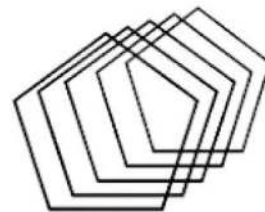


Woonlastenonderzoek Gemeente Edam-Volendam

Uitgevoerd door: De Woonbond

In opdracht van: VH Volendam en
HV De Vijfhoek



Huurdersvereniging "De Vijfhoek"



Inhoudsopgave

Woonlastenonderzoek gemeente Edam-Volendam

Onderdeel	Pagina
Inleiding	pag. 03
Leeswijzer	pag. 04
Achtergrond van de huurders	pag. 05
Samenvatting	pag. 08
Resultaten	pag. 10
1. De woonomgeving krijgt gemiddeld een voldoende (7,2) van de huurders.	pag. 11
2. Huurders zijn gemiddeld genomen tevreden over hun woning en de (prijs -)kwaliteit van hun woning.	pag. 15
3. De betaalbaarheid van de woonlasten staat bij een aanzienlijke groep huurders onder druk.	pag. 21
4. Het merendeel van de huurders let op hun energieverbruik om kosten te beperken.	pag. 29
5. Huurders vinden de betaalbaarheid van huren het belangrijkste	pag. 34

Inleiding

Woonlastenonderzoek gemeente Edam-Volendam

Van prestatieafspraken over tot de uitvoer van een bewonersraadpleging

De Vereniging Huurders Volendam (VHV) en HV de Vijfhoek vertegenwoordigen de belangen van de huurders van Stichting Woningbeheer de Vooruitgang en Wooncompagnie. De huurdersorganisaties hebben met de woningcorporaties en gemeente Edam-Volendam prestatieafspraken vastgelegd voor de periode 2022-2026. Eén van de afspraken: het uitvoeren van een betaalbaarheidsonderzoek onder de circa 2.600 huurders uit de gemeente.

Het doel van deze huurdersraadpleging is uitzoeken hoe de huurders het wonen en de betaalbaarheid van de woonlasten ervaren. Daarnaast is de enquête benut om actieve leden te werven voor de huurdersvertegenwoordiging.

Resultaten van bewonersraadpleging

Via een ansichtkaart hebben alle huurders een uitnodiging ontvangen om hun mening te delen. Op een later moment zijn huurders per mail en via een bericht in de lokale krant herinnerd aan het onderzoek.

Gedurende de maand oktober konden huurders de vragenlijst invullen. In totaal heeft de Woonbond 290 ingevulde vragenlijsten ontvangen. Op de volgende pagina's staat er meer informatie over wie de huurders zijn die de vragenlijst hebben ingevuld. In de samenvatting staan de belangrijkste resultaten opgesomd. Op de daarop volgende pagina's staan deze resultaten op de volgende pagina's staat deze resultaten opgesomd. Op de daarop volgende pagina's staat deze resultaten opgesomd.

Onderzoeksverantwoording



Veldwerkperiode :
Van 29 september ' 30 oktober 2022



Uitvoer :
Online vragenlijst,
uitnodigingen verstuurd per
ansichtkaart.



Doelgroepen :
Huurders van de Vooruitgang en
Wooncompagnie in de gemeente Edam-
Volendam



Respons (n):
290 respondenten (11% respons)
Niet alle respondenten hebben alle vragen
ingevuld, hierdoor kan het aantal respondenten
(n) per vraag verschillen.

Leeswijzer

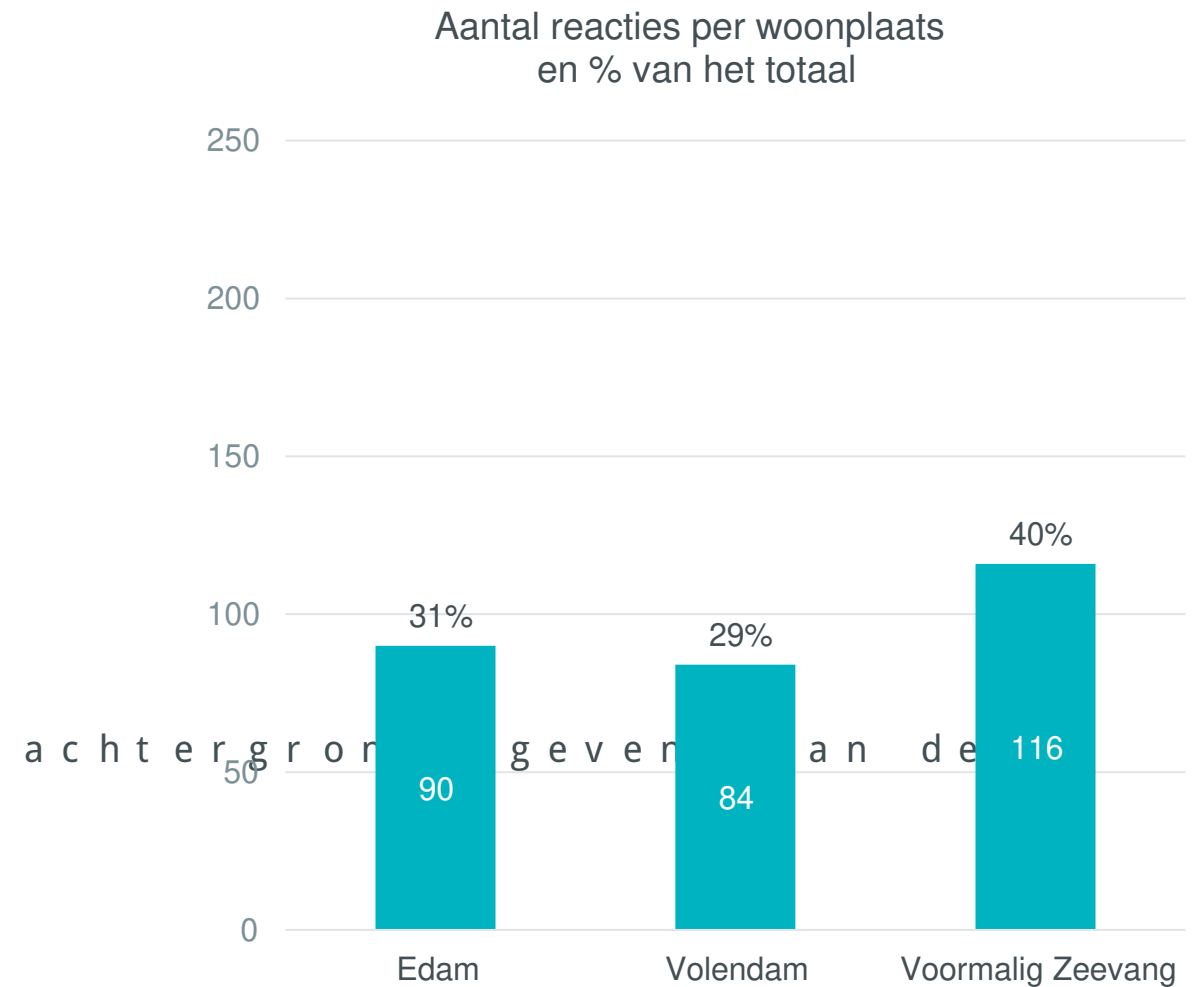
Weergave resultaten

Resultaten op totaalniveau en naar woonplaats

In de rapportage staan de resultaten weergegeven op zowel totaalniveau (alle huurders in de gemeente Edam -Volendam) als per woonplaats. Alle deelnemers van het onderzoek hebben aangegeven in welke plaats zij wonen. Wanneer er opvallende verschillen zijn tussen de plaatsen, worden deze resultaten ook weergegeven. De drie woonplaatsen die we onderscheiden zijn:

- Edam
- Volendam
- Voormalig Zeevang
(Beets, Oosthuizen, Middellie, Kwadijk, Hobrede, Schardam en Warder)

Op de volgende pagina's staan de deelnemers het onderzoek weergegeven, zowel op totaalniveau als per woonplaats.



Achtergrond van de huurders (1 van 3)

Leeftijd van de huurders en hun gezinssamenstelling

- Ongeveer de helft van de huurders die heeft deelgenomen aan het onderzoek is 66 jaar of ouder. De leeftijdsverdeling van de huurders is ongeveer gelijk verdeeld over Edam, Volendam en voormalig Zeevang.
- Kijkend naar de huishoudsamenstelling valt op dat de grootste groep huurders alleen woont (43%). Het aandeel huurders dat aan geeft alleen te wonen is het hoogst in Volendam (52%).

		Totaal (n=290)	Edam (n=90)	Volendam (n=84)	Voormalig Zeevang (n=116)
Leeftijd	34 jaar of jonger	6%	7%	6%	6%
	35 ´ 50 jaar	18%	19%	20%	17%
	51 ´ 65 jaar	26%	24%	25%	28%
	66 ´ 74 jaar	22%	29%	16%	22%
	75 jaar of ouder	27%	21%	33%	28%
Huishoud- samenstelling	alleen	43%	39%	52%	39%
	met partner	33%	32%	27%	38%
	met partner en kind(eren)	10%	12%	10%	9%
	met kind(eren)	13%	14%	10%	15%
	ander	1%	2%	1%	0%

Percentages die opvallend hoger zijn dan het totaal (+5 procentpunt) zijn **blauw** weergegeven.

Achtergrond van de huurders (2 van 3)

Type woning en jaren dat men in de woning woont

- δ Een meerderheid van de deelnemers aan het onderzoek woont 10 jaar of langer in hun huidige woning. Huurders in Volendam wijk 1 n hierin af. In Volendam geeft 46% van de huurders aan korter dan 5 jaar in hun woning te wonen (dit is 22% Edam en 21% in voormalig Zeevang).
- δ Een meerderheid van de huurders woont in een gezinswoning (57%). In Volendam is dit slechts 25%, daar woont de grootste groep huurders in een appartement of flat.

		Totaal (n=290)	Edam (n=90)	Volendam (n=84)	Voormalig Zeevang (n=116)
Jaren in de woning	Minder dan 5 jaar	29%	22%	46%	21%
	Tussen 5 en 10 jaar	16%	14%	25%	11%
	Tussen 10 en 20 jaar	19%	16%	14%	26%
	20 jaar of langer	36%	48%	14%	42%
		} 55%			
Type woning	Gezinswoning	57%	75%	25%	69%
	Appartement/flat*	30%	22%	57%	15%
	Levensloopbestendige woning	13%	3%	18%	16%

* Samenvoeging van appartement / flat woning en bovæn benedenwoning en anders'. Percentages die opvallend hoger zijn dan het totaal (+5 procentpunt) zijn blauw weergegeven.

Achtergrond van de huurders (3 van 3)

Belangrijkste bron van inkomsten en het wel/niet ontvangen van huurtoeslag

Zoals op pagina 5 staat weergegeven is ongeveer de helft van de huurders is 66 jaar of ouder. Het ligt in de lijn der verwachting dat de grootste bron van inkomsten AOW/pensioen is. Daaropvolgend zijn de belangrijkste bronnen van inkomsten uit loondienst (33%) en een arbeidsongeschiktheidsuitkering (9%).

		Totaal (n=290)	Edam (n=90)	Volendam (n=84)	Voormalig Zeevang (n=116)
Bron(nen) van inkomen	AOW / pensioen	49%	51%	48%	47%
	Uit loondienst	33%	37%	31%	32%
	Arbeidsongeschikt WIA / WAO	9%	3%	16%	8%
	Eigen onderneming of ZZP	5%	7%	4%	4%
	Bijstandsuitkering	2%	3%	1%	3%
	WW-uitkering	1%	0%	2%	2%
	Wajong-uitkering	1%	0%	2%	1%
	Anders	5%	6%	4%	5%
	Zeg ik liever niet	2%	1%	1%	4%
Wel/geen huurtoeslag	Ontvangt huurtoeslag	40%	36%	43%	40%
	Geen huurtoeslag	58%	62%	56%	57%
	Weet ik ik niet/ zeg ik liever niet	2%	2%	1%	3%

Percentages die opvallend hoger zijn dan het totaal (+5 procentpunt) zijn **blauw** weergegeven.



Samenvatting

Samenvatting

Meest opvallende resultaten

Over het wonen



De huurders zijn over het algemeen tevreden over hun woonomgeving en woning

De woonomgeving krijgt gemiddeld een voldoende (7,2). Bewoners uit Volendam zijn hierover het meest positief. Bewoners uit voormalig Zeevang zijn gemiddeld genomen tevreden, enkel over voorzieningen bij hen in de buurt is men opvallend vaker negatief.

Over de (prijs-)kwaliteit van de woningen zijn huurders gemiddeld genomen tevreden. Slechts 40% van de huurders weet welk energielabel hun woning heeft. Onder deze groep geeft 82% aan een energielabel C of hoger te hebben.

Betaalbaarheid woonlasten



De betaalbaarheid van de woonlasten staat bij een aanzienlijke groep huurders onder druk

Ongeveer de helft van de huurders geeft aan dat voor hen de woonlasten hoog zijn in verhouding tot hun inkomen. Twee derde van de huurders geeft aan nu niet of slechts net aan rond te kunnen komen.

Maar liefst 84% van de huurders geeft aan te besparen op uitgaven of verwacht dit te moeten doen om rond te kunnen komen. 2 op de 10 huurders geeft aan zich (heel) vaak zorgen te maken over het niet kunnen betalen van de huur. Dit is maar liefst 1 op de 5 als het gaat over de energiekosten.

Energiekosten en verduurzaming




Het merendeel van de huurders let op hun het energieverbruik om kosten te beperken

43% van de huurders heeft of voorziet betalingsproblemen door de stijgende energiekosten. De meeste huurders letten hierom op het energiegebruik en vinden energiebesparing ook belangrijk.

Het thema 'energiezuinig-8 van onderwerpen waar de huurdersorganisatie aandacht aan moeten geven, maar wel onder 'betaalbare woningen'.



Resultaten



De woonomgeving krijgt gemiddeld
een voldoende (7,2) van de huurders

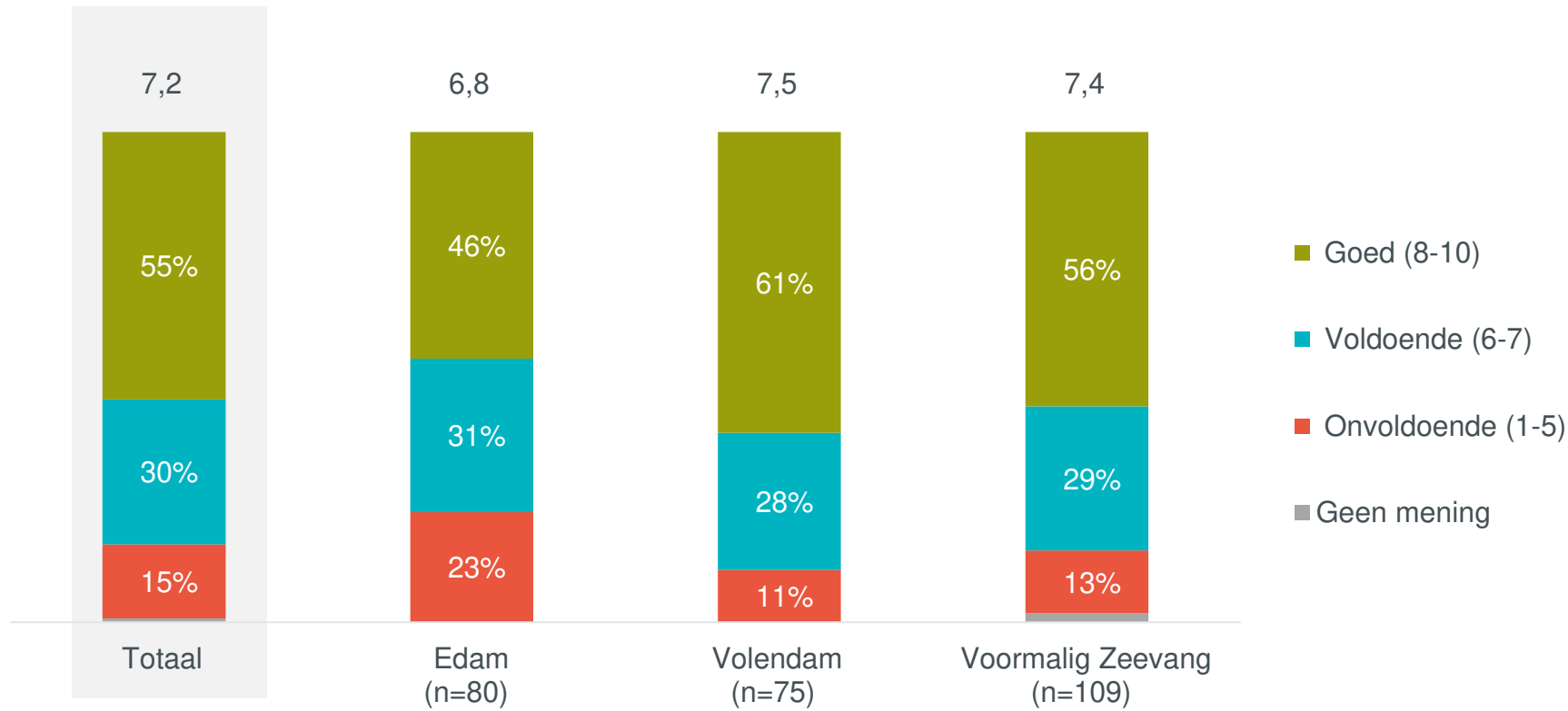
1. Staat van de woonomgeving

Gemiddeld waarderen huurders de woonomgeving zoals die nu is met een 7,2

Huurders uit Volendam zijn het meest positief over de omgeving, huurders uit Edam het minst

Waardering voor de woonomgeving zoals deze nu is

Door afrondingsverschillen tellen de percentages tellen niet altijd op tot 100%.

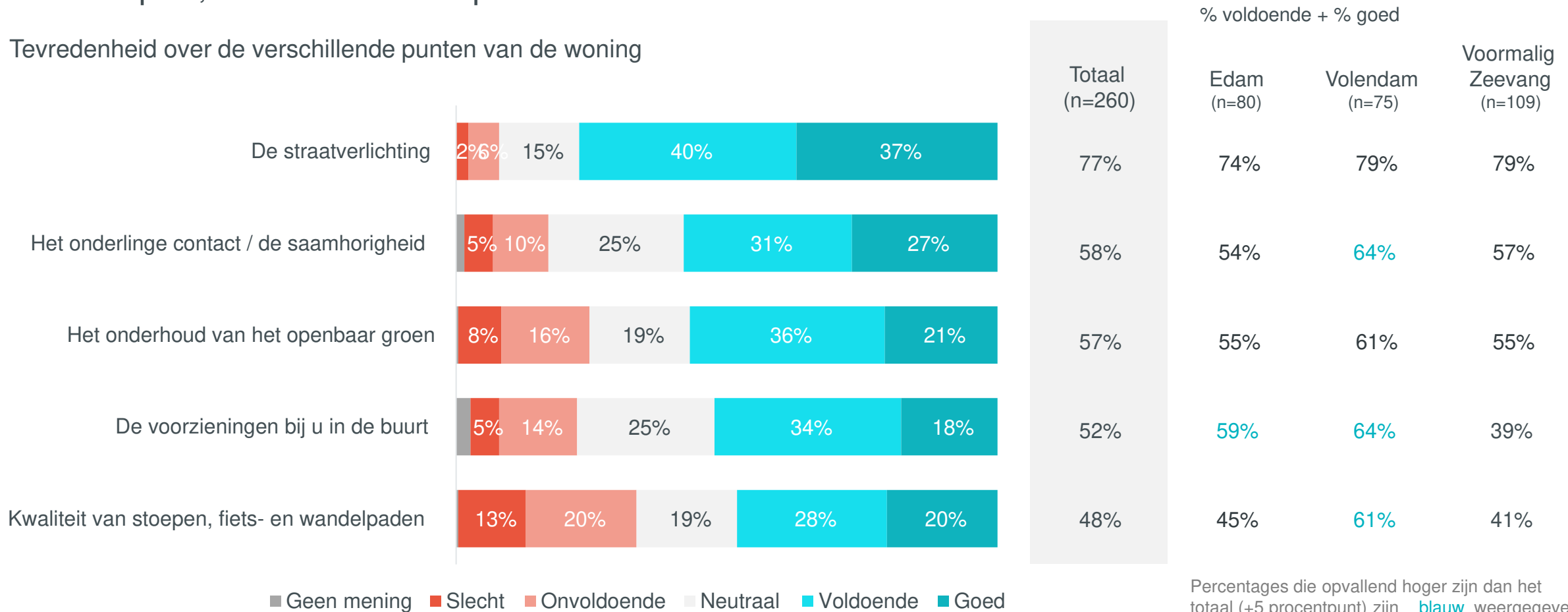


V: Wat vindt u van uw woonomgeving zoals deze nu is? U mag een rapportcijfer geven van 1 tot 10. (n=264)

Over de verschillende punten in de woonomgeving is een meerderheid positief

Bewoners uit voormalig Zeevang zijn opvallend minder positief over de voorzieningen en kwaliteit van stoepen, fiets- en wandelpaden

Tevredenheid over de verschillende punten van de woning



V: Wat vindt u van de volgende punten in uw woonomgeving? (n=264)

Reacties bij vraag over woonomgeving

Een selectie van de gegeven antwoorden

Toelichtingen van huurders uit Edam


- Veel overlast van hangjongeren, vooral tegen de avonden 's nachts
- Wij houden met een groepje mensen onze buurt schoon. We komen 1 keer per maand samen.:
- Stoep etc. is niet altijd geschikt voor mensen met een rollator of een rolstoel. Hier kan zeker nog verbetering in komen.:
- Veel overlast van bepaalde bewoners die veel afval overal neer zetten.

Toelichtingen van huurders uit Volendam

- Het is hier prettig wonen. Speeltuintje kan wel hebben, maar verder prima
- Wij zijn hier gaan wonen dat er in het appartement een huiskamer voor de ouderen zou komen. Het is een leuke buurt geworden
- Netjes onderhouden en en bushalte.:
- Afsen. invaliden zijn best steegjes vaak slecht.:

Toelichtingen van huurders uit voormalig Zeevang

- Er zijn geen voorzieningen. Stoeptegels zijn minder goed. Tegels ongelijk en liggen niet strak naast elkaar. Gevaarlijk voor mensen die minder goed ter been zijn.:
- Betreft rustige buurt, ik zit niet!
- Je weet dat als je in een woonwijk woont dat je niet veel voorzieningen hebt, maar destijds had ik geen keus. Nu ben ik blij dat ik hier woon maar voor goedkope supermarkten moet je toch met de auto op pad.:

A photograph of a brown tufted sofa with a white and black patterned blanket and a teal overlay containing text. The background shows a stack of books and a vase with dried flowers.

Huurders zijn gemiddeld genomen tevreden over hun woning en de (prijs -)kwaliteit van de woning.

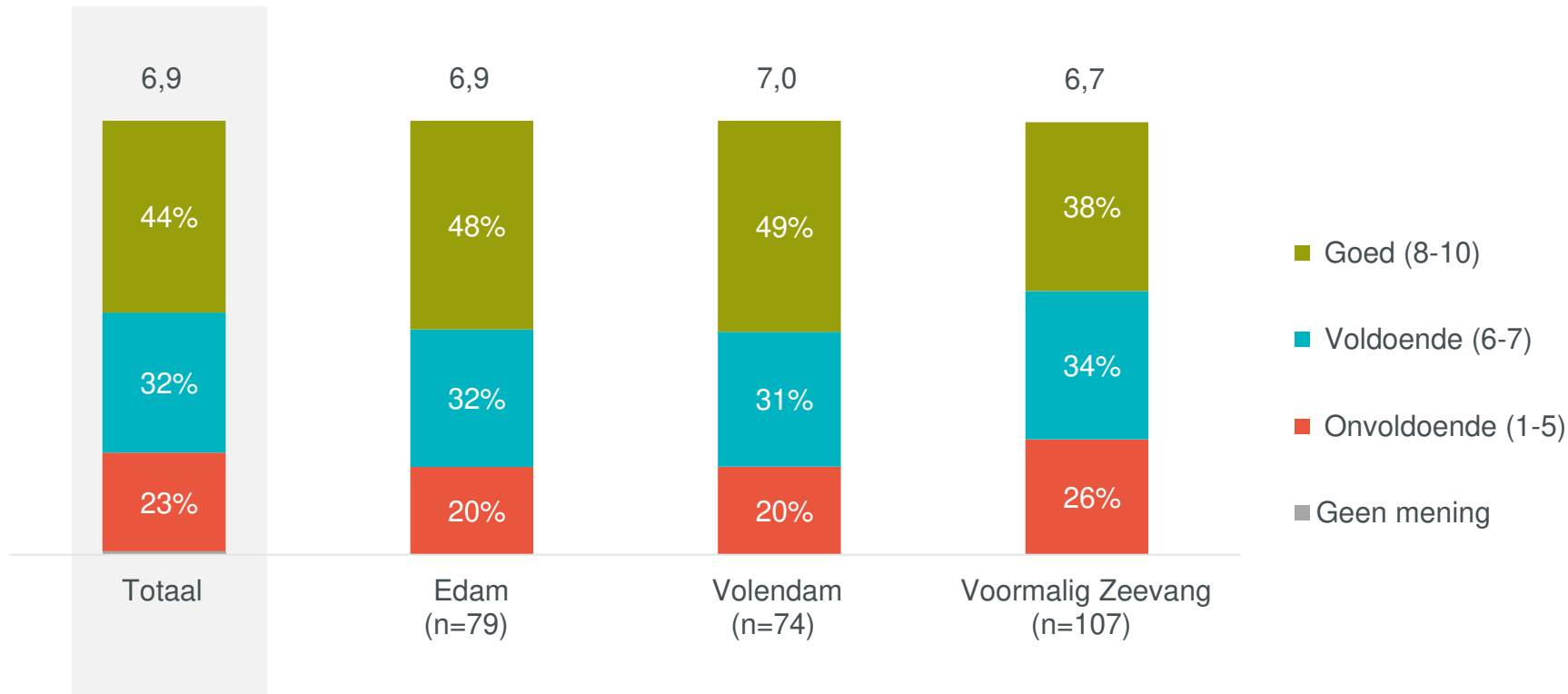
2. Waardering van de woning

Gemiddeld waarderen huurders hun de woning met een 6,9

Ongeveer een kwart van de huurders geeft het comfort een onvoldoende (cijfer 5 of lager)

Waardering voor het comfort van de woning (rapportcijfer)

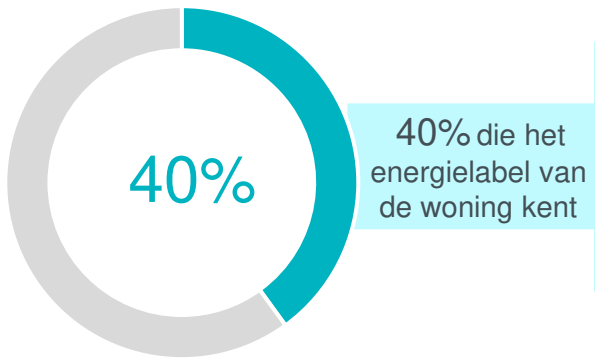
Door afrondingsverschillen tellen de percentages niet altijd op tot 100%.



Twee op de vijf huurders weet wat het energielabel van de woning is

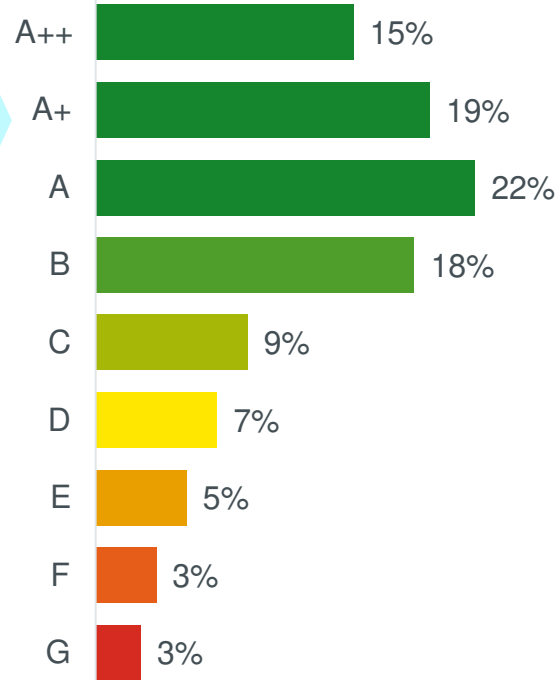
Ongeveer een op de vijf van deze huurders heeft een woning met energielabel D of lager

% Kent het energielabel van de woning



Energielabels van de woningen van de huurders

Gecorrigeerd voor het percentage 'weet ik niet'



Energielabel C of hoger
82%

Energielabel D of lager
18%

(40% van Voormalig huu

	Edam (n=34)	Volendam (n=37)	Zeevang (n=45)
A++	12%	30%	4%
A+	26%	8%	22%
A	24%	27%	16%
B	18%	14%	22%
C	9%	5%	11%
D	9%	8%	4%
E	3%	5%	7%
F	0%	0%	9%
G	0%	3%	4%

Percentages die opvallend hoger zijn dan het totaal (+5 procentpunt) zijn blauw weergegeven.

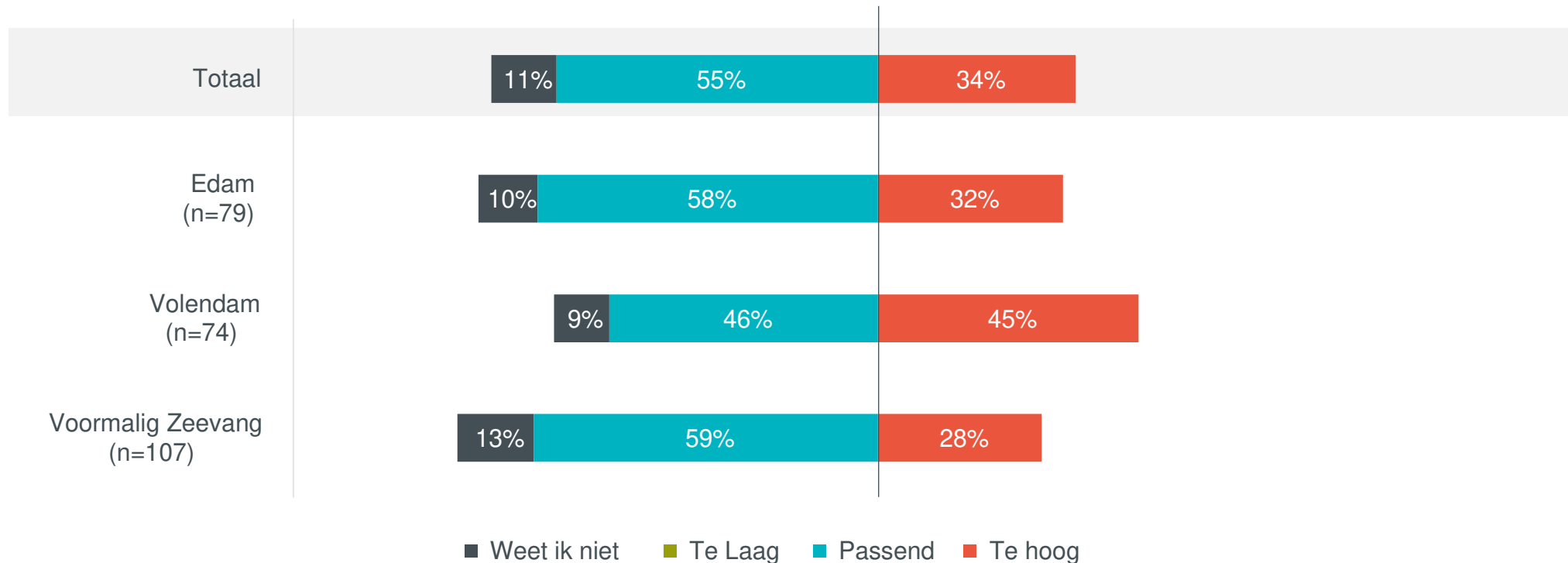
V: Welk energielabel heeft uw woning? (n=290)

55% van de huurders vindt de prijs -kwaliteitverhouding van de woning passend

34% van de huurders vindt hun huur in verhouding tot de kwaliteit van de woning te hoog

Verhouding hoogte huur ten opzichte van kwaliteit woning

Door afrondingsverschillen tellen de percentages niet altijd op tot 100%.

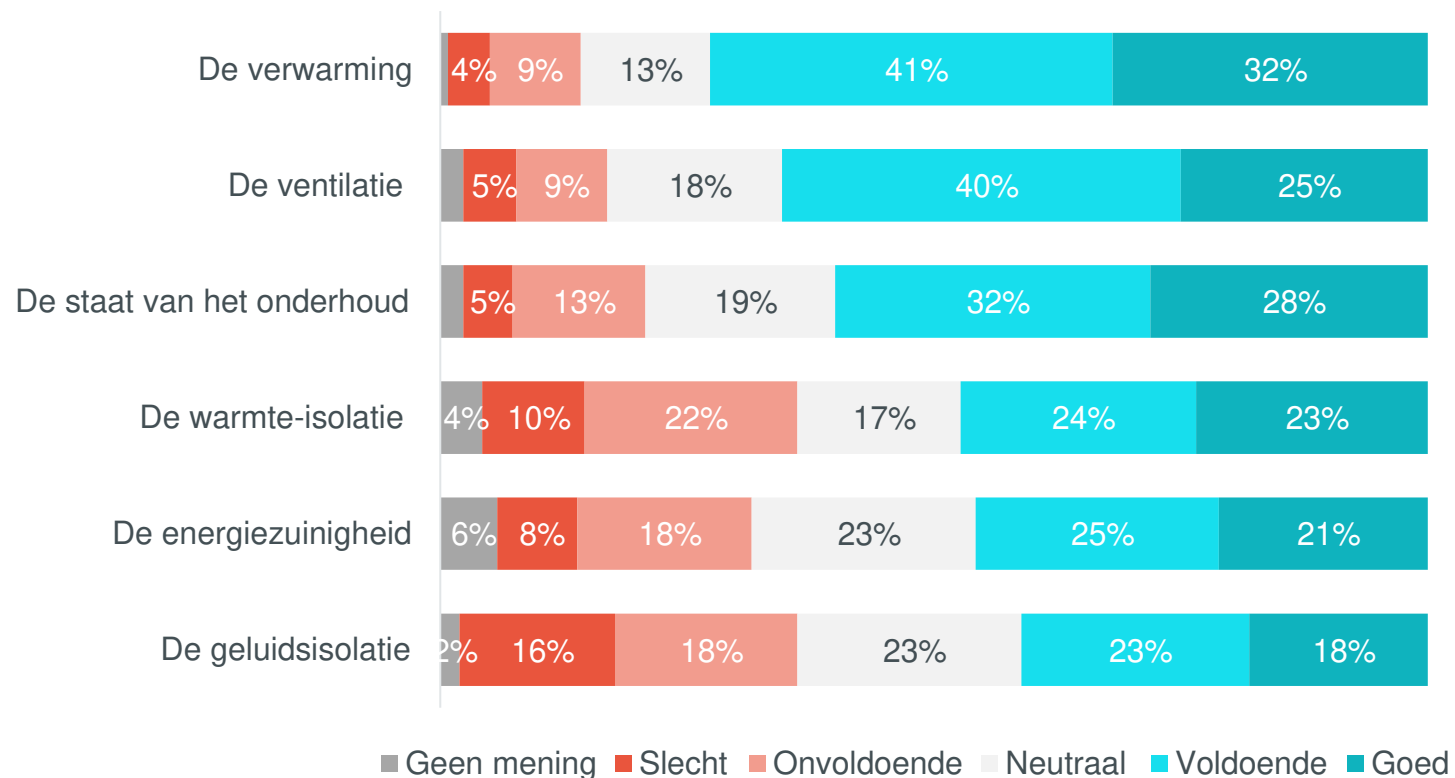


De verwarming en ventilatie zijn de best beoordeelde aspecten van de woning

Een minderheid van de huurders geeft de warmte -isolatie, energiezuinigheid en geluidsisolatie een voldoende of goed

Tevredenheid over schillende punten van de woning

Door afrondingsverschillen tellen de percentages tellen niet altijd op tot 100%.



Totaal (n=260)	% voldoende + % goed		
	Edam (n=79)	Volendam (n=74)	Voormalig Zeevang (n=107)
73%	75%	72%	72%
65%	71%	70%	58%
60%	67%	58%	56%
47%	57%	49%	39%
46%	52%	51%	37%
41%	35%	51%	38%

Percentages die opvallend hoger zijn dan het totaal (+5 procentpunt) zijn **blauw** weergegeven.

V: In welke mate bent u tevreden over de volgende punten van uw woning? (n=260)

Toelichtingen bij ervaringen met de woning

Een selectie van gegeven toelichtingen over de woning

Toelichtingen bij slecht punt(en) van de woning

• Veel tocht vanwege slechte sluitende voordeur en geen drempels en een gedateerde badkamer. :

• Onze daken zijn slecht aangevreten door kauwen. In de winter waait het binnen ook, binnenkant daken zitten vol schimmels en vochtplekken!

• Veel last van koude tocht van fijnstof. Als mijn burens koken of roken ruik ik het in mijn huis, en het is erg gehorig. :

Toelichtingen bij neutraal punt(en) van de woning

• Ik vind dat we van het ketel is nu nog op gas. :

• Vloerverwarming vraagt veel energie. :

• Achterstallig onderhoud vóór de oplevering. :

• Het is van alles voldoende

• Over het algemeen geen overlast

Toelichtingen bij voldoende punt(en) van de woning

• Onze woning is in 2022 vóór door Wooncompagnie, we zijn gas af moeten. CV

• Qua isolatie is er de laatste jaren veel gedaan, qua elektrische bedrading stopcontacten heel erg veel

• Ben tevreden over de staat van de woning. Het is in afwachting van de

toezegging van de aanpassing van de ramen van dubbel naar driedubbel glas (een raam tocht iets). :

• In vergelijking met andere huizen hebben wij niet te klagen

A teal-colored graphic shaped like a house, with a triangular roof and a rectangular base. It is positioned on the left side of the slide.

De betaalbaarheid van de woonlasten staat bij een aanzienlijke groep huurders onder druk

3. Betaalbaarheid van de woonlasten