

WOONWENSENONDERZOEK JERUZALEM

- eindrapport -

drs. J. Bos
drs. D. Leveling

Amsterdam, april 2003
Regioplan publicatienr. 1045

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel. : 020 - 5315315
Fax : 020 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan
Beleidsonderzoek in opdracht van
Stuurgroep Jeruzalem.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	1
1.1	Achtergrond.....	1
1.2	Doel van het onderzoek.....	1
1.3	Onderzoeksmethode.....	2
1.4	Respons en representativiteit.....	2
1.5	Leeswijzer.....	3
2	Sociale kaart.....	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Kenmerken van de huishoudens.....	5
2.3	Huishoudtypologie.....	8
3	Woonwensen.....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Verhuisgeneigdheid.....	11
3.3	Woonwens van bewoners zonder verhuisplannen op korte termijn.....	12
3.4	Een gerenoveerde woning in Jeruzalem.....	14
3.5	Een nieuwbouwwoning in Jeruzalem.....	16
3.6	Voorkeur nog niet bepaald.....	19
3.7	Voorzieningen in Jeruzalem.....	20
4	Samenvatting en conclusies.....	23
4.1	Inleiding.....	23
4.2	Sociale kaart.....	23
4.3	Woonwensen.....	24
4.4	Woonwensen naar huishoudtype.....	25
4.5	Tot slot.....	27
Bijlagen:		
Bijlage 1:	Vragenlijst.....	33
Bijlage 2:	Tabellen behorende bij hoofdstuk 2 en 3.....	47
Bijlage 3:	Opmerkingen.....	55

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

De wijk Tuindorp Frankendaal, en de buurt Jeruzalem in het bijzonder, werd in 1997 door het voormalig Stadsdeel Watergraafsmere aangewezen tot een mogelijk te herstructureren wijk. Er werd met name gekeken naar de duplexwoningen in de buurt Jeruzalem. Deze woningen zijn in de periode 1950-1952 gebouwd. Vanwege het naoorlogse woningtekort zijn de woningen als duplexwoningen gebouwd, met als doel deze na verloop van tijd (als de druk op de woningmarkt wat minder zou zijn) samen te voegen. Dit is op beperkte schaal gebeurd: in de loop der tijd zijn zestig duplexwoningen samengevoegd tot dertig eengezinswoningen.

Gezien de ouderdom en de technische staat van de woningen, zijn de eigenaren van de duplexwoningen (de woningcorporaties De Dageraad, De Key en Patrimonium) met het stadsdeel in overleg gegaan over de toekomst van deze woningen.

In oktober 2002 is voor de buurt Jeruzalem een toekomstvisie vastgesteld door het stadsdeel Oost/Watergraafsmere en de directies van de woningcorporaties. De Toekomstvisie schetst de vernieuwing van Tuindorp Frankendaal en de buurt Jeruzalem in het bijzonder. Bij de vaststelling van de Toekomstvisie Jeruzalem heeft de stadsdeelraad de wens uitgesproken om ten behoeve van verdere planvorming een woonwensenonderzoek onder bewoners van de duplexwoningen uit te voeren.

RegioPlan Beleidsonderzoek heeft in opdracht van de Stuurgroep Jeruzalem dit woonwensenonderzoek uitgevoerd.

1.2 Doel van het onderzoek

Het stadsdeel en de woningcorporaties hebben in overleg met bewonersvertegenwoordigers en ondernemers de Toekomstvisie Jeruzalem opgesteld. De toekomstvisie gaat uit van behoud van minimaal de helft van de duplexwoningen en aanvullende en vervangende nieuwbouw. Door de ingrijpende aanpak van de duplexwoningen zullen bewoners moeten verhuizen. Uitgangspunt bij de vernieuwing is dat bewoners die dat willen, in Jeruzalem moeten kunnen blijven wonen. Zij kunnen daarbij kiezen uit een gerenoveerde duplexwoning of een nieuwbouwwoning. De aanpak van Jeruzalem wordt gefaseerd uitgevoerd. Met de eerste fase wordt over ongeveer drie jaar gestart.

Het doel van het onderzoek is om de woonwensen en de eventuele verhuishwensen van de huidige bewoners van de duplexwoningen te inventariseren. De resultaten van het woonwensenonderzoek worden gebruikt voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Sociaal Plan.

1.3 Onderzoeksmethode

Voordat de enquête is verspreid onder de bewoners van de duplexwoningen in Jeruzalem, is de enquête voorgelegd aan de leden van de Werkgroep Sociaal Plan. Deze werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de corporaties, het stadsdeel, een vertegenwoordiging van de bewoners, het verzorgingstehuis en de ondernemers en bewonersondersteuners. De enquête met een begeleidende brief is schriftelijk uitgezet onder alle huishoudens van de duplexwoningen in Jeruzalem met de vraag de enquête in te vullen en terug te sturen. Anderhalve week nadat de enquêtes huis aan huis verspreid waren, is een ‘narooi-actie’ gestart. Alle huishoudens die nog geen enquête hadden ingevuld en teruggestuurd, zijn benaderd. Ook hebben de huishoudens waarvan na het narooien nog geen enquête binnen was, een herinnering ontvangen met de vraag de enquête alsnog in te vullen en op te sturen.

1.4 Respons en representativiteit

In totaal zijn er 767 enquêtes huis aan huis verspreid. De bewoners van 533 woningen hebben de enquête ingevuld¹. Het responspercentage ligt hiermee op 69,5 procent. Dit is zeer hoog voor een schriftelijke enquête.

Tabel 1.1 Overzicht respons en non-respons

	Aantal	Percentage
Respons	533	69,5
Post	517	67,4
Opgehaald	16	2,1
Non-respons	234	30,5
Weigeraars	49	6,4
Niet-ingevulde enquête teruggestuurd	7	0,9
Beloofd op te sturen → niet/te laat ontvangen	89	11,6
Niet thuis	89	11,6
Totaal	767	100

¹ Niet alle respondenten hebben alle vragen uit de enquête beantwoord, waardoor de analyse niet altijd gebaseerd is op 533 respondenten.

De meerderheid van de bewoners heeft meegedaan aan het onderzoek. De cijfers uit het woonwensenonderzoek over de kenmerken van de respondenten hebben we vergeleken met cijfers die de dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam aan het stadsdeel Oost-Watergraafsmere heeft geleverd over de buurt Jeruzalem.

De huishoudensamenstelling en de woontuur zijn in grote lijn overeenkomstig met de cijfers van O+S (zie tabel 1.2). De uitspraken die we in dit rapport doen over de mening van de respondenten, kunnen door de hoge respons en de overeenkomst met de cijfers van O+S, met grote zekerheid ook gedaan worden voor alle bewoners van de duplexwoningen in Jeruzalem.

Tabel 1.2 Vergelijking cijfers RegioPlan en O+S in percentages

	Onderzoek RegioPlan ¹	Onderzoek O+S ²
<i>Huishoudensamenstelling</i>		
Alleenwonenden	75	75
Twee volw. zonder kinderen	15	16
Twee volw. met kinderen	7	3
Eenoudergezin	3	4
Anders	0	3
Totaal	100	101 ³
<i>Woontuur</i>		
Tot 1 jaar	10	11
2 - 9 jaar	45	51
10 - 24 jaar	29	25
25 jaar of langer	17	13
Totaal	101 ³	100

¹ Cijfers uit woonwensenonderzoek Jeruzalem, RegioPlan 2003.

² Cijfers van Diadam, O+S 2000 (woontuur) 2001 (huishoudensamenstelling) over de bewoners van de duplexwoningen in Jeruzalem.

³ Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

1.5 Leeswijzer

In dit rapport bespreken we de uitkomsten van het woonwensenonderzoek in Jeruzalem. Het onderzoek is uitgevoerd onder bewoners van de duplexwoningen en de ontduplextte woningen van Jeruzalem (zie figuur 1.1). De resultaten die in het rapport worden besproken, hebben betrekking op de mening van respondenten. Waar we in dit rapport spreken over de mening van bewoners, wordt de mening van respondenten verstaan.

In hoofdstuk 2 gaan we in op de kenmerken van de bewoners van de duplexwoningen in Jeruzalem. In hoofdstuk 3 bespreken we de woonwensen van de respondenten. Tot slot volgen in hoofdstuk 4 de belangrijkste conclusies.

Figuur 1.1 Vernieuwingsgebied Jeruzalem



2 SOCIALE KAART

2.1 Inleiding

De sociale kaart geeft inzicht in de kenmerken van de huishoudens in Jeruzalem. Achtereenvolgens worden de volgende kenmerken beschreven: de leeftijd van de hoofdbewoner, de samenstelling en het inkomen van het huishouden, de woontijd van het huishouden en het woningtype waarin het huishouden woont. Als basis voor verdere analyse wordt tot slot een huishoudtypologie geconstrueerd.

De resultaten die in het rapport worden besproken, hebben betrekking op de mening van respondenten. Waar we in dit rapport spreken over de mening van bewoners, wordt de mening van respondenten verstaan.

2.2 Kenmerken van de huishoudens

Leeftijd

Tabel 2.1 geeft een overzicht van de leeftijd van de respondenten¹. De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 55 jaar.

Tabel 2.1 Leeftijd hoofdbewoner (N= 528)*

	Aantal	Percentage
Jonger dan 35 jaar	118	22
35 tot 50 jaar	106	20
50 tot 65 jaar	113	21
65 jaar of ouder	191	36
Totaal	528	99**

* 5 niet ingevuld.

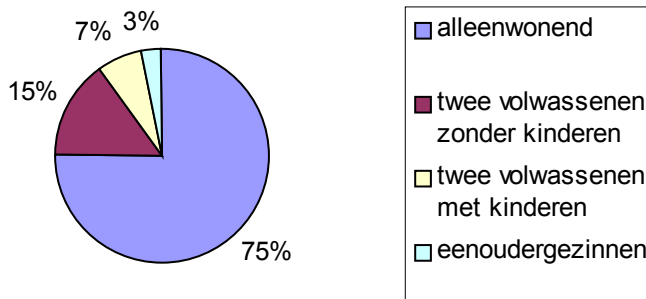
** door afronding tellen de percentages niet op tot 100 procent.

Huishoudensamenstelling

De meeste bewoners (75%, 401 bewoners) van Jeruzalem wonen alleen (zie figuur 2.1). Vijftien procent (77 huishoudens) van de huishoudens bestaat uit twee volwassenen. Tien procent van de huishoudens (52 huishoudens) zijn huishoudens waar kinderen deel van uitmaken.

¹ De enquêteurs hebben de enquête afgenomen bij de hoofdbewoner of eventueel de partner van de hoofdbewoner. De hoofdbewoner is de bewoner die het huurcontract heeft getekend.

Figuur 2.1 Huishoudensamenstelling (N=530)*



* 3 niet ingevuld.

Van de huishoudens met kinderen, heeft 63 procent (33 huishoudens) één kind. 29 procent (15 huishoudens) van de huishoudens met kinderen heeft twee kinderen; vier huishoudens hebben drie kinderen. Van de huishoudens met kinderen (10%, 52 huishoudens), hebben vier huishoudens één kind van achttien jaar of ouder. In twee huishoudens wonen twee kinderen van achttien jaar of ouder.

Huishoudinkomen

In Jeruzalem heeft bijna de helft (49%) van huishoudens een netto inkomen lager dan € 1.000,- per maand (zie figuur 2.2)². Zeventien procent (79 huishoudens) van de huishoudens heeft een bovenmodaal inkomen³.

Afkomst

De overgrote meerderheid (93%, 490 bewoners) van de bewoners van Jeruzalem rekent zichzelf tot de Nederlandse bevolkingsgroep (zie tabel 2.2).

Woonduur

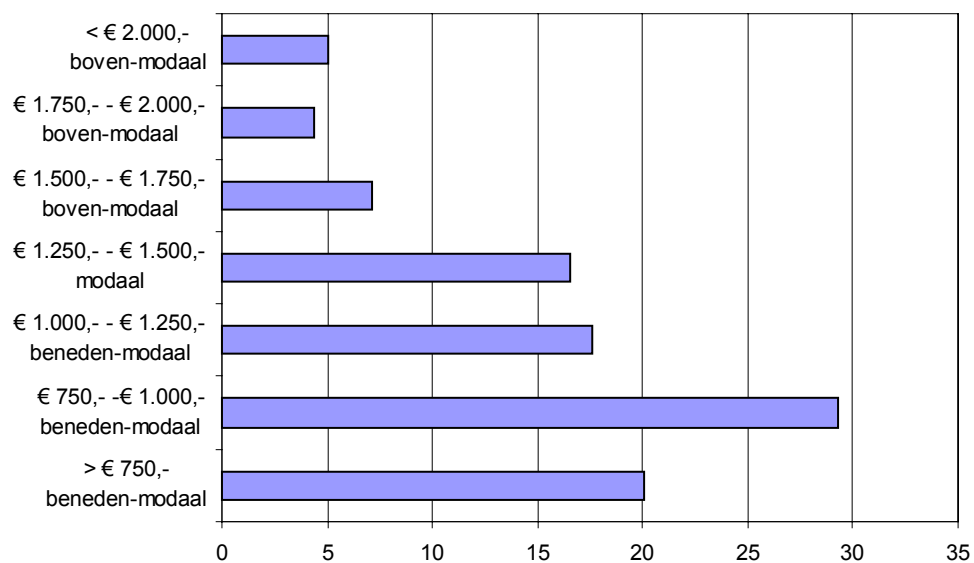
De bewoners van Jeruzalem wonen gemiddeld (in vergelijking tot andere wijken in Amsterdam) lang in hun eigen woning; 44 procent van de bewoners woont tien jaar of langer in hun huidige woning (zie tabel 2.3). Bewoners van Jeruzalem wonen gemiddeld dertien jaar in hun huidige woning.

Bewoners die vijf jaar of langer in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer wonen, hebben bij een toegekende stadsvernieuwingsurgentie voorrang bij verdeling van woningen in dit stadsdeel. Van de geënquêteerde bewoners woont 71 procent van de bewoners vijf jaar of langer in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer (zie tabel B2-2.1 in bijlage 2).

² Tien procent (55) van de bewoners heeft deze vraag niet beantwoord.

³ Netto maandelijks huishoudinkomen boven € 1.500,-

Figuur 2.2 Netto huishoudinkomen per maand in procenten (N=478)



Tabel 2.2 Tot welke bevolkingsgroep rekent men zich (N=529)

	Aantal	Percentage
Nederlandse	490	92,6
Marokkaanse	5	0,9
Turkse	4	0,8
Surinaamse	10	1,9
Rest Europa	7	1,3
Azië	10	1,9
Rest Afrika	2	0,4
Midden- en Zuid-Amerika	1	0,2
Totaal	529	100

* 4 niet ingevuld.

Tabel 2.3 Woontijd in de huidige woning (N=533)

	Aantal	Percentage
Korter dan 2 jaar	53	9,9
2 tot 5 jaar	110	20,6
5 tot 10 jaar	138	25,9
10 jaar of langer	232	43,5
Totaal	533	100

Woningtype

De buurt Jeruzalem wordt gekenmerkt door duplexwoningen. In het verleden is een aantal van deze woningen verticaal samengevoegd tot 30 ontduplexte woningen. In tabel 2.4 staat een overzicht van het aantal respondenten uit de verschillende woningtypes. Bijna alle huishoudens uit een ontduplexte woning hebben de enquête ingevuld, namelijk 27 van de 30.

Tabel 2.4 Verdeling over woningtype in aantallen en percentages (N=524)

Woningtype	Aantal	Percentage
Benedenwoning	246	47
Bovenwoning	251	48
Ontduplex	27	5
Totaal	524	100

2.3 Huishoudtypologie

De woonvoorkeuren worden voor een groot deel bepaald door de huishoudsamenstelling, de leeftijd en het inkomen. Over het algemeen beginnen huishoudens hun wooncarrière op een relatief laag niveau van de woningmarkt. Tijdens de wooncarrière zal een huishouden proberen de woonsituatie beter in overeenstemming te brengen met de woonvoorkeuren. Kenmerken van het huishouden, zoals de samenstelling, het inkomen en de leeftijd van de bewoners, zijn van grote invloed op deze woonvoorkeuren. Gezinsuitbreiding zal bijvoorbeeld over het algemeen de wens groter te gaan wonen oproepen. De mate waarin de voorkeuren ten aanzien van de eigen woonomgeving kunnen worden verwezenlijkt, kunnen in grote mate worden beperkt of verruimd door het inkomen van het huishouden. Een huishouden met een hoog inkomen zal, als men niet tevreden is met de eigen woning of woonomgeving, eerder geneigd én in staat zijn te verhuizen dan een huishouden met een lager inkomen. Deze variabele wordt extern beïnvloed door de druk op de woningmarkt.

Dit bewonersonderzoek heeft duidelijk gemaakt dat een aanzienlijk deel van de bewoners van Jeruzalem een hoge leeftijd (ouder dan 65) heeft en lang in de buurt woont. De verwachting is dat deze groep een sterke binding met de buurt heeft. In zijn algemeenheid kan ook gesteld worden dat ten opzichte van ‘jongere’ bewoners de woonbehoefte van ouderen anders is:

- de behoefte aan specifieke voorzieningen (aangepaste woning, medische voorzieningen nabij en dergelijke) is bij ouderen groter;
 - de bereidheid en geneigdheid tot verhuizen is kleiner;
 - de behoefte aan een grote woning is kleiner (in verband met grootte van het huishouden).
- Gezien de leeftijdsverdeling in Jeruzalem en de verwachte verklarende waarde die dit kan hebben op de woonwensen van de bewoners, is ervoor gekozen bij de analyse van de woon-

wensen gebruik te maken van een huishoudtypologie waarbij onderscheid wordt gemaakt in bewoners met een leeftijd boven 65 jaar en bewoners met een leeftijd onder 65 jaar.

Van de bewoners met een leeftijd onder 65 jaar, verwachten wij dat de woonwensen voor een belangrijk deel worden verklaard door de huishoudsamenstelling. Huishoudens met kinderen en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen zullen naar alle waarschijnlijkheid een grote ruimtebehoefte hebben dan eenpersoonshuishoudens.

Gekomen is tot de volgende huishoudtypologie:

- bewoners van 65 jaar of ouder;
- bewoners jonger dan 65 jaar die deel uit maken van een meerpersoonshuishouden;
- bewoners jonger dan 65 jaar die deel uit maken van een eenpersoonshuishouden.

Een andere belangrijk geachte variabele, die van het huishoudinkomen, leent zich vanwege een minder goede respons (10 % van de bewoners heeft deze vraag niet ingevuld) minder goed om opgenomen te worden in de huishoudtypologie (vanwege informatieverlies). Om toch een beeld te geven van de inkomensverdeling over de huishoudtypen, geeft tabel 2.5 een overzicht van de bewoners die de inkomensvraag wel hebben ingevuld.

Tabel 2.5 Huishoudtype naar inkomen (N=474)

	Aantal				Percentage			
	Eenpers.	Meerpers.	65+	Totaal	Eenpers.	Meerpers.	65 +	Totaal
	hh tot 65 jaar	hh tot 65 jaar			hh tot 65 jaar	hh tot 65 jaar		
Tot € 750,-	54	9	33	96	25	10	20	20
€ 750,- - € 1.000,-	52	9	78	139	24	10	48	29
€ 1.000,- - € 1.250,-	42	16	26	84	19	17	16	18
€ 1.250,- - € 1.500,-	44	17	16	77	20	19	10	16
€ 1.500,- - € 1.750,-	15	14	5	34	7	15	3	7
€ 1.750,- - € 2.000,-	8	7	6	21	4	8	4	4
Meer dan € 2.000,-	3	20	0	23	1	22	0	5
Totaal	218	92	164	474	100	101*	101*	99*

* Door afronding tellen de percentages niet op tot 100 procent.

Voor de geconstrueerde huishoudtypen worden hieronder de belangrijkste kenmerken beschreven.

Ouderen (N=191)

Van de bewoners van 65 jaar of ouder, woont de meerderheid (86%, 164 bewoners) langer dan tien jaar in de huidige woning. De meeste ouderen in Jeruzalem wonen alleen (eveneens 86%, 164 bewoners). Meer dan de helft van de ouderen heeft een benedenmodaal inkomen;

67% heeft een netto maandelijks inkomen lager dan € 1.000,- (waarvan de helft op bijstandsniveau⁴). Tien procent van de ouderen heeft een modaal inkomen⁵.

Eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar (N=236)

De woonduur van de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar loopt uiteen. Vijfenveertig procent (108 bewoners) woont korter dan vijf jaar in de eigen woning, terwijl 55 procent (128 bewoners) langer dan vijf jaar en 21 procent (49 bewoners) langer dan tien jaar in de huidige woning woont. Een kwart van de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar (54 bewoners) heeft een inkomen dat op bijstandsniveau ligt. 43 procent (94 bewoners) heeft een benedenmodaal inkomen boven het bijstandsniveau⁶. Twintig procent van de groep eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar heeft een modaal inkomen.

Meerpersoonshuishoudens met respondent jonger dan 65 jaar (N=101)

Voor wat betreft de woonduur in de huidige woning vertoont de groep meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar een vergelijkbaar divers beeld als de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Veertig procent van deze groep woont korter dan vijf jaar in de huidige woning. Zestig procent woont vijf jaar of langer in de huidige woning, de helft hiervan woont er tien jaar of langer. De meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar hebben over het algemeen een hoger huishoudinkomen dan de andere twee huishoudtypen. 45 procent (41 huishoudens) heeft een bovenmodaal⁷ inkomen. Negentien procent (17 huishoudens) heeft een modaal inkomen en 37 procent heeft een benedenmodaal inkomen, waarvan de helft op bijstandsniveau zit.

In het vervolg van de rapportage zal, waar relevant, gebruik worden gemaakt van de huishoudtypologie. Voor bijvoorbeeld de meerpersoonshuishoudens met een respondent jonger dan 65 jaar zal de interesse in een nieuwbouwkooptwoning worden beschreven. Omwille van de leesbaarheid noemen we de ‘meerpersoonshuishoudens met een respondent jonger dan 65 jaar’ in het vervolg van dit rapport ‘meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar’.

⁴ Netto maandelijks huishoudinkomen lager dan € 750,-.

⁵ Netto maandelijks huishoudinkomen tussen € 1.250,- en € 1.500,-.

⁶ Netto maandelijks huishoudinkomen tussen € 1.000,- en € 1.250,-.

⁷ Netto maandelijks huishoudinkomen hoger dan € 1.500,-.

3 WOONWENSEN

3.1 Inleiding

In de toekomstvisie voor Jeruzalem is vastgelegd dat de wensen van de bewoners centraal staan. De zittende bewoners moeten, gezien deze nota, als ze dit willen, kunnen terugkeren in een gerenoveerde woning of met voorrang kunnen doorstromen naar een nieuwe woning. Dit kan een huur- of een koopwoning zijn.

Uitgaande van de toekomstvisie moeten alle huidige bewoners verhuizen. Aan de bewoners van Jeruzalem is gevraagd of zij van plan zijn vóór de vernieuwing te verhuizen. In paragraaf 3.2 beschrijven we de geneigdheid van de bewoners om vóór de vernieuwing te verhuizen. Paragraaf 3.3 beschrijft de voorkeur van de bewoners die niet van plan zijn op korte termijn te verhuizen. In paragraaf 3.4 worden de woonwensen beschreven van de bewoners die bij de vernieuwing van Jeruzalem naar een gerenoveerde woning in de buurt willen verhuizen. Paragraaf 3.5 behandelt de woonwensen van de bewoners die naar een nieuwbouwwoning in het vernieuwde Jeruzalem willen verhuizen. De woonwensen van de groep bewoners die (nog) niet weet of ze wil verhuizen naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning in Jeruzalem, worden in paragraaf 3.6 beschreven. Paragraaf 3.7, tot slot, geeft een overzicht van de voorkeuren voor voorzieningen in de de buurt, van de bewoners die in Jeruzalem willen blijven wonen. In de tekst van dit hoofdstuk wordt af en toe verwezen naar bijlage B2. Omwille van de leesbaarheid hebben we uitgebreide tabellen in deze bijlage opgenomen.

3.2 Verhuisceneigdheid

De meerderheid van de bewoners van Jeruzalem (87%) heeft geen plannen binnen nu en twee jaar, dat wil zeggen vóór de vernieuwing van Jeruzalem, te verhuizen (zie tabel 3.1). Eén van de bewoners geeft aan: *“Ik wil hier heel graag blijven wonen”* (voor een volledig overzicht van door bewoners gemaakte opmerkingen, zie bijlage 3). Een klein deel (3%) is wel van plan op korte termijn te verhuizen.

Tabel 3.1 Verhuisceneigdheid (N=533)

	Aantal	Percentage
Binnen nu en 2 jaar verhuizen	14	3
(waarschijnlijk) Niet binnen 2 jaar verhuizen	462	87
Weet niet	57	11
Totaal	533	101*

* Door afronding telt het percentage niet op tot 100 procent.

De bewoners die van plan zijn op korte termijn te verhuizen, noemen als belangrijkste reden:

- een te kleine woning; vijf keer genoemd;
- kwaliteit van de woning; twee keer genoemd;
- verhuizen naar een bejaardenhuis; twee keer genoemd;
- trouwen/samenwonen; twee keer genoemd;
- medische reden; één keer genoemd;
- sociale reden; één keer genoemd.

3.3 Woonwens van bewoners zonder verhuisplannen op korte termijn

Van de bewoners die niet van plan zijn op korte termijn te verhuizen, of dit nog niet weten (519 bewoners), wil het grootste deel (81%) bij de vernieuwing van Jeruzalem in de buurt blijven wonen (zie tabel 3.2). Twaalf procent weet nog niet of ze in de buurt wil blijven wonen of naar een woning buiten Jeruzalem wil verhuizen. Eén van de bewoners hierover: *“Ik wil dolgraag in Jeruzalem blijven wonen maar dat is wel afhankelijk van huurprijs en de mogelijkheid te ontvangen huursubsidie.”* Zeven procent wil wel naar een woning buiten Jeruzalem verhuizen.

Tabel 3.2 Verhuiscens van bewoners zonder verhuisplannen op korte termijn (N=519)

	Aantal	Percentage
Naar woning in Jeruzalem	418	81
Weet niet	63	12
Naar woning buiten Jeruzalem	35	7
Geen voorkeur	3	1
Totaal	519	101*

* Door afronding telt het percentage niet op tot 100 procent.

Van de bewoners van 65 jaar of ouder, wil 89% (166 bewoners) in Jeruzalem blijven wonen (zie tabel B2-3.1). Veel oudere bewoners geven aan maar één keer te willen verhuizen. *“Gezien mijn hoge leeftijd wil ik maar één keer verhuizen”* zegt een oudere bewoner. Driekwart (247 bewoners) van de bewoners jonger dan 65 jaar geeft, in het kader van de vernieuwing van Jeruzalem, de voorkeur voor een woning in Jeruzalem. Vijftien procent van deze groep weet (nog) niet of ze in Jeruzalem wil blijven wonen of bij de vernieuwing van Jeruzalem wil verhuizen.

Bijna de helft (17 bewoners) van de bewoners die niet van plan is op korte termijn te verhuizen, maar wel bij de vernieuwing van Jeruzalem naar een andere buurt wil verhuizen, heeft een voorkeur voor een woning in een ander stadsdeel in Amsterdam (zie tabel 3.3). Een

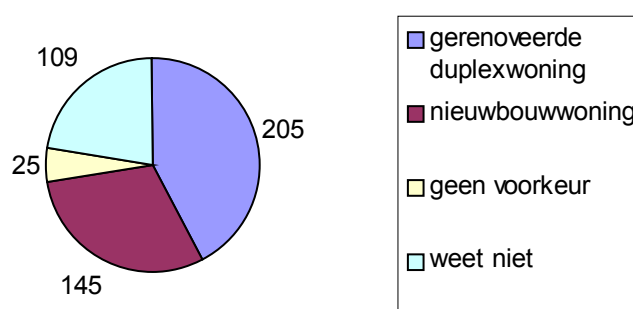
derde (12 bewoners) van deze groep heeft een voorkeur voor een woning buiten Jeruzalem, maar binnen stadsdeel Oost/Watergraafsmeer.

Tabel 3.3 Verhuishwens van bewoners zonder verhuisplannen op korte termijn, met een voorkeur voor verhuizen buiten Jeruzalem (N=35)

	Aantal	Percentage
Elders in Amsterdam	17	49
In Oost/Watergraafsmeer	12	34
Buiten Amsterdam	6	17
Totaal	35	100

De bewoners die bij de vernieuwing van Jeruzalem binnen Jeruzalem willen verhuizen of dit (nog) niet weten, zijn verdeeld in hun voorkeur (zie figuur 3.1). Meer dan 40 procent heeft een voorkeur voor een gerenoveerde (duplex)woning, terwijl 30 procent een voorkeur voor een nieuwbouwwoning in Jeruzalem heeft. Bijna een kwart (109 bewoners) van de bewoners die zeker of mogelijk in Jeruzalem wil blijven wonen, weet (nog) niet of ze een voorkeur voor een gerenoveerde of duplexwoning heeft. Deze groep ‘twijfelaars’ is gevraagd welke voorkeuren zij heeft ten aanzien van een gerenoveerde en een nieuwbouwwoning in Jeruzalem. In paragraaf 3.4 en 3.5 is derhalve de voorkeur van deze groep ‘twijfelaars’ in de analyse voor de bewoners met een uitgesproken voorkeur voor een renovatiewoning (paragraaf 3.4) en een nieuwbouwwoning (paragraaf 3.5) meegenomen. In paragraaf 3.6 worden de voorkeuren van deze groep ‘twijfelaars’ kort apart geanalyseerd.

Figuur 3.1 Voorkeur voor verhuizen binnen Jeruzalem (N=484)



Onder de bewoners van 65 jaar of ouder is een grotere voorkeur voor een gerenoveerde woning (50%) dan voor nieuwbouw (een derde) zichtbaar (zie tabel B2-3.2). Meer dan een kwart van de bewoners jonger dan 65 weet (nog) niet of zij naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning wil verhuizen. Bij de meerpersoonshuishoudens waarvan de hoofdbewoner

jonger dan 65 jaar is, bestaat een grotere voorkeur voor een nieuwbouwwoning (36%) dan voor een gerenoveerde woning (30%). Bij de alleenwonenden jonger dan 65, is de voorkeur voor een gerenoveerde woning (41%) groter dan de voorkeur voor een nieuwbouwwoning (25%).

3.4 Een gerenoveerde woning in Jeruzalem

339 bewoners willen zeker of eventueel (bewoners die geen voorkeur voor een gerenoveerde of nieuwbouwwoning hebben of nog niet weten welke woningtype hun voorkeur heeft) naar een gerenoveerde woning in het vernieuwde Jeruzalem verhuizen. Van hen hebben 143 bewoners (42%) een voorkeur voor een gerenoveerde duplexwoning (zie tabel 3.4). *“Ik wil graag een gerenoveerde duplexwoning in mijn eigen buurt”*, zegt een bewoner hierover. Ruim een kwart (88 bewoners) van de bewoners met een (eventuele) voorkeur voor een gerenoveerde woning in Jeruzalem, heeft een voorkeur voor een ontduplexte woning. Van deze 88 bewoners wonen er achttien momenteel al in een ontduplexte woning.

Van de bewoners die op dit moment in een duplexwoning wonen en een voorkeur voor een gerenoveerde woning in Jeruzalem hebben, heeft 44 procent (137 bewoners) een voorkeur voor een gerenoveerde duplexwoning (zie tabel B2-3.3). 22 procent (68 bewoners) van deze groep wil daarentegen van een duplexwoning naar een gerenoveerde ontduplexte woning verhuizen.

Tabel 3.4 Duplex of ontduplex? Voorkeur van bewoners die een gerenoveerde woning willen (N=339)

	Aantal	Percentage
Geranoveerde duplexwoning	143	42
Geranoveerde ontduplexte woning	88	26
Geen voorkeur	39	12
Weet niet	69	20
Totaal	339	100

Van de groep bewoners van 65 jaar of ouder die naar een gerenoveerde woning wil verhuizen, heeft een meerderheid, 61 procent (72 bewoners), een voorkeur voor een duplexwoning (zie tabel B2-3.4). Bij de meerpersoonshuishoudens (hoofdbewoner jonger dan 65) daarentegen, heeft een meerderheid (64%; 36 bewoners) een voorkeur voor een ontduplexte woning. Dit is gezien de grootte van het huishouden ten opzichte van de oppervlakte van de duplexwoningen geen verrassende voorkeur. De eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar hebben een minder eenduidige voorkeur; 37 procent (59 bewoners) heeft een voorkeur voor een duplexwoning en 24 procent (39 bewoners) heeft een voorkeur voor een ontduplexte woning.

Onder de bewoners die zeker of eventueel naar een gerenoveerde woning in het vernieuwde Jeruzalem willen verhuizen, is weinig interesse in het kopen van een woning. Tachtig procent wil een gerenoveerde woning huren (zie tabel 3.5). Vier procent (15 bewoners) wil een gerenoveerde woning kopen. Deze interesse bestaat vrijwel uitsluitend bij meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar; achttien procent (10 bewoners) van deze groep is geïnteresseerd in een gerenoveerde koopwoning (zie tabel B2-3.5). Het volgende citaat geeft aan dat bewoners denken dat koop (en nieuwbouw) voor hen niet tot de mogelijkheden behoort: *“Nieuwbouw of koop is denk ik voor mij onbetaalbaar.”*

Tabel 3.5 Huur of koop? Voorkeur van bewoners die een gerenoveerde woning willen (N=339)

	Aantal	Percentage
Huurwoning	268	79
Koopwoning	15	4
Geen voorkeur	22	7
Weet niet	34	10
Totaal	339	100

Vrijwel alle bewoners (97%) met een voorkeur voor een duplexwoning willen huren (zie tabel B2-3.6). Tien bewoners (11%) met een voorkeur voor een ontduplexte woning, willen deze woning kopen. De meeste bewoners (65%, dertien bewoners) die op dit moment in een ontduplexte woning wonen en naar een gerenoveerde woning willen verhuizen, willen huren (zie tabel B2-3.7). Ook de bewoners die in een duplexwoning wonen en naar een gerenoveerde woning willen verhuizen, hebben in meerderheid (79%, 248 bewoners) een voorkeur voor een huurwoning.

De meeste bewoners die (mogelijk) naar een gerenoveerde huurwoning in Jeruzalem willen verhuizen, willen een woning huren met een huur die past bij de woningen in de kernvoorraad¹. 67 procent (217 bewoners) wil een gerenoveerde huurwoning met een maandelijkse huur lager dan € 323,- (zie tabel B2-3.8). Negentien procent (63 bewoners) zegt tussen € 323,- en € 415,- per maand te kunnen en willen betalen.

Hoewel de vraag over het inkomen (zie hoofdstuk 2) en de vraag over de maximale huurprijs² met de nodige voorzichtigheid dient te worden geïnterpreteerd, kan gesteld worden dat een deel van de bewoners gezien de huidige systematiek van woonruimteverdeling en de hierbij behorende passendheidtoets (inkomen), niet voor een goedkope huurwoning (uit de

¹ Huurwoningen met een netto maandelijkse huurprijs lager dan € 323,- (Stedelijke Woningdienst Amsterdam (2002). Wonen in Amsterdam 2001. Deel I: Stand van zaken, ontwikkelingen en trends. Amsterdam: SWD).

² Er is gevraagd hoeveel bewoners maximaal aan huur kunnen én willen betalen. Deze vraag dient slechts als indicatie. De vraagstelling biedt bewoners de mogelijkheid een veel lagere maximale huurprijs in te vullen dan zij op basis van inkomen zouden kunnen betalen.

kernvoorraad) in aanmerking komt (zie tabel B2-3.9). Een deel van de bewoners zou gezien het inkomen van het huishouden ‘goedkoop scheef’ komen te wonen.³ Een groot deel echter, zou gezien het inkomen (en systematiek van woonruimteverdeling) naar verwachting wél ‘passen’ bij een woning met een in de enquête beantwoorde maximale huurprijs.

Meer dan de helft (55%; 39 bewoners) van de bewoners die (mogelijk) een gerenoveerde woning wil kopen, zegt een woning van minder dan € 170.000,- te kunnen en willen kopen (zie tabel B2-3.10). Gezien de huidige situatie op de woningmarkt, zal deze groep uitsluitend in aanmerking kunnen komen voor gerenoveerde duplexwoningen. Tien bewoners willen tussen € 170.000,- en € 230.000,- betalen voor een gerenoveerde woning in Jeruzalem.

3.5 Een nieuwbouwwoning in Jeruzalem

279 bewoners willen zeker of eventueel (bewoners die geen voorkeur voor een gerenoveerde of nieuwbouwwoning hebben of nog niet weten welke woningtype hun voorkeur heeft) naar een nieuwbouwwoning in het vernieuwde Jeruzalem verhuizen. In tabel 3.6 staat naar welk type nieuwbouwwoning de eerste voorkeur van deze groep bewoners uitgaat. De meeste bewoners hebben een voorkeur voor een seniorenwoning, een benedenwoning of een eengezinswoning.

De bewoners van 65 jaar of ouder met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning hebben een grote voorkeur voor een seniorenwoning (69%; 61 bewoners, zie tabel B2-3.11). *“Ik wil graag een seniorenwoning met een lift”*, merkt een bewoner op. *“Ik wil graag in aanmerking komen voor een nieuwbouwseniorenwoning”*, verwoordt een andere bewoner zijn voorkeur. Bij de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar, gaat de grootste voorkeur uit naar een benedenwoning (37%; 46 bewoners). Opvallend is dat achttien procent van deze groep (22 bewoners) een voorkeur voor een eengezinswoning aangeeft. Van de meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar heeft zeventig procent (43 bewoners) een voorkeur voor een nieuwbouweengezinswoning.

Tabel 3.7 geeft een overzicht van de woningtypes die als tweede voorkeur door bewoners met een (eventuele) voorkeur voor een nieuwbouwwoning zijn genoemd (86 bewoners noemden geen tweede voorkeur).

³ De Stedelijke Woningdienst definieert ‘goedkoop scheefwonen’ als volgt: “Niet behorend tot de primaire doelgroep (netto maandinkomen van eenpersoonshuishouden > € 998,- en van meerpersoonshuishouden > € 1.407,-) en huur lager dan € 323,- (Stedelijke Woningdienst Amsterdam (2002). Wonen in Amsterdam 2001. Deel I: Stand van zaken, ontwikkelingen en trends. Amsterdam: SWD)”.

Tabel 3.6 Een nieuwbouwwoning; woningtype als eerste voorkeur

	Aantal	Percentage
Seniorenwoning	78	28
Benedenwoning	66	24
Eengezinswoning	66	24
Bovenwoning hoger dan de 1e etage	18	7
Bovenwoning op 1e etage	17	6
Maisonnette	16	7
Bovenwoning op de bovenste etage	12	4
Woonwerkwoning of atelierwoning	5	2
Totaal	278*	102**

* 1 geen antwoord.

** Door afronding telt het percentage niet op tot 100 procent.

Tabel 3.7 Een nieuwbouwwoning; woningtype als tweede voorkeur

	Aantal	Percentage
Maisonnette	53	28
Benedenwoning	45	23
Seniorenwoning*	28	15
Eengezinswoning	22	11
Bovenwoning op 1 ^e etage	19	10
Bovenwoning anders**	17	9
Woonwerkwoning of atelierwoning	9	5
Totaal	193	101***

* Inclusief aanleunwoning.

** Niet nader genoemd, andere etage dan 1^e etage en bovenste etage.

*** Door afronding telt het percentage niet op tot 100 procent.

Tabel 3.8 geeft een overzicht van de woningtypes die als derde voorkeur door bewoners met een (eventuele) voorkeur voor een nieuwbouwwoning zijn genoemd (193 bewoners hadden geen tweede en/of derde voorkeur).

Tabel 3.8 Een nieuwbouwwoning; woningtype als derde voorkeur

	Aantal	Percentage
Benedenwoning	24	25
Maisonnette	17	18
Bovenwoning anders*	14	15
Eengezinswoning	12	13
Seniorenwoning	10	11
Bovenwoning op 1e etage	10	11
Anders**	8	9
Totaal	95	102***

* Niet nader genoemd, andere etage dan 1^e etage en bovenste etage.

** Woonwerkwoning, atelierwoning en woonboot.

*** Door afronding telt het percentage niet op tot 100 procent.

Net als de bewoners met een voorkeur voor een gerenoveerde woning, willen ook de meeste bewoners met een (eventuele) voorkeur voor een nieuwbouwwoning, een huurwoning (zie tabel 3.9). De bewoners die op dit moment in een duplexwoning wonen en naar een nieuwbouwwoning willen verhuizen, hebben in ongeveer dezelfde mate als de bewoners die op dit moment in een ontduplexte woning wonen, een voorkeur voor huren (zie tabel B2-3.12).

Tabel 3.9 Huur of koop? Voorkeur van bewoners die een nieuwbouwwoning willen (N=279)

	Aantal	Percentage
Huurwoning	200	72
Koopwoning	30	11
Geen voorkeur	21	8
Weet niet	28	10
Totaal	279	101*

* Door afronding telt het percentage niet op tot 100 procent.

De bewoners van 65 jaar of ouder willen vrijwel allemaal een nieuwbouwwoning huren (zie tabel B2-3.13). Bij de meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar bestaat interesse in het kopen van een nieuwbouwwoning; 32 procent (20 bewoners) wil een nieuwbouwwoning kopen en vijftien procent (negen bewoners) heeft geen voorkeur voor kopen of huren. Een bewoner hierover: *“Wij zouden graag binnen drie jaar een nieuwbouwkoopwoning aanschaffen in verband met de kinderen.”* Van de eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar, wil 69 procent een nieuwbouwwoning huren.

Uitgaande van de eerste voorkeur, willen de geïnteresseerden in een nieuwbouwseniorenwoning (78 bewoners), allen huren. De geïnteresseerden met een voorkeur voor een nieuwbouwbenedenwoning (66 bewoners), hebben in meerderheid (74%) een voorkeur voor huren. Van de bewoners die een eengezinswoning als eerste voorkeur hebben (66 bewoners), heeft dertig procent interesse in een koopwoning en twintig procent geen voorkeur. De bewoners met een voorkeur voor een bovenwoning (47 bewoners), willen op drie bewoners na allen huren.

De helft van de bewoners (122 bewoners) die een nieuwbouwwoning in Jeruzalem wil huren, antwoordt per maand minder dan € 323,- te willen en kunnen betalen (zie tabel B2-3.14). Zeventig bewoners (28%) willen en kunnen tussen de € 323,- en € 415,- per maand betalen. De meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar geven over het algemeen aan een hogere huur te kunnen en willen betalen dan de andere huishoudtypen (zie tabel B2-3.15).

Net als bij de gerenoveerde woningen (zie paragraaf 3.5) kan gesteld worden dat een deel van de bewoners gezien de huidige systematiek van woonruimteverdeling en de hierbij behoren-

de passendheidtoets (inkomen), niet voor een goedkope huurwoning in aanmerking komt (zie tabel B2-3.16)⁴.

Een deel van de bewoners zou gezien het inkomen van het huishouden ‘scheef’ komen te wonen⁵. Een groot deel echter, zou gezien het inkomen (en systematiek van woonruimteverdeling) naar verwachting wél ‘passen’ bij een woning met een in de enquête beantwoorde maximale huurprijs.

Bijna de helft (47%; 37 bewoners) van de bewoners die (mogelijk) een nieuwbouwwoning wil kopen, zegt een woning van minder dan € 170.000,- te kunnen en willen kopen (zie tabel B2-3.17). 24 bewoners (30%) willen en kunnen tussen € 170.000,- en € 230.000,- betalen voor een nieuwbouwwoning in Jeruzalem.

3.6 Voorkeur nog niet bepaald

109 bewoners (twintig procent van het totale aantal geënquêteerden) hebben aangegeven nog niet te weten of ze of naar een nieuwbouw of gerenoveerde woning in Jeruzalem willen verhuizen. “*Het beslissen is heel moeilijk over dingen waarvan alles nog zo vaag is*”, zegt een bewoner. Van deze groep heeft 45 procent, als gekozen wordt voor een gerenoveerde woning, wel een uitgesproken voorkeur voor enerzijds een duplexwoning (13%; 14 bewoners) of anderzijds een ontduplexte woning (32%; 35 bewoners). 62 procent (67 bewoners) van deze groep zou een gerenoveerde woning willen huren, terwijl 26 procent (28 bewoners) het (nog) niet weet.

Als deze ‘twijfelaars’ zouden kiezen voor een nieuwbouwwoning, hebben de meeste van hen een voorkeur voor een benedenwoning (30%; 33 bewoners), een eengezinswoning (28%; 31 bewoners) en een seniorenwoning (17%; 19 bewoners). 65 procent van hen (71 bewoners) zou een nieuwbouwwoning willen huren, terwijl 22 procent (24 bewoners) het (nog) niet weet.

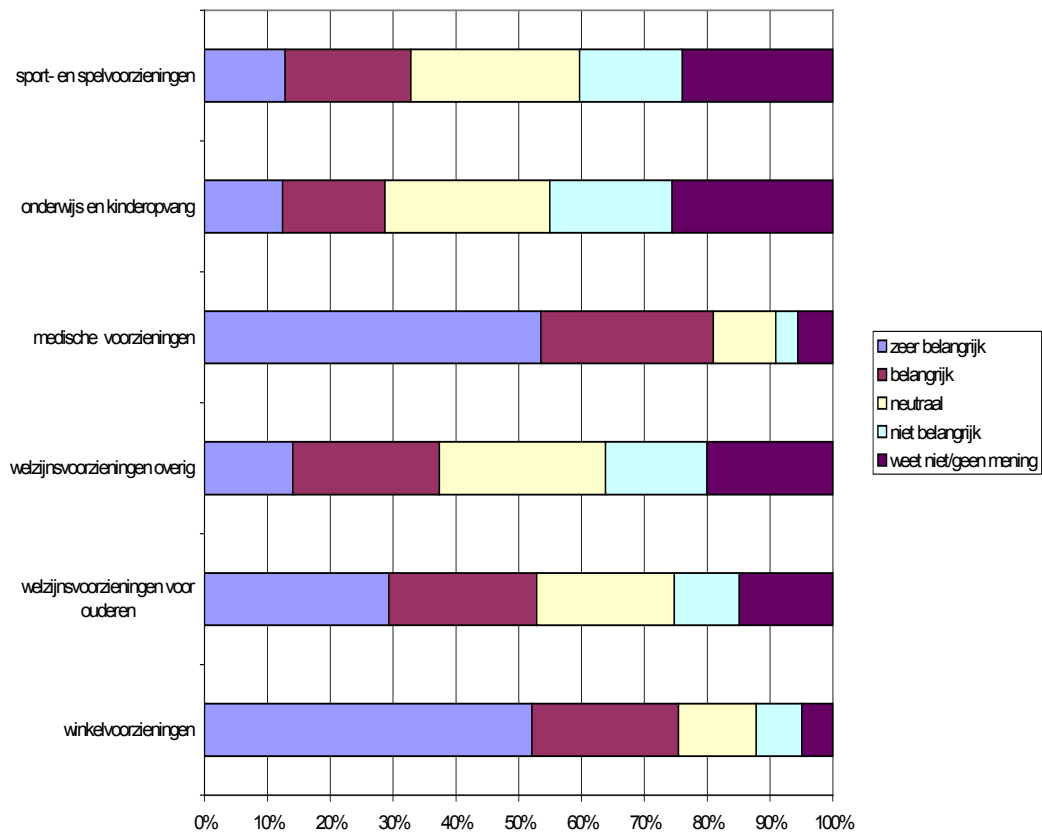
⁴ Hier geldt ook weer dat de antwoorden over inkomen en maximale huurprijs voorzichtig geïnterpreteerd dienen te worden.

⁵ De Stedelijke Woningdienst definieert ‘goedkoop scheefwonen’ als volgt: “Niet behorend tot de primaire doelgroep (netto maandinkomen van eenpersoonshuishouden > € 998,- en van meerpersoonshuishouden > € 1.407,-) en huur lager dan € 323,- (Stedelijke Woningdienst Amsterdam (2002). Wonen in Amsterdam 2001. Deel I: Stand van zaken, ontwikkelingen en trends. Amsterdam: SWD)”.

3.7 Voorzieningen in Jeruzalem

Bij een vernieuwing van Jeruzalem, kan op basis van de voorkeuren van de bewoners die in het vernieuwde Jeruzalem willen blijven wonen, het voorzieningenaanbod worden versterkt of aangepast. Aan de huidige bewoners van Jeruzalem, die aangeven zeker of mogelijk in het vernieuwde Jeruzalem te willen blijven wonen, is gevraagd welke voorzieningen men in Jeruzalem belangrijk vindt. Figuur 3.2 geeft hiervan een overzicht. Met name medische voorzieningen (zoals een huisarts, een fysiotherapeut en apotheek) en winkels in de buurt worden door de huidige bewoners belangrijk gevonden.

Figuur 3.2 Belangrijke voorzieningen in vernieuwd Jeruzalem (%)



Winkelvoorzieningen worden met name door bewoners van 65 jaar of ouder als belangrijk aangemerkt. Deze groep vindt ook (welzijns)voorzieningen voor ouderen in de buurt van belang. Overige welzijnsvoorzieningen (als een buurthuis en (sport)verenigingen) daarentegen worden door deze groep minder belangrijk geacht en door bewoners jonger dan 65 (met name door eenoudergezinnen) wel belangrijk gevonden. Onderwijs en kinderopvang en sport-

en spelvoorzieningen worden door jongere bewoners en huishoudens met kinderen belangrijk gevonden.

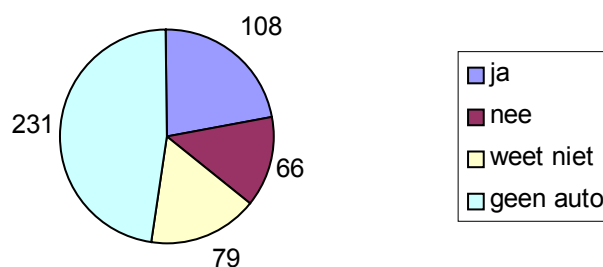
Tabel 3.10 geeft een overzicht van andere voorzieningen die door de bewoners in een vernieuwd Jeruzalem belangrijk geacht worden. Groenvoorzieningen wordt het meest genoemd.

Tabel 3.10 Overige genoemde belangrijke voorzieningen in vernieuwd Jeruzalem

	Aantal keer genoemd
Groenvoorzieningen	37
Parkeergelegenheid	9
Openbaar vervoer	7
Politie/toezicht	4
Horeca	4
Bibliotheek	3
Bankjes	2
Verlichting	2
Moskee	2
Fietsenstalling	2
Zwembad	1
Markt	1
Postkantoor	1
SRV	1
Totaal	76

Van de bewoners die (eventueel) in het vernieuwde Jeruzalem willen (blijven) wonen, heeft 22 procent (108 bewoners) interesse in een vaste, overdekte en betaalde parkeerplaats (zie figuur 3.3). Voor bijna de helft van de bewoners die in Jeruzalem wil blijven wonen, is de vraag op dit moment niet van toepassing aangezien men geen auto bezit.

Figuur 3.3 Interesse in betaald overdekt parkeren (N=484)



4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

4.1 Inleiding

In oktober 2002 is voor de buurt Jeruzalem een toekomstvisie vastgesteld door het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer en de directies van de woningcorporaties. De Toekomstvisie schetst de vernieuwing van Tuindorp Frankendaal en de buurt Jeruzalem in het bijzonder. Bij de vaststelling van de Toekomstvisie Jeruzalem heeft de stadsdeelraad de wens uitgesproken om ten behoeve van verdere planvorming een woonwensenonderzoek onder bewoners van de duplexwoningen uit te voeren. Regioplan Beleidsonderzoek heeft in opdracht van de Stuurgroep Jeruzalem een woonwensenonderzoek uitgevoerd.

Regioplan heeft in overleg met de Werkgroep Sociaal Plan een enquête opgesteld. Alle bewoners van de duplexwoningen en ontduplextte woningen in Jeruzalem hebben deze enquête met een begeleidende brief ontvangen met de vraag deze in te vullen en terug te sturen naar Regioplan. Van de 767 huishoudens die in principe geënquêteerd konden worden, is van 533 huishoudens een ingevulde enquête ontvangen. Dit komt neer op een respons van 69,5 procent.

In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste bevindingen van het woonwensenonderzoek.

4.2 Sociale kaart

- De gemiddelde leeftijd van bewoners in Jeruzalem is 55 jaar.
- Ouderen vormen een grote groep bewoners in Jeruzalem; 36 procent is 65 jaar of ouder.
- Driekwart van de bewoners woont alleen.
- Vijftien procent van de bewoners maakt deel uit van een tweepersoonshuishouden (2 volwassenen zonder kinderen).
- Huishoudens met een laag en middelhoog inkomen vormen de grootste groep in Jeruzalem; de helft van de huishoudens heeft een inkomen lager dan € 1.000,- netto per maand. Zeventien procent van de huishoudens heeft een inkomen tussen de € 1.000,- en € 1.250,- netto per maand. Zestien procent heeft een modaal inkomen tussen € 1.250,- en € 1.500,- netto per maand. Eveneens zestien procent heeft een bovenmodaal inkomen (meer dan € 1.500,- netto per maand).
- Veel bewoners wonen relatief lang in hun huidige woning in Jeruzalem; de gemiddelde woonduur is dertien jaar en 44 procent woont tien jaar of langer in de huidige woning.

4.3 Woonwensen

Verhuisgeneigdheid

- De meerderheid van de bewoners (87%) is niet van plan binnen nu en twee jaar, voor de vernieuwing van Jeruzalem, te verhuizen.
- Bij de vernieuwing van Jeruzalem, willen de meeste (81%) van de huidige bewoners in Jeruzalem blijven wonen.
- Met name oudere bewoners willen in de buurt blijven wonen.

Een gerenoveerde woning in Jeruzalem

- Van de bewoners die in Jeruzalem willen blijven wonen, wil veertig procent naar een gerenoveerde woning verhuizen.
- Van de bewoners die in Jeruzalem willen blijven wonen, weet een kwart (nog) niet of zij naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning in Jeruzalem wil verhuizen.
- 42 procent van de bewoners die (eventueel¹) naar een gerenoveerde woning in Jeruzalem willen verhuizen, heeft een voorkeur voor een duplexwoning.
- Een kwart van de bewoners die (eventueel) naar een gerenoveerde woning in Jeruzalem willen verhuizen, heeft een voorkeur voor een ontduplexte woning.
- 79 procent van de bewoners die (eventueel) naar een gerenoveerde woning in Jeruzalem willen verhuizen, wil deze woning huren.
- De meeste bewoners (67%) die een gerenoveerde woning willen huren, zeggen niet meer dan € 323,- per maand aan netto huur te willen en kunnen betalen.
- De bewoners die een gerenoveerde woning willen kopen, wil en kan 55 procent niet meer dan € 170.000,- betalen.

Een nieuwbouwwoning in Jeruzalem

- Van de bewoners die in Jeruzalem willen blijven wonen, wil dertig procent naar een nieuwbouwwoning verhuizen.
- Van de bewoners die in Jeruzalem willen blijven wonen, weet een kwart (nog) niet of zij naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning in Jeruzalem wil verhuizen.
- De bewoners die (eventueel²) naar een nieuwbouwwoning in Jeruzalem willen verhuizen, hebben de volgende woningtypen de grootste voorkeur: een seniorenwoning (28%), een eengezinswoning (24%) en een benedenwoning (24%).

¹ Vragen over voorkeuren over een gerenoveerde en nieuwbouwwoning zijn ook de bewoners die (nog) niet weten of zij naar een gerenoveerde en nieuwbouwwoning willen verhuizen voorgelegd.

² Vragen over voorkeuren over een gerenoveerde en nieuwbouwwoning zijn ook de bewoners die (nog) niet weten of zij naar een gerenoveerde en nieuwbouwwoning willen verhuizen voorgelegd.

- 72 procent van de bewoners die (eventueel) naar een nieuwbouwwoning in Jeruzalem wil verhuizen, wil deze woning huren.
- De helft van de bewoners die een nieuwbouwwoning wil huren, zegt niet meer dan € 323,- per maand aan netto huur te willen en kunnen betalen. Bijna dertig procent wil en kan tussen € 323,- en € 415,- per maand betalen.
- Van de bewoners die een gerenoveerde woning willen kopen, wil en kan 47 procent niet meer dan € 170.000,- betalen. Dertig procent wil en kan een nieuwbouwwoning van tussen € 170.000,- en € 230.000,- betalen.

Voorzieningen in een vernieuwd Jeruzalem

- Medische voorzieningen (als een huisarts, fysiotherapeut, apotheek) en winkelvoorzieningen worden, door de huidige bewoners die in het vernieuwde Jeruzalem willen blijven wonen, als belangrijke voorzieningen in de buurt aangemerkt.
- 42 procent van de bewoners die in het vernieuwde Jeruzalem wil blijven wonen en een auto bezit, heeft interesse in een vaste betaalde overdekte parkeerplaats in het vernieuwde Jeruzalem.

4.4 Woonwensen naar huishoudtype

Onderstaand worden de woonwensen van de geconstrueerde huishoudtypen beschreven.

De 'ouderen' (65 jaar of ouder)

De meeste bewoners van 65 jaar of ouder wonen alleen en wonen lang in Jeruzalem. De overgrote meerderheid van deze oudere bewoners wil bij een vernieuwing van Jeruzalem in de buurt blijven wonen. De helft heeft hierbij een voorkeur voor een gerenoveerde woning. Een derde heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Veertien procent weet (nog) niet of zij naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning wil terugkeren.

Van de oudere bewoners met een voorkeur voor een gerenoveerde woning, geven de meeste aan een voorkeur voor een duplexwoning te hebben. Gezien het feit dat de meeste alleen wonen, is dit een woningtype dat qua oppervlakte past bij deze huishoudens. De meeste ouderen die naar een nieuwbouwwoning willen verhuizen, hebben een voorkeur voor een nieuwbouwseniorenwoning in Jeruzalem. Zowel de ouderen met een voorkeur voor een gerenoveerde woning als voor een nieuwbouwwoning in Jeruzalem, hebben een voorkeur voor een woning in het goedkope segment (kernvoorraad). Deze voorkeur is verklaarbaar gezien de inkomenspositie van de meeste huishoudens van de oudere bewoners in Jeruzalem.

Eenpersoonshuishoudens (jonger dan 65 jaar)

De eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar wonen gemiddeld korter in Jeruzalem dan de 'ouderen', toch woont 55 procent langer dan vijf jaar in de buurt. Driekwart van de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar wil in Jeruzalem blijven wonen. Zestien procent weet (nog) niet of ze bij een vernieuwing van Jeruzalem in de buurt wil blijven wonen.

Veertig procent van de bewoners die zeker of misschien in de buurt wil blijven wonen, heeft een voorkeur voor een gerenoveerde woning. Een kwart van deze huishoudens heeft hierbij een voorkeur voor een ontduplexte woning. Het grootste deel van deze groep, ongeveer een derde, wil een gerenoveerde duplexwoning in Jeruzalem. Een kwart van de alleenwonenden jonger dan 65 jaar die zeker of misschien in Jeruzalem wil blijven wonen, heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning. De grootste voorkeur van deze groep gaat uit naar een benedenwoning. Een nieuwbouweengezinswoning wordt hierna het meeste als eerste voorkeur door deze alleenwonenden genoemd.

De meerderheid van zowel de alleenwonenden met een voorkeur voor een gerenoveerde woning in Jeruzalem, als de alleenwonenden met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning in de buurt, wil blijven huren. De meerderheid wil een woning in het goedkope segment huren. Net als voor de ouderen geldt ook voor deze groep dat de meerderheid, gezien hun inkomen en nu geldende woonruimteverdelingsystematiek, waarschijnlijk in aanmerking kan komen voor een woning uit het goedkope segment.

Meerpersoonshuishoudens (jonger dan 65 jaar)

Evenals voor de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar geldt voor de meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar, dat de meerderheid een voorkeur heeft voor een woning in Jeruzalem en op deze manier blijkt geeft van een zekere gebondenheid met de buurt. Zestig procent woont ook langer dan vijf jaar in de buurt. Anders dan bij de andere, eerder beschreven huishoudtypen, hebben meerpersoonshuishoudens vaker een voorkeur voor een nieuwbouwwoning (36%) dan voor een gerenoveerde woning (30%) in Jeruzalem. De meerderheid (70%) van de meerpersoonshuishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning in Jeruzalem, wil naar een eengezinswoning verhuizen. Een derde van de meerpersoonshuishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning wil deze woning kopen. Dertig procent van de meerpersoonshuishoudens die in de buurt wil blijven wonen, heeft een voorkeur voor een gerenoveerde woning. Van hen heeft de meerderheid een voorkeur voor een grotere ontduplexte woning.

Over het algemeen geldt dat de behoefte aan een koopwoning in het vernieuwde Jeruzalem bij de meerpersoonshuishoudens groter is dan bij de eerder beschreven huishoudtypen. De meerpersoonshuishoudens die willen huren, zijn vaker bereid om een duurdere huurwoning te huren dan de 'ouderen' en de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Gezien de inkomenspositie van de meerpersoonshuishoudens, 45 procent heeft een bovenmodaal huishoudinkomen, is de bestedingsruimte bij deze groep over het algemeen ook groter.

4.5 Tot slot

In deze slotparagraaf geven we aan de hand van vier schema's een overzicht van de resultaten van het woonwensenonderzoek. Figuur 4.1 toont de resultaten van de enquête voor de gehele groep respondenten. In figuur 4.2, 4.3 en 4.4 staan de resultaten per huishoudtype, respectievelijk de ouderen, de eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar en de meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Bij deze figuren moet nadrukkelijk vermeld worden dat de aantallen die hier genoemd worden betrekking hebben op de respondenten. De aantallen gelden niet voor heel Jeruzalem.

Op basis van de antwoorden van de respondenten kunnen wel extrapolaties worden gemaakt voor heel Jeruzalem. Dat wil zeggen dat berekend kan worden hoeveel woningen er van de verschillende woningtypes nodig zijn op basis van de uitkomsten van de enquête. Hierbij dienen wel een aantal opmerkingen vooraf gemaakt te worden.

Ten eerste is de enquête niet door iedereen ingevuld. Wel is er een hoge respons behaald, namelijk zeventig procent. De kans op selectieve non-respons is hierdoor klein. Hierdoor kunnen we met een redelijke zekerheid uitspraken doen voor geheel Jeruzalem.

Ten tweede is het resultaat van de enquête een momentopname. De vragen zijn op een bepaald moment gesteld en de respondenten hebben antwoorden gegeven die voor hen op dat moment van toepassing waren. Tussen het moment van bevraging en het maken van een definitieve keuze zit over het algemeen een periode van een à twee jaar. In die periode kunnen woonwensen wijzigen (bijvoorbeeld door verandering van huishoudensamenstelling of inkomen) en kan ook de samenstelling van de totale bevolking van Jeruzalem veranderen (bijvoorbeeld door verhuizingen).

Ten derde had de enquête een inventariserend karakter. Bewoners hebben de enquête ingevuld zonder dat zij precies wisten wat er gaat gebeuren in Jeruzalem. In de aanbiedingsbrief bij de enquête is ook aangegeven dat bewoners met het invullen van de enquête nog geen definitieve keuzes maken.

In onderstaande tabel staat aangegeven hoeveel woningen er op basis van de resultaten van de enquête gerealiseerd zouden kunnen worden in geheel Jeruzalem. Er is een maximale en minimale variant berekend. De maximale variant is gebaseerd op figuur 4.1. In figuur 4.1 en dus in de maximale variant zijn de mensen die nog niet weten of zij vóór de vernieuwing gaan verhuizen en of zij terug willen keren naar Jeruzalem meegerekend.

In de minimale variant zijn alleen de mensen meegeteld die niet voor de vernieuwing willen verhuizen, die in Jeruzalem willen terugkeren én die gekozen hebben voor ofwel een gerenoveerde woning ofwel een nieuwbouwwoning. In deze variant zijn alle mensen die twijfelen (dit zijn de mensen die *weet niet* of *geen voorkeur* hebben geantwoord bij vraag 4, 6 en 8) er uitgehaald. Wat overblijft is een minimale variant. Alleen de respondenten die hebben aan-

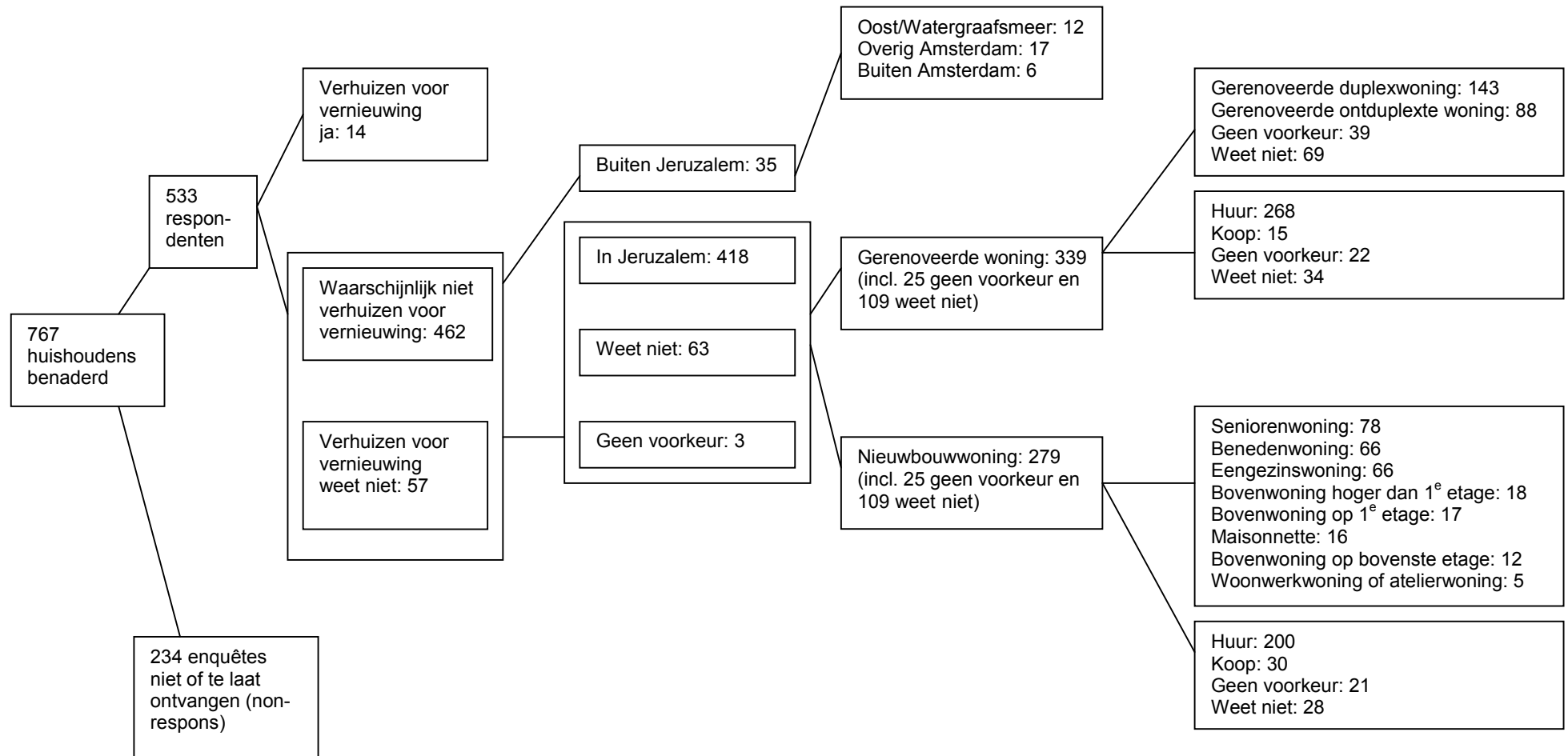
gegeven niet te willen verhuizen vóór de vernieuwing én terug te willen keren naar een gerenoveerde of nieuwgebouwde woning in Jeruzalem zitten in deze variant.

Voor beide varianten is in tabel 4.1 aangegeven hoeveel woningen er op basis van de enquêteresultaten (met een respons van 70%) gerealiseerd zouden worden. Daarnaast is voor beide varianten berekend wat de aantallen zijn als gekeken wordt naar het totale vernieuwingsgebied van Jeruzalem.

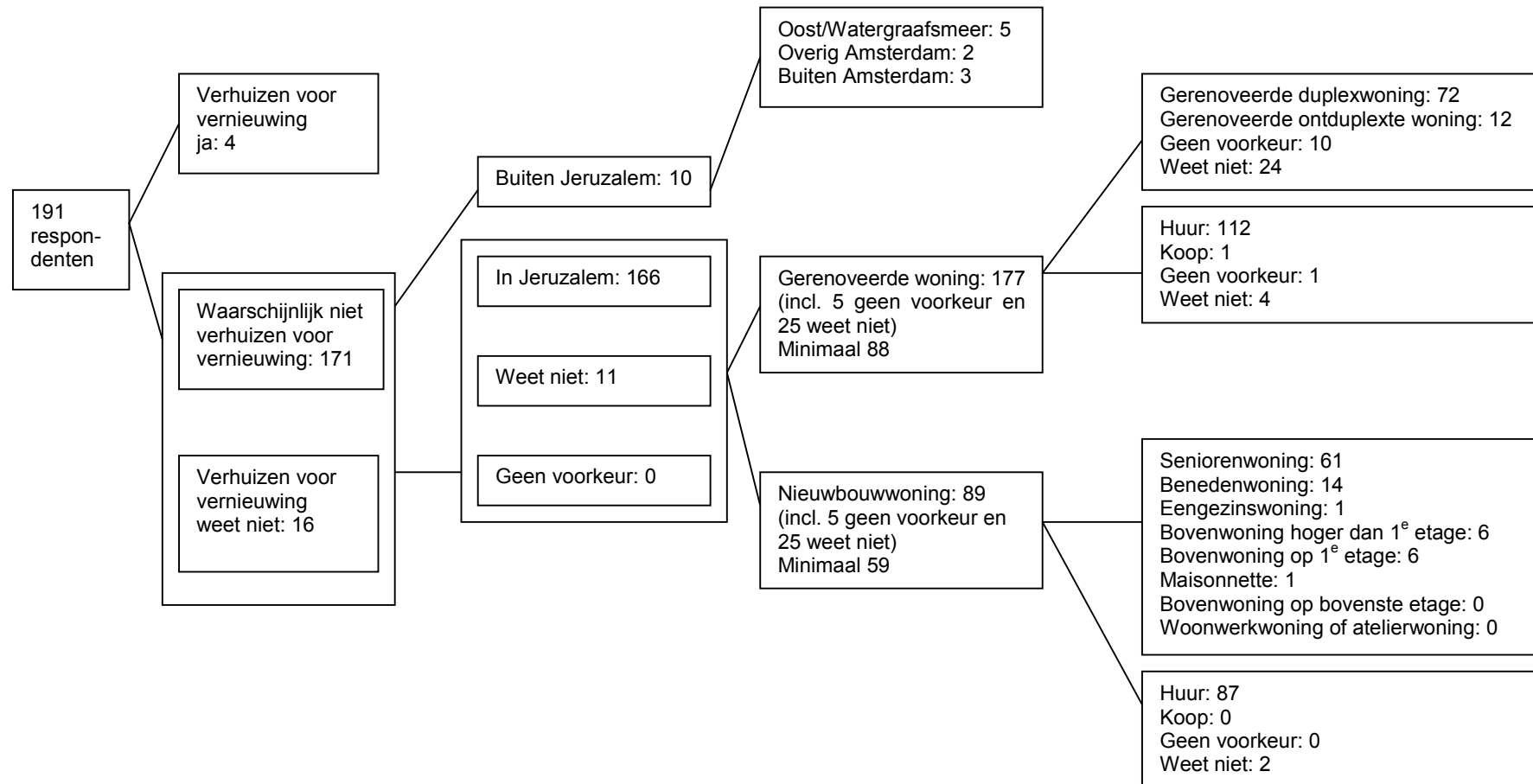
Tabel 4.1 Overzicht van aantal te realiseren woningen op basis van de enquêteresultaten

	Maximale variant		Minimale variant	
	<i>Aantal op basis van enquête</i>	<i>Doorgerekend voor heel Jeruzalem</i>	<i>Aantal op basis van enquête</i>	<i>Doorgerekend voor heel Jeruzalem</i>
<i>Gerenoveerde woning</i>				
Gerenoveerde duplexwoning	143	206	116	167
Gerenoveerde ontduplexte woning	88	127	43	62
<i>Nieuwbouw</i>				
Seniorenwoning	78	112	49	71
Benedenwoning	66	95	20	29
Eengezinswoning	66	95	20	29
Bovenwoning (hoger dan 1e etage)	18	26	7	10
Bovenwoning op 1e etage	17	24	10	14
Bovenwoning op bovenste etage	12	17	5	7
Maisonnette	16	23	5	7
Woonwerkwoning of atelierwoning	5	7	1	1

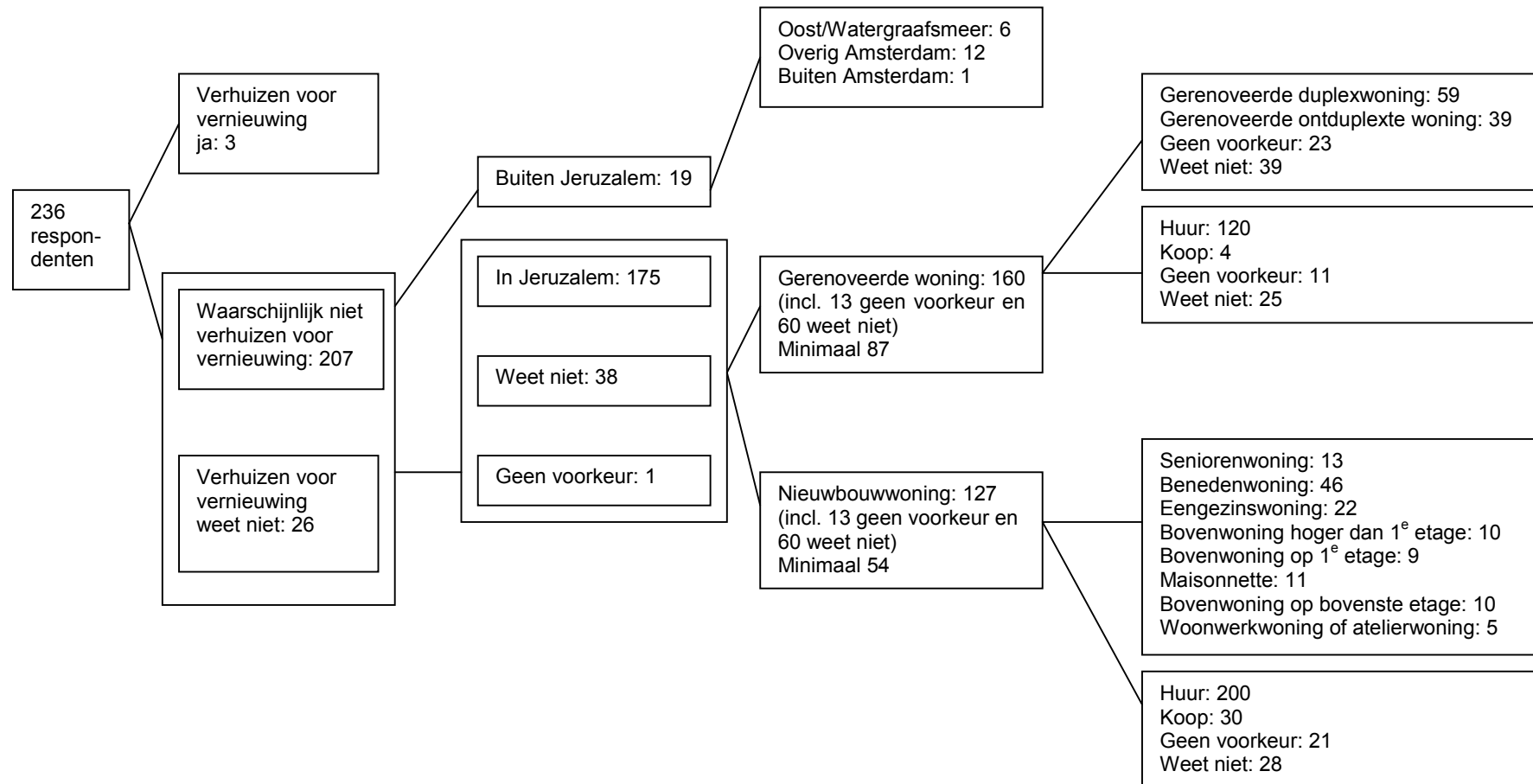
Figuur 4.1 Overzicht alle respondenten



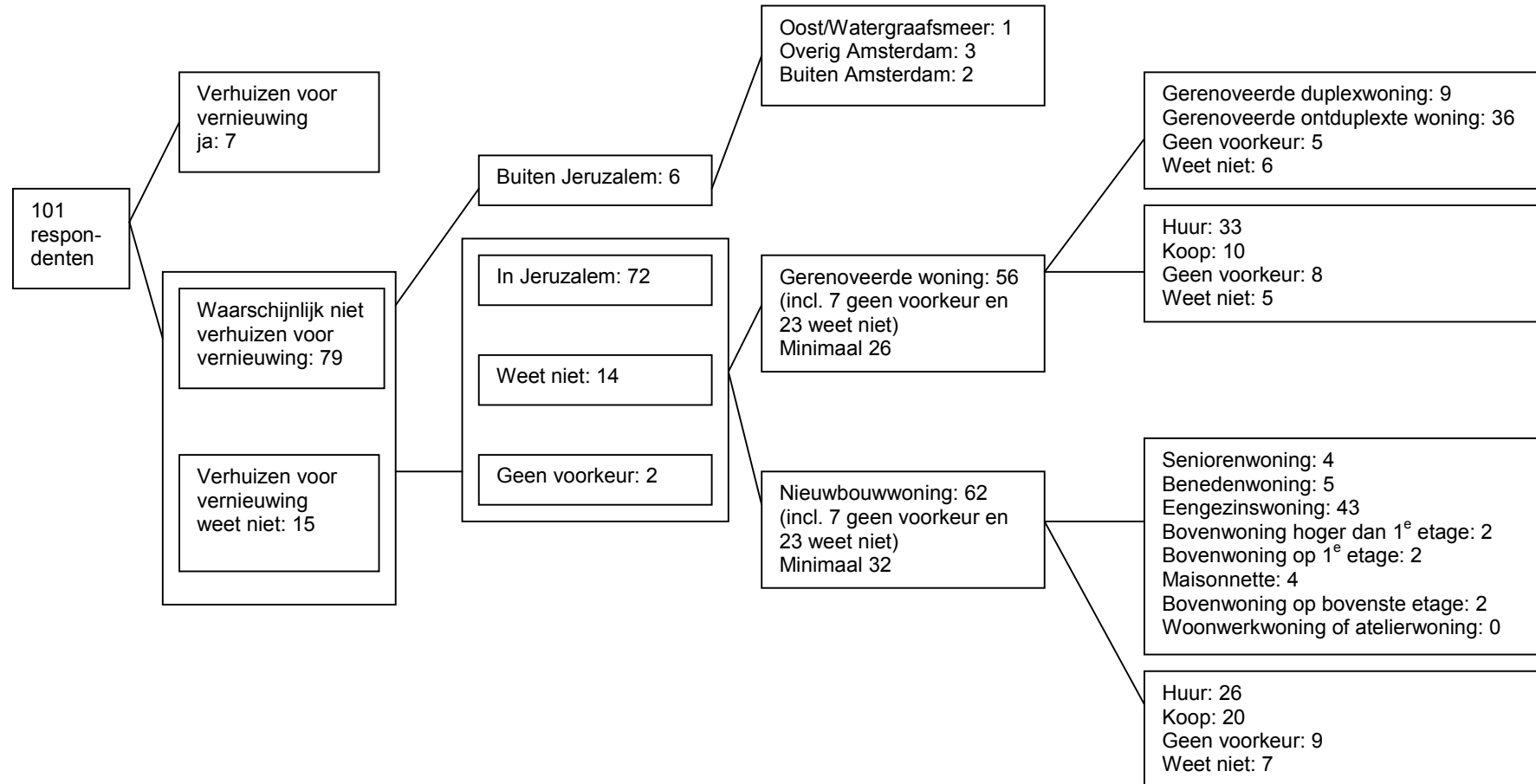
Figuur 4.2 Overzicht ouderen (65+)



Figuur 4.3 Overzicht eenpersoonshuishoudens onder 65 jaar



Figuur 4.4 Overzicht meerpersoonshuishoudens onder 65 jaar



BIJLAGE 2:

Tabel behorende bij hoofdstuk 2

Tabel B2-2.1 Woonduur in Jeruzalem (N=533)

	Aantal	Percentage
Korter dan 2 jaar	53	10
2 tot 5 jaar	102	19
5 tot 10 jaar	132	25
10 jaar of langer	246	46
Totaal	533	100

Tabellen behorende bij hoofdstuk 3

Tabel B2-3.1 Verhuiscens naar huishoudtype (N=514)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Naar woning in Jeruzalem	Aantal	175	72	166	413
	% binnen hh-typ	75	77	89	80
Naar woning buiten Jeruzalem	Aantal	19	6	10	35
	% binnen hh-typ	8	6	5	7
Geen voorkeur	Aantal	1	2	0	3
	% binnen hh-typ	0	2	0	1
Weet niet	Aantal	38	14	11	63
	% binnen hh-typ	16	15	6	12
Totaal	Aantal	233	94	187	514*
	% binnen hh-typ	99**	100	100	100

* Vijf bewoners hebben vraag leeftijd- en/of huishoudensamenstelling niet ingevuld.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.2 Voorkeur voor verhuizen binnen Jeruzalem naar huishoudtype (N=479)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Gereneveerde duplexwoning	Aantal	87	26	88	201
	% binnen hh-typ	41	30	50	42
Nieuwbouwwoning	Aantal	54	32	59	145
	% binnen hh-typ	25	36	33	30
Geen voorkeur	Aantal	13	7	5	25
	% binnen hh-typ	6	8	3	5
Weet niet	Aantal	60	23	25	108
	% binnen hh-typ	28	26	14	23
Totaal	Aantal	214	88	177	479*
	% binnen hh-typ	100	100	100	100

* Vijf bewoners hebben vraag leeftijd- en/of huishoudensamenstelling niet ingevuld.

Tabel B2-3.3 Voorkeur duplex of ontduplex naar huidige woning (N=332)

		Soort woning			Totaal
		<i>Beneden- woning</i>	<i>Boven- woning</i>	<i>Samen- gevoegde woning</i>	
Gereneveerde duplexwoning	Aantal	60	77	2	139
	% binnen soort woning	38	50	10	42
Gereneveerde ontduplexe woning	Aantal	45	23	18	86
	% binnen soort woning	28	15	90	26
Geen voorkeur	Aantal	20	18	0	38
	% binnen soort woning	13	12	0	11
Weet niet	Aantal	34	35	0	69
	% binnen soort woning	21	23	0	21
Totaal	Aantal	159	153	20	332*
	% binnen soort woning	100	100	100	100

* Door zeven bewoners huidige woningtype niet ingevuld.

Tabel B2-3.4 Duplex of ontduplex naar huishoudtype (N=334)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Gereneveerde duplexwoning	Aantal	59	9	72	140
	% binnen hh-typ	37	16	61	42
Gereneveerde ontduplexe woning	Aantal	39	36	12	87
	% binnen hh-typ	24	64	10	26
Geen voorkeur	Aantal	23	5	10	38
	% binnen hh-typ	14	9	9	11
Weet niet	Aantal	39	6	24	69
	% binnen hh-typ	24	11	20	21
Totaal	Aantal	160	56	118	334*
	% binnen hh-typ	99**	100	100	100

* Vijf bewoners hebben vraag leeftijd- en/of huishoudensamenstelling niet ingevuld.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.5 Gerenoveerde huur- of koopwoning naar huishoudtype (N= 334)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Huurwoning	Aantal	120	33	112	265
	% binnen hh-typ	75	59	95	80
Koopwoning	Aantal	4	10	1	15
	% binnen hh-typ	3	18	1	5
Geen voorkeur	Aantal	11	8	1	20
	% binnen hh-typ	7	14	1	6
Weet niet	Aantal	25	5	4	34
	% binnen hh-typ	16	9	3	10
Totaal	Aantal	160	56	118	334
	% binnen hh-typ	101**	100	100	101**

* Vijf bewoners hebben vraag leeftijd- en/of huishoudensamenstelling niet ingevuld.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.6 Gerenoveerde woning huren of kopen naar duplex of ontduplex (N=339)

		Gerenoveerde huur- of koopwoning				Totaal
		Huur- woning	Koop- woning	Geen voorkeur	Weet niet	
Gerenoveerde duplexwoning	Aantal	139	0	4	0	143
	% binnen duplex gerenoveerde woning	97	0	3	0	100
Gerenoveerde ontduplexte woning	Aantal	54	10	10	14	88
	% binnen duplex gerenoveerde woning	61	11	11	16	99*
Geen voorkeur	Aantal	26	3	7	3	39
	% binnen duplex gerenoveerde woning	67	8	18	8	101*
Weet niet	Aantal	49	2	1	17	69
	% binnen duplex gerenoveerde woning	71	3	1	25	100
Totaal	Aantal	268	15	22	34	339
	% binnen duplex gerenoveerde woning	79	4,4	6,5	10,0	100

* Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.7 Gerenoveerde huur- of koopwoning * soort woning Crosstabulation

		Soort woning			Totaal
		<i>Beneden-woning</i>	<i>Boven-woning</i>	<i>Samen-gevoegde woning</i>	
Huurwoning	Aantal	120	128	13	261
	% binnen soort woning	75	84	65	79
Koopwoning	Aantal	9	3	3	15
	% binnen soort woning	6	2	15	5
Geen voorkeur	Aantal	11	8	3	22
	% binnen soort woning	7	5	15	7
Weet niet	Aantal	19	14	1	34
	% binnen soort woning	12	9	5	10
Totaal	Aantal	159	153	20	332
	% binnen soort woning	100	100	100	101*

* Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.8 Maximale huur gerenoveerde woning (N=324)

	Aantal	Percentage
Minder dan € 323,-	217	67
Tussen € 323,- en € 415,-	63	19
Tussen € 415,- en € 541,-	16	5
Meer dan € 541,-	1	0
Geen antwoord	12	4
Weet niet	15	5
Totaal	324	100

Tabel B2-3.9 Maximale huur gerenoveerde woning naar inkomen (N=288)

		Maximale huur gerenoveerde woning					Totaal
		<i>Minder dan</i> € 323,-	<i>Tussen</i> € 323,- en € 415,-	<i>Tussen</i> € 415,- en € 541,-	<i>Geen antwoord</i>	<i>Weet niet</i>	
Tot € 750,-	Aantal	63	6	1	2	3	75
	% binnen inkomen	84	8	1	3	4	100
Tussen € 750,- en € 1.000,-	Aantal	71	11	0	3	4	89
	% binnen inkomen	80	12	0	3	4	99**
Tussen € 1.000,- en € 1.250,-	Aantal	32	16	1	0	3	52
	% binnen inkomen	62	31	2	0	6	101**
Tussen € 1.250,- en € 1.500,-	Aantal	19	15	2	3	2	41
	% binnen inkomen	46	37	5	7	5	100
Tussen € 1.500,- en € 1.750,-	Aantal	7	7	4	0	0	18
	% binnen inkomen	39	39	22	0	0	100
Tussen € 1.750,- en € 2.000,-	Aantal	3	0	0	1	1	5
	% binnen inkomen	60	0	0	20	20	100
Meer dan € 2.000,-	Aantal	1	1	6	0	0	8
	% binnen inkomen	13	13	75	0	0	101**
Totaal	Aantal	196	56	14	9	13	288*
	% binnen inkomen	68	19	5	3	5	100

* 36 bewoners vraag over inkomen niet ingevuld.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.10 Maximale koopprijs gerenoveerde woning (N=71)

	Aantal	Percentage
Minder dan € 170.000,-	39	55
Tussen € 170.000,- en € 230.000,-	10	14
Meer dan € 230.000,-	1	1
Geen antwoord	10	14
Weet niet	11	16
Totaal	71	100

Tabel B2-3.11 Eerste voorkeur naar huishoudtype (N=277)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Bovenwoning op nng etage	Aantal	4	1	2	7
	% binnen hh-type	3	2	2	3
Benedenwoning	Aantal	46	5	14	65
	% binnen hh-type	37	8	16	24
Eengezinswoning	Aantal	22	43	1	66
	% binnen hh-type	18	69	1	24
Seniorenwoning	Aantal	12	4	61	77
	% binnen hh-type	10	7	69	28
Maisonette	Aantal	11	4	1	16
	% binnen hh-type	9	7	1	6
Woonwerkwoning of atelierwoning	Aantal	5	0	0	5
	% binnen hh-type	4	0	0	2
Aanleunwoning	Aantal	1	0	0	1
	% binnen hh-type	1	0	0	0
Bovenwoning op 1e etage	Aantal	9	2	6	17
	% binnen hh-type	7	3	7	6
Bovenwoning op 2e etage	Aantal	2	0	0	2
	% binnen hh-type	2	0	0	1
Bovenwoning op 3e etage	Aantal	4	1	3	8
	% binnen hh-type	3	2	3	3
Bovenwoning op 4e etage	Aantal	0	0	1	1
	% binnen hh-type	0	0	1	0
Bovenwoning op de bovenste etage	Aantal	10	2	0	12
	% binnen hh-type	8	3	0	4
Totaal	Aantal	126	62	89	277*
	% binnen hh-type	102**	101**	100	101**

* Twee bewoners hebben vraag leeftijd en/of huishoudsamenstelling niet ingevuld.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.12 Nieuwbouw huur- of koopwoning naar huidige woning (N=275)

		Soort woning			Totaal
		Beneden- woning	Boven- woning	Samengevoegde woning	
Huurwoning	Aantal	85	104	8	197
	% within soort woning	67	76	62	72
Koopwoning	Aantal	15	12	2	29
	% within soort woning	12	9	15	11
Geen voorkeur	Aantal	10	9	2	21
	% within soort woning	8	7	15	8
Weet niet	Aantal	16	11	1	28
	% within soort woning	13	8	8	10
Totaal	Aantal	126	136	13	275*
	% within soort woning	100	100	100	101**

* Vier bewoners hebben vraag huidig woningtype niet ingevuld.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.13 Nieuwbouw koop- of huurwoning naar huishoudtype (N=278)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Huurwoning	Aantal	87	26	87	200
	% binnen hh-type	69	42	98	72
Koopwoning	Aantal	10	20	0	30
	% binnen hh-type	8	32	0	11
Geen voorkeur	Aantal	11	9	0	20
	% binnen hh-type	9	15	0	7
Weet niet	Aantal	19	7	2	28
	% binnen hh-type	15	11	2	10
Totaal	Aantal	127	62	89	278*
	% binnen hh-type	101**	100	100	100

* Eén geen antwoord.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.14 Maximale huurprijs nieuwbouwwoning (N=249)

	Aantal	Percentage
Minder dan € 323,-	122	49
Tussen € 323,- en € 415,-	70	28
Tussen € 415,- en € 541,-	23	9
Geen antwoord	12	5
Weet niet	22	9
Totaal	249	100

Tabel B2-3.15 Maximale huurprijs nieuwbouwwoning naar huishoudtype (N=248)

		65 - een- persoons hh	65 - meer- persoons hh	65 +	Totaal
Minder dan € 323,-	Aantal	61	13	48	122
	% binnen hh-type	52	31	54	49
Tussen € 323,- en € 415,-	Aantal	33	13	24	70
	% binnen hh-type	28	31	27	28
Tussen € 415,- en € 541,-	Aantal	8	12	3	23
	% binnen hh-type	7	29	3	9
Geen antwoord	Aantal	4	1	6	11
	% binnen hh-type	3	3	7	4
Weet niet	Aantal	11	3	8	22
	% binnen hh-type	9	7	9	9
Totaal	Aantal	117	42	89	248
	% binnen hh-type	99**	101**	100	99**

* Eén geen antwoord.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.16 Inkomen naar maximale huur nieuwbouw woning (N=225)

		Maximale huur nieuwbouwwoning					Totaal
		<i>Minder dan € 323,-</i>	<i>Tussen € 323,- en € 415,-</i>	<i>Tussen € 415,- en € 541,-</i>	<i>Geen antwoord</i>	<i>Weet niet</i>	
Tot € 750,-	Aantal	30	6	0	0	2	38
	% binnen inkom- men	79	16	0	0	5	100
Tussen € 750,- en € 1.000,-	Aantal	43	14	0	2	6	65
	% binnen inkom- men	66	22	0	3	9	100
Tussen € 1.000,- en € 1.250,-	Aantal	20	14	2	1	6	43
	% binnen inkom- men	47	33	5	2	14	101**
Tussen € 1.250,- en € 1.500,-	Aantal	17	18	3	3	3	44
	% binnen inkom- men	39	41	7	7	7	101**
Tussen € 1.500,- en € 1.750,-	Aantal	2	5	6	0	0	13
	% binnen inkom- men	15	38	46	0	0	99**
Tussen € 1.750,- en € 2.000,-	Aantal	1	4	3	2	2	12
	% binnen inkom- men	8	33	25	17	17	100
Meer dan € 2.000,-	Aantal	0	2	7	0	1	10
	% binnen inkom- men	0	20	70	0	10	100
Totaal	Aantal	113	63	21	8	20	225*
	% binnen inkom- men	50	28	9	4	9	100

* 23 bewoners geen antwoord op vraag inkomen.

** Door afronding tellen de percentages niet overal op tot 100 procent.

Tabel B2-3.17 Maximale koopprijs nieuwbouwwoning (N=79)

	Aantal	Percentage
Minder dan € 170.000,-	37	47
Tussen € 170.000,- en € 230.000,-	24	30
Meer dan € 230.000,-	2	3
Geen antwoord	7	9
Weet niet	9	11
Totaal	79	100

BIJLAGE 3:

Opmerkingen

Als dit een buurt wordt met grote gezinnen en geweldadige jeugd zal ik moeten verhuizen
Als het zover is dan ben ik 80 jaar, ik kan niet zeggen of ik dan nog mobiel ben
Als ik moet verhuizen zou ik graag een seniorenflat willen hebben
Als ik over 3 jaar nog leef zou ik het liefst in een verzorgingshuis geplaatst worden
Als mijn leeftijd het toelaat, blijf ik graag hier wonen
Ben bereid meer huur te betalen voor een nieuwbouwwoning dan voor gerenoveerde woning.
Verder vind ik het heel belangrijk dat er voorzieningen voor jeugd komen
Ben heel tevreden bewoner, wil absoluut niet verhuizen
Ben invalide, wil parkeren voor de deur
Ben nu student, over 2 jaar ziet mijn financiële situatie er heel anders uit
Betaalbare woningen
Beter openbaar vervoer
Bij renovatie lijkt mij CV en isolatie essentieel
Daar mijn man moeilijk ter been is, willen we graag een benedenwoning (met tuin)
Denk met vernieuwing ook aan mensen die alleen wonen
Deze woningen zijn niet afgestemd op meerdere personen
Gaan de huren omhoog?
Gaarne willen we in aanmerking komen voor een zonnige seniorenflat met lift
Geen belangstelling voor nieuwbouw als het hoogbouw is. Wel als het zover is, misschien overstap naar seniorenwoning
Geen benedenwoning, medische combipost in de buurt. Sociaal milieu zeer belangrijk voor de leefbaarheid
Gezien de hoge leeftijd graag 1x verhuizen, graag terug naar eigen woning
Gezien onze leeftijd gaat de voorkeur uit naar een seniorenwoning met lift
Graag een benedenhuis met dubbele beglazing
Graag een benedenwoning in de Pijp e.o.
Graag een gerenoveerde bovenwoning
Graag woning weg van autowegen ivm geluidsoverlast, en graag een CV
Heb advies en informatie nodig over mijn woonsituatie. Voor deze woning was ik 9 jaar dakloos en kwam in Jeruzalem. Door medische indicaties. Heb geestelijke en lichamelijke problemen. Kan iemand contact met mij opnemen? (zie bijgevoegde brief)
Heb bezwaar tegen gezinnen met kinderen, zou graag tussen mensen van eigen leeftijd willen wonen
Heb de laatste jaren met plezier hier gewoond. Hoop in de nieuwe woning ook fijn te kunnen wonen
Heb het idee dat ik aan een seniorenwoning toe ben voordat er hier echt iets gebeurt
Heb mijn woning grotendeels zelf gerenoveerd
Het beslissen is heel moeilijk over dingen waarvan alles nog zo vaag is
Het is niet mijn beslissing om te verhuizen dus wil ik wel een vergoeding er voor
Het liefst wil ik een aanleunwoning in deze buurt of in Noord
Het valt niet mee om te gaan verhuizen als je 80 jaar bent
Hoogte van huur heel belangrijk
Hoop dat er een goed beeld uit de enquête te voorschijn komt
Hoop dat er meer ruimte in de woningen komt
Hoop dat ik hier kan blijven wonen, dat de huren betaalbaar blijven
Hoop op goede huisvesting, wat te betalen is met mijn inkomen

Hopen onze laatste jaren in onze woning te blijven wonen
Hou woningen betaalbaar
Hugo de Vrieslaan moet blijven zoals het is. Jeruzalem moet betaalbaar blijven
Hulp bij uit- en inruimen, bijtijds laten weten
Ik ben 80 en weet dus niet hoe mijn gezondheid verder verloopt
Ik heb nu een eigen parkeerplek 10 meter voor mijn deur, hoe gaat deze situatie indien ik een andere woning krijg? Ik verwacht gezien het aantal woonjaren en mijn leeftijd een tijdige keuze te hebben
Ik hou van mijn huisje en tuintje, ben tevreden nu
Ik wil een mooi huis, anders blijf ik hier zitten
Ik wil helemaal niet verhuizen
Ik wil hier blijven wonen tot mijn dood
Ik wil niet meer dan 1x verhuizen
Ik wil niet weg
Ik woon nu in een benedenwoning en dat wil ik graag zo houden
Ik wil dicht bij mijn bovenbuurvrouw blijven wonen, wij helpen elkaar omdat we niet naar een bejaardentehuis willen
In huidige woning kan geen stoeltje in de douche gemaakt worden, de muren zijn slecht
In verband met de sociale contacten aandacht voor de oorspronkelijke burens weer naast elkaar
Is er al bekend welke woningen worden gesloopt en welke woningen worden doorgetrokken? Hoe ziet een gerenoveerde duplexwoning eruit?
Is het mogelijk na de renovatie mijn eigen woning weer te betreden
Is vraag 24 nodig?
Kan ik ook terug in mijn eigen woning?
Kom het liefst weer terug in mijn eigen woning op de Hugo de Vrieslaan
Krijg de indruk dat dit veel geld kost, de meeste bewoners willen dit nog steeds niet. Tevredenheid heerst
Krijgen we vroegtijdig bericht van renovatie en op welke manier?
Laat er groen blijven
Leef en laat leven. Ik let niet op mijn burens en val ze niet lastig, dus moeten ze dat bij mij ook niet doen
Meer inhoudelijke info over plannen op papier
Mensen kunnen moeilijk een voorkeur uitspreken als er nog zo weinig duidelijk is
Mijn kind kan nooit bij mij logeren, omdat de ruimte dat niet mogelijk maakt
Mocht mijn inkomen te laag zijn voor een nieuwbouwseniorenwoning dan zou ik graag in een gerenoveerde 3 kamer wonen willen
Moeilijk enquête in te vullen, om te zien wat passend is aan inkomen
Moet nu voor de 3de keer uit een woning, wil nu in deze buurt blijven
Moeten we zelf een woning zoeken tijdens renovatie of wordt dat voor ons geregeld? , als je nu in een benedenwoning woont, heb je dan straks ook recht op een benedenwoning?
Nieuwbouw of koop is denk ik voor mij onbetaalbaar
Nog veel onduidelijk in het geheel
Ook al wordt mijn woning alleen gerenoveerd zou ik toch graag naar een nieuwe woning verhuizen.
Huidige woning is zeer gehorig en koud, burens zijn lastig en asociaal
Op mijn leeftijd kan ik onmogelijk zulke ingrijpende veranderingen meemaken
Op welke wijze worden de woningen gerenoveerd, worden ze groter? Kom ik als eenpersoonshuishouden in aanmerking voor een grotere woning?
Opschieten met sloop en renovatie anders zijn we weg
Over 3 jaar ben ik waarschijnlijk niet meer in staat een nieuwe woning te betrekken en in te richten, wie doet dat?

Persoonlijke gesprekken worden zeer op prijs gesteld
Renovatie mag wat mij betreft ook eerder beginnen
Resultaat NIPO onderzoek is nihil, resultaat deze enquête zal ook wel nihil zijn. In de onderste lade en nooit meer naar omkijken
Toen ik hier kwam wonen, was ik op de hoogte van de toekomstplannen. Ondanks het feit dat de woning erg klein is en mijn dochter en ik constant verkouden zijn door de kou en dat het lijkt of mijn buurvrouw bij me woont, (gehorig) wil ik hier niet weg
Veel aandacht voor het creëren van een buurt waar veel verschillende bevolkingsgroepen kunnen wonen
Veel groen, dat wil zeggen veel tuinen rondom de huizen vind ik belangrijk
Veel overlast van parkeren. Wil maar 1x verhuizen en dan meteen goed wonen
Veel vragen zijn moeilijk te beantwoorden, omdat ik momenteel van de studiebeurs leef. Tegen de tijd van de vernieuwing hoop ik te zijn afgestudeerd Mijn financiële situatie zal dan hopelijk heel anders zijn
Verhuis het liefst maar 1x, naar een grotere woning
Vind het erg belangrijk dat de ruime opzet van Jeruzalem behouden blijft
Vind mijn huidige omgeving ideaal om in te wonen
Voorkeur voor ontduplexte woning aan Hugo de Vrieslaan, liefst hoekwoning
Voorkeur voor seniorenflat
Vraag 8 moeilijk te beoordelen, weet tenslotte niet hoe het er uit gaat zien
Waarom 2x vragen over huur en koopprijs. Waarom alle vragen beantwoorden als ik toch niet wil of kan koken. Hebben al eens zo'n enquête ingevuld, waar is die gebleven?
Wanneer begint concreet het bouwen/renoveren?
Wat ik wil of kan betalen, is sterk afhankelijk van de plaats of inhoud van het huis
Wat is het belang van vraag 24?
Wat worden de verschillen in huurprijs tussen gerenoveerde en nieuwbouw woning en is er sprake van huursubsidie?
We hopen dat er aandacht besteed wordt aan o.a. eerlijke voorrangregeling, als mijn woning later op de agenda staat voor aanpassing behoud ik het recht toch eerder te verhuizen
Wij hechten veel belang aan een eigen tuin(of dakterras)
Wij willen de wijk houden zoals hij is
Wij willen graag een kind, maar het huis is te klein voor gezinsuitbreiding
Wij willen graag een open, lichtgekleurde, groene en kindvriendelijke buurt. Graag vrolijke en lichte kleuren voor buitenkant huizen, dit bevordert de positieve sfeer in de buurt
Wij willen graag kinderen maar dit kan niet door ruimtegebrek. Hoe lang duurt het voordat we zekerheid hebben over de plannen? , willen hier graag blijven wonen
Wij zouden graag binnen 3 jaar een nieuwbouwkoopwoning aanschaffen i.v.m kinderen
Wil boven elkaar wonen met broer
Wil boven elkaar wonen met zuster
Wil dolgraag in Jeruzalem blijven wonen maar is wel afhankelijk van huurprijs en mogelijk te ontvangen huursubsidie
Wil graag 3 kamer woning met CV
Wil graag blijven wonen in Jeruzalem
Wil graag een bovenwoning. Woon al 30 jaar in een bovenwoning in Jeruzalem
Wil graag ene gerenoveerde benedenwoning in mijn huidige omgeving
Wil graag in aanmerking komen voor nieuwbouwen seniorenwoning
Wil graag in deze buurt blijven wonen, omdat mijn familie hier ook woont
Wil graag in Frankendaal blijven wonen

Wil graag in Jeruzalem blijven wonen, mooi groen en goed voor mijn astma
Wil graag in Jeruzalem blijven wonen, zelfde plaats, groter of gerenoveerd huis
Wil graag na renovatie weer terug naar eigen adres
Wil graag omgeving Albert Cuyp, nieuwbouw of goed gerenoveerd
Wil graag seniorenwoning met lift
Wil graag weer een bovenwoning
Wil heel graag hier blijven wonen
Wil in aanmerking komen voor seniorenwoning
Wil in deze buurt blijven wonen, heb artrose en loop moeilijk
Wil maar 1x verhuizen
Wil niet verhuizen, alleen naar bejaardencentrum
Wil ruime nieuwbouwwoning
Wil rustig blijven wonen waar ik nu woon
Wil samen met mijn buurvrouw verhuizen
Wil slechts een keer verhuizen
Wil verhuisvergoeding
Wil voor seniorenflat ongeveer 350-400 euro aan huur betalen
Willen graag in aanmerking komen voor seniorenwoning
Willen heel graag in deze buurt blijven wonen, wel iets grotere woning ivm komst 2e kind
Winkels gespreid neerzetten
Wonen nu in ontduplexte woning en dat bevalt prima. Wel veel geluidsoverlast van burens en verkeer
Woning is koud, vloer kraakt
Woning is te klein, maar hoe kom ik met 2 jaar wachttijd aan een grotere woning?
Woon al in een gerenoveerde woning(1995) met CV en mijn ouders wonen boven mij en dat willen we graag zo houden
Woon nu in hoekwoning, wil graag weer een hoekwoning. Zon is voor mij zeer belangrijk, ben namelijk spastisch
Worden al dit 'Jeruzalem gebeuren' meer dan zat. Woningen zijn vochtig, gehorig en last van rook burens
Worden er genoeg goedkope huurwoningen voor ouderen opgeleverd?
Wordt er rekening gehouden met buurtsamenstelling (zelfde burens)? Ik wil graag mijn benedenwoning behouden.
Krijgen we inzage in de resultaten van de enquête? Wordt er eerst ontduplext of eerst nieuwbouw gebouwd?
Zie me gezien mijn leeftijd niet terugkeren in Jeruzalem na renovatie
Zo mogelijk de huidige bewoners bij elkaar laten, heb in al die jaren de burens goed leren kennen
Zou graag bejaardewoningen zien met extra voorzieningen
Zou graag een grotere woning willen hebben
Zou graag een ongerenoveerde ontduplexte woning willen kopen tegen een redelijke prijs
Zou graag in dezelfde woning terugkeren als deze ontduplext wordt, anders graag een 3 kamer nieuwbouwwoning
Zou graag in Jeruzalem blijven wonen in verband met leeftijd
Zou graag in Jeruzalem blijven wonen, liefst op 1e verdieping
Zou graag naar eigen woning terug willen
Zou graag op een hoek wonen
Zou graag willen, weten waar ik elders in de buurt van Jeruzalem een woning zou kunnen huren
Zou graag willen weten wanneer de eerste nieuwbouwwoningen klaar zijn
Zou heel mooi zijn als wij al iets horen over onze voorkeuren die we zojuist hebben aangegeven

