



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK



Woonwensen in Kruiskamp

Verkenning van woonwensen bij
uitvoer sloop-/nieuwbouwplannen

- EINDRAPPORT - ANALYSE OP STRAATNIVEAU

Auteurs

Jolien Groot
Stella Balikci

Amsterdam, 19 juli 2018

© 2018 RegioPlan, in opdracht van de Alliantie

Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RegioPlan. RegioPlan aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Inhoudsopgave

Hoe is dit onderzoek uitgevoerd?	0
1 Hoe is dit onderzoek uitgevoerd?	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Plannen van de Alliantie	1
1.3 Vraagstelling	1
1.4 Onderzoeksopzet	2
1.5 Organisatie veldwerk	2
1.6 Leeswijzer	2
2 Uitkomsten	5
2.1 Wie deden er mee aan het onderzoek?	5
2.2 Achtergrondgegevens deelnemers vragenlijst	6
2.3 Nieuwbouwplannen	7
2.4 Woonwensen	10
3 Conclusie	17
3.1 Draagvlak	17
3.2 Wensen herhuisvesting	17
3.3 Tot slot	18



Hoe is dit onder- zoek uitgevoerd?

1

1 Hoe is dit onderzoek uitgevoerd?

1.1 Inleiding

In de wijk Kruiskamp in Amersfoort bevinden zich 240 woningen van woningcorporatie de Alliantie. De Alliantie overweegt verschillende woonblokken in de Magelhaenstraat, de Vasco da Gamastraat en de Leif Eriksonstraat te vervangen. De woningen zijn verouderd en kennen een aantal problemen die niet makkelijk op te lossen zijn. Daarom wil de Alliantie de woningen rond 2020 gaan slopen en vervangen door nieuwbouw. Regioplan heeft voor de Alliantie door middel van huisbezoeken een peiling uitgevoerd onder de huurders om het draagvlak voor de sloopplanning te inventariseren en de woonwensen van de bewoners in kaart te brengen. De resultaten van deze inventarisatie worden in dit rapport gepresenteerd.

1.2 Plannen van de Alliantie

De huidige woningen in de drie straten in Kruiskamp voldoen niet meer aan de toekomstseisen van de Alliantie. De woningbouwcorporatie wil dan ook graag de woningvoorraad verbeteren. Hierbij is het belangrijk dat de nieuwbouwwoningen aansluiten bij de wensen van de bewoners. Het plan zoals het nu voorligt betekent dat er 76 woningen meer in de buurt komen dan dat er nu zijn. De woningen in de drie straten worden vervangen door appartementen, eengezinswoningen en maisonnettes.

Het zou gaan om:

- vijftig eengezinswoningen en maisonnettes met vier of vijf kamers en tuin voor huishoudens met kinderen;
- 230 appartementen met twee of drie kamers;
- 36 appartementen in de middeldure huursector.

Het uitvoeren van deze plannen zal betekenen dat bewoners moeten verhuizen. Zij krijgen urgentie bij het reageren op sociale huurwoningen. De verhuisvergoeding is eenmalig 6.000 euro. Indien gewenst kunnen zij terugkeren naar een nieuwe woning in de straat of buurt. Het is ook een optie voor bewoners om permanent te verhuizen naar een andere woning.

Voor de nieuwbouwwoningen wordt een nieuwe huurprijs berekend. De prijs hangt af van de grootte van het huishouden en het inkomen van de bewoners:

- Verzamelinkomens lager dan 22.200 euro per jaar betalen waarschijnlijk 597 euro per maand exclusief huurtoeslag;
- Meerpersoonshuishoudens (3 of meer personen ouder dan 23 jaar) met inkomens onder 30.150 euro per jaar betalen waarschijnlijk 640 euro per maand exclusief huurtoeslag;
- Verzamelinkomens hoger dan de huurtoeslaggrens, maar lager dan 46.379 betalen maximaal 710 euro. Er kan huurgewenning worden toegepast waarbij de huur over maximaal drie jaar geleidelijk omhoog gaat.

1.3 Vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de vraag onder welke voorwaarden de Alliantie op voldoende draagvlak kan rekenen om vernieuwingsplannen uit te voeren. Wij vertalen deze doelstelling naar de volgende onderzoeksvragen:

I. In hoeverre is er onder de bewoners van de te slopen woningen draagvlak voor de sloop-/nieuwbouwplannen van de Alliantie?

II. Welke wensen hebben bewoners van de te slopen woningen wat betreft herhuisvesting?

De opzet van het onderzoek om tot de beantwoording van deze vragen te komen, wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

1.4 Onderzoeksopzet

Deur tot deur enquêteren

Om de woonwensen van de bewoners en het draagvlak van de plannen voor de Alliantie te inventariseren, stelde RegioPlan een vragenlijst op die als leidraad diende voor interviews met de bewoners. Deze gesprekken werden uitgevoerd bij hen aan de voordeur. In deze gesprekken is bewoners gevraagd of zij openstaan voor sloop/nieuwbouw en welke woonwensen zij hebben bij eventuele herhuisvesting.

De vragenlijst is geprogrammeerd in een digitale omgeving, zodat onze interviewers de antwoorden van de bewoners tijdens het interview via een tablet konden registreren. De bewoners antwoordden anoniem.

Enquêtes door bewoners laten invullen online of op papier

Naast deur tot deur enquêteren hebben wij de bewoners ook de mogelijkheid gegeven om de vragenlijsten zelf op papier of online in te vullen. Wanneer een bewoner aangaf de vragenlijst liever zelf in te vullen, is een papieren versie gegeven door de enquêteurs of via e-mail een online link naar de vragenlijst verstuurd.

Op basis van de opgehaalde gegevens hebben we per locatie geanalyseerd welk percentage van de bewoners akkoord is met respectievelijk sloop/nieuwbouw. Daarnaast zijn de woonwensen gecategoriseerd en de uitkomsten hiervan worden in hoofdstuk 2 in staafdiagrammen gevisualiseerd.

1.5 Organisatie veldwerk

We hebben ernaar gestreefd om zo veel mogelijk bewoners te spreken. Zes interviewers zijn van 30 mei tot en met 20 juni op verschillende doordeweekse dagen tussen 16.00 en 20.00 uur langs de woningcomplexen gegaan om aan de deur de vragenlijsten door te nemen met de bewoners.

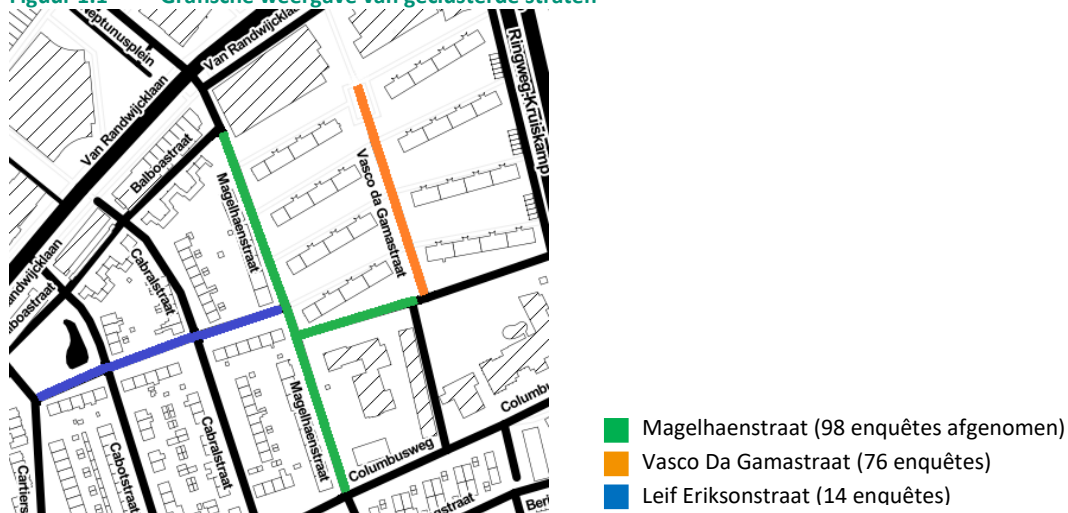
Bewoners die niet thuis waren, zijn via een brief op de hoogte gesteld en konden telefonisch een afspraak maken voor een ander dagdeel. Aan de bewoners die thuis waren maar geen tijd hadden voor het interview, is door de interviewer gevraagd een afspraak te maken op een van de gereserveerde dagdelen. Wanneer de bewoners dit ook weigerden, is voorgesteld om de vragenlijst op papier of online in te vullen. De bewoners met wie het na de eerste twee weken niet gelukt is om contact te hebben aan de voordeur, zijn door ons gebeld om een afspraak te maken. In de vierde week voerden we de laatste gesprekken met de bewoners.

1.6 Leeswijzer

In de volgende paragraaf wordt toegelicht wie er mee hebben gedaan in dit onderzoek en wordt de respons uiteengezet en verantwoord. Hoofdstuk 2 bevat de resultaten van het onderzoek. Eerst wordt daarbij gekeken naar op de relevante achtergrondkenmerken van de deelnemers aan het onderzoek zoals woonduur, gezinssamenstelling, leeftijd en inkomenssituatie van de aanwezige huishoudens. Vervolgens wordt nader ingegaan op het draagvlak voor de nieuwbouwplannen van de Alliantie en de verhuis- en woonwensen van de bewoners. In hoofdstuk 3 wordt deze rapportage afgerond met een opsomming van de belangrijkste bevindingen en de beantwoording van de hoofdvragen.

Dit rapport bevat de uitkomsten van de analyse per straat. In figuur 1.1 zijn de straten waar de woonblokken zich bevinden grafisch weergegeven. De Magelhaenstraat is bij de analyse opgedeeld in even en oneven huisnummers.

Figuur 1.1 Grafische weergave van geclusterde straten





REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

Uitkomsten

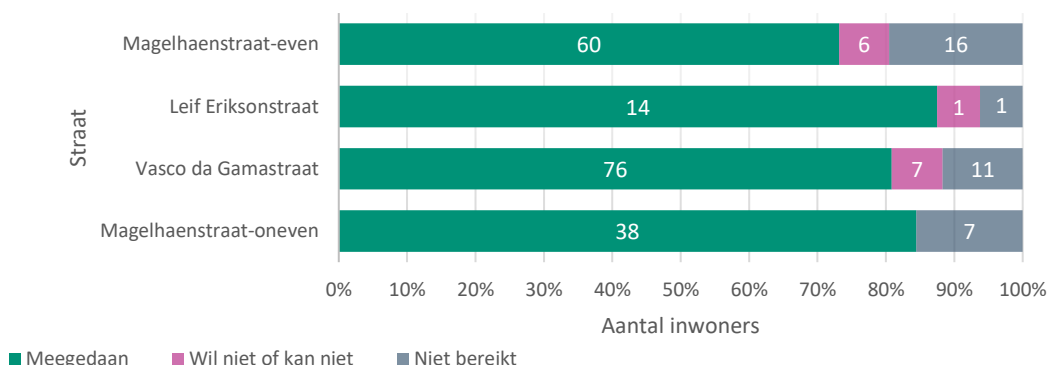
2

2 Uitkomsten

2.1 Wie deden er mee aan het onderzoek?

Bij de 240 te onderzoeken adressen zijn 189 enquêtes afgenomen. Van één adres bleek de bewoner onlangs overleden te zijn. Op twee adressen bleek niemand te wonen. Zeven bewoners wilden niet meedoen aan het onderzoek. Bij zeven bewoners was de taalbarrière te groot om de vragenlijst in te vullen. 25 bewoners hebben we tijdens het veldwerk niet kunnen spreken. Een overzicht van deze cijfers staat in figuur 2.1 en tabel 2.1 weergegeven.

Figuur 2.1 Bezochte adressen



Tabel 2.1 Bezochte adressen

Adres	Zelf meegedaan (papier of online)		Wil niet of kan niet	Niet bereikt	Geen bewoner/verhuist binnenkort	Totaal
	Meegedaan	Meegedaan				
Magelhaenstraat - oneven	2	36	0	7		45
Vasco da Gamastraat	8	68	7	11	2	96
Leif Eriksonstraat	1	13	1	1		16
Magelhaenstraat - even	1	59	6	16	1	83

Van de 189 geïnterviewden hebben vijf bewoners concrete verhuisplannen. Eén bewoner geeft aan binnen drie maanden te verhuizen naar een woning in de buurt. Twee gaan tussen zes en twaalf maanden verhuizen waarvan één aangeeft dit naar een andere buurt in Amersfoort te doen. De overige twee verwachten over meer dan een jaar te verhuizen. Eén respondent heeft aangegeven binnen drie maanden te verhuizen. Deze respondent heeft de vragenlijst niet helemaal door hoeven te nemen. Eén respondent heeft zelf de vragenlijst ingevuld, maar niet aangegeven in welk blok hij/zij woont. Om de respons zo hoog mogelijk te houden, hebben we geen vragen verplicht gesteld. Hierdoor wijkt het aantal bruikbare antwoorden per vraag soms af.



Verantwoording

Uit de cijfers hierboven blijkt dat we rekening moeten houden met bewonerswensen [op 236 adressen](#).¹ De steekproef van 189 personen is statistisch voldoende om een nauwkeurige schatting te maken van de onderzochte populatie.²

Dit neemt niet weg dat er 49 adressen zijn die wel relevant zijn voor dit vraagstuk, maar waarvan we niet weten wat hun voorkeuren zijn. In onze conclusies houden we waar nodig

¹ 240 adressen minus één overledene, één verhuizer en twee leegstaande woningen = 236 adressen.

² We hebben een foutmarge van vijf procent gehanteerd. Daarvoor waren minstens 147 respondenten nodig.

rekening met deze non-respons en we beschrijven in deze rapportage ook op welke manier dit is gedaan.

2.2 Achtergrondgegevens deelnemers vragenlijst

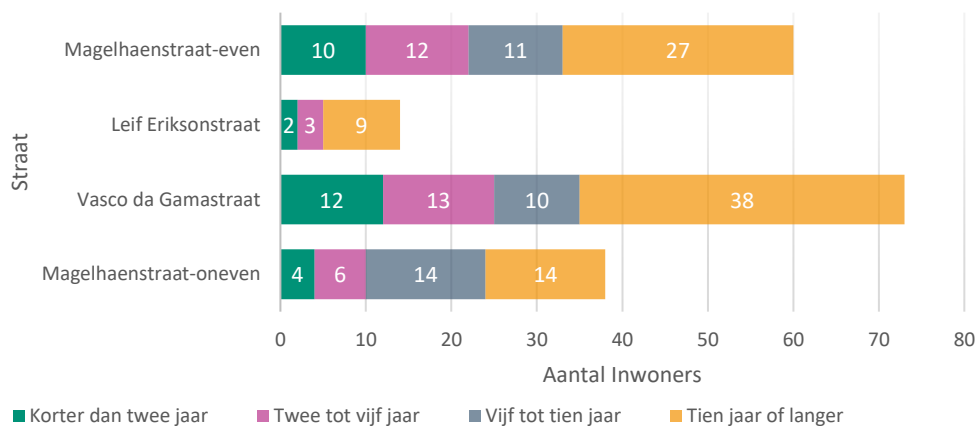
Leeftijd

De minimumleeftijd van respondenten was achttien jaar. De oudste respondent was 85. De gemiddeld leeftijd ligt op 43 jaar.

Woontuur

Hoelang iemand in een woning woont, kan veel zeggen over hoe gehecht iemand is aan zijn/haar woning. We hebben de respondenten gevraagd hoelang zij al bewoner zijn. Een groot aantal inwoners van de bezochte straten woont al langer dan tien jaar in de bezochte woning.

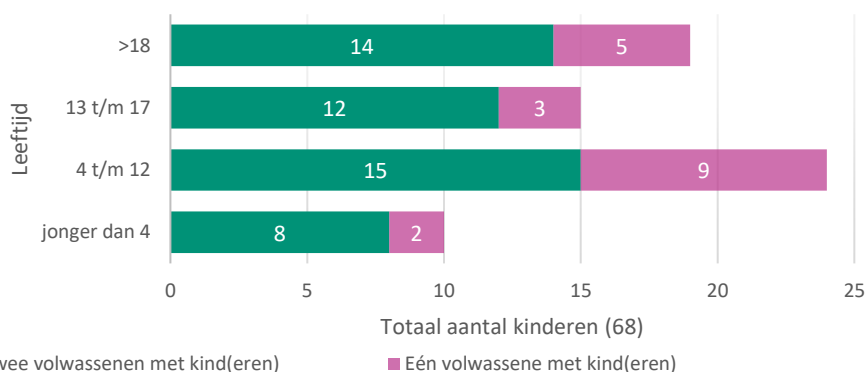
Figuur 2.2 Hoelang woont u in uw woning? (185 respondenten)



Woonsituatie

Het grootste gedeelte van de respondenten is alleenwonend (99 huishoudens). Vijftien huishoudens zijn tweepersoonshuishoudens. Op 69 bezochte adressen wonen kinderen. Daarvan bestaan vijftig huishoudens uit twee volwassenen met kind(eren) en negentien uit alleenstaande ouders. Deze huishoudens hebben meestal één of twee kinderen. De leeftijd van de kinderen ligt vaak tussen vier en twaalf jaar (figuur 2.3).

Figuur 2.3 Leeftijd kind(eren) (68 respondenten)



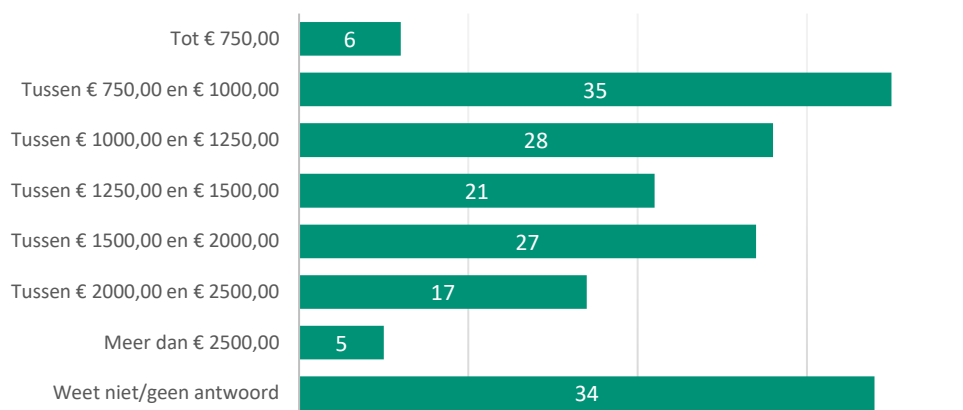
Huishoudinkomen

Tijdens de gesprekken is inwoners gevraagd naar het netto-inkomen van hun huishouden (Figuur 2.4). De meeste inwoners die deze vraag beantwoordden, gaven aan tussen 750 euro en 1000 euro per

maand te ontvangen. Deze groep bestaat uit achttien éénpersoonshuishoudens, vijf huishoudens met één volwassene en kind(eren) en twee meerpersoonshuishoudens met kind(eren).

Huishoudens die meer dan 1500 euro netto per maand verdienen, bestaan vaker uit twee volwassenen dan huishoudens die minder dan 1500 euro netto per maand verdienen. 34 respondenten konden of wilden deze vraag niet beantwoorden.

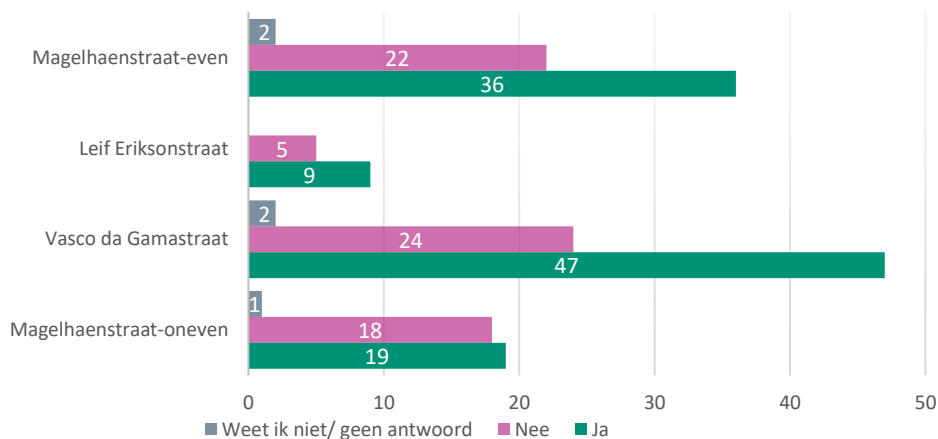
Figuur 2.4 Wat is het gezamenlijk netto-maandinkomen van uw huishouden? (173 respondenten)



Huurtoeslag

Aan de inwoners is ook gevraagd of zij huurtoeslag ontvangen. Dit was bij zestig procent van de bewoners die de vraag beantwoordden het geval.

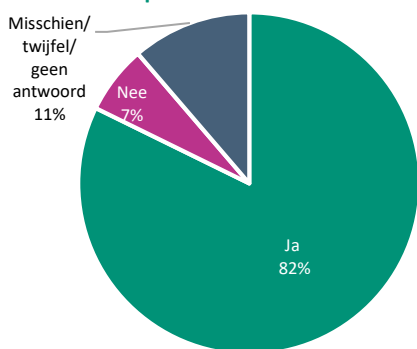
Figuur 2.5 Ontvangt u huursubsidie/huurtoeslag? (185 respondenten)



2.3 Nieuwbouwplannen

Tot in hoeverre staan de bewoners open voor de sloop/nieuwbouwplannen? Tijdens de gesprekken is eerst gevraagd of men op de hoogte is van de voornemens van de Alliantie. 94% van de 186 respondenten heeft aangegeven min of meer van de plannen op de hoogte te zijn. De precieze inhoud van de plannen was overigens niet altijd bekend bij bewoners en aan de deur werd soms aangegeven dat men het moeilijk vindt een voorkeur aan te geven zonder de volledige informatie die op hun persoonlijke situatie van toepassing is. Na het algemeen bespreken van de plannen is de bewoners gevraagd om na te denken over de pluspunten en de minpunten die zij bij deze plannen zien, om deze daarna tegen elkaar af te wegen. In de figuren hieronder staan de resultaten van de vragenlijst weergegeven.

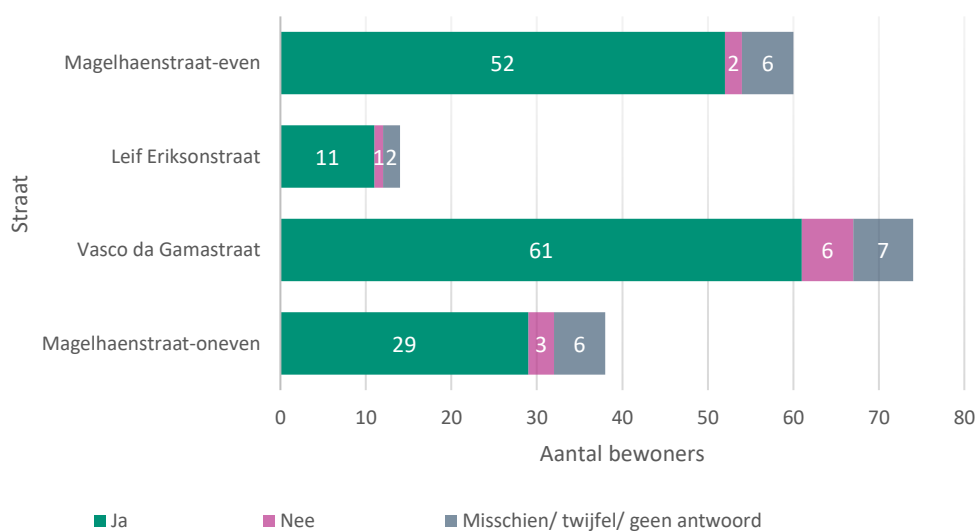
Figuur 2.6 Staat u open voor een voorstel tot sloop/nieuwbouw van uw woning? (186 respondenten).



Zoals is te zien in figuur 2.6 staat een groot deel van de respondenten open voor sloop. In totaal staat 82 procent van de bewoners met wie gesproken is, open voor de sloopplannen. De toelichting die hierbij wordt gegeven is, dat de huizen gedateerd zijn en veel problemen kennen zoals schimmel- en vochtproblemen, slechte isolatie en gehorigheid. Een bewoner gaf hierbij bijvoorbeeld de toelichting: ‘Het huis is op. Als je zo blijft leven, word je ziek’.

Figuur 2.7 geeft de verdeling van antwoorden per straat weer. Opvallend hierbij is dat in vrijwel alle straten de houding ten opzichte van de sloop-/nieuwbouwplannen bij de deelnemers aan de vragenlijst overwegend positief is.

Figuur 2.7 Staat u open voor een voorstel tot sloop/nieuwbouw van uw woning? (186 respondenten)

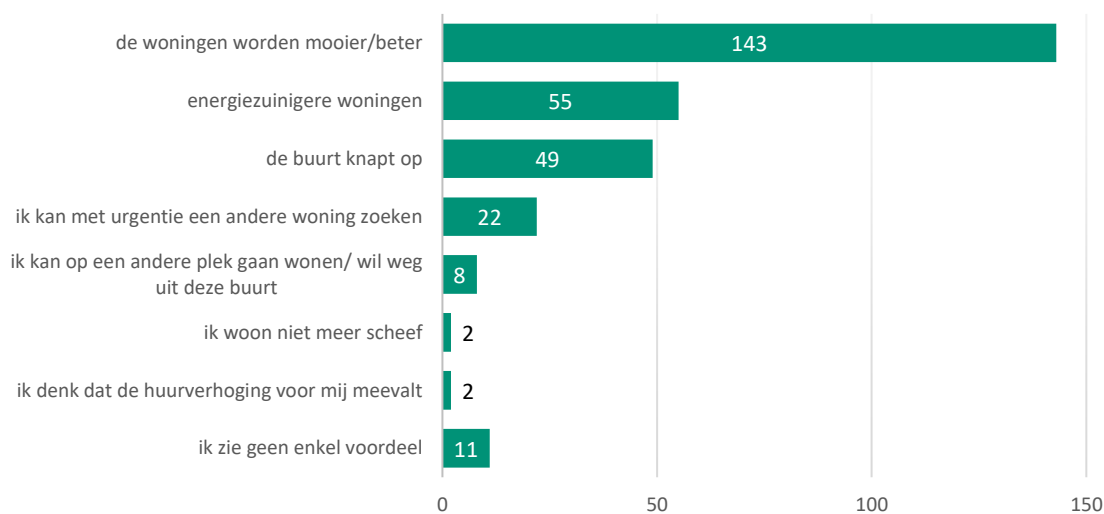


Niet met alle bewoners van de te bezoeken 236 adressen is gesproken. Wanneer we mensen die we niet hebben gesproken indelen bij de categorie ‘misschien/twijfel/geen antwoord’ ligt het percentage draagvlak op minimaal 42 procent. De marge, van mensen die aangeven te twijfelen of die geen antwoord hebben (kunnen) geven in de enquête, telt 125 bewoners. Dat is 52 procent van het totaal. We weten van zes procent van alle bewoners dat zij negatief tegenover de plannen staan. Deze bewoners geven hierbij als toelichting bijvoorbeeld dat ze graag goedkoop willen wonen, het niet nodig vinden of de voorkeur te geven aan renovatie.

Pluspunten

Bewoners is gevraagd wat zij pluspunten vinden van de plannen om over te gaan tot sloop-/nieuwbouw van de blokken in de wijk (figuur 2.8).

Figuur 2.8 Genoemde pluspunten – meer antwoorden mogelijk (169 respondenten)



De drie meest genoemde pluspunten die bewoners zien bij de sloop-/nieuwbouwplannen zijn:

- dat de woningen mooier, beter en groter worden. 143 respondenten noemen dit pluspunt. Vieren-twintig respondenten hebben hierbij als toelichting gegeven dat de nieuwe woningen een gezondere leefomgeving zouden opleveren door betere (geluids-)isolatie en vermindering van vochtproblemen. Verder werd twintig keer aangegeven dat de nieuwe woningen groter zijn en dat hier behoefte aan is.
- dat de woningen energiezuiniger worden. Dit pluspunt is 55 keer genoemd door respondenten. Drie van hen geven in de toelichting aan zich zorgen te maken over schimmel in de woning en de gezondheidseffecten op de bewoners.
- dat de buurt opknapt door de nieuwbouwwoningen. Als toelichting gaf een bewoner aan dat de combinatie huur- en koopwoningen voor een andere samenstelling van bewoners zal zorgen, wat als positief wordt ervaren. Verder heeft een bewoner benoemd dat de parkeergelegenheid en openbare ruimte zal verbeteren. Ook geeft een respondent aan te verwachten dat nieuwbouw voor meer veiligheid zal zorgen.

Andere voordelen die werden genoemd in de toelichting zijn de verhuisvergoeding (3 keer) en dat nieuwe woningen nodig zijn (3 keer). Elf bewoners gaven aan geen enkel voordeel te zien in de sloop-/nieuwbouwplannen van de Alliantie.

Minpunten

Aan de bewoners is tevens gevraagd wat zij minder aantrekkelijk vinden aan de sloop-nieuwbouwplannen zoals die nu zijn gepresenteerd. Een overzicht van de antwoorden is te zien in onderstaande figuur 2.9.

Figuur 2.9 Genoemde minpunten – meer antwoorden mogelijk (114 respondenten)



De meest genoemde minpunten die genoemd werden bij de sloop-/nieuwbouwplannen:

- De plannen betekenen voor veel bewoners dat zij te maken zullen krijgen met een huurverhoging. Dit werd 66 keer genoemd als minpunt: 'Ik vind de huurprijs van de nieuwe woningen te hoog'.
- Niet tijdelijk willen verhuizen: dit minpunt werd genoemd door 53 bewoners met wie gesproken is. Als toelichting werd zes keer aangegeven tegen de verhuizing op te zien: 'Ik wil niet twee keer verhuizen, want dat kan ik fysiek niet aan'. Ook is een bewoner bang dat de tijdelijke verhuizing hen naar een verre locatie brengt.
- Daarnaast is 23 keer aangegeven dat men helemaal niet wil verhuizen. Een bewoner gaf als toelichting veel geïnvesteerd te hebben in de woning en te vrezen deze investering niet terug te krijgen. Twee andere bewoners hebben doorgegeven niet te willen verhuizen vanwege gezondheidsproblemen.

Zeven gaven in de toelichting aan geen nadelen te zien: 'Geen nadelen, had al eerder gesloopt mogen worden'. Daarbij gaf men drie keer aan dat de sloopplannen te lang duren en men graag eerder zou willen verhuizen. Bij zeven bewoners viel in de toelichting te lezen dat zij geen vertrouwen hebben in de plannen en deze onduidelijk vinden. Deze bewoners betwijfelen of de plannen worden uitgevoerd en vinden het onduidelijk wat voor soort woning ze terugkrijgen, wanneer en tegen welke voorwaarden.

2.4 Woonwensen

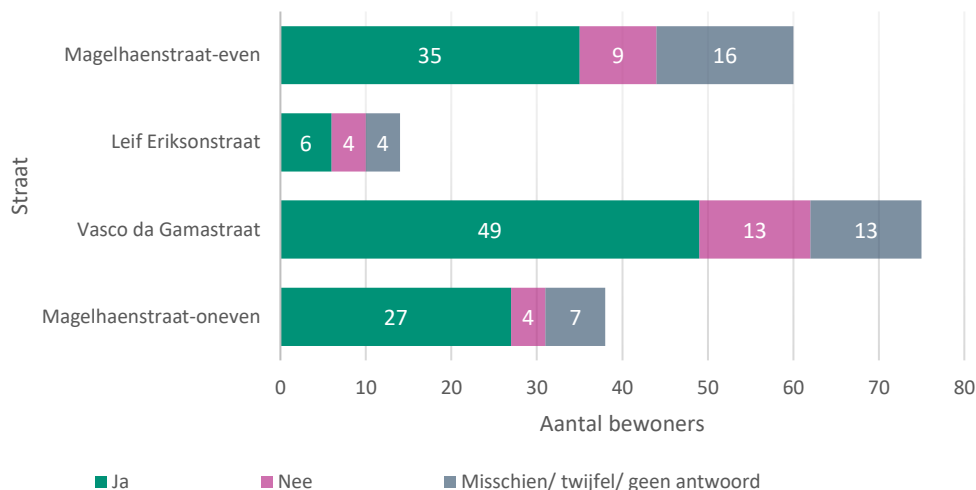
Aan de bewoners zijn meerdere vragen gesteld over hun woonwensen. Er zijn daarbij verschillende opties voorgelegd:

1. verhuizen met terugkeer naar een ééngezinswoning/maisonnette met vier of vijf kamers en tuin voor huishoudens met kinderen;
2. verhuizen met terugkeer naar een twee- of drie-kamerappartement;
3. definitief verhuizen als stadsvernieuwingskandidaat.

Interesse en wensen nieuwbouwwoningen

Tijdens de gesprekken met bewoners is hun gevraagd of zij open staan voor terugkeer naar nieuwbouwwoningen. Van alle bewoners met wie gesproken is, heeft 63 procent aangegeven hierin geïnteresseerd te zijn. De reacties op deze vraag zijn per straat gevisualiseerd in figuur 2.10.

Figuur 2.10 Interesse terugkeer nieuwbouwwoningen, per straat (187 respondenten).

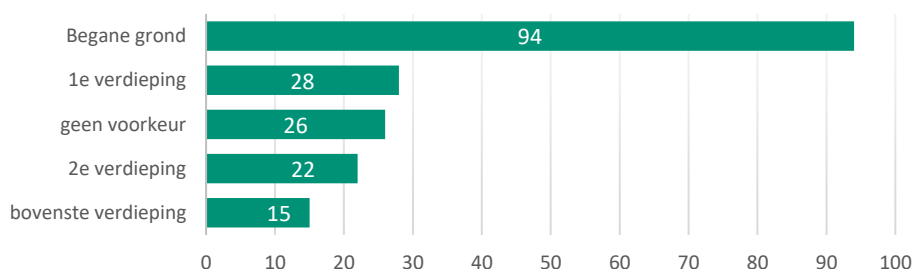


In bijna elke straat zegt de meerderheid van de deelnemende bewoners geïnteresseerd te zijn in terugkeer naar een nieuwbouwwoning de buurt. Veel van hen willen graag in de buurt blijven wonen vanwege de goede locatie, de nabijheid van de voorzieningen en de verbondenheid die zij voelen met de wijk: ‘Ik woon al 10 jaar met plezier in dezelfde straat en wil hier niet weg. Ik zou dus graag willen terugkeren en dan ook graag in een betere grotere woning met tuin’.

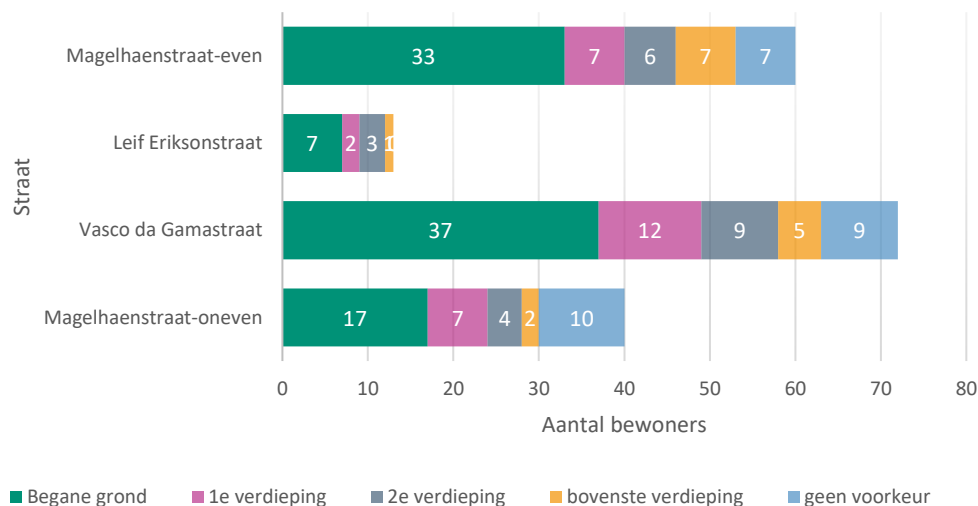
Voorkeur etage

We wilden van respondenten weten in welk type nieuwbouwwoning zij geïnteresseerd zijn en op welke verdieping ze dan willen wonen. De begane grond is het populairst: 61 procent van de respondenten heeft aangegeven daar graag te willen wonen. In figuur 2.11 is de voorkeur voor de etages weergegeven. In figuur 2.12 is de voorkeur per straat gevisualiseerd. Respondenten konden bij deze vraag meerdere antwoorden geven.

Figuur 2.11 Op welke verdieping zou u willen wonen? – meerdere antwoorden mogelijk (154 respondenten)



Figuur 2.12 Op welke verdieping zou u willen wonen? – meerdere antwoorden mogelijk, per straat (154 respondenten)

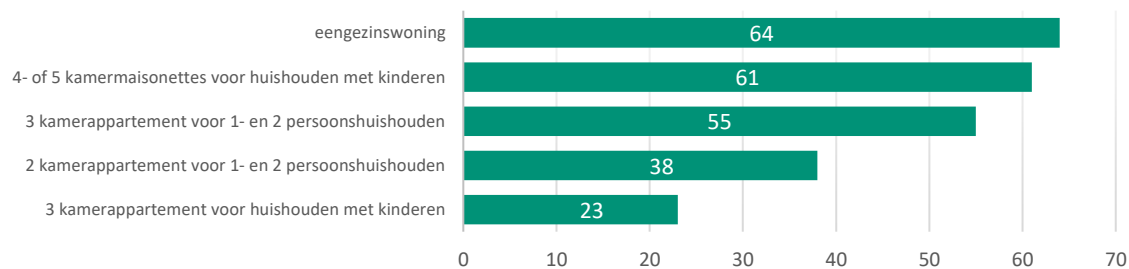


De meerderheid van de bewoners denkt bij terugkeer aan een woning op de begane grond (figuur 2.11 en 2.12). Veel bewoners geven aan graag een tuin te willen. Hierbij wordt echter wel vaak als opmerking toegevoegd dat mogelijke terugkeer naar een dergelijke woning af zal hangen van de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen en de huurprijs.

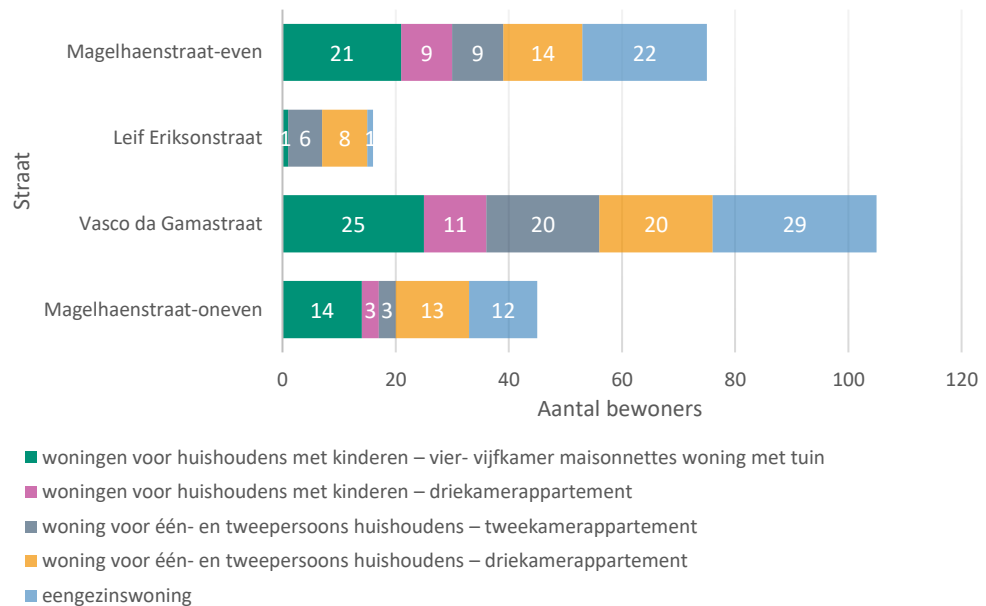
Type nieuwbouwwoning

Veel bewoners geven aan een eengezins-/maisonnetwoning te willen (figuur 2.13).

Figuur 2.13 In welke type woning zou u interesse hebben? – meer antwoorden mogelijk (157 respondenten)



Figuur 2.14 In welke type woning zou u interesse hebben? – meerdere antwoorden mogelijk, per straat (157 respondenten)



De voorkeur voor een gezinswoning lijkt te passen bij de samenstelling van de huishoudens. Er zijn zeker 69 huishoudens met kinderen. Daarnaast geven twee respondenten aan binnenkort een gezin te willen vormen.

Prijs voor nieuwbouwwoning

De bewoners zouden minimaal 270 euro willen/kunnen betalen per maand voor de nieuwbouwwoningen en maximaal 1000 euro. Het gemiddelde per maand dat de bewoners maximaal *willen* betalen is 541,60 euro (n=146). Het gemiddelde bedrag per maand dat de bewoners aangeven maximaal te *kunnen* betalen is 557,77 euro (n=147).

Verhuisbereidheid

In tabel 2.2 is te zien dat 117 respondenten geïnteresseerd zijn in terugkeer naar een nieuwbouwwoning. De meerderheid van de bewoners die deelnamen aan dit onderzoek, overweegt terug te keren naar een nieuwbouwwoning in de buurt en is niet van plan definitief te verhuizen. Interessant in deze tabel is ook dat geen enkele respondent heeft geantwoord absoluut niet te willen verhuizen. De zwart gekaderde kolom in het midden geeft dit aan.

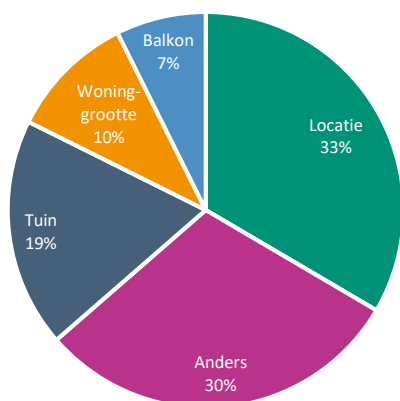
Tabel 2.2 Andere wensen andere woning in percentages – meerdere antwoorden mogelijk (187 respondenten)

	Interesse in definitief verhuizen	Geen interesse in definitief verhuizen	Misschien/ twijfel/ geen antwoord
Interesse in terugkeer naar nieuwbouwwoning	33 (18%)	49 (26%)	35 (19%)
Geen interesse in terugkeer naar nieuwbouwwoning	30 (16%)	0	0
Misschien/twijfel/geen antwoord	29 (16%)	2 (1%)	9 (5%)

Wensen bij tijdelijk verhuizen

Wanneer bewoners willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning, zullen zij eerst tijdelijk moeten verhuizen. Wij hebben de respondenten daarom gevraagd welke wensen zij hebben bij een tijdelijke woning. Deze zijn te zien in Figuur 2.15.

Figuur 2.15 Wensen tijdelijke woning in percentages – meer antwoorden mogelijk (152 respondenten)

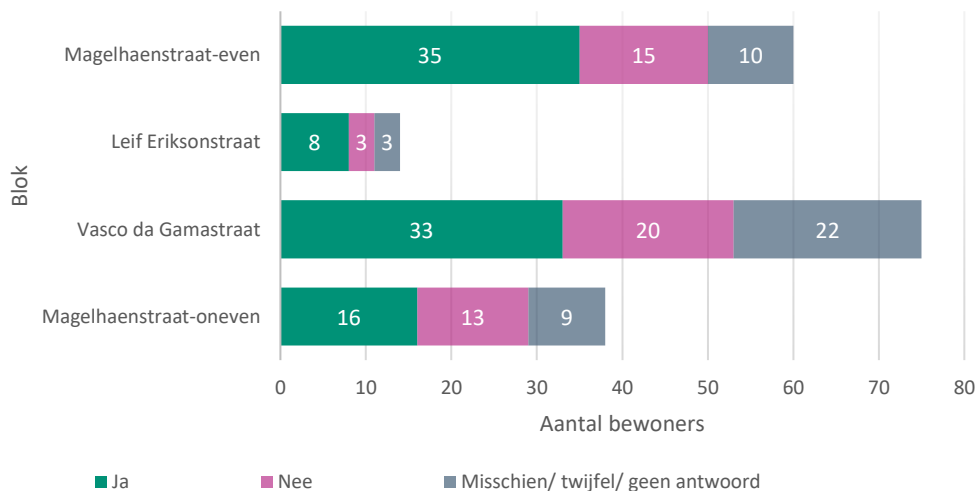


Uit de antwoorden blijkt de locatie de meest genoemde wens te zijn voor een tijdelijke woning. Daarbij wordt aangegeven dat men graag in de buurt Kruiskamp wil blijven of een andere buurt dichtbij Kruiskamp en het centrum van Amersfoort. In de categorie ‘anders’ worden uiteenlopende antwoorden gegeven zoals bergingsruimte, goede bereikbaarheid met ov, een lift, een energiezuinige woning, een eigen voordeur/geen flat, een kindvriendelijke woning of buurt, lage huurprijs, niet te groot, een nieuwbouwwoning, voorzieningen in de buurt en uitkijkend op groen. Tien procent van de respondenten gaf aan de woninggrootte belangrijk te vinden. De wensen voor de woninggrootte varieerde van twee tot vijf kamers. Tien respondenten willen een woning met twee of drie kamers. Achttien geven de voorkeur aan vier of vijf kamers.

Interesse in definitief verhuizen als stadsvernieuwingskandidaat

Bewoners kunnen ook de keuze maken om definitief te verhuizen als stadsvernieuwingskandidaat. In totaal hebben 92 respondenten aangegeven te overwegen om definitief te verhuizen bij doorgang van de plannen. Dat is 49 procent van de deelnemers aan de enquête en ten minste 39 procent van het huidige totale aantal inwoners. De verdeling per straat is weergegeven in figuur 2.16.

Figuur 2.16 Overweegt u definitief te verhuizen naar een andere woning? (187 respondenten)



Eenenvijftig respondenten zouden niet definitief willen verhuizen. Uit bestudering van de toelichting bij deze vraag komt naar voren dat de keuze om definitief te verhuizen sterk afhankelijk is van de kwaliteit van de tijdelijke woning. Wanneer deze als beter wordt ervaren dan de nieuwbouwwoning, dan overweegt men vaak slechts eenmaal te verhuizen.

We hebben gepolst wat de wensen zijn van een definitieve andere woningen. Het is weinig verrassend dat de wensen hierbij sterk overeenkomen met de wensen die men heeft bij verhuizing naar de nieuwbouwwoningen. In totaal geven 71 bewoners aan een eengezinswoning te willen en 57 een benedenwoning. 52 respondenten zouden een appartement willen.

Vierenzeventig bewoners (24% van de respondenten) geven aan bij definitief verhuizen graag in de buurt van Kruiskamp te willen blijven. Daarnaast geeft 24 procent aan graag een tuin te willen. Bij de categorie 'anders' worden soortgelijke uiteenlopende antwoorden gegeven als bij deze categorie bij de wensen voor een tijdelijke woning. De gewenste woninggrootte ligt tevens tussen de twee en vijf kamers.

Huurprijs voor definitieve verhuizing

We hebben respondenten gevraagd of zij bij een volgende woning de voorkeur geven aan huren of kopen. 129 van de 135 bewoners die antwoord hebben gegeven op de vraag, hebben aangegeven een volgende woning te willen huren.

Gemiddeld *wil* men daarbij bij definitieve verhuizing als stadsvernieuwingskandidaat 539,61 euro per maand betalen voor de huur van een andere woning (n=125) en *kan* men gemiddeld 554,66 euro per maand betalen (n=124).



Conclusie

3

3 Conclusie

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste bevindingen nogmaals in het kort uiteen. We doen dit aan de hand van de onderzoeksvragen.

3.1 Draagvlak

In hoeverre is er onder de bewoners van de te slopen woningen draagvlak voor de sloop-/nieuwbouwplannen van de Alliantie?

De buurt is op de hoogte van de ophanden zijnde plannen van de Alliantie. Van de 186 respondenten zei 94 procent min of meer op de hoogte te zijn van de voornemens om de blokken te gaan slopen.

Van de 186 respondenten die hebben deelgenomen aan dit onderzoek, staat een ruime meerderheid van 82 procent open voor een voorstel tot sloop/nieuwbouw van de woningen in de Magelhaenstraat, de Vasco da Gamastraat en de Leif Eriksonstraat. Zeven procent van de deelnemers heeft bij dit onderzoek aangegeven niet open te staan voor een voorstel tot sloop/nieuwbouw van hun woning.

De onderzoekers hebben niet iedere bewoner kunnen spreken tijdens de veldwerkperiode. Van 49 adressen die wel relevant zijn voor dit vraagstuk, weten we niet wat hun voorkeuren zijn. Maar de respons van 189 personen is hoog genoeg om een betrouwbare schatting te maken van de onderzochte populatie.

Uit dit onderzoek blijkt dat er onder bewoners draagvlak is voor de sloop-/nieuwbouwplannen van de Alliantie. Bewoners geven in de toelichting op onze vragen aan dat de kwaliteit van de woningen veelal niet meer aan hun normen voldoet.

3.2 Wensen herhuisvesting

Welke wensen hebben bewoners van de te slopen woningen wat betreft herhuisvesting?

De bewoners van de woningen in de Magelhaenstraat, de Vasco da Gamastraat en de Leif Eriksonstraat is gevraagd naar hun interesse in de nieuwbouwwoningen, naar hun bereidheid om te verhuizen en hun wensen daarbij.

De meerderheid (63%) van de bewoners met wie gesproken is, is geïnteresseerd in terugkeer naar de nieuwbouwwoningen in de buurt. Bewoners willen graag in de buurt blijven wonen vanwege de goede locatie, de nabijheid van voorzieningen en de verbondenheid die ze voelen met de wijk.

De te bouwen nieuwbouwwoningen op de begane grond zijn het populairst bij de bewoners. Men wil graag een tuin en de grootste woningen zijn interessant voor de gezinnen die in de buurt wonen of mensen die een gezin willen beginnen. Wel wordt aangegeven dat de huur die hierbij moet worden betaald, bepaalt tot in hoeverre men bereid is die woonwensen allemaal te vervullen. De gemiddelde huur die men zegt de kunnen betalen voor een nieuwbouwwoning is 557,77 euro per maand.

Van de respondenten geeft ongeveer de helft (49%) aan te overwegen definitief te verhuizen wanneer de plannen doorgaan. Een derde (28%) geeft aan dat liever niet te willen. Bij de toelichting van deze vragen blijkt dat men het wel lastig vindt hiervan een inschatting te geven. Logischerwijze is dit afhankelijk van hoe de volgende woning bevalt. Er zijn geen bewoners die hebben geantwoord onder geen enkel beding te willen verhuizen.

3.3 Tot slot

Uit dit onderzoek blijkt dat de weerstand van bewoners tegen de sloop-/nieuwbouwplannen van de Alliantie in Kruiskamp klein is, wat betekent dat de norm van zeventig procent draagvlak volgens het sociaal statuut Amersfoort haalbaar is. Bovendien lijkt de algemene informatie over de plannen de bewoners in de straten te bereiken.

Gevraagd naar verhuysbereidheid en woonwensen, houden veel respondenten een slag om de arm. Ze willen weten wat er mogelijk is binnen hun huurbudget en wat de volgende (al dan niet tijdelijke) woon-situatie zou zijn. Een meerderheid van de bewoners heeft in ieder geval wel aangegeven geïnteresseerd te zijn in terugkeer naar de nieuwbouwwoningen en er zijn geen bewoners die hebben aangegeven nergens over te willen denken. Middels een persoonlijke aanpak en goede informatievoorziening kunnen de plannen van de Alliantie rekenen op draagvlak en een meewerkende opstelling van de bewoners van de huidige panden in de Magelhaenstraat, de Vasco da Gamastraat en de Leif Eriksonstraat.



Bijlage: Vragenlijst

4

Papieren vragenlijst – door de bewoner in te vullen

Beste bewoner,

Deze vragenlijst kunt u zelf invullen en per post in de bijgevoegde antwoordvelop versturen naar RegioPlan. Meedoen met het onderzoek kan tot 21 juni 2018.

De Alliantie wil verschillende woonblokken in de de Magelhaenstraat, de Vasco da Gamastraat en de Leif Eriksonstraat vervangen.

De woningen zijn verouderd en kennen een aantal problemen die niet makkelijk op te lossen zijn. Daarom wil de Alliantie de woningen rond 2020 gaan slopen en vervangen door nieuwbouw.

De Alliantie wil graag weten of de nieuwe woningen aansluiten bij uw woonwensen. De Alliantie heeft aan onderzoeksbureau RegioPlan gevraagd om dit onderzoek te doen. Dit doen we aan de hand van deze vragenlijst.

Uw antwoorden worden door ons vertrouwelijk verwerkt, u blijft anoniem. We registreren niet uw huisnummer. We analyseren de gegevens per woonblok. Daarom vragen we u wel in welk woonblok u woont.

Let op! Het gaat om een onderzoek: u maakt nog geen definitieve keuze.

VRAGENLIJST

1 Wie vult de vragenlijst in?

- de hoofdhuurder/hoofdbewoner van de woning
- een medebewoner/partner/kind
- anders, namelijk _____

2 In welk blok woont u?

- Magelhaenstraat 1 – 3 a,b,c
- Magelhaenstraat 5 – 13 a,b,c
- Magelhaenstraat 15 – 17 a,b,c
- Magelhaenstraat 19 – 29 a,b,c

- Magelhaenstraat 10 – 22 a,b,c
- Magelhaenstraat 24 – 36 a,b,c
- Magelhaenstraat 38 – 50 a,b,c
- Magelhaenstraat 52 – 64 a,b,c

- Vasco da Gamastraat 10 - 24 a,b,c
- Vasco da Gamastraat 26 – 40 a,b,c
- Vasco da Gamastraat 42 – 56 a,b,c
- Vasco da Gamastraat 58 – 72 a,b,c

- Leif Eriksonstraat 1 – 9
- Leif Eriksonstraat 11 – 19
- Leif Eriksonstraat 21– 29

3 Heeft u verhuisplannen?

- () Nee
 () Misschien
 () Ja

4 Zo ja: Waar gaat u heen verhuizen?

Gemeente

5 Wanneer gaat u verhuizen?

dag.....maand.....jaar.....

De plannen in het kort

Er komen meer woningen in de buurt dan dat er nu zijn. De woningen in de drie straten worden vervangen door appartementen, eengezinswoningen en maisonnettes (woningen met meerdere verdiepingen die onderdeel zijn van een groter pand).

Het gaat om:

- 50 woningen voor huishoudens met kinderen – -4 of 5 kamers. Eengezinswoningen en maisonnettes met tuin. Kosten: max 640 euro per maand.
- 230 appartementen: 2- en 3 kamerwoningen. De bouwhoogte blijft gelijk aan hoe het nu is (3 verdiepingen en een zolder). Kosten: max. 597 euro per maand.
- 36 appartementen in de in de middeldure huursector (700 tot 850 euro per maand)

Het uitvoeren van deze plannen zou er voor zorgen:

- dat u tijdelijk verhuist en dan kan terugkeren in een nieuwe woning. U krijgt eenmalig een verhuisvergoeding van 6000 euro, of;
- dat u meteen permanent kunt verhuizen naar een andere woning. U krijgt dan urgentie bij het zoeken naar een andere woning in Amersfoort. Ook dan ontvangt u eenmalig de verhuiskostenvergoeding.

Er wordt een nieuwe huurprijs berekend die afhankelijk is van uw huishouden en inkomen.

Hieronder een indicatie:

- Bij verzamelinkomen lager dan 22.200,00 per jaar: max. € 597,00 per maand / evt huurtoeslag
- Meerpersoonshuishouden (3 of meer), ouder dan 23 jaar; verzamelinkomen onder € 30.150,00: max. € 640,00 / evt huurtoeslag
- Verzamelinkomen hoger dan de huurtoeslaggrens (zoals hierboven), maar lager dan € 46.379: max. € 710 (huurgewenning max 3 jr)

De planning is nu als volgt:

besluitvorming met bewoners - u krijgt meer informatie en de Alliantie legt u een voorstel voor. Als de plannen dan door kunnen gaan, loopt de planning verder.

Einde 2018: De urgentie voor bewoners uit de Vasco da Gamastraat wordt aangevraagd

Einde 2019: Sloop Vasco da Gamastraat

De urgentie wordt aangevraagd voor bewoners uit de Magelhaenstraat -even huisnummers

Begin 2021: Oplevering nieuwbouw Vasco da Gamastraat

Tweede helft 2021: Sloop Magelhaenstraat -even huisnummers

De urgentie wordt aangevraagd voor bewoners uit de Leif Eriksonstraat en de Magelhaenstraat -oneven huisnummers

Begin 2023: Oplevering nieuwbouw Magelhaenstraat -even

Eind 2023: Sloop Leif Eriksonstraat en de Magelhaenstraat -oneven

Begin 2025 : Oplevering nieuwbouw Leif Eriksonstraat en de Magelhaenstraat -oneven

Verhuizen

Sloop/nieuwbouw betekent dat u (tijdelijk) moet verhuizen. Daarom stellen we daar nu een aantal vragen over.

9 Zou u willen terugkeren naar nieuwbouw in deze buurt?

U krijgt hierbij éénmalig een verhuisvergoeding - 6.000 euro - u zult twee keer verhuizen. U kunt zelf kiezen waarheen: Via Woningnet kunt u met urgentie op een andere woning reageren. U kunt ook naar een andere gemeente, maar de urgentie geldt alleen binnen de gemeente Amersfoort.

- Ja
- Nee
- Misschien/ twijfel/ geen antwoord

Bij ja/misschien:

10 In welke type woning zou u interesse hebben? (meerdere antwoorden mogelijk)

- woningen voor huishoudens met kinderen – vier- vijfkamer maisonnettes woning met tuin
- woningen voor huishoudens met kinderen – driekamerappartement
- woning voor één- en tweepersoons huishoudens – tweekamerappartement
- woning voor één- en tweepersoons huishoudens – driekamerappartement
- eengezinswoning

11 Op welke verdieping zou u willen wonen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- ...^e verdieping
- begane grond
- geen voorkeur
- Twijfel (nog)/ weet niet

12a Hoeveel huur zou u maximaal per maand willen betalen voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning?

- _____ euro per maand
- niet van toepassing

12b Hoeveel huur zou u maximaal per maand kunnen betalen voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning?

- _____ euro per maand
- niet van toepassing

Toelichting:

13 Terugkomen naar een nieuwbouwwoning zou betekenen dat u tijdelijk moet verhuizen. Welke wensen heeft u voor een tijdelijke woning?

14 Als de sloop/nieuwbouwplannen doorgaan, zou u dan overwegen definitief te verhuizen naar een andere woning?

U krijgt hierbij de verhuisvergoeding van 6000 euro. U kunt zelf kiezen waar u heen verhuist: Via Woningnet kunt u met urgentie op een andere woning reageren. U kunt ook naar een andere gemeente, maar de urgentie geldt alleen binnen de gemeente Amersfoort.

- Ja
- Nee
- Misschien/ twijfel/ geen antwoord

15 Wat voor type woning wilt u (meer antwoorden mogelijk)?

- Appartement
- Benedenwoning
- Bovenwoning
- Eengezinswoning
- Seniorenwoning
- Woonwerkwoning
- Anders, namelijk _____

16 Wilt u een woning huren of kopen?

- Huren
- Kopen
- Twijfel (nog)/ geen voorkeur
- Weet ik niet

Toelichting:

17 Hoeveel huur zou u maximaal per maand willen betalen voor terugkeer naar een andere woning?

_____ euro per maand

- niet van toepassing

18 Hoeveel huur zou u maximaal per maand kunnen betalen voor terugkeer naar een andere woning?

_____ euro per maand

- niet van toepassing

Hoeveel kunt en wilt u maximaal uitgeven aan een koopwoning?

_____ euro (koop prijs)

Welke wensen heeft u nog meer bij een andere woning?

Zijn er andere overwegingen en wensen die u mee wilt geven aan de Alliantie wanneer het gaat om uw verhuisoeverwegingen?

- Nee
- Ja, namelijk:

Gegevens over het huishouden

We stellen tot slot een aantal achtergrondvragen over uw huishouden. We rapporteren op anonieme wijze en bewaren geen persoonsgegevens

Hoe lang woont u in uw woning?

- Korter dan twee jaar
- Twee tot vijf jaar
- Vijf tot tien jaar
- Tien jaar of langer

Hoe is uw huishouden samengesteld?

- Alleenwonend
- Twee volwassenen zonder kinderen
- Twee volwassenen met ____ kind(eren)
- Eén volwassene met ____ kind(eren)
- Anders, namelijk _____

In welk jaar bent u geboren?

Indien van toepassing: In welk jaar is uw partner/ volwassen medebewoner geboren?

Indien van toepassing: Hoe oud is uw kind/zijn uw kinderen?

Meerdere antwoorden mogelijk

- jonger dan 4 jaar oud
- 4 tot en met 12 jaar oud
- 13 tot en met 17 jaar oud
- 18 jaar of ouder

Wat is het gezamenlijk netto maandinkomen van uw huishouden?

(van de volwassen bewoners exclusief kinderen met een inkomen)

- Tot € 750,00
- Tussen € 750,00 en € 1000,00
- Tussen € 1000,00 en € 1250,00
- Tussen € 1250,00 en € 1500,00
- Tussen € 1500,00 en € 2000,00
- Tussen € 2000,00 en € 2500,00
- Meer dan € 2500,00
- Weet niet/geen antwoord

Als u het netto maandinkomen niet weet, wat is het bruto jaar- of maandinkomen van uw huishouden?

€ _____

Ontvangt u huursubsidie/huurtoeslag?

- Ja
- Nee
- Weet ik niet

Dit waren onze vragen. Hartelijk bedankt voor uw medewerking.

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

Dank u wel voor het meedoen! U kunt de vragenlijst tot 21 juni opsturen.



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

RegioPlan
Jollemanhof 18
1019 GW Amsterdam
T +31(0)20 531 53 15
www.regioplan.nl