

BEWONERSONDERZOEK
WILHELMINASTRAAT

- eindrapport -

drs. R.J.M. Oude Ophuis
drs. J. Bos

Amsterdam, november 2004
Regioplan publicatienr. 1217

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	2
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	Verhuisgeneigdheid.....	12
3.4	Meningen over de voorgenomen vernieuwing.....	13
3.5	Verhuisbereidheid	15
4	Samenvatting en conclusies.....	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Sociale kaart	21
4.3	Woonbeleving	22
4.4	Tot slot.....	23

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

De Cremerbuurt in stadsdeel Oud-West kenmerkt zich door een goedkope en kwalitatief matige voorraad aan voornamelijk kleine woningen. In de buurt wonen relatief veel jonge alleenstaanden. De inwoner van de Cremerbuurt is ten opzichte van de gemiddelde inwoner van Amsterdam iets minder tevreden over zijn woning.¹ Daar staat tegenover dat hij zijn woonomgeving hoger waardeert.

Verspreid over de buurt bezit de Dageraad 408 woningen. Een deel van deze woningen is nieuwbouw of reeds opgeknapt. Ongeveer 200 woningen, gebouwd begin 20^e eeuw en aangekocht in de jaren '80, zullen echter door de Dageraad in 2006/2007 worden aangepakt. Deze panden verkeren in slechte staat, zo blijkt uit recent uitgevoerd funderings- en technisch onderzoek en onderzoek op zwam.

Na een strategische verkenning heeft de directie van de Dageraad medio 2004 haar visie op de aanpak van de Cremerbuurt vastgesteld. In dit visiestuk verwoordt de directie het beeld dat ze heeft van het bezit van de Dageraad na aanpak van de panden. Gestreefd wordt naar meer grote woningen, meer huurwoningen in het marktsegment en meer woningen die geschikt zijn voor kleine gezinnen en senioren.

Voor de verschillende panden die de Dageraad wil aanpakken, worden/zijn aanpakmogelijkheden uiteengezet. Voor het blok van de Dageraad in de Wilhelminastraat (huisnummer 78 tot en met 94), behoren zowel een hoogniveau renovatie als sloop/nieuwbouw tot de mogelijkheden. Een ingrijpende aanpak is nodig gezien de technische staat van de panden. Huishoudens die niet willen terugkeren naar hun woning en verhuizen, krijgen de status van stadsvernieuwingsurgentie en een verhuiskostenvergoeding van 4500 euro.²

Om voor het blok in de Wilhelminastraat de uiteindelijke aanpak vast te stellen, wil de Dageraad de mening en wensen van de zittende bewoners in beeld krijgen.

Regioplan Beleidsonderzoek heeft in opdracht van de Dageraad het onderzoek onder de bewoners van de Wilhelminastraat uitgevoerd.

¹ Strategische verkenning Cremerbuurt, Oud-West. De Dageraad, maart 2004.

² Ook diegenen die verhuizen naar een gerenoveerde woning of nieuwbouwwoning in de Wilhelminastraat, hebben recht op de verhuiskostenvergoeding.

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- de bewoners globaal informeren over het voornemen van de Dageraad de panden grootschalig aan te pakken;
- een 'sociale kaart' maken van de panden (inventariseren wie er in de panden woont);
- globaal meten woonsatisfactie;
- inventarisatie van het draagvlak van bewoners voor sloop/nieuwbouw en hoogniveau renovatie;
- inventarisatie woonwensen, waaronder verhuishwens en verhuisbereidheid.

De Dageraad wil de uitkomsten van dit onderzoek gebruiken als input voor het formuleren van de uiteindelijke aanpak van de panden.

1.3 Onderzoeksmethode

Om te achterhalen hoe de bewoners denken over het vernieuwingsplan zijn de huishoudens huis-aan-huis bezocht. In het woonblok zijn 34 woningen in het onderzoek betrokken. De bewoners hebben van De Dageraad een brief ontvangen waarin de huisbezoeken werden aangekondigd en waarin het voornemen tot vernieuwen kort is toegelicht.

In de periode van 4 oktober 2004 tot en met 15 oktober 2004 zijn de huishoudens bezocht. Twee 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 antwoord-envelop wilden terugsturen.

1.4 Respons

De Dageraad heeft een lijst met 34 adressen aangeleverd. Er zijn met bovenstaande methode 32 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 94 procent. Alle 32 huishoudens zijn huis-aan-huis bezocht.

Twee huishoudens zijn niet bereikt tijdens de veldwerkperiode. Deze hebben een schriftelijke enquête ontvangen. Eén van hen heeft de enquête na de sluitingsdatum geretourneerd. Deze enquête is niet in de analyse meegenomen.

1.5 Leeswijzer

Voor dit onderzoek is het grootste deel van de bewoners van de Wilhelminastraat benaderd. De resultaten die we in dit rapport bespreken, hebben betrekking op de mening van de geïnterviewde bewoners.

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 in de Wilhelminastraat en wordt hun verhuisgeneigdheid³ beschreven. Voorts komen de meningen over de vernieuwingen en de verhuisbereidheid⁴ van de bewoners aan bod. Tot slot vormt hoofdstuk 4 de samenvatting en conclusie.

³ Met verhuisgeneigdheid bedoelen we de mate waarin huishoudens van plan zijn te gaan verhuizen.

⁴ Verhuisbereidheid is de mate waarin huishoudens bereid zijn te verhuizen ten behoeve van de vernieuwingen.

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: 81 procent van de respondenten is alleenwonend. Er zijn vier tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, twee huishoudens - waarvan één eenoudergezin - met ieder één kind.

Tabel 2.1 Huishoudenssamenstelling (N=32)

	Aantal	Percentage
Alleenwonend	26	81
Twee volwassenen zonder kinderen	4	13
Twee volwassenen met één kind	1	3
Eén volwassene met één kind	1	3
Totaal	32	100

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

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 30 jaar, de oudste is 66. In de enquête is ook gevraagd naar de leeftijd van de partners. Er zijn vijf huishoudens die bestaan uit twee volwassenen.¹ De leeftijd van de partners ligt rond de 40 jaar. Van één partner is de leeftijd onbekend. Het kind van het tweeoudergezin is nog in de kleuterfase. Het kind van de alleenstaande ouder is 22 jaar.

¹ Exclusief huishoudens met volwassen kinderen.

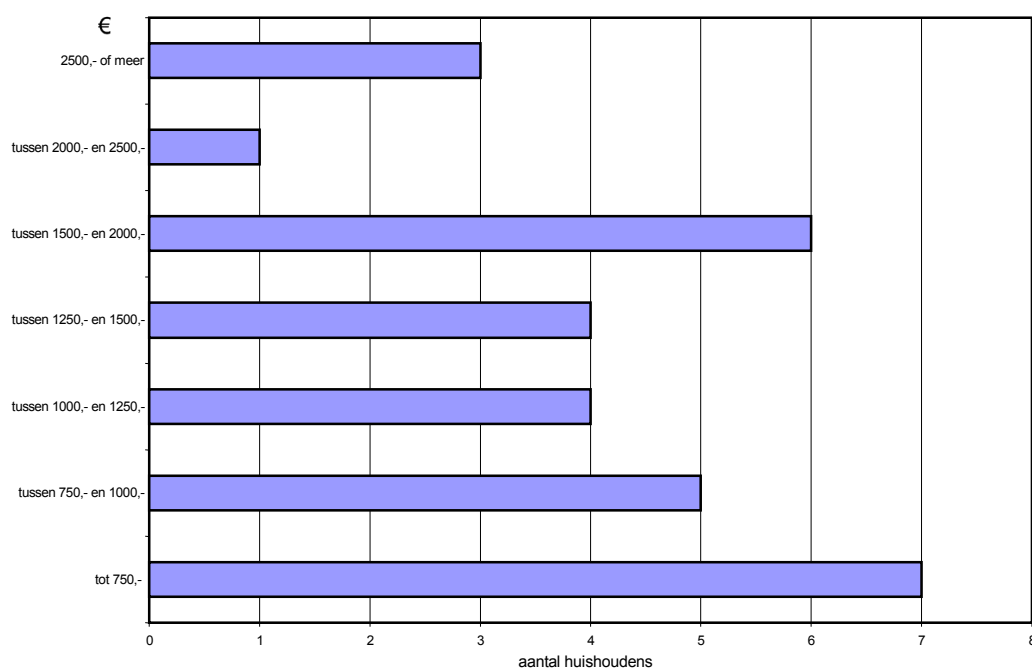
Tabel 2.2 Leeftijd hoofdhuurder (N=32)

	Aantal	Percentage
Tot 35 jaar	5	16
35-49 jaar	17	53
50-64 jaar	9	28
65+	1	3
Totaal	32	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Inkomen

De vraag over het inkomen is door twee respondenten niet ingevuld. Figuur 2.1 geeft een overzicht van inkomensverdeling van de overige 30 huishoudens. Twaalf huishoudens (40 %) hebben een netto huishoudinkomen van minder dan € 1.000,-.² Tien huishoudens (33 %) hebben een netto huishoudinkomen van meer dan € 1.500,-.

Figuur 2.1 Netto inkomen per maand van het huishoudens in absolute aantallen (N=30)


Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Woonduur

Tweevijfde van de bewoners woont tien jaar of langer in hun huidige woning (zie tabel 2.3). De gemiddelde woonduur van de respondenten die er langer dan tien jaar wonen, is 17 jaar. De respondent met de langste woonduur, woont er 30 jaar. Twee bewoners (6 %) wonen

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

korter dan twee jaar in de huidige woning. Op één bewoner na is de huidige woning ook de eerste woning in de Cremerbuurt en Oud-West.

Tabel 2.3 Woonduur in huidige woning, Cremerbuurt en stadsdeel Oud-West (N=32)

	Huidige woning		Cremerbuurt		Stadsdeel Oud-West	
	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>
Korter dan twee jaar	2	6	2	6	2	6
Twee tot vijf jaar	9	28	9	28	9	28
Vijf tot tien jaar	8	25	7	22	7	22
Tien jaar of langer	13	41	14	44	14	44
Totaal	32	100	32	100	32	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

3 WOONBELEVING EN VERHUIZEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan we stil bij de woonbeleving van de bewoners, hun eventuele verhuiscplannen en hun mening over de vernieuwingen van de panden. In paragraaf 3.2 beschrijven we het oordeel van de bewoners over hun woonsituatie. In paragraaf 3.3 kijken we naar de verhuiscgeneigdheid, en in paragraaf 3.4 gaan we in op de mening van de bewoners over de vernieuwingen van De Dageraad. Voor de vernieuwingen is het van belang om te weten hoeveel bewoners van het woonblok aan de Wilhelminastraat van plan zijn te verhuizen (paragraaf 3.5, verhuiscbereidheid).

3.2 Huidige woonsituatie

Meer dan de helft van de bewoners noemt de beschikbaarheid van de woning als reden om de huidige woning te betrekken. Ook de buurt is een belangrijke reden om in de huidige woning te gaan wonen. De overige redenen die genoemd worden, hebben bijna alle betrekking op de specifieke kenmerken van de woning: de grootte van de woning, de lage huur, veel licht in de woning, woning op de 3^e etage, et cetera. Tabel 3.1 geeft een overzicht van redenen die bewoners hebben genoemd. Hierbij konden respondenten meer dan één reden noemen.

Tabel 3.1 Reden om in huidige woning te gaan wonen (N=32)

	Aantal keer genoemd	Percentage*
Beschikbaarheid/was niets anders	17	53
Buurt	11	34
Grootte van de woning	2	6
Huurprijs	1	3
Anders	10	31

* Meer antwoorden mogelijk, telt op tot boven 100%.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

De bewoners hebben de mogelijkheid gehad om de voornaamste positieve en negatieve punten van de huidige woning te benoemen. Tabellen 3.2 en 3.3 geven een overzicht van de antwoorden die zijn gegeven. Hierbij konden respondenten meer dan één antwoord geven (de percentages tellen derhalve op tot boven 100 %).

De bewoners hebben een verscheidenheid aan redenen om positief te zijn over de woning. Bijna eenderde van de respondenten waardeert de woning vanwege de indeling en/of grootte. Andere veelvuldig genoemde redenen zijn: de ligging ten opzichte van de zon en/of veel licht, de sfeer door de oudbouw, een tuin of balkon en de ligging in de buurt.

Ruim de helft van de bewoners is negatief over de staat van het onderhoud. Tweevijfde vindt (ook) de indeling en/of grootte juist een nadeel van de woning en ruim een kwart vindt (ook) dat de woningen gehorig zijn.

Tabel 3.2 Reden waarom respondenten positief zijn over de woning (N=31*)

	Aantal keer genoemd	Percentage**
Indeling/grootte van de woning	9	29
Lichtinval/ligging t.o.v. zon	6	19
Oudbouw/sfeer woning	6	19
Algemeen tevreden	6	19
Ligging in de buurt	5	16
Tuin/balkon	5	16
Lage huur	3	10
Woning is bovenste verdieping	2	6
Niet gehorig	2	6
Buren	2	6
Overige	1	3
Geen reden	3	10

* Eén respondent heeft deze vraag niet beantwoord.

** Meer antwoorden mogelijk, telt op tot boven 100%.

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Tabel 3.3 Reden waarom respondenten negatief zijn over de woning (N=32)

	Aantal keer genoemd	Percentage*
Staat van onderhoud algemeen	17	53
Indeling/grootte van de woning	12	38
Gehorig	9	28
Vocht/tocht/koud	5	16
Donker/ligging t.o.v. zon	5	16
Buren	2	6
Overige	4	12
Geen reden	2	6

* Meer antwoorden mogelijk, telt op tot boven 100%.

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Ook hebben de bewoners de mogelijkheid gehad om de voornaamste positieve en negatieve punten van de Cremerbuurt te benoemen. Tabellen 3.4 en 3.5 geven een overzicht van de antwoorden die zijn gegeven. Hierbij konden respondenten meer dan één antwoord geven. Bijna de helft van de bewoners is positief over de buurtbewoners. Daarnaast worden voorzieningen, het groen, de ligging en de sfeer van de buurt veelvuldig genoemd. Buurtbewoners worden ook het meest genoemd als negatief aspect van de buurt. Bewoners ondervinden overlast van enkele buurtgenoten of maken zich zorgen over het gebrek aan sociale cohesie in de buurt. Weinig parkeergelegenheid is een ander veel gehoord negatief oordeel over de buurt.

Tabel 3.4 Reden waarom respondenten positief zijn over de buurt (N=32)

	Aantal keer genoemd	Percentage*
Prettige buurtbewoners	14	44
Veel voorzieningen	13	41
Veel groen in de buurt	12	38
Ligging buurt	10	31
Sfeer buurt (gezellig, rustig)	8	25
Overige	2	6
Geen	1	3

* Meer antwoorden mogelijk, telt op tot boven 100%.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Tabel 3.5 Reden waarom respondenten negatief zijn over de buurt (N=32)

	Aantal keer genoemd	Percentage*
Deel buurtbewoners (overlast, samenstelling, geen contact)	10	31
Weinig parkeergelegenheden	7	22
Geluidsoverlast straat	4	12
Weinig fietsenrekken	3	9
Veel zwerfvuil	2	6
Overige	4	12
Geen	5	16

* Meer antwoorden mogelijk, telt op tot boven 100%.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Uiteindelijk is de bewoners van de Wilhelminastraat gevraagd wat hun algemene oordeel is over hun woonsituatie. Tabel 3.6 geeft een overzicht van dit oordeel.

Viervijfde van de respondenten is positief over hun huidige woonsituatie. De bewoners zijn tevreden over het huis (*“het heeft goede vibes”*) en/of de buurt (*“ik ben vergroeit met de buurt”*). De nadelen van het huis (*“heeft de nodige mankementen”*) en/of de buurt wegen hier niet tegen op. De relatief kleine groep bewoners die de huidige woonsituatie als matig of negatief beoordelen, zijn met name kritisch over de woning. Genoemd worden de slechte staat waarin de woning verkeert en de grootte van de woning, die niet meer aansluit bij de huidige wensen (*“ik wil samen gaan wonen”*).

Tabel 3.6 Algemeen oordeel over de huidige woonsituatie (N=32)

	Aantal keer genoemd	Percentage
Positief/prettig	19	59
Redelijk positief	7	22
Matig/kan beter	3	9
Negatief	3	9
Totaal	32	100

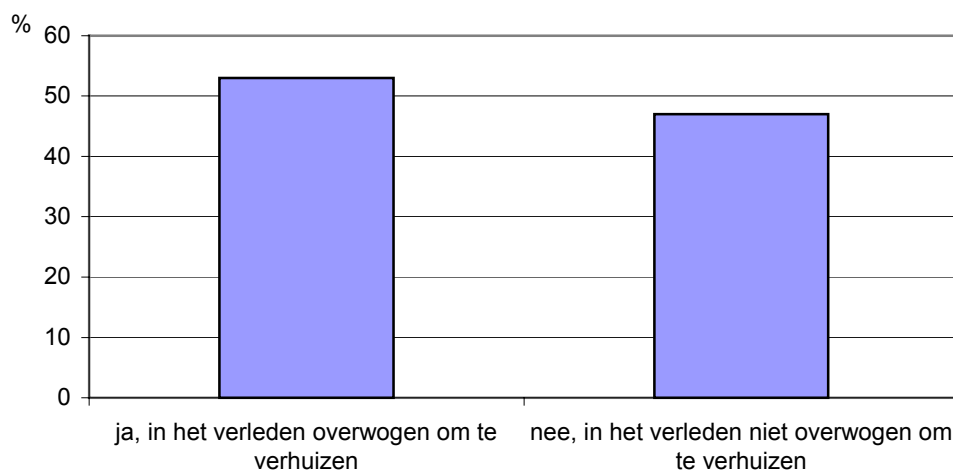
Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

3.3 Verhuisceneigtheid

Verleden

Meer dan de helft van de bewoners (17 respondenten) heeft er in het verleden wel eens over nagedacht om te gaan verhuizen (zie figuur 3.1). Ruim de helft van deze groep respondenten dacht aan verhuizen omdat ze groter wilden wonen. Twee bewoners geven als reden aan dat zij een kwalitatief betere woning zouden willen hebben. ‘Ruzie met de bureu’ en ‘graag wonen op het platteland’ worden eenmaal genoemd.

Voor bewoners die nooit verhuisplannen hebben gehad, is het wonen in een leuke woning en/of buurt de belangrijkste motivatie om niet aan verhuizen te denken. Eén bewoner zegt juist veel geld en tijd in haar huis geïnvesteerd te hebben om er voor een lange periode te blijven wonen.

Figuur 3.1 Verhuisceneigtheid in het verleden in percentages (N=32)


Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Uiteindelijk zijn de mensen, die over een verhuizing dachten, niet verhuisd. De redenen hiervoor liggen voornamelijk in de woonwensen : “Ik kon geen geschikte woning vinden”; in de

financiële mogelijkheden: “*Voor dezelfde huurprijs vind je niets*” of het had geen urgentie (meer): “*We wilden samen gaan wonen maar de relatie ging uit*”.

Concrete verhuisplannen

Er zijn twee respondenten die op dit moment concrete verhuisplannen hebben.¹ Aan deze zogenaamde verhuisgeneigden is gevraagd waarom zij willen verhuizen. Zij willen verhuizen vanwege de situatie van het huishouden. Eén respondent geeft aan in december 2004 te verhuizen naar de Baarsjes. De andere bewoner hoopt over een jaar te verhuizen.

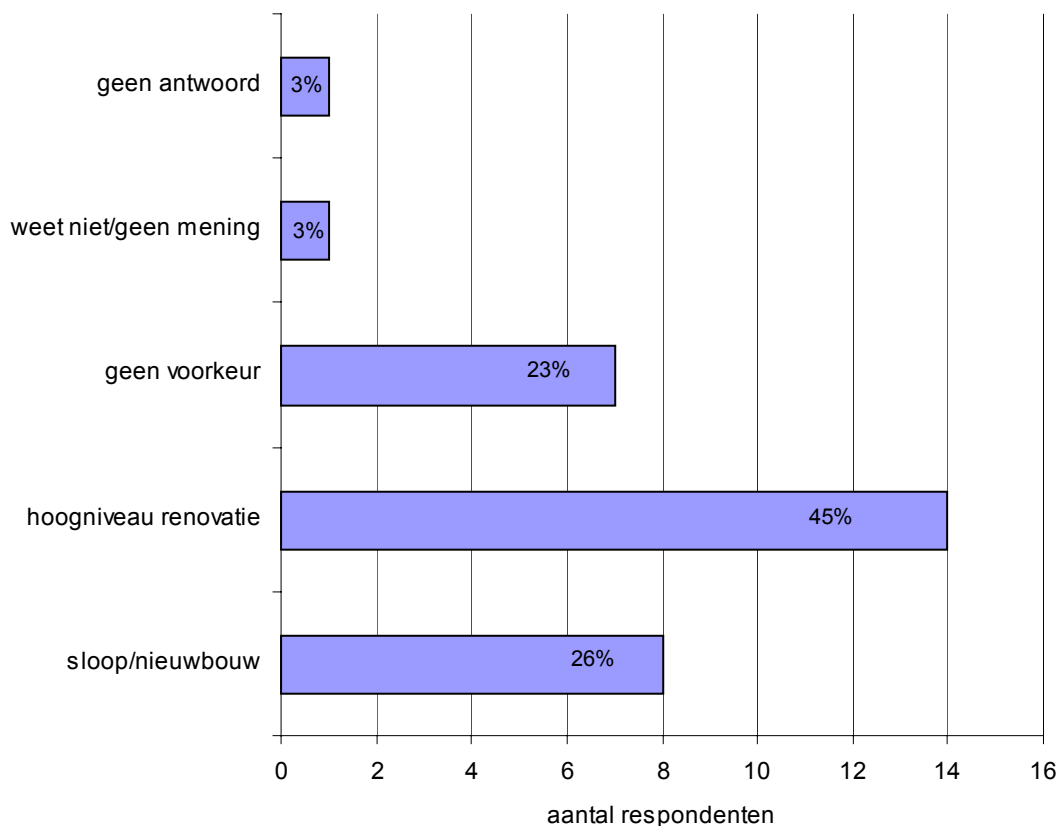
3.4 Meningen over de voorgenomen vernieuwing

De woningen van de respondenten verkeren in slechte staat. De Dageraad staat op het punt om hoogniveau renovatie of sloop/nieuwbouwplannen te ontwikkelen voor de vernieuwing van deze panden.

Alle respondenten is daarom de keuze voorgelegd of ze een voorkeur hebben voor hoogniveau renovatie of voor sloop/nieuwbouw van het woonblok (zie figuur 3.2). Bijna de helft van de respondenten (45 %) heeft een voorkeur voor hoogniveau renovatie. Een kwart van de bewoners wil graag sloop/nieuwbouw. De overige bewoners hebben geen voorkeur, geen mening of willen geen antwoord geven over de toekomst van het woonblok.

¹ Bewoners die aangeven dat ze waarschijnlijk gaan verhuizen vanwege het project van de Dageraad, zijn buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.2 Keuze tussen hoogniveau renovatie of sloop/nieuwbouw in absolute aantallen en percentages (N=31)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Elf van de veertien bewoners die een voorkeur hebben voor hoogniveau renovatie, hebben een cultureel (“*behoort toe aan Nederlands cultureel erfgoed*”) en/of esthetisch argument (“*deze oude huizen zijn mooi*”; “*nieuwbouw is vaak sfeerloos*”). De overige drie respondenten hebben praktische motieven: renovatie leidt tot minder hoge huur of biedt een grotere kans op terugkeer.

De acht bewoners die een voorkeur hebben voor sloop/nieuwbouw vinden dat dit kansen biedt voor kwalitatief betere woningen. Een deel van hen vindt dat de huidige woningen in een te slechte staat zijn om te renoveren en/of dat nieuwbouw leidt tot betere, grotere en slimmer ingedeelde woningen.

Van de acht bewoners die geen voorkeur hebben (en één geen mening), geeft het ene deel aan dat ze eerst de plannen van nieuwbouw willen zien voordat ze een mening kunnen vormen. Het andere deel zegt het belangrijk te vinden dat de woningen qua kwaliteit of grootte erop vooruitgaan of dat het type woning gelijk blijft. Of dat door renovatie of nieuwbouw gebeurt, vinden ze van minder belang.

Eén bewoner wilde de voorgelegde keuze niet beantwoorden omdat deze niet overtuigd zegt te zijn dat sloop/nieuwbouw of hoogniveau renovatie nodig is.

3.5 Verhuisbereidheid

Voor de ontwikkeling en uitwerking van de vernieuwing is het belangrijk om te weten of huishoudens bereid zijn definitief te verhuizen of dat ze willen terugkeren in het blok. Om het definitief verhuizen aantrekkelijker te maken, krijgen huishoudens die gaan verhuizen de status van stadsvernieuwingsurgent en een verhuiskostenvergoeding van 4500 euro.²

Bijna de helft van de respondenten weet (nog) niet of zij onder deze voorwaarden wil verhuizen. Ruim een kwart wil onder deze voorwaarden wel verhuizen³ en het overige deel zegt niet bereid te zijn te willen verhuizen (zie tabel 3.7).

Tabel 3.7 Bereidheid te verhuizen onder voorwaarden (N=31)

	Aantal	Percentage
Ja	9	29
Nee	7	23
Weet (nog) niet	15*	48
Totaal	31	100

* Inclusief één huishouden dat aangeeft al verhuisplannen te hebben. De voorgestelde vernieuwing door de Dageraad biedt voor de respondent echter nieuwe keuzes waardoor deze twijfelt.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Aan de mensen die omwille van de vernieuwing 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 vijftien 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.

² Ook diegenen die verhuizen naar een gerenoveerde woning of nieuwbouwwoning in de Wilhelminastraat, hebben recht op de verhuiskostenvergoeding.

³ Van de negen respondenten die willen verhuizen, hebben bij de nieuwe plannen voor hun huidige woning vier een voorkeur voor sloop/nieuwbouw, vier voor hoogniveau renovatie en één heeft er geen mening over.

Woonwensen van de vertrekkers en twijfelaars

De helft van de vertrekkers en de twijfelaars geeft de voorkeur aan een woning in de Cremerbuurt (zie tabel 3.8). Drie respondenten willen in ieder geval terugkeren in stadsdeel Oud-West. Twee respondenten willen in een ander stadsdeel wonen. De overige respondenten hebben geen directe voorkeur, als ze maar terug kunnen keren binnen de A10-ring (met uitzondering van Amsterdam-Noord).

Tabel 3.8 Voorkeur voor woonlocatie van de vertrekkers en de twijfelaars (N=24)

	Cremerbuurt	Stadsdeel Oud-West	Ander stadsdeel	Anders
Vertrekkers (N=9)	3	1	1	4
Twijfelaars (N=15)	9	2	1	3
Totaal	12	3	2	7
Percentage	50%	13%	8%	29%

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Van de 24 vertrekkers en twijfelaars hebben de meesten de voorkeur voor een etage (tabel 3.9). Vaak gaat het om iets vergelijkbaars met wat ze nu hebben, maar dan het liefst iets groter en/of met één à twee kamers meer.

Tabel 3.9 Voorkeur voor type woning (N=24)

	Aantal	Percentage
Appartement/etage	16	67
Bovenwoning	3	13
Benedenwoning	3	13
Anders	2	8
Totaal	24	100

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Aan de respondenten die twijfelen over een verhuizing of terugkeren (N=15) is gevraagd wat hun reden van twijfel is en hoe deze twijfel zou kunnen worden weggenomen. Meest genoemde knelpunt is de verwachte hoge huur van het nieuwe huis.⁴ Een respondent noemt bij verhuizing ook het risico om lang op een nieuwe parkeervergunning te moeten wachten. Voorwaarde om te verhuizen is voornamelijk dat er een woning beschikbaar is die aan de wensen (leuke woning, goede buurt) voldoet. Enkele twijfelaars zijn calculerend en willen afwachten of terugkeren na renovatie of nieuwbouw als dit een betere woning oplevert dan wanneer ze kiezen om te gaan verhuizen.

⁴ Dit kan gaan om zowel een nieuwe woning bij verhuizing als een nieuwe woning na terugkeer.

Mening van de blijvers en twijfelaars

De blijvers (N=7) en de twijfelaars (N=15) is gevraagd wat voor hun de belangrijkste reden is om terug te keren in het blok (tabel 3.10). Bijna tweederde heeft de buurt als belangrijkste reden opgegeven om terug te keren (*“ik ken de buurt, het is er rustig, vlakbij het Vondelpark, de Kinkerstraat en het centrum”*). De woning wordt vaak als tweede reden genoemd.

Tabel 3.10 Reden van wens om terug te keren in woonblok van blijvers en twijfelaars in aantal (N=22)

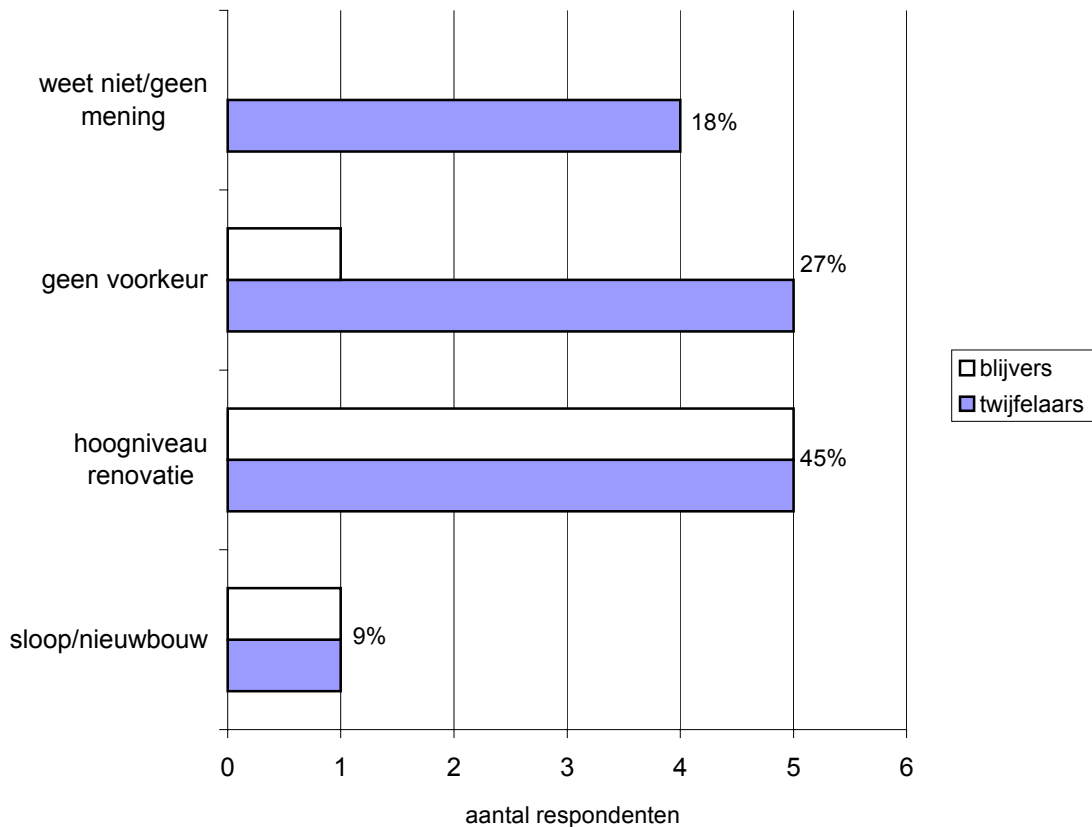
	Woning	Buurt	Sociale contacten	Privé omstandigheden	Anders
Blijvers (N=7)	1	4	1	0	1
Twijfelaars (N=15)	2	10	0	1	2
Totaal	3	14	1	1	3
Percentage	14%	64%	5%	5%	14%

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

De blijvers en de twijfelaars is nogmaals de keuze voorgelegd of ze een voorkeur hebben voor hoogniveau renovatie of voor sloop/nieuwbouw van hun woning (zie figuur 3.3). Bijna alle blijvers (vijf respondenten) hebben een voorkeur voor hoogniveau renovatie. Van de twijfelaars heeft bijna tweederde (negen respondenten) (nog) geen voorkeur of mening (*“hangt er vanaf wat er komt”*) over de toekomst van hun woning. Eenderde van de twijfelaars (vijf respondenten) heeft een voorkeur voor hoogniveau renovatie. Sloop/nieuwbouw wordt door beide groepen bijna niet als voorkeur genoemd (twee respondenten).

Opvallend is dat drie bewoners een antwoord geven op de algemene vraag naar de voorkeur dat afwijkt van het antwoord op de vraag die meer specifiek is gericht op de eigen situatie: één bewoner heeft in zijn algemeenheid een voorkeur voor sloop/nieuwbouw en wil zelf terugkeren in een gerenoveerde woning; één bewoner heeft dezelfde algemene voorkeur, maar weet nog niet wat zijn voorkeur is, mocht hij terugkeren na de vernieuwing en één bewoner heeft algemeen een voorkeur voor renovatie, maar heeft als hij zelf terugkeert (nog) geen voorkeur.

Figuur 3.3 Keuze van blijvers en twijfelaars tussen hoogniveau renovatie of sloop/nieuwbouw in absolute aantallen en totale percentages (N=22)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

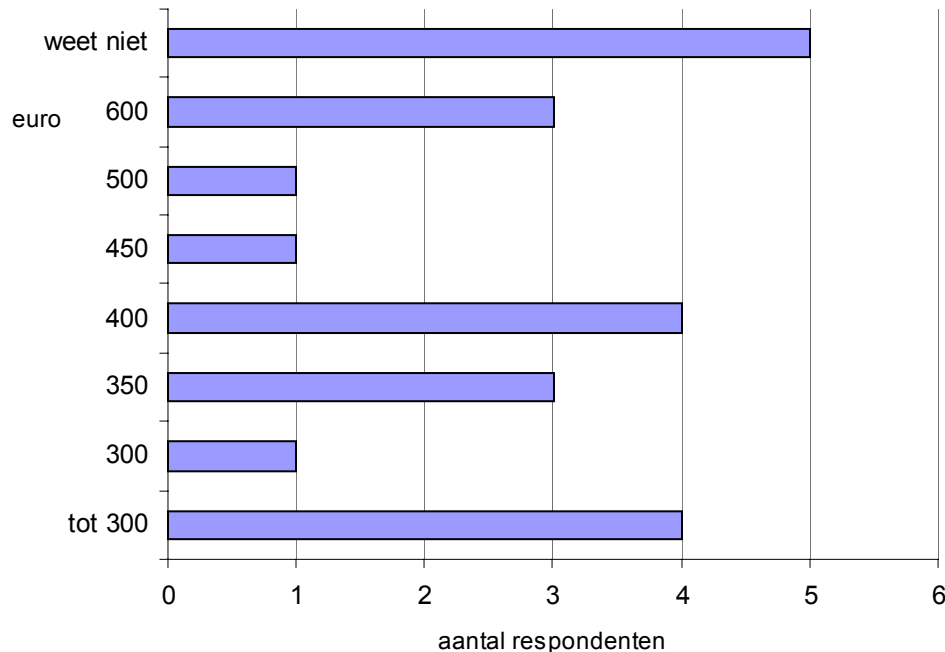
Van de 22 blijvers en twijfelaars is er niemand die op voorhand aangeeft niet mee te willen werken aan de vernieuwing. Vijf van hen plaatsen wel een kanttekening. Drie respondenten geven aan dat ze alleen willen meewerken als ze qua huurprijs en/of grootte van de woning er niet te veel op achteruit gaan. Van de twee andere bewoners wil er één eerst goed geïnformeerd worden over de toekomstige plannen voordat hij/zij zijn/haar medewerking wil geven en de ander wil wél meewerken aan renovatie, maar beslist niet aan sloop.

De blijvers en twijfelaars is gevraagd hoeveel huur ze maximaal kunnen en willen uitgeven aan een vernieuwde huurwoning. Omdat bewoners zowel voor een renovatie- als een nieuwbouwwoning hetzelfde bedrag noemen⁵, geeft figuur 3.4 een overzicht van de antwoorden onafhankelijk van de voorkeur. Uit de figuur blijkt dat meer dan de helft van de huishoudens (twaalf respondenten) een bedrag kan en wil uitgeven van maximaal 400 euro. Een kwart

⁵ Twee respondenten noemen bij een renovatiewoning een ander bedrag dan bij een nieuwbouwwoning. Van deze bedragen is het hoogst genoemde genomen.

(vijf respondenten) kan en wil meer dan 400 euro betalen en de rest (vijf respondenten) weet het (nog) niet.

Figuur 3.4 Maximale kale huur van een vernieuwde huurwoning die blijvers en twijfelaars kunnen en willen betalen in absolute aantallen (N=22)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Van de blijvers en twijfelaars die een voorkeur hebben voor hoogniveau renovatie geven twee huishoudens aan 600 euro te kunnen en willen betalen. Eén huishouden noemt een bedrag van 500 euro, twee huishoudens 400 euro en twee huishoudens 350 euro. Twee huishoudens zeggen respectievelijk 275 en 240 euro te kunnen en willen betalen voor een gerenoveerde woning. Eén respondent met een uitkering weet het niet, omdat het bedrag mede afhangt van de hoogte van de huursubsidie.

De twee huishoudens van de blijvers en twijfelaars die de voorkeur geven voor sloop/nieuwbouw kunnen en willen er respectievelijk 280 en 400 euro voor betalen.

De overige 10 huishoudens die (nog) geen voorkeur kunnen aangeven, zeggen voor renovatie of nieuwbouw respectievelijk maximaal 250, 300, 350, 400, 450 en 600 euro te kunnen en willen betalen. Vier respondenten weten het nog niet, waarvan twee aangeven dat het niet veel meer kan zijn dan de huidige huur.

De blijvers en twijfelaars die een voorkeur hebben voor hoogniveau renovatie is ook gevraagd of ze bereid zijn te verhuizen naar een andere woning in de Wilhelminastraat. Uit tabel 3.11 blijkt dat zes blijvers en twijfelaars bereid zijn binnen het blok te verhuizen. Vier

van hen hebben de voorwaarde dat zij wel op de door hen gewenste verdieping een woning krijgen.

Tabel 3.11 Bereidheid van blijvers en twijfelaars (met een voorkeur voor hoogniveau renovatie) om te verhuizen naar een andere woning in het blok (N=10)

	Aantal
Ja	6
Nee	4
Totaal	10

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

4.1 Inleiding

De Dageraad is bezig met een plan om de woningen aan de Wilhelminastraat te verbeteren. Het gaat hierbij om de woningen aan de Wilhelminastraat 78 tot en met 94.

Een ingrijpende aanpak is nodig gezien de technische staat van de panden. Hiervoor worden twee aanpakmogelijkheden uiteengezet. Zowel een hoogniveau renovatie als sloop/nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden. Huishoudens die willen verhuizen uit het complex, krijgen de status van stadsvernieuwingsurgent en een verhuiskostenvergoeding van 4500 euro.

Regioplan Beleidsonderzoek heeft een onderzoek uitgevoerd onder 34 bewoners van het blok. Het hoofddoel van het onderzoek is te achterhalen welke voorkeuren bewoners hebben bij de aanpak van de panden in de Wilhelminastraat. De bewoners kunnen hun voorkeur uitspreken voor hoogniveau renovatie, sloop/nieuwbouw of zij kunnen aangeven dat zij niet terugkeren en verhuizen met gebruikmaking van de stadsvernieuwingsurgentie en een verhuiskostenvergoeding.

Er hebben 32 huishoudens meegewerkt aan het onderzoek. Dit is een respons van 94 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 Wilhelminastraat; 81 procent van de respondenten woont alleen.
- Ruim veertig procent (twaalf) van de respondenten heeft een netto inkomen lager dan € 1.000,-. Drieëndertig procent (tien) van de respondenten heeft een netto inkomen boven de € 1.500,-. Twee respondenten hebben de vraag over inkomen niet ingevuld.
- Ruim veertig procent van de respondenten woont tien jaar of langer in hun huidige woning. Ruim vijftig procent woont er tussen de twee en tien jaar. Twee respondenten wonen er korter dan twee jaar.

4.3 Woonbeleving

Huidige woonsituatie

Het grootste deel van de bewoners noemt “de beschikbaarheid van de woning” als reden ooit de huidige woning in de Wilhelminastraat betrokken te hebben. Maar ook de kwaliteiten van de woning zelf en de buurt, worden door veel bewoners genoemd. Het overgrote deel (26 van de 32 bewoners) van de bewoners is positief tot zeer positief over zijn huidige woonsituatie. De woningen zelf hebben volgens de meeste bewoners zekere kwaliteiten. Genoemd worden onder andere ‘de indeling en de oppervlakte’, ‘de sfeer’, ‘de ligging in de buurt’ en ‘de licht-inval’. Maar de woningen zijn voor de meeste bewoners niet perfect. De meeste bewoners (17 van de 32) vinden de algemene staat van onderhoud van de woningen slecht. Verder valt op dat ‘de indeling en de oppervlakte van de woning’ niet alleen als pluspunt, maar ook als negatief aspect genoemd worden. En negen van de 32 bewoners vinden de woningen gehorig. Ook de buurt heeft voor het grootste deel van de bewoners een aantal positieve en negatieve aspecten. ‘Het voorzieningenaanbod’, ‘de buurtbewoners’, ‘de ligging’, ‘de aanwezigheid van groen’ en ‘de sfeer’ worden als positieve aspecten van de buurt genoemd. Men oordeelt negatief over onder andere ‘een deel van de buurtbewoners’ (van geen contact tot overlast worden genoemd), ‘de beperkte aanwezigheid van parkeerplaatsen’ en ‘geluidsoverlast in de straat’.

Mening over voorgenomen vernieuwing

Om een beeld te krijgen van het algemene draagvlak dat een mogelijke sloop/nieuwbouw of renovatie heeft, is iedereen, dus inclusief diegenen met een verhuiswens, naar hun mening gevraagd. Veertien bewoners hebben een voorkeur voor een renovatie van de panden. Acht bewoners hebben een voorkeur voor sloop/nieuwbouw, terwijl zeven bewoners geen voorkeur hebben.

Aan diegenen die zeker of misschien terug willen keren na vernieuwing van de panden, is nogmaals naar de voorkeur gevraagd. In de vraagstelling is hierbij de nadruk op de eigen situatie gelegd. Van zeven bewoners die zeker willen terugkeren, hebben vijf bewoners een voorkeur voor renovatie, één voor sloop/nieuwbouw en één bewoner heeft nog geen voorkeur. Van de vijftien bewoners die twijfelen over terugkeer, weten vier bewoners nog niet of ze een voorkeur hebben voor sloop/nieuwbouw dan wel renovatie. Vijf bewoners hebben geen voorkeur. Vijf bewoners hebben een voorkeur voor renovatie, terwijl één bewoner een voorkeur voor sloop/nieuwbouw heeft.

Opvallend is dat drie bewoners een antwoord geven op de algemene vraag naar de voorkeur dat afwijkt van het antwoord op de vraag die meer specifiek is gericht op de eigen situatie. Hieruit, maar ook uit de gespreksverslagen (zie bijgevoegd document) blijkt dat een groot deel van de bewoners die zeker of mogelijk na vernieuwing willen terugkeren naar de

Wilhelminastraat, een afwachtende en/of calculerende houding aannemen. Eén bewoner daarentegen heeft een stellige opvatting; hij wil niet dat de panden worden gesloopt.

Verhuisgeneigdheid

Meer dan de helft van de bewoners (17 respondenten) heeft in het verleden een verhuizing overwogen. Vooral ‘het groter willen wonen’ was bij deze groep de achtergrond van deze wens. Uiteindelijk zijn de mensen, die over een verhuizing dachten, niet verhuisd. De redenen hiervoor liggen voornamelijk in de woonwensen: “*Ik kon geen geschikte woning vinden*”; in de financiële mogelijkheden: “*Voor dezelfde huurprijs vind je niets*” of het had geen urgentie (meer): “*We wilden samen gaan wonen maar de relatie ging uit*”.

Er zijn twee bewoners die op dit moment concrete verhuisplannen hebben. Eén respondent gaat in december 2004 verhuizen, de ander verwacht over een jaar te kunnen verhuizen.

Verhuisbereidheid

Negen huishoudens zijn in het kader van de vernieuwing van de panden bereid te verhuizen. Vijftien bewoners twijfelen hier nog over. Zeven bewoners willen niet verhuizen.

Het grootste deel van de bewoners die zeker of misschien willen verhuizen, wil binnen de buurt of binnen het stadsdeel verhuizen. Twaalf van hen willen binnen de Cremerbuurt verhuizen. Negen bewoners die verhuisbereid zijn, hebben een voorkeur voor een verhuizing naar een ander stadsdeel of een woning buiten de stad.

Het grootste deel van zowel de bewoners die misschien wil terugkeren na de vernieuwing, als de bewoners die dit zeker willen, zegt vooral vanwege de kwaliteiten van de buurt niet uit de Wilhelminastraat te willen verhuizen (veertien van de 22 bewoners). De binding aan de woning zelf blijkt bij deze groep een minder grote rol te spelen.

4.4 Tot slot

Met dit onderzoek is een ‘sociale kaart’ van de bewoners van de panden aan de Wilhelminastraat gemaakt. Voorts is onderzocht wat het draagvlak onder bewoners is voor sloop/nieuwbouw en hoogniveau renovatie van de panden. Daarnaast zijn de woonwensen, waaronder de verhuisbereidheid en verhuishwensen, geïnventariseerd.

Negen bewoners zijn bereid in het kader van de vernieuwing te verhuizen, of zien dit zelfs als een kans om een andere passende woning te vinden. De helft van deze groep heeft hierbij een voorkeur voor een woning in het stadsdeel. Een bijna even grote groep (zeven bewoners) wil niet verhuizen en zou graag willen terugkeren in de Wilhelminastraat. De meesten van hen (vijf bewoners) zouden graag willen terugkeren naar een gerenoveerde woning. Eén van deze bewoners spreekt zich hierbij expliciet uit tegen eventuele sloop/nieuwbouw te zijn.

Het grootste deel van de bewoners (15 bewoners) twijfelt. Men sluit niet uit te willen verhuizen naar elders, maar wil een terugkeer ook open houden. Deze groep stelt zich hoofdzakelijk calculerend op. Men wacht af of een vernieuwing van de panden voor henzelf een interessante woonomgeving oplevert, of men wil gebruik maken van de stadsvernieuwingsurgentie als hiermee de woonsituatie kan worden verbeterd. Bij een eventuele verhuizing voert een voorkeur voor een andere woning in de buurt de boventoon (negen bewoners hebben deze voorkeur). Dit is geheel in lijn met de eerder geconstateerde buurtbinding. Als het tot vernieuwing komt en men wil toch terugkeren in de Wilhelminastraat, dan hebben vijf bewoners een voorkeur voor renovatie; vijf bewoners hebben geen voorkeur; vier bewoners weten het nog niet en één bewoner heeft dan een voorkeur voor sloop/nieuwbouw. Maar ook hiervoor geldt dat de groep twijfelaars de opties open wil houden. De voorkeur voor renovatie dan wel sloop/nieuwbouw is minder stellig dan onder diegenen die niet willen verhuizen en is afhankelijk van wat het voor het individuele huishouden voor verbetering kan opleveren.

In Figuur 4.1 zijn bovenstaande cijfers schematisch weergegeven.

Figuur 4.1 Overzicht van de verhuisgeneigdheid en de verhuisbereidheid van de respondenten in absolute aantallen

