

## BEWONERSONDERZOEK 2<sup>E</sup> JACOB VAN CAMPENSTRAAT

- eindrapport -

drs. J. Bos  
drs. D. Leveling

Amsterdam, december 2003  
Regioplan publikatienr. 1114

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

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan  
Beleidsonderzoek in opdracht van  
De Dageraad.



## INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	1
1.1	Achtergrond.....	1
1.2	Doel van het onderzoek.....	2
1.3	Onderzoeksmethode.....	2
1.4	Respons.....	3
1.5	Leeswijzer.....	3
2	Sociale kaart.....	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Kenmerken van de huishoudens.....	5
3	Woonbeleving en verhuizen.....	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Huidige woonsituatie.....	9
3.3	Mening over het plan.....	11
3.4	Verhuisgeneigdheid.....	12
3.5	Verhuisbereidheid.....	13
4	Samenvatting en conclusies.....	19
4.1	Inleiding.....	19
4.2	Sociale kaart.....	19
4.3	Woonbeleving.....	20
4.4	Tot slot.....	21



## 1 INLEIDING

### 1.1 Achtergrond

De Dageraad heeft het wooncomplex aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat<sup>1</sup> in haar bezit. Het complex bestaat uit 58 woningen en twee bedrijfsruimten en staat op de gemeentelijke monumentenlijst. De Dageraad is bezig met het voorbereiden van plannen voor de verbetering van de woningen in de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat. In het (recente) verleden is een aantal varianten van renovatie bestudeerd. Twee varianten waren gericht op behoud van de huidige woningen. Deze varianten hadden als voordeel dat herhuisvesting in verband met stadsvernieuwing niet aan de orde was. De huurders konden in die situatie dus in hun woning blijven wonen.

De Dageraad is echter van mening dat de investeringen die in deze varianten gedaan moeten worden dusdanig hoog zijn, dat deze niet meer in verhouding staan tot het resultaat dat de verbetering oplevert. Gezien de hoogte van de noodzakelijke investeringen, wil zij geen genoeg nemen met een te lage kwaliteit van de ‘opgeknapte’ woningen. De Dageraad is bereid fors te investeren in het complex, op voorwaarde dat er vervolgens kwalitatief goede woningen ontstaan. Daarom is er besloten de woningen aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat op hoog niveau te renoveren.

Half augustus 2003 heeft De Dageraad in een notitie de bewonerscommissie van de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat laten weten dat zij de ‘2<sup>e</sup> Jacob’ wil handhaven na een hoogniveau renovatie waarbij door samenvoegingen en modernisering kwalitatief goede woningen ontstaan in een monumentaal gebouw.

De huidige plannen om de woningen aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat te renoveren en samen te voegen, hebben tot gevolg dat er in de nieuwe situatie minder woningen ontstaan en dat de huurprijs van de woningen aanzienlijk zal stijgen. De huurprijsstijging geldt ook voor de niet-samengevoegde woningen, omdat ook het interieur van de woningen wordt verbeterd. Om de samenvoegingen te kunnen realiseren, dient een deel van de bewoners te verhuizen. Aan de bewoners is toegezegd dat er geen gedwongen verhuizingen hoeven plaats te vinden. Om een verhuizing voor bewoners mogelijk te maken, krijgen bewoners die het complex verlaten de status van stadsvernieuwingsurgentie (en daarmee voorrang op de Amsterdamse woningmarkt) en een verhuiskostenvergoeding van 4500 euro.

---

<sup>1</sup> Waar we in dit onderzoek spreken over het wooncomplex aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat, bedoelen we de woningen van De Dageraad aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat 72 t/m 86 en de 1<sup>e</sup> van der Helststraat 1c.

De Dageraad heeft de bewonerscommissie toegezegd hiervoor een bewonersonderzoek uit te zetten en aangegeven dat wanneer er onder bewoners onvoldoende draagvlak is voor het plan, dit kan leiden tot aanpassing van het huidige plan of het opzetten van een geheel ander plan.

Regioplan Beleidsonderzoek heeft in opdracht van de Dageraad het onderzoek onder de bewoners van de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat uitgevoerd.

## **1.2 Doel van het onderzoek**

In een memo van 12 augustus van 2003 heeft De Dageraad aangegeven de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat te willen handhaven na een hoogniveau renovatie waarbij door samenvoegingen en modernisering kwalitatief goede woningen ontstaan in een monumentaal gebouw. Doel van het bewonersonderzoek is te achterhalen of er draagvlak is voor het plan. Voor het onderzoek hebben we de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

*Is er onder de bewoners van de woningen aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat draagvlak voor het plan en leidt dat tot verhuisbereidheid?*

## **1.3 Onderzoeksmethode**

Om te achterhalen hoe de bewoners denken over het vernieuwingsplan zijn de huishoudens huis-aan-huis bezocht. In het woonblok zijn 53 woningen in het onderzoek betrokken. Deze woningen worden bewoond door huurders met een (niet-tijdelijk) huurcontract.<sup>2</sup> De bewoners hebben van De Dageraad een brief ontvangen waarin de huisbezoeken werden aangekondigd en waarin het plan kort is toegelicht.

In de periode van 13 oktober 2003 tot en met 31 oktober 2003 zijn de huishoudens bezocht. Na ongeveer twee weken hebben de huishoudens, die tot dan toe nog niet bereikt waren, een herinneringskaartje ontvangen. Alle huishoudens die tijdens de veldwerkperiode niet bereikt zijn, hebben een schriftelijke enquête ontvangen met de vraag of zij deze in wilden vullen en in de bijgevoegde antwoordenvelop wilden terugsturen.

---

<sup>2</sup> Vanaf ongeveer twee jaar geleden heeft de Dageraad met oog op de vernieuwing van het blok uitsluitend tijdelijke huurcontracten aan nieuwe bewoners aangeboden. In dit onderzoek zijn derhalve uitsluitend bewoners benaderd die vanaf twee jaar in het blok wonen.

## 1.4 Respons

De Dageraad heeft een lijst met 53 adressen aangeleverd. Er zijn met bovenstaande methode 47 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 89 procent.

Van deze huishoudens zijn er 43 huis-aan-huis bezocht. Eén huishouden is, in verband met vakantie van de respondent in de veldwerkperiode, telefonisch ondervraagd. Er zijn drie schriftelijke enquêtes ingevuld en teruggestuurd.

Zes huishoudens zijn niet bereikt. Eén van deze respondenten heeft geweigerd, maar in de motivering van de weigering wel een mening over het plan van de Dageraad laten doorklinken. De mening van deze respondent is niet in de analyse meegenomen, maar wordt wel in hoofdstuk 3, waar relevant, beschreven. Een andere respondent heeft toegezegd een enquête in te vullen. Deze is tot op heden niet ontvangen en derhalve niet in de analyse meegenomen.<sup>3</sup> De overige vier respondenten zijn gedurende de veldwerkperiode niet bereikt. In een apart bestand staan de adressen van deze huishoudens vermeld.

## 1.5 Leeswijzer

Voor dit onderzoek is een deel van de bewoners van de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat benaderd. De resultaten die we in dit rapport bespreken, hebben betrekking op de mening van de geïnterviewde bewoners. In verband met de leesbaarheid van het rapport spreken we over de respondenten.

Om een beeld te geven van wie die respondenten zijn, beschrijven we in hoofdstuk 2 de sociale kaart. In hoofdstuk 3 beschrijven we het oordeel van de bewoners over hun huidige woonsituatie en het plan van de Dageraad voor de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat. Voorts wordt hun verhuiscijnsigheid en verhuiscijnsigheid beschreven. Met verhuiscijnsigheid bedoelen we de mate waarin huishoudens van plan zijn te gaan verhuizen. Verhuiscijnsigheid is de mate waarin huishoudens bereid zijn te verhuizen ten behoeve van de plannen.

Tot slot vormt hoofdstuk 4 de samenvatting en conclusie.

---

<sup>3</sup> Indien de enquête alsnog binnenkomt zal deze in het databestand worden opgenomen.





## 2 SOCIALE KAART

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de kenmerken van de respondenten en hun huishouden. Achtereenvolgens beschrijven we de volgende kenmerken: de huishoudenssamenstelling, leeftijd van de hoofdbewoner en die van de eventuele partner en kinderen, de woonduur en het inkomen.

### 2.2 Kenmerken van de huishoudens

#### *Huishoudenssamenstelling*

Het eenpersoonshuishouden is de meest voorkomende huishoudensvorm; 83 procent van de respondenten is alleenwonend. Er zijn vijf huishoudens met kinderen; dit zijn allemaal eenoudergezinnen. Onder de respondenten zijn geen huishoudens die bestaan uit twee volwassenen met kinderen. Eén respondent woont met drie kinderen in de woning. Alle overige respondenten met kinderen wonen met één kind in de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat.

Over het algemeen kan er dus gesteld worden dat er kleine huishoudens wonen in de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat.

**Tabel 2.1 Huishoudenssamenstelling (N=46)**

	Aantal	Percentage
Alleenwonend	38	83
Twee volwassenen zonder kinderen	3	7
Een volwassene met kinderen	5	11
Totaal	46*	101**

\* Eén van de respondenten heeft deze vraag niet beantwoord.

\*\* Door afronding is de som van het percentage niet gelijk aan 100.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

#### *Leeftijd*

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de leeftijd van de hoofdhuurders. De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurders is 44 jaar. De jongste (hoofd)huurder is 26 jaar, de oudste is 85. In de enquête is ook gevraagd naar de leeftijd van de partners. Er zijn drie huishoudens die bestaan uit twee volwassenen.<sup>1</sup> De leeftijd van de partners zijn 40, 66 en 74. Vier van de zeven kinderen die bij één van hun ouders wonen is 18 jaar of ouder.

<sup>1</sup> Exclusief huishoudens met volwassen kinderen.

**Tabel 2.2 Leef tijd hoofdhuurder (N=47)**

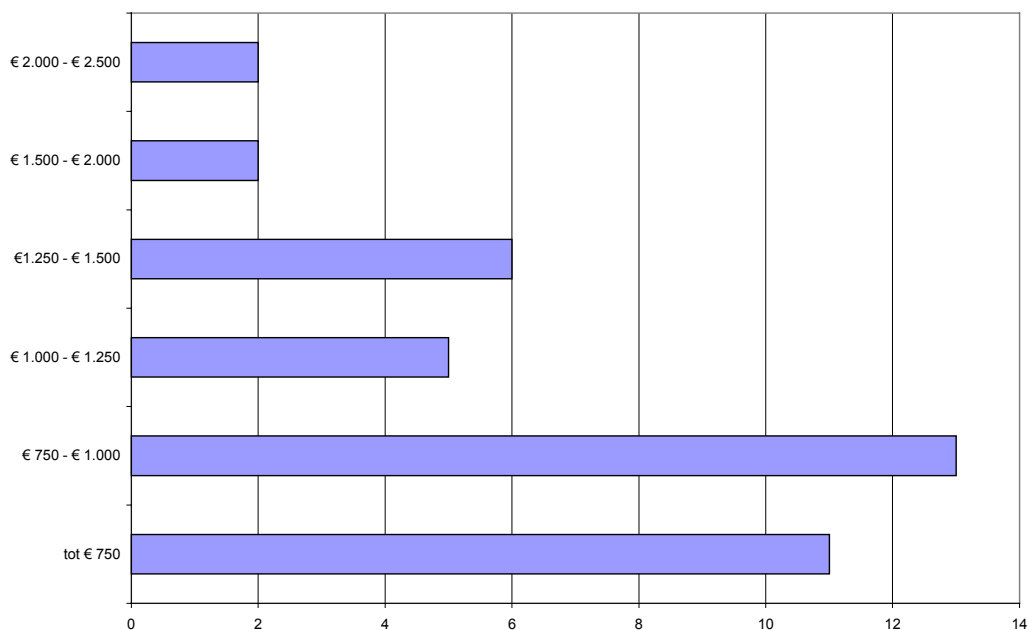
	Aantal	Percentage
Tot 35 jaar	13	28
35-49 jaar	20	43
50-64 jaar	9	19
65+	5	11
Totaal	47	101*

\* Door afronding is de som van het percentage niet gelijk aan 100.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

### *Inkomen*

De vraag over het inkomen is door acht respondenten niet ingevuld. Figuur 2.1 geeft een overzicht van inkomensverdeling van de overige 39 huishoudens. Meer dan de helft heeft een netto huishoudinkomen van minder dan € 1.000,-.<sup>2</sup>

**Figuur 2.1 Netto inkomen per maand van het huishoudens in absolute aantallen (N=39)**


Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

### *Woontduur*

Bijna de helft van de bewoners woont tien jaar of langer in hun huidige woning (zie tabel 2.3). De gemiddelde woontduur van de respondenten die er langer dan tien jaar wonen, is 22 jaar. De respondent die er het langst woont, woont er 45 jaar. Meer dan de helft van de respondenten woont al langer dan tien jaar in de Pijp en in het stadsdeel Oud-Zuid, respectieve-

<sup>2</sup> De antwoorden die gegeven zijn dienen echter met enige voorzichtigheid gelezen te worden, aangezien vragen over inkomen niet altijd geheel naar waarheid worden ingevuld.

lijk 53 en 55 procent. Aangezien in dit onderzoek uitsluitend bewoners met een niet-tijdelijk huurcontract zijn betrokken, woont geen van de respondenten korter dan twee jaar in zijn/haar woning.<sup>3</sup>

**Tabel 2.3 Woontijd in huidige woning, de Pijp en stadsdeel Oud-Zuid (N=47)**

	Huidige woning		De Pijp		Stadsdeel Oud-Zuid	
	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>
Twee tot vijf jaar	15	32	12	26	11	23
Vijf tot tien jaar	9	19	10	21	10	21
Tien jaar of langer	23	49	25	53	26	55
Totaal	47	100	47	100	47	99*

\* Door afronding is de som van het percentage niet gelijk aan 100.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

<sup>3</sup> Vanaf ongeveer twee jaar geleden heeft de Dageraad aan nieuwe bewoners uitsluitend tijdelijke huurcontracten aangeboden.



### 3 WOONBELEVING EN VERHUIZEN

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan we stil bij de woonbeleving van de bewoners en hun eventuele verhuisplannen. In paragraaf 3.2 beschrijven we het oordeel van de bewoners over hun woon-situatie. In paragraaf 3.3 gaan we in op de mening van de bewoners over het plan van De Da-geraad. Voor het plan is het van belang om te weten hoeveel bewoners van het wooncomplex aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat van plan zijn te verhuizen (paragraaf 3.4, verhuisceneig-dheid) en hoeveel huishoudens bereid zijn te verhuizen ten behoeve van het plan (paragraaf 3.5, verhuisbereidheid).

#### 3.2 Huidige woonsituatie

De buurt en de beschikbaarheid van de woning worden veel genoemd als reden om de huidi-ge woning te betrekken. “Ik wilde graag in de Pijp wonen”. “Ik wilde graag op mezelf gaan wonen en dit was de eerste aanbieding die ik kreeg”.

Ook de hoogte van de huur was voor een aantal bewoners een belangrijke reden om in de huidige woning te gaan wonen. Tabel 3.1 geeft een overzicht van redenen die bewoners heb-ben genoemd. Hierbij konden respondenten meer dan één reden noemen.

**Tabel 3.1 Reden om in huidige woning te gaan wonen (N=47)**

	Aantal keer genoemd
Grootte van de woning	5
Buurt	22
Huurprijs	10
Familie/vrienden in omgeving	8
Beschikbaarheid/was niets anders	16
Anders	8

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Er zijn 21 respondenten (45%) die aangeven dat zij goed contact hebben met de burens; zeven respondenten hebben zelfs intensief contact met de burens; ze komen vaak bij elkaar over de vloer. Ruim de helft van de respondenten geeft aan geen ruzie te hebben met de burens en el-kaar met rust te laten. Eén respondent heeft slecht contact met de burens.

**Tabel 3.2 Contact met burens (N=47)**

	Aantal	Percentage
Goed, komen vaak over de vloer	7	15
Goed, drinken af en toe koffie	14	30
Middel, laten elkaar met rust, geen ruzie	24	51
Slecht, hebben een conflict	1	2
Contact is minder geworden	1	2
Totaal	47	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

De opmerkingen over de woonomgeving zijn in te delen in positieve en negatieve opmerkingen. De respondenten konden meer dan één antwoord geven. Tabel 3.3 en 3.4 geven een overzicht van de antwoorden die zijn gegeven.

De respondenten waarderen de buurt om de vele voorzieningen die er in de buurt zijn. Veel respondenten geven in meer algemene termen hun waardering voor de Pijp als prettige woonbuurt: “Leuke veelzijdige buurt, met mooie huizen”, “Ik vind het een prettige woonomgeving, een goede sfeer”.

**Tabel 3.3 Reden waarom respondenten positief zijn over de woonomgeving (N=47)**

	Aantal keer genoemd
Veel groen in de buurt	5
Veel voorzieningen	23
Prettige woonbuurt	23
Veel parkeergelegenheden	1
Goed openbaar vervoer	4
Anders	8

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

**Tabel 3.4 Reden waarom respondenten negatief zijn over de woonomgeving (N=47)**

	Aantal keer genoemd
Drugsoverlast	2
Zwerfvuil	3
Weinig parkeergelegenheden	7
Weinig fietsenrekken	1
Veel overlast van buurtbewoners	5
Anders	8

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Respondenten zijn over het algemeen positief over hun woonbuurt: er zijn meer positieve dan negatieve reacties over de buurt gekomen. De meest gehoorde negatieve opmerking over de buurt is dat er weinig parkeergelegenheden zijn in de buurt. In de categorie ‘anders’ wordt twee keer de overlast van de supermarkt (Dirk van de Broek) genoemd en twee respondenten geven aan dat ze “liever wat meer groen zouden willen” in de buurt.

### 3.3 Mening over het plan

Alle respondenten geven aan dat zij op de hoogte zijn van het plan van De Dageraad. Drie respondenten zeggen dat het plan niet geheel duidelijk is voor hen. Aan hen is gevraagd wat er niet duidelijk was. Twee respondenten vinden dat de terugkeermogelijkheden niet duidelijk zijn. Eén respondent zegt dat de fundering goed is en vraagt zich af waarom deze vernieuwd moet worden. Voor 44 van de 47 respondenten is het vernieuwingsplan duidelijk.

De meningen over het plan zijn verdeeld. In tabel 3.5 staat hiervan een overzicht. Er zijn 16 respondenten die het een goed plan vinden, 17 vinden het niet goed en 13 respondenten vinden onderdelen goed maar andere onderdelen van het plan slecht.

**Tabel 3.5 Mening over het plan van de Dageraad in aantallen en percentages (N=47)**

	Aantal	Percentage
Goed	16	34
Niet goed	17	36
Geen mening	1	2
Goed en niet goed	13	28
Totaal	47	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

De 29 respondenten, die (deels) positief waren over het plan, is gevraagd wat ze goed vinden aan het plan en waarom ze het goed vinden. Er waren geen antwoordcategorieën aangegeven. Omdat veel van de antwoorden toch in eenzelfde categorie passen geven we hieronder (tabel 3.6) een overzicht van de genoemde antwoorden (respondenten konden meer dan één antwoord geven).

**Tabel 3.6 Overzicht van redenen waarom het plan goed wordt bevonden (N=29)**

	Aantal keer genoemd
Opknopbeurt is hard nodig	19
Wil meer comfort	9
In het algemeen eens met renovatieplannen	5
Wil een grotere woning	3
Wil een balkon	3
Overig	5

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Van de mensen die het plan, of onderdelen ervan, goed vinden, geven de meeste aan dat een opknopbeurt hard nodig is. Een van de bewoners zegt: “Een opknopbeurt is goed voor de woningen, daar zijn ze aan toe”. Een andere respondenten vertelt: “De woningen zijn oud en bieden weinig comfort. De straat en de buurt zullen erop vooruitgaan als er gerenoveerd wordt”.

**Tabel 3.7** Overzicht van redenen waarom het plan niet goed wordt bevonden (N=30)

	Aantal keer genoemd
Te hoge huren	11
Veel achterstallig onderhoud	9
Niet meer ruimte/luxe nodig	6
Kan zolder/berging niet missen	6
Niet terecht dat we betalen voor wegwerken van achterstallig onderhoud	4
Balkon niet nodig	3
Niets te kiezen/het wordt ons opgelegd	3
Overig	5

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

De dertig respondenten die het plan of delen hiervan negatief beoordelen, vinden onder meer dat de huren in het voorliggende plan te veel gaan stijgen (Zie tabel 3.7). Ook hier konden respondenten meer dan één antwoord geven.). Een andere veel gehoorde opmerking van respondenten is dat er veel achterstallig onderhoud is. Volgens enkele van deze respondenten moet los van het plan eerst het achterstallig onderhoud weggewerkt worden, voordat de huurprijzen mogen stijgen, zo blijkt uit de toelichting van de respondenten: “Het achterstallig onderhoud moet eerst weggewerkt worden. Ik wil hier niet extra voor betalen.” “De zolderbergingen zijn nodig en ik vind de huurprijzen voor de samengevoegde woningen te hoog.”

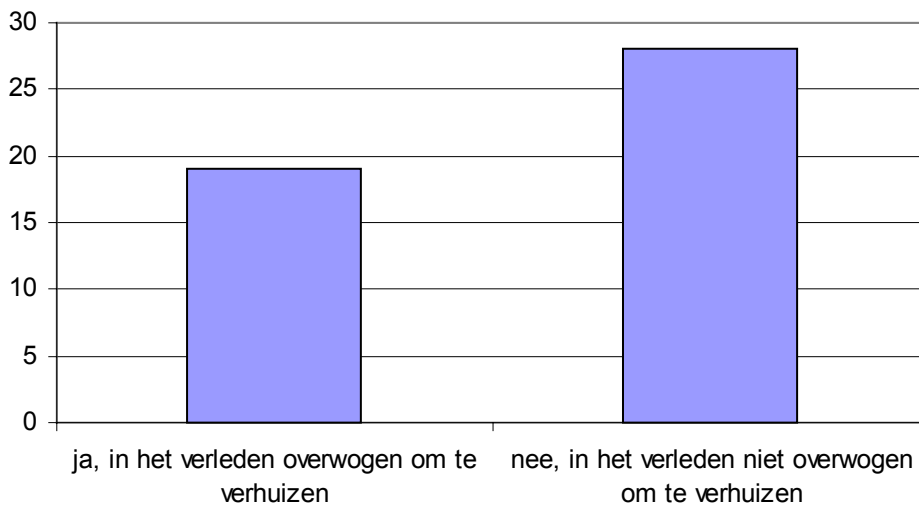
### 3.4 Verhuiscapaciteit

#### *Verleden*

Veertig procent van de respondenten (19 respondenten) heeft er in het verleden wel eens over nagedacht om te gaan verhuizen (zie figuur 3.1). Drie van de negentien respondenten dachten aan verhuizen omdat ze groter wilden wonen. Ook geven mensen aan dat zij een kwalitatief betere woning zouden willen hebben.



**Figuur 3.1 Verhuiscgeneigdheid in het verleden in absolute aantallen (N=47)**



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Uiteindelijk zijn de mensen, die over een verhuizing dachten, niet verhuisd. De redenen hiervoor zijn zeer divers, bijvoorbeeld: *“Ik heb niets kunnen vinden dat aan mijn wensen voldoet. Ik heb ook nog een relatief korte woontuur.”* en *“Verhuizen is erg duur.”*

Er zijn ook mensen die in afwachting zijn van de plannen van De Dageraad met dit wooncomplex. *“Ik heb wel een beetje rondgekeken, maar hou het huis aan om te zien wat ermee gaat gebeuren. Dit is een leuke buurt en het is niet makkelijk om een ander huis te vinden.”*

#### *Concrete verhuisplannen*

Er zijn twee respondenten die op dit moment verhuisplannen hebben. De overige huishoudens zeggen geen verhuisplannen te hebben. Aan de respondenten is gevraagd waarom zij wel of niet willen verhuizen. De verhuiscgeneigden (respondenten die aangegeven verhuisplannen te hebben) willen verhuizen omdat zij een betere woning willen. Wanneer zij denken te verhuizen, weten ze nog niet.

De huishoudens die niet willen verhuizen geven hiervoor verschillende motivaties. Een aantal respondenten wil eerst de renovatieplannen afwachten voordat zij gaan nadenken over verhuizen. Ook geven respondenten aan dat het hen bevalt in de buurt en in de woning en daarom (nog) niet weg willen.

### **3.5 Verhuisbereidheid**

Voor de ontwikkeling en uitwerking van het plan is het belangrijk om te weten of huishoudens bereid zijn definitief te verhuizen of dat ze willen terugkeren in het blok. Om het defini-

tief verhuizen aantrekkelijker te maken, krijgen huishoudens die gaan verhuizen de status van stadsvernieuwingsurgentie en een verhuiskostenvergoeding van 4500 euro.

Bijna een derde van de respondenten (15 huishoudens) geeft aan onder deze voorwaarden te willen verhuizen, tien respondenten weten (nog) niet of zij onder deze voorwaarden willen verhuizen. Ruim 45 procent van de respondenten (22 huishoudens) is niet bereid te verhuizen (zie tabel 3.8).

**Tabel 3.8 Bereidheid te verhuizen onder voorwaarden (N=47)**

	Aantal	Percentage
Ja	15*	32
Nee	22	47
Weet (nog) niet	10	21
Totaal	47	100

\* Inclusief de twee huishoudens die nu al verhuisplannen hebben.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Aan de mensen die omwille van het plan bereid zijn te verhuizen (we noemen ze hier voor de leesbaarheid ‘de vertrekkers’), hebben we gevraagd wat hun woonwensen zijn (woonbuurt en woningtype). Aan de respondenten die niet verhuisbereid zijn (hier ‘de blijvers’ genoemd) hebben we gevraagd waarom ze willen terugkeren naar het blok, welk nieuw woningtype hun voorkeur heeft, wat ze maximaal kunnen en willen uitgeven aan een vernieuwde woning en of ze bereid zijn eventueel wel naar een andere woning in het blok te verhuizen.

De tien respondenten die hebben aangegeven (nog) niet te weten of ze bereid zijn te verhuizen omwille van het plan (hier ‘de twijfelaars’ genoemd), hebben we zowel de vragen die aan de ‘blijvers’ zijn gesteld als de vragen die aan de ‘vertrekkers’ zijn gesteld voorgelegd.

#### *Woonwensen van de vertrekkers en twijfelaars*

Zowel de vertrekkers (N=15) als de twijfelaars (N=10) geven de voorkeur aan een woning in de Pijp (zie tabel 3.9). Slechts enkelen geven aan liever buiten de Pijp te willen wonen.

**Tabel 3.9 Voorkeur voor woonlocatie van de vertrekkers en de twijfelaars in aantal (N=25)**

	De Pijp	Stadsdeel Oud-Zuid	Ander stadsdeel	Anders
Vertrekkers (N=15)	11	1	1	2
Twijfelaars (N=10)	9	0	0	1
Totaal	20	1	1	3

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Van de 25 vertrekkers en twijfelaars hebben de meeste de voorkeur een beneden- of bovenwoning. Uit de toelichting blijkt dat een aantal respondenten een kwalitatief betere woning wil en de voorkeur geeft aan een nieuwbouwwoning of gerenoveerde woning.

Aan de respondenten die twijfelen over een verhuizing (N=10) is gevraagd wat hun reden van twijfel is en hoe deze twijfel zou kunnen worden weggenomen. Als knelpunt noemen sommige twijfelaars dat ze zich afvragen of er wel voldoende woningen beschikbaar zijn in de Pijp (“Een soortgelijke woning in de Pijp is moeilijk te vinden”). Ook het verliezen van de in het verleden opgebouwde woonduur is een reden om te twijfelen over een verhuizing (“Ik heb moeite met het opgeven van mijn woonduur. Wat krijg ik ervoor terug?”). Drie keer geven twijfelaars aan dat ze opzien tegen een verhuizing. Twee huishoudens vinden de huurprijs van de gerenoveerde woning te hoog en overwegen daarom een verhuizing uit het blok. Aan de twijfelaars is ook gevraagd wat voor hun belangrijke voorwaarden zijn om toch te gaan verhuizen. De grootte van de woning, een niet te hoge huurprijs en de buurt blijken belangrijke voorwaarden te zijn voor de twijfelaars. De meeste twijfelaars willen in de Pijp blijven wonen, liefst in een iets grotere woning met een niet te hoge huurprijs.

#### *Mening van de blijvers en twijfelaars*

De blijvers (N=22) en de twijfelaars (N=10) is gevraagd wat voor hun de belangrijkste reden is om terug te keren in het blok. In tabel 3.10 staat een overzicht van de antwoorden. Uit deze tabel blijkt dat de blijvers meestal de woning als reden opgeven om niet te willen verhuizen, terwijl de twijfelaars veel meer waarde hechten aan de buurt.

**Tabel 3.10 Reden van wens om terug te keren in woonblok van blijvers en twijfelaars in aantal (N=32)**

	Woning	Buurt	Sociale contacten	Anders	Geen antwoord
Blijvers (N=22)	11	3	1	3	4
Twijfelaars (N=10)	3	5	0	2	0
Totaal	14	8	1	5	4

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

In het plan van De Dageraad worden twee ‘nieuwe’ woningtypen gepresenteerd:

- een gerenoveerde kleine woning met ongeveer dezelfde oppervlakte als de huidige woning, met een verwachte huurprijs van ongeveer 360 euro;
- een gerenoveerde samengevoegde woning met een verwachte huurprijs van 600 euro.

In tabel 3.11 staat een overzicht van de voorkeuren voor deze woningtypen van zowel de blijvers als de twijfelaars. Twijfelaars geven relatief vaak de voorkeur aan een gerenoveerde woning. Blijvers zeggen daarentegen vaak geen van beide woningtypen te willen, omdat ze niet willen meewerken aan het plan. Uit de toelichting bij deze vraag blijkt dat de huurprijs voor velen een belangrijke reden is om te twijfelen over het plan.

**Tabel 3.11 Voorkeur van blijvers en twijfelaars voor ‘nieuwe’ woningtypen (N=32)**

	Gerenoeverde woning	Samengevoegde woning	Geen van beide
Blijvers (N=22)	8 (36%)	4 (18%)	10 (46%)
Twijfelaars (N=10)	7 (70%)	2 (20%)	1 (10%)
Totaal	15 (47%)	6 (19%)	11 (34%)

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.

Elf van de 47 respondenten willen niet verhuizen en willen ook niet meewerken aan het plan van De Dageraad. De volgende redenen worden genoemd<sup>1</sup>:

- angst voor het verliezen van de zolderkamer (3 x);
- verhoging van de huur (3 x);
- niet willen verhuizen (ook niet naar een wisselwoning) (3 x);
- negatieve houding tegenover De Dageraad (2x).

De negatieve houding ten aanzien van het plan van De Dageraad is, getuige de gespreksverslagen, terug te voeren op twee emoties of combinaties hiervan:

- het willen *behouden* van de ‘eigen’ woning die, ondanks het beperkte onderhoud door De Dageraad, tot een comfortabele woning naar eigen smaak is ingericht (soms inclusief dakterras of badkamer op zolder);
- *verzet* tegen De Dageraad, die volgens enkele bewoners jarenlang niet heeft omgekeken naar de woningen en nu wil renoveren en de huur drastisch wil verhogen.

Een bewoner laat via De Dageraad weten niet aan het onderzoek mee te willen werken. In deze weigering geeft de bewoner te kennen voor de woning niet meer te willen en kunnen betalen. De bewoner is tevreden over zijn woonsituatie en wil niet aan het plan van De Dageraad meewerken. De mening van de bewoner is in de overige analyses niet meegenomen.

Van de blijvers en twijfelaars die de voorkeur geven aan een gerenoveerde (kleine) woning geven vijf huishoudens aan 400 euro te kunnen en willen betalen, één huishouden noemt hier het voorgestelde bedrag van 360 euro. Zes huishoudens noemen een bedrag tussen de 250 en 300 euro en drie huishoudens zeggen 130 tot 150 euro te kunnen en willen betalen voor een gerenoveerde woning. Als opmerking voegt een respondent toe dat het bedrag ook afhangt van de geriefsverbeteringen en de hoogte van de huursubsidie.

Van de zes huishoudens die een samengevoegde woning willen (zie tabel 3.11), geven vier huishoudens aan er 600 euro voor te kunnen en willen betalen. Eén huishouden noemt een bedrag van 400 euro en één huishouden heeft deze vraag niet beantwoord.

<sup>1</sup> Sommige respondenten noemen een aantal redenen, een enkeling noemt helemaal geen redenen.

De blijvers en twijfelaars is ook gevraagd of ze bereid zijn te verhuizen naar een andere woning in het blok. De respondenten die antwoorden niet mee te willen werken aan het plan is deze vraag niet gesteld. Uit tabel 3.12 blijkt dat het grootste deel van de blijvers en twijfelaars wel bereid is binnen het blok te verhuizen.

Ondanks het feit dat een aantal bewoners zegt niet aan het plan mee te willen werken (en daarom de vraag over de bereidheid binnen het blok te verhuizen niet is gesteld), blijkt, getuige de gespreksverslagen, een aantal van hen mogelijk wellicht onder voorwaarde toch bereid binnen het blok te verhuizen. Twee respondenten die antwoorden niet mee te willen werken aan het plan zeggen:

“Ik wil op 1 hoog blijven wonen en alleen verhuizen (Regioplan: binnen het blok) als het niet anders kan.”

“Ik wil uitsluitend één etage hoger of dezelfde woning.”

**Tabel 3.12 Bereidheid van blijvers en twijfelaars om te verhuizen naar een andere woning in het blok (N=21)**

	Aantal	Percentage
Ja	17	81
Nee	3	14
Weet (nog) niet	1	4
Totaal	21	99*

\* Door afronding is de som de percentages niet gelijk aan 100.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2003.



## 4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

### 4.1 Inleiding

De Dageraad is bezig met een plan om de woningen aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat te verbeteren. Het gaat hierbij om de woningen aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat 72 tot en met 86 en de 1<sup>e</sup> van der Helststraat 1c.<sup>1</sup>

Het plan voor deze woningen is een hoogniveaurenovatie waarbij door samenvoeging en modernisering kwalitatief goede woningen ontstaan in een monumentaal gebouw. Niet alle woningen zullen worden samengevoegd. Er blijven ook kleine woningen; deze worden echter wel gerenoveerd. Als gevolg van de renovatie stijgen de huurprijzen. Om de samenvoeging te kunnen realiseren, dient een deel van de bewoners te verhuizen. Aan de bewoners is toegezegd dat er geen gedwongen verhuizingen hoeven plaats te vinden. Huishoudens die definitief verhuizen uit het complex, krijgen de status van stadsvernieuwingsurgentie en een verhuiskostenvergoeding van 4500 euro.

Regioplan Beleidsonderzoek heeft een onderzoek uitgevoerd onder 53 huishoudens van het blok. Het doel van het onderzoek was te achterhalen of er draagvlak is voor het plan en te inventariseren of bewoners bereid zijn te verhuizen ten behoeve van het plan. Er hebben 47 huishoudens meegewerkt aan het onderzoek. Dit is een respons van 89 procent. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

### 4.2 Sociale kaart

- De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurders is 44 jaar.
- Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat; 83 procent van de respondenten woont alleen.
- Zestig procent (24) van de respondenten heeft een inkomen lager dan € 1.000,-; er zijn vier respondenten met een inkomen boven € 1.500,-; acht respondenten hebben de vraag over inkomen niet ingevuld.
- Over het algemeen wonen de respondenten lang in hun huidige woning: bijna de helft van de respondenten woont tien jaar of langer in hun huidige woning; er zijn in het onderzoek geen respondenten betrokken die er korter dan twee jaar wonen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Omwille van de leesbaarheid spreken we in dit rapport van de bewoners van de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat.

<sup>2</sup> Vanaf ongeveer twee jaar geleden heeft de Dageraad met oog op de vernieuwing van het blok uitsluitend tijdelijke huurcontracten aan nieuwe bewoners aangeboden. In dit onderzoek zijn derhalve uitsluitend bewoners benaderd die vanaf twee jaar in het blok wonen.

### 4.3 Woonbeleving

#### *Huidige woonsituatie*

De buurt en de beschikbaarheid van de woning worden veel genoemd als reden om de huidige woning te betrekken. Het contact met de burens beoordelen de meeste respondenten redelijk tot goed. De respondenten zijn over het algemeen tevreden met hun woonomgeving: de voorzieningen in de buurt worden goed gewaardeerd en veel respondenten vinden de Pijp een prettige woonbuurt.

#### *Mening over het plan*

Alle 47 respondenten zijn op de hoogte van het plan van De Dageraad. Bijna alle respondenten vinden het een duidelijk plan. Voor drie respondenten is het plan niet (geheel) duidelijk. Deze onduidelijkheid heeft te maken met de (onzekerheid over) terugkeermogelijkheden en het uitgangspunt van het plan dat de fundering van het complex niet goed is. De meningen over het plan zijn verdeeld: 16 respondenten vinden het plan goed, 17 respondenten vinden het plan niet goed en 13 respondenten vinden delen van het plan goed en delen niet goed. Voorstanders van het plan geven aan dat zij vinden dat de woningen nodig opgeknapt moeten worden en een aantal geeft de voorkeur aan meer comfort in de woning. Tegenstanders van de plannen vinden dat de huren te veel stijgen door de vernieuwing. Bovendien willen zij dat voordat de vernieuwing - met de bijbehorende huurstijging - wordt doorgevoerd, eerst het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt.

#### *Verhuisgeneigdheid*

Veertig procent van de huishoudens heeft in het verleden wel eens een verhuizing overwogen. Groter en kwalitatief beter wonen werden genoemd als reden om eventueel te gaan verhuizen. Dat deze mensen niet verhuisd zijn, komt onder meer omdat er geen geschikte woning gevonden is en omdat een verhuizing hoge kosten met zich meebrengt. Daarnaast willen sommige mensen ook de vernieuwingsplannen voor het complex afwachten voordat zij een beslissing nemen omtrent een verhuizing. Op het moment van het onderzoek waren er twee huishoudens die concrete verhuisplannen hadden.

#### *Verhuisbereidheid*

Vijftien huishoudens zijn bereid te verhuizen wanneer zij hiervoor een verhuiskostenvergoeding en de status van stadsvernieuwingsbetrokkene krijgen; tien huishoudens weten nog niet of zij bereid zijn omwille van de plannen te verhuizen en 22 respondenten willen niet onder deze voorwaarden verhuizen.

De buurt wordt door veel respondenten genoemd als reden om niet te willen verhuizen. Ook geven respondenten aan dat de woning goed bevalt en dat zij daarom niet bereid zijn te verhuizen. Voor degenen die nog twijfelen over een eventuele verhuizing ten behoeve van het



plan, is de hoge huur van de gerenoveerde woning een drempel. Mensen zijn bang dat zij de nieuwe huurprijs niet kunnen betalen en overwegen daarom een verhuizing.

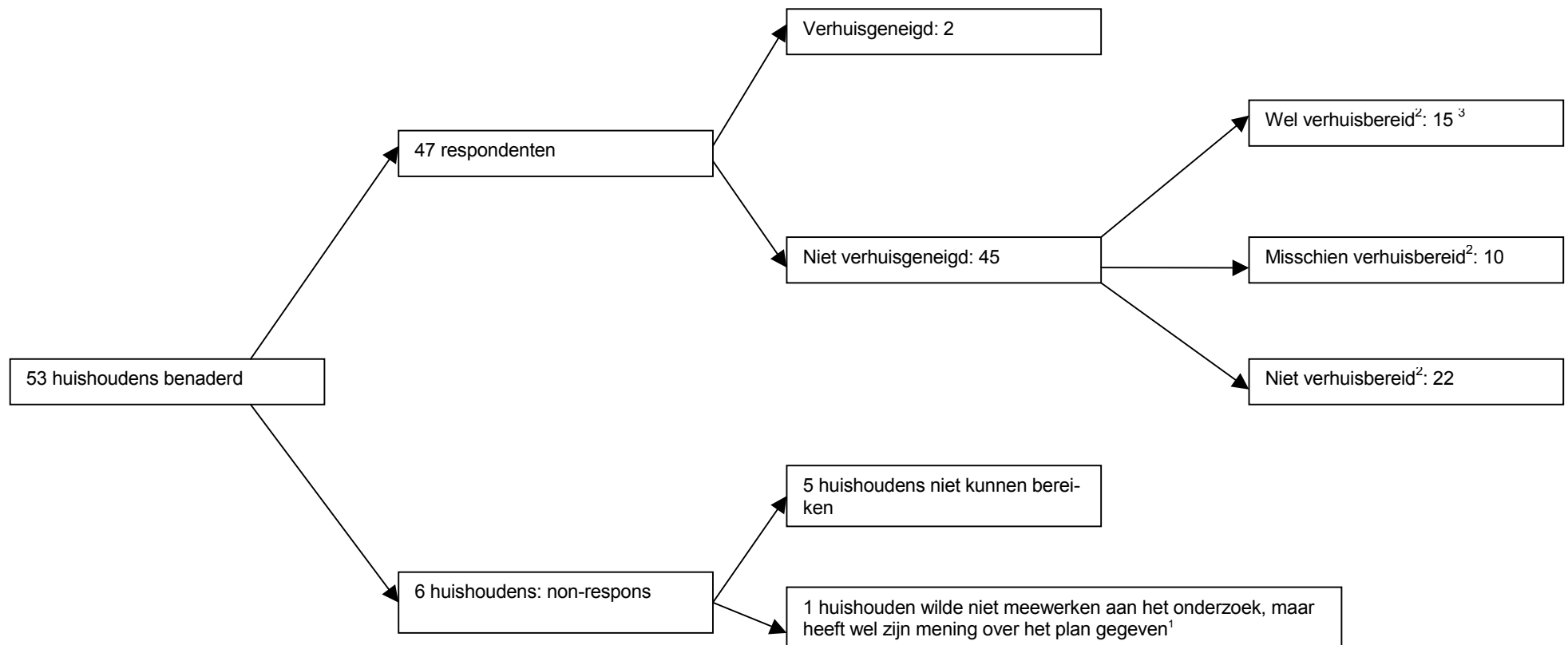
#### 4.4 Tot slot

Met dit onderzoek is gemeten in hoeverre er onder bewoners draagvlak is voor het plan en is geïnventariseerd of bewoners bereid zijn te verhuizen ten behoeve van het plan.

Wanneer we kijken naar de meningen van respondenten over het plan, zien we een gemêleerd beeld. Het aantal respondenten dat het plan goed vindt is bijna even groot als het aantal respondenten dat het plan niet goed vindt, respectievelijk zestien en zeventien. Daarnaast zijn er dertien respondenten die het plan op onderdelen goed vinden en op andere onderdelen niet goed vinden. Onderdelen die men positief vindt aan het plan zijn de verbetering van de kwaliteit van de woning en de verhoging van het comfort. De negatieve geluiden over het plan komen vooral voort uit ontevredenheid over de staat van onderhoud van de woningen en de voorgestelde huurstijging.

Eenderde van de respondenten (15) is bereid te verhuizen ten behoeve van de plannen. Tien respondenten zijn misschien bereid te verhuizen en 22 respondenten geven aan niet te willen verhuizen uit het complex. Van deze laatste groep willen tien respondenten niet meewerken aan het plan; acht respondenten willen verhuizen naar een gerenoveerde kleine woning in het complex aan de 2<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat en vier respondenten geven aan bereid te zijn te verhuizen naar een samengevoegde woning in het complex. Figuur 4.1 is een stroomdiagram waarin bovenstaande cijfers schematisch staan weergegeven.

**Figuur 4.1 (I) Overzicht van de verhuiscategorieën en de verhuiscategorieën van de respondenten in absolute aantallen**



<sup>1</sup> Waar relevant hebben we de mening van deze respondent wel beschreven in het rapport.

<sup>2</sup> Het gaat hier om de bereidheid te verhuizen met verhuiskostenvergoeding en status van stadsvernieuwingsbetrokkene.

<sup>3</sup> De twee respondenten met concrete verhuisplannen zijn wel meegenomen in de analyse. Waardoor aantal verhuiscategorieën optelt tot 15.

**Figuur 4.1 (vervolg)    Overzicht van de verhuiscapaciteit en de verhuiscapaciteit van de respondenten in absolute aantallen**

