



**HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL**

**WAVR - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL**

# **Rapport Huurdersraadpleging 2017**

Wouter Slokker



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	2
Algemene vragen.....	3
Inkomen en betaalbaarheid .....	5
Van Groot naar Beter .....	8
Bewonerscommissies .....	9
Huurdersvereniging.....	12
Conclusie .....	13

Beste lezer,

Voor u ligt het verslag met de uitkomsten van de enquête die wij in juli 2017 hebben gehouden onder onze huurders. De onderwerpen die we hier hebben onderzocht zijn:

- Betaalbaarheid
- Van Groot naar Beter
- Functioneren van bewonerscommissies
- Functioneren van de Huurdersvereniging

Omdat het ook interessant is om te kijken hoe de betreffende onderwerpen zich verhouden naar verschillende groepen (gezinssamenstelling, woningtype et cetera) hebben we eerst hier een aantal vragen over gesteld.

Dit is de tweede keer dat we een dergelijke enquête hebben gehouden en de eerste keer dat we deze helemaal zelf in elkaar hebben gezet.

We hebben bij een groot aantal vragen bewust niet de mogelijkheid gegeven om “geen mening/wil niet zeggen” te kunnen antwoorden. Dit omdat het juist belangrijk is om te weten hoe er over onderwerpen gedacht wordt en dat antwoord voor ons zodoende niet te verwerken is. Ook omdat de enquête volstrekt anoniem is, is de privacy volledig gewaarborgd.

Ondanks dat we deze enquête met de grootst mogelijke zorg in elkaar hebben gezet is er helaas wel een kleine fout geslopen in het maken ervan. Bij de vraag of men bekend is met de Huurdersvereniging, hadden de daaropvolgende vragen over de Huurdersvereniging overgeslagen moeten worden. Echter zijn deze vragen juist overgeslagen bij de mensen die aangaven wél bekend te zijn met de Huurdersvereniging.

We hebben de antwoorden zoveel mogelijk via diagrammen weergegeven, om de resultaten zo overzichtelijk mogelijk weer te geven.  
Daar waar relevant zijn de antwoorden ondersteund door tabellen.

Hopelijk biedt dit verslag u een duidelijke weergave van de antwoorden.

Wij als huurdersvereniging hebben in elk geval een mooi inzicht gekregen in wat er leeft onder u en zullen met de antwoorden rekening houden bij het maken en uitvoeren van ons beleid.

Met hartelijke groet,

Huurdersvereniging Ouder-Amstel



## Algemene vragen

Hieronder ziet u de resultaten van een aantal algemene vragen die we hebben gesteld. Verderop in dit verslag komen deze gegevens weer terug. Bijvoorbeeld als we hebben gekeken naar het type woning waar mensen momenteel in wonen die interesse hebben om via de Van Groot naar Beter-regeling te verhuizen naar aan andere woning.

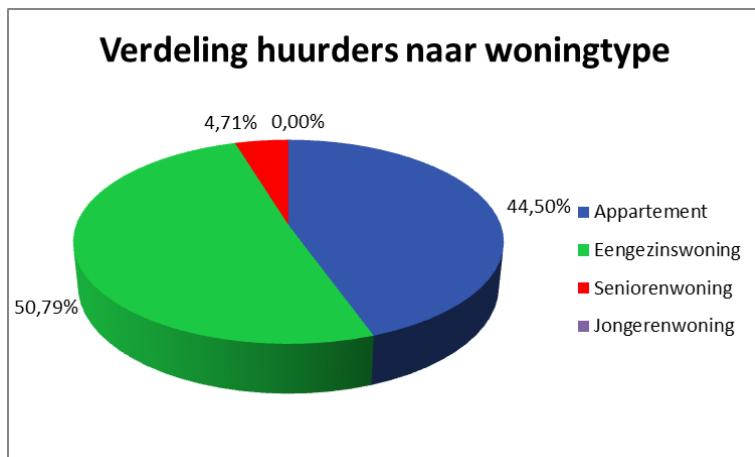


Diagram 1: Verdeling van de huurders naar type woning.

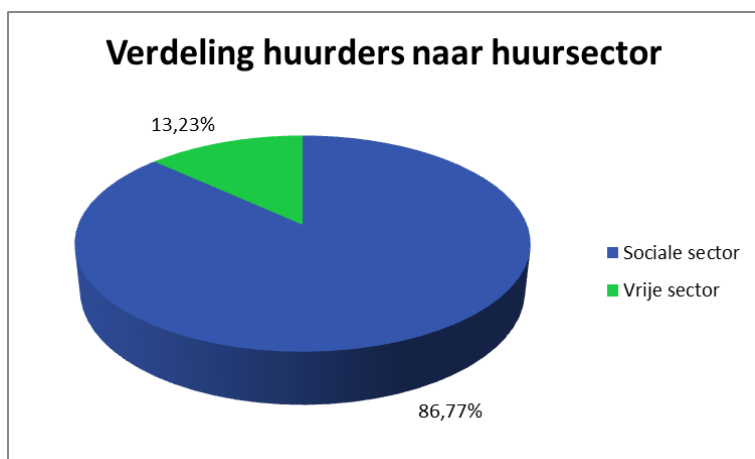


Diagram 2: Verdeling van de huurders naar huursector.

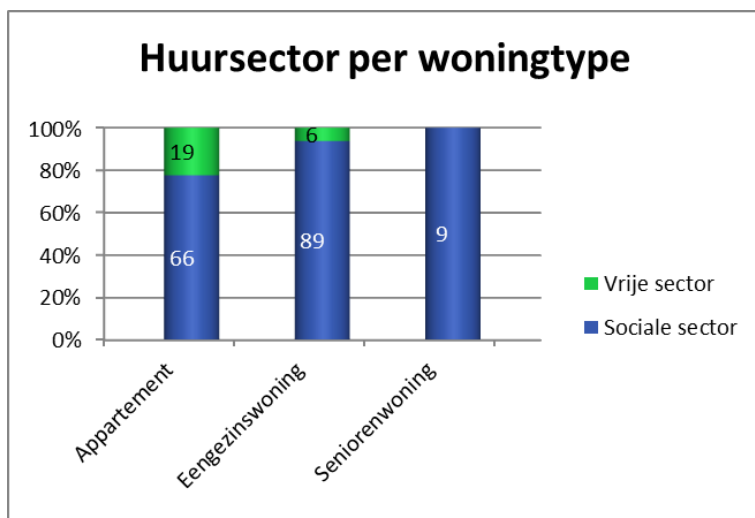


Diagram 3: Verdeling van huursector per woningtype.

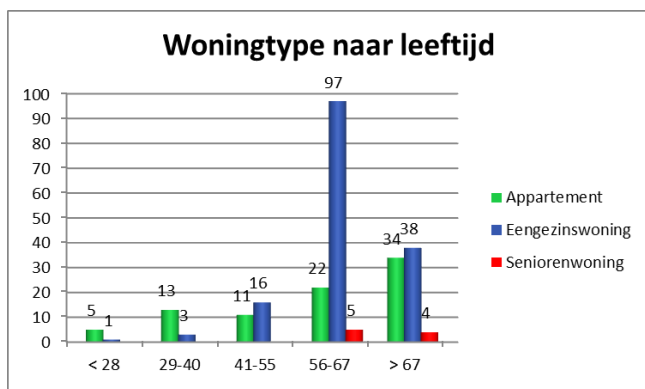


Diagram 4: Verdeling van de woningtypes per leeftijd.

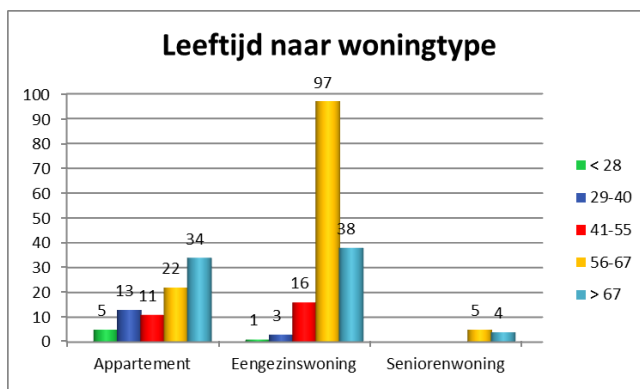


Diagram 5: Verdeling leeftijd naar woningtype.

Bovenstaande diagrammen geven de relatie weer tussen de verschillende woningtypes en de leeftijdscategorie van de hoofdhuurder.

Wat hier opvalt is dat naarmate men ouder wordt men relatief vaker in een eengezinswoning woont.

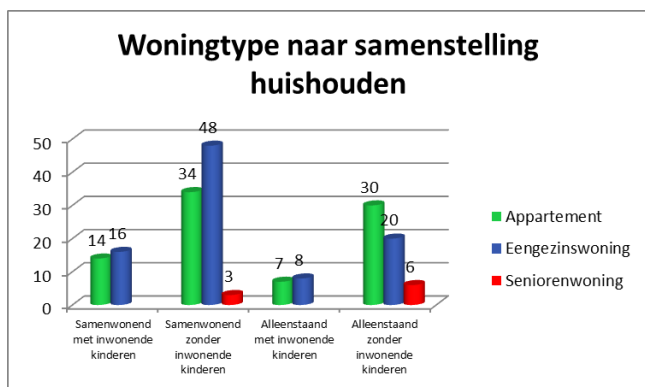


Diagram 6: Verdeling woningtype naar samenstelling huishouden.

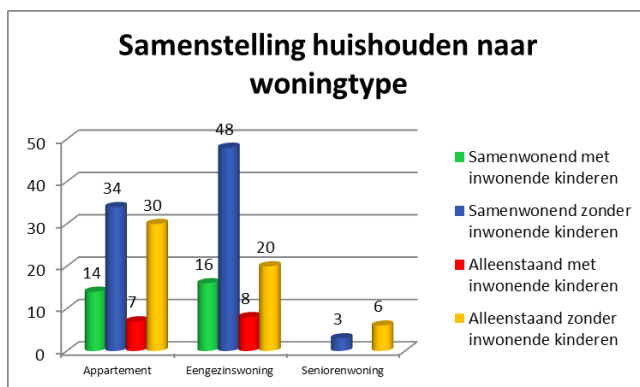


Diagram 7: Verdeling samenstelling huishouden woningtype.

In de twee diagrammen hierboven valt op dat er ongeveer evenveel tweoudergezinnen in een appartement wonen als in een eengezinswoning en dat een eengezinswoning voornamelijk wordt bewoond door stellen zonder inwonende kinderen. Wat hier relevant zou zijn om verder te onderzoeken is of deze categorie interesse heeft om kleiner te gaan wonen, of dat zij hun woning graag willen behouden. Dan kan er gericht gekeken worden naar maatregelen om de doorstroming te bevorderen, zodat er weer woningen vrijkomen voor mensen die (bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding) groter willen gaan wonen.



## Inkomen en betaalbaarheid

In dit hoofdstuk kijken we naar hoe betaalbaar huurders hun huur en servicekosten ervaren. Aangezien het inkomen in deze enquête slechts verdeeld is over twee categorieën (namelijk onder of boven € 40.349,-, de grens om voor een socialesectorwoning in aanmerking te komen) en de hoogte van de huur niet is meegenomen kunnen er geen gedetailleerde uitspraken worden gedaan. Het geeft echter wel een beeld van hoe men de betaalbaarheid ervaart.

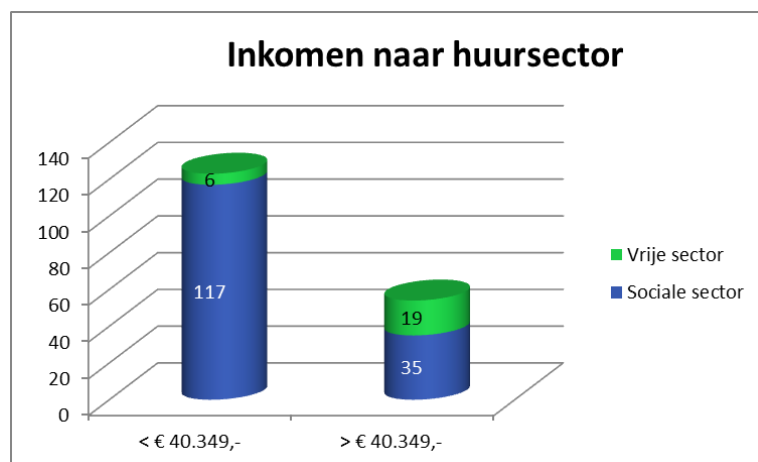


Diagram 8: Verdeling huursector per inkomenscategorie.

In bovenstaand diagram is te zien dat van de huurders die minder dan € 40.349,- verdient het overgrote deel in een sociale huurwoning woont. Ook andersom, geldt dit. 77% van de huurders die in een socialesectorwoning wonen verdient minder dan € 40.349,-

Het is te kort door de bocht om te zeggen dat de overige 23% scheef woont. Door de huurverhogingen van de afgelopen jaren is het heel goed mogelijk dat de huur van deze huurders boven de liberalisatiegrens is uitgekomen.

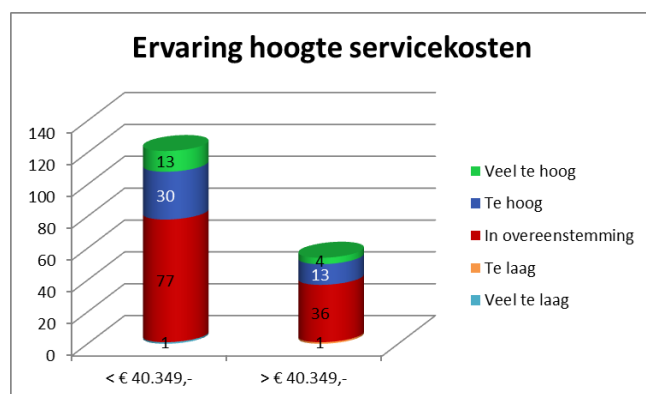


Diagram 9: Ervaring hoe huurders de hoogte van hun servicekosten ervaren.

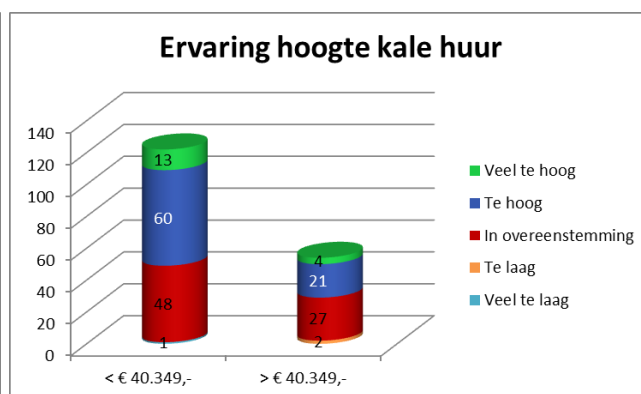


Diagram 10: Ervaring hoe huurders de hoogte van hun kale huur ervaren.

Van de huurders die minder dan €40.349,- verdient ervaart 35,5% de servicekosten als (veel) te hoog, bij de huurders die meer verdienen is dit 31,5%.

Voor de kale huur geldt dat 59,8% van de huurders die minder dan €40.349,- verdienen deze (veel) te hoog vindt. 46,3% van de huurders die meer verdienen vindt de huur (veel) te hoog.

In beide inkomenscategorieën wordt de huur door veel mensen als hoog ervaren.



## Ervaring hoogte huur naar gezinssamenstelling

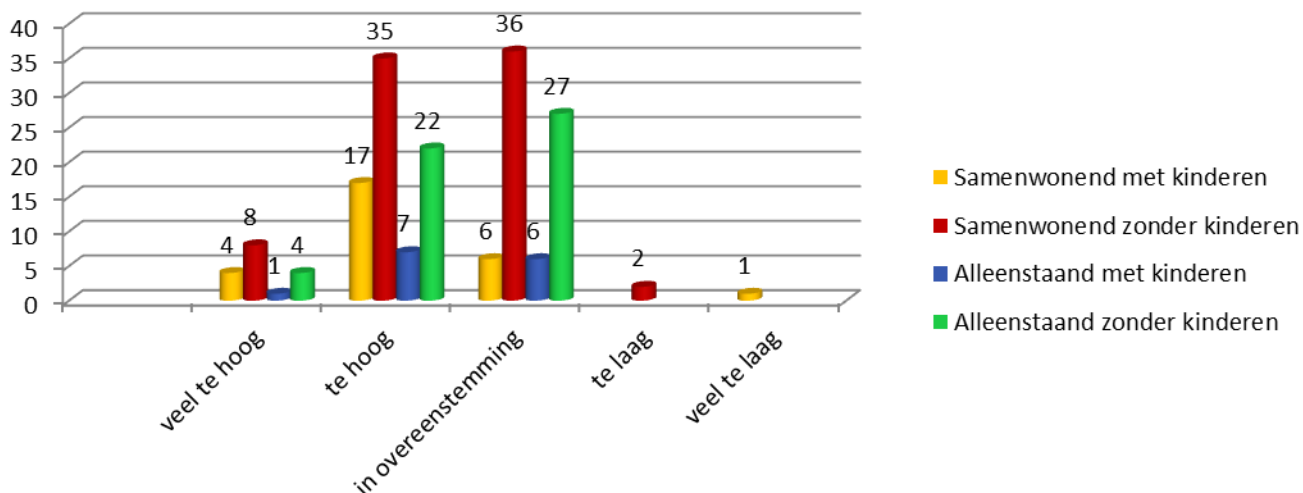


Diagram 11: Ervaring per gezinssamenstelling hoe huurders de hoogte van hun kale huur ervaren.

Kijkend naar de samenstelling van het huishouden blijkt dat voornamelijk huurders zonder kinderen de huur als (veel) te hoog ervaren.

Deze trend is ook te zien bij de ervaring van de hoogte van de servicekosten.

Als we kijken naar de zorgen die men heeft en dit vergelijken tussen de sociale en vrije sector valt op dat men zich in de sociale huursector beduidend meer zorgen maakt over de betaalbaarheid van de huur, zowel voor nu als in de toekomst. Dit is in de onderstaande twee diagrammen weergegeven.

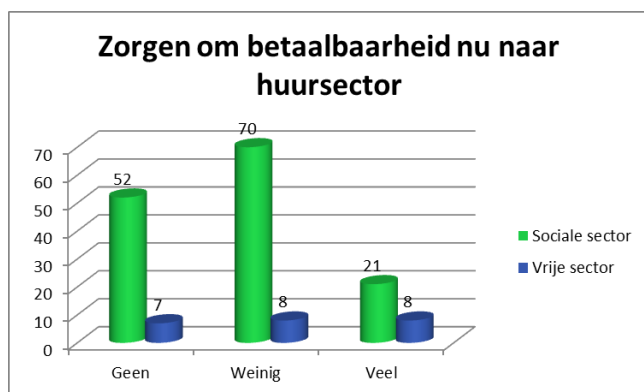


Diagram 12: Mate van zorgen die huurders hebben over het betalen van hun huur nu.

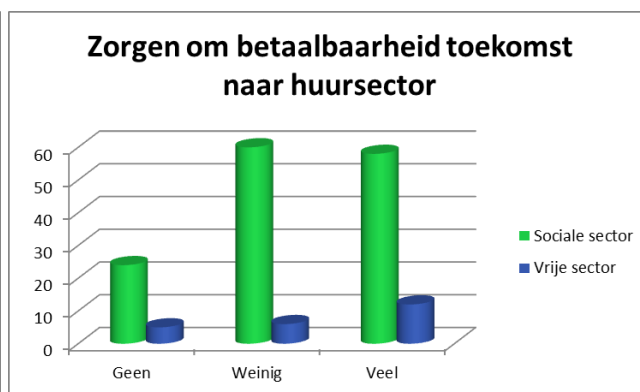


Diagram 13: Mate van zorgen die huurders hebben over het betalen van hun huur in de toekomst.



## Verwachting van fluctuatie inkomen

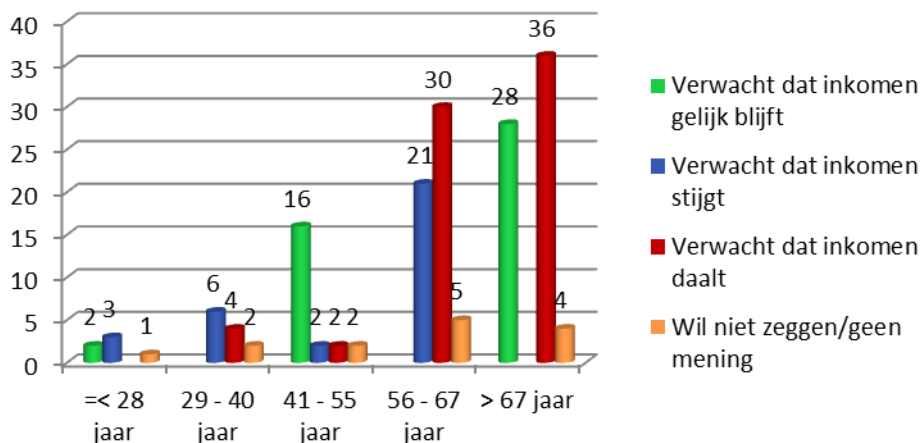


Diagram 14: Verwachting die huurders per leeftijdscategorie hebben over hun inkomen .

In bovenstaand diagram is te zien dat men negatiever is over het inkomen in de toekomst naarmate men ouder is. Dit is logisch te verklaren daar men dan dichterbij de pensioenleeftijd zit en het inkomen dat uit pensioen en AOW afkomstig is vaak lager is dan het laatstverdiende salaris. Deze verwachte inkomensdaling is dus niet per se zorgelijk.





## Van Groot naar Beter

Dit hoofdstuk gaat in op de van "Groot naar Beter" regeling. Hoeveel interesse is er in deze regeling en waar liggen de voorkeuren van geïnteresseerden.

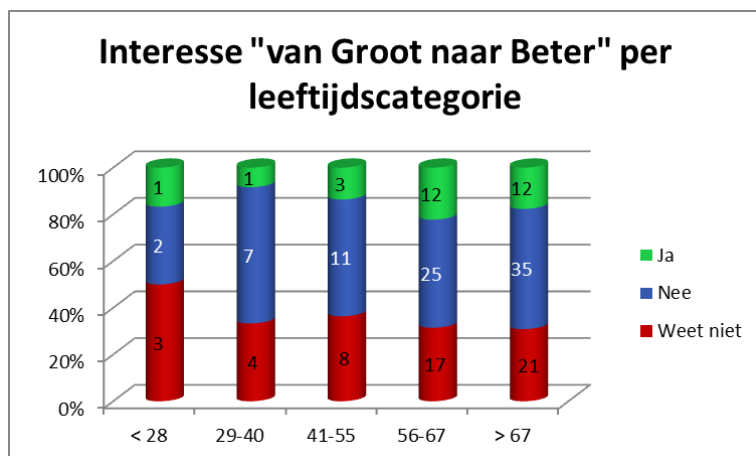


Diagram 15: Interesse per leeftijdscategorie in de regeling "van Groot naar Beter".

In bovenstaand diagram is te zien dat de interesse in de regeling niet per se toeneemt als men ouder wordt. In tegendeel. Als we de hoogste leeftijdscategorieën vergelijken blijkt dat men in de leeftijdscategorie "ouder dan 67" minder interesse heeft dan in de categorie "56 – 67 jaar".

In onderstaande tabel staan de getallen uit bovenstaand diagram voor deze twee categorieën omgerekend naar percentages.

	Ja	Nee	Weet niet
56-67	22,22%	46,30%	31,48%
> 67	17,65%	51,47%	30,88%

Tabel 1: Percentages interesse voor "van Groot naar Beter" voor de 2 oudste leeftijdscategorieën.

Als we kijken naar hoe deze huurders wonen valt op dat van diegenen die aangeven wel interesse te hebben 87,50% in een eengezinswoning woont (zie tabel 2). Van diegenen die aangeven geen interesse te hebben woont ongeveer de helft in een eengezinswoning.

Zoals te zien is in tabel 3 blijkt echter anderzijds dat van de huurders die in een eengezinswoning wonen slechts ongeveer 1/3 wenst te verhuizen naar een kleiner appartement.

Er is dus wel animo voor deze regeling, maar veel bewoners blijven graag in hun huidige woning wonen, ook als dat een eengezinswoning is.

	Appartement	Eengezinswoning
Ja	12,50%	87,50%
Nee	46,00%	54,00%
Weet niet	30,30%	69,70%

Tabel 2: Percentages huidige woning per interesse voor "van Groot naar Beter".

	Ja	Nee	Weet niet
Appartement	10,81%	62,16%	27,03%
Eengezinswoning	35,90%	34,62%	29,49%



Tabel 3: Percentages interesse voor "van Groot naar Beter" voor per type huidige woning.

## Bewonerscommissies

Naast de vragen over onderwerpen die direct op u als huurder betrekking hebben, hebben we ook vragen gesteld over het functioneren van de bewonerscommissies en huurdersvereniging. In dit hoofdstuk gaan we in op de globale uitslagen over het functioneren van de verschillende bewonerscommissies. De resultaten per commissie geven we door aan de commissies zelf, zodat zij hier zelf mee aan de slag kunnen.

Wat opvalt is dat van de wijken die een bewonerscommissie hebben maar 66% weet dat er een bewonerscommissie actief is.

Van de wijken zonder bewonerscommissie weet slechts 24% dat er geen bewonerscommissie actief is. Onderstaande tabellen zijn een totaal van alle wijken in de gemeente Ouder-Amstel. Per wijk verschillen deze uitslagen. In de Zonnehof in Duivendrecht weten bijvoorbeeld maar weinig bewoners dat daar geen bewonerscommissie meer actief is. In het Gijsbrecht van Aemstelkwartier weet ongeveer de helft dat er geen bewonerscommissie is.



Diagram 16: Antwoorden op de vraag of er een BC actief is voor wijken waar dit wel het geval is.



Diagram 17: Antwoorden op de vraag of er een BC actief is voor wijken waar dit niet het geval is.

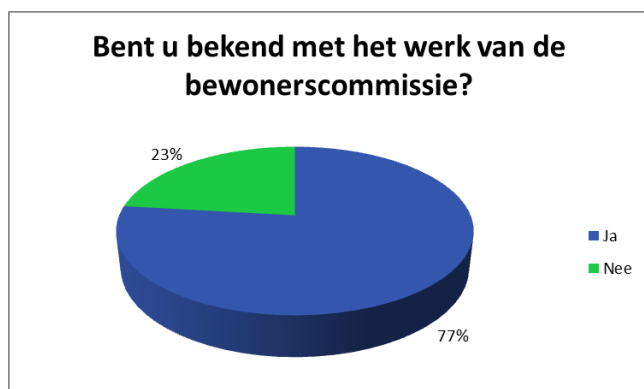


Diagram 18: Antwoorden op de vraag of men bekend is met het werk van de BC.

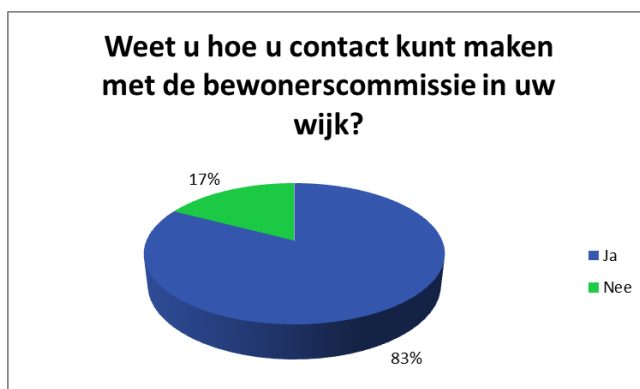


Diagram 19: Antwoorden op de vraag of men bekend hoe ze met hun BC in contact kunnen komen.

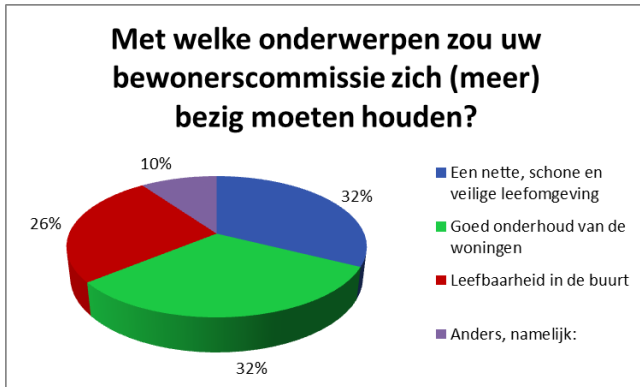


Diagram 20: Mening over de vraag waar de BC zich (meer) mee bezig zou moeten houden.

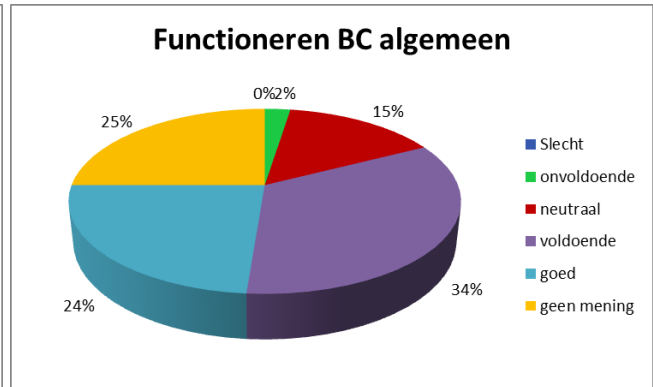


Diagram 21: Mening over het functioneren van de BC in het algemeen.

Diagram 20 geeft aan met welke onderwerpen de bewonerscommissie zich (meer) zou moeten bezighouden. Naast een aantal standaardonderwerpen kon men ook zelf suggesties invullen.

Daar kwam de volgende antwoorden uit:

- Aandacht verschil voormalige premiehuur-woningen en woningwet-woningen
- Parkeeroverlast door o.a. taxibusjes en bewonersauto's
- Meer voor kinderen / Speeltuinen kinderen
- Wij hebben een nette buurt
- Nog steeds uitwerpselen, honden niet aan de lijn
- EH maar achter hun broek aanzitten!!
- Betaalbaarheid van de woningen / Eerlijke huurprijzen!!!! / Huren betaalbaar houden. / huurprijzen nu ; pensioen inkomen daalt ; toekomst / In de toekomst betaalbare huren / huur naar inkomen
- Stoppen verkoop van woningen
- Hangjongeren
- Of onderhoud daadwerkelijk wordt uitgevoerd, en wat geen flauwekul is
- Overlast burens

Deze onderwerpen zullen wij per week ook aan de betreffende bewonerscommissie doorspelen.

Voor wat betreft een aantal punten kunnen wij er hier al kort wat over zeggen.

Eigen Haard heeft de verkoop van woningen recent al stopgezet. Ook de nieuwbouw aan de Burgemeester Stramanweg zal in zijn geheel huur worden.

Betaalbaarheid is ook voor ons een belangrijk issue en staat hoog op de agenda. Dit zal uiteraard ook in de toekomst zo blijven.

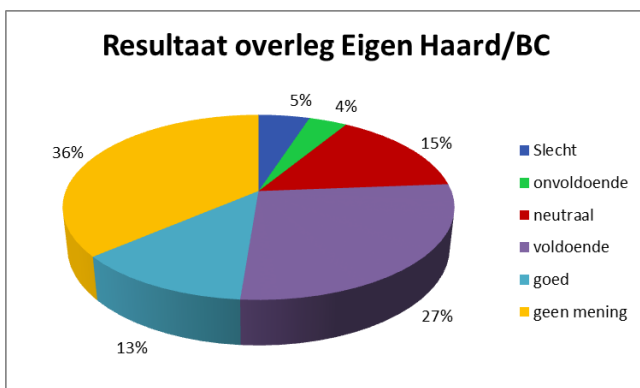


Diagram 22: Mening over het resultaat van het overleg tussen Eigen Haard en de bewonerscommissies.

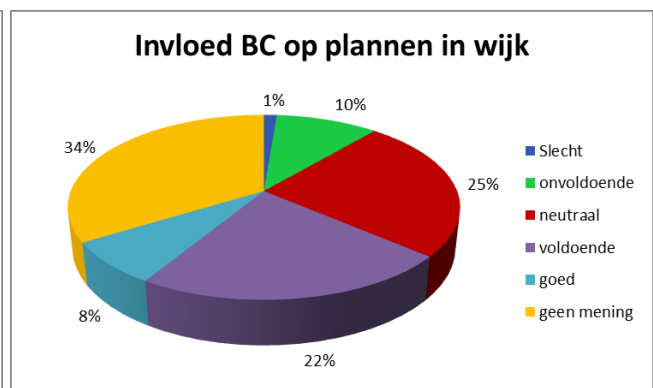


Diagram 23: Mening over de invloed van de bewonerscommissie op plannen in uw wijk.



Elke bewonerscommissie heeft tweemaal per jaar overleg met Eigen Haard. In het voorjaar vindt de voorjaarschouw plaats. Tijdens dit overleg wordt er ook een ronde door de buurt gedaan en worden de probleempunten besproken. In het najaar wordt er principe geen schouw gehouden tijdens het overleg, maar desgewenst kan dit uiteraard wel. Ook tussendoor is er uiteraard contact met de contactpersoon van Eigen Haard.

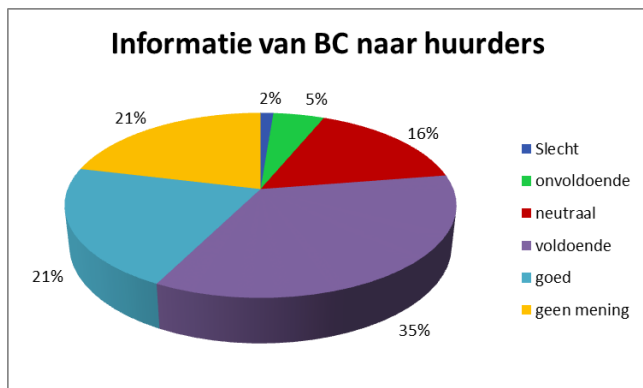


Diagram 24: Mening over de informatieverstrekking van de BC aan de huurders.

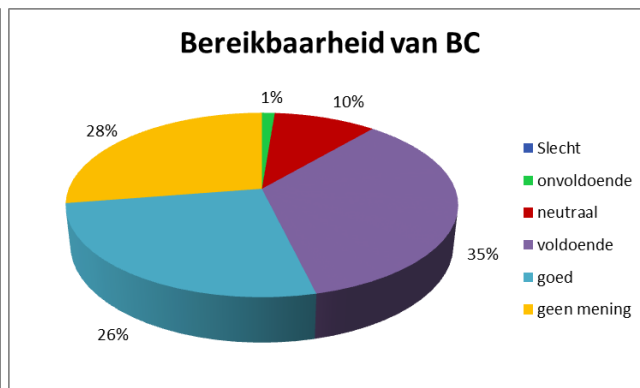


Diagram 25: Mening over de bereikbaarheid van de BC.

Over het algemeen scoren de bewonerscommissies redelijk tot goed, alhoewel er natuurlijk altijd ruimte voor verbetering blijft. Het slechtst springen de onderwerpen “Resultaat overleg tussen EH en BC” en “Invloed van BC op plannen in uw wijk” eruit. In beide gevallen is de bewonerscommissie afhankelijk van Eigen Haard.



## Huurdersvereniging

Zoals in de inleiding al vermeld hebben we helaas een fout gemaakt bij dit onderdeel van de enquête. Hierdoor is een groot deel van de antwoorden niet representatief. We hebben ervoor gekozen deze hier dan ook niet weer te geven en ons te beperken tot de antwoorden die ook daadwerkelijk iets zeggen.

Om te beginnen hebben we gevraagd of men bekend is met de Huurdersvereniging. Zoals in onderstaand diagram is te zien is 7 op de 10 mensen bekend met ons. Dit is een mooie score, maar ook hier geldt dat er ruimte is voor verbetering. Dit is voor ons dan ook een mooi besprekspunt.

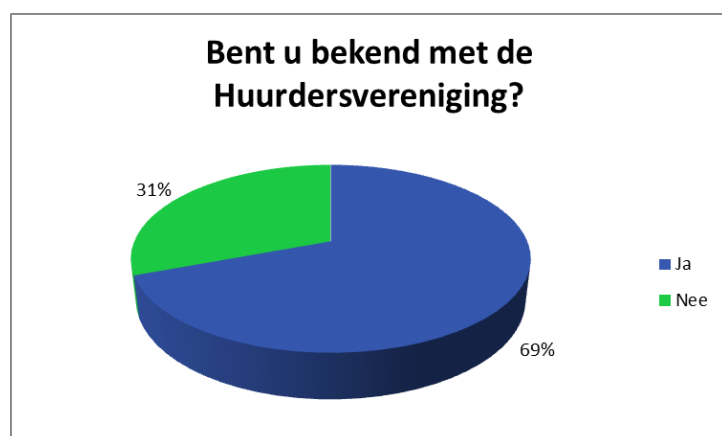


Diagram 26: Bekendheid van de Huurdersvereniging.

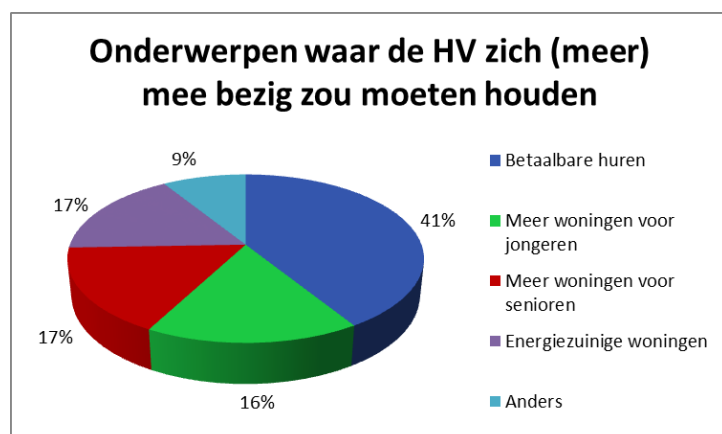


Diagram 27: Onderwerpen waar de Huurdersvereniging zich (meer) mee bezig zou moeten houden.

Diagram 27 geeft weer waar we ons (meer) mee bezig zouden moeten houden.

Bij "Anders" werden de volgende antwoorden gegeven:

- Beneden, gelijkvloerse, appartementen
- Goede informatie over wanneer er aan de woningen gewerkt wordt en dergelijke
- Leefbaar houden omgeving (vuil in openbare delen flat en rondom flat)
- Meer huurwoningen
- Middeninkomens
- Onderhoud groen e.d bankjes vies smerig meer speel actief tyden kinderen
- Woning ruil zonder huurverhogingen

Deze onderwerpen zullen wij zeker gaan bespreken. Een deel hoort thuis bij de bewonerscommissies en die zullen we dan ook aan hen doorgeven.



## Conclusie

De antwoorden geven een mooi inzicht in wat er bij onze achterban leeft. Betaalbaarheid blijft een hot issue. Op dit onderwerp voeren we al een stevig beleid en dat zullen we ook zeker blijven doen.

Na jaren van behoorlijke huurstijgingen vinden wij het hoog tijd worden voor een matiging. De inkomensafhankelijke huurverhoging, die het scheefwonen moest tegengaan, zorgt er in een aantal gevallen voor dat huurders nu juist andersom scheef wonen. In plaats van te goedkoop wonen voor hun inkomen, is de huur in relatie tot het inkomen juist hoger dan de huur- en woonquotes die het Nibud als financieel haalbaar aanmerkt.

Ook de verschillende doelgroepen verliezen wij niet uit het oog. Een grote groep mensen, die net boven de grens van €40.349,- verdient dreigt tussen wal en schip te vallen. Voor de sociale huur komen zij niet in aanmerking en de huren in de vrije sector zijn vaak weer zo'n stuk hoger dan deze te duur zijn.

Er blijkt een redelijk animo te zijn voor de regeling "Van Groot naar Beter". Als we naar de huurders van 56 jaar en ouder kijken heeft ongeveer 1 op de 5 huurders interesse om te verhuizen. Er is echter ook een grote groep mensen die graag in hun huidige woning blijft wonen, ook wanneer dit een eengezinswoning is. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat zolang mensen nog gezond zijn zij graag in de woning blijven wonen waar een groot deel van hun leven zich heeft afgespeeld. Hier is in deze enquête echter geen onderzoek naar gedaan.

Ook de vragen over de bewonerscommissies en Huurdersvereniging geven een mooi inzicht over wat er goed gaat en waar het nog beter kan. Deze feedback zullen we zeker meenemen om er in de toekomst nóg beter voor onze huurders kunnen zijn. De onderwerpen waarvan is aangegeven dat wij ons er (meer) mee bezig moeten houden geven ons hier een mooie leidraad voor.

De gegevens over de bewonerscommissies zullen we doorgeven aan de betreffende commissies zodat ook zij daar hun voordeel mee kunnen doen.