uit het verloop van de WOZ-waarden door de jaren heen. De WOZ-waarden worden vanaf 2007 jaarlijks bepaald en zijn daardoor recenter en een betere indicator voor de marktwaarde van woningen, dan voorheen (Vriens, 2004).

Een ander probleem bij het meten van de waardeontwikkeling van woningen in een wijk is het feit dat de waarde per individuele woning vast te stellen is aan de hand van taxatierapporten van deze woning. De waardeontwikkeling van de hele wijk is echter niet te taxeren.

Van de huurwoningen in de wijk zijn immers geen transactiegegevens en taxatiewaarden bekend. Om het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling van huurwoningen te kunnen bepalen kan de WOZ- waarden gebruikt worden. Deze wordt jaarlijks vastgesteld voor zowel huurwoningen als koopwoningen. Het is echter de vraag of de WOZ waarde van een woning een juiste afspiegeling geeft van de marktwaarde van de woning en of er een effect van Slimmer Kopen® uit de WOZ- waarden te filteren is. De bruikbaarheid van de WOZ- waarden, als indicator voor de marktwaarde, zal in de analyse in hoofdstuk 4 nog moeten blijken.

2.7. Samenvattend

Leefbaarheid is een subjectief begrip en bewoners beoordelen of hun buurt of wijk leefbaar is. Het is niet eenduidig vast te stellen wat een bewoner onder leefbaar verstaat. In deze thesis wordt onder een leefbare buurt verstaan: een buurt met goede voorzieningen, een veilige buurt, een schone en ordelijke buurt en een buurt met een goede sociale orde.

De leefbaarheid in een buurt wordt beïnvloed door de sociale, fysieke en economische situatie in de buurt. Vooral de kwaliteit van de woningen en woonomgeving, de voorzieningen en veiligheid, de bevolkingssamenstelling, de eigendomsverhoudingen, het werk, het leefpatroon en het inkomen van bewoners en de sociale cohesie hebben invloed op de leefbaarheid.

Het concept Slimmer Kopen® heeft een positief effect op de koper. Een Slimme Koper profiteert van een eventuele waardeontwikkeling, van fiscale voordelen, van relatief lage maandlasten en van zekerheid bij verkoop. Daarnaast heeft een koper ook keuzevrijheid en een bepaalde mate van onafhankelijkheid.

Slimmer Kopen® leidt ook tot een gemengde bevolkingssamenstelling en een instroom van huishoudens (vaak starters) in de buurt. De Slimme Koper heeft vaak een ander leefpatroon en sociaaleconomische situatie dan de huurders in de buurt.

In de literatuur wordt verondersteld dat een gemengde buurt met huurders en kopers en het uitponden van sociale huurwoningen een positief effect hebben op de leefbaarheid. Een koper zou sociaal en financieel sterker zijn en meer betrokken zijn bij de woning en woonomgeving. Dit positieve effect wordt echter ook tegengesproken in de literatuur. Een gemengde buurt zou niet leiden tot een verbetering van de leefbaarheid en de invloed van kopers op de leefbaarheid zou minimaal zijn. Of Slimmer Kopen® effect heeft op de leefbaarheid in de buurt is uit de literatuurstudie niet eenduidig vast te stellen. Het praktijkonderzoek zal het effect van Slimmer Kopen® nader analyseren.

Naast een verondersteld positief effect van Slimmer Kopen® voor de koper en de leefbaarheid wordt er ook een positief effect verwacht voor de waardeontwikkeling van de woningen.

Als gevolg van een beter imago, betere leefbaarheid en een verbeterde fysieke kwaliteit van de woning en woonomgeving zou de waarde van de woningen bovengemiddeld kunnen stijgen. Of dit effect werkelijk aanwezig is wordt onderzocht met een analyse van de WOZ- waarden en de verkoopwaarden van Slimmer Kopen® appartementen en tussenwoningen en de werkelijke taxatiewaarden van Slimmer Kopen® appartementen en tussenwoningen.

3. Onderzoekswijken: De Bennekel- Oost en Genderdal

3.1. Inleiding

Voor het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid zijn twee Eindhovense wijken geselecteerd. In dit hoofdstuk worden de sociaaleconomische en fysieke kenmerken van de wijk beschreven en het reeds uitgevoerde en toekomstige wijkvernieuwingsbeleid voor beide wijken toegelicht. Daarna worden de wijken opgedeeld in zes complexen die ieder onderscheidend zijn naar woningtype, bevolkingsamenstelling, gepleegde interventies en mate waarmee zij met leefbaarheidsproblemen kampen. Hierdoor kunnen de onderzoeksresultaten in de juiste context geplaatst worden en kunnen de resultaten per complex met elkaar vergeleken worden.

3.2. Sociaaleconomische kenmerken van de wijken

In de eerste periode na voltooiing waren de Bennekel- Oost en Genderdal een populair woongebied in Eindhoven. Deze status hebben beide wijken echter niet kunnen behouden. De wijken zijn de afgelopen jaren afgegleden op sociaaleconomisch niveau en zijn in een negatieve spiraal terecht gekomen. De wijken kampen hierdoor al jaren met een imago probleem, leefbaarheidsproblemen en zijn geselecteerd als impulswijk van Eindhoven (Gemeente Eindhoven, 2002).

Uit onderzoek naar de sociaaleconomische kenmerken van de wijken, in 2002 uitgevoerd door de gemeente Eindhoven, blijkt dat het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner een stuk lager lag dan in de rest van de gemeente Eindhoven. Het aandeel werklozen in de wijken was hoog en er bleek een hoog percentage lage inkomens te zijn. Doordat een groot aandeel van de bewoners niet of slechts laag opgeleid zijn hebben zij weinig perspectief op een baan en een beter inkomen. Door het beperkte inkomen hebben veel huishoudens moeite om rond te komen. De meeste inwoners in de wijk waren aangewezen op sociale huurwoningen. Door het hoge aandeel huurders in de wijk was de verhuismobiliteit hoog, maar de meeste huishoudens verhuisden binnen de eigen wijk of tussen beide wijken, Bennekel- Oost en Genderdal (Gemeente Eindhoven, 2002).

Vanwege het beperkte inkomen en een hoge verhuismobiliteit was de betrokkenheid van de inwoners bij de buurt en de woning laag. De meeste bewoners waren niet bereid te investeren in hun woning en hebben een passieve houding ten opzichte van het onderhouden en schoon houden van de woning of woonomgeving. Zij zagen dit als taak van de gemeente en corporatie.

De leefsituatie van de bewoners in de wijken was kwalitatief vaak slechter in vergelijking met de rest van Eindhoven. Er bleek een concentratie van studenten en kansarme bevolkingsgroepen te zijn waaronder allochtonen en autochtone werklozen. De laatste jaren is er een instroom van Poolse arbeiders ontstaan en staat de wijk bekend om zijn goedkope woonruimte. Dit heeft financieel zwakkere bevolkingsgroepen aangetrokken. Enkele straten in de wijken werden hierdoor gedomineerd door een eenzijdige bevolkingsopbouw met de daarbij horende eigen normen en waarden (Ten Caten, 2003).

Uit het onderzoek in 2002 kan geconcludeerd worden dat er problemen waren met de leefbaarheid in de wijk en dat de reputatie van de wijken erg slecht was. Er is weinig perspectief op een betere leefsituatie, werk of stijging op de sociale ladder. Door deze problemen is er nauwelijks instroom van kansrijkere huishoudens en wordt de wijk door starters gebruikt als start voor hun wooncarrière, om vervolgens bij een uitbreiding van het huishouden, of een gestegen inkomen, de wijk te verlaten.

Daarnaast heeft de Bennekel- Oost een onaantrekkelijke woonomgeving en hebben beide wijken een onaantrekkelijke woningvoorraad die eenzijdig en verouderd is. De wijken zijn niet populair en hebben een slecht imago. Toch zijn er ook kansen voor de wijken. De gunstige ligging nabij het centrum, de toekomstige plannen voor renovatie van het openbare groen en ruimte en het aanbod van goedkope koopwoningen kan er toe leiden dat er nieuwe doelgroepen de wijk instromen en kansrijke inwoners in de wijk blijven wonen.

De sociaaleconomische situatie in de wijken anno 2010 lijkt nauwelijks te zijn verbeterd. Uit de meest recente buurtthermometer van 2010 blijkt dat de Bennekel- Oost en Genderdal nog steeds slechter scoren op bovengenoemde kenmerken ten opzichte van andere wijken in Eindhoven (tabel 3.1). Beide wijken behoren op sociaaleconomisch gebied nog steeds tot de negen zwakste wijken van Eindhoven (Ten Caten, Buurtthermometer Eindhoven, 2010).

Tabel 3.1: Kenmerken de Bennekel- Oost en Genderdal in vergelijking tot Eindhoven en Nederland, 2010

Indicatoren		Bennekel- Oost	Genderdal	Eindhoven	Nederland
Aantal inwoners	(2009)	3.300	2.800	212.200	16.485.800
Woningvoorraad	(2008)	1.500	1.500	97.000	7.175.000
Gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner	(2007)	€10.800	€12.000	€13.300	€13.400
Percentage laag opleidingsniveau	(2009)	47.0%	39.0%	36.0%	45.0%
Percentage lage inkomens (< €14.200)	(2008)	50.0%	53.0%	41.0%	40.0%
Percentage wet werk en bijstand	(2009)	6.5%	8.9%	5.2%	4.2%
Percentage niet werkende werkzoekende	(2009)	6.8%	7.5%	4.0%	4.0%
Percentage sociale huurwoningen	(2009)	47.0%	76.0%	51.5%	40.5%
Percentage niet westerse allochtonen	(2009)	28.3%	27.1%	16.0%	11.0%
Aandeel sociaal geïsoleerd	(2009)	6.0%	6.0%		
Aandeel met vaak/ voortdurend geldzorgen	(2009)	27.3%	22.7%		
Aandeel met schulden	(2009)	30.6%	29.9%		

Bron: Buurtthermometer Eindhoven 2010, CBS statline, mei 2010

Ondanks de lage scores die de wijken behalen in de buurtthermometer lijkt er toch een positieve ontwikkeling gaande in de wijk. Op verschillende sociaaleconomische indicatoren is een lichte verbetering waarneembaar in de afgelopen jaren (tabel 3.2.). Zo laat het gemiddeld besteedbare inkomen per inwoner een stijgende lijn zien in zowel de Bennekel- Oost als Genderdal. Het percentage personen met een laag inkomen is in de Bennekel- Oost de afgelopen jaren afgenomen, het aandeel niet werkende werkzoekende in 2009 is in beide wijken gehalveerd ten opzichte van 2005 en het percentage laag opgeleiden is in beide wijken licht gedaald (Buurtthermometer Eindhoven, 2010).

Tabel 3.2. Ontwikkeling van sociaaleconomische indicatoren in Bennekel- Oost en Genderdal, 2010

	Inkomen per inwoner in euro's				Percentage personen met laag inkomen in %				Percentage niet werkende, werkzoekende personen in %				
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2009
Bennekel-Oost	9.700	10.100	10.800	15.800*	54	52	52	50	13.8	14.4	9.4	6.6	6.8
Genderdal	11.600	11.700	12.000	16.000*	47	46	47	53	14.9	15.6	11.4	7.8	7.5

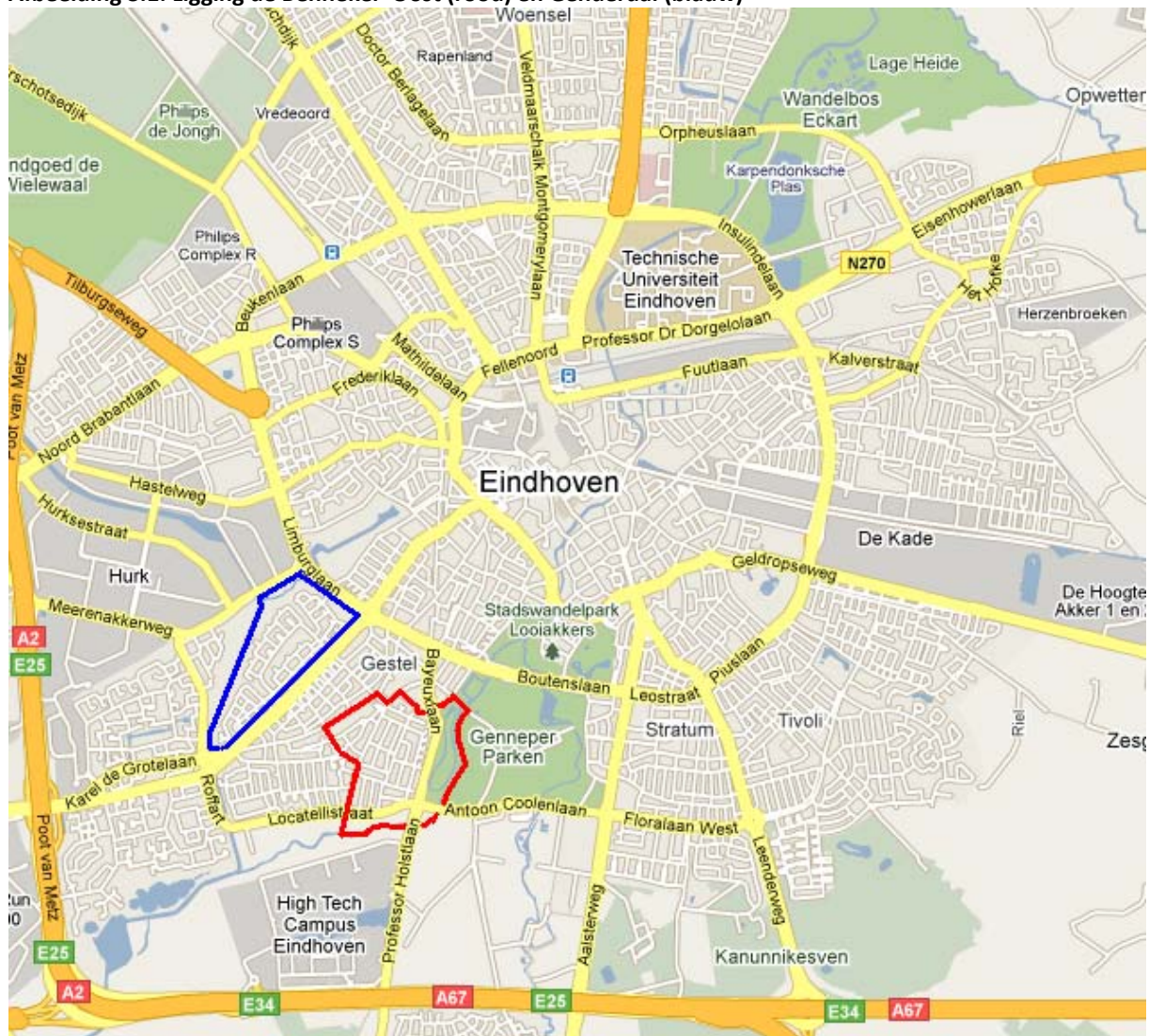
Bron: Buurtthermometer Eindhoven, 2010

* vanaf 2008 is het persoonlijk inkomen in plaats van besteedbaar inkomen gebruikt. Het persoonlijk inkomen is gebaseerd op de volgende bestanddelen van het bruto-inkomen van een persoon: inkomen uit arbeid, inkomen uit eigen onderneming en uitkering en sociale voorzieningen (m.u.v. kinderbijslag).

Naast een positieve ontwikkeling van de indicatoren uit de buurtthermometer worden er in de wijk ook positieve processen waargenomen door netwerkwerkers en buurtcoaches. De afgelopen jaren zijn er in beide wijken sociale en fysieke interventies gepleegd, maar er heeft geen herstructurering plaats gevonden.

De Eindhovense wijken de Bennekel- Oost en Genderdal zijn geselecteerd als onderzoekscases omdat er in beide wijken een substantieel deel van de woningvoorraad verkocht is met Slimmer Kopen®, de wijken zijn ook door de gemeente Eindhoven aangewezen als impuls wijken, er zijn problemen met de leefbaarheid en de inwoners hebben een lage sociaaleconomische status en er heeft de afgelopen periode geen grootschalige herstructurering in de buurten plaatsgevonden. Door deze kenmerken is het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid af te bakenen en te filteren.

Afbeelding 3.1: Ligging de Bennekel- Oost (rood) en Genderdal (blauw)



Bron: <http://maps.google.nl>

3.3. De Bennekel- Oost

De Bennekel- Oost ligt in het zuidwesten van de gemeente Eindhoven (afbeelding 3.1.), in het stadsdeel Gestel. Ongeveer de helft van de woningen in de buurt zijn gebouwd tussen 1945 en 1959, in de vroeg- naoorlogs periode. Het gebied rondom de Hoogstraat is vooroorlogs en gebouwd rond 1931.

De buurt wordt begrensd door de rivier de Dommel en het groene gebied 'Genneper Parken'. De groene zones in en nabij de buurt zijn echter niet toegankelijk en nodigen niet uit tot recreëren en sporten. Het nieuwe plan 'Genneper Parken' (2009) moet ervoor zorgen dat in de toekomst de toegankelijkheid en kwaliteit van het groen verbeterd wordt.

De buurt is goed ontsloten via de hoofdweg Karel de Grotelaan en de Hoogstraat. Via deze wegen is de binnenstad goed bereikbaar. Door de goede ontsluiting zou de wijk aantrekkelijk kunnen zijn voor starters, middeninkomens en jonge stedelingen die werken in de binnenstad.

De straten in de buurt zijn groenarm en de kwaliteit van de openbare ruimten is overwegend slecht. Daarbij zijn er parkeerproblemen en zijn de straten erg smal.

In de Jan Hollanderstraat, Sweelinckstraat en Arcadeltstraat heeft de gemeente Eindhoven in samenwerking met Trudo de parkeerproblemen recent aangepakt en de straten, parkeervakken en trottoirs opnieuw ingericht. Ook zijn schuttingen, brandgangen en achterpaden samen met de bewoners recent gerenoveerd.

De woningvoorraad in de Bennekel- Oost bestaat voornamelijk uit kleine grondgebonden eengezinswoningen. Een groot aandeel van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. De huurwoningen zijn voor één derde in bezit van Trudo, voor één derde van woningcorporatie Woonbedrijf, en voor één vijfde van woningcorporatie Wooninc. Dit is ook de reden dat de meeste woningen in de wijk klein en eenzijdig zijn.

De woningen zijn relatief verouderd en niet comfortabel uitgerust. Er is in de wijk lange tijd onzekerheid geweest over de toekomst van de woningen omdat Trudo heeft getwijfeld over sloop en herstructurering van een deel van de wijk of verkoop van de huurwoningen. Investerings in de woningen en woonomgeving zijn hierdoor lange tijd uitgebleven. Nu de woningen niet gesloopt maar verkocht gaan worden is het casco van de woningen gerenoveerd en worden de openbare ruimten opnieuw ingericht. Met de afbeeldingen 3.2. tot en met 3.8. wordt een sfeerimpressie van de Bennekel- Oost weergegeven.

Afbeelding 3.2: Tussenwoningen Lassusstraat, Bennekel- Oost



Afbeelding 3.3: Jan Hollanderstraat na revitalisering



Afbeelding 3.4: Arcadeltstraat, hoek- en tussenwoningen



Afbeelding 3.5: Woonerf Willaertplein



Afbeelding 3.6: Slimmer Kopen® woning, Jan Hollanderstraat



Afbeelding 3.7: Arcadeltstraat voor revitalisering



Afbeelding 3.8: Willaertplein voor revitalisering



In afbeelding 3.9. zijn de straten gemarkeerd waarin Trudo sociale huurwoningen bezit en Slimmer Kopen® -woningen verkocht heeft. In totaal gaat het om 331 grondgebonden eengezinswoningen waarvan er 95 (1 januari 2010) verkocht zijn via Slimmer Kopen®, voornamelijk in de Jan Hollanderstraat en Arcadeltstraat.

De sociale huurwoningen in de Bennekel- Oost zijn klein en weinig comfortabel maar ook goedkoop. De gemiddelde WOZ waarde van de woningen is €180.000 (peildatum 2009). Dit maakt dat de woningen geschikt zijn voor verkoop met Slimmer Kopen® aan huishoudens met een beperkt inkomen.

Afbeelding 3.9: Trudo- bezit in de Bennekel- Oost



Bron: eigen bewerking <http://maps.google.nl>

3.4. Genderdal

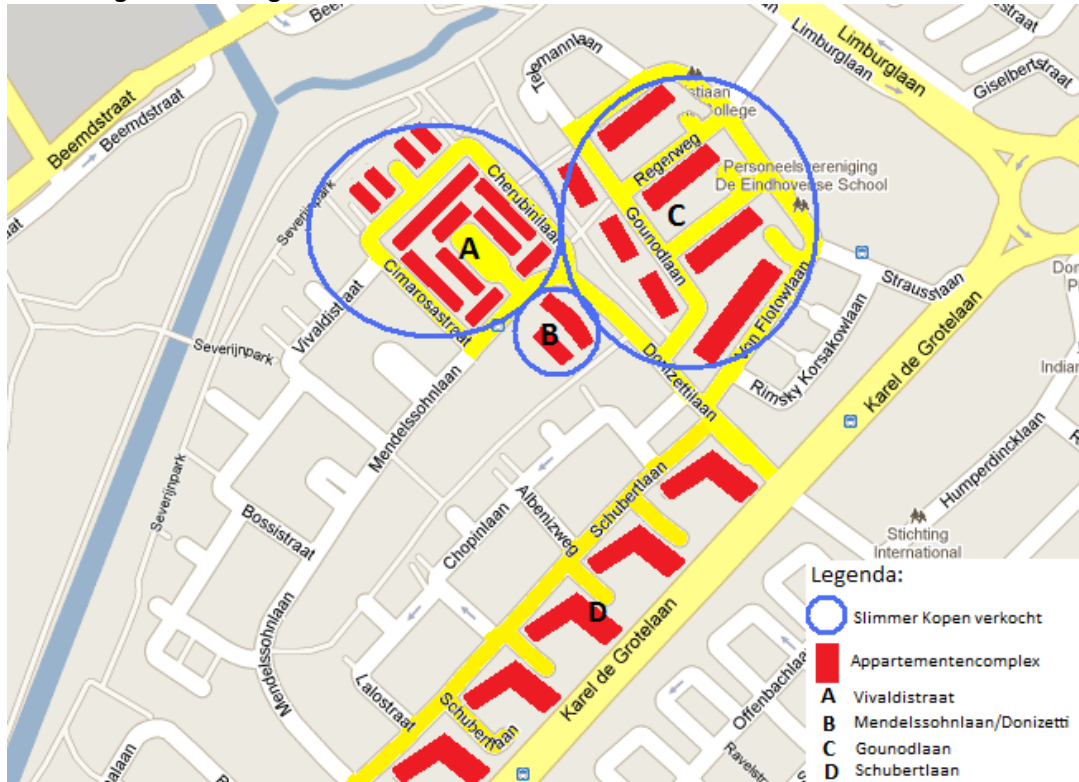
De wijk Genderdal (afbeelding 3.10.) ligt ook in het zuidwesten van Eindhoven in het Stadsdeel Gestel. Ook deze wijk is grotendeels tussen 1945 en 1959 gebouwd volgens de wijkgedachte. Dit houdt in dat iedere wijk zijn eigen centrum heeft en er geen gesloten bebouwing is maar een strokenstructuur, waarbij verschillende stempels meerdere malen herhaald worden.

De Genderdal is een groene wijk die ten noordwesten wordt begrensd door het Severijnpark. Het is de bedoeling dat in de toekomst het groen in de wijk wordt aangepast aan de wensen van de bewoners. Het vele siergroen in de wijk wordt daardoor toegankelijker voor gebruik.

De Genderdal is ruim opgezet en heeft een open verkaveling en brede straten met trottoirs. Er zijn nauwelijks parkeerproblemen in de wijk en de wegen zijn goed onderhouden.

De winkelstrip in de wijk is noodlijdend en sterk verouderd en er is voornamelijk laagwaardige detailhandel gevestigd.

Afbeelding 3.10: Woningbezit Trudo in Genderdal



Bron: eigen bewerking <http://maps.google.nl>

De woningvoorraad in Genderdal bestaat voornamelijk uit compacte etagewoningen. De Portieketageflats (Prontoflats) die gekenmerkt worden door een ruime plattegrond en systeembouw zijn gelegen aan de ontsluitingswegen. Daarnaast zijn er enkele strips grondgebonden eengezinswoningen in het midden van de wijk gelegen. De woningen in de wijk zijn grotendeels sociale huurappartementen in bezit van woningcorporatie Woonbedrijf en Trudo. Trudo had voorheen 478 sociale huurwoningen in bezit, waarvan er inmiddels 102 stuks (op 1 januari 2010) verkocht zijn met Slimmer Kopen® (afbeelding 3.10.). De appartementen zijn klein, verouderd en oncomfortabel uitgerust. De prijzen liggen laag, de gemiddelde WOZ waarde van de woningen is €166.000 (2009). In de toekomst zal een nog groter deel van het bezit verkoopgereed gemaakt worden en verkocht worden met Slimmer Kopen®. In de afbeeldingen 3.11. tot en met 3.15. wordt een sfeerimpressie van de woningen en woonomgeving in Genderdal weergegeven.

Afbeelding 3.11: Portieketageflats, Schubertlaan



Afbeelding 3.12: Eengezinswoningen Vivaldistraat



Afbeelding 3.13: Portieketageflat Schubertlaan



Afbeelding 3.14: Appartementencomplex Mendelssohnlaan/Donizettilaan



Afbeelding 3.15: Portieketageflat Gounodlaan



3.5. De onderzoekscomplexen

Gaandeweg het onderzoek is gebleken dat er tussen de Eindhovense impuls wijken veel verschil bestaat in sociaaleconomische status, woningvoorraad, bevolkingsamenstelling en de in het verleden gepleegde interventies. Maar ook in de wijk zijn verschillende deelgebieden af te bakenen. Onder andere naar de mate van leefbaarheidsproblemen, de woningvoorraad en/of gepleegde interventies. Om het effect van Slimmer Kopen® te kunnen filteren en op een juiste wijze te interpreteren is het noodzakelijk om de resultaten per gebied in de juiste context te plaatsen.

Er zijn in totaal 6 complexen te onderscheiden in de twee wijken. Een complex bestaat uit verschillende straten met hetzelfde woningtype in een buurt of uit enkele appartementengebouwen die geconcentreerd in de wijk liggen.

Het onderscheid in complexen hanteert Trudo bij het bepalen van de streefhuur, het bepalen van de intensiteit van het beheerlabel en voor de indeling in productmarkt- combinaties. Trudo maakt onderscheid in de beheerlabels, intensief, actief en reactief, waarbij intensief beheer wordt ingezet in complexen met de grootste problemen.

3.5.1. Complexen de Bennekel- Oost

In complex 300.001 worden er sinds 2004 Slimmer Kopen®- woningen verkocht en is een actief beleid opgesteld in samenwerking met het bewonerscomité ter verbetering van de sociale en fysieke omgeving. De complexen 300.106, 300.107 en 300.108 bestaan uit meerdere straten met eengezinswoningen. De woningen worden verhuurd en markconform verkocht. In dit deel voert Trudo reactief beleid.

Tabel 3.3: Complex indeling Bennekel- Oost

Complexnummer	Straatnaam	Beheerlabel	Slimmer Kopen®	Soort complex
300.001	J.Hollanderstraat Arcadeltstraat	Actief, (voorheen intensief)	Ja, 95 woningen	Grondgebonden eengezinswoningen
300.106, 300.107, 300.108	Overig Bennekel- Oost	Reactief	Nee	Grondgebonden eengezinswoningen

Als gevolg van de verkoop van huurwoningen in beide complexen is de bevolkingsamenstelling in de wijk veranderd. Er is een menging ontstaan op straatniveau, waarbij huurders en kopers naast elkaar wonen.

In complex 300.001 heeft een klein deel van de oude huurders een woning gekocht. Uit verkoopinformatie en onderzoek van Trudo (2010) blijkt dat de andere woningen voornamelijk gekocht worden door jonge mensen die pas hun studie hebben afgerond. Dit zijn vaak een- of tweepersoonshuishoudens. Zij staan aan het begin van hun wooncarrière en zijn op zoek naar een goedkope woning. Dat deze woning in een zwakkere buurt, als de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat, is gelegen nemen zij voor lief, zo blijkt uit het onderzoek. De nieuwe instroom heeft vaak een andere leefstijl, is jong en heeft werk. Daarnaast zijn er woningen verkocht aan mensen die binding hebben met de wijk omdat hun ouders of familie er wonen. Deze nieuwe generatie is vaak beter opgeleid dan hun ouders en hebben vaker werk en inkomen. Zij hebben dus de mogelijkheid om een woning in de wijk te kopen en een hypotheek te betalen.

In de overige complexen in de Bennekel- Oost, 300.106, 300.107 en 300.108 worden al lange tijd woningen verkocht met een regulier koopcontract. Er zijn bij deze woningen echter niet vanaf de eerste verkopen bepalingen opgenomen in het koopcontract over de zelfbewoningplicht, onderhoudsvereisten of terugkoop. Pas na 1994 zijn de bepalingen in het koopcontract opgenomen die kamergewijze verhuur verbieden. Er zijn echter veel woningen verkocht waarbij deze bepalingen niet gelden en hierdoor worden er in dit deel van de wijk veel onzelfstandige eenheden verhuurd aan studenten en Poolse arbeiders. Een gevolg is dat de woningkwaliteit hierdoor achteruit gaat. Dit leidt op dit moment tot problemen in dit deel van de wijk.

Door de instroom van nieuwe huishoudens in de Jan Hollanderstraat en Arcadeltstraat is de overlast afgenomen, maar daarmee is ook de sociale cohesie achteruit gegaan. Dit is zowel positief als negatief voor de buurt. De wijk bestaat niet langer uit enkel huurders met dezelfde leefstijl en leefpatroon. Het 'ons kent ons'- gevoel is verdwenen. Uit reacties van het buurtcomité in de Jan Hollanderstraat blijkt dat de nieuwe bewoners elkaar vaak niet kennen en er daardoor een bepaalde mate van individualiteit en anonimiteit in de wijk ontstaat. De gezelligheid in de buurt is hierdoor grotendeels verdwenen maar ook de negatieve sociale cohesie is verminderd. Dit betekent een afname van een eenzijdig en kansarm beeld in de wijk door instroom van bewoners met andere leefpatronen en een andere houding ten aanzien van werk vanwege hypotheekverplichtingen. Dit andere beeld heeft mogelijk geleid tot een afname van de problemen en stabiliteit in de wijk

Om weer een positieve sociale cohesie in de buurt te brengen worden zowel huurders als kopers betrokken bij de aanpak van het openbare gebied in de buurt. Door in samenwerking met het buurtcomité en de bewoners kwaliteitsimpulsen in de buurt te realiseren probeert men de betrokkenheid en sociale cohesie te verbeteren. Daarnaast blijft Trudo actief beheer voeren in de buurt en proberen de netwerkers en wijkcoaches nieuwe problemen vroegtijdig te signaleren en aan te pakken. Naast de verkoop van Slimmer Kopen® wordt in de buurt hoog ingezet op het stimuleren van sociale contacten tussen bewoners en de emancipatie van bewoners.

3.5.2. Complexen Genderdal

In complex 300.102 is vanaf 2003 begonnen met verkoop van huurwoningen via Slimmer Kopen®. Dit deel van de wijk heeft nu een groot aandeel koopwoningen en kent nauwelijks leefbaarheidsproblemen. De woningen worden goed onderhouden en de woonomgeving is ordelijk.

Tabel 3.4: Complex indeling Genderdal

Complexnummer	Straatnaam	Beheerlabel	Slimmer Kopen®	Soort complex
300.102	Vivaldistraat	Reactief	Ja, 32 woningen	Grondgebonden eengezinswoningen
300.103, 300.305	Schubertlaan	Intensief	Nee	Appartementen
300.111	Gounodlaan	Reactief	Ja, 62 woningen	Appartementen
300.351	Mendelssohnlaan / Donizettlaan	Reactief	Ja, 8 woningen	Appartementen

Het complex aan de Schubertlaan bestaat volledig uit huurappartementen. Uit bevindingen van de beheerders van Trudo blijkt dat de leefbaarheidsproblemen in de huurcomplexen groot zijn. Er is een hoge overlastsignalering, het imago is de laatste jaren verslechterd en de mutatiegraad van huurders is hoog. Als gevolg van sloop en herstructurering in andere delen van Eindhoven is door (tijdelijke) in plaatsing van huurders een concentratie ontstaan van probleemhuishoudens uit andere wijken. De eerste tekenen van verval zijn zichtbaar en het comfort van de woningen voldoet niet meer aan de huidige woonwensen. Trudo heeft besloten om het casco van de woningen in de nabije toekomst te renoveren en het wooncomfort te verbeteren. Daarna worden de woningen verkoopgereed gemaakt en verkocht met Slimmer Kopen®, waarmee Trudo een afname van de leefbaarheidsproblemen probeert te bereiken.

De appartementencomplexen aan de Gounodlaan zijn enkele jaren geleden verkoopgereed gemaakt. Op dit moment wonen er jonge starters, die een Slimmer Kopen®- woning kochten, tussen oudere huurders, zo blijkt uit verkoopinformatie van Trudo.

De menging van kopers en huurders heeft in het begin geleid tot conflicten. De nieuwe instromende kopers hebben een andere leefstijl dan de oudere huurders en dat leidde tot ontevredenheid en onverdraagzaamheid tussen bewoners. In het complex werden ook enkele appartementen verhuurd aan 'bijzondere klanten' en urgente woningzoekenden.

Enkele van deze bewoners zorgden vanwege hun leefpatroon en probleemsituatie ook voor overlast. Trudo heeft de problemen inmiddels aangepakt en het imago van het complex is dan ook verbeterd. Wijkcoaches van Trudo signaleren nu echter dat bewoners overlast ondervinden van hangjongeren in het openbare gebied rondom het complex. Vooral oudere bewoners voelen zich hierdoor onveilig.

Het appartementencomplex aan de Mendelssohnlaan wordt alleen bewoond door mensen ouder dan 45 jaar. Deze leeftijd is een vereiste om in het complex te kunnen huren of kopen. Het complex wijkt af van de rest van de wijk doordat het jonger en moderner is. Het wooncomfort in het complex is goed en er zijn door wijkcoaches geen leefbaarheidsproblemen gesignaleerd. De sociale controle in het complex is groot en buiten het complex voelen de oudere bewoners zich vaak onveiliger.

Door de instroom van kopers in de appartementencomplexen krijgt de vereniging van eigenaren (VVE) een belangrijke functie. Bij aankoop van een appartement wordt de koper van rechtswege lid van de vereniging van eigenaren. De vereniging van eigenaren betreft bewoners bij het complex en het onderhoud daarvan. In een VVE- vergadering met bewoners komen vaak ook andere zaken aan de orde zoals de kwaliteit van de woonomgeving, overlast en veiligheid. Een vereniging van eigenaren kan dus een goed instrument zijn om de leefbaarheidsproblemen in een wijk te monitoren en aan te pakken. Een huurder heeft echter geen zeggenschap in de vereniging van eigenaren, want Trudo is de eigenaar. Trudo draagt daarom in gemengde (huurders en kopers) complexen, het juridische recht voor deelname aan de vereniging van eigenaren via een mandaat gedeeltelijk over aan huurders, zodat zij ook zeggenschap krijgen over het complex en meer betrokken raken bij het gebouw en de omgeving.

3.6. Beleid voor de Bennekel- Oost en Genderdal

De problemen met leefbaarheid zijn al jaren onderdeel van beleid bij corporaties en de gemeente. Beide wijken zijn dan ook geselecteerd als impulswijk door de gemeente Eindhoven. Dit betekent dat er een actief beleid is ontwikkeld ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk en een verbetering van de sociaaleconomische situatie. Het beleid is in samenwerking met de corporaties tot stand gekomen en de uitvoering ervan wordt mede gefinancierd door de betrokken corporaties.

In 2007 is de Bennekel ook aangewezen als krachtwijk door het ministerie van VROM en WWI, waardoor er extra budget beschikbaar is gekomen voor de wijkaanpak. Voor beide wijken is er ondertussen beleid opgesteld in ontwikkelingsvisies, buurtcontracten en meerjarenprogramma's.

3.6.1. Beleid in de Bennekel- Oost

In 2008 is er voor het eerst een buurtcontract gesloten voor de aanpak van de problemen in Bennekel- Oost. Dit contract wordt jaarlijks opgesteld in samenwerking met tien organisaties die betrokken zijn bij de Bennekel. Het gaat onder andere om de corporaties, de gemeente, de politie, bewonerscomités en welzijnsorganisaties.

De Bennekel- Oost wordt aangepakt op de thema's 'aan de slag', 'perspectief voor de jeugd', 'aanpak problemen achter de voordeur', 'schoon, heel en veilig' en 'burgerparticipatie'. Hierbij zijn concrete doelen gesteld als het terugdringen van de (jeugd) werkloosheid en het bevorderen van eigen ondernemerschap, het bieden van opleidingsmogelijkheden en hulp bij opvoeding en het tegen gaan van overlast door jeugd, hulp bij financiële problemen van huishoudens en problemen met integratie en emancipatie, renovatie, onderhoud en schoonmaken van de woonomgeving en het creëren van betrokkenheid en het creëren van medeverantwoordelijkheid en actieve deelname aan verbeterprojecten.

Trudo is initiatiefnemer van de renovatie van de achterpaden in de Jan Hollanderstraat en Arcadeltstraat, de ontwikkeling van het braakliggende Willaertplein, het realiseren van nieuwe tuinmuurtjes in het gebied rond de Jan Hollanderstraat en Arcadeltstraat en het realiseren van een mix tussen sociale huur- en koopwoningen door de verkoop van Slimmer Kopen® en door de verkoop tegen marktconforme prijzen in de complexen 300.106, 300.107 en 300.108 (gemeente Eindhoven, 2010).

3.6.2. Beleid in Genderdal

In januari 2010 is de ontwikkelingsvisie Genderdal vastgesteld. De visie heeft vastgelegd waar Genderdal over 15 jaar moet staan en is gericht op de thema's Genderdal de groenste (veel en goed onderhouden groen), Genderdal de gunstigste (een wijk met een diversiteit aan betaalbare woningen) en Genderdal de gezelligste (een veilige wijk met goede voorzieningen voor ontmoeting en ontplooiing) (Gemeente Eindhoven, 2010).

In de wijk worden de komende periode verschillende projecten uitgevoerd. De concrete doelen hiervan zijn het verbeteren van de verkeersveiligheid en sociale veiligheid, de aanpak van overlast, herstructurering van de groenstructuren in de wijk, vervanging of renovatie van verouderde wooneenheden en differentiatie van sociale huurwoningen met koopwoningen, investeren in voorzieningen en het wijkwinkelcentrum en het organiseren en ontwikkelen van ontmoeting/ en ontplooiingsmogelijkheden voor kinderen, ouderen en allochtonen.

Trudo heeft voor het bezit in Genderdal ook een eigen portfoliebeleid opgesteld. Trudo is voornemens het bezit aan de Schubertlaan verkoopgereed te maken en te verkopen met Slimmer Kopen®. Hierdoor wil zij een mix van huur en koop realiseren, huidige bewoners in de wijk behouden en andere doelgroepen naar de wijk halen. Verder onderzoekt Trudo welke mogelijkheden er zijn om de winkelstrips in de wijk weer rendabel en aantrekkelijk te maken. Trudo gaat in Genderdal niet slopen of herstructureren. In de complexen aan de Gounodlaan, Vivaldistraat en Mendelssohnlaan/Donizettilaan loopt het verkoopprogramma met Slimmer Kopen® daarom al enige tijd.

Met het beleid in de Bennekel- Oost en Genderdal beogen de gemeente Eindhoven en Trudo de wijk aantrekkelijker en leefbaarder te maken, met behoud van de woningvoorraad en bevordering van een gezonde gemengde bevolkingssamenstelling.

Er wordt in dit beleid hoog ingezet op Slimmer Kopen®. Of Slimmer Kopen® een bijdrage heeft geleverd aan de recente positieve ontwikkelingen in de wijk is nog niet vastgesteld. Zoals eerder genoemd heeft Trudo wel een hypothetisch gevoel van een positieve invloed. Hoe de huidige leefbaarheid in de verschillende complexen door de bewoners beoordeeld wordt is ook niet bekend. Wellicht is er een verschil in leefbaarheidbeoordeling tussen complexen met Slimmer Kopen® woningen en complexen zonder Slimmer Kopen® woningen. In het volgende hoofdstuk wordt dit geanalyseerd.

3.7. Samenvattend

De geselecteerde wijken de Bennekel- Oost en Genderdal scoren slecht op sociaaleconomische status in de buurtthermometer van 2010 van Eindhoven. Beide wijken zijn de laatste jaren afgegleden. De Bennekel- Oost is aangewezen als krachtwijk door het ministerie van VROM en WWI en beide wijken zijn door de gemeente Eindhoven aangewezen als impulswijk.

Toch hebben de wijken ook positieve kenmerken. Ze hebben een goedkope woningvoorraad, zijn goed ontsloten en zijn nabij het stadscentrum, bedrijventerrein de High Tech Campus en de autosnelweg A2, gelegen. De Genderdal is daarbij een erg groene en ruime wijk. De woningvoorraad in de wijken is echter verouderd en niet comfortabel. Het groen in de wijk is vaak niet toegankelijk en de openbare ruimten zijn vaak verwaarloosd en onveilig. In de Bennekel- Oost zijn echter recent de straten, trottoirs en achterpaden vernieuwd en in de Genderdal is ook beleid opgesteld voor een herinrichting van het openbare gebied.

In de afgelopen 3 jaar is er een lichte verbetering zichtbaar van de sociaaleconomische situatie van de bewoners. Ook de wijkcoaches en netwerkers van Trudo constateren een afname van leefbaarheidsproblemen. Beide wijken hebben dus kansen voor de toekomst en zijn vanwege de goedkope woningen gewild onder jonge een- en tweepersoonshuishoudens.

Het beleid dat Trudo samen met de gemeente Eindhoven en andere woningcorporaties heeft vastgesteld, is gericht op het uitbreiden en benutten van de positieve kenmerken van de wijken. Trudo doet dit onder andere door met Slimmer Kopen® de sociale huurwoningen met korting te verkopen. Naast Slimmer Kopen® worden er ook andere sociale en fysieke interventies in de wijk uitgevoerd.

Om de resultaten uit het praktijkonderzoek op de juiste wijze te interpreteren zijn de onderzoekswijken ingedeeld naar complexen, die ook Trudo hanteert. Deze complexen bestaan uit enkele appartementgebouwen of straten met hetzelfde woningtype en bouwjaar. Omdat tot nu toe niet in ieder complex woningen verkocht zijn met Slimmer Kopen® kunnen deze complexen met elkaar vergeleken worden. Hierdoor kan een eventueel verschil tussen de complexen geanalyseerd worden. Ieder complex heeft ook zijn eigen beheerlabel en kenmerken. Het beheerlabel van een complex is intensief, actief of reactief. In complexen waar de meeste problemen gesignaleerd worden voert Trudo intensief beheer. Het is bij de interpretatie van de onderzoeksresultaten van belang dat deze per complex in de juiste context worden geplaatst.

4. Opzet en uitvoering van het onderzoek

4.1. Inleiding

Het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid en de vastgoedwaarde in de wijk dient als een nulmeting. Er is momenteel nog geen onderzoeksmethodiek ontwikkeld voor het toetsen van het beoogde effect. Daarom wordt in deze thesis een methode voor toetsing uitgewerkt en toegepast.

Het onderzoek wordt uitgevoerd in de Eindhovense wijken de Bennekel- Oost en Genderdal. De toegepaste onderzoeksmethode bevat een kwantitatief deel en een kwalitatief deel. De kwantitatieve data worden verkregen uit de leefbaarheidsenquête die Trudo verspreid heeft onder bewoners in de wijken. Deze data worden aangevuld met kwalitatieve data die worden verkregen door middel van interviews met professionals. Deze professionals zijn dagelijks werkzaam in de wijk en betrokken bij de bewoners. Zij hebben inzicht in de sociaaleconomische situatie van de bewoners en de ontwikkeling van leefbaarheid in de wijk. In samenwerking met de professionals kunnen de onderzoeksresultaten uit de enquête op de juiste wijze geïnterpreteerd worden.

Op basis van de geformuleerde hypothesen over het effect van Slimmer Kopen® op leefbaarheid en de waarde van de woningen is de onderzoeksmethode ontwikkeld. Het gaat daarbij om het aannemen of verwerpen van de twee hypothesen:

- De leefbaarheid verbetert nadat er Slimmer Kopen®- woningen verkocht zijn in een wijk.
- De waarde van het vastgoed stijgt nadat er Slimmer Kopen®- woningen verkocht zijn in een wijk.

Met het onderzoek wordt getracht antwoord te geven op de vragen:

- Wat is het effect van Slimmer Kopen® op de Leefbaarheid?
- Wat is het effect van Slimmer Kopen® op de waarde van het vastgoed?

4.2. De onderzoeksmethoden

Het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® is tweeledig en bevat daarom twee onderzoeksmethodieken. De methode voor het meten van het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid is zowel kwalitatief als kwantitatief, de methode voor bepaling van de waardeontwikkeling is kwantitatief en analyserend

Het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid bestaat uit een analyse van de enquête resultaten. De resultaten worden bewerkt en geïnterpreteerd en er worden verbanden gezocht tussen de verschillende variabelen die betrekking hebben op leefbaarheid en Slimmer Kopen®. Het onderzoek is een nulmeting en daarom is het niet mogelijk om een vergelijking te maken met eerdere resultaten.

Het onderzoek naar de waardeontwikkeling bestaat uit een analyse van WOZ- waarden van woningen in een complex waar Slimmer Kopen® woningen verkocht zijn. Deze WOZ- waarden worden vergeleken met complexen waar geen Slimmer Kopen® woningen verkocht zijn.

Daarnaast worden de werkelijke taxatiewaarden van Slimmer Kopen® woningen vergeleken met transactiecijfers van reguliere soortgelijke woningen in Eindhoven. In beide cijferreeksen wordt gezocht naar een bovengemiddelde waardeontwikkeling die mogelijk toegedicht kan worden aan Slimmer Kopen®.

4.3. Het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in de buurt

4.3.1. Representativiteit van de enquête

De enquête is in opdracht van Trudo verspreid in alle wijken waar Trudo huurwoningen in bezit heeft en/of Slimmer Kopen®-woningen verkocht heeft. De helft van de klanten (huurders of kopers) van Trudo heeft een enquête ontvangen. De enquêtes zijn evenredig aan het aandeel huurwoningen en koopwoningen in de wijk verdeeld. Het aantal verspreide enquêtes, de verdeling en de respons onder huurders en kopers in de Bennekel- Oost en Genderdal worden in tabel 4.1. weergegeven.

Tabel 4.1: Verdeling en respons enquête in de Bennekel- Oost en Genderdal, 2010

Wijk	Aantal Trudo woningen	Huur-woningen	Slimmer Kopen® woningen	Aantal verspreide enquêtes	Respons	Respons Huurders	Respons Slimme Kopers
De Bennekel- Oost	329	73%	27%	158	48	71%	29%
Genderdal	479	79%	21%	233	80	81%	19%

De enquête is in juni 2010 huis aan huis verspreid onder geselecteerde adressen uit de bewonerspopulatie. De enquête is hierdoor een selecte steekproef. De huishoudens konden de enquête schriftelijk invullen of via internet. Ter bevordering van de respons werden er geldprijzen verloot onder huishoudens die de enquête volledig ingevuld retourneerden.

De respons van de enquête is voldoende en representatief voor zowel de Bennekel- Oost als Genderdal. Het aandeel huurders/ kopers in de steekproef komt in voldoende mate overeen met het aandeel huurders/kopers in de wijk. Het testresultaat van de Chi-kwadraat toets voor de Bennekel- Oost is significant met 0.735 en voor Genderdal met 0.621 (Bijlage 3A Chi- kwadraat toets). Hierdoor zijn uitspraken over de bewonerspopulatie gerechtvaardigd.

4.3.2. De leefbaarheidsenquête

De leefbaarheidsenquête bevat verschillende vragen over onderwerpen die een rol spelen bij de leefbaarheidbeleving van bewoners. Er zijn vragen opgenomen over de kwaliteit en de behoefte aan voorzieningen in de buurt, de kwaliteit van de fysieke omgeving, het burenccontact en de sociale omgeving en de veiligheid in de buurt. Daarbij zijn er enkele vragen over de leefbaarheidbeleving opgenomen en de ontwikkeling van de leefbaarheid in de afgelopen jaren en de eventuele rol die Slimmer Kopen® daarin heeft gespeeld. De volledige enquête is in bijlage 1 opgenomen en de belangrijkste enquêteresultaten worden in bijlage 2 weergegeven. Het oordeel van geënquêteerden werd getoetst door middel van rapportcijfers, likert schalen en antwoorden konden gerankt worden naar mate van urgentie.

4.3.3. Analyse van de resultaten

Hoewel uit de buurtthermometer 2010 (Bijlage 4) op basis van objectieve indicatoren is gebleken dat beide wijken kampen met leefbaarheidsproblemen wordt de leefbaarheidbeleving door bewoners van de wijk gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld (tabel 4.2.). Men is tevreden over de voorzieningen in de buurt, de uitstraling van de buurt, de omgang met buurtgenoten en de veiligheid in de buurt.

Ondanks dat de Bennekel- Oost en Genderdal bij de negen slechts scorende buurten horen, wijkt het oordeel van de bewoners over leefbaarheid niet af ten opzichte van andere buurten in Eindhoven. Het gemiddelde rapportcijfer in Eindhoven voor leefbaarheid is een 7.2. In de Bennekel- Oost en Genderdal scoort de leefbaarheid respectievelijk een 7.0 en 7.1.

Er is geen significant verband tussen de hoogte van het rapportcijfer voor leefbaarheid en de woonduur of leeftijd van de bewoner, zo blijkt uit correlatietoetsen. Er is ook geen significant verschil tussen de beoordeling van leefbaarheid door kopers of huurders (Bijlage 3B Mann Whitneytoets en bijlage 3C Correlatietoets).

Uit een regressieanalyse die is uitgevoerd over de gehele respons van de enquête blijkt dat voorzieningen in de buurt, de uitstraling van de buurt, omgang met buurtgenoten, en de veiligheid in de buurt significant bijdragen aan het rapportcijfer voor leefbaarheid. Deze vier onderwerpen hebben dus invloed op de totale leefbaarheidbeleving. In de Bennekel- Oost is dit echter anders. Daar bepalen de beoordeling van de voorzieningen (Sig. 0.004) en de veiligheid in de buurt (Sig. <0.000) grotendeels het rapportcijfer voor leefbaarheid.

In Genderdal bepalen de beoordeling van de uitstraling van de buurt (Sig. 0.006) en de veiligheid (Sig. < 0.000) grotendeels het rapportcijfer voor leefbaarheid. (Bijlage 3D Regressietoets).

4.3.4. De zes geselecteerde complexen

De volgende onderzoekresultaten worden ingedeeld naar de zes te onderscheiden complexen uit hoofdstuk 3. De complexen scoren voldoende op de 5 onderwerpen. De resultaten moeten echter in de juiste context worden bekeken. Hiervoor is inzicht in de bevolkingssamenstelling, de woningvoorraad, de gepleegde interventies en de leefbaarheidsproblemen in het verleden nodig. De resultaten zijn daarom met behulp van beleidmedewerkers en buurtcoaches van Trudo geïnterpreteerd.

Tabel 4.2: Gemiddelde rapportcijfers per complex, de Bennekel- Oost en Genderdal 2010

	J.Hollander-straat/ Arcadelt-straat		Overig Bennekel-Oost		Vivaldi-straat		Schubert-laan		Gounod-laan		Mendelsohn/ Donizetti-laan	
		N		N		N		N		N		N
Voorzieningen in de buurt	7.2	30	7.3	17	7.7	15	7.3	32	7.2	17	7.9	13
Uitstraling van de buurt	5.9	31	6.5	16	7.0	14	6.3	32	6.9	17	7.3	12
Omgang met buurtgenoten	6.6	30	7.0	17	6.7	14	6.3	31	6.9	17	7.4	12
Veiligheid in de buurt	6.7	31	7.0	17	6.3	15	6.5	32	6.8	17	7.7	13
Leefbaarheid algemeen	6.8	31	7.2	16	6.8	15	6.9	32	7.5	17	7.8	12

Het cijfer dat respondenten geven voor het voorzieningenniveau in de buurt is gemiddeld een 7.4 in of hoger. Dit komt omdat alle complexen nabij een stadsdeelcentrum of winkelstrip zijn gelegen waar men terecht kan voor dagelijkse boodschappen. Daarbij is de binnenstad voor overige voorzieningen goed bereikbaar vanuit beide wijken.

De cijfers die respondenten geven voor de uitstraling van hun buurt zijn per complex erg wisselend, maar voldoende. Ten tijde van de enquête heeft er in de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat een herinrichting van de openbare ruimten plaatsgevonden. De parkeervakken, trottoirs en straten en de schuttingen en achterpaden zijn aangepakt. Ondanks deze herinrichting scoort de buurt op uitstraling onder het gemiddelde. Dit lagere cijfer is te verklaren door het groenarme openbare gebied, de smalle straten en de verouderde woningvoorraad. De buurt heeft geen aantrekkelijke ontmoetingsplekken en de voortuinen zijn vaak slecht onderhouden.

De bewoners in de Vivaldistraat, Gounodlaan en Mendelssohn/Donizettilaan waarderen de uitstraling van de buurt hoog. Deze complexen zijn dan ook in het groene en ruim opgezette Genderdal gelegen. De Schubertlaan is ook in Genderdal gelegen, maar hier geven bewoners mogelijk een lager cijfer voor de uitstraling van de buurt omdat hier problemen zijn gesignaleerd met afval en containers. Ook is het openbare groen in de omgeving van de appartementen niet toegankelijk. In het buurtcontract voor Genderdal zijn afspraken gemaakt het groen in de wijk opnieuw in te richten.

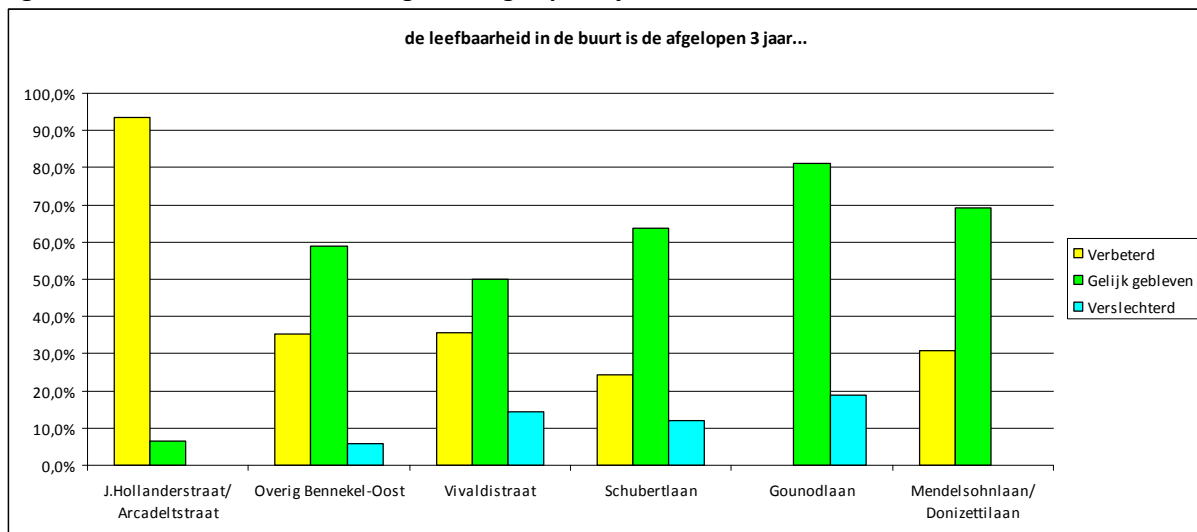
De omgang met buurtgenoten wordt gemiddeld door de respondenten met een 6.8 beoordeeld. In de Schubertlaan is dit cijfer lager, mogelijk vanwege de hoge mutatiegraad in het complex.

In de Mendelssohnlaan/Donizettilaan is het cijfer dat respondenten geven voor de omgang met buurtgenoten het hoogst. Dit is te verklaren omdat het complex is afgesloten van de buurt en er voornamelijk ouderen in het complex wonen. Zij hebben veel onderling contact binnen het complex. De veiligheid in de buurten wordt door respondenten ook als voldoende beoordeeld. De bewoners aan de Vivaldistraat beoordelen de veiligheid waarschijnlijk lager dan gemiddeld omdat de woningen nabij scholen zijn gelegen en bewoners overlast van hangjongeren ervaren. Zij geven in de enquête aan dat de overlast van hangjongeren aangepakt moet worden.

De rapportcijfers die respondenten geven voor de leefbaarheid in het algemeen zijn ruim voldoende. Uit tabel 4.2. blijkt dat bewoners in complexen met Slimmer Kopen® de leefbaarheid niet beter beoordelen dan bewoners in complexen zonder Slimmer Kopen®. Uit de rapportcijfers blijkt dus niet dat de leefbaarheid hoger wordt beoordeeld als gevolg van Slimmer Kopen®.

De Mendelssohn/Donizettilaan scoort het hoogst met gemiddeld een 7.8. Dit complex is modern, er is goed contact tussen de oudere bewoners en het complex is afgesloten van de rest van Genderdal. De Gounodlaan scoort ook hoog op leefbaarheid. Dit complex is na enkele problemen in het verleden dan ook stabiel en er worden nauwelijks problemen gesignaleerd. Ook de andere complexen in de Genderdal scoren goed op leefbaarheid. De Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat in de Bennekel- Oost scoort weliswaar lager dan gemiddeld maar dit complex kampte in het verleden ook met de grootste achterstand en de meeste leefbaarheidsproblemen. Uit figuur 4.1. blijkt dan ook dat dit complex de afgelopen 3 jaren een goede vooruitgang heeft geboekt volgens de bewoners.

Figuur 4.1: Leefbaarheidontwikkeling in de afgelopen 3 jaar in de Bennekel- Oost en Genderdal, 2010



Uit de enquêteresultaten blijkt dat de respondenten positief zijn over de ontwikkeling van de leefbaarheid in de afgelopen 3 jaren. Er is een laag percentage respondenten, dat aangeeft dat de leefbaarheid de afgelopen 3 jaar verslechterd is. Opvallend is het hoge aandeel respondenten dat aangeeft dat de leefbaarheid gelijk gebleven is. Dit kan als positief geïnterpreteerd worden, omdat men de leefbaarheid als ruim voldoende beoordeeld wanneer men in de buurt komt wonen.

In de Gounodlaan is er een hoog percentage dat aangeeft dat de leefbaarheid de afgelopen jaren gelijk gebleven is. Dit kan ook als positief geïnterpreteerd worden omdat de leefbaarheid in het verleden dreigde te verslechteren. Door inplaatsing van bijzondere klanten en urgente woningzoekenden ontstonden er problemen met de leefbaarheid in het complex. Nu deze problemen opgelost zijn blijkt de leefbaarheid weer stabiel te zijn. Toch geeft 20% van de respondenten aan dat de leefbaarheid wel verslechterd is. Dit is mogelijk een gevolg van de overlast die bewoners ondervinden van hangjongeren in de buurt. Deze overlast is de laatste jaren toegenomen.

In de Jan Hollanderstraat en Arcadeltstraat geeft een opvallend groot aandeel respondenten aan een verbetering waar te nemen in de leefbaarheid. In deze buurt zijn de afgelopen periode diverse kwaliteitsimpulsen uitgevoerd en er zijn veel woningen verkocht met Slimmer Kopen®. Daarbij moet opgemerkt worden dat in het verleden de leefbaarheidsproblemen in deze buurt het grootst waren, waardoor een verbetering eerder waargenomen wordt door bewoners. De buurtthermometer 2010 laat in deze buurt echter nog geen verbetering zien in de objectieve indicatoren, maar deze cijfers hebben betrekking op 2007 en 2008. Wellicht duidt deze tegenstrijdigheid ook op een verschil tussen de beleving van leefbaarheid en de werkelijke sociaaleconomische status en signalering van problemen.

In het overige deel van de Bennekel- Oost is men ook positief over de leefbaarheid. Hoewel in dit deel een stijgend aantal problemen gesignaleerd wordt blijkt dit niet uit de enquêteresultaten, slechts 6% geeft aan dat de leefbaarheid de afgelopen jaren is verslechterd. De omgeving van de buurt wordt echter in tabel 4.2. lager beoordeeld dan gemiddeld. Dit kan een eerste indicator van achteruitgang zijn want de buurt dreigt een concentratiegebied te worden van Poolse werknemers en studenten die op zoek zijn naar goedkope huisvesting.

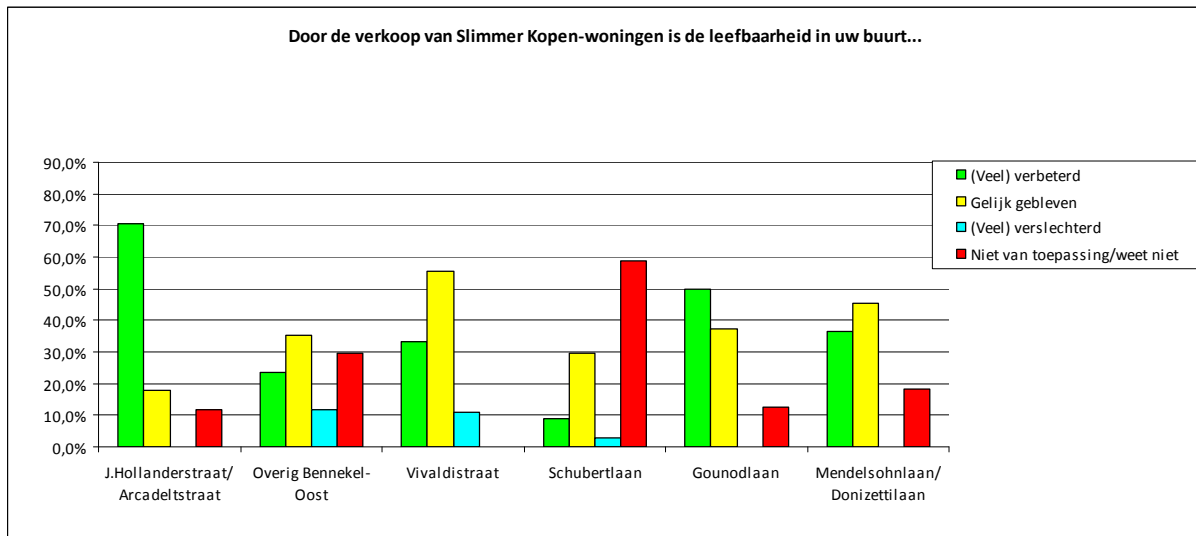
In de Schubertlaan is het oordeel over de leefbaarheidontwikkeling positief. Dit complex kent een hoge mutatiegraad en er worden regelmatig problemen gesignaleerd. Wellicht oordelen bewoners niet zozeer over de leefbaarheid in het complex maar over de leefbaarheid in de omliggende buurt. Deze is de laatste jaren volgens wijkcoaches van Trudo inderdaad verbeterd.

De enquêteresultaten van de Mendelssohnlaan/Donizettilaan zijn naar verwachting en passen bij de score die dit complex krijgt in tabel 4.2. De bewoners zijn allen ouder dan 45 jaar en zij wonen in een complex dat afgesloten is van het openbare gebied.

Het oordeel over de ontwikkeling van de leefbaarheid in de buurten hangt nauw samen met de interventies die in de wijk recent zijn uitgevoerd. In complexen waar Trudo actief beleid voert is men positiever over de leefbaarheidontwikkeling. In de Vivaldistraat, Gounodlaan en Mendelssohnlaan/Donizettilaan waar een reactief beleid wordt gevoerd en geen interventies noodzakelijk worden geacht, beoordeelt men de leefbaarheid over het algemeen als zijnde stabiel. In deze buurten en complexen woont een mix van huurders en kopers die zelf verantwoording nemen voor de woning en woonomgeving. Trudo hoeft hier niet in te bemiddelen.

In de analyse van het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in de buurt is alleen het oordeel van huurders meegenomen, omdat Slimme Kopers zichzelf waarschijnlijk geen negatief effect zullen toedichten. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven moet er bij het analyseren van de resultaten in figuur 4.2. rekening gehouden worden met het aantal woningen dat in het complex met Slimmer Kopen® verkocht is. Gesteld kan worden dat hoe meer woningen er verkocht zijn in een buurt hoe groter de impact op de buurt. In het complex Overig Bennekel- Oost en Schubertlaan zijn geen woningen verkocht met Slimmer Kopen®. Het is daarom opmerkelijk dat respondenten uit deze complexen wel een oordeel hebben over het effect.

Figuur 4.2: Het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid in de Bennekel- Oost en Genderdal volgens huurders, 2010



Opvallend in figuur 4.2 is het lage percentage huurders dat aangeeft dat door Slimmer Kopen® de leefbaarheid verslechterd is. Men oordeelt nauwelijks negatief over het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid. Huurders die positief zijn over het effect van Slimmer Kopen® geven gemiddeld ook een hoger cijfer voor de leefbaarheid in de wijk. Hiertussen bestaat een positief verband.

In de complexen Vivaldistraat, Gounodlaan en Mendelssohnlaan/Donizettilaan is een hoog aandeel respondenten dat oordeelt dat de leefbaarheid gelijk gebleven is. Dit kan als positief worden geïnterpreteerd omdat de afgelopen jaren de leefbaarheid in de complexen Vivaldistraat en Gounodlaan dreigde te verslechteren. De bewoners signaleren deze achteruitgang nu niet.

Het aantal respondenten dat aangeeft dat de leefbaarheid verbeterd is als gevolg van Slimmer Kopen® is per complex erg verschillend. In de Vivaldistraat, Gounodlaan en Mendelssohnlaan/Donizettilaan in Genderdal waar al een lange tijd verkocht wordt met Slimmer Kopen® en ook een substantieel deel verkocht is zijn de respondenten positief over het effect op de leefbaarheid.

De Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat springt er boven uit. 70% van de respondenten is positief over het effect van Slimmer Kopen®. De instroom van Slimme Kopers heeft geleid tot minder overlast en een beter imago. De bevolkingssamenstelling is gemengd en de probleemcumulatie is doorbroken. Er is een ander beeld in de wijk ontstaan en daarbij is de fysieke kwaliteit verbeterd. Uit figuur 4.2 blijkt dat dit proces positief is geweest en respondenten dichten dit toe aan Slimmer Kopen®. Hierbij moet opgemerkt worden dat de problemen in deze buurt voorheen het grootst waren. Hierdoor wordt er waarschijnlijk eerder een verbetering geconstateerd door bewoners en wordt de oorzaak daarvan toegedicht aan de grootste verandering in de wijk, de instroom van kopers. Het blijft hierdoor lastig om een causaal verband aan te wijzen tussen Slimmer Kopen® en een betere leefbaarheid. In de buurtthermometer is ook geen verbetering aan te wijzen. Er is weliswaar een afname waar te nemen van het aandeel bewoners met een laag opleidingsniveau, maar de andere sociaaleconomische indicatoren laten nog nauwelijks een verbetering zien. Deze cijfers hebben echter betrekking op de hele buurt en zijn niet erg recent.

In de Vivaldistraat heeft de instroom van Slimme Kopers voornamelijk geleid tot een vergroening van de wijk en een menging van huurders met kopers. In deze buurt gaat het niet zozeer om het terugdringen van problemen, maar om het voorkomen van problemen. De buurt heeft nooit te maken gehad met grote achterstand.

In de Gounodlaan heeft Slimmer Kopen® voornamelijk een stabiele bewonerspopulatie veroorzaakt. Voorheen kende dit appartementencomplex een hoge mutatiegraad en lage betrokkenheid bij de huurders. Nu er meer kopers in het complex wonen is de mutatiegraad afgenomen. Er zijn vanaf 2006 maar enkele woningen teruggekocht door Trudo en ook uit de huuradministratie blijkt dat er na 2006 minder huurdermutaties zijn geweest.

In de Mendelssohnlaan/Donizettilaan zijn nog niet veel woningen verkocht met Slimmer Kopen®. De impact op de leefbaarheid is daarom ook lastig te beoordelen. Toch beoordelen respondenten dat Slimmer Kopen® de leefbaarheid verbetert of dat deze gelijk blijft.

4.3.5. Conclusie effectmeting leefbaarheid

De bewoners beoordelen de leefbaarheid in ieder complex gemiddeld als ruim voldoende. Er is in de rapportcijfers dan ook geen verschil zichtbaar tussen de leefbaarheidsbeoordeling van bewoners in complexen met Slimmer Kopen® en bewoners in complexen zonder Slimmer Kopen®. Uit de rapportcijfers blijkt dus geen effect van Slimmer Kopen®.

Uit de vragen over de ontwikkeling van de leefbaarheid in de afgelopen jaren blijkt echter wel een verbetering en kunnen er wel conclusies getrokken worden over het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid.

Hoewel de enquête gebaseerd is op oordelen en bevindingen van bewoners en het effect op de leefbaarheid daardoor lastig eenduidig vast te stellen is, zijn de resultaten uit de enquête toch veelzeggend. Uit de enquêteresultaten blijkt dat in de complexen waar een substantieel deel van de woningen verkocht is met Slimmer Kopen® de bewoners een positief effect ondervinden van de instroom van Slimme Kopers. De leefbaarheid in de buurt is erdoor verbeterd of gestabiliseerd.

Met name in de Jan Hollanderstraat waar de problemen het grootst waren en ook de meeste woningen verkocht zijn is volgens de bewoners een positief effect aanwezig. Hoewel een mening van bewoners geen wetenschappelijk en eenduidig bewijsmateriaal oplevert is het wel een belangrijke mening die er zeker toe doet. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat leefbaarheid door iedere bewoner individueel wordt beleefd en ervaren. Wat de een goed vindt, is voor de ander niet goed genoeg. Hierdoor is het lastig om algemeen geldende uitspraken over de leefbaarheidsontwikkeling te doen.

Een Slimme Koper alleen kan echter niets veranderen in een wijk. Hiervoor moet hij zich verenigen met andere bewoners, zowel huurders als kopers. Samen zijn zij verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijk. Wat ook blijkt uit de enquête waar ongeveer 75% aangeeft zich zelf verantwoordelijk te voelen voor de leefbaarheid in de buurt. Dit proces komt niet automatisch tot stand bij een menging van kopers en huurders, er is behoefte aan vereniging en uit de enquête blijkt dan ook dat zowel van de huurders en kopers ongeveer 50% bereid is mee te praten over de leefbaarheid in de buurt.

Slimmer Kopen® kan een belangrijk instrument zijn bij de wijkaanpak. Met name in appartementencomplexen via de vereniging van eigenaren en via de kwaliteitsimpuls in de woning- en woonomgeving. Bovenstaande factoren kunnen leiden tot een zelfreinigend proces en een positieve spiraal waarbij kopers in samenwerking met huurders, Trudo en de gemeente de leefbaarheidsproblemen in de wijk aanpakken en het woongenot van bewoners verbeteren.

Het gaat Trudo immers om het woongenot van de bewoners in de wijk. Wanneer zij tevreden zijn en de wijk als leefbaar beoordelen en als daarbij ook de problemen afnemen en er stabiliteit ontstaat, is het concept een goed instrument voor wijkvernieuwing. Wanneer dit positieve effect op complexniveau tot stand komt is Slimmer Kopen® dan ook een goed alternatief voor herstructurering. De woningvoorraad blijft behouden en een grote doelgroep in Eindhoven kan een geschikte en betaalbare woning kopen en huidige huurders in de wijk worden niet gedwongen om hun woning te verlaten.

4.4. Het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling van de woningen

4.4.1. Waardeontwikkelinganalyse op basis van WOZ- waarden

Om een eventueel effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling van woningen te analyseren zijn de WOZ- waarden van Trudowoningen van peildata 1999 tot en met 2009 geïndexeerd. De WOZ- waardeontwikkeling is niet gecorrigeerd met de inflatie omdat de inflatie een parameter voor de WOZ- waardeontwikkeling is (VNG, 2010).

Door de indexering van de WOZ- waarden is het mogelijk om verschillende peildata met elkaar te vergelijken. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de WOZ- waarden per woning gedeeld door het woonoppervlakte van de betreffende woning. Daarnaast wordt de waardeontwikkeling van de woningen uit de complexen Gounodlaan en Vivaldistraat in Genderdal en Jan Hollanderstraat/Arcadelstraat in Bennekel- Oost vergeleken met woningen van soortgelijke complexen. De complexen die ter vergelijking worden meegenomen in de analyse bestaan uit woningen met hetzelfde type, bouwjaar en woonoppervlakte in een vergelijkbare buurt. Het belangrijkste verschil waarop de complexen zijn geselecteerd is de aan- of afwezigheid van Slimmer Kopen®- woningen in de buurt. Door de vergelijking met deze complexen kan een eventuele afwijkende waardeontwikkeling toegedicht worden aan Slimmer Kopen®. Bij de vergelijking wordt verondersteld dat in een complex met alleen huurwoningen de WOZ- waarden minder stijgen dan in complexen waar Slimmer Kopen® woningen verkocht zijn.

Voor de analyse van de waardeontwikkeling zijn de peildata van de WOZ gebruikt. Deze WOZ-gegevens zijn geselecteerd uit de OZB- (onroerende zaak belasting) administratie van Trudo en afkomstig van de gemeente Eindhoven. Dit betekent dat er enkele jaren ontbreken omdat de waarderingskamer van WOZ voor 2007 niet jaarlijks woningen taxeerde. De ontbrekende jaren zijn aangevuld, hierbij is de aanname gedaan dat er in tussenliggende periode een lineaire waardeontwikkeling is geweest.

Verder moet er opgemerkt worden dat er tussen 1999 en 2003 een excessieve waardestijging is ontstaan in de WOZ- waarden. In vergelijking tot de ontwikkeling van de woningmarkt cijfers in Eindhoven is deze excessieve stijging niet te rechtvaardigen. In bijlage 5 is af te lezen dat uit cijfers van het kadaster blijkt dat tussenwoningen in Eindhoven in de periode 1999- 2003 met 42% in waarde zijn gestegen en appartementen met 30%. Deze waardestijging is te verklaren door de versoepelde leenfaciliteiten bij banken in de jaren 90. Huishoudens konden makkelijker een hoger hypotheek afsluiten met het gevolg dat de woningprijzen sterk stegen.

De werkelijke marktwaardeontwikkeling van appartementen en tussenwoningen komt echter niet overeen met de WOZ- waardestijging van de appartementen en tussenwoningen in dezelfde periode. Uit de rapportage van de afdeling Bestuursinformatie en Onderzoek (Vriens, 2004) van de gemeente Eindhoven blijkt dat er in deze periode een herwaarderingsoperatie is uitgevoerd waardoor de prijzen van de woningen op peildatum 2003 ten opzichte van peildatum 1999 sterk zijn gestegen. Niet iedere woning is in dezelfde mate in waarde gestegen. Dit is afhankelijk van de WOZ- waarde op peildatum 1999, het bouwjaar van de woning, de eigendomsverhouding, het type woning, de ligging van de woning en de oppervlakte van het perceel en de inhoud van de woning. Gemiddeld zijn de WOZ- waarden van corporatie- appartementen in deze periode met 83% gestegen, de eengezinswoningen van corporaties zijn gemiddeld met 70% gestegen (Vriens, 2004).

De WOZ- waarden vertonen vanaf 2005 een meer constante ontwikkeling. Vanaf dit peiljaar is er een betere afspiegeling van de werkelijke marktontwikkeling ontstaan en worden de woningen vaker getaxeed (Vriens, 2004).

4.4.2. Analyse complex Gounodlaan

Tabel 4.3. geeft de complexen weer die op basis van een overeenkomend bouwjaar, woonoppervlakte en ligging geschikt zijn voor een vergelijking met elkaar. Om het effect van Slimmer Kopen® te analyseren worden er complexen in de vergelijking meegenomen waar Slimmer Kopen® appartementen zijn verkocht maar ook een complex waar geen appartementen zijn verkocht.

Tabel 4.3: Kenmerken complex

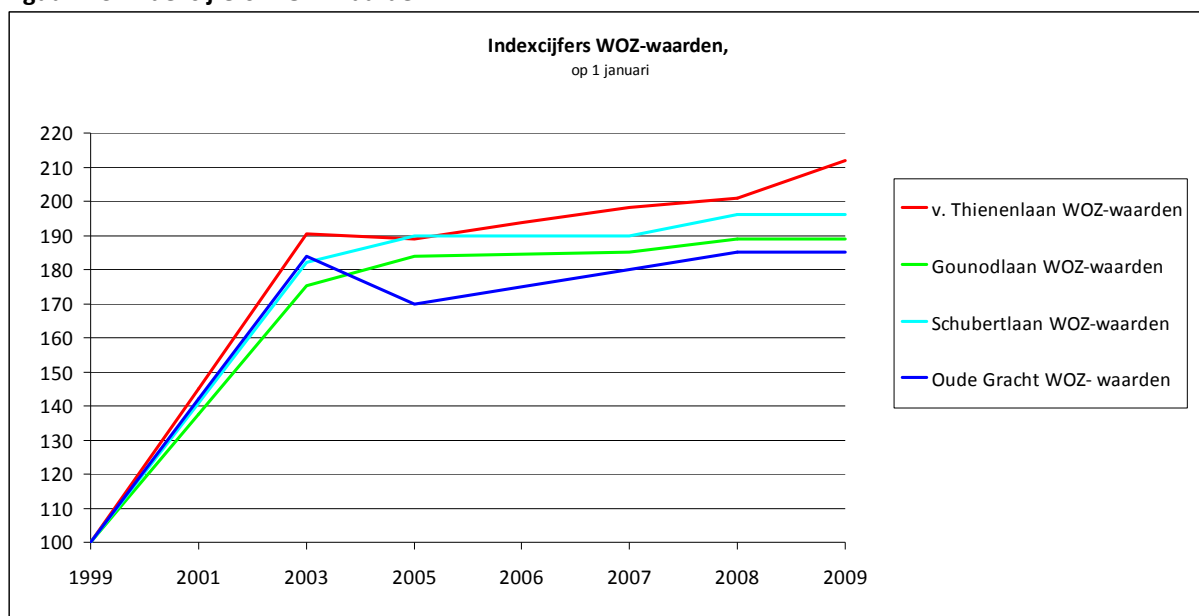
Complex	Woningtype	Wijk	Slimmer Kopen	Woonoppervlakte
Van Thienenlaan	appartementen	Kronehoef	Sinds 2006	± 70 m ²
Gounodlaan	appartementen	Genderdal	Sinds 2006	± 69 m ²
Schubertlaan	appartementen	Genderdal	Nee	± 69 m ²
Oude Gracht	appartementen	Oude Gracht- West	Sinds 2006	± 69 m ²

Figuur 4.3. geeft de vergelijking van de geïndexeerde WOZ- waarden weer. De indexcijfers zijn gebaseerd op de peildatum 1999. Dit jaar is voor de indexering als basisjaar genomen. Uit de resultaten blijkt geen afwijkende waardeontwikkeling in complexen met Slimmer Kopen®- woningen ten opzichte van complexen zonder Slimmer Kopen®- woningen. De waardeontwikkeling in de Schubertlaan, waar geen woningen met Slimmer Kopen® zijn verkocht, is nagenoeg gelijk aan de waardeontwikkeling in de Gounodlaan.

De waardeontwikkeling in de van Thienenlaan wijkt wel af van de Gounodlaan en vertoont vanaf 2005 een continue stijging en een sterkere stijging vanaf 2008, ondanks de crisis op de woningmarkt. Dit kan een gevolg zijn van betere en nieuwe marktinformatie die de waarderingskamer door Slimmer Kopen® transacties vanaf 2005 ter beschikking heeft. Het kan ook een gevolg zijn van een verbetering van de buurt maar dit blijkt niet uit de recent verschenen buurtthermometer 2010.

De waarde van de woningen in de Oude Gracht stijgt vanaf 2005 tot 2008 sterk met 15%, vanaf 2008 is de waardeontwikkeling stabiel en gelijk aan de Gounodlaan en Schubertlaan. Mogelijk is de waardestijging tussen 2005 en 2008 een gevolg van Slimmer Kopen® omdat vanaf 2005 de eerste woningen verkocht zijn. Het kan echter ook een gevolg zijn van een correctie op peildatum 2007 ten opzichte van 2005. Het is dus niet met zekerheid vast te stellen of Slimmer Kopen® hier invloed heeft op de waardeontwikkeling.

Figuur 4.3: Indexcijfers WOZ- waarden

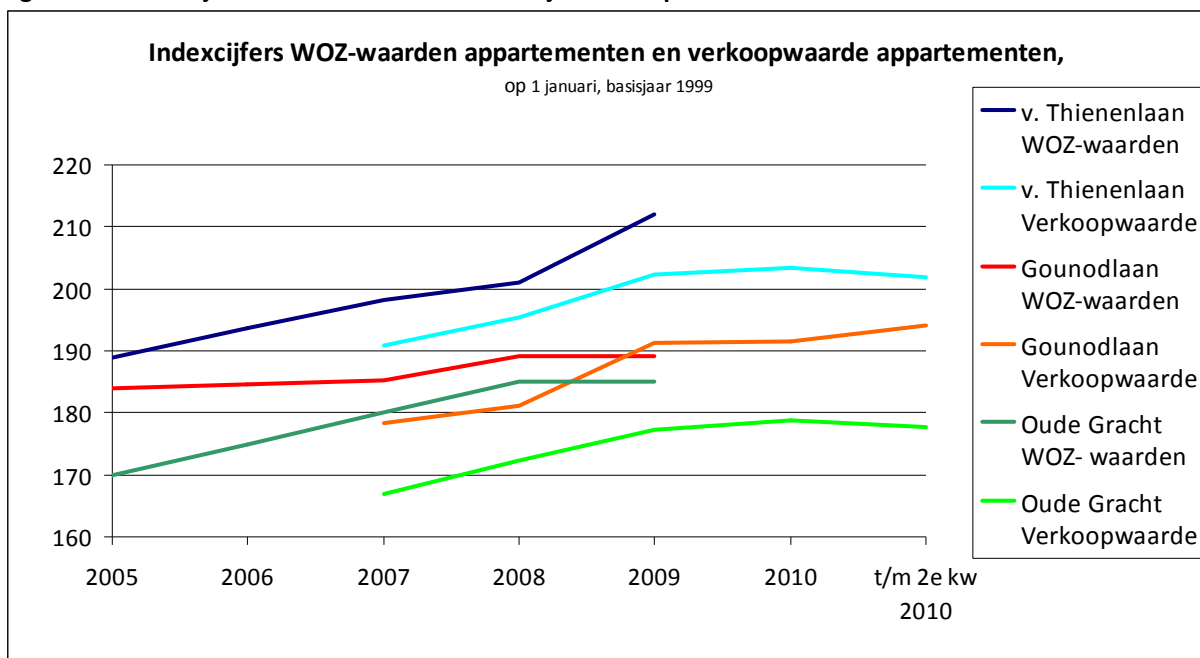


Ter controle of de WOZ- waarden een goede afspiegeling zijn voor de werkelijke marktwaarde worden in figuur 4.4. de werkelijke verkoopwaarden per complex vergeleken met de WOZ- waarden. Bij de berekening van de gemiddelde verkoopwaarden zijn alleen de eerste verkopen meegenomen en niet de door Trudo teruggekochte en wederverkochte appartementen.

Uit figuur 4.4 blijkt dat alleen de WOZ waarde van de appartementen in de van Thienenlaan een overeenkomende ontwikkeling vertonen met de werkelijke verkoopwaarden. In de andere complexen komt de stijging van de WOZ- waarden in 2007 redelijk overeen met de stijging van de verkoopwaarden. In 2008 wijkt de ontwikkeling van de WOZ- waarde echter wel af van de verkoopwaarden in hetzelfde complex. Op dit moment zijn er nog geen WOZ- cijfers van peildatum 2010 bekend en kan het toekomstige verloop niet vergeleken worden.

Uit de tegenstrijdige ontwikkelingen van WOZ- waarden en werkelijke verkoopwaarde van appartementen in hetzelfde complex blijkt dat de WOZ- waarden op dit moment geen geschikte indicator is voor de werkelijke verkoopwaarde. Ook is er geen bovengemiddelde stijging waarneembaar die een gevolg zou kunnen zijn van Slimmer Kopen®. Wellicht is dit in de toekomst wel mogelijk wanneer er een langere datareeks beschikbaar is.

Figuur 4.4: Indexcijfers WOZ- waarden en werkelijke verkoopwaarde vanaf 2005*



4.4.3. Analyse complex Vivaldistraat

Tabel 4.4. geeft de complexen weer die geschikt zijn voor een vergelijking van WOZ-waardeontwikkeling van eengezinswoningen. De eengezinswoningen hebben een overeenkomend bouwjaar, woonoppervlakte en ligging. De Spinner-/Looierstraat is aan de vergelijking toegevoegd omdat in dit complex vanaf 2010 woningen verkocht worden met Slimmer Kopen®. Deze transacties kunnen dus nog geen invloed gehad hebben op de WOZ- waarden.

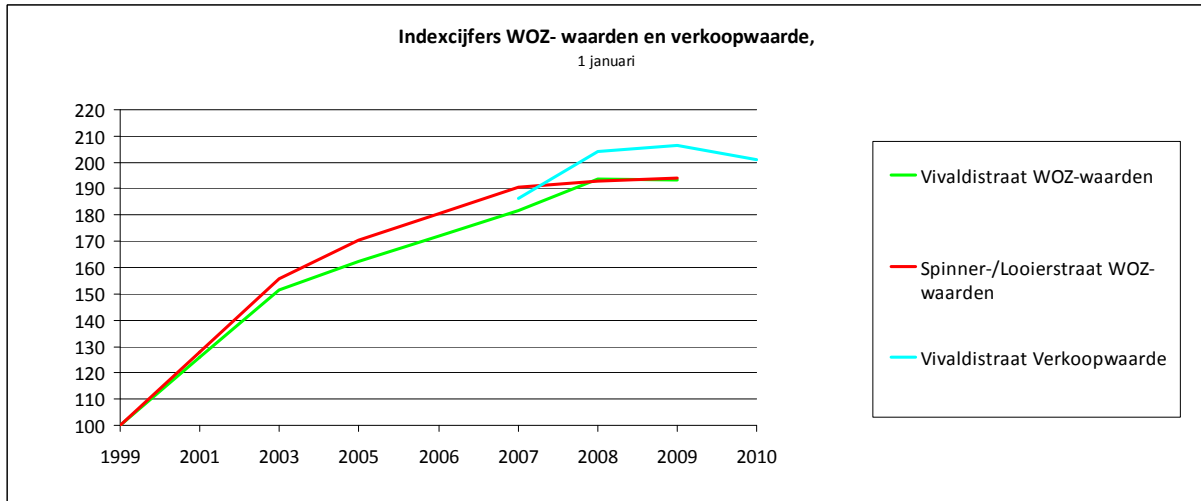
Tabel 4.4: Kenmerken complex

Complex	Woningtype	Wijk	Slimmer Kopen	Woonoppervlakte
Vivaldistraat	Grondgebonden	Genderdal	Sinds 2004	± 72 m ²
Spinner-/Looierstraat	Grondgebonden	Gildebuurt	Sinds 2010	± 68 m ²

* In het eerste half jaar van 2010 zijn er in het complex Vivaldistraat nog geen woningen verkocht, vandaar dat deze gegevens ontbreken

Figuur 4.4. geeft de resultaten van de vergelijking van de indexcijfers weer. Hieruit blijkt dat de complexen een vergelijkbare waardeontwikkeling hebben doorgemaakt tussen 1999 en 2009. Hoewel er in de periode 2003 tot 2007 geen Slimmer Kopen® woningen in de Spinner-/Looierstraat verkocht zijn stijgen de WOZ- waarden in dit complex sterker dan in de Vivaldistraat waar wel Slimmer Kopen® woningen verkocht zijn. Na 2007 stijgen de WOZ- waarden in de Vivaldistraat echter wel harder dan in de Spinner-/Looierstraat. Het verschil in waardeinstijging tussen de complexen in 2007 en 2008 is echter maar 1% en daarom niet excessief.

Figuur 4.4: Indexcijfers WOZ- waarden¹



De blauwe lijn in figuur 4.4. is een weergave van de werkelijke waardeontwikkeling die berekend is uit de verkoopcijfers van Trudo. Deze lijn vertoont in 2007 en 2009 een vergelijkbare waardeontwikkeling met de WOZ- waarden in de Vivaldistraat. De WOZ- waarden lijkt voor dit complex een goede afspiegeling van de werkelijke verkoopwaarde te zijn maar de datareeks is echter niet lang genoeg om dit met zekerheid vast te kunnen stellen.

Ook tussen deze complexen is er geen verschil in de waardeontwikkeling zichtbaar dat toegewezen kan worden aan Slimmer Kopen®.

4.4.4. Analyse complex Jan Hollanderstraat/Arcadelstraat

Tabel 4.5. geeft de complexen weer waarvan de indexcijfers vergeleken worden met de Jan Hollanderstraat/Arcadelstraat. Aan deze vergelijking zijn twee complexen toegevoegd waar geen invloed van Slimmer Kopen® op de WOZ- waarden mogelijk is omdat er pas sinds 2009 of 2010 woningen verkocht worden. Het complex Johannesburgstraat/Bloemfonteinstraat wordt niet meegenomen in de vergelijking van de WOZ- waarden maar alleen in de vergelijking van werkelijke verkoopwaarden.

Tabel 4.5: kenmerken complex

Complexen	Woningtype	Wijk	Slimmer Kopen®	Woonoppervlakte
Jan Hollanderstraat/ Arcadelstraat	Grondgebonden	Bennekel- Oost	Sinds 2006	± 70m ²
A. Der Kinderenstraat e.o.	Grondgebonden	Lakerlopen	Sinds 2009	± 66 m ²
Eekhoutstraat e.o.	Grondgebonden	Lakerlopen	Sinds 2010	± 65 m ²
Johannesburgstraat/ Bloemfonteinstraat	Grondgebonden	Doornakkers- West	Sinds 2006	± 66 m ²

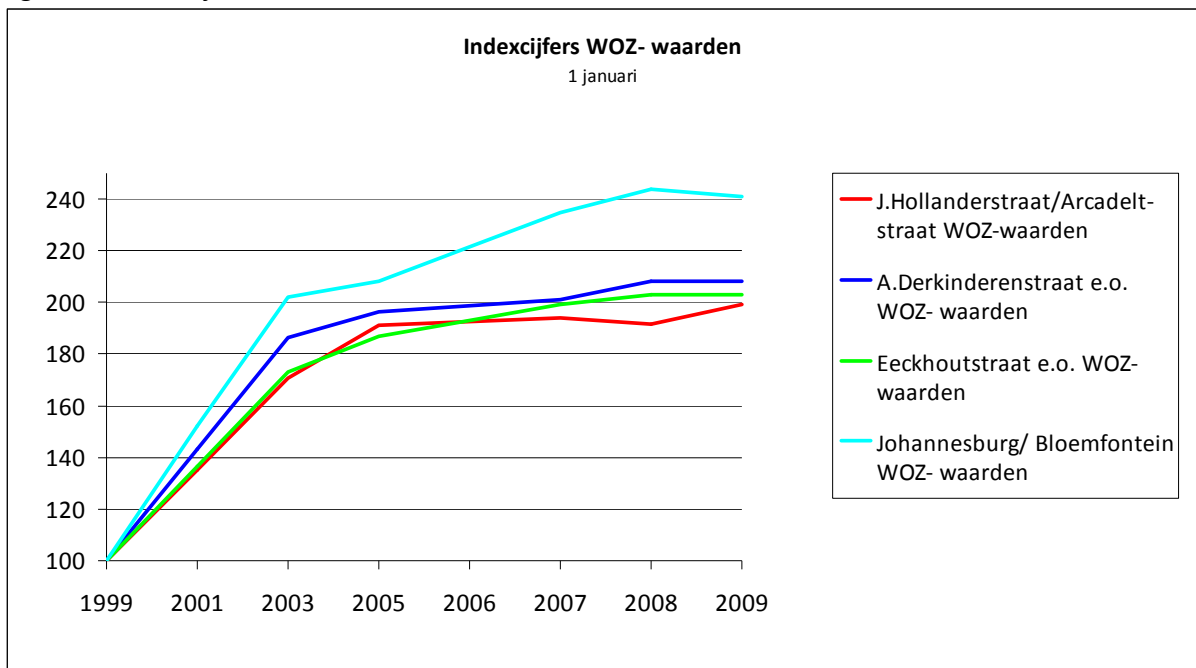
¹ Van 1 januari 2010 tot en met het tweede kwartaal van 2010 zijn er in het complex Vivaldistraat nog geen Slimmer Kopen® woningen verkocht, vandaar dat deze gegevens ontbreken.

Figuur 4.5. laat een nagenoeg gelijke waardeontwikkeling zien tussen de complexen A. Der Kinderenstraat en Eeckhoutstraat. Beide complexen zijn in dezelfde wijk gelegen, wat een oorzaak kan zijn van de overeenkomstige waardeontwikkeling.

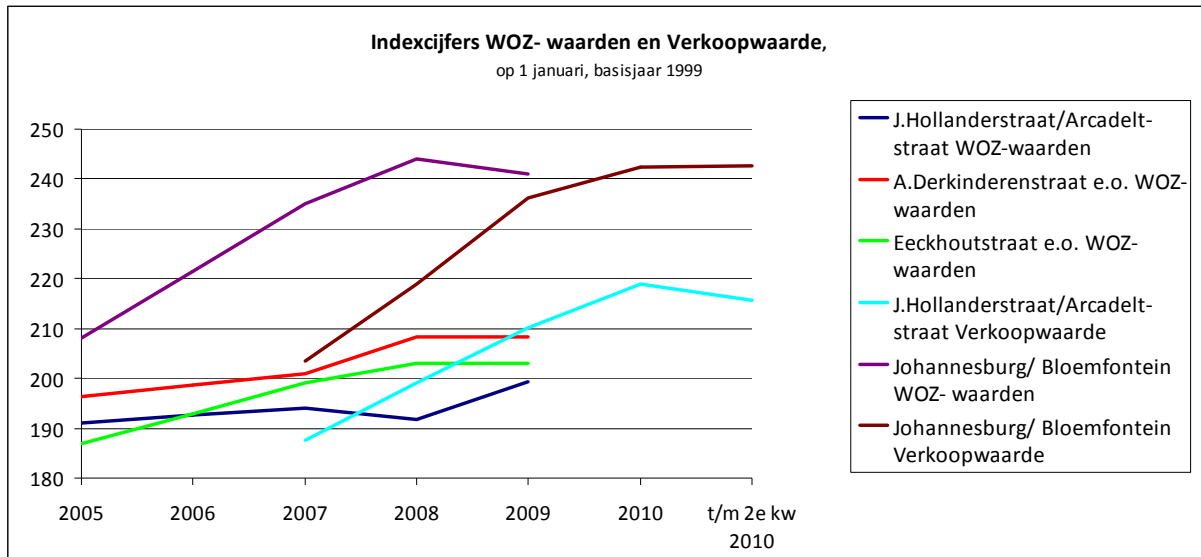
Het complex Johannesburgstraat/ Bloemfonteinstraat vertoont tussen 2005 en 2008 een sterkere stijging dan de andere complexen. Mogelijk heeft er een correctie plaatsgevonden tussen deze peildata. Het complex Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat wijkt in negatieve zin af van de andere complexen.

Tot 2005 is de waardeontwikkeling nagenoeg gelijk aan de andere complexen maar van 2005 tot 2008 daalt de WOZ- waarden van de woningen in de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat. Tussen de peildata 2008 en 2009 is een stijging van 7,5% zichtbaar terwijl de andere twee complexen hier een afvlakking van de waardeontwikkeling laten zien. Hoewel in de Jan Hollanderstraat vanaf 2006 een groot aantal woningen verkocht is met Slimmer Kopen[®] is hiervan geen effect zichtbaar in de WOZ-waarden.

Figuur 4.5: Indexcijfers WOZ- waarden



Ook in de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat en Johannesburgstraat/Bloemfonteinstraat komt de werkelijke waardeontwikkeling, die berekend is uit verkoopcijfers van Trudo, niet overeen met de WOZ- waarden. Uit figuur 4.6. blijkt dat de woningen in de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat sterker in waarden zijn gestegen dan de WOZ- waarden. De woningen in de Johannesburgstraat/Bloemfonteinstraat laten tussen 2007 en 2008 een soortgelijke waardeontwikkeling zien, maar na 2008 wijken de werkelijke transactiewaarden af van de WOZ-waarden.

Figuur 4.6. Indexcijfers WOZ- waarden en Verkoopwaarde tussenwoningen

4.4.5. De werkelijke waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® woningen

Om toch een indicatie te krijgen van een eventuele bovengemiddelde waardeontwikkeling van de Slimmer Kopen® woningen zijn de verkoopcijfers van Trudo vergeleken met de reguliere /particuliere woningmarktcijfers van Eindhoven voor soortgelijke appartementen en tussenwoningen. De transactiecijfers van 2006 tot en met het tweede kwartaal van 2010 zijn met elkaar vergeleken. De transactiecijfers zijn afkomstig van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars). De woningen die in de vergelijking zijn meegenomen zijn geselecteerd op overeenkomend bouwjaar, woonoppervlakte, prijsklasse en afwerkingniveau (tabel 4.6.). Uit de selectie zijn de Slimmer Kopen® woningen gefilterd die opgenomen waren in de transactiegegevens van de NVM, zodat deze niet meegerekend worden in de indexcijfers

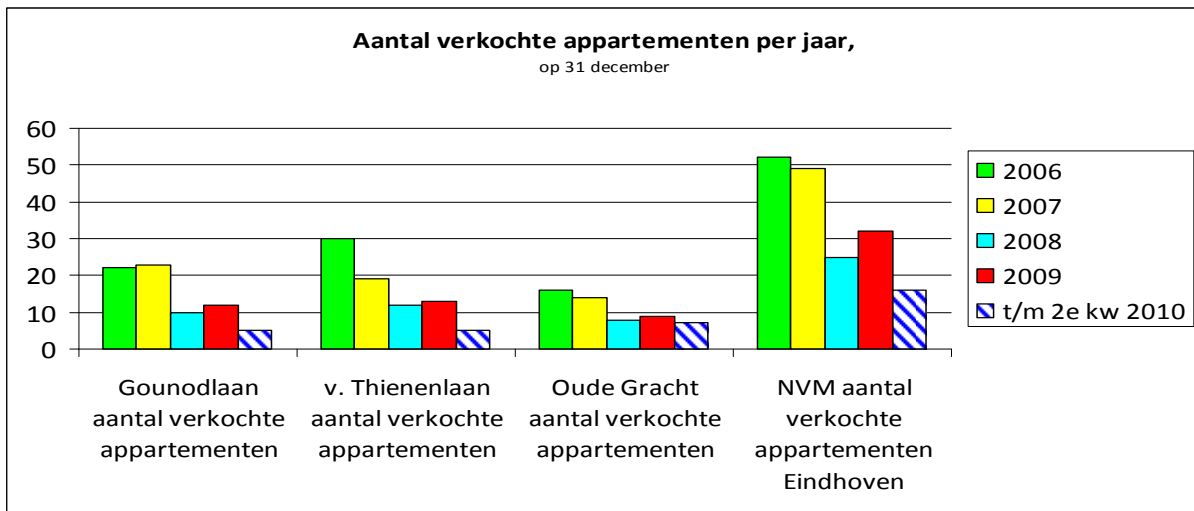
Tabel 4.6: selectiecriteria NVM verkoopcijfers

	Bouwjaar	Woonoppervlakte	Prijsklasse	Afwerkingniveau
Appartementen	1955 - 1965	65 - 100 m ²	€130.000 - €200.000	normaal - eenvoudig
Tussenwoningen	1930 - 1940	65 - 100 m ²	€150.000 - €220.000	normaal - eenvoudig

4.4.6. De werkelijke waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® appartementen

In figuur 4.7. zijn per complex de verkoopaantallen van Slimmer Kopen® appartementen per jaar weergegeven. Naast de verkoopaantallen van de complexen zijn ook de verkoopaantallen van de particuliere appartementen uit geheel Eindhoven in figuur 4.7. opgenomen. Uit deze verkopen is de gemiddelde waardeverhoging per vierkante meter woonoppervlakte per jaar berekend. Deze waardeontwikkeling is vervolgens geïndexeerd met 2006 als basisjaar.

Figuur 4.7: Aantal verkochte appartementen

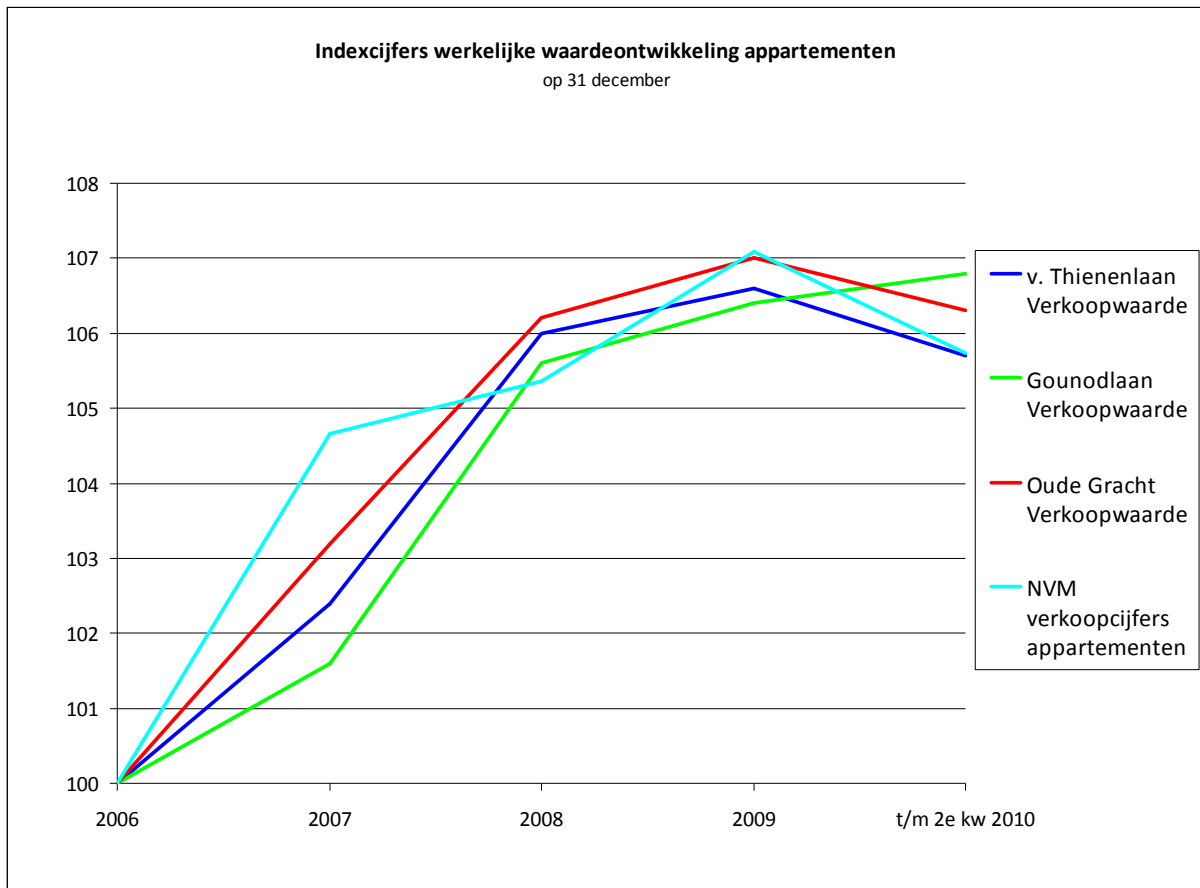


In figuur 4.8. zijn de verkoopcijfers van Slimmer Kopen® appartementen in de van Thienenlaan, Gounodlaan en Oude Gracht vergeleken met de verkoopcijfers van soortgelijke appartementen in Eindhoven. Hieruit blijkt dat de waardeontwikkeling van reguliere appartementen grilliger is dan de waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® appartementen. In 2007 stijgt de waarde van reguliere appartementen harder, in 2008 vlakt deze stijging af ten opzichte van Slimmer Kopen® appartementen. In 2009 is er weer een sterkere stijging zichtbaar terwijl er in het eerste half jaar van 2010 een sterkere daling is ten opzichte van de Slimmer Kopen® appartementen.

De waardeontwikkeling van de Slimmer Kopen® appartementen verloopt geleidelijker en de verkoopwaarde van de drie complexen stijgt nagenoeg gelijk tussen 2006 en 2009.

In het eerste half jaar van 2010 stijgt de waarde van de appartementen in de Gounodlaan, terwijl de andere appartementen als gevolg van de financiële crisis een daling laten zien.

Uit deze vergelijking kan mogelijk geconcludeerd worden dat de waarde van Slimmer Kopen® appartementen minder snel fluctueert en minder sterk reageert op conjuncturele veranderingen. De datareeks is echter te kort om dit met zekerheid vast te kunnen stellen en mogelijk is de taxatiewaarde, die vastgesteld is door taxateurs en makelaars, niet gelijk aan de werkelijke marktwaarde, omdat de Slimmer Kopen® woningen verkocht wordt met een korting.

Figuur 4.8: Indexcijfers werkelijke waardeontwikkeling appartementen

De stabielere waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® appartementen kan verklaard worden omdat de appartementen klein en goedkoop zijn en daardoor minder gevoelig zijn voor de conjuncturele vraagafname. Er is in dit goedkope marktsegment een tekort aan woningen op de Eindhovense markt. De tegenstrijdige beweging kan ook een gevolg zijn van de kortingsregeling van Slimmer Kopen® (tot 40% op de aankoop prijs) en het terugkooprecht van Trudo. Hierdoor loopt de koper minder risico op de woningmarkt, waardoor de appartementen hun waarde langer vasthouden en de aankoop aantrekkelijk blijft in tijden van economische recessie. Het is echter nog niet duidelijk hoe de waarde van de appartementen zich in de laatste twee kwartalen van 2010 ontwikkelt.

Dit is mede afhankelijk van de mogelijkheid of huishoudens met een beperkt inkomen onder aangescherpte hypotheekvoorwaarden nog in aanmerking komen voor een lening.

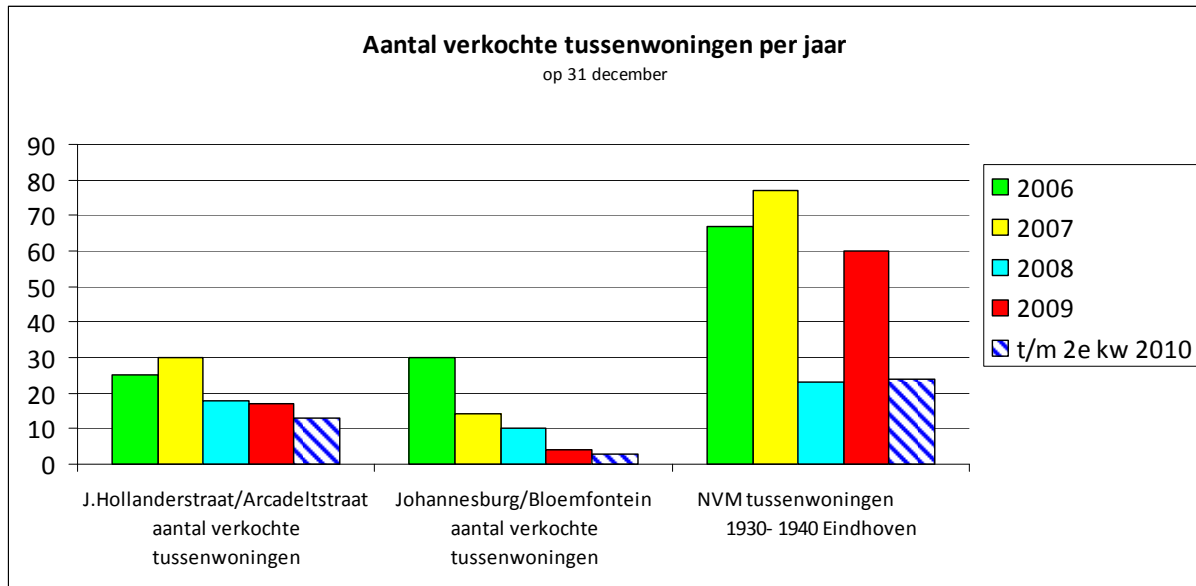
Hoewel de waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® appartementen minder grillig lijkt te zijn is het verloop van het aantal verkopen in figuur 4.7. nagenoeg gelijk aan dat van reguliere appartementen. In de eerste twee jaren na de start verkoop met Slimmer Kopen® worden de meeste appartementen verkocht. In 2008 is er een dip in het aantal van zowel Slimmer Kopen® appartementen als reguliere appartementen. Het aantal verkopen heeft echter nauwelijks effect op de waardeontwikkeling van de appartementen zo blijkt uit de grafieken in bijlage 6. Het aantal verkochte appartementen vertoont geen direct verband met de waardeontwikkeling.

Dit kan verklaard worden omdat het aantal verkopen niet direct gerelateerd kan worden aan de economische situatie of de vraag op de woningmarkt. Het aantal verkopen wordt in grote mate beperkt door de verhuiscapaciteit van huurders. Trudo kan immers alleen een woning verkopen nadat de huurder de woning vrijwillig heeft verlaten. Het aanbod en de verkopen zijn dus afhankelijk van het verhuisgedrag van huurders.

4.4.7. De werkelijke waardeontwikkeling van Slimmer Kopen® tussenwoningen

In figuur 4.9. zijn per complex de verkoopaantallen van Slimmer Kopen® tussenwoningen per jaar weergegeven. Naast de verkoopaantallen van de complexen zijn ook de verkoopaantallen van de particuliere tussenwoningen uit geheel Eindhoven in figuur 4.9. opgenomen. Uit deze verkopen is de gemiddelde waardestijging per vierkante meter woonoppervlakte per jaar berekend. Deze waardeontwikkeling is vervolgens geïndexeerd met 2006 als basisjaar.

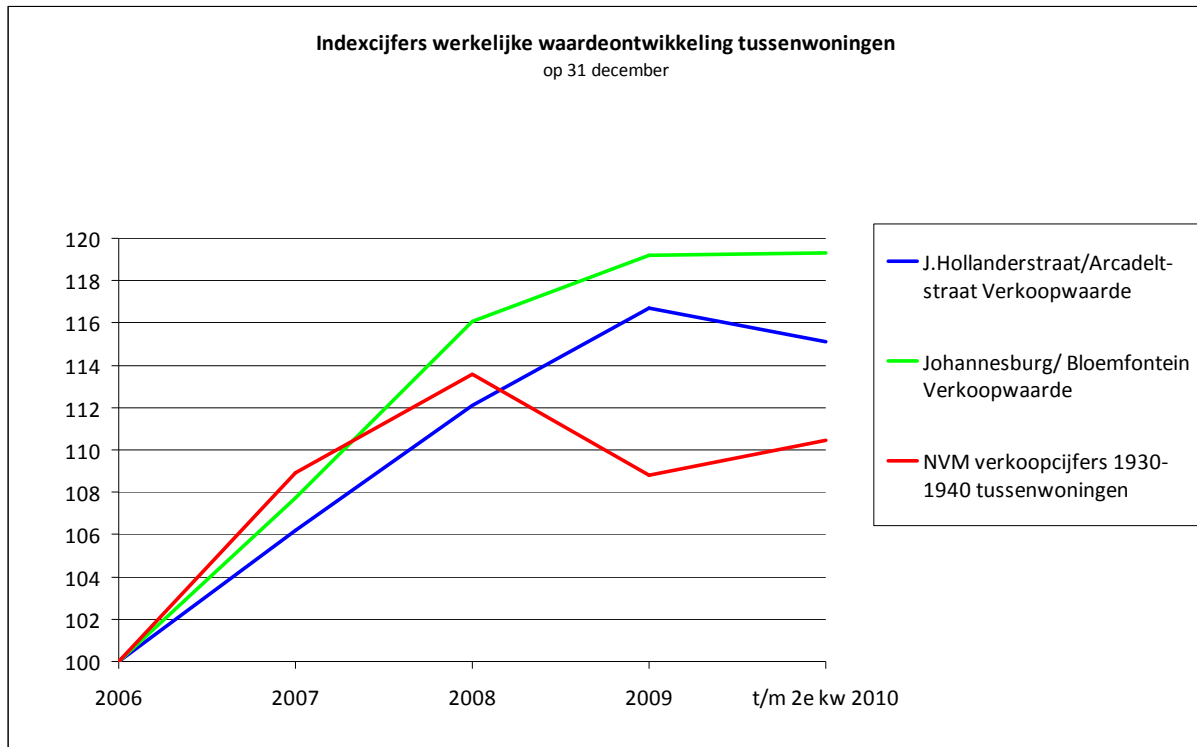
Figuur 4.9: Aantal verkochte tussenwoningen bouwjaar 1930-1940



In figuur 4.10. is de waardeontwikkeling van de tussenwoningen in de complexen Jan Hollanderstraat/ Arcadeltstraat en Johannesburgstraat/ Bloemfonteinstraat vergeleken met de waardeontwikkeling van reguliere tussenwoningen in Eindhoven. Om een betere vergelijking te kunnen maken zijn de reguliere tussenwoningen gesorteerd op bouwjaar, woonoppervlakte en prijsklasse. De woningen in de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat en Johannesburgstraat/ Bloemfonteinstraat zijn gebouwd in de vooroorlogse periode van 1930 tot 1940.

De Slimmer Kopen® tussenwoningen in figuur 4.10. laten tot en met 2008 nagenoeg dezelfde waardeontwikkeling zien als reguliere tussenwoningen in Eindhoven. Na 2008 is er echter een groot verschil in waardeontwikkeling zichtbaar. In 2009 daalt de waarde van de reguliere tussenwoningen met 4.8% terwijl de Slimmer Kopen® woningen in waarde stijgen met gemiddeld 4.0%. In het eerste half jaar van 2010 is er bij de Slimmer Kopen® woningen een daling zichtbaar, maar deze is minder sterk dan de waardedaling van reguliere tussenwoningen in 2009. De reguliere tussenwoningen zijn in het eerste half jaar van 2010 wel weer licht gestegen. Hoe de waarde zich in het tweede halfjaar van 2010 zal ontwikkelen is nog niet bekend.

Wat opvalt in figuur 4.10. is de sterke waardestijging in de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat. Hoewel dit complex een slecht imago heeft en in het verleden een grote achterstand vertoonde is de waarde van de woningen de laatste jaren sterk gestegen. Dit kan een gevolg zijn van een betere leefbaarheid in de buurt en de goedkope woningvoorraad in de buurt die aantrekkelijk is tijdens de financiële crisis. Slimmer Kopen® zou in deze vergelijking dus mogelijk een positief effect kunnen hebben op de waardeontwikkeling van de woning.

Figuur 4.10: Indexcijfers werkelijke waardeontwikkeling tussenwoningen bouwjaar 1930-1940

Ook in deze vergelijking lijken Slimmer Kopen[®] woningen minder last te ondervinden van de financiële crisis en pas later te reageren op conjuncturele veranderingen ten opzichte van reguliere koopwoningen. Net zoals bij appartementen kan de sterke waardeinstijging een gevolg zijn van schaarste in het goedkope segment van de woningmarkt. Het kan ook een gevolg zijn van een stijgende vraag naar de Slimmer Kopen[®] woningen tijdens de financiële crisis, vanwege de gunstige kortingsregeling en het verminderde risico.

Wat opvalt in figuur 4.9. is dat het aantal verkochte Slimmer Kopen[®] woningen een verschil vertoont met de reguliere woningmarkt. De meeste Slimmer Kopen[®] woningen zijn verkocht in de eerste twee jaar na start verkoop. In de Jan Hollanderstraat/Arcadeltstraat blijft het verkoopniveau daarna echter op peil. Ook in het eerste half jaar van 2010 zijn er relatief veel woningen in dit complex verkocht. In de Johannesburgstraat/Bloemfonteinstraat daalt het aantal verkopen wel na de eerste twee jaar. Wat opvalt, is dat het aantal verkopen in 2008 van reguliere tussenwoningen drastisch daalt. In de verkoopaantallen van Slimmer Kopen[®] woningen is deze afname niet zo zeer waar te nemen. Ook in aantal verkopen ondervindt Slimmer Kopen[®] minder last van de financiële crisis. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat het aantal verkopen mogelijk geen goede indicator is voor de vraagontwikkeling.

Uit bijlage 7 blijkt dat het aantal verkopen geen directe invloed heeft of samenhang vertoont met de taxatiewaarde van de woningen. Naarmate er een langere tijd woningen verkocht worden in het complex stijgt de waarde van de woningen, maar neemt het aantal verkopen per jaar ook af. Het aantal verkopen wordt ook hier beperkt door de verhuisgeneigdheid van huurders.

4.4.8. Conclusie effectmeting waardeontwikkeling

Uit de analyse van de WOZ- waarden blijkt dat het lastig is om op basis van WOZ- cijfers een bovengemiddeld effect aan te wijzen van Slimmer Kopen®. Daar waar een afwijkende ontwikkeling is ontdekt is het niet gerechtvaardigd om dit toe te wijzen aan Slimmer Kopen®.

Er spelen immers allerlei externe marktontwikkelingen een rol die invloed hebben op de WOZ- waarden en er zijn de afgelopen jaren verschillende correcties uitgevoerd op de waarderingmethode. Daarbij moet opgemerkt worden dat de WOZ- waarden sinds 2007 jaarlijks vastgesteld wordt en voor 2007 om de twee of vier jaar. Dit betekent dat de WOZ- waarden de laatste jaren pas betrouwbaar is als marktindicatie.

Het is ook lastig om een afwijkende waardeontwikkeling tussen complexen te vinden omdat de waarde van de woningen in een complex vaak gebaseerd is op de waarde van woningen in een soortgelijk complex. De formule die de waarderingkamer hanteert is immers voor iedere wooneenheid hetzelfde. Hierdoor zijn de WOZ- waarden mogelijk niet betrouwbaar wanneer er naar verschillen tussen complexen gezocht wordt als gevolg van Slimmer Kopen®.

Daarnaast is er ook sprake van een zelfversterkend proces. De complexen in de analyse bestonden jarenlang alleen uit huurwoningen. Het bepalen van een marktwaarde op basis van verkoopcijfers was in die jaren niet mogelijk. Nu er in de complexen wel verkooptransacties hebben plaatsgevonden is de marktwaarde beter vast te stellen en is het mogelijk dat de waarderingkamer hier op corrigeert. Er wordt hierdoor dus een inhaalslag gemaakt, waardoor de waardeontwikkeling een vertekend beeld laat zien.

De analyse van de WOZ- waarden heeft niet geleid tot een gerechtvaardigde uitkomst voor het aannemen van de hypothesen. Het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling is op basis van WOZ- waarden niet bewezen. Wellicht is het over enkele jaren met behulp van langere datareeksen wel mogelijk om uitspraken te doen over de ontwikkeling van de WOZ- waarden als gevolg van Slimmer Kopen®.

Uit de analyse van de ontwikkeling van werkelijke taxatiewaarden van 2006 tot het eerste half jaar van 2010 blijkt dat Slimmer Kopen® wel een effect op de waardeontwikkeling laat zien. Vanaf de start verkoop stijgen zowel de appartementen als tussenwoningen in waarde. De waardestijging van Slimmer Kopen® appartementen is niet bovengemiddeld maar is wel minder grillig dan de waardeontwikkeling van reguliere appartementen in de Eindhovense woningmarkt. Mogelijk is dit een gevolg van de kortingsregeling, het lagere risico en de schaarste in het goedkope segment.

De waarde van de Slimmer Kopen® tussenwoningen stijgt constant en langer dan de reguliere tussenwoningen. Ook het aantal Slimmer Kopen® verkopen laten een minder grote dip zien in 2008 dan de reguliere, particuliere verkopen.

Gesteld kan worden dat Slimmer Kopen® woningen in tijden van financiële crisis en bij problemen op de woningmarkt een positievere waardeontwikkeling doormaken dan reguliere woningen. De waardeontwikkeling loopt geleidelijker en ondervindt minder last van de conjunctuur. Door de gunstige kenmerken van Slimmer Kopen® en de schaarste op de markt blijven deze woningen waardevast en worden ze minder hard getroffen

Hoe de waarde zich de komende jaren verder ontwikkelt is nu nog niet duidelijk maar het ligt in de lijn der verwachtingen dat de waarde van de appartementen en tussenwoningen in het goedkope segment snel weer zal stijgen als de woningmarkt aantrekt. Of de waarden van de Slimmer Kopen® woningen zich dan op dezelfde wijze ontwikkelt als de waarden van particuliere woningen is een interessante vraag voor vervolgonderzoek.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1. Inleiding

In deze thesis is onderzoek gedaan naar het effect van Slimmer Kopen[®] op de leefbaarheid en de waardeontwikkeling van het vastgoed. In dit hoofdstuk worden de conclusies en bevindingen van het onderzoek uiteengezet en worden de deelvragen samenvattend beantwoord. Vervolgens worden de twee hoofdvragen beantwoord en worden er enkele kanttekeningen geplaatst en aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

Het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen[®] op de leefbaarheid en waardeontwikkeling heeft de volgende doelstelling nagestreefd:

Het meten van het effect van Slimmer Kopen[®] op de leefbaarheid en waardeontwikkeling van het vastgoed in de Eindhovense impuls wijken en het ontwikkelen van een onderzoeksmethodiek voor effectmeting van Slimmer Kopen[®] voor toekomstig gebruik om zo het beleid m.b.t. Slimmer Kopen[®] te kunnen reflecteren.

Voor het meten en analyseren van het effect van Slimmer Kopen[®] is de volgende vraagstelling opgesteld:

Welk effect heeft de verkoop van Slimmer Kopen[®]-woningen op de leefbaarheid en de waardeontwikkeling van het vastgoed in Eindhovense impuls wijken?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden worden eerst de resultaten van de literatuurstudie kort uiteengezet en vervolgens wordt ingezoomd op de conclusies uit het praktijkonderzoek.

5.2. Resultaten literatuurstudie

Slimmer Kopen[®].

Slimmer Kopen[®] is een concept dat ontwikkeld is door Trudo en wat kopers een kortingsregeling biedt op de aankoop prijs van een woning. Door dit concept kunnen huishoudens met een beperkt inkomen toch een eigen koopwoning kopen. Door het terugkooprecht van Trudo blijft het goedkope aanbod in de stad in stand en wordt de woningmarkt in het goedkope en middeldure segment toegankelijker voor een grote groep huishoudens.

Slimme Kopers wonen tegen lage maandlasten en lopen door het terugkooprecht van Trudo, minder risico bij de verkoop van de woning. Daarbij profiteren Slimme Kopers samen met Trudo van een eventuele waarde stijging van de woning, omdat de overwaarde van de woning bij verkoop gedeeld wordt. Hierdoor bouwt de koper een eigen vermogen op. Een eventueel verlies bij verkoop van de woning wordt ook gedeeld met Trudo. De koper profiteert daarnaast ook van fiscale voordelen van eigenwoningbezit.

Het veronderstelde positieve effect van Slimmer Kopen®.

Het positieve effect van eigenwoningbezit is dat een koper fiscale, financiële en sociale voordelen ondervindt van de aankoop van een woning. De voordelen zijn profijt van fiscale voordelen en waardeontwikkeling, keuzevrijheid over de indeling van de woning en woningaanpassingen, een groter woongenot, onafhankelijkheid en verantwoordelijkheid voor de woning en woonomgeving.

Het bezitten van een woning heeft echter ook nadelen. Een koper heeft maandelijkse hypotheeklasten en moet zelf het onderhoud aan zijn woning betalen. Ook is een koper minder flexibel wanneer hij/zij wil verhuizen en de aankoop van een woning brengt hoge transactiekosten met zich mee. Daarbij loopt een koper risico op een waardedaling van zijn woning of een lange verkooptijd.

Deze nadelen worden echter voor een groot deel beperkt door de Slimmer Kopen® -regeling. Door het terugkooprecht van Trudo loopt de koper minder risico, een eventuele waardedaling wordt gedeeld met Trudo en de maandlasten zijn minder hoog door de korting op de verkoopprijs.

Daartegenover staat echter een deling van eventuele verkoopwinst, een zelfbewoningplicht, een onderhoudsplicht bij de pmc Buurtwonen en een verbod op hennepsteelt.

Geconcludeerd kan worden dat Slimmer Kopen® een positief effect heeft op de koper.

Beïnvloeding van leefbaarheid.

Wat er in de literatuur geschreven wordt over het positieve effect op de leefbaarheid in de buurt door een instroom van kopers is niet eenduidig en vaak tegenstrijdig.

Verondersteld wordt dat een koper over het algemeen kansrijk is, goed opgeleid is en een midden of hoog inkomen heeft. Deze kansrijke instromer zou een rolpatroon kunnen zijn voor de buurt en hulp kunnen bieden aan kansarmen, zodat de wijk stijgt op de sociale ladder. Doordat de huurderconcentratie doorbroken wordt, door de instroom van kopers, zouden de problemen in de buurt afnemen en het imago van de buurt verbeteren.

Deze theorie wordt echter ook tegengesproken in de literatuur. Het belang van de buurt als sociaal netwerk voor bewoners neemt af. Men richt zich meer op contacten buiten de buurt en er is vaak weinig sociale cohesie tussen buurtgenoten. Vooral in een heterogeen samengestelde buurt lijkt er weinig interactie te zijn tussen verschillende sociale klassen. De sociale stijging van de buurt komt dus niet automatisch tot stand door een instroom van kopers.

Of de bewoners van de geselecteerde complexen het mogelijke positieve effect van Slimmer Kopen® ook daadwerkelijk bevestigen moet blijken uit de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek.

De veronderstelde waardeontwikkeling door Slimmer Kopen®.

De waardeontwikkeling van vastgoed wordt beïnvloed door de fysieke kwaliteit van de woning. Ook de woonomgeving, het imago en de leefbaarheid van een buurt of wijk heeft invloed op de waarde van een woning. Daarnaast bepalen ook de conjuncturele economische ontwikkelingen en de vraag- en aanbodverhouding de waardeontwikkeling van woningen.

Verondersteld wordt dat Slimmer Kopen® een positief effect heeft op de fysieke kwaliteit van de woning, de woonomgeving, het imago en de leefbaarheid van de buurt, waardoor de waarde van de woningen toeneemt. Ook zijn de goedkope koopwoningen schaars in Eindhoven. Hierdoor wordt verwacht dat de waardeontwikkeling bovengemiddeld toeneemt ten opzichte van reguliere/particuliere woningen.

5.3. Resultaten onderzoek

5.3.1. Resultaten effectmeting leefbaarheid

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat bewoners erg positief zijn over de leefbaarheid in hun buurt. De rapportcijfers die bewoners geven zijn allen voldoende en er is geen verschil tussen de beoordeling van huurders of kopers. Men is erg positief over de ontwikkeling van de leefbaarheid in de afgelopen jaren en veel bewoners dichten deze verbetering ook toe aan Slimmer Kopen®. Geconcludeerd kan worden dat in de beleving van bewoners Slimmer Kopen® daadwerkelijk een positief effect heeft op de leefbaarheid.

Uit de enquêteresultaten blijkt dat in de complexen waar verkocht is met Slimmer Kopen® de bewoners dit effect onderstrepen. In de beleving van de bewoners is de leefbaarheid daar verbeterd of gestabiliseerd. Wanneer dit proces op complexniveau tot stand komt is Slimmer Kopen® een goed alternatief voor herstructurering. De woningvoorraad blijft behouden en de grote groep huishoudens in Eindhoven kan een geschikte en betaalbare woning kopen. Hiermee is Slimmer Kopen® een effectief middel in het wijkvernieuwingsbeleid.

Hierbij moet opgemerkt worden dat het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® als nulmeting diende. In de toekomst is het dus mogelijk om een vergelijking te maken met de huidige onderzoeksresultaten en kan de ontwikkeling van de leefbaarheid nader geanalyseerd worden.

5.3.2. Kanttekeningen effectmeting leefbaarheid

Slimmer Kopen® leidt mede tot een toename van de leefbaarheid.

Een analyse van de enquêteresultaten laat zien dat de geselecteerde wijken goed scoren op leefbaarheid, dat de leefbaarheid de laatste jaren toegenomen is en dat dit volgens bewoners mede een gevolg is van Slimmer Kopen®. Hierbij ligt de nadruk op mede, want met alleen het verkopen van huurwoningen wordt waarschijnlijk niet het effect bereikt dat Trudo beoogt. Een andere bevolkingssamenstelling leidt weliswaar tot een ander beeld in de wijk en een instroom van nieuwe rolmodellen, doorbreking van een eenzijdig huurderconcentratie en afname van overlast maar dit effect is slechts klein.

Een kanttekening die bij de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek geplaatst moet worden is dat het filteren van het effect van Slimmer Kopen® erg lastig is. De leefbaarheidmeting is gebaseerd op de mening van bewoners en wat de een goed vindt is voor de ander niet goed genoeg.

Daarnaast wordt de leefbaarheid in de wijk waarschijnlijk vooral beoordeeld op fysieke waarnemingen van de bewoners. Een herinrichting van de straat en trottoirs heeft mogelijk een grotere impact op de leefbaarheidbeleving dan de instroom van nieuwe burens. Veranderingen achter de voordeur zijn voor de burens immers minder opvallend.

Toch geeft een groot deel van de respondenten aan dat de leefbaarheid verbeterd is als gevolg van Slimmer Kopen®. De verkoop met Slimmer Kopen® gaat echter vaak gepaard met andere sociale en fysieke interventies in de wijk waardoor het effect niet zuiver aan te wijzen is. Het effect wordt mogelijk veroorzaakt door meerdere subtiele veranderingen die met Slimmer Kopen® samen vallen en zo leiden tot een betere leefbaarheid. Deze subtiele veranderingen die van invloed zijn op de leefbaarheid zijn:

1. Het casco van de woning wordt gerenoveerd voorafgaand aan verkoop.
2. Kopers en huurders werken samen aan kwaliteitsimpulsen en Slimmer Kopen® loopt vaak parallel aan andere fysieke en sociale wijkinterventies.
3. Slimmer Kopen® legt juridisch een zelfbewoningplicht en verbod op hennepcultuur vast. Dit voorkomt studentenhuisvesting en criminele activiteiten.

Weinig verschil in attitude tussen Slimme Kopers en huurders.

Een koper is niet per definitie een betere burger dan een huurder. Wat betreft betrokkenheid beperkt een koper zich vaak alleen tot de eigen woning en voor- en achtertuin. Ook de kapitaalkracht van de kopers is niet zo groot dat men grote investeringen in de woning zullen plegen. Wat dat betreft verschillen kopers en huurders in de Bennekel- Oost en Genderdal niet veel van elkaar. Een belangrijk verschil tussen een koper en huurder is echter dat een koper werk en inkomen moet hebben om aan zijn hypotheekverplichtingen te kunnen voldoen en belang heeft bij de uitstraling en het imago van zijn straat.

Kopers en huurder samen verantwoordelijk voor een leefbare buurt.

Een koper alleen kan echter niets veranderen in een wijk. Hiervoor moet hij zich verenigen met andere bewoners, zowel huurders als kopers. Samen zijn zij verantwoordelijk voor de leefbaarheid van de wijk. Wat ook blijkt uit de enquête waar ongeveer 75% aangeeft zich zelf verantwoordelijk te voelen voor de leefbaarheid in de buurt.

5.3.3. Resultaten effectmeting waardeontwikkeling

Naast de hypothetische verwachtingen van het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid is ook onderzocht of Slimmer Kopen® een effect heeft op de waardeontwikkeling van woningen in de buurt. Uit de analyse van de WOZ- waarden kan geconcludeerd worden dat er geen effect is op de waardeontwikkeling en dat de WOZ- waarde mogelijk geen goede indicator is om waardeontwikkeling te meten. Gaandeweg het onderzoek bleken WOZ- waarden van soortgelijke woningen een dermate overeenkomende waardeontwikkeling te laten zien waardoor gesteld kan worden dat er geen invloed aanwezig is van Slimmer Kopen® op de WOZ- waarden.

Om toch een indicatie van de waardeontwikkeling te verkrijgen heeft er ook een analyse plaats gevonden van taxatiewaarden van Slimmer Kopen® -woningen. De analyse is uitgevoerd op Slimmer Kopen® -appartementen en Slimmer Kopen® -tussenwoningen. De taxatiewaarden zijn vergeleken met de verkoopwaarden van reguliere/particuliere, soortgelijke woningen in Eindhoven. Uit de analyse blijkt dat Slimmer Kopen® -woningen in de huidige financiële crisis een andere waardeontwikkeling laten zien dan reguliere woningen zonder korting. Waar de reguliere woningen snel in waarde dalen en sterker reageren op conjuncturele invloeden blijft de waarde van de Slimmer Kopen® woningen constanter. De Slimmer Kopen® -woningen laten pas in het eerste half jaar van 2010 een lichte waardedaling zien. Ook neemt de waarde van de woningen in de eerste jaren na verkoop sterk toe, deze waardestijging is echter niet bovengemiddeld ten opzichte van reguliere woningen in Eindhoven.

Het effect van Slimmer Kopen® op de waarde van de woningen is dus niet dat er een bovengemiddelde waardestijging ontstaat maar dat het verloop van de waarde geleidelijker is en minder sterk reageert op de financiële crisis ten opzichte van reguliere/particuliere woningen.

5.3.4. Kanttekening effectmeting waardeontwikkeling**WOZ- waarden mogelijk geen goede marktindicator.**

Mogelijk zijn de WOZ- waarden geen goede indicator voor de waardeontwikkeling omdat de gewijzigde eigendomsverhouding, als gevolg van verkoop, niet meegenomen worden in de waardering van de woningen. Daarbij worden in soortgelijke woningen vaak dezelfde parameters gebruikt voor berekening van de formule waardoor onderscheidende factoren, als Slimmer Kopen®, niet meegenomen worden in de waardering. Daarbij zijn de WOZ- waarden gebaseerd op een peildatum die pas sinds 2007 jaarlijks vastgesteld wordt. De datareeks is dus te kort om uitspraken te kunnen doen over deze waardeontwikkeling en het effect van Slimmer Kopen®.

Waardeontwikkeling Slimmer Kopen® woningen gebaseerd op korte tijdsperiode en mogelijk geen goede afspiegeling van de marktontwikkeling.

Ook bij de effectmeting op basis van transactiegegevens uit de verkoopadministratie van Trudo moet de kanttekening geplaatst worden dat de berekeningen gebaseerd zijn op een korte tijdsperiode en er in de komende jaren vervolgonderzoek nodig is om de onderzoeksresultaten te kunnen bevestigen. Hoe de waarde van de Slimmer Kopen® woningen zich in de toekomst ontwikkeld is nu nog onzeker.

Ook moet opgemerkt worden dat de taxatiewaarde van een Slimmer Kopen® woning mogelijk te sterk beïnvloed wordt door de makelaars/taxateurs in plaats van door het vraag- en aanbodmechanisme op de markt. Omdat de woningen met korting verkocht wordt ligt de verkoopprijs lager dan de taxatiewaarden. Door de lage verkoopprijs is er minder verkooprisico. De verkoopprijs biedt dus geen goede afspiegeling van de markt en de taxatiewaarde kan mogelijk niet marktconform vastgesteld worden.

5.4. Aanbevelingen vervolgonderzoek

5.4.1. Vervolgonderzoek effectmeting leefbaarheid

Achtergronden waardering Slimmer Kopen® effect nog onduidelijk.

In de recent verspreide leefbaarheidsenquête is beperkt aandacht besteed aan het effect van Slimmer Kopen® op de leefbaarheid. Het voornaamste doel van de enquête was de huidige leefbaarheidsbeleving meten. Indien Trudo het onderzoek naar het effect van Slimmer Kopen® wil voortzetten en over een tijd wil herhalen zouden zij nog enkele vragen aan de enquête kunnen toevoegen, zodat het effect beter gemeten kan worden.

Een belangrijke vraag die niet beantwoord kan worden uit de huidige enquête is waarom bewoners een positief effect van Slimmer Kopen® ervaren. Is dit het gevolg van een andere bevolkingssamenstelling, de Trudo- bepalingen in het koopcontract, instroom van kansrijke bewoners, een actieve vereniging van eigenaren bij appartementen, interventies van Trudo die parallellopen aan het Slimmer Kopen®- proces, een ander beeld in de wijk, of een combinatie van deze factoren? De achtergrond van het positieve effect is nu nog niet duidelijk.

Begrip leefbaarheid toetsen bij bewoners.

Ook is het zinvol om de vraag te stellen wat men onder leefbaarheid verstaat. Trudo heeft leefbaarheid weliswaar gedefinieerd als voorzieningen in de buurt, fysieke omgeving, sociale omgeving en veiligheid, maar is dat ook de interpretatie van de bewoner?

Verder wordt er in de huidige enquête wel gevraagd naar zaken die bewoners missen in hun wijk, maar er wordt niet gevraagd hoe bewoners denken dat de leefbaarheid verbeterd kan worden in de wijk. Waarschijnlijk hebben bewoners zelf ideeën over een betere leefbaarheid en over interventies die de wijk verbeteren. Deze vraag zou een eerste aanzet kunnen zijn tot uitbreiding van de cocreatie tussen bewoners en Trudo.

Koppeling tussen leefbaarheidsonderzoek en buurtthermometer.

Een laatste aanbeveling voor vervolgonderzoek is dat er naast de enquête ook van de buurtermometer gebruik gemaakt kan worden bij het analyseren van het effect van Slimmer Kopen®. Uit de enquête kan geen harde data of objectief bewijsmateriaal worden verkregen, het gaat immers om een subjectief oordeel. In vervolgonderzoek zou er een verband gezocht kunnen worden tussen de instroom van Slimme Kopers en de ontwikkeling van de sociaaleconomische situatie en signalering van problemen in de buurtthermometer. Op dit moment is het lastig om deze koppeling te maken omdat de buurtermometer een te korte datareeks bevat.

5.4.2. Vervolgonderzoek effectmeting waardeontwikkeling

Nader onderzoek voor betrouwbaarheid van WOZ- waarden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de analyse van WOZ- waarden op dit moment geen bruikbare resultaten oplevert om uitspraken te kunnen doen over het effect van Slimmer Kopen® op de waardeontwikkeling. Dit komt mede omdat de betrouwbaarheid van de WOZ- waarden als marktindicator niet optimaal is en omdat de datareeksen kort zijn. Ook is de WOZ- waarderingsmethode er niet op gericht om veranderingen in de conjunctuur of eigendomsverhouding op een korte termijn door te voeren in de WOZ- waarden.

Langere tijdreeks verkoopresultaten nodig.

Voor deze thesis zijn werkelijke verkoopresultaten van 2006 tot en met het eerste half jaar van 2010 gebruikt. Het is zinvol om in de toekomst deze datareeks uit te breiden zodat ook de ontwikkeling na 2010 geanalyseerd kan worden. Slimmer Kopen® heeft dan een langere looptijd en er kan een betere vergelijking gemaakt worden met de waardeontwikkeling van reguliere/particuliere woningen. Het is daarbij interessant om na te gaan hoe Slimmer Kopen® de financiële crisis is doorgekomen ten opzichte van de reguliere woningmarkt.

Literatuur

Uitgaven en publicaties

- Anderson, H. (2002). *Can deprived housing areas be revitalised? Efforts against segregation and neighbourhood decay in Denmark and Europe*. *Urban Studies*, 39, 767-790
- Argioli, R., Dijken van, K. & Koffijberg, J. (2008). *Bloei en verval van vroeg- naoorlogse wijken*. Amsterdam: Nicis Institute
- Beckhoven van, E. & van Kempen, R. (2003) *Social effects of urban restructuring: A case in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands*. *Housing Studies*, 18 (6) 853-875
- Bolt, G. & Kempen van, R. (2008). *De Mantra van de Mix: Hoe ideaal is een gemengde wijk?* Utrecht: FORUM
- Bolt, G. & Kempen van, R. (2008). *Na de sloop, waterbedeffecten van gebiedsgericht stedelijk beleid*. Utrecht: NICIS Institute
- Caten ten, H. (2003). *Impulsbuurten in beweging, vijf jaar sociaal maatschappelijke en woningvoorraad ontwikkeling*. Eindhoven: BiO
- Caten ten, H. (2010). *Eindhovense buurtthermometer 2010, gebaseerd op de sociaal economische status van en de problematiek in buurten*. Eindhoven: BiO
- DiPasquale, D. & Glaeser, E.L. (1998). *Incentives and Social Capital, Are Homeowners Better Citizens?* Cambridge: Social Capital
- Eijk van, G. (2008). *Creatieve middenklassers als bruggenbouwers?* *Rooilijn*, 41 (2), 136-41
- Eijk van, G. (2010). *Ongelijke netwerken, Ruimtelijke segregatie, relaties en ongelijkheid in de stad*. Delft: OTB Delft
- Elsinga, M., Blokland, T., Bortel van, G. & Klaufus, C. (2008). *Een eigen huis, een beter leven?* Rotterdam: SEV
- Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2004). *Op eigen kracht, eigenwoningbezit in Nederland*. Delft: OTB Delft
- Galster, G. & Zobel, A. (1998). *Will dispersed housing programmes reduce social problems in the US?* *Housing Studies*, Vol. 13, No. 5, 605-622
- Gemeente Eindhoven. (2010). *Integraal gebiedsprogramma, stadsdeel Gestel, Gebiedsontwikkeling, gebiedsprogrammering*. Eindhoven
- Gemeente Eindhoven. (2002) *Sociale kenmerken van de Bennekel. Een onderzoek in het kader van de integrale wijkvernieuwing*. Eindhoven: BiO
- Gemeente Eindhoven. (2010). *Ontwikkelingsvisie Genderdal*. Eindhoven
- Granovetter, M. (1983). *The strength of weak ties: A network theory revisited*. *Sociological Theory*, Vol. 1, 201-233
- Groenendijk, J., Groot de, M. & Gugten van de, M. (2010). *Sociale stijging tussen droom en daad*. Delft: Platform Corpovenista
- Hart de, J. (2002). *Zekere banden, sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid*. Den Haag: SCP
- Hensen, R. & Willems, H. (2009). *SRE Monitor wonen 2009*. Eindhoven: SRE
- Huygen, A. & Meere de, F. (2008). *De invloed en effecten van sociale samenhang*. Utrecht: Verwey- Jonker instituut
- Kleinmans, R. (2005). *Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting, Habiforum vernieuwd ruimtegebruik*. Delft: University press
- Kleinmans, R. (2006). *Herstructurering en sociaal kapitaal. De kracht van kortstondige sociale interacties in geherstructureerde buurten*. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 12(4), 41-47.

- Kleinhans, R. & Elsinga, M. (2009). *Van huurder naar empowerde huiseigenaar? De zin en onzin van verkoop van sociale huurwoningen als empowermentstrategie*. VHV bulletin, 36(3), 27-30
- Koopman, M. (2006). *Leefbaarheid of imagoprobleem? De gevolgen op de woningmarkt van de sociale vernieuwing in Schiedam en De Beverwaard*. Gouda: Habiforum
- Kromhout, S., Smeulders, E. & Scheele-Goedhart, J. (2010). *Tussen wal en schip, twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm*. Amsterdam: Rigo
- Marissing van, E. (2008). *Buurtten bij beleidsmakers, stedelijke processen, bewonersparticipatie en sociale cohesie in vroeg-naoorlogse stadswijken in Nederland*. Utrecht: GeoMedia
- Marlet, G., Poort, J. & Woerkens van, C. (2009). *De baat op straat, het effect van de investeringen van woningcorporaties op overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt*. Utrecht: Atlas voor gemeenten
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). (1997) *Nota Stedelijke vernieuwing*. Den Haag
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer & Wonen, Wijken en Integratie (VROM/WWI). (2009) *WIJKEN, in uitvoering*. Den Haag
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer & Wonen, Wijken en Integratie (VROM/WWI). (2010) *Circulaire, huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2011*. Den Haag
- Musterd, S. (2009). *Probleemwijken! Probleemwijken?* Idee, 30, 34-37
- Papa, O., Bosch N. & Ket, M. (2002). *SEV advies: De effecten van verkoop van sociale huurwoningen*. Rotterdam: SEV
- Paulle, B. (2006). *Niet kleur maar klasse*. Amsterdam: Boom
- Pinkster, F.M. (2008). *De sociale betekenis van de buurt*. Amsterdam: University press
- Post, C. (2003). *Differentiatie in relatie tot het leefbaarheidbegrip*. Utrecht: Stichting Transmissie
- Priemus, H. (2004) *Housing and new urban renewal: Current policies in the Netherlands*. European Journal of Housing Policy. 4 (2), 229-246
- Schnabel, P. (2000). *Vergroting van de maatschappelijke cohesie door versterking van de sociale infrastructuur. Probleemverkenning en aanzet tot beleid*. Den Haag: Elsevier
- Schuyt, K. (2001). *Onderbroken ritme, Opvoeding, onderwijs en sociale cohesie in een gefragmenteerde wereld*. Amsterdam: Vossiuspers
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). (2010). *Proeftuin Sociale Koop, Drie corporaties geëvalueerd*. Rotterdam: SEV
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). (2009). *Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020*. Eindhoven: SRE
- Stam, R. (2009). *Wijken problemen in probleemwijken? Onderzoek naar de verplaatsing van wijkproblematiek als gevolg van herstructurering*. Nijmegen: Radboud universiteit Nijmegen
- Trudo. (2010). *Focus op leefbaarheid*. Eindhoven: Vastgoed & beleid Trudo
- Trudo. (2010). *Jaarverslag 2009, volkshuisvestingsverslag – Jaarrekening*. Eindhoven: Trudo
- Uunk, W. & Martinez, D. (2002). *Wijken in beweging: migratie in en uit concentratiewijken*. Assen: van Gorcum
- Veldboer, L. (2006). *Op zoek naar de voorbeeldige middenklasse*, Sociologie: jaargang 2, 288-301
- Veldboer, L., Engbersen, R., Duyvendak, J.W. & Uytterlinde, M. (2008). *Helpt de middenklasse? Op zoek naar het middenklasse-effect in gemengde wijken*. Utrecht/Amsterdam: NICIS Institute
- Vriens, J. (2004). *WOZ- woningtaxatie 1999-2003 Analyse van de verschillen in waardestijging van de woningvoorraad in de gemeente Eindhoven*. Eindhoven: BiO
- VROM-raad. (2005) *Woningcorporaties aan zet. Voorbij of vooruit?* Den Haag
- VROM-raad. (2006) *Stad en stijging, Sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing*. Den Haag

Nieuwsberichten/ krantenkoppen

- Aedes Magazine. (2010) *Stimuleren van sociale cohesie is onzin*. Aedesnet: <http://www.aedesnet.nl/communities/groups/stellingaedes-magazine/forum/p/1212/1768.aspx>. *Geraadpleegd op 10-05-2010*
- Calon, M. (2010). *Aedes wil met inkomenstoets scheefwoners tot verhuizen dwingen*. PropertyNL: <http://www.propertynl.com/index-newsletter/aedes-wil-met-inkomenstoets-scheefwoners-tot-verhuizen-dwingen/>. *Geraadpleegd op 06-05-2010*
- Calon, M. (2010). *Middeninkomens donderen straks in gat tussen huur- en koopmarkt*. Aedesnet: <http://www.aedesnet.nl/nieuws,2010/05/-Middeninkomens-donderen-straks-in-gat-tussen-huur.html>. *Geraadpleegd op 5-05-2010*
- Cobouw. (2010) *Corporaties moeten strenger toewijzen*. Cobouw: <http://www.cobouw.nl/nieuws/2010/05/21/Corporaties-moeten-strenger-toewijzen.html> *Geraadpleegd op 20-05-2010*
- De Volkskrant. (2010) *Startersleningen voor huisaankoop zijn op*. De Volkskrant: http://www.volkskrant.nl/economie/article1382779.ece/Startersleningen_voor_huisaan_koop_zijn_op. *Geraadpleegd op 26-05-2010*
- Eindhovens Dagblad. (2009) *Bewoners bepalen economische waarde buurt*. RTL Z: [http://www.rtl.nl/\(/financien/rtlz/nieuws\)/components/financien/rtlz/2009/weken_2009/34/0821_0830_bewoners_bepalen_economische_waarde_van_de_buurt.xml](http://www.rtl.nl/(/financien/rtlz/nieuws)/components/financien/rtlz/2009/weken_2009/34/0821_0830_bewoners_bepalen_economische_waarde_van_de_buurt.xml). *Geraadpleegd op 05-06-2010*
- Vastgoedmarkt. (2010) *Geen uitstel inkomensgrens sociale huurwoningen*. Vastgoedmarkt: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2010/06/21/Geen-uitstel-inkomensgrens-sociale-huurwoning-.html>. *Geraadpleegd op 21-06-2010*

Websites

- Aedes: <http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/unknown/dossier-woningmarkt/Koopconstructies.xml>
Geraadpleegd op 11-06-2010
- CBS Statline: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/dome/?LA=NL>.
Geraadpleegd op 7-06-2010
- Gemeente Eindhoven: <http://eindhoven.buurtmonitor.nl>
Geraadpleegd op 20-06-2010
- Gemeente Eindhoven: <http://www.we.eindhoven.nl/wijkvernieuwing-eindhoven/Welke-wijken-hebben-WE/Bennekel.htm>.
Geraadpleegd op 21-06-2010 en 23-06-2010
- Gemeente Eindhoven: <http://www.we.eindhoven.nl/wijkvernieuwing-eindhoven/Welke-wijken-hebben-WE/Genderdal/Genderdal-in-beeld/Over-de-wijk-97.htm>.
Geraadpleegd op 21-06-2010 en 22-06-2010
- Kei Kenniscentrum stedelijke vernieuwing: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1933.
Geraadpleegd op 10-06-2010
- Stichting Trudo: <http://www.trudo.nl/default.aspx?pid=251&itemid=20001&mid=10345>.
Geraadpleegd op 05-06-2010
- Van Dale: <http://www.vandale.nl/vandale/zoekService.do?selectedDictionary=nn&selectedDictionaryName=Nederlands&searchQuery=leefbaar>
Geraadpleegd op 18-08-2010
- Verenging Nederlandse Gemeenten (VNG): <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=1759&it=3>
Geraadpleegd op 05-08-2010

BIJLAGEN

Inhoudsopgave

BIJLAGE 1	Leefbaarheidsonderzoek 2010	III
BIJLAGE 2	Enquêteresultaten	XIV
BIJLAGE 3	Statistische toetsresultaten	XVII
	Bijlage 3A Niet- parametrische Chi-kwadraattoets	XVII
	Bijlage 3B Niet- parametrische Mann- Whitneytoets	XVIII
	Bijlage 3C Correlatietoets	XIX
	Bijlage 3D Regressietoets	XX
BIJLAGE 4	Buurtthermometer 2010 Sociaaleconomische status	XXI
BIJLAGE 5	Prijzontwikkeling tussenwoningen en appartementen, Eindhoven	XXIII
BIJLAGE 6	Aantal verkochte appartementen in vergelijking tot verkoopwaarde	XXIV
BIJLAGE 7	Aantal verkochte tussenwoningen in vergelijking tot verkoopwaarde	XXVI

BIJLAGE 1

Leefbaarheidsonderzoek 2010

LEEFBAARHEIDSONDERZOEK TRUDO

**Een onderzoek naar
de leefbaarheid in uw buurt**

Het invullen van de enquête kost ongeveer 10 à 15 minuten van uw tijd.

Met het invullen van deze enquête maakt u kans op één van de drie geldprijzen van
€500,--, €250,-- en €100,--.

U kunt de enquête ook invullen via www.trudo.nl/onderzoek

Degenen die de enquête via internet invullen maken bovendien kans op één van de
tien extra cadeaubonnen ter waarde van € 10,--.

Uw gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld.

Toelichting bij de vragenlijst

De vragenlijst is bedoeld voor de hoofdbewoner(s). Woont u met twee of meer personen in huis, dan kan de vragenlijst door één van de volwassenen worden ingevuld. Uiteraard kunt u de vragen ook samen invullen.

De enquête is opgebouwd uit zes onderdelen. Deze zes onderdelen zijn:

1. Voorzieningen in uw buurt
2. Schoon en heel
3. Buurtgenoten
4. Veiligheid in uw buurt
5. Leefbaarheid algemeen
6. Huishoudenskenmerken

Per onderdeel worden enkele vragen gesteld.

Hieronder volgen 2 voorbeeldvragen. U hoeft deze vragen niet in te vullen. De antwoorden op deze vragen horen niet bij het onderzoek.

Voorbeeld 1 Woont u in een huurwoning?

- Ja → ga naar vraag X
 Nee → ga naar vraag Y

In dit geval vult u één van de twee bolletjes in.

U ziet achter de antwoorden een pijl staan. Indien u het antwoord 'Ja' heeft ingevuld dan gaat u naar vraag X en bij het antwoord 'Nee' dan gaat u naar vraag Y.

In de meeste gevallen staan er geen doorverwijzingen. U gaat dan gewoon naar de volgende vraag.

Voorbeeld 2 Welke rapportcijfer van 1 tot 10 geeft u voor uw buurt?
(rapportcijfer van 1 tot 10)

In dit geval wordt u gevraagd om met een cijfer van 1 tot 10 aan te geven wat u vindt van uw buurt.

Hierbij staan de cijfers 1 tot en met 10 voor:

- 1 = *zeer slecht*
- 2 = *slecht*
- 3 = *zeer onvoldoende*
- 4 = *onvoldoende*
- 5 = *bijna voldoende*
- 6 = *voldoende*
- 7 = *ruim voldoende*
- 8 = *goed*
- 9 = *zeer goed*
- 10 = *uitmuntend*

Het invullen van de enquête kost ongeveer 10 à 15 minuten van uw tijd.

U kunt de enquête ook invullen via www.trudo.nl/onderzoek.

U kunt nu op de volgende pagina beginnen met het invullen van de enquête.

Voorzieningen in uw buurt

1. **Kunt u aangeven of de onderstaande voorzieningen in uw buurt aanwezig zijn, en indien deze niet aanwezig zijn of u er wel of geen behoefte aan heeft?**

	Wel aanwezig	Niet aanwezig, maar wel behoefte aan	Niet aanwezig en geen behoefte aan
Speelvoorzieningen voor kinderen	○	○	○
Basisschool	○	○	○
Kinderopvang	○	○	○
Voorzieningen voor jongeren, zoals een voetbal- of basketbalveldje	○	○	○
Groenvoorzieningen	○	○	○
Parkeervoorzieningen	○	○	○
Gezondheidscentrum of huisarts	○	○	○
Gebedshuis, Kerk, Moskee	○	○	○
Sportvoorzieningen	○	○	○
Buurt- / Wijk- / Spilcentrum	○	○	○
Winkel(s) voor dagelijkse boodschappen	○	○	○
Openbaar vervoer	○	○	○
Glasbakken	○	○	○
Verlichting in brandgangen/achterpaden	○	○	○

2. **Kunt u aangeven welke bovenstaande voorzieningen in de buurt voor u het belangrijkste zijn?**

1.
2.
3.

3. **Welk rapportcijfer geeft u voor de voorzieningen in uw buurt?**
(rapportcijfer van 1 tot 10)

4. **Zijn er nog er nog andere voorzieningen die u in uw buurt mist?**

.....

.....

.....

Schoon en heel

5. Kunt u aangeven in hoeverre u in uw buurt last heeft van de onderstaande problemen?

	Geen last	Weinig last	Regelmatig last	Veel last	Zeer veel last
Kapotte straatverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kapotte bestrating rijweg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervuilde of slecht onderhouden stoep	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervuilde of slecht onderhouden achterpad / brandgang	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervuilde of slecht onderhouden groenvoorzieningen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervuilde of kapotte speelvoorzieningen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hondenpoep	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zwerfvuil	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grof vuil op straat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Containers in de voortuin of op straat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(fout) Geparkeerde auto's	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(fout) Geparkeerde fietsen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Graffiti / bekladden van muren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervuilde portieken van de flat(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Slecht onderhouden woningen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervallen tuilmuren en/of schuttingen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vervuilde / verwaarloosde voortuinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schotelantennes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vandalisme	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stank of lawaai van huisdieren van anderen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stank of lawaai van verkeer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stank of lawaai van horeca	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6. Welke van bovenstaande problemen moeten wat u betreft het eerst worden aangepakt?

1.
 2.
 3.
- Geen problemen aanwezig die aangepakt moeten worden

7. Welk rapportcijfer geeft u voor de uitstraling van uw buurt? (rapportcijfer van 1 tot 10)

8. Zijn er andere problemen die ervoor zorgen dat uw buurt er niet netjes uit ziet?

.....

Buurtgenoten

9. Kunt u aangeven hoe tevreden u bent over de onderstaande kenmerken van uw buurt?

	Zeervrededen	Tevreden	Neutraal	On-tevreden	Zeervrededen
Leeftijdsopbouw	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gedrag van jongeren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gedrag van buurtbewoners	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Betrokkenheid van bewoners bij hun buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Omgang tussen huurders en kopers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Omgang tussen autochtonen en allochtonen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Omgang tussen bewoners met verschillende manieren van leven	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gezelligheid in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. In hoeverre bent u het eens of oneens met onderstaande stellingen?

	Volkomen mee eens	Mee eens	Neutraal	Oneens	Volkomen oneens
Ik vind het prettig als buurtbewoners op elkaar letten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ik en mijn buurtgenoten gaan prettig met elkaar om	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ik voel me thuis in mijn buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ik heb veel contact met andere buurtbewoners	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Er wonen mensen in mijn buurt bij wie ik terecht kan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ik spreek buurtbewoners aan wanneer zij storend gedrag vertonen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

11. Welk rapportcijfer geeft u voor de omgang met uw buurtgenoten? (rapportcijfer van 1 tot 10)

Veiligheid in uw buurt

12. Kunt u aangeven in hoeverre u in uw buurt last heeft van de onderstaande problemen?

	Geen last	Weinig last	Regelmatig last	Veel last	Zeer veel last
Overtreden van verkeersregels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hangjongeren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Inbraken in de woningen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Diefstal van/in auto's	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fietsendiefstal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vernielingen van privé eigendommen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dronken mensen en/of junks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Drugsgebruik, -teelt of -handel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mensen die op straat worden lastig gevallen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Intimiderend gedrag	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Geweld tegen personen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

13. Welke van bovenstaande problemen moeten wat u betreft het eerst worden aangepakt?

1.
 2.
 3.
- Geen problemen aanwezig die aangepakt moeten worden

14. Op welke plekken in uw buurt voelt u zich wel eens onveilig? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- In mijn eigen woning
- In de portiek / gang / trappenhuis of lift van mijn appartementencomplex
- In de brandgang/ het achterpad
- In mijn straat
- Ergens anders in mijn buurt
- Ik voel me nergens onveilig

15. Zijn er specifieke plekken in uw buurt die volgens u onveilig zijn? Zo ja welke en waarom?

- Er zijn geen onveilige plekken in mijn buurt
- Onveilige plekken in mijn buurt zijn:

.....

.....

16. Welk rapportcijfer geeft u voor de veiligheid in uw buurt? (rapportcijfer van 1 tot 10)

Leefbaarheid algemeen

17. **Welk totaal rapportcijfer geeft u voor de leefbaarheid in uw buurt?**
(rapportcijfer van 1 tot 10)
- _____
18. **Vindt u dat Trudo veel, voldoende, of te weinig aandacht heeft voor de leefbaarheid in uw buurt?**
- Veel
 - Voldoende
 - Weinig
 - Weet niet / geen mening
19. **Is de leefbaarheid in uw buurt volgens u de afgelopen drie jaar verbeterd of verslechterd?**
- Veel verbeterd
 - Verbeterd
 - Gelijk gebleven
 - Verslechterd
 - Veel verslechterd
20. **Heeft u het idee dat door de verkoop van Slimmer Kopen®-woningen de leefbaarheid in uw buurt de afgelopen jaren is verbeterd of verslechterd?**
- Veel verbeterd
 - Verbeterd
 - Gelijk gebleven
 - Verslechterd
 - Veel verslechterd
 - Niet van toepassing / weet niet / geen mening
21. **Hoe denkt u dat uw buurt in Eindhoven bekend staat?**
- Zeer goed
 - Goed
 - Niet goed, niet slecht
 - Slecht
 - Zeer slecht
22. **Zou u anderen aanraden om in uw buurt te komen wonen?**
- Zeker wel
 - Wel
 - Misschien wel, misschien niet
 - Niet
 - Zeker niet

23. Kunt u aangeven hoe actief u wilt zijn met betrekking tot de volgende activiteiten in uw buurt?

	Niet geïnteresseerd	Wil op de hoogte blijven	Wil deelnemen	Wil mee organiseren
Festiviteiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schoonmaakacties	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Activiteiten voor kinderen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Activiteiten voor volwassenen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hand- en spandiensten in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere activiteiten, namelijk.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

24. Over welke zaken in uw buurt zou u graag mee willen praten?
(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Voorzieningen in de buurt
 Veiligheid in de buurt
 Openbare ruimte in de buurt
 Toekomst van de buurt
 Iets anders namelijk
 Ik wil nergens over meepraten

25. In hoeverre bent u het eens of oneens met onderstaande stellingen?

	Volkomen mee eens	Mee eens	Neutraal	Oneens	Volkomen oneens
Ik vind dat buurtbewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in de buurt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ik vind dat de officiële instanties (bijv. gemeente, woningcorporaties) verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in de buurt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Huishoudenskenmerken

26. Hoe lang woont u in deze buurt?

_____ jaren

27. Bent u van plan te verhuizen?

- Nee → ga naar vraag 31
- Ik wil wel, maar ik kan niet → ga naar vraag 31
- Ja, zo snel mogelijk → ga naar vraag 28
- Ja, binnen 1 jaar → ga naar vraag 28
- Ja, binnen 3 jaar → ga naar vraag 28
- Ja, binnen 5 jaar → ga naar vraag 28

28. Wilt u naar een woning in uw eigen buurt verhuizen?

- Ja
- Alleen als de woning geschikt is
- Nee

29. Waarom wilt u verhuizen?

(Let op: meerdere antwoorden mogelijk)

- a. Wil zelfstandig wonen
- b. Vanwege werk / studie
- c. Vanwege samenwonen / trouwen
- d. Vanwege scheiding / apart wonen
- e. Vanwege gezinsuitbreiding
- f. Omdat de kinderen het huis uit gaan
- g. Vanwege gezondheidsredenen / leeftijd
- h. Vanwege de onderhoudsstaat van de woning
- i. Wil groter wonen
- j. Wil kleiner wonen
- k. Wil liever kopen
- l. Wil liever huren
- m. Wil goedkoper wonen
- n. Wil een woning met tuin
- o. Vanwege overlast
- p. Vanwege negatieve kenmerken van de buurt
- q. Omdat mijn woning word gesloopt
- r. Een andere reden, namelijk

30. Welke door u genoemde redenen is het belangrijkste?

(Letter van de vorige vraag invullen)

.....

31. In wat voor type woning woont u?

- Huurwoning van Trudo
- Slimmer Kopen® woning

32. Wat is uw huishoudensamenstelling?

- Alleenstaand
- Tweepersoonshuishouden
- Eenoudergezin
- Gezin met kinderen
- Met anderen in een studentenhuis
- Anders, namelijk

33. Hoeveel personen wonen er in uw woning?

_____ personen

34. Leeftijden

			n.v.t.
Wat is uw leeftijd?			
Wat is de leeftijd van uw eventuele partner?			<input type="radio"/>
Wat is de leeftijd van uw jongste thuiswonende kind?			<input type="radio"/>
Wat is de leeftijd van uw oudste thuiswonende kind?			<input type="radio"/>

35. Welke situatie is op u van toepassing?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

	Uzelf		Uw eventuele partner
Fulltime werkend	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Parttime werkend	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Vrijwilligerswerk	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Studerend	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Huishoudelijk werk	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Arbeidsongeschikt	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Met pensioen of VUT	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Werkzoekend	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>

36. Wat is het bruto-maandinkomen van uw huishouden?

(het inkomen van u en uw eventuele partner optellen)

- Minder dan € 1251,-
- € 1251 – 1500,-
- € 1501 – 1750,-
- € 1751 – 2000,-
- € 2001 – 2250,-
- € 2251 – 2500,-
- € 2501 – 2750,-
- € 2751 – 3000,-
- € 3001 – 3250,-
- € 3251 – 3500,-
- € 3501 – 3750,-
- € 3751 – 4000,-
- Meer dan € 4000,-

- 37. Onder de deelnemers van ons onderzoek verloten we drie geldprijzen, van respectievelijk €500,-, €250,- en €100,-.**

Wilt u hiervoor in aanmerking komen vul dan hieronder uw postcode en huisnummer in.

Postcode:..... Huisnummer:

- 38. Eventuele opmerkingen**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

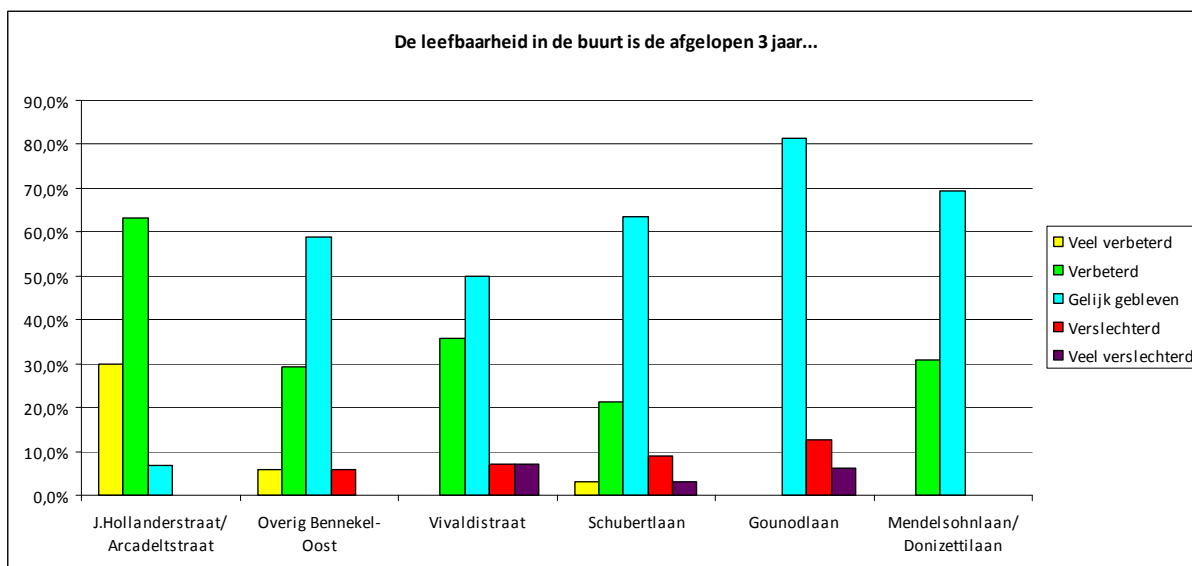
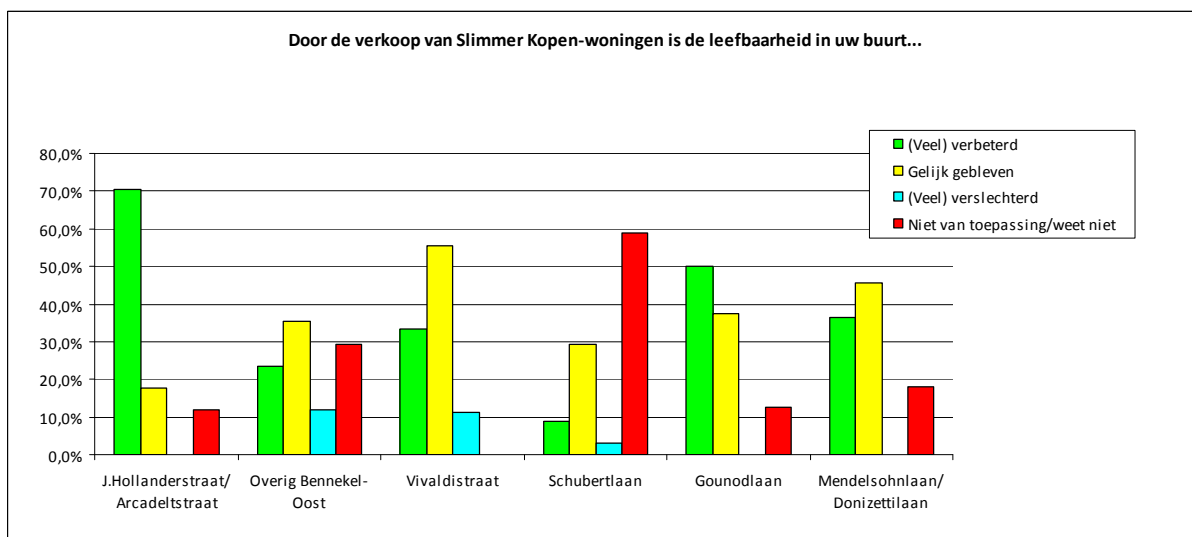
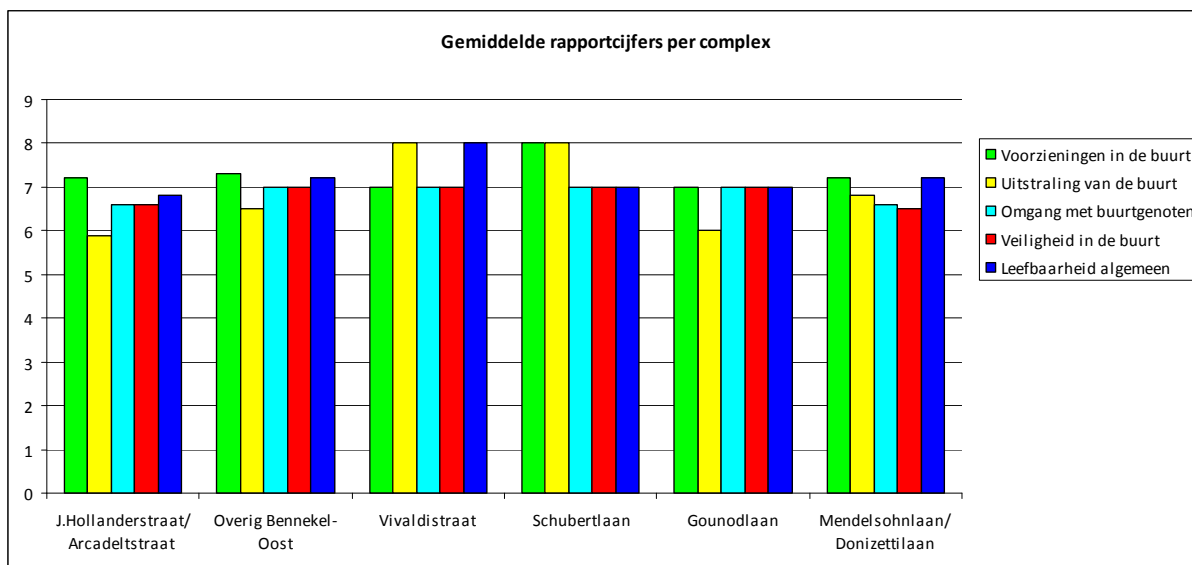
.....

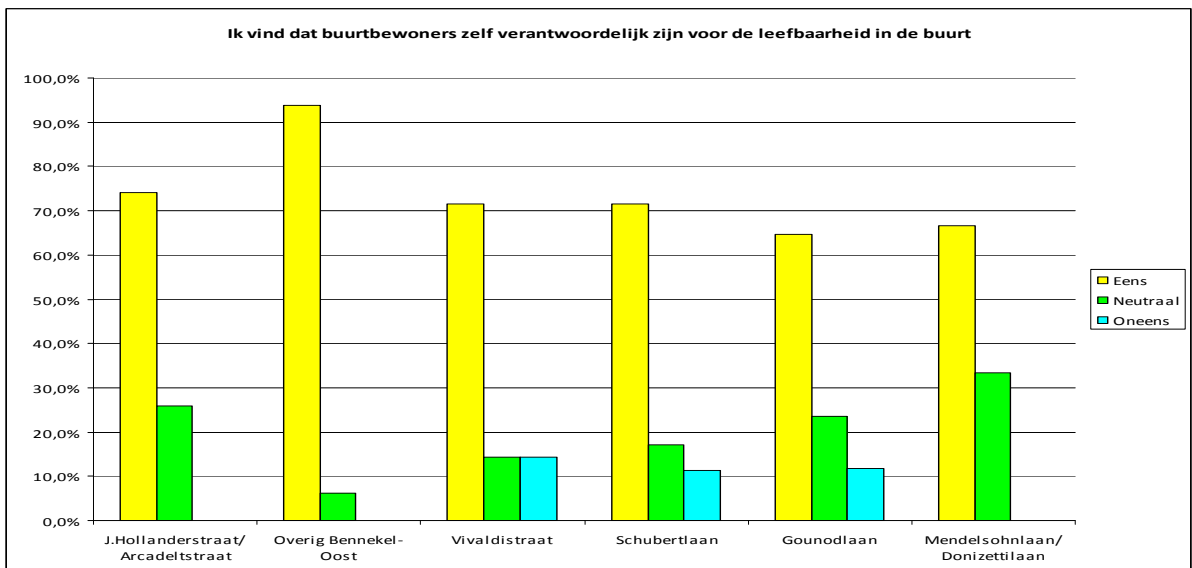
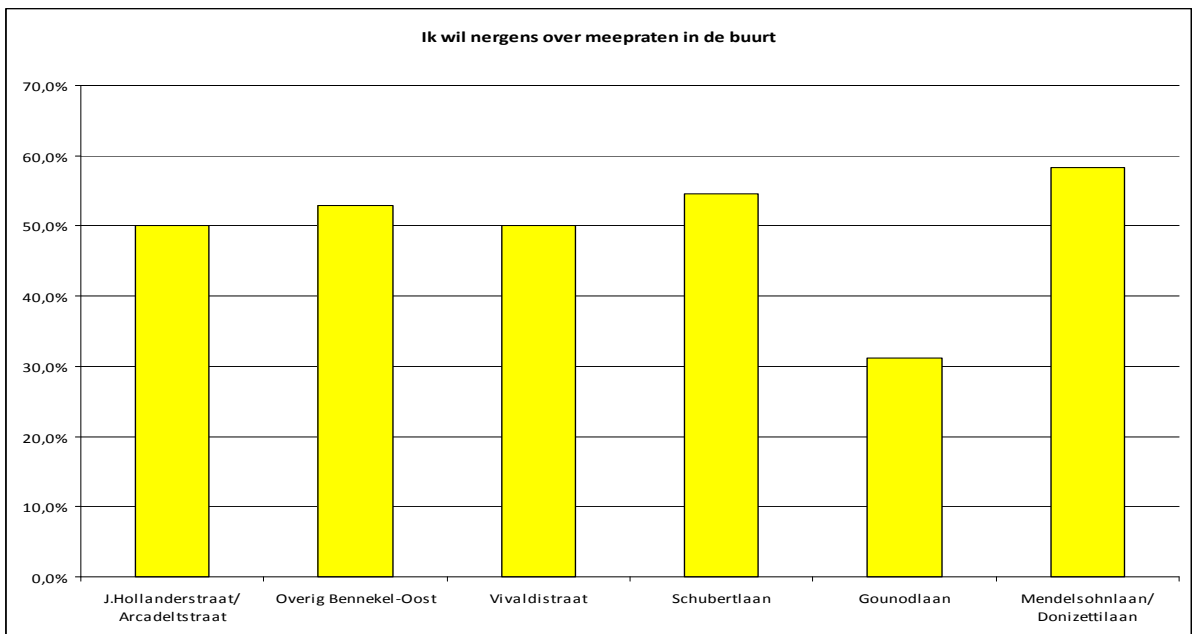
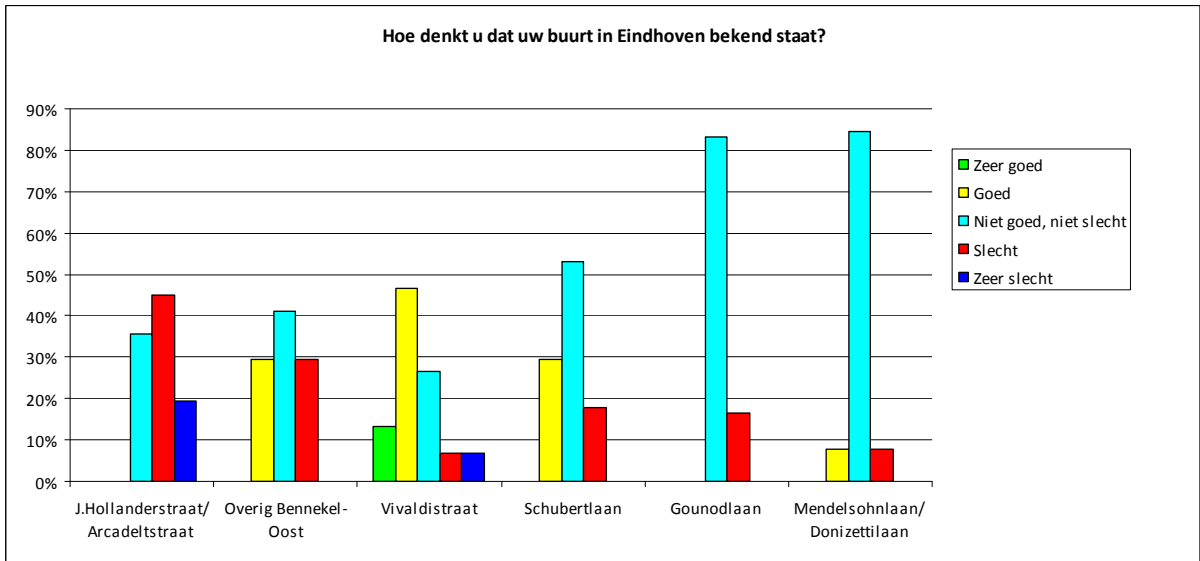
.....

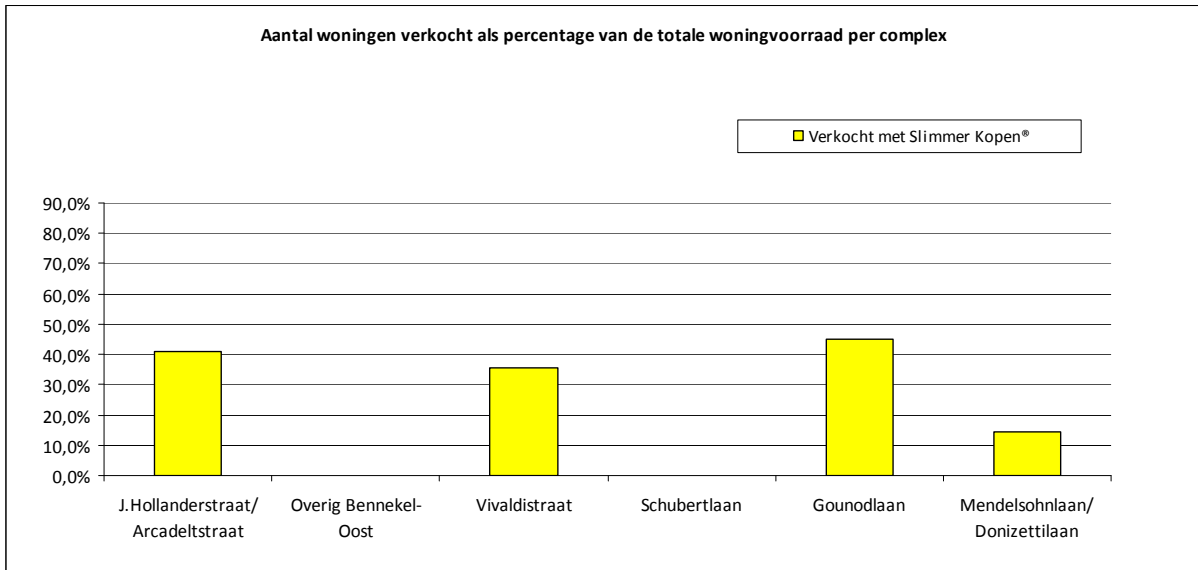
Trudo wil u hartelijk danken voor uw medewerking.

BIJLAGE 2

Enquêteresultaten







BIJLAGE 3

Statistische toetsresultaten

Bijlage 3A.

Niet parametrische Chi- kwadraat toets voor één steekproef, Genderdal.

Met behulp van de Chi-kwadraat toets wordt onderzocht of het aandeel Slimme kopers en het aandeel huurders in de steekproef overeenkomt met de verdeling kopers/huurders in de wijk.

Frequentietabel Genderdal

	Aantal respondenten	Verwacht aantal respondenten	Vershil
Slimme kopers	15	16,8	-1,8
Huurders	65	63,2	1,8
Total	80		

Toets resultaten

Chi-kwadraat	,244 ^a
Df	1
Asymp. Sig.	,621

a. 0 cells (,0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 16,8.

Resultaat

De overschrijdingskans is 0,621. Dit betekent dat de Nul-hypothese niet verworpen wordt en de frequentieverdeling in de steekproef gelijk is aan de verdeling in de wijk. De steekproef is dus representatief.

Niet parametrische Chi- kwadraat toets voor één steekproef, Bennekel -Oost.

Met behulp van de Chi-kwadraat toets wordt onderzocht of het aandeel kopers en het aandeel huurders in de steekproef overeenkomt met de verdeling kopers/huurders in de wijk.

Frequentietabel Bennekel- Oost

	Aantal respondenten	Verwacht aantal respondenten	Vershil
Slimme Kopers	14	13,0	1,0
Huurders	34	35,0	-1,0
Total	48		

Toets resultaten

Chi-kwadraat	,114 ^a
df	1
Asymp. Sig.	,735

a. 0 cells (,0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 13,0.

Resultaat

De overschrijdingskans is 0,735. Dit betekent dat de Nul-hypothese niet verworpen wordt en de frequentieverdeling in de steekproef gelijk is aan de verdeling in de wijk. De steekproef is dus representatief.

Bijlage 3B**Niet parametrische Mann-Whitney toets, Genderdal**

Met behulp van de Mann-Whitney Toets wordt onderzocht of er een verschil is tussen Slimme Kopers of huurders in de van het rapportcijfer dat zij geven.

Type	aantal	Gemiddelde rangscore	Som van de rangscores
Slimme Kopers	15	39,67	595,00
Huurders	61	38,21	2331,00
Total	76		

Toets resultaten

	Rapportcijfer Leefbaarheid
Mann-Whitney uitslag	440,000
Wilcoxon W	2331,000
Z	-,242
Asymp. Sig. (2-tailed)	,809

Resultaat

De overschrijdingskans is 0,809. Dit betekent dat de Nul-hypothese niet verworpen wordt en er geen verschil is tussen het gemiddelde rapportcijfer dat Slimme Kopers geven of huurders. Het gemiddelde rapportcijfer wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Gemiddelde Rapportcijfer Leefbaarheid

Type	Gemiddeld cijfer	Aantal	Standaard deviatie
Slimme Kopers	7,27	15	,704
Huurders	7,10	61	1,234
Total	7,13	76	1,147

Niet parametrische Mann-Whitney toets, Bennekel- Oost

Met behulp van de Mann-Whitney Toets wordt onderzocht of er een verschil is tussen Slimme Kopers of huurders in de van het rapportcijfer dat zij geven

Type woning	Aantal	Gemiddelde rangscore	Som van de rangscores
Slimme kopers	14	20,96	293,50
Huurders	33	25,29	834,50
Total	47		

Toets resultaten

	Rapportcijfer Leefbaarheid
Mann-Whitney uitslag	188,500
Wilcoxon W	293,500
Z	-1,039
Asymp. Sig. (2-tailed)	,299

Resultaat

De overschrijdingskans is 0,229. Dit betekent dat de Nul-hypothese niet verworpen wordt en er geen verschil is tussen het gemiddelde rapportcijfer dat Slimme Kopers geven of huurders. Het gemiddelde rapportcijfer wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Gemiddelde rapportcijfers leefbaarheid

Type	Gemiddelde cijfer	Aantal	Standaard deviatie
Slimme kopers	6,57	14	1,505
Huurders	7,12	33	1,111
Total	6,96	47	1,250

Bijlage 3C**Correlatietoets woonduur en rapportcijfer leefbaarheid, Genderdal**

		Rapportcijfer Leefbaarheid	Hoe lang woont u in deze buurt?
Rapportcijfer Leefbaarheid	Pearson Correlatie	1	,017
	Sig. (2-tailed)		,886
	Sum of Squares and Cross-products	98,684	22,027
	Covariantie	1,316	,298
	N	76	75
Hoe lang woont u in deze buurt?	Pearson Correlatie	,017	1
	Sig. (2-tailed)	,886	
	Sum of Squares and Cross-products	22,027	17835,333
	Covariantie	,298	231,628
	N	75	78

Resultaat

De Pearson correlatiecoëfficiënt is niet significant. Er is geen correlatie tussen de woonduur en het rapportcijfer leefbaarheid algemeen.

Correlatietoets woonduur en rapportcijfer leefbaarheid, Bennekel- Oost

		Rapportcijfer Leefbaarheid	Hoe lang woont u in deze buurt?
Rapportcijfer Leefbaarheid	Pearson Correlatie	1	,171
	Sig. (2-tailed)		,255
	Sum of Squares and Cross-products	71,915	188,065
	Covariantie	1,563	4,179
	N	47	46
Hoe lang woont u in deze buurt?	Pearson Correlatie	,171	1
	Sig. (2-tailed)	,255	
	Sum of Squares and Cross-products	188,065	16990,978
	Covariantie	4,179	377,577
	N	46	46

Resultaat

De Pearson correlatiecoëfficiënt is niet significant. Er is geen correlatie tussen de woonduur en het rapportcijfer leefbaarheid algemeen.

Bijlage 3D**Regressietoets, Genderdal**

Model	Ongestandaardiseerde coëfficiënt		Gestandaardiseerde coëfficiënt
	B	Standaard fout	Beta
constant	1,692	0,685	
Rapportcijfer voorzieningen	-,041	,110	-.039
Rapportcijfer schoon en heel	,281	,100	,274
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	,466	,086	,563
Rapportcijfer omgang met buurtgenoten	,114	,070	,142

Afhankelijke variabele: Rapportcijfer leefbaarheid algemeen

Toetsresultaat

Model	t	Sig. Huurders en kopers	Sig. Huurders
constant	2,470	,016	
Rapportcijfer voorzieningen	-,369	,713	,795
Rapportcijfer schoon en heel	2,815	,006	,021
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	5,424	,000	,000
Rapportcijfer omgang met buurtgenoten	1,634	,107	,168

Afhankelijke variabele: Rapportcijfer leefbaarheid algemeen

Resultaat

Uit de toetsresultaten blijkt dat het rapportcijfer schoon en heel en rapportcijfer veiligheid in de buurt significant regressie vertonen met het rapportcijfer leefbaarheid algemeen. Er is hierbij geen verschil tussen huurders en kopers en alleen huurders.

De sterkte van de regressie wordt weergegeven door de Beta. Hieruit blijkt dat het rapportcijfer veiligheid in de buurt de grootste invloed heeft en daarna het rapportcijfer schoon en heel.

Regressietoets, Bennekel- Oost

Model	Ongestandaardiseerde coëfficiënt		Gestandaardiseerde coëfficiënt
	B	Standaard fout	Beta
constant	-,121	,727	
Rapportcijfer voorzieningen	,333	,109	,288
Rapportcijfer schoon en heel	,024	,073	,030
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	,450	,085	,467
Rapportcijfer omgang met buurtgenoten	,221	,081	,307

Afhankelijke variabele: Rapportcijfer leefbaarheid algemeen

Toetsresultaat

Model	t	Sig. Kopers en huurders	Sig. Huurders
constant	-,167	,868	
Rapportcijfer voorzieningen	3,046	,004	,022
Rapportcijfer schoon en heel	,326	,0746	,547
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	5,265	,000	,020
Rapportcijfer omgang met buurtgenoten	2,718	,010	,296

Afhankelijke variabele: Rapportcijfer leefbaarheid algemeen

Resultaat

Uit de toetsresultaten blijkt dat het rapportcijfer voorzieningen en rapportcijfer veiligheid in de buurt significant regressie vertonen met het rapportcijfer leefbaarheid algemeen. Er is hierbij geen verschil tussen huurders en kopers en alleen huurders. De sterkte van de regressie wordt weergegeven door de Beta. Hieruit blijkt dat het rapportcijfer veiligheid in de buurt de grootste invloed heeft en daarna het rapportcijfer voorzieningen.

BIJLAGE 4

Buurtthermometer 2010 Socioeconomische status

1 Buurten met laagste scores

		SES10	SIGN10	ontw SES	ontw SIGN	afkomstig van clustergroep
234	Tivoli	1	1	0	-1	2 Buurten in gevarezone
421	Groenewoud	1	1	0	0	=
424	Mensfort	1	1	0	-1	=
513	Jagershoef	1	1	0	-1	2 Buurten in gevarezone
516	Vlokhoven	1	1	0	-2	3 Buurten tegen gevarezone aan
543	Vaartbroek	1	1	0	-2	3 Buurten tegen gevarezone aan
624	Drents Dorp	1	1	0	0	=
721	Genderdal	1	1	0	0	=
724	Bennekel-Oost	1	1	0	0	=

SOCIAAL ECONOMISCHE STATUS

16		inkomen per inw.				% pers. met laag ink.				% NWW pot.ber.bev.					% WWB pot.ber.bev.					
		2008	2007	2006	2005	2008	2007	2006	2005	2009	2008	2007	2006	2005	2009	2008	2007	2006	2005	2004
611	Eliasterrein, Vonderkwartier	21,4	13,6	13,1	12,7	33	32	34	33	2,3%	2,7%	3,6%	6,4%	4,7%	2,1%	1,9%	2,0%	2,2%	2,8%	2,7%
612	Philipsdorp	18,0	11,9	11,9	11,9	49	50	50	48	4,7%	4,3%	7,2%	11,1%	10,8%	4,4%	4,4%	4,7%	4,9%	6,0%	6,2%
613	Engelsbergen	19,9	13,8	12,5	14,4	36	36	44	41	1,8%	2,6%	3,3%	5,0%	3,6%	0,9%	0,5%	0,7%	0,7%	0,4%	1,1%
614	Schouwbroek	18,4	12,4	11,7	11,9	44	45	42	45	4,5%	4,4%	5,7%	7,8%	7,6%	3,7%	3,2%	3,6%	4,5%	5,0%	4,8%
615	Schoot	18,5	12,2	11,6	12,2	43	44	45	40	4,5%	4,5%	5,1%	7,4%	7,0%	2,7%	2,4%	2,9%	2,3%	3,3%	3,1%
622	Het Ven	18,0	12,1	11,7	11,7	42	42	40	41	4,7%	4,4%	6,2%	7,6%	7,9%	5,5%	4,1%	4,4%	5,0%	6,0%	4,6%
623	Lievendaal	17,7	12,1	11,7	11,4	44	48	49	47	5,2%	4,8%	8,4%	11,8%	12,6%	4,3%	3,8%	3,9%	4,3%	5,2%	5,1%
624	Drents Dorp	14,8	10,4	9,8	9,7	55	50	50	46	6,9%	7,6%	9,0%	13,8%	13,2%	6,5%	6,7%	6,9%	6,0%	7,6%	8,1%
633	Grasrijk	23,8	13,8	12,9	12,5	22	29	31	35	1,4%	1,4%	2,0%	0,2%	2,2%	0,7%	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%
634	Bos- en Zandrijk	22,0	13,3	12,8	12,6	27	30	33	36	2,3%	2,8%	4,5%	3,4%	5,5%	0,8%	0,9%	0,8%	0,5%	0,6%	0,5%
711	Schrijversbuurt	23,0	14,7	14,2	13,5	39	41	41	42	4,0%	4,4%	5,8%	6,9%	6,8%	4,5%	4,4%	4,4%	3,8%	4,0%	4,2%
712	Oude Spoorbaan	20,5	13,2	12,0	12,1	33	34	37	36	3,8%	4,8%	5,9%	9,6%	8,2%	3,9%	3,8%	3,5%	3,8%	3,9%	3,8%
713	Hagenkamp	21,0	15,7	15,2	15,4	48	41	40	36	6,4%	7,2%	10,6%	12,4%	11,1%	7,2%	5,9%	5,6%	6,5%	8,3%	7,1%
721	Genderdal	16,0	12,0	11,7	11,6	53	47	46	47	7,5%	7,8%	11,4%	15,6%	14,9%	8,9%	7,9%	8,0%	9,3%	10,5%	10,2%
722	Blaarthem	19,6	13,5	12,8	12,4	42	41	42	41	6,4%	6,8%	8,8%	11,8%	11,6%	6,6%	6,1%	5,7%	6,0%	6,6%	6,8%
723	Rapelenburg	17,6	13,4	12,5	12,5	39	41	45	39	4,4%	3,1%	3,3%	3,6%	3,1%	2,2%	3,4%	2,1%	1,5%	1,9%	1,0%
724	Bennekel-Oost	15,8	10,8	10,1	9,7	50	52	52	54	6,8%	6,6%	9,4%	14,4%	13,8%	6,5%	5,1%	5,7%	6,6%	8,3%	9,2%
725	Bennekel-West, Gagelbosch	14,9	11,0	10,4	10,6	52	46	47	46	6,8%	6,2%	9,0%	11,5%	11,3%	6,3%	5,3%	6,0%	6,3%	7,8%	8,8%
731	Genderbeemd	21,7	14,0	13,0	13,1	35	34	33	33	3,0%	3,2%	4,8%	7,0%	6,7%	2,4%	2,0%	2,0%	2,4%	2,7%	2,3%
732	Hanevoet	20,2	13,3	12,4	12,4	37	36	36	35	3,7%	3,5%	4,9%	7,5%	6,9%	2,5%	1,8%	1,8%	2,2%	2,2%	2,4%
733	Ooievaarsnest	28,1	18,8	16,5	16,1	27	32	31	34	1,7%	1,6%	2,7%	3,7%	3,5%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%

SOCIAAL ECONOMISCHE STATUS

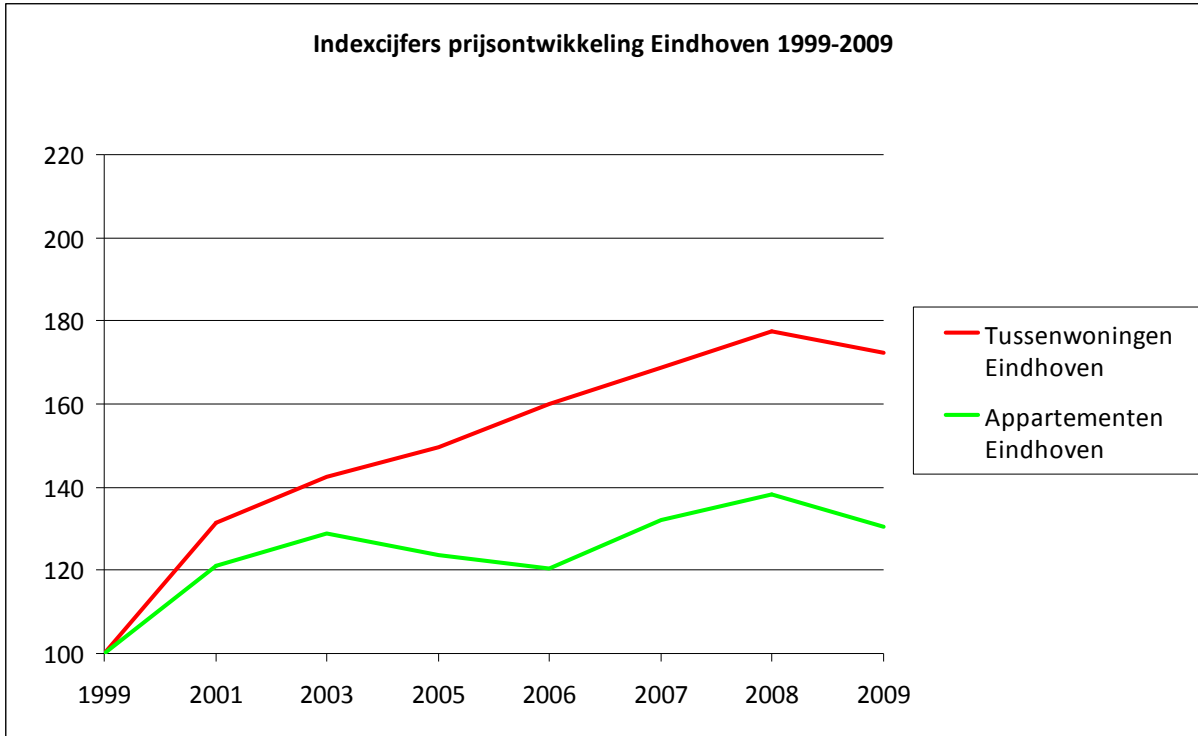
17		niet westerse allochtonen						WOZ (x 1000 euro)						Sociale huur		
		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2009	2008	2007
611	Eliasterrein, Vonderkwartier	6,8%	6,9%	6,6%	6,4%	5,8%	5,5%	248	230	202	192	194	121	13	16	16
612	Philipsdorp	11,6%	11,8%	11,3%	12,2%	12,5%	12,3%	219	199	177	166	171	104	46	54	58
613	Engelsbergen	8,7%	11,5%	10,8%	8,9%	3,5%	2,8%	358	341	232	318	321	200	8	9	9
614	Schouwbroek	12,0%	12,4%	12,2%	12,6%	13,2%	14,1%	209	194	176	165	167	104	39	43	44
615	Schoot	11,4%	11,2%	11,0%	11,4%	10,5%	9,8%	230	217	197	192	195	122	21	26	39
622	Het Ven	14,4%	13,2%	12,7%	12,3%	11,1%	10,7%	207	193	171	163	164	105	44	46	47
623	Lievendaal	15,0%	14,4%	14,7%	15,1%	16,0%	14,9%	181	172	160	147	152	97	56	56	57
624	Drents Dorp	19,3%	18,9%	18,9%	18,2%	21,4%	20,4%	172	164	153	152	152	98	81	84	85
633	Grasrijk	12,4%	12,1%	12,1%	11,6%	10,8%	9,8%	309	300	252	250	268	136	12	8	10
634	Bos- en Zandrijk	13,7%	14,2%	13,8%	13,7%	13,3%	13,3%	300	279	244	238	240	150	5	8	13
711	Schrijversbuurt	8,0%	7,9%	7,3%	7,6%	7,7%	7,9%	325	292	267	248	253	164	16	17	18
712	Oude Spoorbaan	14,6%	14,5%	14,5%	13,2%	11,8%	11,4%	211	195	174	167	168	102	27	27	28
713	Hagenkamp	16,8%	16,4%	15,8%	16,4%	14,6%	14,4%	171	164	141	142	142	89	70	71	57
721	Genderdal	27,1%	26,4%	26,2%	26,4%	25,8%	25,7%	166	157	151	147	148	89	76	80	82
722	Blaarthem	21,9%	21,1%	18,8%	20,5%	18,7%	19,2%	191	183	161	161	161	97	56	58	58
723	Rapelenburg	7,3%	7,6%	6,0%	6,5%	4,5%	4,7%	250	251	228	210	214	139	1	1	1
724	Bennekel-Oost	28,3%	28,1%	27,6%	29,4%	32,2%	31,9%	180	174	158	144	144	87	47	48	50
725	Bennekel-West, Gagelbosch	25,7%	25,9%	24,8%	24,4%	21,4%	20,6%	192	179	166	164	164	96	56	56	59
731	Genderbeemd	7,7%	7,1%	6,7%	7,1%	6,7%	6,6%	249	230	213	205	206	145	18	21	21
732	Hanevoet	12,4%	11,6%	11,2%	11,1%	10,1%	10,1%	213	201	189	179	179	126	30	34	42
733	Ooievaarsnest	7,9%	7,5%	6,9%	7,2%	5,9%	5,8%	464	442	407	392	398	268	0	0	0

SOCIAAL ECONOMISCHE STATUS

18		% één-oudergez.						% lage opl.	
		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2009	2005
611	Eliasterrein, Vonderkwartier	4,5%	4,7%	4,7%	4,2%	4,3%	4,0%	22%	17%
612	Philipsdorp	7,2%	8,0%	7,7%	7,5%	8,9%	9,0%	31%	29%
613	Engelsbergen	2,8%	3,0%	3,0%	2,9%	4,1%	3,4%	22%	36%
614	Schouwbroek	6,4%	6,1%	5,9%	6,9%	8,2%	7,8%	33%	36%
615	Schoot	4,8%	5,3%	4,7%	5,2%	6,4%	5,7%	31%	38%
622	Het Ven	7,2%	6,6%	7,1%	7,1%	6,5%	6,2%	42%	49%
623	Lievendaal	8,0%	6,9%	7,5%	6,4%	6,4%	7,2%	49%	55%
624	Drents Dorp	11,7%	12,2%	11,8%	10,2%	12,9%	13,5%	44%	56%
633	Grasrijk	3,0%	2,6%	3,0%	2,8%	1,8%	1,5%	14%	34%
634	Bos- en Zandrijk	3,2%	2,9%	2,8%	3,0%	2,6%	2,0%	24%	27%
711	Schrijversbuurt	3,8%	4,1%	4,5%	3,9%	4,7%	4,3%	18%	22%
712	Oude Spoorbaan	4,6%	4,6%	3,9%	4,2%	4,0%	5,1%	18%	33%
713	Hagenkamp	3,0%	2,9%	2,9%	2,7%	2,8%	3,2%	45%	33%
721	Genderdal	5,9%	6,1%	6,5%	8,0%	7,5%	7,4%	39%	46%
722	Blaarthem	6,3%	5,5%	5,8%	5,4%	5,6%	5,4%	33%	47%
723	Rapelenburg	5,9%	6,3%	4,7%	4,2%	3,9%	4,2%	18%	47%
724	Bennekel-Oost	6,2%	6,0%	6,3%	7,3%	8,0%	8,2%	47%	52%
725	Bennekel-West, Gagelbosch	8,5%	8,4%	8,9%	8,4%	6,5%	6,2%	47%	66%
731	Genderbeemd	5,7%	5,7%	5,4%	5,2%	4,9%	5,0%	26%	37%
732	Hanevoet	7,1%	6,3%	6,3%	6,0%	5,7%	6,2%	29%	29%
733	Ooievaarsnest	3,7%	3,3%	2,5%	2,2%	2,5%	2,8%	29%	29%

BIJLAGE 5

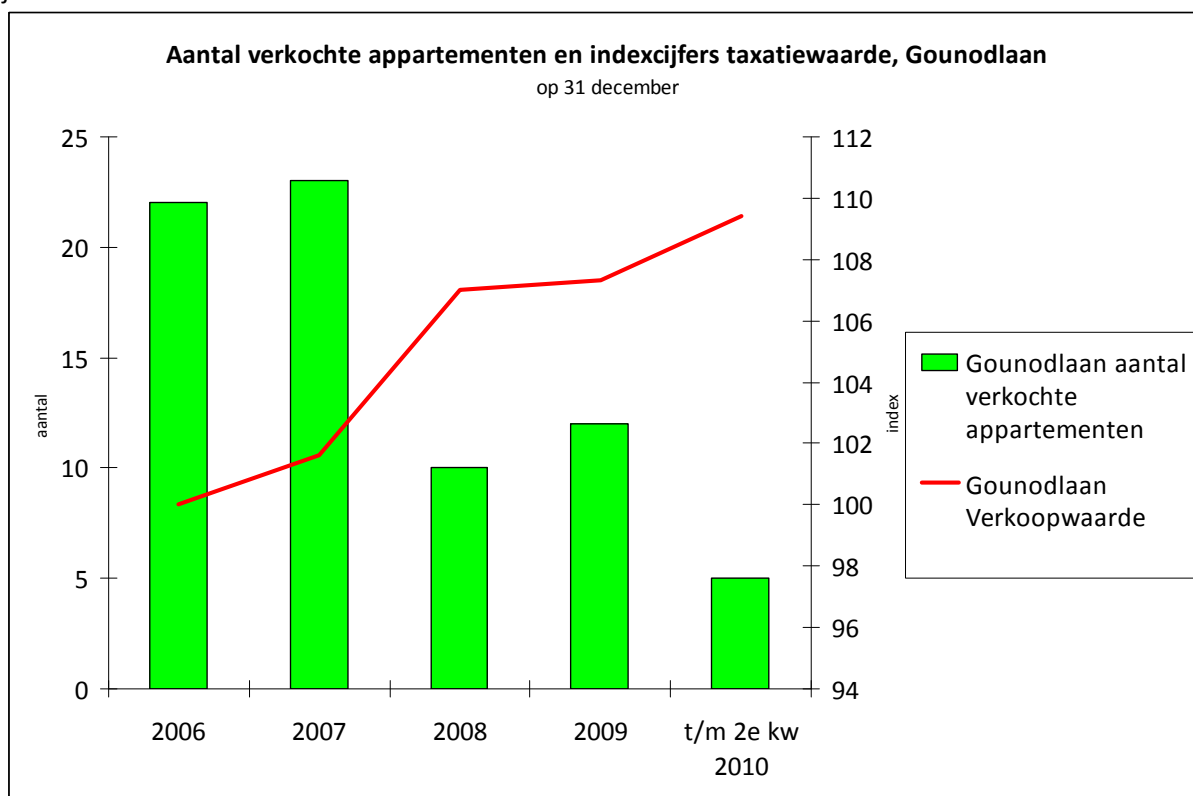
Prijsontwikkeling tussenwoningen en appartementen, Eindhoven 1999-2009

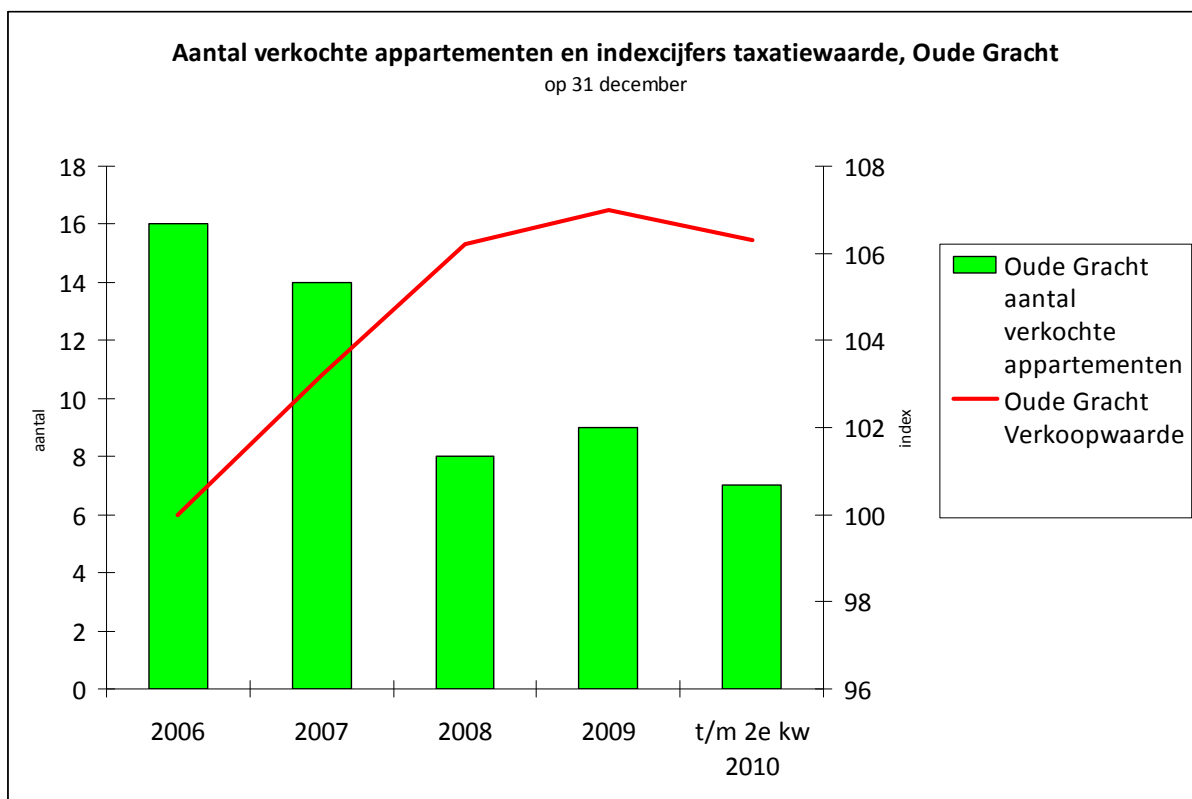
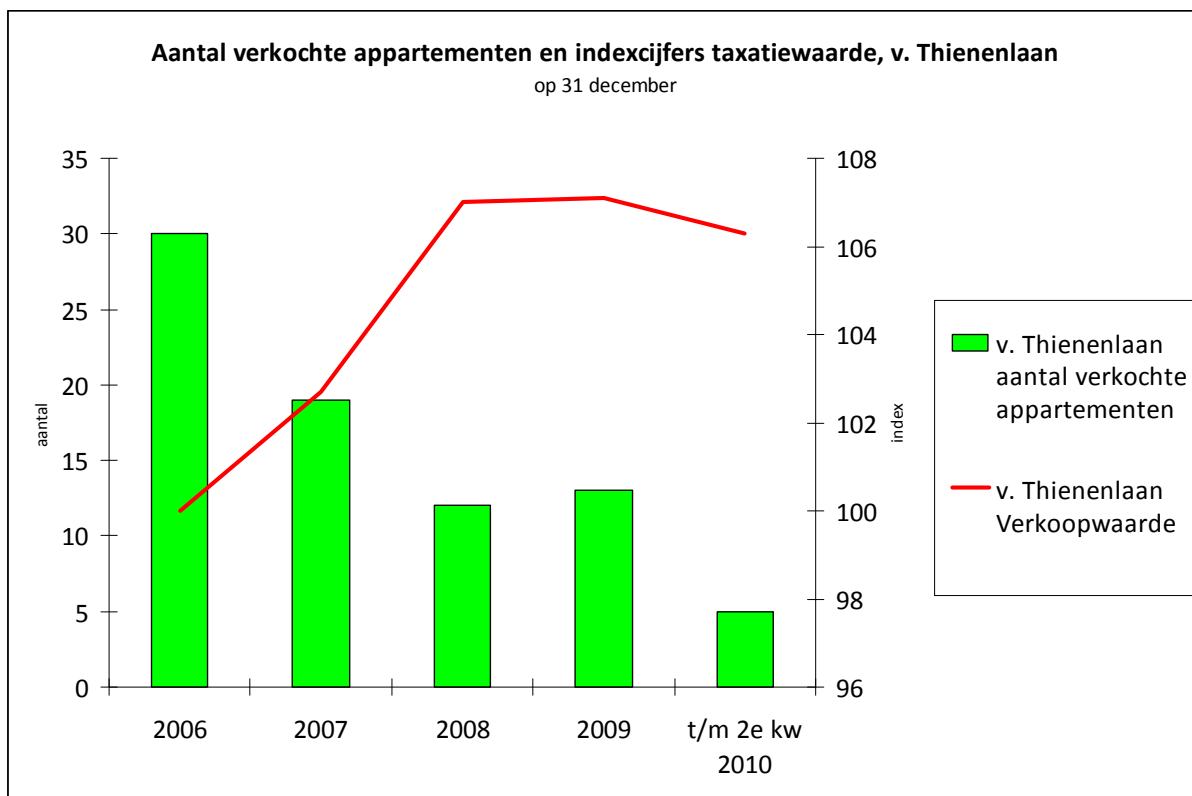


BIJLAGE 6

Aantal verkochte appartementen in vergelijking tot indexcijfers verkoopwaarde

Uit de onderstaande grafieken blijkt dat er geen verband bestaat tussen het aantal verkochte appartementen en de ontwikkeling van de taxatiewaarde/verkoopwaarde van de appartementen. Wanneer er in een jaar veel woningen verkocht zijn heeft dit geen directe invloed op de taxatiewaarde van de woning. Hetzelfde geldt voor jaren waarin minder woningen verkocht zijn. Het aantal verkochte woningen is berekend op 1 januari van het jaar. De verkopen hebben dus plaats gevonden in het jaar voor 1 januari. Het percentage op 1 januari 2007 heeft dus betrekking op het jaar 2006.





BIJLAGE 7

Aantal verkochte tussenwoningen in vergelijking tot indexcijfers verkoopwaarde

Uit de onderstaande grafieken blijkt dat er geen verband bestaat tussen het aantal verkochte tussenwoningen en de ontwikkeling van de taxatiewaarde/verkoopwaarde van de tussenwoningen. Wanneer er in een jaar veel woningen verkocht zijn heeft dit geen directe invloed op de taxatiewaarde van de woning. Hetzelfde geldt voor jaren waarin minder woningen verkocht zijn. Het aantal verkochte woningen is berekend op 1 januari van het jaar. De verkopen hebben dus plaats gevonden in het jaar voor 1 januari. Het percentage op 1 januari 2007 heeft dus betrekking op het jaar 2006.

