ABN·AMRO

Prettige leefomgeving essentieel voor woongenot

Enquête naar woonvoorkeuren van huurders

18 augustus 2020

Inhoudsopgave

3
Inleiding

4
De waarde van de leefomgeving

6
Enquête onder huurders

9
De meerwaarde van project-ontwikkelaars en vastgoedeigenaars

12
Een duurzaam en verantwoord vastgoedmodel

13
Bronvermelding

14
Colofon

De woning en de directe omgeving waren zelden zo belangrijk als nu. Door het coronavirus is iedereen opeens veel thuis, krijgen kinderen tijdelijk thuis les en moet er tussendoor ook vanuit huis worden gewerkt. Het woongenot ligt daarom nu onder een vergrootglas. Is er voldoende ruimte in huis om je even terug te trekken, is er een terras of balkon, kan je een ommetje maken door het groen in de buurt, is er weinig geluidsoverlast waardoor het thuiswerken makkelijk gaat en zijn er voldoende winkels en andere faciliteiten in de buurt waardoor je dichtbij huis kan blijven?

Wonen is een primaire levensbehoefte. In 1902 werd de eerste Woningwet ingesteld om de bouw van woningen van hoge kwaliteit te bevorderen. In de steden en op het platteland waren de leefomstandigheden vaak erbarmelijk. Het verbeteren van de woonomstandigheden van met name de arbeiders werd gezien als revolutionair.

Inmiddels is het "bevorderen van voldoende woongelegenheid" door de overheid in de Grondwet opgenomen en is in de Woningwet een belangrijke rol voor woningcorporaties weggelegd. Zij zijn belangrijke investeerders in woningen, naast projectontwikkelaars en commerciële vastgoedpartijen.

De basisrechten met betrekking tot de woning zijn weliswaar wettelijk vastgelegd, maar over de directe leefomgeving is nog veel discussie. Wat als er windmolens vlak bij je huis worden gebouwd of de snelweg in de buurt wordt verbreed met meer geluidsoverlast tot gevolg? Bewoners houden dergelijke projecten soms jarenlang tegen door ze juridisch aan te vechten. Dat geeft aan hoe groot het belang van de leefomgeving voor ze is. De leefomgeving is misschien wel net zo belangrijk als de woning zelf.

In deze publicatie wordt eerst het belang van de leefomgeving besproken. Daarna volgen de resultaten van een enquête onder huurders van sociale en vrije sectorhuurwoningen. Huurders is gevraagd hoe zij kijken naar hun woning en de directe leefomgeving. Uit de enquête blijkt dat zij de grootte van de woning en de leefomgeving zoals groen in de directe nabijheid en geluidsoverlast het belangrijkst vinden. Dit zijn factoren waarbij vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars een belangrijke rol kunnen spelen.

Bron: Stadsarchief Amsterdam

De waarde van de leefomgeving

De leefomgeving is van groot belang voor bewoners. Dit blijkt wel uit de discussies die worden gevoerd over de plek waar windmolens moeten komen, in hoeverre de uitbreiding van een snelweg ten koste van groen van mag gaan of hoeveel vluchten Schiphol mag uitvoeren. Veranderingen in de leefomgeving worden vaak als negatief ervaren, maar kunnen het welzijn van bewoners ook juist verhogen.

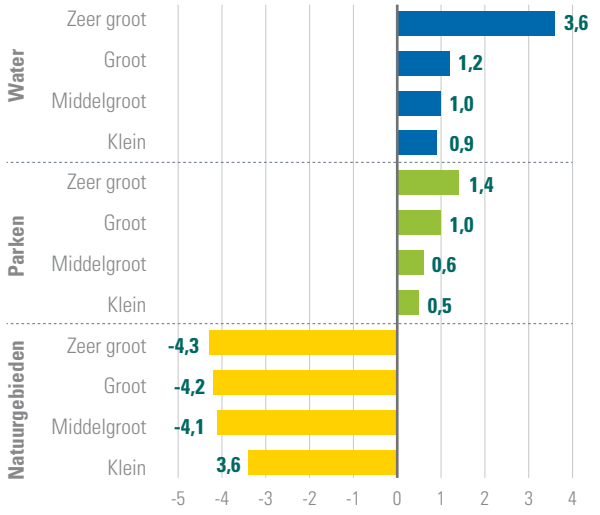
Effect leefomgeving op waarde woning

Onderzoekers proberen het effect van veranderingen in de leefomgeving concreet te maken door deze eenvoudig uit te drukken in een waardeverandering van de woning. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de waarde van woningen stijgt door betere verbindingen van het openbaar vervoer in de regio. Uit onderzoek in onder andere Australië en Polen komt naar voren dat de waarde van een woning hoger wordt wanneer er een park, golfterrein of het strand in de buurt is.

The Office of National Statistics (ONS) heeft in het Verenigd Koninkrijk onderzoek gedaan naar de samenhang tussen huizenprijzen en de aanwezigheid van parken en water op maximaal 200 meter. Die relatie is positief, zoals hieronder in de grafiek te zien is. Wanneer er bijvoorbeeld water in de buurt is – klein of groot van omvang – stijgt de waarde van de woning met minimaal 1 procent.

Projectontwikkelaars in Nederland hanteren vaak hogere verkoopprijzen voor locaties met zicht op water. In tegenstelling tot (stads)parken is de aanwezigheid van grote natuurgebieden negatief voor de huizenprijzen. Voor Nederland zijn dergelijke onderzoeken minder beschikbaar, maar aangenomen mag worden dat de resultaten uit andere landen ook voor Nederland gelden.

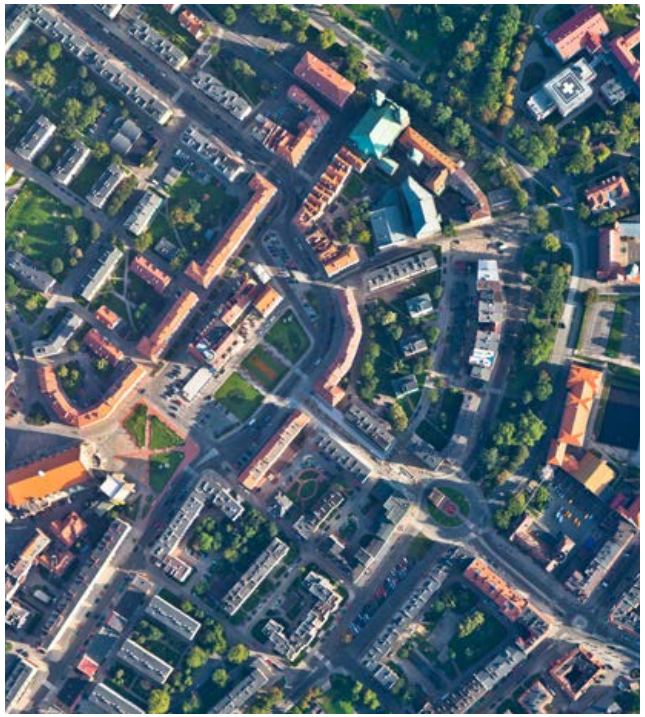
Figuur 1: Relatie tussen huizenprijzen en water, parken en natuur binnen 200 meter van de woning (in %)



Bron: ONS

Leefomgeving gaat verder dan waarde

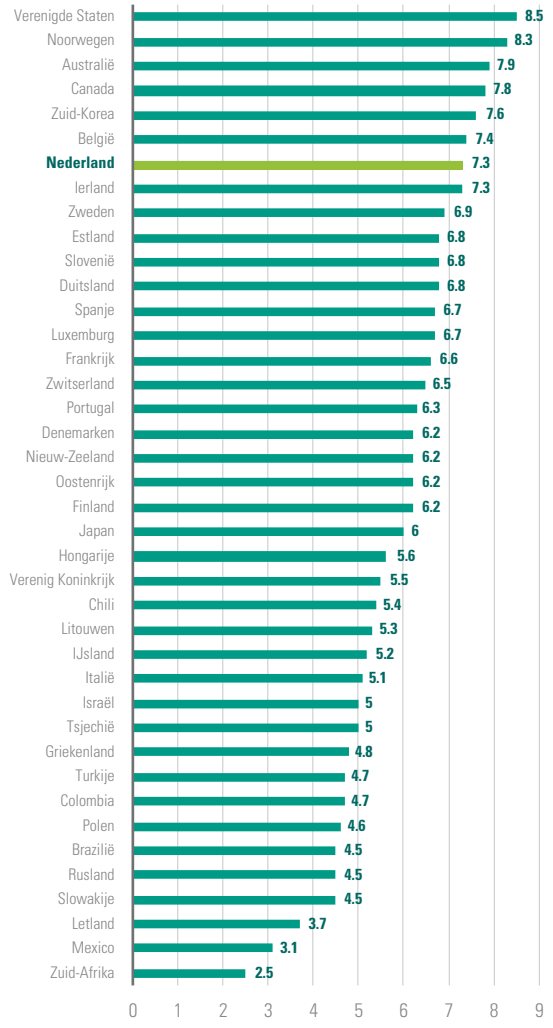
Het is natuurlijk het meest tastbaar om de waarde van de leefomgeving in geld uit te drukken, zoals de waarde van de woning. Maar de leefomgeving gaat verder dan dat. De laatste jaren is het begrip 'Brede Welvaart' steeds belangrijker geworden als alternatief voor het meten van de groei van de economie in plaats van op basis van het bruto binnenlands product (bbp). In de Miljoenennota van september 2019 werd hierbij bijvoorbeeld uitgebreid stilgestaan.



Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft inmiddels de Monitor Brede Welvaart opgezet naar aanleiding van het rapport van de Tijdelijke commissie Breed Welvaartsbegrip van de Tweede Kamer uit 2016. In deze monitor is het bbp 'slechts' een onderdeel van het begrip Brede Welvaart, naast welzijn, gezondheid, arbeid en vrije tijd, wonen, samenleving, veiligheid en milieu. Verschillende vragen in de monitor gaan over het woongenot, zoals de kwaliteit van de woning, de tevredenheid over de woning, contact met buren en de veiligheid van de buurt.

De Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) heeft in 2011 een vergelijkbare index ontwikkeld; de Better Life Index. In deze index zijn diverse indicatoren opgenomen die het welzijn in verschillende landen meet, zoals de grootte van de woning, de aanwezigheid van faciliteiten, betaalbaarheid, luchtkwaliteit en veiligheid. In figuur 2 zijn de prestaties OESO-landen op het gebied van huisvesting uitgelicht.

Figuur 2: Score van Nederland op huisvesting in Better Life Index in vergelijking met andere OESO-landen



Bron: OESO

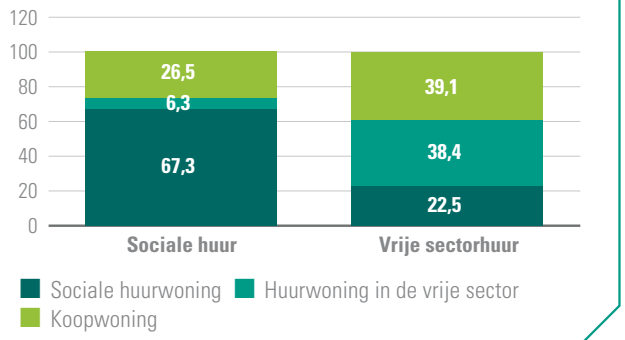
Enquête onder huurders

Uit de hiervoor genoemde onderzoeken blijkt het belang van de leefomgeving voor het welzijn van bewoners. Om huurders meerwaarde te leveren is het nodig om te weten waar hun voorkeuren liggen. Met dat doel heeft Ipsos in opdracht van ABN AMRO een enquête uitgevoerd onder 501 woninghuurders in de periode 13 tot en met 20 maart 2020. Huurders zijn gevraagd naar hun voorkeuren op het gebied van hun woning, de bereikbaarheid en de leefomgeving.

Huurders vrije sector wonen liever ergens anders

Uit het woononderzoek blijkt dat 39,1 procent van huurders in de vrije sector liever een koopwoning heeft (zie figuur 3) en ruim 20 procent een sociale huurwoning prefereert. De overige 38,4 procent van de huurders in de vrije sector woont wel naar tevredenheid in hun vrijesectorhuurwoning. Meer dan 60 procent van de vrijesectorhuurders woont dus liever in een ander type woning dan waar ze nu wonen. Dit geeft aan dat verhuurders van huurwoningen uit de vrije sector meer moeten doen om de meerwaarde van hun woningen te verhogen.

Figuur 3. Voorkeur voor type woning naar huidige huurderssituatie (%)



Bron: Ipsos, ABN AMRO

Veel huurders die met tegenzin in de vrije sector zitten, kunnen doorgaans geen aanspraak maken op een ander type woning. Koopwoningen zijn steeds duurder geworden en de leeneisen strenger, waardoor het moeilijker is om een woning te kopen. Daarnaast komen steeds minder mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning, omdat hun inkomen te hoog ligt. Daardoor zijn steeds meer mensen aangewezen op het vrije huursegment; het enige woningsegment dat niet door de overheid fiscaal of financieel wordt ondersteund en daardoor relatief duur is. Door de hoge vraag van de afgelopen jaren is dit segment alleen maar duurder geworden.

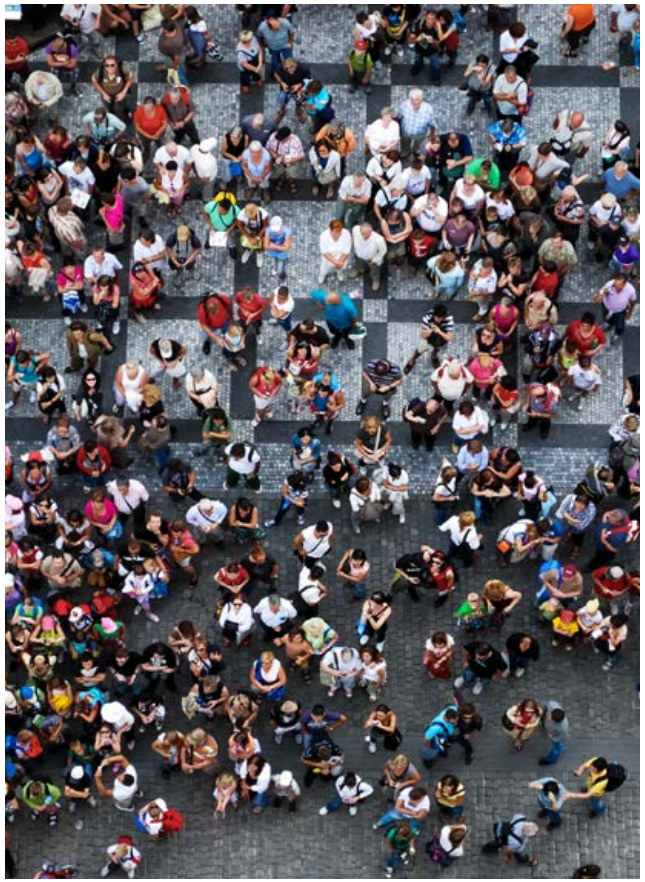
Huurders van sociale huurwoningen zijn meer tevreden over hun woning; ongeveer twee derde van de huurders geeft aan de voorkeur te hebben voor een sociale huurwoning. Een kwart van diezelfde respondenten zou liever in een koopwoning wonen. De vrijesectorhuurwoning is niet populair; slechts 6,3 procent van de sociale huurders zou liever in een huurwoning in de vrije sector wonen.

Meerwaarde huurwoningen in de vrije sector

Het feit dat er op dit moment veel vraag is naar vrije sectorhuurwoningen ontslaat de eigenaren niet van het creëren van meerwaarde voor hun huurders. Naar verwachting krijgen huurders namelijk meer keuze wanneer de overheid erin slaagt om het woningtekort op termijn terug te dringen. Volgens het rapport 'Staat van de Woningmarkt 2020' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties moeten er tot 2030 jaarlijks gemiddeld 85.000 woningen worden gebouwd om het woningtekort terug te dringen. De bouwsector en de rijksoverheid spraken in 2018 al af om meer middeldure huurwoningen te realiseren. Omdat huurders en potentiële huurders hierdoor meer woonopties krijgen, moet de verhuurder van vrije sectorhuurwoningen beter aantonen wat zijn meerwaarde is. Het gaat daarbij niet alleen om de meerwaarde in vergelijking tot betaalbare koopwoningen, maar ook in vergelijking tot andere huurwoningen in de vrije sector.

Grootte woning en de leefomgeving belangrijk voor huurders

Om meer inzicht te krijgen in wat bewoners belangrijk vinden, zijn huurders gevraagd om 19 aspecten van de woning, de directe omgeving en de bereikbaarheid te rangschikken in volgorde van belang. De uitkomsten staan in de tabel hiernaast.



© Moab Republic / Shutterstock.com

Figuur 4. Rangschikking aspecten woning

In deze analyse is gebruik gemaakt van een MaxDiff-analyse. In een MaxDiff-oefening krijgen respondenten steeds een bepaalde reeks onderwerpen voorgelegd. Per reeks moeten zij aangegeven welke van de voorgelegde onderwerpen zij de beste en de slechtste (of belangrijkste en minst belangrijke) vinden.

- **Blauw gearceerd:** woningkenmerken
- **Geel gearceerd:** omgevingskenmerken
- **Groen gearceerd:** bereikbaarheid

Rangschikking	Type element
1	Grootte van de woning
2	Geen of beperkte geluidsoverlast
3	Type leefomgeving (stad, dorp of platteland)
4	Type woning (bijv. rijtjeswoning/appartement/vrijstaand)
5	Groen in de omgeving (bijv. park, natuurgebied, water, strand)
6	Voorzieningen in de buurt (sport, zorg, winkels, speelplaats, etc.)
7	Goede luchtkwaliteit
8	Keuken (kwaliteit en/of grootte)
9	Goed contact met de buren
10	Badkamer (kwaliteit en/of grootte)
11	Goede bereikbaarheid met de auto
12	Goede bereikbaarheid met OV
13	Parkeervoorzieningen in de buurt
14	Aanwezigheid tuin
15	Aanwezigheid balkon en/of dakterras
16	Voldoende fiets- en wandelpaden in de omgeving
17	Kwaliteit en/of grootte van de tuin
18	Mix van koop-, sociale huur- en vrije huurwoningen in de buurt
19	Voorzieningen in het gebouw of woonblok

Bron: Ipsos, ABN AMRO

De grootte van de woning is voor alle huurdergroepen het belangrijkst. In de top zeven staan verder vooral omgevingskenmerken van de woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om het beperken van geluidsoverlast, groen en voorzieningen in de omgeving en een goede luchtkwaliteit. Een ander omgevingskenmerk betreft het type leefomgeving. Zo is locatie van de woning – stad, dorp of platteland – voor huurders het op twee na belangrijkste aspect.

De resultaten laten verder zien dat dat woon- en bereikbaarheidskenmerken – anders dan de grootte van de woning – van relatief weinig belang zijn. De keuken komt in deze rangschikking pas op plaats acht, terwijl de tuin slechts op plaats 14 (aanwezigheid van de tuin) en 17 (kwaliteit en grootte) staat. Aanwezigheid van een balkon en dakterras staan op de vijftiende plek. De bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer nemen een middenpositie in de rangschikking in. De aanwezigheid van parkeervoorzieningen en fiets- en wandelpaden scoren ook relatief laag. Tussen de verschillende respondentengroepen lopen de voorkeuren beperkt uiteen. Twee groepen springen er uit. Voor de groep respondenten jonger dan 35 jaar staat 'contact met de buren' pas op plaats 12, drie plekken lager dan voor de totale respondentengroep. Voor gezinnen met kinderen is de aanwezigheid, grootte en kwaliteit van een tuin belangrijker dan voor de groep als geheel.

Locatie, toegankelijkheid en sfeer

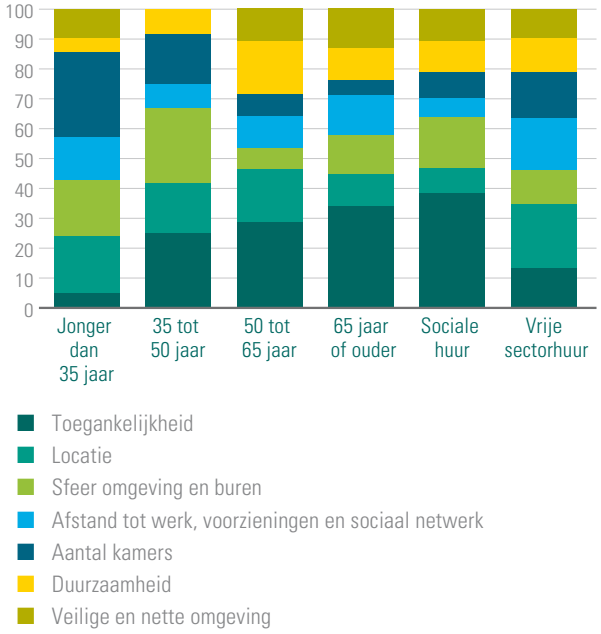
In de open antwoorden maken de respondenten duidelijk dat ook andere aspecten van de woning en omgeving voor hen van belang zijn bij een huurwoning. De factor huurprijs is een veel genoemd element, maar dat is in deze analyse bewust buiten beschouwing gelaten. Voor jongeren tot 35 jaar is daarna het aantal kamers het vaakst genoemde aspect. Een reden daarvoor kan zijn dat zij relatief vaak een beperkt aantal kamers tot hun beschikking hebben. Ook noemen jongeren vaak de factor locatie.

Ouderen (boven de 65) stippen vaak de levensloopbestendigheid van de woning aan. Dat betreft bijvoorbeeld de aanwezigheid van een lift en een drempelloze woning. Respondenten van 50 tot 65 jaar vinden duurzaamheid relatief belangrijk. Voor respondenten van 35 tot 50 jaar zijn de sfeer in de omgeving en de buren van belang. Als het gaat om verschillen tussen huurders in de sociale en de vrije sector, valt op dat bijna 40 procent van de respondenten uit de sociale huursector toegankelijkheid van groot belang vindt. Ook de sfeer in de omgeving is voor hen belangrijk. Voor de respondenten in de vrije sector is met name de locatie, het aantal kamers en afstand tot voorzieningen, werk en het sociale netwerk belangrijk.

Samengevat; voor woninghuurders zijn de grootte van de woning en omgevingselementen zoals voorzieningen en een groene en geluidsarme omgeving van belang bij de selectie van een nieuwe huurwoning. Bij een afnemend woningtekort moet de woningverhuurder meer rekening houden met deze elementen.

Figuur 5. Aanvullende aspecten huurders (%)

Open antwoorden naar type respondent



Bron: Ipsos, ABN AMRO

De meerwaarde van project-ontwikkelaars en vastgoedeigenaars

Projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders kunnen grote invloed uitoefenen op het woongenot van huurders. Allereerst natuurlijk door de woning zelf te laten aansluiten aan de wensen van de huurder. Het creëren van een zo optimaal mogelijke leefomgeving is minstens zo van belang, maar dit is niet altijd eenvoudig. Voor projectontwikkelaars of vastgoedeigenaren van een enkel gebouw is dit lastiger dan voor investeerders in of projectontwikkelaars van meerdere gebouwen, woonprojecten of een heel gebied. Hieronder worden voor zowel projectontwikkelaars als vastgoedeigenaren een aantal aanbevelingen gedaan.

Projectontwikkelaars

Bij de ontwikkeling van een groot project of gebied kan relatief veel controle worden uitgeoefend op de omgevingselementen. Projectontwikkelaars kunnen dan ruimschoots aandacht geven aan de infrastructuur, een leefbare en gezonde omgeving en meer service voor huurders.

Infrastructuur

Uit de enquête blijkt dat veel huurders geluids- en stankoverlast als storend ervaren. Geluid en stank zijn te reduceren door bijvoorbeeld de straten autoluw of zelfs autovrij te maken. Dat zorgt niet alleen voor minder geluidsoverlast en een betere luchtkwaliteit, maar ook voor meer veiligheid en ruimte voor andere belangrijke omgevingselementen zoals bredere trottoirs met fietsenstalling, meer groen en meer mogelijkheden om te spelen.

Een alternatief is het aanleggen van smallere straten. Dat ‘remt’ het verkeer in snelheid en doorstroom en de schaarse grond kan beter worden benut voor woonfuncties. De stad Utrecht gaat op deze wijze 10.000 woningen realiseren in de Merwedekanaalzone. Het voormalige bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een gezonde en duurzame stadswijk voor zowel jongeren als ouderen. Het gebied wordt groen en vrijwel autovrij met volop ruimte voor voetgangers en fietsers.

Dat autoluw maken gaat echter niet zonder ook een alternatief te bieden dat overeenkomt met de ‘de auto voor de deur’. Nieuwe ontwikkelingen in mobiliteit, zoals deelauto’s en deelfietsen, maken het mogelijk het verkeer in woonwijken te minimaliseren en de bewoners toch een maximale bewegingsvrijheid te geven. Door de hoge woningdichtheid komt er meer vraag naar deelvervoer, waardoor

de kosten daarvan zullen dalen. Vanwege de hogere grondwaarde kunnen projectontwikkelaars en wellicht de gemeente extra investeren in de kwaliteit van de omgeving.

Impressie Merwedekanaalzone (marco.broekman en OKRA)

Leefbare en gezonde omgeving

Bij steeds meer projectontwikkelaars staan naast duurzaamheid ook leefbaarheid en gezondheid hoog in het vaandel. Zij houden nadrukkelijk rekening met ruimte voor voorzieningen, materiaalgebruik en meer groen. Groen wordt daarbij niet beperkt tot het straatniveau, maar komt ook steeds vaker terug in gevels en op daken. Het draagt bij aan beeldvorming en beleving, waterberging en koeling en zelfs aan voedselvoorzieningen in het geval van stadslandbouw.

AM is een gebiedsontwikkelaar die deze maatschappelijke uitdagingen niet uit de weg gaat. Gezond wonen en werken in de stad heeft prioriteit. De gebouwde omgeving is pas gezond wanneer deze voorziet in een reeks primaire levensbehoeften, namelijk het zorgdragen voor veiligheid, het stimuleren van sociale cohesie, het faciliteren van een gezonde levensstijl en het bieden van een plek waar mensen zichzelf kunnen ontplooien.

Die principes past AM onder meer toe in de grootse herontwikkeling van het Bajeskwartier in Amsterdam. Bij dit project wordt niet alleen voorzien in veel groen in en om de gebouwen, maar wordt tevens ruimte gemaakt voor uiteenlopende voorzieningen zoals horeca, kunst, sport, stadslandbouw en opwekking van duurzame energie. Ook hier zijn het scheiden van transportstromen, het creëren van zichtlijnen en hergebruik van bestaande gebouwelementen belangrijke uitgangspunten. De buitenruimte wordt door de bewoners gedeeld; vanwege de dichtheid kan niet iedereen een tuin hebben. Dat draagt weer bij aan de sociale cohesie en veiligheid op de locatie; ons kent ons.

Impressie Bajeskwartier Amsterdam

Meer service

Change= is een projectontwikkelaar die woningen voor jongeren ontwikkelt en deze woningen daarna als vastgoedeigenaar in eigen beheer heeft. Het bedrijft ontwikkelt community-concepten; zelfstandige woonunits met eigen voorzieningen en een zeer betaalbare huur. De woningen staan in de grote steden, met openbaar vervoer op loopafstand. Change= plaatst bij voorkeur veel voorzieningen in zijn gebouwen, waarbij de bewoners zelf kunnen kiezen hoe ze hun leven zo optimaal invullen. De diensten zijn of standaard onderdeel van de huurovereenkomst of als optionele dienst af te nemen op basis van gebruik (pay-per-use). Kopen hoeft niet meer, de huurders betalen voor gebruik. Dit 'living-as-a-service' concept sluit naadloos aan bij de doelgroep.

Kleine projecten

Bij kleinschalige projectontwikkelingen – bijvoorbeeld een enkel gebouw – zijn de mogelijkheden om de omgeving te beïnvloeden geringer. De aanleg daarvan ligt vaak buiten de invloed van projectontwikkelaar. Wel kan de projectontwikkelaar bij de keuze voor een locatie de aanwezigheid van voor huurders aantrekkelijke omgevingselementen meewegen in de investeringsbeslissing. Het is in zo'n geval zaak om in overleg met de gemeente faciliteiten te creëren of desnoods zoveel mogelijk faciliteiten in het gebouw zelf op de nemen.

Vastgoedeigenaren

Ook vastgoedinvesteerders kunnen invloed uitoefenen op het woongenot, maar minder dan projectontwikkelaars, eenvoudig omdat zij bestaand vastgoed kopen. Het is verstandig om te beginnen bij 'quick wins' in het gebouw of op het terrein; door bijvoorbeeld op de eigen grond tegels te vervangen door 'groen', meer licht en overzichtelijkheid te creëren en fietsfaciliteiten te plaatsen. Het kan daarnaast lonen om in de openbare ruimte te investeren wanneer dit van meerwaarde is voor huurders en het een

aanzet is voor verdere buurtverbetering. Door zelf het initiatief te nemen stijgt de kans om de buurt en de gemeente mee te krijgen met grotere veranderingen, zoals het inruilen van parkeerplaatsen voor deelauto's, het bouwen van een fietsenstalling en de aanleg van groen.

Participatie van huurders

Vastgoedinvesteerder Krachtstation transformeerde een ROC-schoolgebouw in de voormalige Vogelaarwijk Kanaleneiland in Utrecht tot een multifunctioneel complex. Het bijzondere aan Krachtstation is dat het concept in nauwe samenwerking met de wijk tot stand kwam. Tijdens de transformatie kregen toekomstige bewoners de kans om mee te werken, met als tegenprestatie 10 procent korting op de huur. Tijdelijk werden er vluchtelingen opgevangen, maar nu biedt Krachtstation onderdak aan studenten en lokale ondernemers. Er zijn sportfaciliteiten, een evenementenlocatie, dagbesteding voor ouderen uit de buurt en natuurlijk een koffiezaak. Ook ziet een huismeester toe op de naleving van de regels. Dat doet hij in goede samenwerking met de bewoners, die ook een rol hebben in het beheer van het pand en de directe omgeving. Dat zorgt voor sociale cohesie in het pand en daarbuiten.

Krachtstation Utrecht

Deze voorzieningen zijn van meerwaarde voor huurders in de omliggende woningen. Directeur van Krachtstation Nathan Rozema: "Krachtstation wil ondernemerschap aanjagen en de verdiensten opnieuw in de wijk steken. Wij zorgen zo voor meer banen, meer inkomen voor wijkbewoners en een toekomstperspectief voor lokale jongeren. Dit verbetert het imago van de wijk." Hier profiteren ook de vastgoedeigenaren van; betere huurders, minder leegstand en dus een hogere vastgoedwaarde.

De waarde van een woning of gebouw gaat dus verder dan het adagium 'locatie locatie locatie'. Voorzieningen en de leefomgeving zijn net zo belangrijk. De toegevoegde waarde zit in de samenhang tussen gebouw, locatie en omgeving. ABN AMRO gelooft dat deze omgevingselementen in sterke mate de waardevastheid van het vastgoed gedurende de looptijd bepaalt. Gerichte investeringen in de omgeving zullen dan ook ten goede komen aan de eigen investeringen in het vastgoed. Daarmee zijn omgevingselementen, net als duurzaamheid, bouwstenen voor toekomstbestendig vastgoed.

Een duurzaam en verantwoord vastgoedmodel

Sinds 2018 heeft ABN AMRO een nieuwe strategie die gericht is op het helpen verduurzamen van haar klanten. Dit betekent dat de duurzaamheid van een gebouw een grote rol speelt bij de financiering van vastgoed. Naast een lager energieverbruik zijn hergebruik van grondstoffen (circulariteit) en een hoger maatschappelijk welzijn (sociale impact) belangrijke aspecten voor ABN AMRO als zij spreekt over verduurzamen van haar klanten.

Datagedreven raamwerk

In dit kader werken ABN AMRO en adviesbureau Metabolic samen aan een geautomatiseerd raamwerk dat bij elke vastgoedfinanciering de gebouwen scoort op energieverbruik, circulariteit en sociale impact. Daarvoor haalt het raamwerk automatisch data op over de belangrijkste karakteristieken (indicatoren) per gebouw en de directe omgeving. Op basis hiervan wordt inzichtelijk gemaakt hoe elke vastgoedfinanciering bijdraagt aan het verlagen van het energieverbruik, circulariteit en sociale impact.

Het raamwerk berekent momenteel circa 80 procent van de indicatoren automatisch. Daar bovenop moeten handmatig nog enkele indicatoren worden ingevuld. Dit zijn indicatoren waar onvoldoende openbare data voor beschikbaar zijn of data die niet te koppelen zijn. Momenteel zijn dat vooral de indicatoren met het thema circulariteit.

ABN AMRO en Metabolic beschouwen het raamwerk nog niet als af. Dit eerste werkende prototype zal verder worden ontwikkeld na feedback van gebruikers en als additionele relevante databronnen beschikbaar komen.

Toepassing van het model

ABN AMRO gaat het raamwerk gebruiken om met vastgoedeigenaren in gesprek te gaan over het energiezuiniger maken van hun gebouwen, hergebruik van grondstoffen en de sociale impact die zij maken. Dit draagt bij aan het objectief beoordelen van de duurzame bijdrage van gebouwen: echte, positieve impact wordt verkozen boven cosmetische aanpassingen.

Bronvermelding

» ABN AMRO (2019). OV-taks schiet zijn doel voorbij.

» Centraal Bureau voor de Statistiek (2019). Monitor brede welvaart 2019.

» Centraal Planbureau (2018). Het belang van de leefomgeving: verschillen tussen MKBA's en maatschappelijke discussies.

» Mahmoudi, P., Hatton MacDonald, D., Crossman, N.D., Summers, D.M., & Van der Hoek, J. (2012). Space matters: the importance of amenity in planning metropolitan growth. The Australian Journal of Agricultural and Resource Economics.

» Office for National Statistics (2018). Estimating the impact urban green space has on property price.

» Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (2019). Better life index: Nederland.

» Rijksoverheid (2019). Miljoenennota 2019.

» Trojanek, R., Gluszak, M., & Tanas, J. (2017). The effect of urban green spaces on house prices in Warsaw. International Journal of Strategic Property Management.

Colofon

Dit rapport is een uitgave van ABN AMRO

Auteurs

Madeline Buijs
Sectoreconoom Bouw en Vastgoed ABN AMRO
madeline.buijs@nl.abnamro.com

Casper Wolf
Sector Analist Bouw en Vastgoed ABN AMRO
casper.wolf@nl.abnamro.com

Petran van Heel
Sector Banker Bouw en Vastgoed ABN AMRO
petran.van.heel@nl.abnamro.com

Onderzoek

Ipsos

Met dank aan

Ingeborg van Dijk, ABN AMRO
Ralph Mamadeus, Change=
Nathan Rozema, Krachtstation

Redactie

Bendert Zevenbergen

Vormgeving

Kollerie Reklame-advies & Promoties

Fotoverantwoording

Shutterstock, Stadsarchief Amsterdam, ABN AMRO
https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwen/bouwprojecten/merwedekanaalzone/
https://www.bajeskwartier.com/
https://krachtstation.com/nieuws/

Disclaimer
De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst en/of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

© ABN AMRO, 2020

Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor schriftelijk toestemming is gekregen van ABN AMRO Bank. Teksten zijn afgesloten op 4 augustus 2020.