

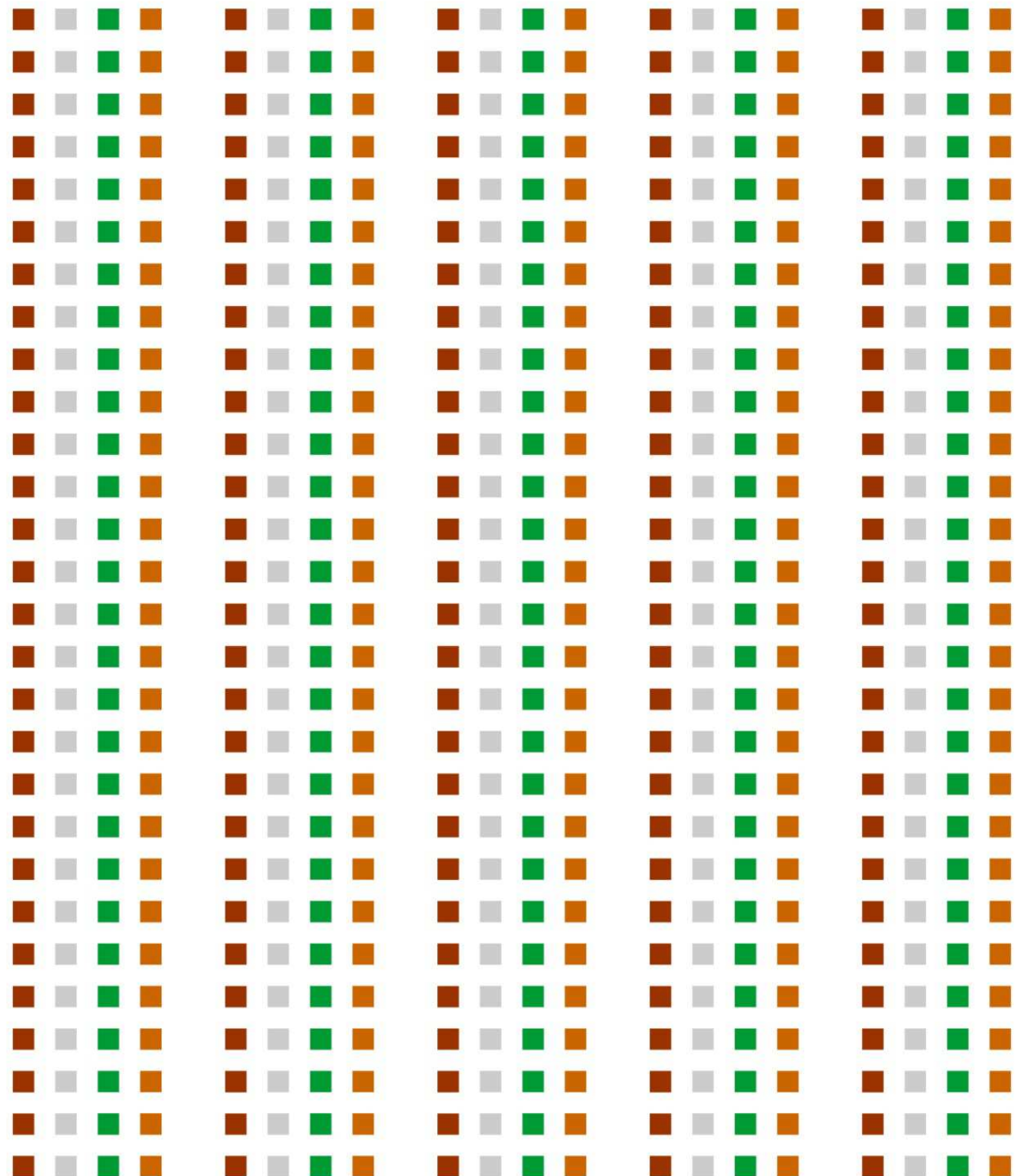
Bewoners & Zeggenschap

Wensen en motieven van huurders

Research 2Evolve



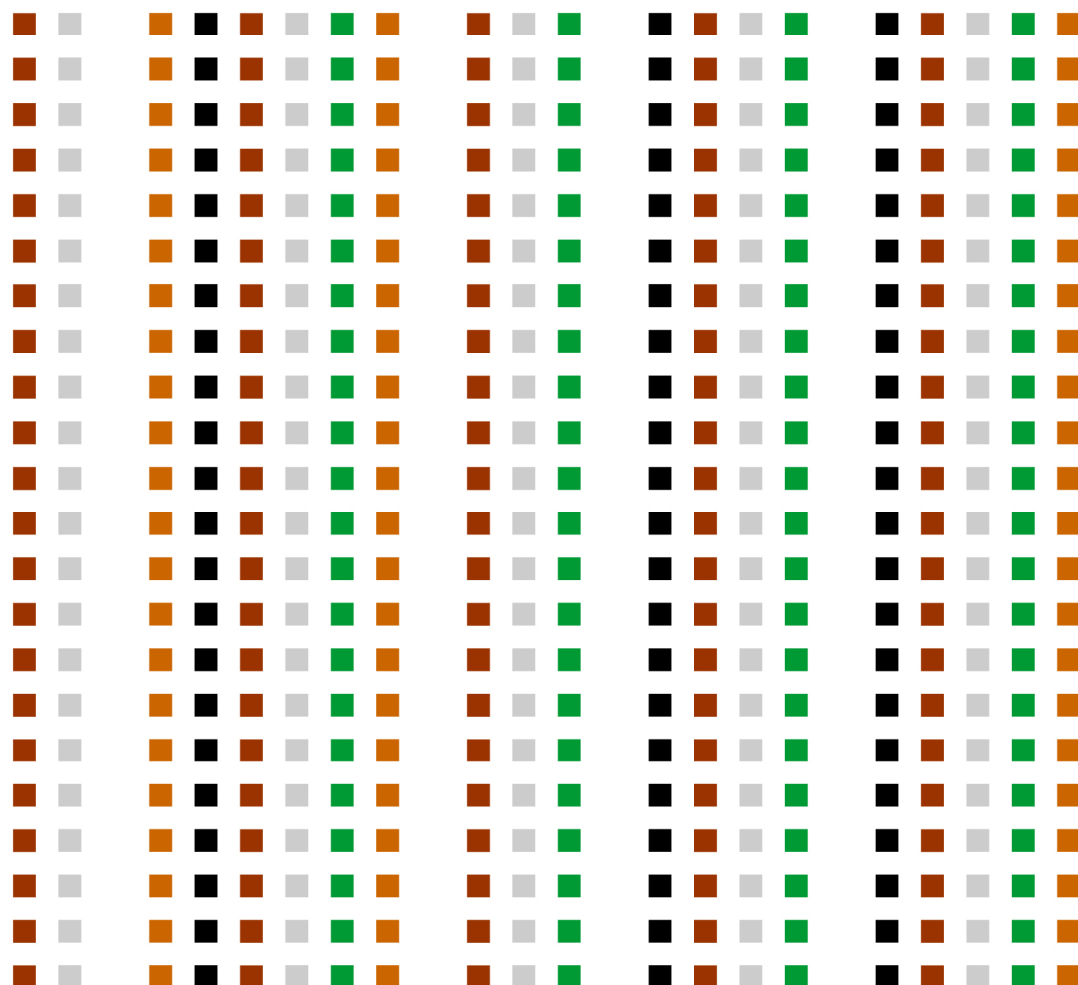
kennisplatform corpoenista



De opdracht voor dit onderzoek is verstrekt door Kennisplatform Corpovenista. Kennisplatform Corpovenista is een samenwerkingsverband van dertien woningcorporaties en Aedes. Het platform wil kennis en ervaringen uit beleid, praktijk en onderzoek met elkaar verbinden. In Corpovenista nemen deel: Aedes, de Alliantie, De Goede Woning, Eigen Haard, Portaal, Havensteder, Stadgenoot, Tiwos, Vidomes, Woonbedrijf, WonenBreborg, Woonbron, Woonstad Rotterdam en Ymere.

Voor meer informatie over
Kennisplatform Corpovenista
kunt u de website raadplegen
www.corpovenista.nl

of contact opnemen met:
Mariska van der Sluis
Projectcoördinator Corpovenista
Postbus 28166
3003 KD Rotterdam
T 06 - 539 10 318
@vandersluis@corpovenista.nl



Voorwoord

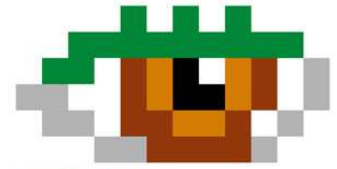
De politiek vraagt Nederland, nu de verzorgingsstaat te kostbaar is geworden, om zelf een grotere verantwoordelijkheid te dragen. Voor de zorg, maar ook voor het wonen. In de discussie over taken en positie van woningcorporaties is door de politiek een sterkere positie aan huurders toegekend. Een voorbeeld is de mogelijkheid om wooncoöperaties te op te zetten, waarbij bewoners gezamenlijk het eigendom en beheer van hun huizen overnemen.

Maar zitten huurders op deze vergaande vorm van zeggenschap te wachten? Willen ze eigenlijk wel meer zeggenschap en zo ja, wat willen ze dan zelf regelen? Er zijn ook al veel bewoners actief, waarom doen ze dat en waar lopen ze tegenaan?

Dit rapport geeft het antwoord. Uit onderzoek, uitgevoerd onder huurders van een zestal Corpovenista-corporaties ((Ymere, Eigen Haard, WonenBregburg, Woonbron, Woonbedrijf en Portaal) blijkt dat een wooncoöperatie de meeste huurders veel te ver gaat. Wel wil een derde van de ondervraagde bewoners zeggenschap in en om hun eigen huis.

Meer dan de helft van bewoners met een gemeenschappelijke ruimte (portiek, galerij, tuin) wil meer invloed. Zij willen vooral meer invloed op schoonmaak, onderhoud of inrichting van gemeenschappelijke ruimten. Wat ze terug vragen: een corporatie met een gezicht, die waardering uitspreekt voor de inzet. En ook: hulp bij het organiseren van zeggenschap plus wat budget voor bladblazers en mops.

Rian Peeters
Stuurgroeplid Corpovenista



kennisplatform corpovenista



ONDERZOEK ZEGGENSCHAP BEWONERS WONINGCORPORATIES

**Corpovenista
Oktober/November 2014**



Uitgave:	Research 2Evolve Tesselschadelaan 15A 1217 LG Hilversum Tel: (035) 623 27 89 info@research2evolve.nl www.research2evolve.nl
Datum:	Oktober/november 2014
Onderzoek:	Zeggenschap bewoners woningcorporaties
Projectnummer:	20140929.02
Opdrachtgever:	Corpovenista

Het onderzoek is uitgevoerd door Research 2Evolve. Het marktonderzoeksbureau neemt de richtlijnen van de MOA (MarktOnderzoekAssociatie) en ESOMAR (EuropeanSociety for Opinion and Marketing Research) in acht. Deze richtlijnen zijn bij Research 2Evolve op te vragen.

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Hoofdstuk 1 Onderzoeksverantwoording

1.1	Inleiding	5
1.2	Uitvoering van het onderzoek	5
1.3	Responsoverzicht	6
1.4	Rapportage	7

Hoofdstuk 2 Resultaten

2.1	Invloed bewoners	9
2.2	Vormen zeggenschap	17

HOOFDSTUK 1

ONDERZOEKSVERANTWOORDING



1.1 Inleiding

In opdracht van verschillende woningcorporaties heeft onderzoeksbureau Research 2Evolve een onderzoek uitgevoerd onder de digitale klantpanels, met als thema zeggenschap van bewoners. Willen bewoners meer invloed? Op wat voor manier willen bewoners ondersteund worden door de woningcorporatie? Dit onderzoek geeft onder andere antwoord op deze vragen.

1.2 Uitvoering van het onderzoek

Research 2Evolve heeft de onderzoeken voor Ymere, Woonbron, Woonbedrijf en WonenBreborg volledig uitgevoerd. Eigenhaard en Portaal hebben de onderzoeken zelf uitgezet onder hun panels en daarbij de resultaten opgeleverd aan Research 2Evolve. De resultaten zijn door Research 2Evolve samengevoegd tot één totaal rapportage.

Steekproef	huurders woningcorporaties
Methode	online
Uitnodiging	per e-mail
Veldwerkperiode	oktober/november 2014
Herinnering	1 keer

1.3 Responsoverzicht

De netto steekproef (N=3302) is uitgesplitst naar de volgende achtergrondkenmerken als volgt samengesteld:

Woningcorporatie

	N	%
Ymere	715	22%
Eigenhaard	1265	38%
Portaal	439	13%
Woonbron	205	6%
Woonbedrijf	349	11%
WonenBreburg	329	10%

Leeftijd

	N	%
t/m 45 jaar	809	25%
46 t/m 65 jaar	1315	40%
66 jaar of ouder	733	22%
Onbekend	445	14%

Opleiding

	N	%
Laag	334	10%
Midden	965	29%
Hoog	708	21%
Onbekend	1295	39%

Huishoudgrootte

	N	%
1 persoons	975	30%
2 persoons	763	23%
3 persoons	154	5%
4 persoons	73	2%
5 of meer personen	40	1%
Onbekend	1297	39%

1.4 Rapportage

Daar waar de som van de resultaten niet precies op 100% uitkomt, wordt dit veroorzaakt door afrondingsverschillen of was meer dan één antwoord toegestaan. In de rapportage zijn per vraag alle N-nen te zien, afwijkende N-nen worden veroorzaakt door selecties op vragen, middels een '*' zijn de selecties aangegeven. Indien de N kleiner is dan 50 dient men hier rekening mee te houden bij het interpreteren van de resultaten.

Om te kijken over er bij belangrijke resultaten significante verschillen zijn op leeftijd is er een toets toegepast, waarbij de resultaten zijn gebaseerd op een twee-zijdige toets (z-toets) met een significantie niveau van 0,05. Wanneer er in de rapportage gesproken wordt over verschillen in leeftijd dan betreft het hier een significant verschil. Met andere woorden het verschil berust hoogstwaarschijnlijk niet op toeval. Let wel: significantie zegt niets over belangrijkheid of relevantie.

In de rapportage worden significante verschillen middels een tabel toegelicht (zie hieronder). De cel die grijs gearceerd is, is significant hoger dan de overige twee groepen. De groepen worden op basis van kolom percentages (leeftijdscategorieën) met elkaar vergeleken (exclusief leeftijd onbekend), waarmee de percentages dus hoger kunnen zijn dan het percentage op totaal niveau.

	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Ja	56%	69%	61%	4%

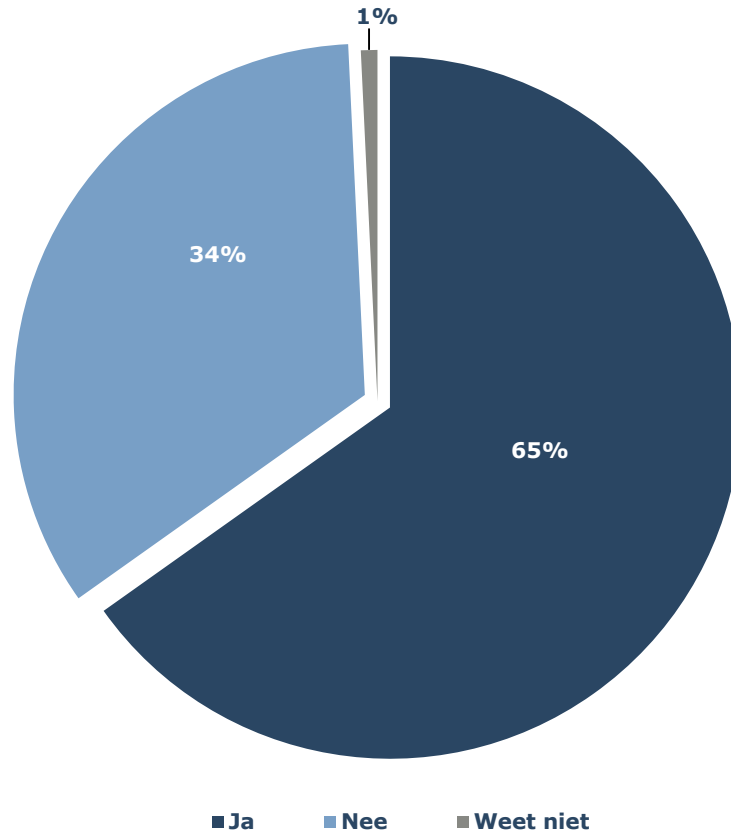
HOOFDSTUK 2

RESULTATEN



2.1 Resultaten – Invloed bewoners

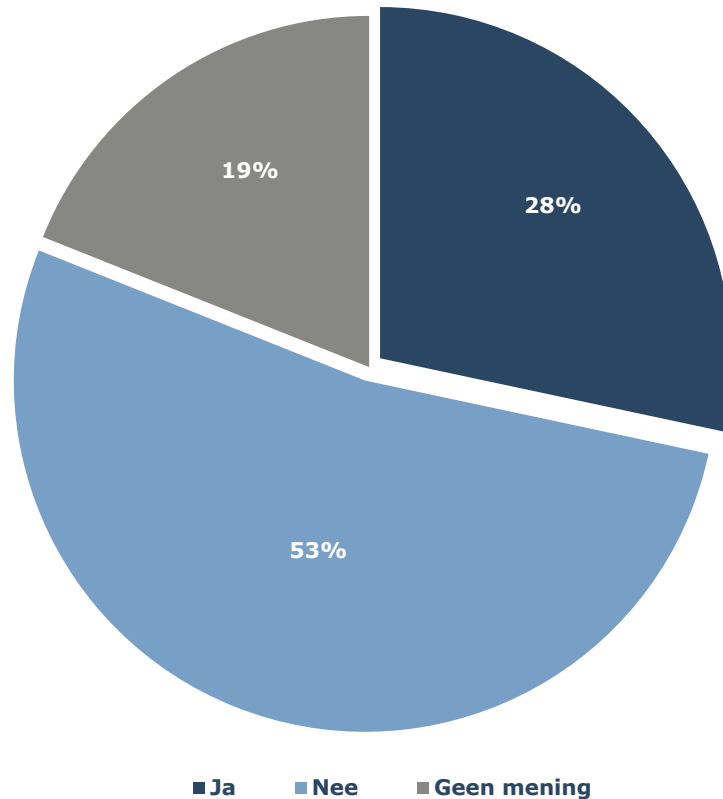
Deelt u een ruimte, zoals bijvoorbeeld een trappenhuis of een tuin, met uw burenen? (N=3302)



65% deelt een ruimte met de burenen

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

Vindt u dat u voldoende invloed heeft op wat er aan onderhoud, schoonmaak of inrichting van de gemeenschappelijke ruimten gebeurt? (N=2152*)

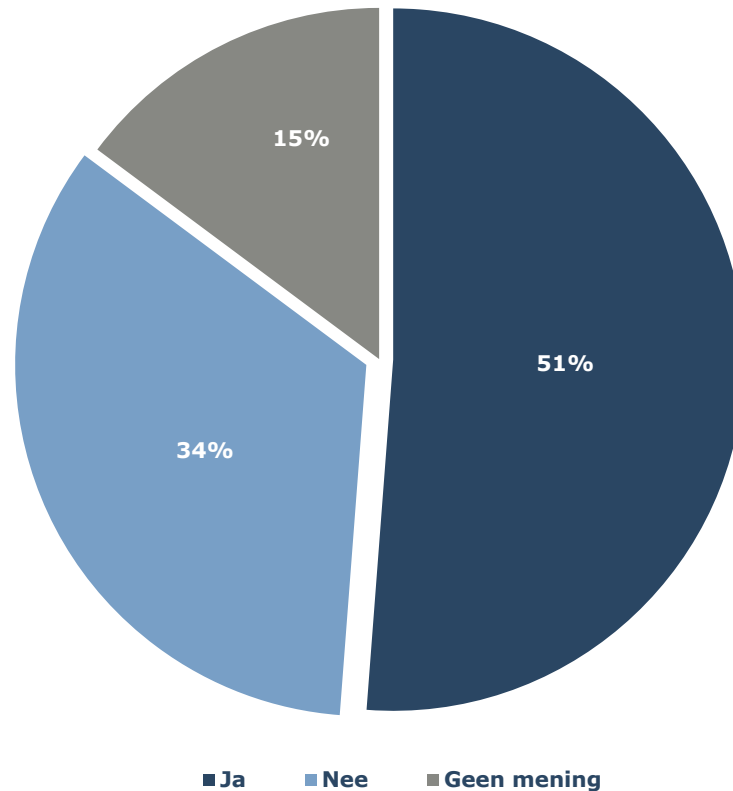


53% vindt dat zij *niet* voldoende invloed hebben

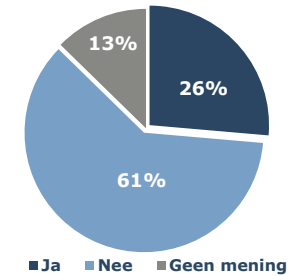
* Selectie: Bewoner deelt een gezamenlijke ruimte

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

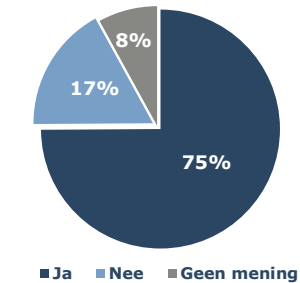
Zou u (meer) invloed willen hebben op wat er aan onderhoud, schoonmaak of inrichting van de gemeenschappelijke ruimten gebeurt? (N=2152*)



Hebben voldoende invloed (28%)



Hebben niet voldoende invloed (53%)



De helft van de bewoners zou (meer) invloed willen hebben.

Met name bewoners in de leeftijd van 46 t/m 65 jaar willen in vergelijking tot de overige leeftijdsgroepen (meer) invloed hebben.

Van de bewoners die aan hebben gegeven dat zij voldoende invloed hebben op wat er aan onderhoud, schoonmaak of inrichting van de gemeenschappelijke ruimten gebeurt (28%) geeft een **kwart** aan dat zij meer invloed zouden willen hebben op hetgeen er gebeurt. **Zes op de tien** zou niet meer invloed willen hebben.

	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Ja	56%	69%	61%	4%

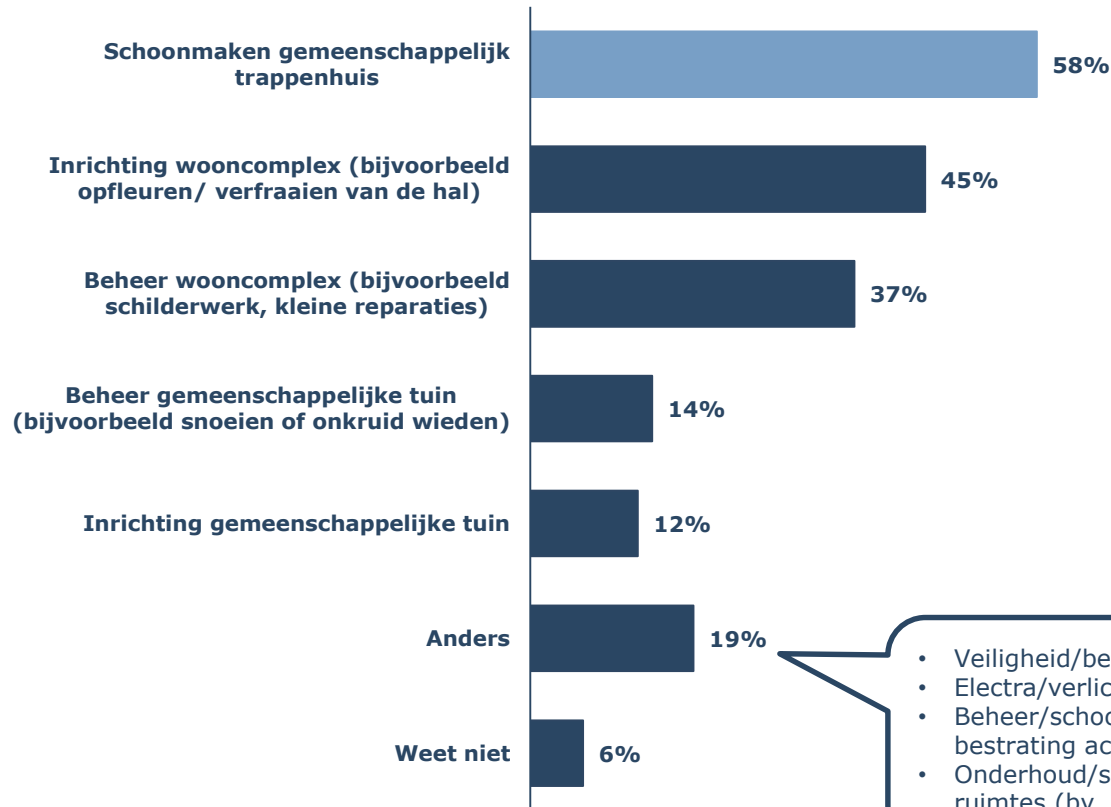
*Uitleg zie blz. 7

51% zou *meer* invloed willen hebben

* Selectie: Bewoner deelt een gezamenlijke ruimte

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

Waar zou u (meer) invloed op willen hebben ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten? (N=1102*)



Bewoners willen met name **meer** invloed willen hebben op het schoonmaken van het gemeenschappelijke trappenhuis, de inrichting en het beheer van het wooncomplex.

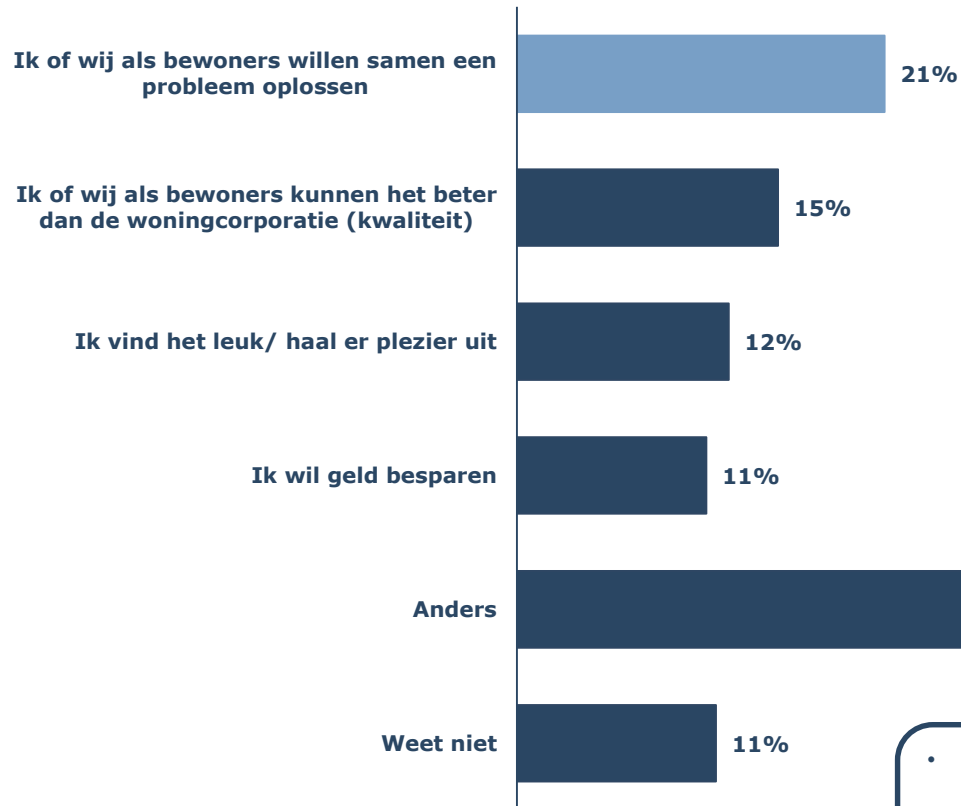
In de grafiek komt naar voren dat bewoners in mindere mate invloed willen hebben op de inrichting en het beheer van de gemeenschappelijke tuin. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat een kleinere groep bewoners een gemeenschappelijke tuin heeft.

- Veiligheid/beveiliging
- Electra/verlichting/energieverbruik
- Beheer/schoonhouden buitengebied (bv. entree, bestrating achterpad etc.)
- Onderhoud/schoonhouden overige gezamenlijke ruimtes (bv. galerij, ramen, bergruimte etc.)

* Selectie: Bewoner wil (meer) invloed

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om zelf meer invloed te willen hebben? (N=1102*)



Bewoners willen meer invloed, omdat zij met name in samenwerking met buurtgenoten problemen willen oplossen.

Bewoners ouder dan 65 jaar vinden deze reden belangrijker dan bewoners jonger dan 46 jaar.

Bewoners jonger dan 46 jaar geven in vergelijking tot de bewoners ouder dan 65, vaker aan dat zij het kwalitatief zelf beter kunnen dan de woningcorporatie en om die reden zelf meer invloed willen hebben.

	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Samen problemen oplossen	15%	21%	27%	29%
Kwalitatief beter	20%	14%	11%	12%

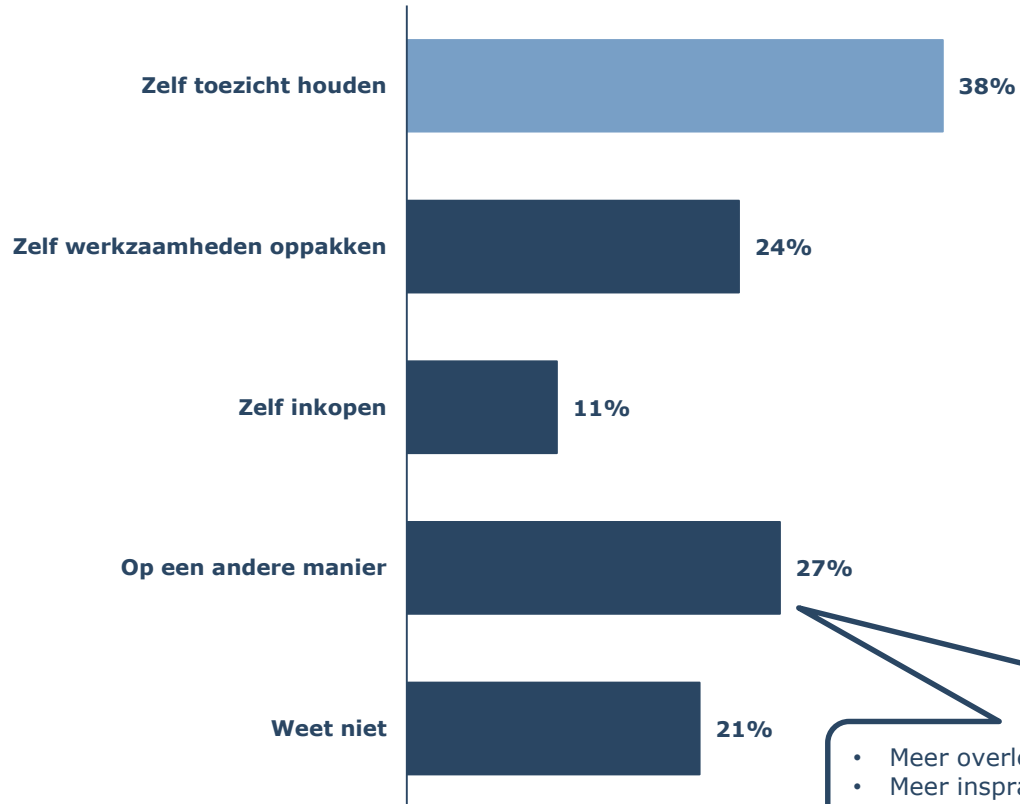
*Uitleg zie blz. 7

- Onderhoud/schoonmaak gebeurt nu niet of kwalitatief niet goed/frequent genoeg
- Bewoners signaleren eerder problemen dan de woningcorporatie/hebben beter zicht hierop/worden er iedere dag mee geconfronteerd.
- Verbeteren van het woonplezier/woongenot/woonomgeving

* Selectie: Bewoner wil (meer) invloed

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

Op welke manier zou u (meer) invloed willen hebben? (N=1102*)



Bewoners willen (meer) invloed, door met name zelf toezicht te houden op werkzaamheden die worden verricht.

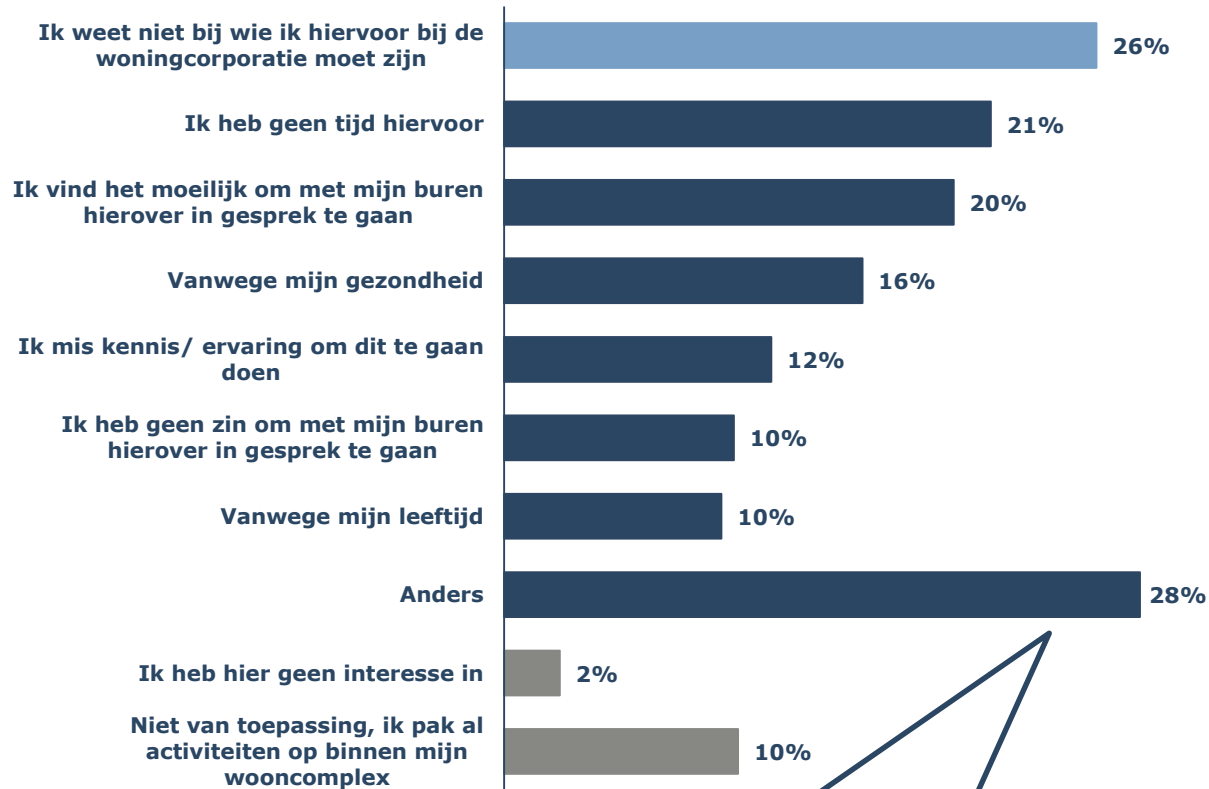
Ook wil **een kwart** van de bewoners *zelf werkzaamheden* oppakken.

- Meer overleg/betere communicatie en afstemming met de woningcorporatie
- Meer inspraak/invloed hebben en als bewoners kunnen meebeslissen
- Woningcorporatie zou hierin zelf meer verantwoordelijkheid moeten nemen

* Selectie: Bewoner wil (meer) invloed

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

Wat houdt u nu tegen om (meer) invloed te hebben binnen uw wooncomplex? (N=1102*)



- Meer medewerking vanuit de woningcorporatie
- Weinig/geen medewerking vanuit andere bewoners
- Woningcorporatie zou hierin zelf meer verantwoordelijkheid moeten nemen
- Er staat niets tegenover/bewoners betalen al servicekosten

Het is voor bewoners met name onduidelijk met wie zij contact moeten opnemen bij de woningcorporatie om op dit moment meer invloed te krijgen binnen het wooncomplex. Ook is tijdsgebrek een reden om nu niet meer invloed te willen hebben.

Bewoners jonger dan 46 jaar zien deze redenen in vergelijking tot bewoners ouder dan 45 vaker als belemmering om nu (meer) invloed te krijgen binnen het wooncomplex.

Daarnaast is het voor bewoners ook moeilijk om met burenhierover in gesprek te gaan. Dit weerhoudt hen ervan om te zorgen voor meer invloed binnen het wooncomplex.

Bewoners ouder dan 45 jaar worden juist meer belemmerd door hun gezondheid in vergelijking tot jongere bewoners.

Van de bewoners die eerder hebben aangegeven zelf meer werkzaamheden te willen oppakken (24%) geeft ruim een derde aan niet te weten bij wie van de corporatie zij moeten zijn en een kwart vindt het moeilijk hierover in gesprek te gaan met de burenhierover. Tijdsgebrek is, met een vijfde, voor deze groep, in iets mindere mate een belemmering.

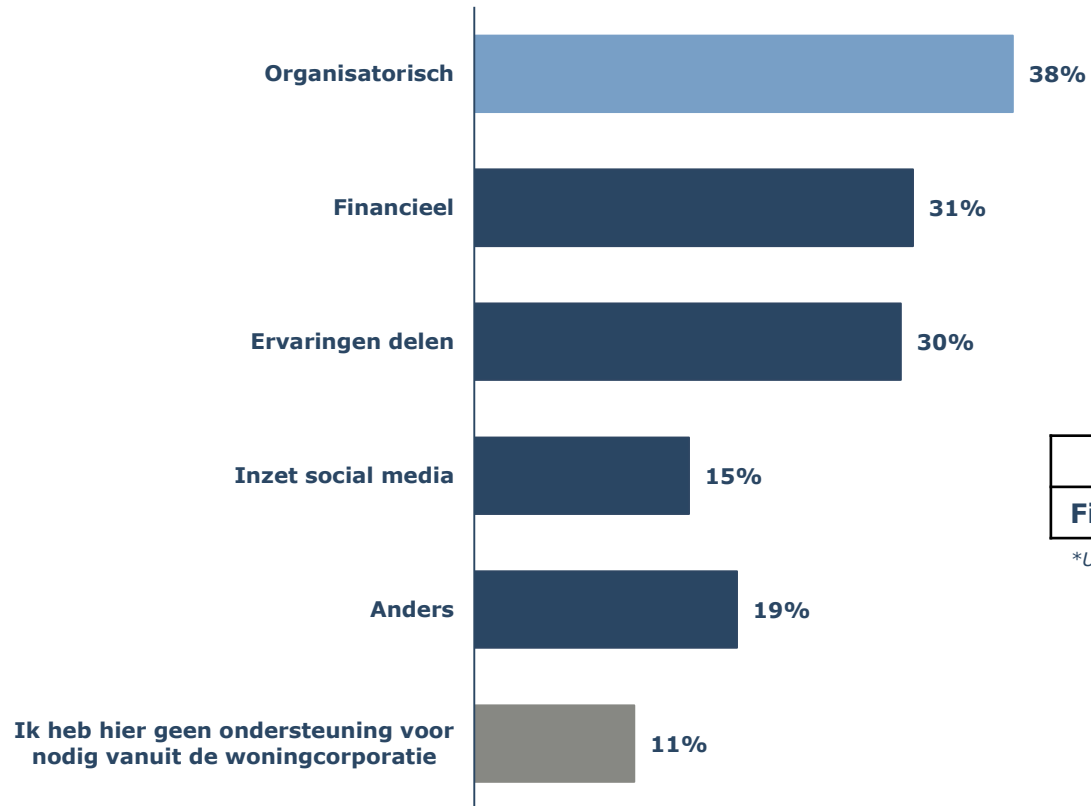
	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Niet weten bij wie ik moet zijn	39%	22%	17%	29%
Geen tijd	35%	20%	7%	24%
Gezondheid	8%	20%	18%	18%

*Uitleg zie blz. 7

* Selectie: Bewoner wil (meer) invloed

2.1 Resultaten – Invloed bewoners

Hoe kan de woningcorporatie u helpen om (meer) invloed te krijgen binnen uw wooncomplex? (N=1056*)



Bewoners willen met name op organisatorisch vlak ondersteund worden door de woningcorporatie, om er zo voor te zorgen dat zij met elkaar meer invloed krijgen binnen het wooncomplex.

Daarnaast wil men ook graag financieel gecompenseerd worden voor taken die zij zelf uitvoeren. Vooral de bewoners t/m 65 jaar noemen deze manier vaker in vergelijking tot bewoners ouder dan 65 jaar.

Ook ervaringen delen met anderen zou bewoners helpen om (meer) invloed te krijgen.

	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Financieel	37%	34%	18%	53%

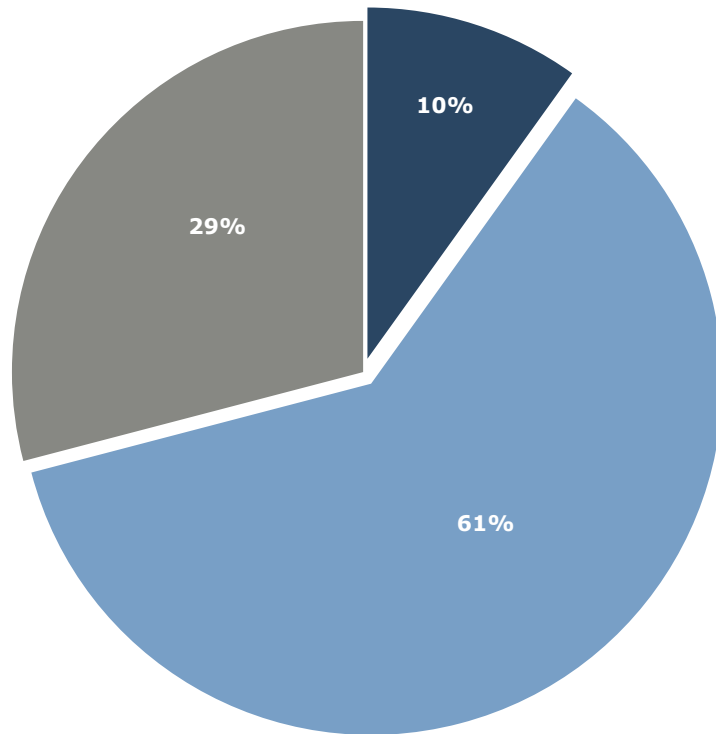
*Uitleg zie blz. 7

* Selectie: Bewoner wil (meer) invloed

2.2 Resultaten – Vormen zeggenschap

Wij willen u de volgende vorm van zeggenschap voorleggen, waarin bewoners zich verenigen om meer zelf op te pakken in plaats van aan de woningcorporatie over te laten. Wij zijn benieuwd hoe u hierover denkt. (N=3302)

Zelfbeheer



■ Dit spreekt mij wel aan

■ Niets voor mij

■ Geen mening/ weet niet/ik begrijp de vorm niet

Zelfbeheer: Bewoners verenigen zich om zelf het beheer van het wooncomplex te doen. De bewonersvereniging, met democratisch gekozen bewoners in het bestuur, treedt op als verhuurder richting de bewoners. Dit houdt in dat de vereniging zelf de huur int bij bewoners, regelingen treft bij betalingsachterstanden, de toewijzing regelt van vrijkomende woningen, de administratie verzorgt en verantwoordelijk is voor het onderhoud, zowel aan de binnenruimten als aan de buitenkant. Dit leidt tot een bijzondere moeder-dochterconstructie met de woningcorporatie die eigenaar is van het pand. Deze laat de bewonersvereniging de taken verrichten die normaal door de eigenaar/ verhuurder worden gedaan, exclusief het groot onderhoud aan het casco.

Spreekt mij wel aan, omdat:

- Bewoners krijgen meer zeggenschap
- Goed voor de sociale verhoudingen, verantwoordelijkheden en betrokkenheid
- Bewoners weten zelf beter wat er speelt

Spreekt mij niet aan, omdat:

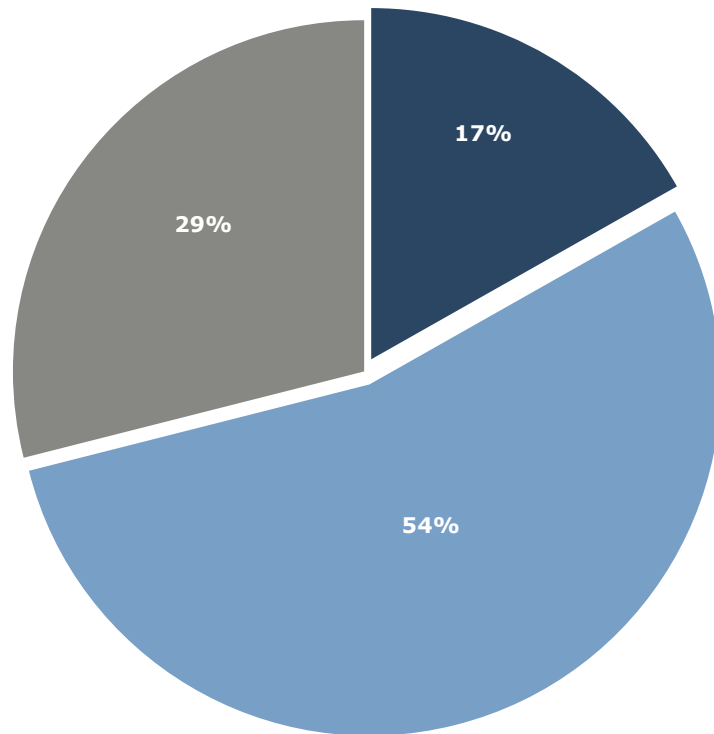
- Geen vertrouwen
- Geen tijd
- Belangenverstremming
- Vanwege leeftijd (te oud)
- Taak/verantwoordelijkheid van de woningcorporatie
- Niet deskundig/professioneel genoeg
- Vriendjespolitiek
- Gaat niet lukken
- Dit gaat te ver
- De huidige manier werkt goed
- Ruzie/meningsverschillen/weinig contact tussen bureaus
- Te veel gedoe
- Te veel verantwoordelijkheid
- Te complex

10% staat *positief* tegenover deze vorm

2.2 Resultaten – Vormen zeggenschap

Wij willen u de volgende vorm van zeggenschap voorleggen, waarin bewoners zich verenigen om meer zelf op te pakken in plaats van aan de woningcorporatie over te laten. Wij zijn benieuwd hoe u hierover denkt. (N=3302)

Woningcoöperatie



■ Dit spreekt mij wel aan

■ Niets voor mij

■ Geen mening/ weet niet/ik begrijp de vorm niet

Woningcoöperatie: Bewoners kopen gezamenlijk een wooncomplex en worden collectief eigenaar. Via een regeling wordt de betaalbaarheid geborgd. Bewoners zijn samen verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. De woningcorporatie gaat er dan tussenuit.

Twee op de tien bewoners staat positief tegenover deze vorm.

Bewoners t/m 65 jaar staan in vergelijking tot bewoners ouder dan 65 jaar positiever tegenover deze vorm van zeggenschap.

	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Spreekt mij wel aan	20%	20%	8%	15%

*Uitleg blz. 7

Spreekt mij wel aan, omdat:

- Bewoners zijn samen verantwoordelijk
- Alles in eigen hand
- Eigenaar worden
- Geen tegengestelde belangen aangezien iedereen verantwoordelijk is
- Financieel aantrekkelijk
- Zorgt voor meer betrokkenheid/verantwoordelijkheid
- Kortere lijnen
- Mogelijkheid om (sneller) verbeteringen/veranderingen door te voeren

Spreekt mij niet aan, omdat:

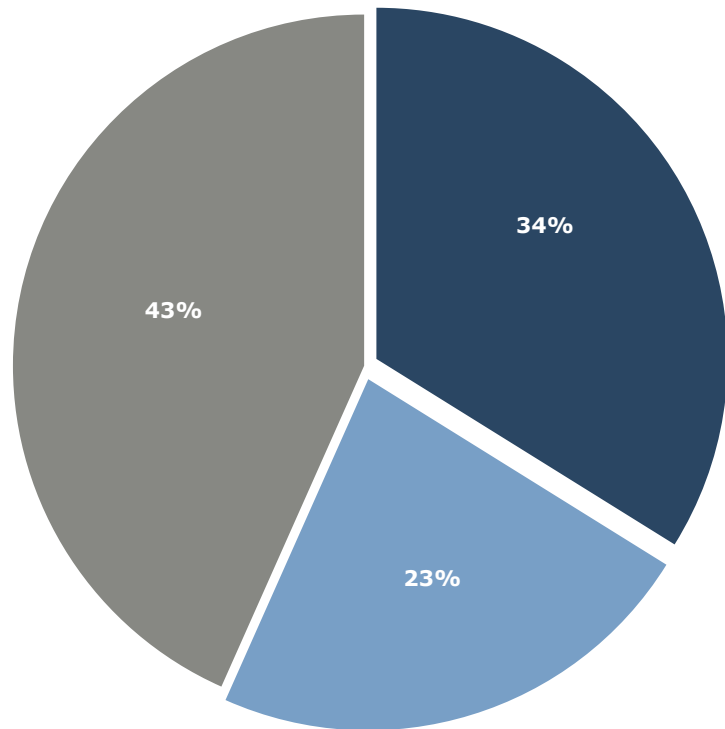
- Dan koop ik zelf wel of had ik wel een koopwoning gekocht
- Als ik koop wil ik niet delen met anderen
- Vanwege leeftijd (te oud)
- Ruzie/meningsverschillen/onenigheid tussen burens
- Gaat in de praktijk niet werken
- Financieel niet haalbaar
- Geen interesse in kopen
- Huren is een bewuste keuze
- Het gemak van huren
- Veel te veel gedoe

17% staat *positief* tegenover deze vorm

2.2 Resultaten – Vormen zeggenschap

Wij willen u de volgende vorm van zeggenschap voorleggen, waarin bewoners zich verenigen om meer zelf op te pakken in plaats van aan de woningcorporatie over te laten. Wij zijn benieuwd hoe u hierover denkt. (N=3302)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



■ Dit spreekt mij wel aan

■ Niets voor mij

■ Geen mening/ weet niet/ik begrijp de vorm niet

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: is een vorm van sociale projectontwikkeling, waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk hun nieuwe woningen laten ontwerpen en bouwen of een gebouw ombouwen tot woningen.

Een derde van de bewoners staat positief tegenover deze vorm.

Bewoners t/m 65 jaar staan in vergelijking tot bewoners ouder dan 65 jaar positiever tegenover deze vorm van zeggenschap.

	< 46 jr.	46-65 jr.	> 65 jr.	Onbekend
Spreekt mij wel aan	40%	36%	18%	40%

*Uitleg zie blz. 7

Spreekt mij wel aan, omdat:

- Creëert creativiteit en saamhorigheid onder de bewoners
- Meer zeggenschap/inspraak
- Eigen woonwensen mogelijk maken
- Gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefomgeving
- Geeft veel vrijheid
- Eigenaar worden
- Meer betrokkenheid
- Klinkt goed/interessant/leuk
- Zelf de touwtjes in handen

Spreekt mij niet aan, omdat:

- Dan koop ik zelf wel of had ik wel een koopwoning gekocht
- Vanwege leeftijd (te oud)
- Weinig kennis/ervaring
- Financieel niet haalbaar
- Geen interesse in (kopen)
- Onenigheid tussen bewoners
- Veel te veel gedoe

34% staat *positief* tegenover deze vorm

postadres

Postbus 918

1200 AX Hilversum

bezoekadres

Tesselschadelaan 15A

1217 LG Hilversum

telefoon

035 623 27 89

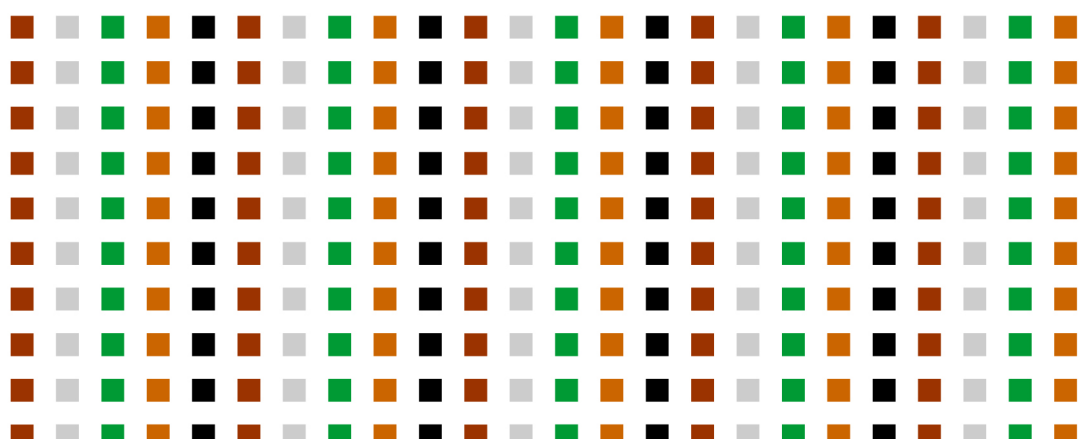
e-mail

info@research2evolve.nl

website

www.research2evolve.nl





Bewoners & zeggenschap

In de discussie over taken en positie van woningcorporaties is door de politiek een sterkere positie aan huurders toegekend. Dat roept de vraag op of en in welke mate huurders op meer zeggenschap zitten te wachten. Is een vergaande vorm van zeggenschap zoals een wooncoöperatie gewenst? Wat willen ze zelf regelen?

