

## **Bijlage bij hoofdstuk 9 Wonen en omgeving**

Bij de beschrijving van de ontwikkelingen in de 56 wijken is in de hoofdttekst gebruik gemaakt van een begrenzing zoals die door de lokale bestuurders gehanteerd wordt. Het gaat om een afbakening van de wijken op 6-positie- postcodegebied, omdat dat het beste aansluit bij de praktijk. Op dit niveau is het mogelijk ‘gouden randen’ binnen grotere postcodegebieden af te zonderen. De 40 wijken van minister Vogelaar zijn daarentegen alleen op 4-positiepostcodegebied te begrenzen omdat ze juist uitgezocht zijn met behulp van indicatoren die we alleen op viercijfer postcodeniveau kennen.

De nauwkeurigheid waarmee de 56 wijken begrensd kunnen worden is aanleiding om deze gebieden nader te bekijken, net als het gegeven dat deze gebieden al acht jaar stedelijke vernieuwingsbeleid hebben ondergaan. In bijlage 9.1 zijn de 56 aandachtswijken omwille van de vergelijkbaarheid met de wijken van Vogelaar ‘omgecodeerd’ tot 4-positie postcodegebieden. Daarbij ontstaat een foutmarge van ongeveer een kwart van de woningen die ten onrechte wel of juist niet aan de 56 wijken worden toegeschreven.

Tabel B9.1 Gemeenten en postcodegebieden betrokken bij de prioritaire wijkaanpak en de wijken van Vogelaar

gemeente	alleen prioriteitswijk	prioriteitswijk, tevens wijk Vogelaar	alleen wijk Vogelaar
Alkmaar	Schermereiland (1821)	Overdie (1813)	
Almelo	Almelo Zuidwest/ Ossenkoppelerhoek / Kerkelanden (7606,7605)		
Amersfoort	Koppel (3813) Randenbroek- Schuilenburg (3816)	De Kruiskamp (3814)	
Amsterdam		Noord: Nieuwendam Noord, de Banne (1024) Geuzenveld Zuid, Overtoomse veld, Kolenkitbuurt (1061) Delflandplein/Staalmanpleinbuurt(1062) Westelijke tuinsteden: Osdorp Midden Noord (1067,1069) Meer en Oever (1068) Zuidoost: Bijlmermeer; buurt D, F, H (1102)	Buiksloterham, Volewijk (1031, 1032) Slotermeer, Slotervaart (1063 1064 1065) Bos en Lommer (1055) Kommert/ Van Galenbuurt (1056), Hoofdweg, Overtoomse veld (1057) Transvaalbuurt (1092), Indische buurt (1094) Zuidoost: Bijlmermeer, buurt E, G, K (1103, 1104)
Arnhem		Malburgen (6841) Presikhaaf (6826)	Klarendal (6822) Spijkerkwartier (6828) (Immerlool Eimersweide (6832) Groene weide / Kamillehof, Bakenhof (6833)
Breda	Breda Noord-Oost: Hoge Vucht, Doornboslinie (4816,4826,4827) De Heuvel (4812)		
Den Bosch	Boschveld (5222,5223) Bartjes, Eikendonk, Hofstad (5213,5215,5211)		
Den Haag	Den Haag Zuidwest, Moerwijk (2531), Zijden, Steden, Zichten (2543) Binckhorst (2516) Spoorwijk (2524), Transvaalkw-N (2571), Duindorp (2583),		

Rustenburg/Oostbroek (2573, 2574),  
Laakkwartier (2521, 2522, 2523)

Moerwijk -Z (2532), Moerwijk-W,  
Zuiderpark, Morgenstond (2533),  
Morgenstond-Z (2541), Dreven en  
Gaarden (2542) Loosduinen, Bouwlust,  
Vrederust (2544)

Morgenstond-W (2545)  
Stationsbuurt (2515),  
Schildersbuurt-W, Groente en  
Fruitmarkt ((2525) Schildersbuurt-  
N (2526) Transvaalkw (2572)

gemeente	alleen prioriteitswijk	prioriteitswijk, tevens wijk Vogelaar	alleen wijk Vogelaar
Deventer	Keizerslanden (7415)	Rivierenwijk (7417)	
Dordrecht	Dordrecht West: Oud en Nieuw Krisijn (3314,3316)	Wielwijk/Crabbenhof (3317)	
Eindhoven	Woensel Zuid (Hemelrijken) (5612) Tongelre (5613)	Molenhoek (5642)	't Groenewoud (5621), Gestel buiten rondweg (5654)
Emmen	Emmen Revisited: N-Z Bargeres (7812) Emmerschans, Emmerhout (7823), Angelslo (7824)		
Enschede	De Velve Lindenhof (7533), Wesselerbrink (7544)		Roombeek, Mekkelholt, Voortman (7523)
Groningen	Lewenborg (9732) Vinkhuizen (9743)		Korrewegwijk (9715) De Hoogte (9716)
Haarlem	Delftwijk (2025), Europawijk Zuid (2034)		
Heerlen	Molenberg (6416) Stad N (6412)	Meezenbroek (6415)	
Helmond	Binnenstad (5701,5705,5706,5707)		
Hengelo (Ov)	Berflo Es (7553)		
Leeuwarden	Achter de Hove-Vegelin (8933) Vrijheidswijk (8923), Bilgaard (8918)		Heechterp, Schieringen (8924)
Leiden	Leiden Noord (2316,2315) Leiden Zuid/West (2321,2324)		
Lelystad	Zuiderzeewijk/Atol (8224)		

Maastricht

Maastricht Noordwest (6211,6218,6219)

Maastricht Noordoost:  
Beatrixhaven, Nazareth,  
Meerssenhoven (6222)  
Wyckerpoort, Oostermaas (6224)

Nijmegen

Willemskwartier (6531)

Hatert (6535)

gemeente	alleen prioriteitswijk	prioriteitswijk, tevens wijk Vogelaar	alleen wijk Vogelaar
Rotterdam	zuidelijke Tuinsteden: Lombardijen (3076), Groot IJsselmonde (3078,3079), Zuidwijk (3085) Pendrecht (3086) Hoogvliet (3191,3192,3193,3194)	Oud Z: Katendrecht, Afrikaanderwijk (3072) Bloemhof (3073) Hillesluis (3074) Tarwewijk (3081) Zuidelijke Tuinsteden: Lombardijen (3076), Groot IJsselmonde (3078,3079), Zuidwijk (3085) Pendrecht (3086) N: Crooswijk (3034) Oude Noorden (3035,3036) Rotterdam-West: W: Delfshaven ( 3024) Bosposder (3025) Tussendijken (3026) Spangen (3027)	W: Middeland (3021), Nieuwe Westen (gedeelte) (3022), Rubroek (3031) Provenierswijk (3033) O: Bergpolder (3038) Kleinpolder (3042) Oud Z: Vreewijk (3075) Oud Charlois (3082) Carnisse, Zuidplein (3083)
Schiedam	Groenoord? (3122)	Nieuwland (3118, 3119)	
Tilburg	Oud-Zuid (5017,5018,5021,5022,5025) Nieuw-Noord (5049,5011,5012)		
Utrecht	Hoograven/Tolsteeg (3523,3525) Daalsedijk (3551) Zuilen: Julianapark, Elinkwijk (3553) Mulderstraat, Talmastraat, Daalseweg (3555)	Kanaleneiland/Transwijk (3526,3527) Overvecht (3561-3564) Ondiep (3552) De Rijkstraat, Kenastraat, Schaakbuurt (3554)	
Venlo	Q4 (5911)		
Zaanstad	Transvaal, Burgerm, Keppler, Prins Hendrik (1501) Rosmolen, Scheepmakersbuurt (1502) Nieuw Oost (1503) Oud oost (1505)	ZO: Poelenburg (1504)	
Zwolle	Hollenbroek (8031)		

Bron: ministerie van VROM: Leefbaarheid van wijken, Den Haag, VROM 2003

## Bijlage 9.2 Analyse huureffecten

Aan de analyse naar de effecten van isolatie op de huur ligt een analyse op het WoON 2006 ten grondslag. Isolatie is gemeten aan de hand van dubbel glas in de woonkamer. Huurwoningen met isolatie hebben een gemiddeld bijna 50 euro hogere huur per maand, maar dit komt grotendeels doordat geïsoleerde woningen ook op andere onderdelen meer kwaliteit bieden. Het betrekken van andere kenmerken in de analyse is cruciaal. Om het zuivere effect van isolatie in kaart te brengen, hebben we de huur niet alleen aan de isolatie gerelateerd, maar ook aan andere kenmerken die huurverschillen kunnen verklaren:

- aantal vierkante meters binnenoppervlakte;
- het aantal jaren dat de huurder in de woning woont (hoe langer men er woont, hoe lager de huur kan zijn als gevolg van de maximale toegestane huurstijging);
- bouwjaar van de woning;
- aanwezigheid balkon en/of tuin;
- aanwezigheid bad en/of douche;
- aanwezigheid aanpassingen voor gehandicapten;
- huurwoning in de G4 of G27 (de krappe woningmarkt kan daar leiden tot een hogere huur);
- eengezinshuis;
- serviceflat;
- aanwezigheid eigen CV.

De analyse is uitgevoerd als een gewone kleinste kwadraten regressie. Alle kenmerken hebben een positief effect op de huur, behalve het aantal jaren dat men er woont en de ouderdom (negatief effect). Het effect van isolatie op de huur blijkt, na correctie voor bovenstaande invloeden, 13 euro per maand te zijn.

We hebben nog een controle uitgevoerd voor de mogelijke invloed van de inkomenshoogte van huurders. Woningbouwcorporaties kijken bij toelating immers ook naar de inkomens van potentiële huurders en het is in theorie mogelijk dat bepaalde inkomensgroepen beter of juist minder goed geïsoleerde woningen huren. Het effect van isolatie verandert echter nauwelijks wanneer we dit kenmerk toevoegen.