

ENERGIELASTENONDERZOEK

**Energielasten, relatie met de huurprijs, input voor beleid
huurders Woningstichting Ons Doel**

**Een onderzoek over 2006
door Huurders Organisatie Ons Doel
juli 2008**

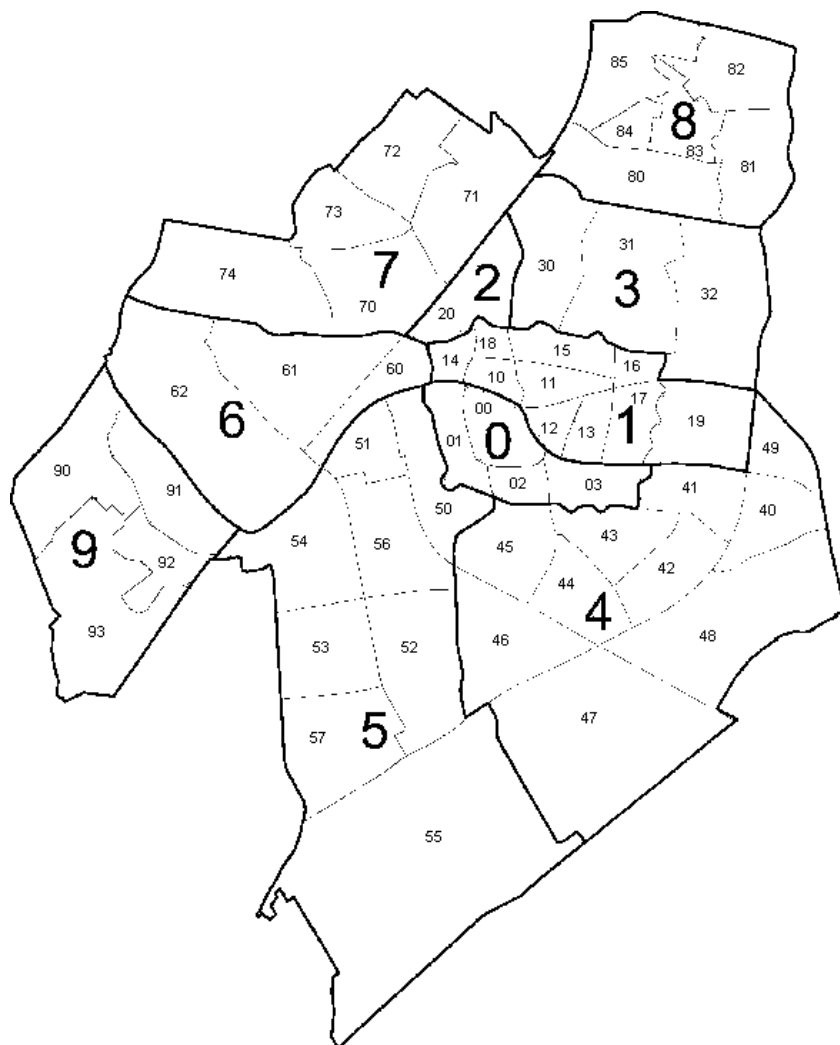
Inhoud

blz. onderwerp

3	1.	Inleiding
	1.1	Overzicht districten, wijken en buurten
	1.2	Aanleiding, doel en verantwoording
5	2.	Respons en totaaloordeel
	2.1	Respons huurders Ons Doel, per district
7	3.	Complexprofielen
	3.1	Pancras – Oost
	3.2	Havenwijk – Zuid
	3.3	Stationskwartier
	3.4	Noorderkwartier
	3.5	De Kooi
	3.6	Meerburg en Cronestein
	3.7	Rijndijkbuurt
	3.8	Professorenwijk – Oost
	3.9	Professorenwijk – West
	3.10	Tuinstadwijk
	3.11	Fortuinwijk – Noord
	3.12	Boshuizen
	3.13	Haagwijk – Zuid
	3.14	Slaaghwijk – Rodes
34	4.	Conclusies
	4.1	Drie vragen
	4.2	Complexen met een hoge energierekening
	4.3	Complexen met een flinke energierekening ten opzichte van de huurprijs
	4.4	Complexen met hoge energielasten ten opzichte van het inkomen van zittende huurders
	4.5	Aanbevelingen van HOOD aan Ons Doel
	4.6	Energie op de agenda van huurders
38		Bijlage: Overzicht resultaten enquête “Energielasten” 2006

1. Inleiding

1.1 Overzicht districten, wijken en buurten



0 Binnenstad-Zuid Geen woningbezit Ons Doel	4 Roodenburgerdistrict 40 Meerburg 41 Rijndijkbuurt 42 Professoenwijk-oost 44 Professoenwijk-west 45 Tuinstadwijk 46 Cronestein	7 Boerhaavedistrict Geen woningbezit Ons Doel
1 Binnenstad-Noord 13 Pancras-oost 17 Havenwijk-zuid	5 Bos- en Gasthuisdistrict 53 Fortuinwijk-noord 54 Boshuizen 56 Haagweg-zuid	8 Merenwijkdistrict 80 Slaaghwijk
2 Stationsdistrict 20 Stationskwartier	6 Morsdistrict Geen woningbezit Ons Doel	9 Stevenshofdistrict Geen woningbezit Ons Doel
3 Leiden Noord 31 Noorderkwartier 32 De Kooi		Stadsdeel Midden: district 0, 1, en 2 Stadsdeel Noord: district 3, 8 en buurt 71, 72 en 73 Stadsdeel Zuid: district 4 en 5 Stadsdeel West: district 6, 9 en buurt 70 en 74

1.2 Aanleiding, doel en verantwoording

Huurdersorganisatie Ons Doel (HOOD) heeft voor de derde keer een enquête gehouden onder alle huurders van woningcorporatie Ons Doel. Deze werd gehouden in 2006/7, de eerdere in 2001/2 en 2003/4. Behalve over zaken als leefbaarheid en verhuisbereidheid en dergelijke, werden deze derde keer ook vragen gesteld met betrekking tot de energielasten.

Aanleiding tot het toevoegen van dit onderdeel aan de enquête was het besef dat de energielasten een belangrijke aanslag op de portemonnee van de huurders kunnen vormen. Landelijke cijfers bevestigen dat. De energielasten zijn in het algemeen dominant ten opzichte van andere lasten zoals rioolheffingen en dergelijke, en er wordt ook geen subsidie of compensatie voor gegeven aan mensen met een laag inkomen. Dit rapport definieert eenvoudigheidshalve de woonlasten als: huur plus energie. Ook het overheidsbeleid ten aanzien van energiebesparing draagt bij aan deze motivatie.

Het bestuur van HOOD wil daarom in haar overleg met Ons Doel over het beheren van de woningvoorraad (Strategisch Voorraadbeleid) zicht hebben op de hoogte van de energielasten. Mogelijk draagt dit bij aan het formuleren van een eigen energiebeleid van Ons Doel.

Een ander doel is om op basis van de enquêteresultaten de bewoners te informeren, om hen meer bewust te maken en hen in gelegenheid te stellen de energielasten zelf bij hun verhuurder aan de orde te stellen.

De volgende enquêtevragen werden gesteld.

- Zijn er voldoende isolerende voorzieningen in de woning aangebracht?
Aan de antwoorden op deze vraag wordt in dit rapport voorbijgegaan.
- Wat zijn uw maandelijkse energielasten?
- Ontvangt u huurtoeslag?
- Hoe groot is uw huishouden?

De respons was redelijk, in vergelijking tot soortgelijke enquêtes. Kleine verschillen in de resultaten kunnen echter best toevallig zijn. In hoofdstuk 2 gaan we nader in op de respons van de verschillende districten, uitgesplitst in wijken en buurten. Voor enkele complexen was de respons absoluut of relatief zo gering dat ze niet zijn geanalyseerd.

De enquêteformulieren zijn anoniem teruggestuurd, met uitsluitend de vermelding van de postcode, zodat de afzender niet tot de voordeur was te herleiden, maar slechts tot het complex. Op basis van de postcode was het mogelijk om op district-, buurt- en complexniveau de resultaten te bundelen.

In hoofdstuk 3 worden alle complexen doorlopen aan de hand van de enquêteresultaten, alsmede informatie die door Ons Doel is verstrekt uit diverse voorraadgegevens.

In Hoofdstuk 4 - Conclusies worden verschillende criteria gebruikt om aandachtspunten en prioriteiten te bepalen. In de eerste plaats wordt de hoogte van de energielasten in de verschillende complexen met elkaar vergeleken, in absolute zin. Een Euro is immers een Euro. En die hoogte geeft ook een indicatie voor de kans op een rendabele ingreep met energiebesparende voorzieningen. Ook wordt de verhouding met de huurlasten bekeken en een relatie gelegd met het percentage huurders dat huurtoeslag ontvangt. Het bouwjaar van complexen is aan de zijlijn genoemd, ter indicatie van de bouw- en woningtypologie.

2. Respons en totaaloordeel

2.1 Respons huurders Ons Doel, per district

De laatst gehouden enquête onder alle huurders van Ons Doel heeft een iets lagere respons opgeleverd dan in voorgaande perioden (van 23 % naar 20%).

Net als in de twee voorgaande enquêtes scoorde Kooidistrict weer het laagst (9 %) en het Stationsdistrict het hoogst met 30 %. Kanttekening is wel dat het in het Stationsdistrict slechts om een beperkt bezit gaat en in absolute aantallen deze score het laagst is (13 respondenten).

De grootste afname in respons is Binnenstad-Noord en het Bos- & Gasthuisdistrict zowel qua percentage als absoluut.

Met uitzondering van het Kooidistrict varieert de respons in de districten tussen 18 % en 30 %, terwijl die in 2003/2004 varieerde tussen 21 % en 26 % en in 2001/2002 varieerde tussen 14 % en 39 %. Ook in die perioden was het Kooidistrict een uitzondering met 10 %.

Code	District	Respons Huurders Ons Doel # 2001/2002	Respons Huurders Ons Doel* 2003/2004	Code	2005/2006 District	Percentag respons huurders Ons Doel	Aantal Respons
1	Binnenstad-Noord	14 %	23 %	1	Binnenstad-Noord	18 %	83
2	Stationsdistrict	39 %	26 %	2	Stationsdistrict	30 %	13
3	Kooidistrict	10 %	10 %	3	Kooidistrict	9 %	21
4	Roodenburgerdistrict	28 %	21 %	4	Roodenburgerdistrict	22 %	207
5	Bos- & Gasthuisdistrict	16 %	24 %	5	Bos- & Gasthuisdistrict	18 %	75
8	Merenwijkdistrict	25 %	22 %	8	Merenwijkdistrict	22 %	64
Totaal aantal respondenten		24 %	23 %	Totaal aantal respondenten		20 %	463

* = inclusief 11 niet in wijken onder te brengen respondenten

= exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven in district Binnenstad-Noord

2.1.1 Respons enquête 2005/2006 op buurtniveau:

Aantal respondenten per buurt.

CBS Code	Wijk	Percentage respons Ons Doel # 2001/2002	Percentage respons Ons Doel* 2003/2004	CBS Code	2005/2006 Wijk	Percentage respons Ons Doel	Aantal respons
13	Pancras-oost	26 %	23 %	13	Pancras-oost	17 %	36
17	Havenwijk-zuid	18 %	22 %	17	Havenwijk-zuid	20 %	47
20	Stationskwartier	40 %	26 %	20	Stationskwartier	30 %	13
31	Noorderkwartier	0 %	10 %	31	Noorderkwartier	41 %	7
32	De Kooi	11 %	8 %	32	De Kooi	6 %	14
40(+46)	Meerburg en Cronestein	21 %	3 %	40(+46)	Meerburg en Cronestein	15 %	21
41	Rijndijkbuurt	29 %	22 %	41	Rijndijkbuurt	26 %	23
42	Professorenwijk-oost	20 %	28 %	42	Professorenwijk-oost	39 %	21
44	Professorenwijk-west	30 %	26 %	44	Professorenwijk-west	25 %	83
45	Tuinstadwijk	30 %	25 %	45	Tuinstadwijk	23 %	59
53	Fortuinwijk-Noord	25 %	29 %	53	Fortuinwijk-Noord	13 %	6
54	Boshuizen	12 %	32 %	54	Boshuizen	18 %	22
56	Haagwegkwartier	17 %	19 %	56	Haagwegkwartier	19 %	47
80	Slaaghwijk, brt De Rodes	25 %	22 %	80	Slaaghwijk, brt De Rodes	19 %	64
Totaal respondenten		24 %	23 %	Totaal respondenten		20 %	463

* = inclusief 11 niet in wijken onder te brengen respondenten

= exclusief verworven bezit Nieuw Groenhoven

De respons van de huurders uitgesplitst naar de buurten vertonen een groter onderling verschil. Zij varieert van 6% in De Kooi tot 41 % in het Noorderkwartier, wel gaat het hier om kleine aantallen respons. Laten we Kooidistrict buiten beschouwing, dan scoort Fortuinwijk-Noord met 13 % het laagst en Professorenuwijk-Oost met 39 % het hoogst.

Het is duidelijk dat bij de waardering van de huurders in wijken en buurten met een lage respons, met name in de buurten De Kooi en Fortuinwijk-Noord, wel de nodige voorzichtigheid betracht moet worden bij de conclusies.

De volgende complexen zijn in deze rapportage buiten beschouwing gelaten, omdat de respons er te gering was, in absolute of relatieve zin.

- In Pancras – Oost: v.d. Lubbehof, Blommendaalspoort en Oude Rijn.
- In Stationskwartier: Oranjerie.
- In Meerburg en Cronestein: Aarstraat en Meerburgerkade.
- In Tuinstadwijk: Bloemistenlaan.

3. Complexprofielen

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de complexen zelf, waarbij diverse onderdelen van het complex en zijn bewoners vergeleken worden met die van de gehele voorraad woningen (en bewoners) van Ons Doel.

De volgende facetten komen per complex aan de orde:

1. Woningtype en aantal
2. Bouwperiode
3. Doelgroep Strategisch Voorraad Beleid
4. (Subsidiabele) Huurprijs
5. Energielasten
6. Woonlasten
7. Aandeel Huurtoeslag
8. Gezinsamenstelling
9. Energie-Woonlastenquote
10. Energie-Huurlastenquote

Deze facetten leveren het zogenaamde complexprofiel op.

3.1 Binnenstad- Noord, Pancras- Oost.

3.1.1 Van Wijk Zaalberg complex 110

Kenmerken complex 110:

Bouwjaar tussen 1980 en 1990.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Groenesteeg	EGW's/Maisonettes zonder lift
Uiterstegracht	EGW's/Maisonettes zonder lift
Vestestraat	EGW's/Maisonettes zonder lift

In totaal gaat het om 86 VHE's met de volgende respons van 12 % (10 respondenten).

Tabel 3.1.1 Complexprofiel Van Wijk Zaalberg

Woonlasten Complex 110		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		497 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		156 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	653 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		24 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	31 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		73 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		40 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonsuishouden		160 euro	1 persoonsuishouden		97 euro
2 persoonsuishouden		112 euro	2 persoonsuishouden		120 euro
3 of meer persoonsuishouden		178 euro	3 of meer persoonsuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1980			
Eengezinswoningen		59 x			
Maisonettes zonder lift		24 x			
Beneden/bovenwoningen		3 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonsuishouden		10 %	1 persoonsuishouden		48 %
2 persoonsuishouden		30 %	2 persoonsuishouden		37 %
3 of meer persoonsuishouden		60 %	3 of meer persoonsuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 110		Voorraad score	
Woonlasten	653 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	156 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	497 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	24 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	31 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.1.2 Ir. Driessenstraat complex 120 & 130

Kenmerken complex 120/130:

Bouwjaar tussen 1980 en 1990.
Doelgroep: starters.

Complex	Woningtype
Ir. Driessenstraat	Benedenwoningen/Portiekwoningen

In totaal gaat het om 14 VHE's met een respons van 50 % (7 respondenten).

Tabel 3.1.2 Complexprofiel Ir. Driessenstraat

Woonlasten Complex 120/130		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		328 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		86 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	414 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		21 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	26 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		77 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		57 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		78 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		120 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1980			
Benedenwoningen		7 x			
Portiekwoningen zonder lift		7 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		86 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		14 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 120/130		Voorraad score	
Woonlasten	414 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	86 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	328 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	21 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	26 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.1.3 Van Haarlem complex 230

Kenmerken complex 230:

Bouwjaar tussen 1980 en 1990.

Doelgroep : algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Middelstegracht	Portiekwoningen/ Maisonettes/Galerijwoningen

In totaal gaat het om 15 VHE's met een respons van 33 % (5 respondenten).

Tabel 3.1.3 Complexprofiel Van Haarlem

Woonlasten Complex 230		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		464 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		106 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	570 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		19 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	23 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		85 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		25 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		93 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		115 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1980			
Etagewoningen zonder lift		15 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		40 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		60 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 230		Voorraad score	
Woonlasten	570 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	106 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	464 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	19 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	23 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.2 Binnenstad- Noord, Havenwijk- Zuid

3.2.1 Nieuw Groenhoven complex 750

Kenmerken complex 750:

Bouwjaar tussen 1980 en 1990.

Doelgroep : algemeen, starters en senioren.

Complex	Woningtype
Herengracht	EGW's/Galerijwoningen
Nwe Waardestraat	EGW's/Galerijwoningen
Pioenhof	EGW's/Galerijwoningen
Korte Langestraat	EGW's/Maisonettes
Oranjegracht	EGW's/Galerijwoningen/Maisonettes
Waardgracht	EGW's/Galerijwoningen/Maisonettes
Wevershof	EGW's/Galerijwoningen/Maisonettes
Looiersplein	EGW's/Maisonettes
Oosterkerkstraat	EGW's/Galerijwoningen

In totaal gaat het om 190 VHE's met een respons van 20 % (37 respondenten).

Tabel 3.2.1 Complexprofiel Nieuw Groenhoven

Woonlasten Complex 750		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		450 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		75 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	525 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		14 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	17 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		91 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		44 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		59 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		110 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		148 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1980			
Eengezinswoningen		10 x			
Etagewoningen zonder lift		4 x			
Etagewoningen met lift		20 x			
Maisonettewoningen		86 x			
Benedenwoningen		70 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		78 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		14 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		8 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 750		Voorraad score	
Woonlasten	525 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	75 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	450 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	14 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	17 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.2.2 Minnenbroersgracht complex 180

Kenmerken complex 180:

Bouwjaar tussen 1980 en 1990

Doelgroep : algemeen en starters

Complex	Woningtype
Binnenoostringel	EGW's/Galerijwoningen
Minnenbroersgracht	EGW's/Galerijwoningen
Havenkade	EGW's/Galerijwoningen/Maisonettes
Zuidsingel	Galerijwoningen

In totaal gaat het om 45 VHE's met een respons van 22 % (10 respondenten).

Tabel 3.2.2 Complexprofiel Minnenbroersgracht

Woonlasten Complex 180		Woonlasten Ons Doel	
	2006/2007		2006/2007
Gemiddelde huurprijs	418 euro	Gemiddelde huurprijs	392 euro
Gemiddelde energielasten	77 euro	Gemiddelde energielasten	110 euro
Gemiddelde woonlasten	495 euro	Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten	16 %	% energie op woonlasten	22 %
% energie op huurprijs	19 %	% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs	80 %	Maximum redelijke huurprijs	73 %
Huurtoeslag	20 %	Huurtoeslag	39 %
Energielasten:		Energielasten:	
1 persoonshuishouden	76 euro	1 persoonshuishouden	97 euro
2 persoonshuishouden	70 euro	2 persoonshuishouden	120 euro
3 of meer persoonshuishouden	85 euro	3 of meer persoonshuishouden	143 euro
Bouwjaar	> 1980		
Eengezinswoningen	12 x		
Etagewoningen zonder lift	23 x		
Etagewoningen met lift			
Maisonettewoningen	2 x		
Benedenwoningen	8 x		
Samenstelling:		Samenstelling:	
1 persoonshuishouden	70 %	1 persoonshuishouden	48 %
2 persoonshuishouden	10 %	2 persoonshuishouden	37 %
3 of meer persoonshuishouden	20 %	3 of meer persoonshuishouden	15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 180		Voorraad score	
Woonlasten	495 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	77 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	418 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	16 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	19 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.3 Stationsdistrict, Stationskwartier

3.3.1 Schuttersveld complex 210

Kenmerken complex 210:

Bouwjaar tussen 1990 en 2000.

Doelgroep: starters en senioren.

Complex	Woningtype
Schuttersveld	Galerijwoningen met en zonder Lift
Rijnsburgersingel	Galerijwoningen met en zonder Lift

In totaal gaat het om 43 VHE's met een respons van 30 % (13 respondenten).

Tabel 3.3.1 Complexprofiel Schuttersveld

Woonlasten Complex 210		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		453 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		77 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	530 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		15 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	17 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		82 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		31 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		74 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		83 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1990			
Etagewoningen zonder lift		18 x			
Etagewoningen met lift		25 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		62 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		38 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 210		Voorraad score	
Woonlasten	530 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	77 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	453 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	15 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	17 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.4 Leiden Noord, Noorderkwartier

3.4.1 Spoorlaan complex 100

Kenmerken complex 100:

Bouwjaar tussen 1980 en 1990.

Doelgroep: starters en senioren.

Complex	Woningtype
Spoorlaan	Benedenwoningen en Portiekwoningen

In totaal gaat het om 18 VHE's met een respons van 39 % (7 respondenten).

Tabel 3.4.1 Complexprofiel Spoorlaan

Woonlasten Complex 100	2006/2007	Woonlasten Ons Doel	2006/2007
Gemiddelde huurprijs	447 euro	Gemiddelde huurprijs	392 euro
Gemiddelde energielasten	114 euro	Gemiddelde energielasten	110 euro
Gemiddelde woonlasten	561 euro	Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten	20 %	% energie op woonlasten	22 %
% energie op huurprijs	26 %	% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs	82 %	Maximum redelijke huurprijs	73 %
Huurtoeslag	71 %	Huurtoeslag	39 %
Ergielasten:		Ergielasten:	
1 persoonshuishouden	101 euro	1 persoonshuishouden	97 euro
2 persoonshuishouden	140 euro	2 persoonshuishouden	120 euro
3 of meer persoonshuishouden	Nvt	3 of meer persoonshuishouden	143 euro
Bouwjaar	> 1980		
Etagewoningen zonder lift	12 x		
Benedenwoningen	5 x		
Samenstelling:		Samenstelling:	
1 persoonshuishouden	71 %	1 persoonshuishouden	48 %
2 persoonshuishouden	29 %	2 persoonshuishouden	37 %
3 of meer persoonshuishouden	0 %	3 of meer persoonshuishouden	15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 100		Voorraad score	
Woonlasten	561 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	114 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	447 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	20 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	26 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.5 Leiden Noord, De Kooi

3.5.1 Antillenstraat complex 610

Kenmerken complex 610:

Bouwjaar tussen 1960 en 1970.

Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Sabastraat	EGW's
Antillenstraat	Galerijwoningen/Maisonettes
St. Eustatiusstraat	EGW's
St. Maartenstraat	EGW's
Surinamestraat	EGW's/Galerijwoningen
Kooilaan	Galerijwoningen

In totaal gaat het om 224 VHE's met een respons van 6 % (14 respondenten).

Tabel 3.5.1 Complexprofiel Antillenstraat

Woonlasten Complex 610		Woonlasten Ons Doel	
	2006/2007		2006/2007
Gemiddelde huurprijs	335 euro	Gemiddelde huurprijs	392 euro
Gemiddelde energielasten	105 euro	Gemiddelde energielasten	110 euro
Gemiddelde woonlasten	440 euro	Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten	24 %	% energie op woonlasten	22 %
% energie op huurprijs	31 %	% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs	71 %	Maximum redelijke huurprijs	73 %
Huurtoeslag	36 %	Huurtoeslag	39 %
Energielasten:		Energielasten:	
1 persoonshuishouden	135 euro	1 persoonshuishouden	97 euro
2 persoonshuishouden	88 euro	2 persoonshuishouden	120 euro
3 of meer persoonshuishouden	122 euro	3 of meer persoonshuishouden	143 euro
Bouwjaar	> 1960		
Eengezinswoningen	30 x		
Etagewoningen zonder lift	25 x		
Maisonettewoningen	150 x		
Benedenwoningen	18 x		
Samenstelling:		Samenstelling:	
1 persoonshuishouden	29 %	1 persoonshuishouden	48 %
2 persoonshuishouden	58 %	2 persoonshuishouden	37 %
3 of meer persoonshuishouden	13 %	3 of meer persoonshuishouden	15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 610		Voorraad score	
Woonlasten	440 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	105 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	335 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	24 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	31 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.6 Roodenburgerdistrict, Meerburg en Cronestein

3.6.1 Lammenschansweg complex 410

Kenmerken complex 410:

Bouwjaar tussen 1950 en 1960.
Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Lammenschansweg	Portiekwoningen/Maisonettes
Kersenstraat	Portiekwoningen

In totaal gaat het om 110 VHE's met een respons van 17 % (19 respondenten).

Tabel 3.6.1 Complexprofiel Lammenschansweg

Woonlasten Complex 410		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		312 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		94 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	406 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		23 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	30 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		70 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		37 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		82 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		109 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		110 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1950			
Etagewoningen zonder lift		48 x			
Benedenwoningen		57 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		47 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		42 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		11 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 410		Voorraad score	
Woonlasten	406 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	94 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	312 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	23 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	30 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.7 Roodenburgerdistrict, Rijndijkbuurt

3.7.1 Kanaalstraat complex 10

Kenmerken complex 10:

Bouwjaar tussen 1920 en 1930.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Kanaalstraat	EGW's
Hartmanstraat	EGW

In totaal gaat het om 51 VHE's met een respons van 22 % (11 respondenten).

Tabel 3.7.1 Complexprofiel Kanaalstraat

Woonlasten Complex 10		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		396 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		128 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	524 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		25 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	32 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		64 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		27 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		108 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		149 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		128 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1920			
Eengezinswoningen		51 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		36 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		36 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		28 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 10		Voorraad score	
Woonlasten	524 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	128 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	396 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	25 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	32 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.7.2 Dozystraat complex 90 en 160

Kenmerken complex 90 en 160:

Bouwjaar tussen 1930 en 1940.

Doelgroep: algemeen en senioren.

Complex	Woningtype
Dozystraat	EGW's
Kanaalstraat	EGW's

In totaal gaat het om 10 VHE's met een respons van 50 % (5 respondenten).

Tabel 3.7.2 Complexprofiel Dozystraat

Woonlasten Complex 90 en 160		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		338 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		102 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	440 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		23 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	30 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		70 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		40 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		90 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		150 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1930			
Eengezinswoningen		10 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		80 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		20 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 90 en 160		Voorraad score	
Woonlasten	440 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	102 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	338 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	23 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	30 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.7.3 Dozystraat, Kanaalstraat complex 190 en 710

Kenmerken complex 190 en 710

Bouwjaar tussen 1930 en 1940.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Dozystraat	EGW's
Kanaalstraat	EGW's

In totaal gaat het om 27 VHE's met een respons van 26 % (7 respondenten).

Tabel 3.7.3 Complexprofiel Dozystraat, Kanaalstraat

Woonlasten Complex 190 en 710		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		381 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		117 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	498 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		24 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	31 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		66 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		29 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		Nvt	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		114 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		135 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1930			
Eengezinswoningen		27 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		0 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		86 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		14 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 190 en 710		Voorraad score	
Woonlasten	498 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	117 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	381 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	24 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	31 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.8 Roodenburgerdistrict, Professorenwijk Oost

3.8.1 Huizingastraat complex 401

Kenmerken complex 401:

Bouwjaar tussen 1950 en 1960.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
De Goejestraat	EGW's
Huizingastraat	EGW's/Duplexwoningen
S Hurgronjestraat	EGW's

In totaal gaat het om 54 VHE's met een respons van 39 % (21 respondenten).

Tabel 3.8.1 Complexprofiel Huizingastraat

Woonlasten Complex 401		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		483 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		156 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	639 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		24 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	32 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		62 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		43 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		126 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		158 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		168 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1950			
Eengezinswoningen		47 x			
Benedenwoningen (duplex)		4 x			
Bovenwoningen (duplex)		3 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		14 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		52 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		34 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 401		Voorraad score	
Woonlasten	639 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	156 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	483 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	24 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	32 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.9 Roodenburgerdistrict, Professorenwijk West

3.9.1 Kanaalweg complex 50

Kenmerken complex 50:

Bouwjaar tussen 1950 en 1960.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Franchimontlaan	EGW's/Portiekwoningen
M Treublaan	EGW's/Portiekwoningen
Kanaalweg	Portiekwoningen
Lorentzkade	Portiekwoningen

In totaal gaat het om 96 VHE's met een respons van 31 % (30 respondenten).

Tabel 3.9.1 Complexprofiel Kanaalweg

Woonlasten Complex 50		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		413 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		125 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	538 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		23 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	30 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		73 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		41 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		112 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		130 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		145 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1950			
Etagewoningen zonder lift		84 x			
Eengezinswoningen		12 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		52 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		31 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		17 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 50		Voorraad score	
Woonlasten	538 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	125 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	413 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	23 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	30 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.9.2 Professorenpad complex 220

Kenmerken complex 220

Bouwjaar tussen 1990 en 2000.

Doelgroep: senioren.

Complex	Woningtype
Professorenpad	Benedenwoningen/PortiekwoningenLift/GalerijwoningenLift

In totaal gaat het om 68 VHE's met een respons van 32 % (22 respondenten).

Tabel 3.9.2 Complexprofiel Professorenpad

Woonlasten Complex 220		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		485 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		89 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	574 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		16 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	18 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		80 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		32 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		73 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		100 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1990			
Etagewoningen met lift		56 x			
Benedenwoningen		12 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		41 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		59 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 220		Voorraad score	
Woonlasten	574 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	89 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	485 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	16 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	18 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.9.3 Beyerincklaan complex 430

Kenmerken complex 430

Bouwjaar tussen 1950 en 1960.

Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Franchimontlaan	Benedenwoningen en Portiekwoningen
Beyerincklaan	Benedenwoningen en Portiekwoningen
Suringarstraat	Benedenwoningen en Portiekwoningen
Temminckstraat	Benedenwoningen en Portiekwoningen

In totaal gaat het om 168 VHE's met een respons van 20 % (32 respondenten).

Tabel 3.9.3 Complexprofiel Beyerincklaan.

Woonlasten Complex 430		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		300 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		102 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	402 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		25 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	34 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		73 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		38 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		98 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		116 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1950			
Etagewoningen zonder lift		112 x			
Benedenwoningen		56 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		69 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		28 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		3 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 430		Voorraad score	
Woonlasten	402 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	102 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	300 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	25 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	34 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.10 Roodenburgerdistrict, Tuinstadwijk

3.10.1 Pioenstraat complex 510

Kenmerken complex 510:

Bouwjaar tussen 1920 en 1930.

Doelgroep: starters.

Complex	Woningtype
Lindestraat	Beneden- en Bovenwoningen
Pioenstraat	Beneden- en Bovenwoningen
P de la Courtstraat	EGW's

In totaal gaat het om 92 VHE's met een respons van 17 % (16 respondenten).

Tabel 3.10.1 Complexprofiel Pioenstraat

Woonlasten Complex 510		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		281 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		96 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	377 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		26 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	34 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		64 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		60 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonsshuishouden		92 euro	1 persoonsshuishouden		97 euro
2 persoonsshuishouden		117 euro	2 persoonsshuishouden		120 euro
3 of meer persoonsshuishouden		Nvt	3 of meer persoonsshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1920			
Eengezinswoningen		2 x			
Benedenwoningen		45 x			
Etagewoningen zonder lift		45 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonsshuishouden		75 %	1 persoonsshuishouden		48 %
2 persoonsshuishouden		25 %	2 persoonsshuishouden		37 %
3 of meer persoonsshuishouden		0 %	3 of meer persoonsshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 510		Voorraad score	
Woonlasten	377 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	96 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	281 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	26 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	34 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.10.2 Pioenstraat complex 500 en 700

Kenmerken complex 500 en 700:

Bouwjaar tussen 1920 en 1940.

Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Lindestraat	EGW's/Beneden- en Bovenwoningen
Pioenhof	EGW's/Beneden- en Bovenwoningen
Leliestraat	Beneden- en Bovenwoningen
Pioenstraat	EGW's/Beneden- en Bovenwoningen
P de la Courtstraat	EGW's
Resedastraat	EGW's

In totaal gaat het om 153 VHE's met een respons van 23 % (35 respondenten).

Tabel 3.10.2 Complexprofiel Pioenstraat

Woonlasten Complex 500 en 700*		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		302 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		104 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	406 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		26 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	34 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		66 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		39 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		90 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		127 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		150 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1920			
Eengezinswoningen		53 x			
Benedenwoningen		51 x			
Etagewoningen zonder lift		49 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		68 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		29 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		3 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

* = Vanwege een gelijke postcode was complex 500 en 700 niet altijd te splitsen.

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 500 en 700		Voorraad score	
Woonlasten	406 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	104 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	302 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	26 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	34 %	Energie-huurlastenquote	28 %

* = Vanwege een gelijke postcode was complex 500 en 700 niet altijd te splitsen.

3.10.3 Pioenstraat complex 700

Kenmerken complex 700:

Bouwjaar tussen 1930 en 1940.

Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Pioenhof	EGW's
Leliestraat	Beneden- en Bovenwoningen
Pioenstraat	EGW
P de la Courtstraat	EGW's
Resedastraat	EGW's

In totaal gaat het om 47 VHE's met een respons van 15 % (7 respondenten).

Tabel 3.10.3 Complexprofiel Pioenstraat

Woonlasten Complex 700		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		317 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		137 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	454 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		30 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	43 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		63 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		43 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		Nvt	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		128 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		187 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1930			
Eengezinswoningen		43 x			
Benedenwoningen		3 x			
Etagewoningen zonder lift		1 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		0 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		86 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		14 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 700		Voorraad score	
Woonlasten	454 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	137 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	317 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	30 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	43 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.11 Bos- en Gasthuisdistrict, Fortuinwijk Noord

3.11.1 Verdijkstraat complex 70

Kenmerken complex 70:

Bouwjaar tussen 1960 en 1970.
Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Verdijkstraat	Galerijflatwoningen zonder Lift

In totaal gaat het om 48 VHE's met een respons van 13 % (6 respondenten).

Tabel 3.11.1 Complexprofiel Verdijkstraat

Woonlasten Complex 70		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		384 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		114 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	498 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		23 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	30 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		74 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		33 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		89 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		127 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1960			
Etagewoningen zonder lift		48 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		33 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		67 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 70		Voorraad score	
Woonlasten	498 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	114 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	384 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	23 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	30 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.12 Bos- en Gasthuisdistrict, Boshuizen

3.12.1 Valeriusstraat complex 600

Kenmerken complex 600:

Bouwjaar tussen 1960 en 1970.

Doelgroep: algemeen en starters

Complex	Woningtype
Obrechtstraat	EGW's/Portiekwoningen
R Holstraat	EGW's/Portiekwoningen
Sweelincklaan	Portiekwoningen
V Blankenburgstraat	Portiekwoningen
Valeriusstraat	Portiekwoningen

In totaal gaat het om 120 VHE's met een respons van 18 % (22 respondenten).

Tabel 3.12.1 Complexprofiel Valeriusstraat

Woonlasten Complex 600		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		369 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		107 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	476 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		22 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	29 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		72 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		41 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		98 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		118 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		Nvt	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1960			
Etagewoningen zonder lift		102 x			
Eengezinswoningen		18 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		55 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		45 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		0 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 600		Voorraad score	
Woonlasten	476 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	107 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	369 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	22 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	29 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.13 Bos- en Gasthuisdistrict, Haagweg-Zuid

3.13.1 Kneppelhoutstraat complex 270

Kenmerken complex 270:

Bouwjaar tussen 1990 en 2000.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Kneppelhoutstraat	EGW's

In totaal gaat het om 11 VHE's met een respons van 36 % (4 respondenten).

Tabel 4.13.1 Complexprofiel Kneppelhoutstraat

Woonlasten Complex 270		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		491 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		129 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	620 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		21 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	26 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		64 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		25 %	Huurtoeslag		39 %
Ergielasten:			Ergielasten:		
1 persoonshuishouden		Nvt	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		140 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		125 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1990			
Eengezinswoningen		11 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		0 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		25 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		75 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 270		Voorraad score	
Woonlasten	620 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	129 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	491 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	21 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	26 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.13.2 Boshuizerkade complex 420

Kenmerken complex 420:

Bouwjaar tussen 1960 en 1970.

Doelgroep: algemeen en starters.

Complex	Woningtype
Boshof	EGW's/Portiekwoningen zonder Lift
Duinhof	EGW's/Portiekwoningen zonder Lift
Meerhof	EGW's/Portiekwoningen zonder Lift
Boshuizerkade	Portiekwoningen

In totaal gaat het om 238 VHE's met een respons van 18 % (42 respondenten).

Tabel 3.13.2 Complexprofiel Boshuizerkade

Woonlasten Complex 420		Woonlasten Ons Doel	
	2006/2007		2006/2007
Gemiddelde huurprijs	293 euro	Gemiddelde huurprijs	392 euro
Gemiddelde energielasten	104 euro	Gemiddelde energielasten	110 euro
Gemiddelde woonlasten	397 euro	Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten	26 %	% energie op woonlasten	22 %
% energie op huurprijs	36 %	% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs	68 %	Maximum redelijke huurprijs	73 %
Huurtoeslag	47 %	Huurtoeslag	39 %
Ergielasten:		Ergielasten:	
1 persoonshuishouden	90 euro	1 persoonshuishouden	97 euro
2 persoonshuishouden	123 euro	2 persoonshuishouden	120 euro
3 of meer persoonshuishouden	131 euro	3 of meer persoonshuishouden	143 euro
Bouwjaar	> 1960		
Eengezinswoningen	78 x		
Benedenwoningen	18 x		
Etagewoningen zonder lift	134 x		
Samenstelling:		Samenstelling:	
1 persoonshuishouden	60 %	1 persoonshuishouden	48 %
2 persoonshuishouden	33 %	2 persoonshuishouden	37 %
3 of meer persoonshuishouden	7 %	3 of meer persoonshuishouden	15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 420		Voorraad score	
Woonlasten	397 euro	Woonlasten	502 euro
Ergielasten	104 euro	Ergielasten	110 euro
Huurlasten	293 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	26 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	36 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.14 Merenwijkdistrict, Slaaghwijk

3.14.1 De Rodes 120, complex 80

Kenmerken complex 80:

Bouwjaar tussen 1970 en 1980.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Bosrode	EGW's
Essenrode	EGW's
Olmenrode	EGW's
Peppelrode	EGW's
Platanenrode	EGW's
Sparrenrode	EGW's
Wilgenrode	EGW's

In totaal gaat het om 120 VHE's met een respons van 23 % (27 respondenten).

Tabel 3.14.1 Complexprofiel De Rodes 120

Woonlasten Complex 80		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		546 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		154 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	700 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		22 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	28 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		71 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		27 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		83 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		150 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		170 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1970			
Eengezinswoningen		120 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		7 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		43 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		50 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 80		Voorraad score	
Woonlasten	700 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	154 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	564 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	22 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	28 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.14.2 De Rodes 95, complex 81

Kenmerken complex 81:

Bouwjaar tussen 1970 en 1980.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Sparrenrode	EGW's
Beukenrode	EGW's
Dennenrode	EGW's
Eikenrode	EGW's
Iepenrode	EGW's
Lariksrode	EGW's

In totaal gaat het om 95 VHE's met een respons van 19 % (18 respondenten).

Tabel 3.14.2 Complexprofiel De Rodes 95

Woonlasten Complex 81		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		546 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		151 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
Gemiddelde woonlasten	697 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro	
% energie op woonlasten		22 %	% energie op woonlasten		22 %
% energie op huurprijs	28 %		% energie op huurprijs	28 %	
Maximum redelijke huurprijs		71 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		17 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		135 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		135 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		176 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1970			
Eengezinswoningen		95 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		17 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		44 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		39 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 81		Voorraad score	
Woonlasten	697 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	151 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	546 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	22 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	28 %	Energie-huurlastenquote	28 %

3.14.3 De Rodes 76, complex 82

Kenmerken complex 82:

Bouwjaar tussen 1970 en 1980.

Doelgroep: algemeen.

Complex	Woningtype
Bosrode	EGW's
Beukenrode	EGW's
Eikenrode	EGW's
Iepenrode	EGW's

In totaal gaat het om 76 VHE's met een respons van 24 % (18 respondenten).

Tabel 3.14.3 Complexprofiel De Rodes 76

Woonlasten Complex 82		2006/2007	Woonlasten Ons Doel		2006/2007
Gemiddelde huurprijs		546 euro	Gemiddelde huurprijs		392 euro
Gemiddelde energielasten		135 euro	Gemiddelde energielasten		110 euro
	Gemiddelde woonlasten	681 euro		Gemiddelde woonlasten	502 euro
% energie op woonlasten		20 %	% energie op woonlasten		22 %
	% energie op huurprijs	25 %		% energie op huurprijs	28 %
Maximum redelijke huurprijs		71 %	Maximum redelijke huurprijs		73 %
Huurtoeslag		33 %	Huurtoeslag		39 %
Energielasten:			Energielasten:		
1 persoonshuishouden		135 euro	1 persoonshuishouden		97 euro
2 persoonshuishouden		123 euro	2 persoonshuishouden		120 euro
3 of meer persoonshuishouden		168 euro	3 of meer persoonshuishouden		143 euro
Bouwjaar		> 1970			
Eengezinswoningen		76 x			
Samenstelling:			Samenstelling:		
1 persoonshuishouden		28 %	1 persoonshuishouden		48 %
2 persoonshuishouden		50 %	2 persoonshuishouden		37 %
3 of meer persoonshuishouden		22 %	3 of meer persoonshuishouden		15 %

Score complex en totaal bezit Ons Doel

Complex score 82		Voorraad score	
Woonlasten	681 euro	Woonlasten	502 euro
Energielasten	135 euro	Energielasten	110 euro
Huurlasten	546 euro	Huurlasten	392 euro
Energie-woonlastenquote	20 %	Energie-woonlastenquote	22 %
Energie-huurlastenquote	25 %	Energie-huurlastenquote	28 %

4. Conclusies

4.1 Drie vragen

HOOD is met name geïnteresseerd in drie typen gegevens uit dit energielastenonderzoek.

- Welke complexen hebben een hoge energierekening, in harde Euro's (absoluut)?
- Welke complexen hebben een (relatief) hoge energierekening in vergelijking met de huurprijs?
- In welke complexen is de energierekening hoog in vergelijking met het lage inkomen van de huidige huurders?

In dit hoofdstuk worden deze vragen beantwoord.

Een totaaloverzicht van alle scores is als bijlage in dit rapport opgenomen, op bladzijde 38.

Complexen die in dit hoofdstuk niet meer worden genoemd, hebben redelijke tot lage energielasten. Dit wil niet zeggen dat een energie-aanpak daar geen zin zou hebben, want dat is eigenlijk altijd het geval. Maar naar de indruk van HOOD hoeft er niet met voorrang aandacht aan besteed te worden – ten opzichte van de reeds bestaande onderhoudsplannen.

In paragraaf 4.5 zijn aanbevelingen van HOOD aan Ons Doel geformuleerd, over de energie-aanpak van de voorraad. In paragraaf 4.6 spreekt HOOD een idee uit om het onderwerp energie bij huurders op de agenda te zetten.

4.2 Complexen met een hoge energierekening

Van alle geïnterpreteerde energielasten van de deelnemende huurders is een gemiddelde bepaald. Dit bedrag is € 110,- per maand. Dit is het totaal voor gas en elektriciteit, inclusief vastrecht, voor een huishouden van gemiddeld 1,7 personen. In vergelijking met het energiegebruik in Nederland is dit een redelijk bedrag.

De complexen die met hun gemiddelde energielasten boven dit voorraadgemiddelde zitten, zijn:

Complex		Gemiddeld per mnd, in €		Gemiddelde huish.grtte	Bouwjaar
Code	Naam	Energielasten	Huurprijs		
110	Van Wijk Zaalberg	156	497	2,5	1980-1990
401	Huizingastraat	156	483	2,2	1950-1960
80	De Rodes 120	154	564	2,4	1970-1980
81	De Rodes 95	151	546	2,2	1970-1980
700	Pioenstraat	137	317	2,1	1930-1940
82	De Rodes 76	135	546	1,9	1970-1980
270	Kneppelhoutstraat	129	491	2,8	1990-2000
10	Kanaalstraat	128	396	1,9	1920-1930
50	Kanaalweg	125	413	1,7	1950-1960
190/710	Dozystraat/Kanaalstraat	117	381	2,1	1930-1940
100	Spoorlaan	114	447	1,3	1980-1990
70	Verdistraat	114	384	1,7	1960-1970
Gemiddelde voorraad Ons Doel		110	392	1,7	

Over het algemeen betreft het de grotere woningen in de voorraad van Ons Doel, met een huishoudensgrootte die ook groter is dan het gemiddelde van alle geënquêteerden. Deze gegevens nemen niet weg dat de energierekening flink is.

In enkele complexen binnen deze opsomming gaat het om woningen die níét zo groot zijn en soms ook geen grote huishoudens huisvesten. Daarvoor mag verondersteld worden dat de minder gunstige energielasten samenhangen met de matige kwaliteit van de woningschil en de installaties.

Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat de genoemde energielasten een gemiddelde zijn. In alle genoemde complexen zijn er huishoudens met hogere energielasten per maand.

4.3 Complexen met een flinke energierekening ten opzichte van de huurprijs

Woningen binnen de sociale huursector zijn bedoeld voor mensen met een inkomen tot ongeveer modaal. In het verleden, tot enkele jaren geleden, zijn de meeste woningen verhuurd aan huishoudens wier inkomen paste bij de huurprijsstelling. Hoewel in de loop van de jaren mensen 'scheef' kunnen komen te wonen (in beide richtingen), mag worden aangenomen dat een groot deel van de huurders van Ons Doel voor hun woning een prijs betalen die bij hun inkomen past. Ook bij het loslaten van het inkomens-criterium in het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem, wordt aangenomen dat veel mensen een woning kiezen die redelijk betaalbaar voor ze is, en tegelijkertijd ook niet veel goedkoper, vanwege kwaliteitswensen.

Wanneer de huurlasten als (nog steeds gewenste) indicatie van het inkomen worden gezien van huidige en toekomstige huurders, dan zijn relatief hoge energielasten (in verhouding tot deze huurlasten) niet gewenst. Om deze reden volgen hier de complexen waarvoor deze ongunstige verhouding geldt.

Ongunstig wordt hier gedefinieerd als aanwijsbaar slechter dan de gemiddelde quote van energie en huurprijs, van alle geënquêteerden. Dit gemiddelde is 28%. Ten opzichte van landelijke cijfers is dit een zeer acceptabel gemiddelde. Binnen de voorraad van Ons Doel betreft het complexen waarin energiematregelen om sociaal-financiële redenen eerder nodig zijn dan in andere complexen.

Complex		Gemiddeld per mnd, in €		Quote in % E./huur	Bouwjaar
Code	Naam	Energielasten	Huurprijs		
700	Pioenstraat	137	317	43	1930-1940
420	Boshuizerkade	104	293	36	1960-1970
510	Pioenstraat	96	281	34	1920-1930
500/700	Pioenstraat	104	302	34	1920-1940
430	Beyerinklaan	102	300	34	1950-1960
10	Kanaalstraat	128	396	32	1920-1930
401	Huizingastraat	156	483	32	1950-1960
190/710	Dozystraat/Kanaalstraat	117	381	31	1930-1940
610	Antillenstraat	105	335	31	1960-1970
110	Van Wijk Zaalberg	156	497	31	1980-1990
Gemiddelde voorraad Ons Doel		110	392	28	

4.4 Complexen met hoge energielasten ten opzichte van het inkomen van zittende huurders

In de vorige paragraaf is al een link gelegd tussen de huurprijs van de woning, het daarbij passende inkomen, en de redelijkheid van energiekosten daar weer bij. In deze paragraaf wordt hierop nog een specifieke aanvulling gegeven.

Aan de huidige huurders is gevraagd of zij huursubsidie ontvangen. Ondertussen spreken we van 'huurtoeslag', maar voor deze rapportage is de term 'huursubsidie' gehandhaafd. Er is niet gevraagd naar de hoogte van de huursubsidie, omdat dit het invullen van de enquête zou bemoeilijken, foute antwoorden met zich mee zou kunnen brengen of er toe zou kunnen leiden dat huurders de enquête niet afmaken of niet insturen.

Het aandeel huurders van de respondenten dat huursubsidie ontvangt, zegt niets over de hoogte van de huursubsidie, en het zegt ook niets over de hoogte van het inkomen van wie géén huursubsidie krijgt. Toch denkt HOOD dat een aanwijsbaar aantal/percentage huurders met huursubsidie in een complex aantoonbaar dat de betaling van de volle huurprijs voor betrokkenen al geen haalbare kaart is; laat staan het betalen van een (relatief) flinke energierekening. Zoals bekend kunnen huurders met een (zeer) laag inkomen wel huursubsidie krijgen en kwijtschelding ontvangen voor gemeentelijke belastingen e.d., maar er bestaat geen tegemoetkoming voor de energierekening.

Complexen waarin de energielasten misschien een grote zorg voor een deel van de huidige huurders zijn (met name de huurders met huursubsidie), worden hier opgesomd.

Complex		Gemiddeld per mnd, in €		Quote % E./huur	Respons aantal hh. v. compl.	% huur- subsidie
Code	Naam	Energ.lasten	Huurprijs			
510	Pioenstraat	96	281	34	16 van 92	60

420	Boshuizerkade	104	293	36	42 van 238	47
700	Pioenstraat	137	317	43	7 van 47	43
500/700	Pioenstraat	104	302	34	35 van 153	39
430	Beyerinklaan	102	300	34	32 van 168	38
401	Huizingastraat	156	483	32	21 van 54	43
110	Van Wijk Zaalberg	156	497	31	10 van 86	40
50	Kanaalweg	125	413	30	30 van 96	41
100	Spoorlaan	114	447	26	7 van 18	71
90/160	Dozystraat	102	338	30	5 van 10	40
610	Antillenstraat	105	335	31	14 van 224	36
120/130	Ir. Driessenstraat	86	328	26	7 van 14	57
410	Lammenschans	94	312	30	19 van 110	37
600	Valeriusstraat	107	369	29	22 van 120	41
Gemiddelde voorraad Ons Doel		110	392	28		39

4.5 Aanbevelingen van HOOD aan Ons Doel

Voor de representativiteit heeft HOOD alleen gekeken naar complexen waarvan relatief of absoluut een aanmerkelijk aantal huurders heeft meegewerkt aan de enquête. Door daarnaast te werken met gemiddelden, mag gesteld worden dat de gegeven cijfers een goede indicatie geven van de energielastensituatie in de woningvoorraad van Ons Doel. Geconcludeerd kan worden dat de huurders van Ons Doel over het algemeen een redelijke energierekening hebben, in vergelijking met landelijke gegevens.

Er zijn meerdere complexen waar de energierekening volgens HOOD lager moet worden. Grofweg gaat het om complexen met flinke energiekosten op zich, en daarnaast om complexen waar mensen met (zeer) lage inkomens waarschijnlijk moeite hebben met de hoogte van de energierekening.

HOOD stelt voor, om voor deze complexen als eerste en op korte termijn Energielabels te laten opstellen, vanzelfsprekend volgens landelijke certificatie-eisen. Dit traject zou moeten leiden tot

1. een label op zich;
2. eventueel uitgebreid met de module 'gezondheid / binnenmilieu';
3. een overzicht van mogelijke energiebesparende maatregelen;
4. de investeringskosten van de maatregelen en de afschrijvingstijd;
5. huurprijconsequenties in het geval van volledige doorberekening volgens het puntenstelsel in de sociale huursector;
6. de praktische consequenties van uitvoering van de maatregelen voor de betrokken huurders (tijdbeslag, bewoonbaarheid tijdens uitvoering, benodigde nieuwe afwerking e.d.).

De uitkomsten worden bij voorkeur besproken in het overleg over het Strategisch Voorraadbeleid tussen Ons Doel en HOOD. Voor elk complex wordt een passende strategie gekozen. Dit kan een bijstelling betekenen ten opzichte van de huidige hoofdlijnen van beleid. De bijstelling kan betrekking hebben op het kwaliteitsniveau, en op de termijn van aanpak.

HOOD vindt dat de volgende complexen de hoogste prioriteit moeten krijgen voor labeling, beleid en aanpak (naast de reeds in gang gezette renovatie van de Boshuizerkade en omgeving):

500/510/700	Pioenstraat (en omgeving)	292 woningen (in aanvulling op dubbelglas-actie in 2007)
110	Van Wijk Zaalberg	86 woningen
401	Huizingastraat	54 woningen
430	Beyerinklaan	168 woningen
10	Kanaalstraat	51 woningen
190/710	Dozystraat / Kanaalstraat	27 woningen
80/81	De Rodes 120 en 95	215 woningen

4.6 Energie op de agenda van huurders

De resultaten uit deze enquête worden besproken

- in de algemene ledenvergadering van HOOD in de zomer van 2008;

- bij ontmoetingen van het algemeen bestuur van HOOD met bewonerscommissies.

In de algemene ledenvergadering vraagt het bestuur van HOOD instemming met de manier van werken naar Ons Doel toe. Concreet gaat het hierbij om het versneld maar wel uitgebreid labelen van enkele complexen binnen de voorraad, en het oppakken van deze gegevens in het Strategisch Voorraadbeleid.

Bij besprekingen met bewonerscommissies kan als eerste doorgenomen worden wat de bewoners (vertegenwoordigers) zelf denken van de energiekosten in hun complex. Individuele huurders hebben de gelegenheid om hun persoonlijke cijfers te vergelijken met het gemiddelde in hun complex. Misschien kunnen zij bij burens met een lagere rekening te rade gaan voor tips over het gebruik van verwarming, ventilatie en huishoudelijke apparatuur. Wanneer er onder huurders draagvlak bestaat voor het nemen van energiebesparende maatregelen, dan kunnen zij individueel of als bewonerscommissie hierover contact opnemen met Ons Doel. HOOD moedigt dit aan. Vanzelfsprekend zal de beschikbaarheid van energielabels per complex, met bijbehorende maatregelen- en kostenoverzichten, de concrete uitwerking van ideeën en plannen verbeteren.

HOOD zal deze rapportage ter kennisname toesturen aan collega-huurdersorganisaties in Leiden en Holland Rijnland. Ook zal een exemplaar worden toegestuurd aan het Kennis- en Adviescentrum van de Woonbond. Buiten de reguliere aandacht voor de energiekwaliteit van sociale huurwoningen, trekt de Woonbond in 2008 een campagne waarin huurders actief worden opgeroepen bij hun corporatie om aanpak te vragen.

Bijlage

Overzicht resultaten enquête "Energielasten" 2006

nr.	complex naam	aantal		gemdd. huish. grtte geëng.	% geëng. huur- toesl.	gemdd. kosten geëng. Euro (2006)				e/hu	
		wngn.	enq.			huur	energie				woonl.
							gemdd.	1p.hh	2p.hh		
<i>woningvoorraad Ons Doel</i>		2300+	463	1,7	39	392	110	97	120	502	
110	Van Wijk Zaalberg	86	10	2,5	40	497	156	160	112	653	
120/130	Ir Driessenstraat	14	7	1,1	57	328	86	78	120	414	
230	Van Haarlem	15	5	1,6	25	464	106	93	115	570	
750	Nieuw Groenhoven	190	37	1,3	44	450	75	59	110	525	
180	Minnenbroersgracht	45	10	1,6	20	418	77	76	70	495	1
210	Schuttersveld	43	13	1,4	31	453	77	74	83	530	
100	Spoorlaan	18	7	1,3	71	447	114	101	140	561	
610	Antillenstraat	224	14	1,8	36	335	105	135	88	440	
410	Lammenschans	110	19	1,6	37	312	94	82	109	406	
10	Kanaalstraat	51	11	1,9	27	396	128	108	149	524	
90/160	Dozystraat	10	5	1,2	40	338	102	90	150	440	
190/710	Dozystr./Kanaalstr.	27	7	2,1	29	381	117	---	114	498	
401	Huizingastraat	54	21	2,2	43	483	156	126	158	639	
50	Kanaalweg	96	30	1,7	41	413	125	112	130	538	
220	Professorenpad	68	22	1,6	32	485	89	73	100	574	
430	Beyerinklaan	168	32	1,3	38	300	102	98	116	402	
510	Pioenstraat	92	16	1,3	60	281	96	92	117	377	
500/700	Pioenstraat	153	35	1,4	39	302	104	90	127	406	
700	Pioenstraat	47	7	2,1	43	317	137	---	128	454	
70	Verdistraat	48	6	1,7	33	384	114	89	127	498	
600	Valeriusstraat	120	22	1,5	41	369	107	98	118	476	
270	Kneppelhoutstraat	11	4	2,8	25	491	129	---	140	620	
420	Boshuizerkade	238	42	1,5	47	293	104	90	123	397	
80	De Rodes 120	120	27	2,4	27	564	154	83	150	700	2
81	De Rodes 95	95	18	2,2	17	546	151	135	135	697	
82	De Rodes 76	76	18	1,9	33	546	135	135	123	681	