

## Bewonersraadpleging voor Huurdersorganisatie Nijkerk

1 juni 2021

Jan de Vries en Martien van Geene

**uitgever**

De Nederlandse Woonbond  
Postbus 3389  
1001 AD Amsterdam  
020-551 77 00  
info@woonbond.nl  
www.woonbond.nl

**auteursrechten**

Alle rechten voorbehouden

# Inhoud

---

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Respons</b> .....	<b>5</b>
2.1. Algemeen .....	5
2.2. Respons naar type woning en leeftijd .....	5
2.3. Conclusie .....	6
<b>3. Bevindingen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Introductie .....	7
3.2. Bevindingen: beschikbaarheid .....	7
3.3. Bevindingen: betaalbaarheid .....	10
3.4. Bevindingen: extra huur? .....	12
3.5. Bevindingen: kwaliteit woning .....	13
3.6. Bevindingen leefomgeving .....	15
3.7. Bevindingen: zonnepanelen .....	16
3.8. Bevindingen: over HON .....	17
<b>4. Conclusies</b> .....	<b>18</b>

# 1. Inleiding

---

Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) behartigt de belangen van huurders van corporatie Woningstichting Nijkerk (WSN). Er zijn ongeveer 3.500 huurders.

HON heeft in 2018 een laatste enquête gehouden onder huurders. HON wil dit opnieuw doen om een actueel inzicht te verkrijgen in de behoeften en prioriteiten die onder huurders leven. Dit geeft HON input voor haar gesprekken met de verhuurder en gemeente (bijvoorbeeld inzake prestatieafspraken) alsmede voor gesprekken met andere stakeholders.

De vragenlijst is samen met HON opgesteld en bestrijkt vier aandachtsgebieden van HON: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefomgeving. HON wil met name op deze gebieden meer informatie vergaren. Daarnaast wil HON van de huurders weten hoe ze oordelen over HON en wil HON meer actieve leden werven. Hierover zijn ook vragen gesteld.

## 2. Respons

---

### 2.1. Algemeen

Circa 2.200 huurders hebben een e-mail ontvangen met een uitnodiging om digitaal deel te nemen aan de enquête. HON heeft geprobeerd overige huurders te bereiken via haar website, facebookpagina's en een persbericht. Vanwege de kosten is afgezien van een verzending van schriftelijke vragenlijsten. Het is mogelijk dat hierdoor een aantal mensen, waaronder senioren, niet bereikt is.

Uiteindelijk hebben 783 huurders de vragenlijst beantwoord. Dit is ongeveer 22,3% van de huurders. Deze respons is relatief hoog. De respondenten hebben echter niet alle vragen beantwoord, dus per vraag zijn verschillen waarneembaar.

In de vragenlijst hebben we gevraagd naar woningtype en leeftijd. We kijken naar de respons per woningtype en leeftijd om de respons verder te duiden. In de bevindingen toetsen we een deel van de vragen aan woningtype en leeftijd om de bevindingen verder te kunnen duiden.

De percentages die worden genoemd zijn afgerond op decimalen.

### 2.2. Respons naar type woning en leeftijd

Tabel 2.1. Ik woon in een:		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
appartement/portiekflat	27,1%	212
gezinswoning	52,1%	408
seniorenwoning/ levensloopbestendige woning	15,6%	122
anders	5,2%	41
	<b>Beantwoord</b>	<b>783</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>0</b>
	<b>Totaal</b>	<b>783</b>

Veruit de meeste respondenten wonen in een eengezinswoning. Het is lastig te vergelijken met referentiecijfers (type woningen van WSN), maar het lijkt in lijn met algemene cijfers waarbij veruit de meeste corporatiewoningen in de gemeente Nijkerk eengezinswoningen zijn.

Onder de 41 respondenten die 'anders' hebben geantwoord zitten, onder andere de volgende categorieën:

- Garage (5);
- Tiny House (4);
- Koopwoning (4);
- Boven/beneden woning (4);
- Maisonnette (2);
- Chalet (2);
- 1 of 2 persoonswoning (3);
- Kamer, helft van een eengezinswoning (2);
- Seniorenwoning (1);
- Bakhuis (1), de Volharding(1), Zilverstaete(1);

<b>Tabel 2.2.: Mijn leeftijd is:</b>		
<b>Antwoord mogelijkheden</b>	<b>Reacties</b>	
<b>tussen 18 - 30 jaar</b>	6,0%	47
<b>tussen 31 - 59 jaar</b>	47,5%	372
<b>60 jaar en ouder</b>	46,5%	364
	<b>Beantwoord</b>	<b>783</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>0</b>
	<b>Totaal</b>	<b>783</b>

De meeste respondenten zitten in de leeftijdscategorie van 31 t/m 59 jaar. Het verschil met de groep boven 60 jaar is erg klein. De groep 'jongeren' van 18 t/m 30 jaar is veruit in de minderheid. Hoewel het lastig is te vergelijken met referentiecijfers lijkt dit grotendeels in lijn met de leeftijdssamenstelling van huishoudens in corporatiewoningen in de gemeente Nijkerk. De gemeente Nijkerk bestaat uit drie kernen: Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken.

### 2.3. Conclusie

De respons is relatief hoog en op basis van type woning en leeftijd relatief representatief voor zover vergelijking mogelijk is. Waar respons op vragen relatief laag is zullen we aangeven dat de resultaten mogelijk slechts indicatief zijn.

## 3. Bevindingen

### 3.1. Introductie

In dit hoofdstuk kijken we naar de antwoorden op de vragen. Dit is onderverdeeld in de vier categorieën waar vragen voor zijn gesteld: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefomgeving.

Waar relevant duiden we de respons verder door de antwoorden te kruisen met leeftijd en/of type woning.

### 3.2. Bevindingen: beschikbaarheid

Bij beschikbaarheid worden vragen gesteld over de mate waarin men op zoek is naar een woning, welk type woning en of men in geschreven is bij WoningNet Eemvallei.

#### Woningzoekenden

Tabel 3.1.: Bent u actief woningzoekende?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	18,9%	146
nee	81,1%	626
	<b>Beantwoord</b>	<b>772</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>11</b>

Bij actief woningzoekend is aangegeven: “Met actief woningzoekende bedoelen we dat u op zoek bent naar woningen en reageert op

interessante woningen”. Van alle respondenten is 18,1% op zoek naar een woning.

We hebben ook gekeken naar de leeftijdscategorieën van de woningzoekenden.

Tabel 3.2.: Woningzoekenden per leeftijdscategorie		
18 – 30 jaar	12,3%	18
31 – 59 jaar	51,4%	75
60 jaar en ouder	36,3%	53
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>146</b>

De meeste woningzoekenden zitten in de leeftijdscategorie van 31 t/m 59 jaar (51,4%). Dat gezegd hebbende: het aantal respondenten tussen de 18 en 30 jaar is relatief laag. Daarom is het aandeel onder de woningzoekenden ook relatief laag. Als we kijken naar woningzoekenden per leeftijdscategorie dan zien we dat van alle respondenten tussen 18 en 30 jaar 40,9% een andere woning zoekt. Bij de leeftijdscategorie 31 t/m 59 is dat 20,3%. Bij de 60 jaar en ouder is dit 14,8%.

Het aantal respondenten in de leeftijdscategorie 18 t/m 30 jaar is relatief laag. Daarom kunnen hier geen conclusies uit getrokken worden. Wel is het een indicatie.

## Welk type woning?

Tabel 3.3.: Bent u op zoek naar een huur- of koopwoning		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
huurwoning	89,7%	130
koopwoning	10,3%	15
	<b>Beantwoord</b>	<b>145</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>638</b>

Deze vraag is beantwoord door de woningzoekenden. Onder hen is de meerderheid op zoek naar een huurwoning.

Tabel 3.4.: Welke type woning zoekt u?	
Antwoord mogelijkheden	Reacties
appartement	56
gezinswoning	74
seniorenwoning/ levensloopbestendige woning	50
anders	9

Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk. 145 respondenten hebben de vraag beantwoord en er zijn in totaal 189 antwoorden. De meeste mensen zijn op zoek naar een gezinswoning.

Negen respondenten antwoordden 'anders'. De antwoorden waren:

- Tweekamerwoning;
- Gezinswoning;
- Flat, 1-2 kamerwoningen, zelfstandig;
- HAT eenheid (gesubsidieerde Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens);
- Buitenaf. Na pensionering;

- Verpleegtehuis;
- Benedenwoning;
- Seniorenwoning waar 3 personen in mogen, zoals er in Corlaer staan;
- Of een goedkope koopwoning.

Tabel 3.5.: Woningtype per leeftijd			
	18 – 30 jaar	31 – 59 jaar	60 jaar en ouder
appartement	8	26	22
gezinswoning	12	58	4
seniorenwoning/ levensloopbestendige woning	0	11	39

Er waren meerdere antwoordmogelijkheden bij de vraag naar welk woningtype men zoekt. Bij jongeren is de gezinswoning het meest populair. Dat is opmerkelijk omdat de algemene aanname is dat zij eerder een appartement zoeken. Het relatief lage aantal respondenten onder 18 t/m 30 jaar voor deze vraag betekent echter dat hier geen conclusies aan verbonden kunnen worden. Verklaringen kunnen echter zijn dat jongeren op deze leeftijd beginnen met een gezin. Jongeren die (nog) niet een gezin starten en/of gaan samenwonen zullen mogelijk eerder een appartement zoeken.

Bij 31 t/m 59-jarigen is de gezinswoning verreweg het meest populair. Hoewel een deel ook al een doorstroom naar een seniorenwoning/levensloopbestendige woning zoekt. De categorie 60 jaar en ouder zoekt overwegend een seniorenwoning/levensloopbestendige woning. Juist bij hen is een gezinswoning weinig in trek.



### Inschrijving bij WoningNet Eemvallei

Tabel 3.6.: Staat u ingeschreven bij WoningNet Eemvallei?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	44,0%	335
nee	56,0%	427
	<b>Beantwoord</b>	<b>762</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>21</b>

Alle respondenten kregen de mogelijkheid deze vraag te beantwoorden. Gezien de wachttijd voor sociale huurwoningen in Nijkerk kan het te laat zijn om je pas in te schrijven wanneer de behoefte om te verhuizen ontstaat. Daarom zou het wenselijk kunnen zijn om ingeschreven te staan.

Iets meer dan de helft van de respondenten staat momenteel ingeschreven bij WoningNet Eemvallei. We hebben dit ook gekruist met woningzoekenden. Daaruit blijkt dat veruit de meeste woningzoekenden staan ingeschreven bij WoningNet Eemvallei (84% van de woningzoekenden). Waarschijnlijk zijn de andere 16% niet ingeschreven omdat ze dit niet nodig achten. Ze zijn bijvoorbeeld op zoek naar een koopwoning of verdienen sowieso teveel voor een sociale huurwoning (zie vraag hieronder).

We hebben de respondenten die niet bij WoningNet Eemvallei staan ingeschreven, gevraagd naar de reden hiervoor.

Tabel 3.7.: Waarom niet?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ik ben niet bekend met WoningNet Eemvallei	17,2%	71
ik vind het te moeilijk om mij in te schrijven	0,7%	3
ik denk dat het toch geen zin heeft, want de wachttijd is veel te lang	7,3%	30
weet ik niet	12,6%	52
wil ik niet zeggen	4,6%	19
anders, namelijk	57,7%	239
	<b>Beantwoord</b>	<b>414</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>369</b>

414 respondenten die niet staan ingeschreven bij WoningNet Eemvallei hebben aangegeven waarom ze niet staan ingeschreven. De meeste mensen hebben 'anders, namelijk' geantwoord. De antwoorden die daaronder worden gegeven vallen samen te vatten in het volgende:

Wat opvalt is dat een relatief groot aantal niet bekend is met de inschrijfmogelijkheid (17,2%) of simpelweg niet weet waarom ze niet staan ingeschreven (12,6%). Bij elkaar opgeteld lijkt een substantieel aantal mensen (38%) zich niet in te schrijven vanwege andere factoren dan dat ze de inschrijving niet denken nodig te hebben. Moeilijkheid of ingewikkeldheid van het inschrijfproces lijken nauwelijks een rol te spelen.

Verreweg de meeste mensen geven een andere reden waarom ze niet staan ingeschreven. Daarbij geven 200 respondenten (ongeveer 48,3% van de respondenten op deze vraag) aan dat ze tevreden zijn met hun huidige huis, niet zullen vertrekken, geen plannen hebben of dat ze pas sinds kort in hun nieuwe huurhuis zitten.

Een aantal mensen geeft aan dat ze de inschrijving elke keer vergeten. Anderen geven aan dat ze op zoek zijn naar een koophuis of dat beogen als volgende stap. Weer een aantal geeft aan dat hun inkomen daarvoor te hoog is of dat ze vrije sector wonen. Enkelen geven ook aan dat ze niet weten of ze na verhuizing in een huurhuis van WSN zich opnieuw moeten inschrijven. Zo wordt gevraagd of de inschrijving niet automatisch door loopt. Twee mensen geven aan dat het toch geen zin heeft. Twee andere mensen vinden inschrijving te duur. In 2020 kostte inschrijving € 25 en jaarlijkse verlenging € 10. In 2021 is dat € 17,50 en € 7,50.

Tabel 3.8.: Sinds wanneer staat u ingeschreven?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
korter dan 1 jaar	9,9%	33
tussen de 1 en 5 jaar	46,0%	154
langer dan 5 jaar	36,7%	123
weet niet	7,5%	25
	<b>Beantwoord</b>	<b>335</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>448</b>

De meeste mensen die ingeschreven staan, staan tussen 1 en 5 jaar ingeschreven. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is tussen 5,8 jaar en 8,4 jaar. Dit verschil is afhankelijk van het type woning. Ongeveer 37% van de respondenten staat langer ingeschreven dan 5 jaar.

### 3.3. Bevindingen: betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid is gevraagd naar perceptie of beleving van respondenten. Hierbij is gevraagd naar huur ten opzichte van kwaliteit

van de woning en huur ten opzichte van inkomen. Dit is dus niet objectief gemeten aan de hand van gegevens over huur en inkomen.

#### Hoogte huur tov kwaliteit

Tabel 3.9.: Wat vindt u van de hoogte van de huur als u kijkt naar de kwaliteit van de woning?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
te hoog	16,0%	114
hoog	22,3%	159
niet hoog, niet laag	50,7%	362
laag	1,4%	10
te laag	0,3%	2
geen mening	9,4%	67
	<b>Beantwoord</b>	<b>714</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>69</b>

De meerderheid van de respondenten lijkt de verhouding tussen huur en kwaliteit van de woning redelijk te vinden. De respondenten die de huur hoog of te hoog vinden ten opzichte van de huur zijn gecombineerd wel 38,3% van de respondenten.

We hebben nader gekeken naar het type woning waar de respondent in woont om na te gaan of het antwoord op deze vraag kan samenhangen met het type woning.

**Tabel 3.10.: Wat vindt u van de hoogte van de huur als u kijkt naar de kwaliteit van de woning per woningtype.**

Antwoord mogelijkheden	Appartement		Gezinswoning		Seniorenwoning	
te hoog	15,0%	29	17,5%	65	14,0%	16
hoog	20,7%	40	22,6%	84	22,8%	26
niet hoog, niet laag	55,4%	107	48,5%	180	55,2%	63
laag	1,0%	2	1,6%	6	0,8%	1
te laag	0,5%	1	0,3%	1	0%	0
geen mening	7,4%	14	9,4%	35	7,0%	8
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>	<b>371</b>	<b>100%</b>	<b>114</b>

Respondenten in gezinswoningen lijken de huur ten opzichte van de kwaliteit van de woning eerder als hoog of te hoog te beleven (41,1%) in vergelijking met andere woningtypes (35,7% voor respondenten die in appartement/portiekflat wonen en 36,8% voor respondenten die in een seniorenwoning/levensloopbestendige woning wonen).

### Hoogte huur tov inkomen

We hebben ook gevraagd naar de hoogte van de huur ten opzichte van het inkomen.

**Tabel 3.11.: Hoe vindt u de huur van de woning als u kijkt naar het inkomen van uw huishouden?**

Antwoord mogelijkheden	Reacties	
te hoog	16,1%	115
hoog	30,7%	219
niet hoog, niet laag	43,0%	307
laag	1,7%	12
te laag	0,1%	1
geen mening	8,4%	60
	<b>Beantwoord</b>	<b>714</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>69</b>

Ook hier geven relatief gezien de meeste respondenten aan dat de huur redelijk is, dit keer ten opzichte van het inkomen. Dit is wel minder dan de vorige vraag over kwaliteit. Tezamen geeft 46,8% van de respondenten aan, de huur hoog of te hoog te vinden ten opzichte van het inkomen. Er zijn geen verdere gegevens over inkomen en huur. Wel is duidelijk dat WSN relatief gezien geen uitzonderlijk dure corporatie is.<sup>1</sup> Daarnaast is ook duidelijk dat het gemiddeld aantal huurders in Nijkerk met een betaalrisico relatief kleiner is dan in geheel Nederland (10,6% versus 16,6%).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Aedes Benchmark 2020.

<sup>2</sup> Lokale Monitor 2018.

We zijn nagegaan of er verschillen zijn naar type woning.

**Tabel 3.11.: Wat vindt u van de hoogte van de huur als u kijkt naar de kwaliteit van de woning per woningtype**

Antwoord mogelijkheden	Appartement		Gezinswoning		Seniorenwoning	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
te hoog	13,5%	26	16,7%	62	21,1%	24
hoog	35,6%	69	30,2%	112	27,2%	31
niet hoog, niet laag	42,5%	82	42,3%	157	44,7%	51
laag	2,6%	5	1,6%	6	0,1%	1
te laag	0%	0	0,3%	1	0%	0
geen mening	5,7%	11	8,9%	33	6,1%	7
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>	<b>371</b>	<b>100%</b>	<b>114</b>

Kijken we naar de beoordeling van de huur ten opzichte van het inkomen per woningtype dan valt vooral op dat mensen in seniorenwoning/levensloopbestendige woning hun huur ten opzichte van het inkomen meer als te hoog beschouwen in vergelijking met respondenten die in een appartement/portiekflat of eengezinswoning wonen. Het aantal respondenten hier is te laag om conclusies uit te trekken, maar het kan indicatief zijn.

Het is onduidelijk of dit wordt veroorzaakt door de hoogte van het inkomen of de hoogte van de huur. Het is zeker mogelijk dat de hoogte van het inkomen een rol speelt. Veelal zullen bewoners van seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen afhankelijk zijn van

<sup>3</sup> Nibud, "Armoede onder ouderen: wat zien we?", Position Paper ten behoeve van hoorzitting rondetafelgesprek Arme Ouderen, Nibud, mei 2019.

een AOW-uitkering. Nibud cijfers geven aan dat mensen met een AOW-uitkering gemiddeld minder in armoede leven dan andere groepen, maar mensen met een huurwoning en alleen een AOW-uitkering wel degelijk vaak problemen hebben met rondkomen.<sup>3</sup> Daarbij is het mogelijk dat oudere mensen te maken hebben met hogere zorgkosten.

Wel zien we in de cijfers dat het gezamenlijk percentage dat de huur te hoog en hoog vindt nauwelijks verschilt per woningtype.

### 3.4. Bevindingen: extra huur?

Er zijn twee vragen gesteld over de bereidheid extra huur te betalen indien dit zou leiden tot extra sociale woningbouw of verduurzaming van bestaande woningbouw.

**Tabel 3.12.: Bent u bereid €5 extra per maand te betalen, indien WSN dit investeert in: het bouwen van sociale huurwoningen**

Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	24,2%	173
nee	49,0%	350
ja, indien minder dan €5	5,5%	39
weet ik niet	21,2%	152
	<b>Beantwoord</b>	<b>714</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>69</b>

Bijna de helft van de respondenten is niet bereid €5 extra per maand te betalen voor extra sociale huurwoningen. Opvallend is dat iets meer dan

21% het niet weet. Slechts een zeer geringe minderheid is wel bereid 'minder extra' te betalen. Dit kan erop duiden dat de hoogte van het bedrag niet de hoofdreden is om dit niet te willen.

Wel kan meespelen dat een substantieel deel van de huurders de hoogte van de huur ten opzichte van het inkomen hoog of te hoog vindt. Elke extra euro aan huur kan dan teveel zijn. Zeker wanneer er sprake is van mogelijke betaalproblemen en bezuinigingen. Daarnaast kan meespelen dat huurders van sociale huurwoningen zelf vinden dat extra sociale huurwoningen niet uit hun portemonnee zouden moeten komen. Mogelijkerwijs draagt de discussie over de verhuurderheffing hieraan bij. Daarvan wordt doorgaans vermoed dat deze indirect wordt betaald door huurders.

**Tabel 3.13.: Bent u bereid €5 extra per maand te betalen, indien WSN dit investeert in: het verduurzamen van bestaande woningen**

Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	37,4%	267
nee	34,9%	249
ja, indien minder dan €5	8,4%	60
weet ik niet	19,3%	138
	<b>Beantwoord</b>	<b>714</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>69</b>

De bereidheid om meer te betalen indien bestaande huisvesting wordt verduurzaamd is groter dan de bereidheid om meer te betalen voor extra woningen. Dit valt mogelijkerwijs te verklaren uit het feit dat verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan leiden tot een vermindering van energierekening en/of een verhoging van het wooncomfort. Ook bij deze vraag is een relatief groot aantal respondenten dat heeft aangegeven niet te weten of men dat wil.

### 3.5. Bevindingen: kwaliteit woning

We hebben hier het oordeel gevraagd over drie aspecten die met de woning te maken hebben en de wens voor een vierjaarlijkse Apk-keuring.

#### Energie label

We hebben gevraagd naar het energielabel. De reden hiervoor was dat we deze informatie wilden koppelen aan andere vragen over verduurzamen en kwaliteit van de woning. De vraag is beantwoord door 613 respondenten. Echter, 472 van hen weten hun energielabel niet. Van de overige respondenten gaf ongeveer 4% aan energielabel A te hebben (26 respondenten). Dit is relatief laag en zorgt ervoor dat we deze informatie niet op een zinnige manier kunnen kruisen met andere antwoorden.

#### Kwaliteit woning: algemeen

**Tabel 3.14.: Wat is uw mening over de volgende zaken?**

	<i>Slecht</i>	<i>Onv.</i>	<i>Niet onv/vol</i>	<i>Vold.</i>	<i>Goed</i>	<i>Geen mening</i>
Onderhoud aan uw woning	7,7%	16,7%	20,8%	30,0%	20,1%	4,7%
Warmte-isolatie van uw woning	14,7%	21,9%	11,5%	24,2%	23,5%	4,0%
Geluidsisolatie van uw woning	16,3%	19,5%	15,3%	26,4%	19,3%	3,2%

Warmte- en geluidsisolatie blijkt het minst te scoren onder huurders. In totaal wordt warmte-isolatie door 36,6% van de respondenten als slecht of onvoldoende beoordeeld. Bij geluidsisolatie is dit 35,8%. Dit is een punt van aandacht voor de verhuurder.

Onderhoud aan de woning zelf scoort beter onder respondenten. Hoewel ook daar ongeveer 24,4% (bijna een kwart van de respondenten) aangeeft dat dit slecht of onvoldoende is.

### Kwaliteit woning en type woning

We hebben ook gekeken naar afwijkingen per type woning. Bij het onderhoud van de woning zijn nauwelijks verschillen waarneembaar tussen type woning. Bij warmte-isolatie en geluidsisolatie wel.

Bij warmte-isolatie valt op dat respondenten die in een eengezinswoning of een seniorenwoning/levensloopbestendige woning wonen doorgaans slechter oordelen over de warmte-isolatie in hun woning. Zo beoordeelt ongeveer 40,5% van de respondenten in een eengezinswoning de warmte-isolatie als slecht of onvoldoende. Bij respondenten die wonen in een seniorenwoning/levensloopbestendige woning is dit ongeveer 37,1%. Bij appartement/portiekflat is dit ‘slechts’ 28,7%. Respondenten die in een eengezinswoning wonen geven dan ook minder vaak een voldoende of goed (44,1%) dan respondenten die in een seniorenwoning/levensloopbestendige woning of een appartement/portiekflat wonen (respectievelijk ongeveer 50% en 58,4%).

Bij geluidsisolatie valt op dat respondenten die in een appartement/portiekflat wonen vaker slecht of onvoldoende geven dan respondenten in eengezinswoningen of seniorenwoning/levensloopbestendige woning. Ongeveer 42% van de respondenten die in een appartement/portiekflat wonen geven slecht of onvoldoende tegenover ongeveer 34,2% en 29,6% door respondenten in respectievelijk eengezinswoningen en seniorenwoning/levensloopbestendige woning. Ook geven respondenten in appartement/portiekflat minder vaak een voldoende of goed (41,5%) dan respondenten die in een eengezinswoning of een seniorenwoning/levensloopbestendige woning wonen (respectievelijk 48,3% en 54,7%). Daarbij valt ook op dat 30,6% van de respondenten in

een seniorenwoning/levensloopbestendige woning de geluidsisolatie als goed beoordeeld.

### Apk-keuring voor woningen?

**Tabel 3.15.: Bent u voorstander van een vierjaarlijkse Apk-keuring van uw woning, uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige?**

Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	69,0%	478
nee	9,0%	62
geen mening	22,0%	153
	<b>Beantwoord</b>	<b>693</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>90</b>

Bij deze vraag werd nog de volgende extra informatie gegeven: “De Woonbond vindt dat woningen, net als auto’s, regelmatig zouden moeten worden gecontroleerd. Een keuring zorgt ervoor dat een verhuurder tijdig in actie kan komen waarmee problemen worden voorkomen. Met het keuringsrapport kan de huurder, wanneer de verhuurder niet in actie komt, bij de geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied of de rechter makkelijker woningverbetering afdwingen.”

Een ruime meerderheid geeft aan voorstander te zijn. Een substantieel aandeel (22%) geeft aan het niet te weten. Hier speelt mogelijk het gebrek aan informatie.

### 3.6. Bevindingen leefomgeving

Er is een vraag gesteld over de kwaliteit van de leefomgeving. Verschillende elementen die te maken hebben de leefomgeving (en deels de woning) zijn meegenomen.

**Tabel 3.16.: Wat is uw mening over uw woonomgeving betreffende de volgende zaken?**

	<i>Slecht</i>	<i>Onv.</i>	<i>Niet onv/vol</i>	<i>Vold,</i>	<i>Goed</i>	<i>Geen mening</i>
Ervaart u uw woonomgeving als prettig?	4,6%	7,6%	8,2%	31,2%	46,3%	2,1%
De toegankelijkheid van uw woning	2,2%	3,4%	6,0%	31,0%	56,1%	1,2%
De brandveiligheid van uw woning	2,1%	5,5%	11,0%	39,6%	33,1%	8,7%
De inbraakgevoeligheid van uw woning	4,8%	10,2%	16,9%	39,0%	23,6%	5,7%
De sociale veiligheid	2,7%	5,5%	16,6%	38,7%	31,6%	4,9%
Het onderlinge contact / de saamhorigheid	6,1%	7,8%	17,6%	35,1%	28,7%	4,8%
De netheid rondom uw woning	9,1%	14,1%	17,5%	33,6%	23,3%	2,4%
Het onderhoud van het openbaar groen	10,8%	16,7%	16,3%	33,0%	19,4%	3,9%

De straatverlichting	3,6%	3,3%	9,1%	43,9%	38,1%	2,1%
De verlichting van de achterpaden	10,1%	10,5%	10,8%	33,9%	21,6%	13,1%
Kwaliteit van stoepen, fiets- en wandelpaden	10,8%	10,2%	13,3%	35,1%	27,0%	3,7%
De kwaliteit van de achterpaden	11,0%	10,5%	14,8%	28,7%	20,2%	14,9%
De voorzieningen in de wijk	3,6%	6,9%	19,1%	38,2%	25,8%	6,4%

In totaal hebben 690 mensen deze vraag beantwoord.

Wat opvalt bij de antwoorden op deze vraag is dat op de meeste onderdelen de respondenten voldoende of goed antwoorden. Alleen bij de kwaliteit van de achterpaden antwoordt iets minder dan de helft van de respondenten dat ze voldoende of goed zijn.

Er zijn enkele positieve uitschieters. De leefomgeving wordt over het algemeen als prettig ervaren. Ongeveer 12,2% van de respondenten ervaart het als onvoldoende of slecht.

De straatverlichting lijkt ook voldoende te zijn. Dit draagt bij aan een gevoel van veiligheid in de openbare ruimte. Ook voorzieningen in de wijk lijken redelijk op peil te zijn.

Ook de toegankelijkheid van de woning valt op. Slechts 5,6% ervaart dit als onvoldoende of slecht. Daarbij dient wel te worden aangegeven dat toegankelijkheid vooral voor mensen die mobiliteitsproblemen ervaren een uitdaging kan zijn. Kennelijk geldt dit voor 38 respondenten. Hoewel het percentage relatief meevalt, is dit wel een indicatie en zou actie kunnen worden ondernomen.

Er zijn ook enkele aandachtspunten. Opvallend zijn 'netheid rondom uw woning' in combinatie met 'het onderhoud van het openbaar groen'. Hier zijn de meningen enigszins over verdeeld. Hoewel een meerderheid dit als voldoende of goed acht is een relatief groot aantal respondenten hier ontevreden mee. Voor netheid rondom uw woning geldt dit voor ongeveer 23,2% en voor het onderhoud van het openbaar groen geldt dit voor ongeveer 27,5%.

Ook de kwaliteit en verlichting van de achterpaden scoort minder goed. Mogelijkerwijs zijn problemen met verlichting van de achterpaden oorzaak van gebrekkige kwaliteit van de achterpaden. Gebrekkige verlichting van achterpaden zorgt ook voor een gevoel van onveiligheid.

'Kwaliteit van stoepen, fiets- en wandelpaden' kan duiden op netheid in de leefomgeving, maar ook op veiligheid. 21% van de respondenten acht deze onvoldoende of slecht.

### 3.7. Bevindingen: zonnepanelen

Er zijn een aantal specifieke vragen gesteld over zonnepanelen en mogelijke problemen met zonnepanelen. Hier zijn signalen over ontvangen.

Tabel 3.17.: Heeft uw huis zonnepanelen?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	29,00%	201
nee	71,00%	492
	<b>Beantwoord</b>	<b>693</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>90</b>

Onder de respondenten heeft 29% zonnepanelen op het huis.

Tabel 3.18.: Functioneren de zonnepanelen naar behoren?		
Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	63,18%	127
nee	4,48%	9
weet ik niet	32,34%	65
	<b>Beantwoord</b>	<b>201</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>582</b>

Er zijn weinig klachten over het functioneren van de zonnepanelen. De meeste mensen zijn tevreden. Opvallend is dat een derde van de respondenten het niet weet.

In een vervolgvraag is nagegaan welke problemen men ondervindt. Negen respondenten hebben hierop geantwoord. Men kon meerdere antwoorden geven. Zes van hen gaven aan dat de zonnepanelen niet worden schoongemaakt. Slechts één respondent gaf aan dat de zonnepanelen niet goed gepositioneerd staan. Andere antwoorden die werden gegeven bij de optie 'anders' zijn:

- Ik heb geen app of iets dergelijks. Ik kan zelf niets controleren. Een aantal jaren geleden waren deze kapot. Ik kon het zelf niet zien. Pas bij de afrekening van mijn stroomleverancier kwam ik erachter omdat de kosten ineens heel hoog waren;
- Decoder twee keer kapot geweest en een hoop geld misgelopen daardoor;
- Opbrengst wordt elk jaar minder;
- Het zijn er veel te weinig;
- Geluidsoverlast.



### 3.8. Bevindingen: over HON

We hebben vragen gesteld over bereikbaarheid, zichtbaarheid en bereikte resultaten. Ook hebben we gevraagd naar de wens om deel te nemen aan de jaarvergadering en actieve inzet binnen HON.

**Tabel 3.189.: Wat is uw mening over Huurdersorganisatie Nijkerk?**

	<i>Slecht</i>	<i>Onv.</i>	<i>Niet onv/vol</i>	<i>Vold,</i>	<i>Goed</i>	<i>Geen mening</i>
Zichtbaarheid	2,3%	6,7%	14,4%	34,1%	26,6%	15,8%
Bereikte resultaten	2,6%	7,9%	16,1%	27,8%	20,6%	25,0%
Bereikbaarheid	1,7%	3,7%	13,3%	30,2%	29,9%	21,1%

Deze vraag is door 645 mensen beantwoord. Bij zichtbaarheid en bereikbaarheid geldt dat de meerderheid van de respondenten voldoende of goed scoort. Bij 'bereikte resultaten' is dit iets minder dan de helft. Het aantal mensen dat slecht of onvoldoende scoort bij de drie vragen is relatief laag.

Opvallend is dat relatief veel mensen geen mening hebben bij de vraag. Het hoogste aantal 'geen mening' zit op 'bereikte resultaten'. Daar is ook het hoogste aantal 'niet onvoldoende/niet voldoende'. Dit kan duiden op weinig kennis/bekendheid met de resultaten.

**Tabel 3.20.: Zou u deelnemen aan de jaarvergadering 2021 als die via livestream plaats vindt?**

Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	9,77%	63
nee	58,45%	377
misschien	31,78%	205
	<b>Beantwoord</b>	<b>645</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>138</b>

In totaal 268 respondenten willen de jaarvergadering wel of misschien per livestream bijwonen.

**Tabel 3.21.: Zou u zich willen inzetten voor Huurdersorganisatie Nijkerk?**

Antwoord mogelijkheden	Reacties	
ja	2,79%	18
nee	77,05%	497
hangt ervan af	20,16%	130
	<b>Beantwoord</b>	<b>645</b>
	<b>Overgeslagen</b>	<b>138</b>

Uiteindelijk hebben 67 respondenten hun contactgegevens achter gelaten. Deze gegevens zijn gecommuniceerd met HON.

## 4. Conclusies

---

De voornaamste conclusies zijn:

### *Respons en representativiteit:*

- Er is een relatief hoge respons. Dit zorgt ervoor dat uit de resultaten enkele conclusies kunnen worden getrokken. Op onderdelen zijn het aantal respondenten mogelijk te laag, maar kunnen de resultaten indicatief zijn;

### *Beschikbaarheid:*

- 18,9% van de respondenten is actief op zoek naar een woning. De meeste woningzoekenden zitten in de leeftijdscategorie 31 t/m 59 jaar. Echter, ongeveer 40,9% van de respondenten in de leeftijdscategorie van 18 t/m 30 jaar is nu actief op zoek naar een woning.
- Veruit de meeste respondenten zijn op zoek naar een huurwoning. De meeste onder hen zoeken naar een gezinswoning. Dit type woning is het meest populair onder de categorie 18-30 jaar en 31-59 jaar. Onder 60 jaar en ouder is een appartement of seniorenwoning/levensloopbestendige woning het meest populair;
- Minder dan de helft van alle respondenten is ingeschreven bij WoningNet Eemvallei. Van de woningzoekenden is de overgrote meerderheid wel ingeschreven. De meest voorkomende reden om niet ingeschreven te staan is dat men voorziet voor een hele lange tijd in de huidige woning te verblijven.
- Iets meer dan een derde van de respondenten die ingeschreven staan, staan langer dan 5 jaar ingeschreven. Terwijl de gemiddelde wachttijd (afhankelijk van het type woning) tussen 5,8 jaar en 8,4 jaar ligt.

### *Betaalbaarheid*

- 38,6% van de respondenten vindt de huur hoog of te hoog ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Dit geldt in iets hogere mate voor mensen in een eengezinswoning. Al met al vindt iets meer dan de helft de huur niet hoog of laag ten opzichte van de kwaliteit van de woning.
- 46,8% vindt de huur hoog of te hoog ten opzichte van het inkomen. Enigszins opvallend is dat respondenten die in een seniorenwoning/levensloopbestendige woning wonen de huur vaker te hoog beschouwen ten opzichte van het inkomen. Hoewel het absolute aantal respondenten te laag is om conclusies te trekken, is dit mogelijk wel indicatief.

### *Extra huur?*

- 49% van de respondenten is niet bereid extra huur te betalen (onafhankelijk van het bedrag) indien dat zorgt voor meer sociale woningbouw. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat de meeste respondenten niet woningzoekend zijn;
- Voor verduurzaming van de bestaande woningbouw wil meer dan een derde wel extra betalen.
- Opvallend bij beide vragen is het hoge aantal mensen dat 'weet ik niet' heeft geantwoord. Mogelijk is de animo wel groter, maar dient meer informatie te worden verstrekt.

### *Kwaliteit woning*

- Onderhoud aan de woningen wordt relatief goed bevonden. Warmte-isolatie en geluidsisolatie worden beduidend minder geacht. 36,6% van de respondenten geeft slecht of onvoldoende bij warmte-isolatie. Bij geluidsisolatie is dit 35,8%;
- Bij warmte-isolatie valt op dat respondenten die in een eengezinswoning of een seniorenwoning/levensloopbestendige woning wonen doorgaans slechter oordelen over de warmte-isolatie in hun woning;

- Bij geluidsisolatie valt op dat respondenten die in een appartement/portiekflat wonen vaker slecht of onvoldoende geven dan respondenten in eengezinswoningen of seniorenwoning/levensloopbestendige woning.
- Een ruime meerderheid (69%) is voorstander van een vierjaarlijkse Apk-keuring van de woning. 22% weet het niet. Hier zou meer informatie over kunnen worden gegeven.

#### *Kwaliteit leefomgeving*

- Voor bijna alle onderdelen geldt dat de meerderheid van de respondenten dit als voldoende of goed beoordeelt. Alleen bij de verlichting van de achterpaden geldt dit niet;
- De leefomgeving wordt over het algemeen als prettig ervaren;
- Hoewel een minderheid van de respondenten aangeeft dat de toegankelijkheid van de woning slecht of onvoldoende is, is dit toch een punt van aandacht;
- Aandachtspunt is de algemene netheid rondom de woning en in de buurt. Vragen die daarover gaan worden vaker met slecht of onvoldoende beantwoord. Dat geldt ook voor enkele vragen omtrent veiligheid in de buurt.

#### *Zonnepanelen*

- Zo'n 29% van de respondenten heeft zonnepanelen op de woning;
- Er worden nauwelijks problemen ervaren met de zonnepanelen;
- Een deel van de respondenten met zonnepanelen weet niet of er problemen mee zijn.

#### *Over HON en huurderswerk*

- Respondenten zijn over het algemeen tevreden over de zichtbaarheid, bereikbaarheid en de behaalde resultaten van HON;

- Opvallend is wel dat een relatief groot deel van de respondenten 'weet ik niet' heeft geantwoord. Bij bereikbaarheid is dat geen probleem want het is mogelijk dat deze respondenten HON nog niet hebben geprobeerd te bereiken. Bij bereikte resultaten en in mindere mate zichtbaarheid zou nadere actie kunnen worden ondernomen door HON.
- 18 respondenten hebben aangegeven zich actief in te willen zetten voor HON. Uiteindelijk hebben 67 respondenten hun gegevens achter gelaten.