

BEWONERSONDERZOEK
KANAALSTRAAT

- eindrapport -

Drs. R.J.M. Oude Ophuis
Drs. J. Bos

Amsterdam, januari 2005
Regioplan publicatienr. 1235

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	Verhuisvoorkeuren	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Bestaande verhuisgeneigdheid	9
3.3	Voorkeur voor terugkeer naar nieuwbouw of definitief verhuizen	10
3.4	Terug naar nieuwbouw in de Kanaalstraat.....	12
3.5	Definitief verhuizen uit de Kanaalstraat.....	17
4	Samenvatting	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Sociale kaart	19
4.3	Verhuisplannen.....	19
4.4	Tot slot.....	21
Bijlagen		
Bijlage 1	Overzicht van de verhuisgeneigdheid en de verhuisbereidheid van de	
	respondenten in absolute aantallen	23
Bijlage 2	Schriftelijke itemlijst Kanaalstraat	27

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

De Cremerbuurt in stadsdeel Oud-West kenmerkt zich door een goedkope en kwalitatief matige voorraad van 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 dan gemiddeld 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 de panden aan de Kanaalstraat 78 tot en met 96 heeft de Dageraad besloten tot sloop/ nieuwbouw over te gaan. Het betreft 40 verhuurbare eenheden, waarvan 38 woningen en twee bedrijfsruimten. Tijdens een bewonersavond op 4 oktober 2004 is het plan aan de bewoners toegelicht. De bewoners is medegedeeld dat de Dageraad hen de mogelijkheid wil bieden om terug te keren naar de nieuwbouw. Hierbij is wel de kanttekening gemaakt dat er geen garanties gegeven kunnen worden over terugkeer, omdat dit afhankelijk is van het aantal huishoudens dat wil terugkeren en het type en aantal woningen dat teruggebouwd wordt.² Wel is aangegeven dat er bij de nieuwbouw rekening gehouden wordt met de wensen van de terugkeerders.

Huishoudens die willen verhuizen uit het complex, krijgen de status van stadsvernieuwingsurgentie en (evenals de terugkeerders) een eenmalige verhuiskostenvergoeding van 4.500,- euro.

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

² Er wordt nu gewerkt aan een volumestudie om te bepalen hoeveel woningen er, gezien de ruimte en de bouwbepalingen, in principe gebouwd kunnen worden.

De aanwezige bewoners op de bewonersavond hebben overwegend positief gereageerd op de plannen van de Dageraad. Mede ingegeven door deze positieve reacties en de wens van de bewoners dat er snel helderheid komt over hun toekomstige woonsituatie, heeft de Dageraad besloten over te gaan tot een snelle aanpak. Ze heeft de bewoners toegezegd dat nog voor het eind van 2004 een bewonersonderzoek gestart wordt, waarin geïnventariseerd wordt wie er wonen in de panden, wat hun woonwensen zijn en of zij eventueel willen terugkeren naar de nieuwbouw. Onderhavig rapport is hier het resultaat van.

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

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- Een 'sociale kaart' maken van de panden (inventariseren wie er in de panden wonen).
- Inventariseren wie er willen terugkeren naar de nieuwbouw.
- Inventariseren van woonwensen.

De Dageraad wil de uitkomsten van dit onderzoek gebruiken als input voor het Programma van Eisen voor de nieuwbouw.

1.3 Onderzoeksmethode

Om te achterhalen hoe de bewoners denken over het vernieuwingsplan, zijn de huishoudens huis-aan-huis bezocht. Van de 38 woningen in het woonblok zijn er 32 in het onderzoek betrokken. Zes woningen worden buiten het onderzoek gehouden vanwege een tijdelijk huurcontract en één onderzoek naar onderhuur. De 32 huishoudens 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 3 december 2004 tot en met 17 december 2004 zijn de huishoudens bezocht. Drie 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.

1.4 Respons

De Dageraad heeft een lijst met 32 adressen aangeleverd. Er zijn met bovenstaande methode 30 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 94 procent. Achtentwintig huishoudens zijn huis-aan-huis bezocht, een bewoner is telefonisch geïnterviewd en een bewoner heeft de vragenlijst schriftelijk geretourneerd. Van de 30 huishoudens is 28 maal met de hoofdhuurder gesproken, tweemaal met de partner van de hoofdhuurder. Twee huishoudens zijn niet bereikt. Deze hebben de schriftelijke enquête die ze hebben ontvangen (nog) niet ingevuld teruggestuurd.

1.5 Leeswijzer

Voor dit onderzoek is het grootste deel van de bewoners van de Kanaalstraat 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 de verhuisvoorkeuren en -wensen van bewoners naar aanleiding van de sloop- en nieuwbouwplannen van de Dageraad. Tot slot vormt hoofdstuk 4 de samenvatting en conclusie.

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: 70 procent van de respondenten is alleenwonend. Er zijn zes tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, twee volwassenen met ieder één kind en één volwassene waarvan het kind met partner in huis woont.

Tabel 2.1 Huishoudenssamenstelling (n=32)

	Aantal	Percentage
Alleenwonend	21	70
Twee volwassenen zonder kinderen	6	20
Een volwassene met één kind	2	7
Een volwassene met kind en schoonkind	1	3
Totaal	30	100

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

De bewoners is ook gevraagd of de huishoudenssamenstelling gelijk blijft wanneer zij naar een nieuwe woning zullen verhuizen.¹ Voor twee huishoudens zal deze veranderen: bij één huishouden zal er een gezinshereniging (vrouw en twee kinderen komen over) plaatsvinden en bij een ander huishouden zal de dochter elders gaan wonen (eventueel komt de partner van de hoofdhuurder weer terug). Drie bewoners geven aan het nog niet te weten, waarvan één overweegt om samen te gaan wonen.

Leeftijd

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de leeftijd van de hoofdhuurders. De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurders is 42 jaar. De twee jongste (hoofd)huurders zijn 28 jaar, de oudste is 71 jaar. In de enquête is ook gevraagd naar de leeftijd van de partners. Van de zes huishou-

¹ Los van het feit of ze willen terugkeren of definitief willen verhuizen.

dens die bestaan uit twee volwassenen², zijn vier partners in de dertig en twee respectievelijk 45 en 50 jaar. Van de drie kinderen verspreid over drie gezinnen is één kind nog in de kleuterfase. De overige twee kinderen zijn respectievelijk 23 en 34 jaar.

Tabel 2.2 Leeftijd hoofdhuurder (n=30)

	Aantal	Percentage
Jonger dan 35 jaar	12	40
35 tot 50 jaar	11	37
50 tot 65 jaar	5	17
65 of ouder	2	7
Totaal	30	100

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Inkomen

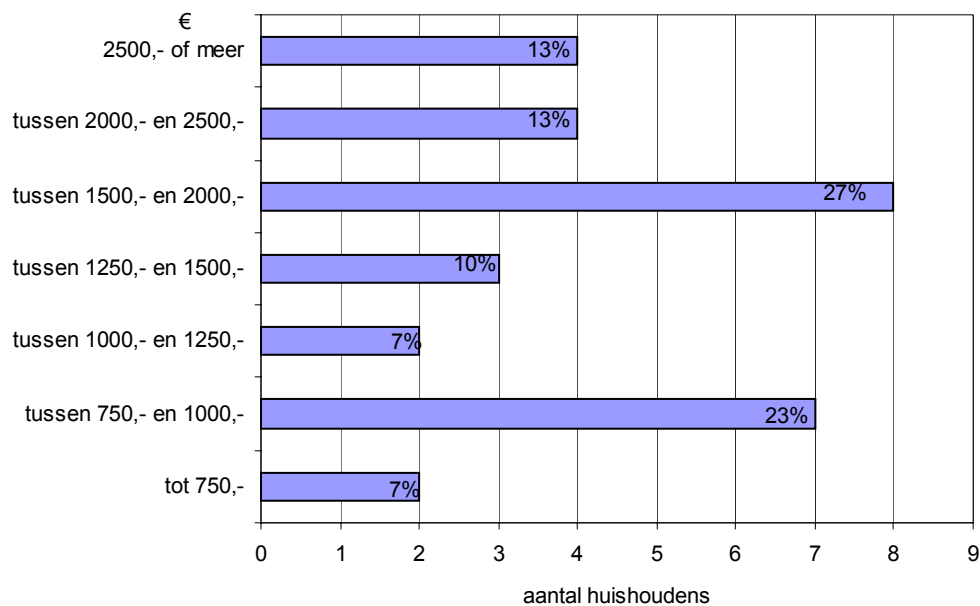
Figuur 2.1 geeft een overzicht van de inkomensverdeling van de overige 30 huishoudens. Negen huishoudens (30%) hebben een netto-huishoudinkomen van minder dan € 1.000,-.³ Een kwart (8 huishoudens) heeft een netto-huishoudinkomen tussen de € 1.500,- en € 2.000,- en eveneens een kwart heeft een inkomen van meer dan € 2.000,-. Van de negen huishoudens die netto minder verdienen dan € 1.000,- zijn er acht alleenstaand. Van de acht huishoudens met een inkomen van meer dan € 2.000,- bestaan er vier uit twee volwassenen zonder kinderen.

Bijna een kwart van de bewoners (23%) ontvangt huursubsidie.

² Exclusief huishoudens met volwassen kinderen.

³ De antwoorden die gegeven zijn, dienen echter met enige voorzichtigheid gelezen te worden, aangezien vragen over inkomen niet altijd geheel naar waarheid worden ingevuld.

Figuur 2.1 Netto-inkomen per maand van de huishoudens in absolute aantallen en percentages (n=30)

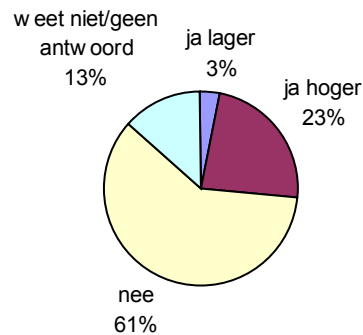


Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

De bewoners is ook gevraagd of de inkomenspositie van het huishouden zal wijzigen wanneer zij naar een nieuwe woning zullen verhuizen (zie figuur 2.2).⁴ Bijna een kwart verwacht dat het netto-inkomen hoger zal liggen. Dit kan komen door samenwonen of dat bewoners in de toekomst bijvoorbeeld meer verwachten te verdienen door het vinden van werk. Eén persoon denkt dat het inkomen lager zal zijn.

⁴ Los van het feit of ze willen terugkeren of definitief willen verhuizen.

Figuur 2.2 Wijziging inkomenspositie huishoudens na verhuizing (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 33 jaar. Vijf bewoners (17%) wonen korter dan twee jaar in de huidige woning, waarvan er minimaal vier minder dan een jaar. Op twee bewoners 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=30)

	Huidige woning		Cremerbuurt		Stadsdeel Oud-West	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Korter dan twee jaar	5	17	4	13	3	10
Twee tot vijf jaar	7	23	6	20	6	20
Vijf tot tien jaar	6	20	7	23	8	27
Tien jaar of langer	12	40	13	43	13	43
Totaal	30	100	30	100	30	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

3 VERHUISVOORKEUREN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan we voornamelijk stil bij de verhuisvoorkeuren en -wensen van bewoners naar aanleiding van de sloop- en nieuwbouwplannen van de Dageraad. In paragraaf 3.2 gaan we echter eerst in op de verhuisgeneigdheid van de bewoners, voordat de Dageraad de sloop- en nieuwbouwplannen presenteerde. In paragraaf 3.3 zien we vervolgens welk deel van de bewoners na de sloop en nieuwbouw van de woningen in de Kanaalstraat wil terugkeren, definitief wil verhuizen of twijfelt. In respectievelijk paragraaf 3.4 en 3.5 komen de motieven en woonwensen voor terugkeer, en de motieven en woonwensen om definitief te verhuizen aan bod.

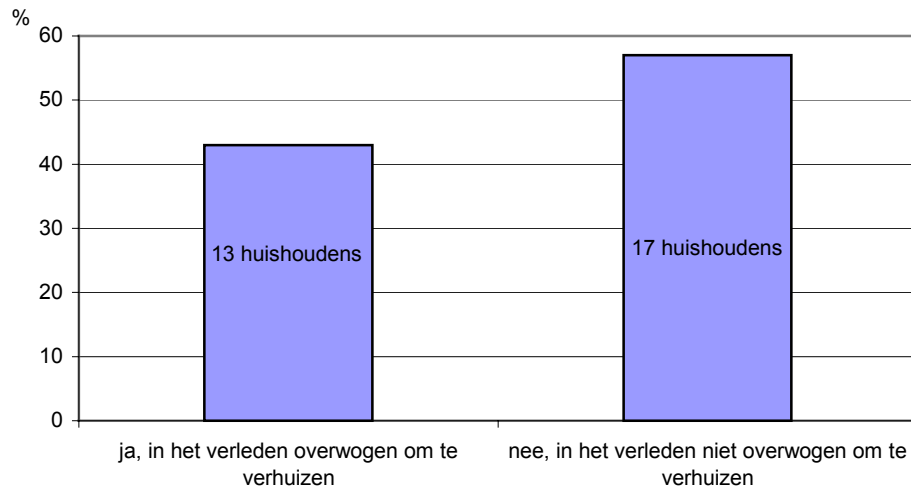
3.2 Bestaande verhuisgeneigdheid

Dertien bewoners (43%) hebben in het verleden wel eens overwogen om te verhuizen (zie figuur 3.1).¹ De grootte van de woning is door deze groep het meest genoemd als reden om over verhuizen na te denken (7 keer genoemd). Ook de kwaliteit van de woning is een aantal keer genoemd. Toch zijn de dertien huishoudens nooit uit de Kanaalstraat verhuisd. Een veelheid aan verschillende redenen voor het niet verhuizen, is genoemd. Een aantal keer noemen bewoners een (vermeende) grote druk op de woningmarkt als reden waarom een verhuizing niet heeft plaatsgevonden. “*Ook met elf jaar woonduur kan ik nog niets leuks vinden*”, zo vindt een respondent. Eén bewoner hoopt een keer naar een nieuwbouwwoning in de buurt te verhuizen. Een ander huishouden wacht gezinsuitbreiding af voordat het wil verhuizen. Deze bewoners zien door de plannen van de Dageraad nieuwe kansen voor een nieuwe woning of om te verhuizen.

Zeventien bewoners hebben nooit overwogen om te verhuizen uit de Kanaalstraat. Vijf huishoudens zijn recentelijk in de woning komen wonen. De andere bewoners die niet overwogen te verhuizen, zijn tevreden over de buurt, de woning of tevreden over beide.

¹ Eén respondent heeft deze vraag niet beantwoord.

Figuur 3.1 Verhuisceneigtheid in het verleden in percentages en absolute aantallen (n=30)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Concrete verhuisplannen

Slechts één huishouden heeft op dit moment, los van de aangekondigde plannen van de Dageraad, concrete verhuisplannen. Het tweepersoonshuishouden wil naar een grotere woning en verhuist daarom per 1 januari 2005 naar Zaanstad.

De overige huishoudens hebben geen actuele en concrete verhuisplannen. Een aantal bewoners wil niet verhuizen. Een andere groep staat wel open voor verhuizen, maar stelt zich in afwachting van de vernieuwing afwachting op. “*Ik wacht nu wel even af tot mijn urgentie eraan komt*”, zo licht een bewoner toe.

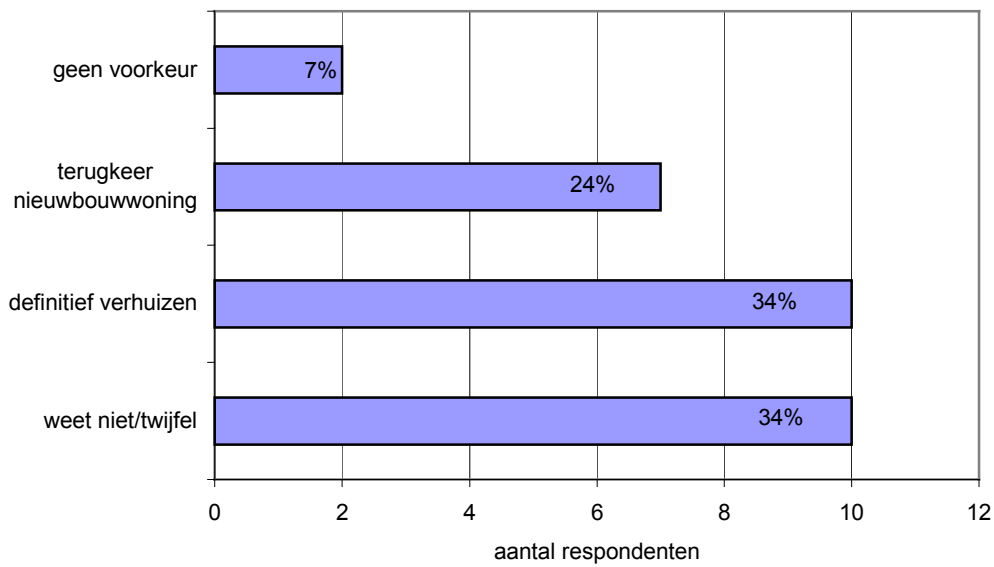
3.3 Voorkeur voor terugkeer naar nieuwbouw of definitief verhuizen

De Dageraad heeft eerder haar voornemen om de woningen aan de Kanaalstraat te slopen en hier nieuwbouwwoningen voor in de plaats te bouwen, aan de bewoners toegelicht. Door bewoners aanwezig op de voorlichtingsavond, werd dit voornemen overwegend positief ontvangen. Alle huishoudens is, individueel, de keuze voorgelegd of ze een voorkeur hebben voor een terugkeer naar een nieuwbouwwoning of dat ze definitief willen verhuizen. De antwoorden hiervan zijn terug te zien in figuur 3.2.

Eenderde van de bewoners (10 respondenten) wil in het kader van de vernieuwing definitief verhuizen uit de Kanaalstraat. Een kwart (7 respondenten) geeft de voorkeur aan een terugkeer naar een nog te realiseren nieuwbouwwoning op de plek van de woningen in de Kanaalstraat. Meer dan eenderde (10 respondenten) twijfelt of heeft nog geen voorkeur (2 respon-

denten) voor een verhuizing of terugkeer. In het vervolg van de tekst heten de drie bovenstaande onderscheiden groepen omwille van de leesbaarheid respectievelijk ‘vertrekkers’, ‘terugkeerders’ en ‘twijfelaars’.

Figuur 3.2 Voorkeur voor terugkeer nieuwbouw of definitieve verhuizing in absolute aantallen en percentages (n=29)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Zeven van de tien bewoners die een voorkeur hebben om definitief te verhuizen (vertrekkers), zien er tegen op om eerst naar een wisselwoning te moeten verhuizen wanneer zij terug zouden willen keren naar een nieuwbouwwoning. Twee bewoners willen definitief verhuizen, omdat ze een voorkeur voor een woning in een ander stadsdeel hebben en één bewoner wil graag in oudbouw blijven wonen.

De zeven respondenten die een voorkeur hebben om terug te keren naar een nieuwbouwwoning (terugkeerders), willen dit vooral omdat ze gehecht zijn aan de buurt. Een aantal van hen voegt hieraan toe dat ze positief staat ten opzichte van het wonen in een nieuwbouwwoning, of zoals een bewoner het uitdrukt: “*ik woon hier al 13 jaar en wil niet opnieuw naar een ‘oud hok’*”.

Zowel de tien bewoners die twijfelen over hun voorkeur als de twee bewoners die geen voorkeur hebben (twijfelaars), willen vooral afwachten welke optie hen de beste woning oplevert. Bijna allen hebben gemeenschappelijk dat er een binding met de buurt is. De meeste van hen (ongeveer acht bewoners) willen de nieuwbouwplannen (waar onder type, grootte en kosten van de woningen) afwachten voordat besloten wordt over een verhuizing. Een bewoner is er zeer duidelijk over: “*mijn keuze hangt af van wat de beste woning oplevert*”. Een enkeling twijfelt vanwege zijn binding met de locatie en aversie tegen nieuwbouw. Een bewoner twij-

felt vanwege de ‘tussenstap’ die met een wisselwoning moet worden gemaakt en een ander wil het laten afhangen van de toekomstige locatie van zijn werk.

Veel bewoners staan positief tegenover de sloop/nieuwbouwplannen van de Dageraad en iedereen is (uiteindelijk) bereid om zijn of haar medewerking te verlenen. Er is echter wel een groep van ongeveer zeven bewoners die boos en/of verontwaardigd is. De Dageraad wordt met name een slechte communicatie verweten. Hierdoor hebben drie bewoners, nog onwetend van de sloop/nieuwbouwplannen, recent nog geïnvesteerd in de woning. Een aantal geeft ook aan helemaal niet verhuisd te zijn naar de huidige woning als ze tijdig geïnformeerd waren. Daarnaast vinden twee bewoners het niet terecht dat de panden gesloopt worden en vermoedt één bewoner die thuis kantoor houdt, dat de verhuiskostenvergoeding van € 4.500,- de werkelijke verhuiskosten niet dekt. Deze groep ‘ontevreden’ bewoners wil uiteindelijk wel meewerken aan een verhuizing of terugkeer, maar een deel van hen wil wel een (hogere) tegemoetkoming in de gemaakte (of toekomstige) kosten.

3.4 Terug naar nieuwbouw in de Kanaalstraat

Aan de zeven terugkeerders hebben we gevraagd waarom ze willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning, welk woningtype hun voorkeur heeft en wat ze maximaal kunnen en willen uitgeven aan een nieuwbouwwoning.

De twaalf twijfelaars hebben we zowel de vragen voor de ‘terugkeerders’ als de vragen voor de ‘vertrekkers’ gesteld.

Waarom blijven?

De negentien twijfelaars en terugkeerders noemen de buurt het vaakst als reden waarom men een voorkeur heeft voor een terugkeer naar een nieuwbouwwoning (zie tabel 3.1). De aantrekkelijkheid van een nieuwbouwwoning wordt driemaal genoemd.

Voor de meeste bewoners is de binding die ze met de buurt hebben dan ook een knelpunt om definitief naar een andere woning te verhuizen. Een voorwaarde voor definitieve verhuizing is dat een nieuw aangeboden woning in de Cremerbuurt of omgeving moet liggen.

Tabel 3.1 Reden van wens om terug te keren in woonblok van terugkeerders en twijfelaars in aantal (n=19)

	Woning	Buurt	Sociale contacten	Privé-omstandigheden	Anders
Terugkeerders (n=7)	2	7	1	1	0
Twijfelaars (n=12)	1	8	1	1	1
Totaal	3	14	2	2	2
Percentage*	13%	65%	9%	9%	4%

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

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Dat de buurt aantrekkelijk wordt gevonden, blijkt ook al uit de motieven waarom men in het verleden voor de huidige woning heeft gekozen. Met name de twijfelaars (8 van de 12 respondenten) blijken vooral vanwege de buurt ooit naar de huidige woning verhuisd te zijn. Bij de meeste terugkeerders (4 van de 7 respondenten) is de beschikbaarheid van de woning ooit de belangrijkste reden voor de komst naar de Kanaalstraat geweest. Het feit dat deze groep wil terugkeren naar een nieuwbouwwoning op dezelfde locatie, duidt echter wel op een zekere buurtbinding.

Zowel terugkeerders als twijfelaars noemen verschillende aspecten van de buurt die een meerwaarde opleveren. In volgorde van belangrijkheid oordeelt men positief over de sfeer in de buurt, de ligging van de buurt, de voorzieningen, het groen en de buurtbewoners. Tien van de negentien terugkeerders en twijfelaars weten helemaal geen negatieve aspecten van de buurt te noemen. De anderen noemen: de buurtbewoners, zwerfvuil, geluidsoverlast, krappe opzet van de wijk, kwaliteit van de panden, geluidsoverlast en parkeerproblemen.

Nieuwbouw: wensen en ideeën

De meerderheid van de terugkeerders en twijfelaars heeft een voorkeur voor een huurwoning (zie tabel 3.2). Toch bestaat er ook bij twee bewoners interesse voor koop. Een kwart van de bewoners heeft zich nog geen mening gevormd.

Tabel 3.2 Voorkeur voor koop of huur nieuwbouwwoning (n=19)

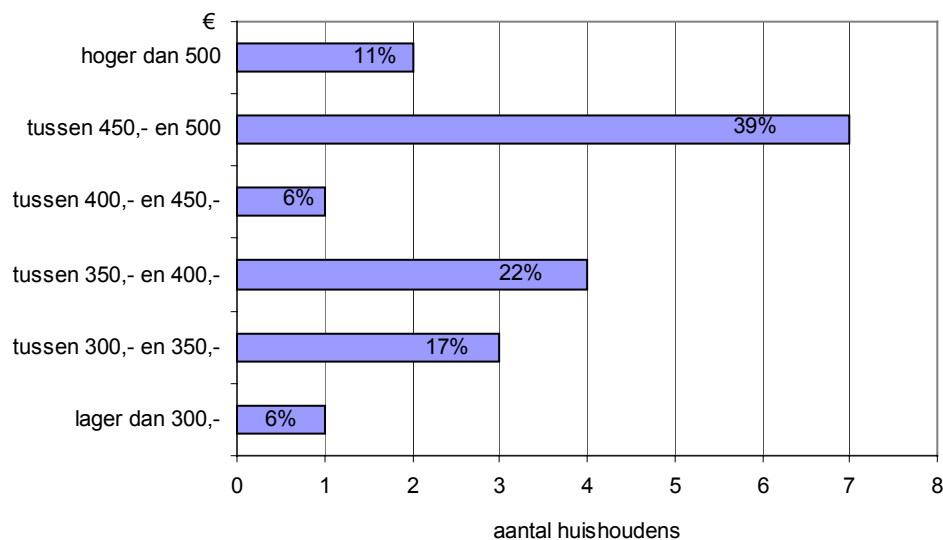
	Koop	Huur	Weet (nog) niet
Terugkeerders (n=7)	1	5	1
Twijfelaars (n=12)	1	7	4
Totaal	2	12	5
Percentage	11%	63%	26%

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

Figuur 3.3 geeft een beeld van de huren die de bewoners maximaal kunnen en willen betalen voor een nieuwbouwwoning in de Kanaalstraat. Zeven bewoners (39%) zeggen een maximale huurprijs van € 500,- te kunnen en willen betalen. En een gelijk aantal bewoners kan en wil een maximale huurprijs van tussen de € 300,- en € 400,- betalen (gemiddeld € 370,-). Het laagste maximale bedrag ligt op € 255,-. Een bewoner kan en wil maximaal € 600,- besteden aan huur.

Gemiddeld willen en kunnen bewoners een nettohuur van € 430,- betalen. Tussen terugkeerders en twijfelaars is nauwelijks verschil tussen de gemiddelde gewenste huurprijzen. Wanneer de gewenste huurprijs vergeleken wordt met het inkomen van de bewoners, is er een verband waar te nemen: hoe hoger het inkomen, hoe hoger de gewenste maximale huurprijs.

Figuur 3.3 Maximale netto huurprijs nieuwbouw in aantallen en percentages (n=18)*



* Exclusief één bewoner die uitsluitend wil kopen.

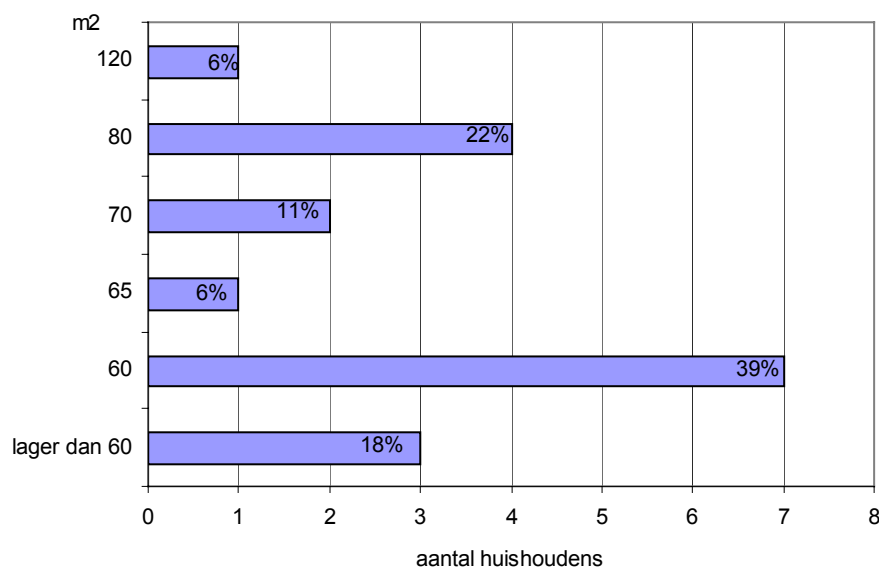
Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Gemiddeld willen de bewoners die (eventueel) willen kopen maximaal € 250.000,- aan een koopwoning besteden. De twee bewoners met een voorkeur voor koop liggen op dat gemiddelde: beiden kunnen maximaal € 250.000,- aan een nieuwe koopwoning uitgeven. Van vier bewoners die nog geen voorkeur voor koop of huur kunnen aangegeven, zijn de maximale bedragen die ze kunnen uitgeven aan een koopwoning respectievelijk € 400.000,-; € 250.000,-; € 180.000,- en € 150.000,-. Eén potentiële koper weet nog niet wat zijn/haar financiële mogelijkheden zijn en kan dus niet inschatten wat hij/zij voor een nieuwbouwwoning in de Kanaalstraat kan betalen.

Zeven (39%) van de negentien bewoners die willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning, geven te kennen een voorkeur voor een woning met een woonoppervlakte van ongeveer 60 m² te hebben (zie figuur 3.4). Maar ook grotere woningen worden gewenst: vier bewoners (waaronder twee huishoudens met meer dan één persoon) willen een nieuwbouwwoning van ongeveer 80 m² en één van ongeveer 120 m².

Het zijn vooral de alleenstaande bewoners die een woning van 60 m² of lager wensen. Huishoudens met twee of meer personen (meestal ook met een hoger inkomen) willen vaker meer oppervlakte voor hun nieuwe woning.

Figuur 3.4 Gewenste oppervlakte (m²) nieuwbouwwoning in aantallen en percentages (n=18*)



* Eén respondent heeft deze vraag niet ingevuld.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

De meeste bewoners (11 van 19 respondenten) wensen een driekamerwoning. Vijf bewoners willen een tweekamerwoning en drie bewoners een woning met vier kamers of meer. Er worden geen onrealistische wensen voor wat betreft de verhouding oppervlakte en aantal kamers genoemd. Ook geldt dat alleenstaanden gemiddeld behoefte hebben aan minder kamers dan huishoudens met twee of meer personen.

De meeste bewoners hebben een weinig specifieke wens voor wat betreft het type woning (zie tabel 3.3). Een kwart wil terugkomen in een bovenwoning en drie personen hebben een voorkeur voor de begane grond. Drie bewoners hebben een voorkeur voor een maisonnette of woon/werkwoning. Ondanks het feit dat twee bewoners die willen terugkeren in de Kanaalstraat ouder zijn dan 55 jaar, wordt er geen voorkeur voor een seniorenwoning uitgesproken.

Tabel 3.3 Gewenste woningtype nieuwbouwwoning (n=19)

	Aantal	Percentage
Bovenwoning	5	26%
Benedenwoning	3	16%
Boven- of benedenwoning	2	11%
Woon/werkwoning	2	11%
Maisonette	1	5%
Begane grond of bovenste etage	1	5%
Woning met veel licht	1	5%
Weet niet/geen voorkeur	4	21%
Totaal	19	100%

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Tabel 3.4 geeft een overzicht van de aanvullende woonwensen die bewoners hebben genoemd. Vooral eigen buitenruimte, een balkon of tuin, worden vaak als wens genoemd. Comfort in de woning, zoals centrale verwarming en een ruime badkamer, staat ook op het wensenlijstje van een groot aantal bewoners.

Tabel 3.4 Genoemde (aanvullende) woonwensen nieuwbouwwoning in absolute aantallen (n=19)

Balkon	10
Berging	7
CV	7
Tuin	6
Ruime badkamer	6
Eigen opgang	4
Parkeerruimte	4
Werkruimte	3
Lift	1
Atelier	1
Aparte wc	1
Fietsenberging in de straat	1
Buitenruimte	1
Dakterras	1
Meer licht	1
Niet gehorig, geschikt voor het maken van muziek	1
Openslaande deuren	1
Goede isolatie	1
Ruime keuken	1

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

3.5 Definitief verhuizen uit de Kanaalstraat

Waarom verhuizen?

De tien bewoners die aangeven niet te willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de Kanaalstraat (hier de ‘vertrekkers’ genoemd), maar definitief willen verhuizen, is gevraagd naar de achterliggende reden voor de gewenste verhuizing. Zeven bewoners geven aan twee verhuizingen in korte tijd (een keer naar een wisselwoning en een keer terug naar de nieuwbouw in de Kanaalstraat) niet te willen. Twee andere bewoners hebben een specifieke wens voor een woning elders in de stad. Eén bewoner wil liever niet in een nieuwbouwwoning wonen.

De 12 bewoners die nog twijfelen over een terugkeer naar nieuwbouw of een definitieve verhuizing (hier de ‘twijfelaars’ genoemd) geven allen aan de uitwerking van het nieuwbouwplan af te wachten, en dit af te willen wegen tegen de mogelijkheden die een verhuizing naar elders hen bieden. Voor zes bewoners staat bij deze afweging de kwaliteit van de woning voorop. Drie twijfelaars willen bij een verhuizing liefst niet weg uit de buurt.

Waarheen verhuizen?

De twijfel over het al dan niet verhuizen moet gezocht worden bij de binding die de twijfelaars met de buurt hebben. Als ze besluiten uit de Kanaalstraat te verhuizen, geven de meeste twijfelaars de voorkeur aan een andere woning in de buurt waarin ze nu al wonen (zie tabel 3.5). Bij de vertrekkers is deze buurtbinding minder groot. Vijf van de tien vertrekkers hebben een voorkeur voor een woning buiten het stadsdeel Oud-West.

Tabel 3.5 Gewenste buurt bij verhuizing (n=21)*

	Cremerbuurt	Stadsdeel Oud- West	Ander stadsdeel	Anders	Weet niet
Vertrekkers (n=10)	2	2	5	0	1
Twijfelaars (n=11)	7	1	0	3	0
Totaal	9	3	5	3	1
Percentage	43%	14%	24%	14%	5%

* Eén respondent heeft deze vraag niet ingevuld.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2004.

Bij een definitieve verhuizing heeft geen van de twijfelaars en vertrekkers een directe voorkeur voor een koopwoning (zie tabel 3.6.). Vijftien van de 21 bewoners geeft de voorkeur aan een huurwoning. Vier van elf twijfelaars twijfelen niet alleen over verhuizen uit de Kanaalstraat of terugkeren in een nieuwbouwwoning, maar weten ook (nog) niet of ze in de nabije toekomst willen huren of kopen. Een besluit hierover laat deze groep afhangen van de financiële mogelijkheden en de toekomstige woonlasten.

Tabel 3.6 Huren of kopen bij verhuizing (n=21)*

	Huur	Koop	Weet (nog) niet
Vertrekkers (n=10)	9	-	1
Twijfelaars (n=11)	7	-	4
Totaal	15	-	5
Percentage	76%	-	24%

* Een respondent heeft deze vraag niet ingevuld.

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

De twijfelaars en vertrekkers spreken over het algemeen een nog weinig specifieke voorkeur uit voor wat betreft het gewenste woningtype. Een boven- of een benedenwoning wordt het meest als voorkeur genoemd (zie tabel 3.7).

Tabel 3.7 Gewenste woningtype bij verhuizing (n=21)*

	Bovenwoning	Benedenwoning	Appartement	Seniorenwoning	Anders
Vertrekkers (n=10)	5	3	-	1	1
Twijfelaars (n=11)	2	2	2	-	5
Totaal	7	5	2	1	6
Percentage	33%	24%	9%	5%	29%

* Eén respondent heeft deze vraag niet ingevuld.

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2004.

4 SAMENVATTING

4.1 Inleiding

Voor de panden aan de Kanaalstraat 78 tot en met 96 heeft de Dageraad besloten tot sloop/nieuwbouw over te gaan. De bewoners is medegedeeld dat de Dageraad hen onder voorbehoud de mogelijkheid wil bieden om terug te keren naar de nieuwbouw en dat er bij de nieuwbouw rekening gehouden wordt met de wensen van deze ‘terugkeerders’.

Huishoudens die willen verhuizen uit het complex (‘vertrekkers’), krijgen de status van stadsvernieuwingsurgentie en (evenals de terugkeerders) een eenmalige verhuiskostenvergoeding van 4.500,- euro.

Regioplan Beleidsonderzoek heeft een onderzoek uitgevoerd onder 32 huishoudens van het blok. Het hoofddoel van het onderzoek is om te achterhalen wie er willen terugkeren naar de nieuwbouw in de Kanaalstraat. Er hebben 30 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 42 jaar.
- Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in de Wilhelminastraat; 70 procent van de respondenten woont alleen.
- Een kwart (8 huishoudens) heeft een netto-huishoudinkomen tussen de € 1.500,- en € 2.000,- en eveneens een kwart heeft een inkomen van meer dan € 2.000,-. Dertig procent van de respondenten heeft een netto-inkomen lager dan € 1.000,-. Bijna een kwart verwacht dat het netto-inkomen na een verhuizing hoger zal liggen.
- Een kwart (zeven huishoudens) van de bewoners ontvangt huursubsidie.
- Veertig procent van de respondenten woont tien jaar of langer in hun huidige woning. Vijf bewoners (17%) wonen korter dan twee jaar in de huidige woning.

4.3 Verhuisplannen

Verhuisgeneigdheid

Eén huishouden verhuisd per 1 januari 2005 naar een woning elders. De overige bewoners hebben geen concrete verhuisplannen vòòr de sloop/nieuwbouw plaatsvindt.

Bijna de helft van de bewoners heeft in het verleden wel eens overwogen om te verhuizen. De grootte en/of de kwaliteit was vaak een reden om er over na te denken. Dat deze bewoners uiteindelijk toch niet verhuisd zijn, heeft een diversiteit aan redenen (niet genoeg woonruimte, afwachten gezinsuitbreiding, alleen nieuwbouw). Deze bewoners staan positief tegenover de plannen van de Dageraad vanwege de kansen die deze bieden op een nieuwe woning of om te verhuizen.

Verhuisbereidheid

Alle huishoudens is, individueel, de keuze voorgelegd of ze naar aanleiding van de plannen van de Dageraad een voorkeur hebben voor een terugkeer naar een nieuwbouwwoning of dat ze definitief willen verhuizen. Dit levert het volgende beeld op:

- Terugkeerders: een kwart (7 huishoudens) geeft de voorkeur aan een terugkeer naar een nog te realiseren nieuwbouwwoning op de plek van de woningen in de Kanaalstraat.
- Vertrekkers: eenderde van de bewoners (10 huishoudens) wil in het kader van de vernieuwing definitief verhuizen uit de Kanaalstraat.
- Twijfelaars: meer dan eenderde (10 huishoudens) twijfelt of heeft nog geen voorkeur (2 huishoudens) voor een verhuizing of terugkeer.

Motivatatie en wensen voor terugkeer van terugkeerders en twijfelaars

Voor de meeste bewoners is de binding met de buurt (sfeer, voorzieningen, ligging) de voornaamste reden om een voorkeur te hebben voor een terugkeer naar een nieuwbouwwoning. Een deel van de bewoners hoeft daarom ook niet per se terug te keren in een nieuwbouwwoning. Zij willen vooral binnen de eigen buurt blijven wonen.

Een ruime meerderheid van de terugkeerders en twijfelaars (63%) heeft bij terugkeer een voorkeur voor een huurwoning. Twee bewoners zijn geïnteresseerd in een koopwoning en een kwart van de bewoners heeft zich nog geen mening gevormd. Gemiddeld willen en kunnen bewoners een nettohuur van € 430,- betalen (variërend van € 255,- tot € 600,-). De gewenste maximale huurprijs is uit te splitsen in twee groepen: er is een groep die een huurprijs rond de € 370,- wenst en een groep die een maximaal bedrag wenst dat rond de € 500,- ligt. Aan een koopwoning wil men gemiddeld € 250.000,- uitgeven.

Er is het meest behoefte aan woningen tussen 50 en 60 m² en tussen de 70 en 80 m². Driedkamerwoningen zijn veruit het meest gewenst, gevolgd door twee- en vierkamerwoningen. Alleenstaande bewoners hebben gemiddeld de laagste eisen qua oppervlakte en aantal kamers. Huishoudens met twee of meer personen (meestal ook met een hoger inkomen) willen logischerwijs groter wonen en willen beschikken over meer kamers.

De meeste bewoners hebben een weinig specifieke wens voor wat betreft het type woning. Een kwart wil terugkomen in een bovenwoning en drie personen hebben een voorkeur voor de begane grond. Drie andere bewoners hebben een voorkeur voor een maisonnette of woon/werkwoning. De meeste bewoners vinden het vooral belangrijk dat er een buiten-

ruimte, een balkon of tuin, aanwezig is. Comfort in de woning, zoals een centrale verwarming en een ruime badkamer, worden ook veelvuldig door bewoners genoemd.

Motivatie en wensen voor definitief verhuizen van vertrekkers en twijfelaars

De meeste bewoners die definitief willen verhuizen, geven aan twee verhuizingen (wisselwoning en weer terug) in korte tijd niet te willen. Enkele van de vertrekkers willen per se elders in de stad wonen. De vertrekkers blijken ook relatief een lage binding met de buurt te hebben: de helft heeft een voorkeur om te verhuizen naar een ander stadsdeel. De twijfelaars willen liever in de buurt blijven wonen en wachten ondermeer daarom eerst de nieuwbouwplannen af.

Niemand van de vertrekkers en twijfelaars heeft bij een definitieve verhuizing een directe voorkeur voor een koopwoning. Bij alleen de vertrekkers is een bovenwoning het meest gewild. Bij de twijfelaars zijn de voorkeuren verdeeld over verschillende type woningen.

Calculerende twijfelaars

Een aanzienlijk deel van de bewoners (41%) twijfelt of ze willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning of definitief willen verhuizen. De meeste twijfelaars nemen een calculerende houding aan en wachten af of een vernieuwing van de panden een interessante woonomgeving oplevert, of dat men gebruik wil maken van een stadsvernieuwingsurgentie. Het merendeel van hen heeft een binding met de buurt, maar wil nog geen voorkeur voor blijven uitspreken. Zij willen eerst afwachten wat de kwaliteit en prijs van de nieuwbouwwoningen zal zijn en welke kansen zij hebben op een woning op een andere locatie in de buurt.

4.4 Tot slot

Veel bewoners staan positief tegenover de sloop/nieuwbouwplannen van de Dageraad en iedereen is (uiteindelijk) bereid om zijn of haar medewerking te verlenen. Bewoners die in het verleden al verhuisgeneigd waren, zijn het meest positief vanwege de nieuwe kansen die de plannen hen bieden. Huishoudens die recent zijn verhuisd naar de huidige woning, zijn het minst enthousiast vanwege de extra rompslomp die het oplevert.

De meeste bewoners zijn ook positief over de buurt waarin ze wonen en hebben er op enigerlei wijze binding mee. Zij willen er daarom graag blijven wonen. Een deel van hen heeft dan ook een voorkeur voor een terugkeer naar een nieuwbouwwoning. Een andere, grotere groep wil echter eerst afwachten hoe de nieuwbouwplannen van de Dageraad eruit komen te zien, voordat ze een voorkeur uitspreekt.

BIJLAGE 1

OVERZICHT VAN DE VERHUISGENEIGDHEID EN DE VERHUISBEREIDHEID VAN DE RESPONDENTEN IN ABSOLUTE AANTALLEN

