

BEWONERSONDERZOEK
WILHELMINASTRAAT 2006

- eindrapport -

Drs. R.J.M. Oude Ophuis

Amsterdam, maart 2006
Regioplan publicatienr. 1386

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 - 5315315
Fax : +31 (0)20 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan
Beleidsonderzoek in opdracht van de Alliantie.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Doel van het onderzoek	1
1.3	Onderzoeksmethode	2
1.4	Respons	2
1.5	Leeswijzer.....	3
2	Woonwensen en mening aanpakmogelijkheden	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Voorkeur	5
2.3	Woonwensen naar voorkeur	7
2.4	Mening over aanpakmogelijkheden	10
3	Sociale kaart	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Kenmerken van de huishoudens.....	15
4	Samenvatting	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Voorkeur en woonwensen.....	19
4.3	Draagvlak voor de aanpakmogelijkheden	21

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Woningcorporatie de Alliantie wil haar panden in de Wilhelminastraat 78 tot en met 94 in Oud-West grondig aanpakken. Daarvoor peilde Regioplan al in 2004 de mening van de bewoners.¹ De uitkomsten waren voor de Alliantie² aanleiding te kiezen voor sloop/nieuwbouw. Door de bewoners van de Wilhelminastraat zijn vervolgens vraagtekens gezet bij deze conclusie.³ Bovendien stelde men destijds onvoldoende te zijn geïnformeerd over de aanpakmogelijkheden en hun eigen rechtspositie. Hierdoor kunnen vraagtekens bij de validiteit van de resultaten van de enquête worden gezet.

De Alliantie heeft daarom gekozen voor een herhaling van de enquête. In nauwe samenwerking met de klankbordgroep van de bewoners is een voorlichtings- en onderzoekstraject uitgestippeld.

Regioplan Beleidsonderzoek heeft het onderzoek wederom uitgevoerd. Hieronder wordt een verslag van de bevindingen gedaan.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is om opnieuw de mening van de bewoners te inventariseren over de voorgenomen vernieuwing. Bij deze peiling zijn er twee extra aandachtspunten:

- Bewoners zijn vooraf geïnformeerd over de inhoud van de verschillende aanpakmogelijkheden en de consequenties.
- Bewoners hebben de gelegenheid om inhoudelijke vragen te stellen aan een medewerker van de Alliantie.

Twee vragen staan centraal bij dit onderzoek:

1. Wat zijn de wensen van de bewoners?
2. Wat vinden de bewoners van de aanpakmogelijkheden?

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

¹ R.J.M. Oude Ophuis & J. Bos (2004), *Bewonersonderzoek Wilhelminastraat*. Amsterdam, Regioplan Beleidsonderzoek, publicatienummer 1217.

² Destijds De Dageraad.

³ Waar we in dit verslag spreken de Wilhelminastraat, bedoelen we de woningen van de Alliantie aan de Wilhelminastraat 78 t/m 94.

1.3 Onderzoeksmethode

Informeren bewoners

Om de bewoners vooraf te informeren, heeft de Alliantie in samenspraak met de klankbordgroep een informatiebrochure gemaakt, waarin de verschillende aanpakmogelijkheden zijn uitgeschreven. Naar aanleiding van de aanpakmogelijkheden en de wensen van de klankbordgroep heeft RegioPlan een vragenlijst opgesteld. Na de verspreiding van de informatiebrochure onder alle bewoners is er een informatiebijeenkomst voor bewoners georganiseerd. De Alliantie heeft hier een toelichting op de brochure gegeven en bewoners hebben de gelegenheid gehad om vragen te stellen. Tevens heeft RegioPlan op de informatieavond de onderzoeksaanpak en de vragenlijst toegelicht.

Huis-aan-huisbezoek

In het woonblok van de Wilhelminastraat zijn 32 woningen in het onderzoek betrokken.⁴ Om te achterhalen hoe de bewoners denken over de verschillende aanpakmogelijkheden zijn de huishoudens in de periode van 2 februari tot en met 24 februari 2006 huis aan huis bezocht door een interviewer van RegioPlan. Hierbij is de bewoners een kans geboden om zich tijdens het interview door een woonconsulent van de Alliantie te laten voorlichten over de aanpakmogelijkheden. In voorkomende gevallen nam de interviewer van RegioPlan de vragenlijst af bij de bewoners en informeerde de woonconsulent de bewoner desgewenst over de aanpakmogelijkheden en de consequenties voor de bewoner(s). De huishoudens die tijdens de veldwerkperiode niet bereikt zijn, hebben een schriftelijke enquête ontvangen met bijgevoegde antwoord-envelop.

1.4 Respons

Er zijn met bovenstaande methode 30 van de 32 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 94 procent.

- Er is bij 25 bewoners aan huis een interview afgenomen. Drie van hen hebben van de mogelijkheid gebruikgemaakt om een woonconsulent bij het interview aanwezig te laten zijn.
 - Vijf bewoners hebben de vragenlijst schriftelijk ingevuld en opgestuurd.
- Bij alle 30 huishoudens is met de hoofdhuurder gesproken of heeft de hoofdhuurder de vragenlijst ingevuld.

⁴ In het onderzoek van 2004 waren dit 34 woningen. Inmiddels zijn twee huishoudens verhuisd en hebben de nieuwe bewoners een tijdelijk huurcontract ondertekend.

1.5 Leeswijzer

De resultaten die we in dit rapport bespreken, hebben betrekking op de 30 huishoudens die hebben deelgenomen aan het onderzoek.

In hoofdstuk 2 komen de woonwensen en meningen aan bod die de bewoners hebben bij de voorgestelde aanpakmogelijkheden. Om een beeld te geven van wie die respondenten zijn, beschrijven we in hoofdstuk 3 de sociale kaart. Tot slot vormt hoofdstuk 4 de samenvatting.

2 WOONWENSEN EN MENING AANPAKMOGELIJKHEDEN

2.1 Inleiding

De Alliantie heeft een aantal aanpakmogelijkheden voor de Wilhelminastraat voorgesteld. In dit hoofdstuk staan de woonwensen en meningen van de bewoners bij deze aanpakmogelijkheden centraal. In paragraaf 2.2 wordt de voorkeur van de bewoners beschreven aan de hand van de voorgestelde aanpakmogelijkheden. In paragraaf 2.3 wordt dieper ingegaan op de specifieke woonwensen die de bewoners bij deze voorkeur hebben. In paragraaf 2.4 worden de meningen beschreven die de bewoners over de voorgestelde aanpakmogelijkheden hebben.

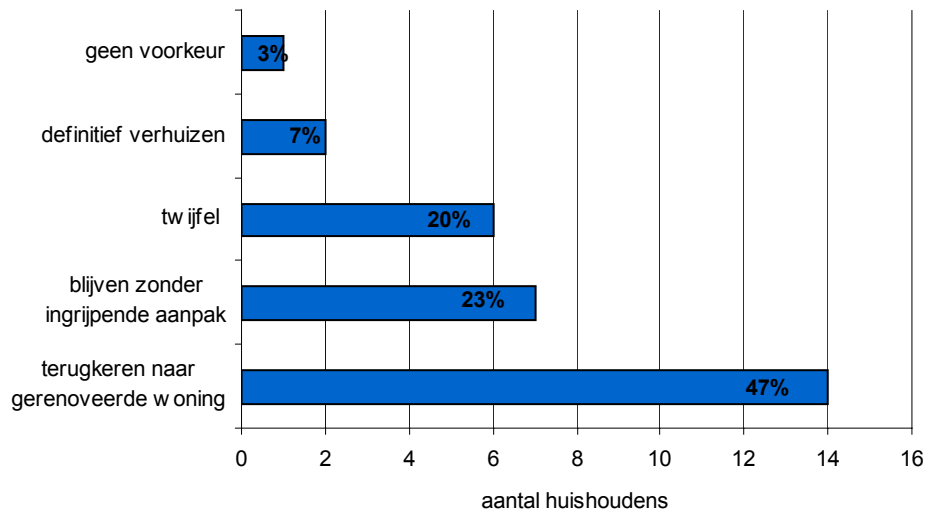
2.2 Voorkeur

De woningen van de respondenten verkeren volgens de Alliantie in slechte staat. De Alliantie wil graag de panden aanpakken en vernieuwen. De voorgestelde mogelijkheden zijn hoogniveau renovatie of sloop/nieuwbouwplannen. In beide gevallen is er sprake van tijdelijke huisvesting in een wisselwoning. Alle respondenten is de keuze voorgelegd of ze willen terugkeren naar een gerenoveerde woning, naar een nieuwbouwwoning of definitief willen verhuizen. Op aandringen van de klankbordgroep konden de bewoners in de vragenlijst ook hun voorkeur aangeven voor blijven wonen in de woning, zonder dat er een ingrijpende aanpak plaatsvindt.

In figuur 2.1 kunnen de voorkeuren van de bewoners afgelezen worden. Hieruit blijkt dat:

- veertien bewoners het terugkeren naar een gerenoveerde woning als voorkeur hebben.
- zeven bewoners als voorkeur hebben te blijven in de woning zonder dat een ingrijpende aanpak plaatsvindt.
- twee bewoners hebben aangegeven niet te willen terugkeren of blijven in de Wilhelminastraat, maar definitief te willen verhuizen
- zes bewoners nog twijfelen tussen de verschillende mogelijkheden.
- één bewoner geen voorkeur heeft.
- geen enkele bewoner als eerste voorkeur aangegeven heeft terug te willen keren naar een nieuwbouwwoning.

Figuur 2.1 Voorkeur in absolute aantallen en percentages (n=30)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006.

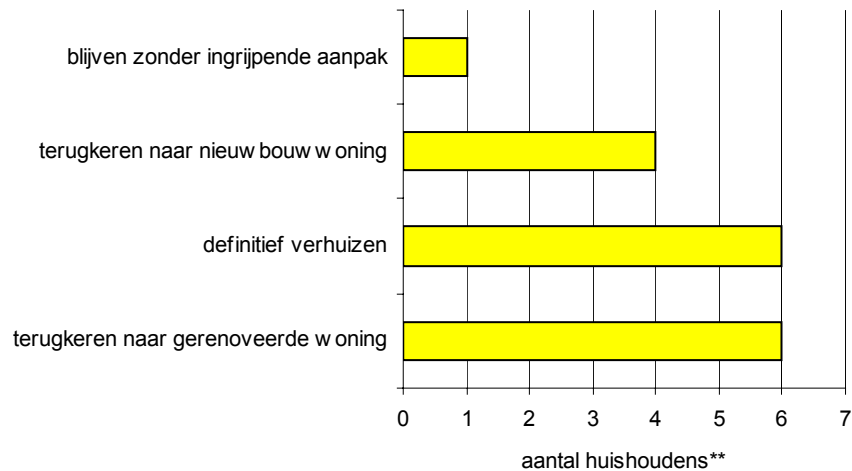
Twijfelaars

In figuur 2.2 zijn van de zes bewoners die twijfelen en de bewoner die geen voorkeur heeft¹ de voorkeuren weergegeven waar ze over twijfelen. Hieruit blijkt dat:

- Twijfel over terugkeren naar een gerenoveerde woning en definitief verhuizen het meest voorkomt. Beide worden zes maal genoemd als mogelijke optie.
- Terugkeren naar een nieuwbouwwoning vier maal als optie wordt genoemd.
- Eén van de twijfelaars misschien ook wil blijven zonder een ingrijpende aanpak.

¹ De bewoner die geen voorkeur heeft, heeft aangegeven dat blijven zonder een ingrijpende aanpak geen optie voor hem of haar is.

Figuur 2.2 Voorkeur van twijfelaars* in absolute aantallen (n=7)



* Inclusief bewoner zonder voorkeur.

** Vijf bewoners twijfelen tussen twee aanpakmogelijkheden en drie tussen drie aanpak mogelijkheden.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006.

Alternatief voor blijven zonder een ingrijpende aanpak

De zeven huishoudens die willen blijven zonder een ingrijpende aanpak is gevraagd wat hun voorkeur is wanneer dit niet mogelijk is. Vijf bewoners willen dan terugkeren naar een gerenoveerde woning. Eén bewoner weet het niet en één bewoner heeft deze vraag niet beantwoord.

Voorkeur voor terug naar gerenoveerde woning

In totaal hebben 25 van de 30 bewoners (83%) terugkeer naar een gerenoveerde woning als (mogelijke) voorkeur genoemd:

- veertien bewoners noemen het als eerste voorkeur;
- vijf bewoners hebben het als tweede voorkeur wanneer blijven zonder een ingrijpende aanpak niet mogelijk is;
- voor zes bewoners is het een van de mogelijkheden waartussen ze twijfelen.

2.3 Woonwensen naar voorkeur

De bewoners is ook gevraagd welke specifieke woonwensen zij hebben bij de voorkeur die ze in de vorige paragraaf hebben aangegeven.

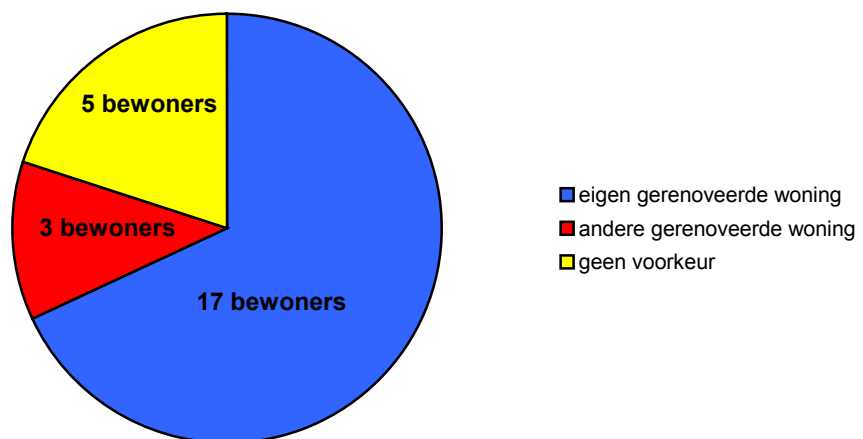
Terugkeer naar gerenoveerde woning

Van de 25 bewoners die (eventueel) die willen terugkeren naar een gerenoveerde woning in de Wilhelminastraat, willen er 17 terugkeren naar de huidige woning (zie figuur 2.3). Drie bewoners hebben een voorkeur voor een andere woning en vijf bewoners maakt het niet uit. Wel geven enkele bewoners aan

dat ze alleen naar een andere woning willen terugkeren op voorwaarde dat ze opgebouwde woonduur behouden.

De zeven bewoners die blijven zonder een ingrijpende aanpak als eerste voorkeur hebben en als tweede keuze terug naar een gerenoveerde woning, willen zonder uitzondering terugkeren naar de huidige woning.

Figuur 2.3 Voorkeur voor terugkeer naar huidige of andere gerenoveerde woning in absolute aantallen (n=25)



Van de acht bewoners die (eventueel) naar een andere woning willen terugkeren, hebben er vijf de voorkeur voor de eerste of derde etage. De drie andere bewoners hebben geen uitgesproken voorkeur.

De wensen van het woonoppervlak bij terugkeer naar de gerenoveerde woning zijn verschillend. Een deel van de bewoners wil terugkeren naar een woning met dezelfde oppervlakte, andere hebben juist behoefte aan een grotere woning. Eén bewoner van een woning op de derde verdieping geeft voorbeelden hoe dat verruimen kan: *“Het is (...) een goed idee om woningen samen te voegen of de zolder bij de woning te betrekken”*.

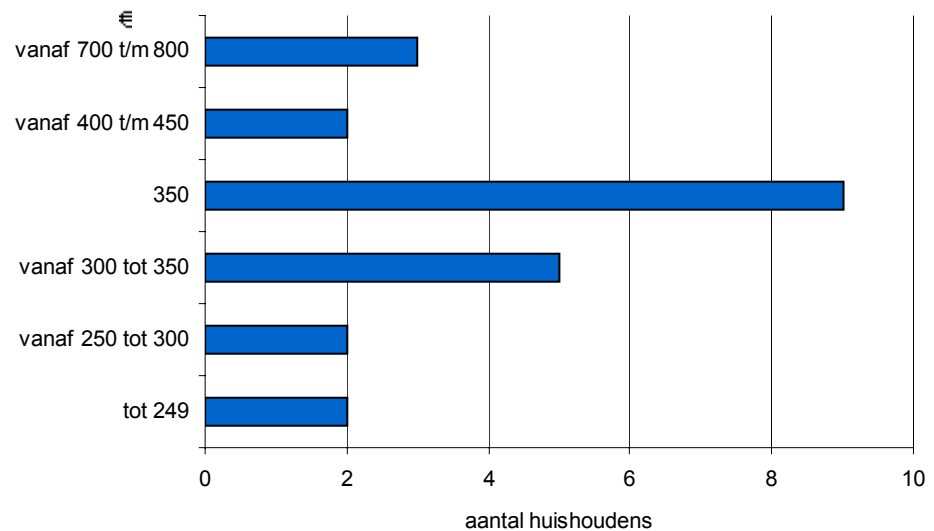
De meeste huishoudens willen en kunnen rond de € 350,- huur betalen wanneer zij terugkeren naar een gerenoveerde woning in de Wilhelminastraat (zie figuur 2.4).² Negen bewoners geven aan maximaal € 350,- huur te kunnen betalen, bij vijf bewoners ligt het tussen de € 300,- en € 350,- huur. Drie bewoners kunnen en willen een huur betalen die vanaf € 700,- begint, maar zij willen bij terugkeer dan wel een groter woonoppervlak.

De bewoners hebben suggesties voor hoogniveau renovatie kunnen doen. Deze suggesties zijn zeer divers. Een aantal wordt hier genoemd: nieuwe indeling (onder andere open keuken), grotere balkons, aanleggen cv, behoud

² Het gemiddelde bedrag dat bewoners in de Wilhelminastraat maximaal willen en kunnen betalen, ligt ook rond de € 350,-.

van glas-in-loodramen en Franse balkons, warmte- en geluidsisolatie, zolder bijvoegen en dakterras.

Figuur 2.4 Hoeveel huur wil en kan men maximaal betalen bij terugkeer naar gerenoveerde woning in absolute aantallen (n=25)



Terugkeer naar een nieuwbouwwoning

Er is geen enkele hoofdhuurder die een uitgesproken voorkeur heeft voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning. Wel zijn er vier bewoners die aangeven dat ze twijfelen tussen terugkeer naar een nieuwbouwwoning of een andere optie. Zij kunnen bij terugkeer maximaal € 250,- of € 350,- betalen aan huur.

Blijven zonder ingrijpende aanpak

De acht bewoners die (eventueel) willen blijven zonder ingrijpende aanpak konden in de vragenlijst ook een top drie aangeven van ingrepen die zij minimaal noodzakelijk achten (zie tabel 2.1).³ Dubbel glas en isolatie van de woning en onderhoud aan het trappenhuis worden meerdere malen genoemd. De overige genoemde ingrepen zijn verschillend van aard.

³ In tegenstelling tot paragraaf 2.2 zijn het nu acht bewoners in plaats van zeven. In dit deel is ook een bewoner meegerekend die twijfelde tussen geen ingrijpende aanpak of renoveren.

Tabel 2.1 Noodzakelijke ingrepen volgens bewoners die willen blijven zonder ingrijpende aanpak (n=7)*

Ingrep	Aantal
(Warmte-)isolatie, dubbel glas	5
Trappenhuis	3
Balkons	1
CV	1
Geluidsisolatie	1
Kozijnen vervangen	1
Ligbad	1
Buitenmuren	1
Portaal	1
Dakbedekking	1
Zolder	1
Totaal	17

* Eén bewoner heeft geen ingrepen genoemd.

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2006.

Definitief verhuizen

De acht bewoners die (eventueel) definitief willen verhuizen, willen allemaal binnen Amsterdam verhuizen. De meeste bewoners hebben daarbij verschillende stadsdelen in gedachten. Onder de zes bewoners die twijfelen over verhuizen zijn er twee die alleen naar de Cremerbuurt of binnen Oud-West willen verhuizen. Onder de twee bewoners die verhuizen als eerste voorkeur hebben is er één bewoner die niet wil terugkeren naar Oud-West. Alle bewoners willen verhuizen naar een appartement. Twee van hen willen op de begane grond een woning, de overige bewoners zoeken een etagewoning. Vier bewoners hebben een voorkeur voor huren, de overigen weten nog niet of ze willen kopen. De bewoners die willen huren, hebben minder te besteden dan de bewoners die nog geen voorkeur voor huur of koop hebben uitgesproken. De maximaal besteedbare bedragen variëren respectievelijk van € 250,- tot € 400,- en van € 600,- tot € 800,-.

2.4 Mening over de aanpakmogelijkheden

De Alliantie heeft de aanpakmogelijkheden sloop/nieuwbouw en hoogniveau renovatie toegelicht in de informatiebrochure en op de bewonersavond. De bewoners is in de huis aan huis bezoeken gevraagd hun mening te geven over de twee aanpakmogelijkheden.

Algemeen

Het merendeel van de bewoners is het ermee eens of heeft er begrip voor dat de woningen van de Wilhelminastraat worden aangepakt en er verbeteringen plaatsvinden. “*Het is terecht dat er wat gebeurt*” of “*Het is noodzakelijk gezien de ouderdom van de panden*” zijn enkele voorbeelden van uitspraken die deze mening onderbouwen. Alleen plaatst een grote groep van de bewoners ook

kanttekeningen bij de voorgestelde aanpakmogelijkheden. Er is vooral kritiek op de als onduidelijk en/of gebrekkig ervaren informatievoorziening over de aanpakmogelijkheden en de onzekerheid die dit geeft in de toekomst. Ook vinden bewoners het proces lang duren, zien ze bij terugkeer naar de woning op tegen het tweemaal moeten verhuizen en vrezen ze de hogere huren. *“Beide wijzen van aanpak (nieuwbouw en hoogniveau renovatie) vergen veel extra inspanning van de huurder”* aldus een bewoner. Daarnaast zijn sommige bewoners bang dat vernieuwing ten koste gaat van de sociale woningbouw en/of de authenticiteit van de woningen. Een bewoner erkent dat er wat moet gebeuren aan de woningen, maar vindt wel dat de Alliantie dat aan zichzelf te wijten heeft door de woningen lange tijd te verwaarlozen. Een andere respondent heeft vijf jaar terug haar woning zelf verbouwd en begrijpt niet waarom de Alliantie toen al niet ingreep, immers *“toen was al bekend dat de woningen slecht waren”*. Een deel van de bewoners acht nieuwbouw of renovatie niet nodig en wil blijven zonder een ingrijpende aanpak.

Hoogniveau renovatie

De meeste bewoners hebben een voorkeur voor hoogniveau renovatie. *“Het is het beste alternatief”*, zoals een bewoner het uitdrukt. Hiervoor worden de volgende drie argumenten het meest genoemd:

Ten eerste zal bij renovatie het oude karakter van de woning en buurt behouden blijven, omdat de gevels blijven staan: *“Het is mooi en beter voor het straatbeeld”*.

Ten tweede biedt hoogniveau renovatie de grootste garantie op terugkeer naar de Wilhelminastraat. Bij renovatie is terugkeer immers gegarandeerd door de Alliantie, bij nieuwbouw is de onzekerheid hierover groter. Niet alleen vanwege het kleinere aantal woningen dat teruggebouwd zal worden, maar ook omdat voor een deel van de bewoners een nieuwbouwwoning onbetaalbaar dreigt te worden.⁴

En hiermee zijn we bij het derde argument: bij renovatie verwachten bewoners een minder hoge huurprijsstijging dan bij nieuwbouw.

Enkele bewoners noemen nog twee andere pluspunten ten opzichte van nieuwbouw. Bij hoogniveau renovatie verblijven zij minder lang in een wisselwoning⁵ en behouden zij hun eigen wooncontract en daarmee de opgebouwde woonduur. Twee bewoners geven (ongevraagd) aan dat ze graag een optie op koop willen hebben bij terugkeer naar een gerenoveerde woning.

Sommige bewoners zien bij hoogniveau renovatie de toekomst zonnig in: *“Als de renovatie doorgaat, de aanpak voor 25 jaar is en ik terugkeren mag, dan zou dat voor mij het meest ultieme zijn”*.

⁴ De Alliantie heeft in de informatiebrochure aangegeven dat bij sloop/nieuwbouw het aantal woningen dat teruggebouwd zal worden in aantal kleiner zal zijn. Een deel (maximaal 70%) hiervan zal tegen markthuur verhuurd worden. Bron: De Alliantie (2006), *Informatiebrochure voor de bewoners van de Wilhelminastraat 78 t/m 94*, Amsterdam.

⁵ Voor terugkeer naar een renovatiewoning staat gemiddeld acht maanden, voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning gemiddeld twee jaar. Bron: Idem.

Nieuwbouw

Er zijn enkele bewoners die positief of niet afwijzend tegenover nieuwbouw staan. Vier bewoners hebben naast andere voorkeuren ook terugkeren naar nieuwbouw als optie. Ze twijfelen nog, omdat ze eerst willen afwachten hoe de concrete nieuwbouwplannen eruit komen te zien en/of wat de andere opties hen concreet opleveren. De reden om een voorkeur voor nieuwbouw te hebben kan eenvoudig zijn: *“Nieuwbouw is goed, want alles is dan nieuw”*. Het levert, aldus enkele bewoners, gelijk kwalitatieve goede woningen op die ook makkelijker opnieuw in te delen zijn. *“Nieuwbouw is duurzaam”* merkt een bewoner op. Een enkele bewoner stellen voorwaarden aan nieuwbouw. Het woonoppervlak dient gelijk te blijven of het moet sober blijven: *“Ik ben het niet met nieuwbouw eens als het de bedoeling is om er luxe woningen van te maken”*.

In paragraaf 2.2 is al opgemerkt dat geen enkele bewoner als eerste voorkeur heeft terug te keren naar een nieuwbouwwoning. Een keuze voor hoogniveau renovatie is voor veel bewoners ook een keuze tegen sloop/nieuwbouw. De meeste reacties op sloop/nieuwbouw zijn fel. *“Van de zotte! Ga ik niet mee akkoord!”* of *“Bespottelijk”* zijn enkele gepeperde uitspraken. Bewoners vrezen dat met het verdwijnen van de oude gevels het straatbeeld te ingrijpend verandert. Bewoners zijn gehecht aan de *“oorspronkelijke, karakteristieke bouw”* van de woningen (*“ik wil niet in beton wonen”*) en willen het buurtkarakter behouden. Niet alleen uit esthetische motieven, maar ook vanwege de onderlinge verhoudingen: *“Het is een ontzettend sociaal buurtje”*. Dat sociale zou volgens bewoners wel eens met nieuwbouw verstoord kunnen worden door de komst van een nieuw soort bewoner. *“Als de nieuwbouw doorgaat, wordt het een yuppenblok”*, weet een bewoner zeker. Veel bewoners willen graag terugkeren naar de Wilhelminastraat, maar nieuwbouw maakt dat onzeker doordat er minder woningen teruggebouwd worden en doordat een deel van de woningen tegen markthuur verhuurd gaat worden: *“De nieuwbouwplannen zijn buitenproportioneel, voor maar een zeer kleine groep betaalbaar”* aldus een verontruste bewoner. Een deel van de bewoners denkt dat ze in dat geval moeten verhuizen of dat ze bij terugkeer naar een nieuwbouwwoning met (te) hoge woonlasten worden opgezadeld. Andere redenen tegen nieuwbouw die genoemd worden, zijn onder meer dat bewoners nieuwbouw ook technisch niet nodig achten (*“er zitten geen scheuren in de woning”*) of dat de Alliantie er alleen zelf beter van wordt: *“Speelt alleen de Alliantie in de kaart, daar hebben de bewoners niks aan”*. Al eerder in de tekst werden ook de lange tijd dat men naar een wisselwoning moet en het verlies van woonduur genoemd als reden om niet voor nieuwbouw te kiezen.

Blijven zonder ingrijpende aanpak

Er zijn zeven bewoners die als voorkeur hebben om te blijven zonder ingrijpende aanpak. De meesten van hen vinden wel dat er ingrepen in de woning moeten plaatsvinden, maar dan alleen het noodzakelijke: *“Een aantal dingen is wel nodig, maar daar is geen hoogniveau renovatie voor nodig”*. Twee bewoners hebben als voorkeur blijven zonder ingrijpende aanpak,

omdat ze onder meer de huurstijging vrezen die renovatie of nieuwbouw oplevert. Eén respondent vindt dat de Alliantie eerst haar (onderhouds)taak na dient te komen. Niet alleen de bewoners hebben plichten, maar ook de verhuurder: *“Het achterstallig onderhoud dient alsnog uitgevoerd te worden. Dit is de plicht van de Alliantie ten opzichte van de bewoners. Wij hebben onze plichten en die ben ik keurig nagekomen. Van de woningbouwvereniging verwacht ik hetzelfde”*. Een andere bewoner vindt dat zijn eigen woning kan volstaan met beperkte ingrepen, maar kan zich wel voorstellen dat sommige andere woningen van de Wilhelminastraat een hoogniveau renovatie krijgen: *“Voor de woningen die in mindere staat verkeren dan mijn etage vind ik renovatie een optie, maar (...) dit moet worden afgestemd op de persoonlijke wensen van de bewoners.”*

Twijfel

Zes bewoners twijfelen nog over de voorkeur. Voor een enkeling is de reden van twijfel onzekerheid over de definitieve plannen (*“Het verschil tussen nieuwbouw en hoogniveau renovatie is niet duidelijk”*) en wil deze nog afwachten. Een bewoner wil eerst weten of verhuizen naar nieuwbouwwoning in de buurt mogelijk is, want hij ziet op tegen twee keer te moeten verhuizen. Twee bewoners hebben plannen om samen te gaan wonen en willen daarom nog wachten met het uitspreken van een voorkeur.

Eén bewoner wil de keuze aan de Alliantie overlaten, omdat deze de eigenaar van de woningen is en hij *“de woning slechts huurt”*.

Betrokkenheid planvorming

Bewoners van de Wilhelminastraat hebben een grote betrokkenheid bij hun woning en woonomgeving. Dit blijkt niet alleen uit de hoge deelname aan het onderzoek en het relatief groot aantal deelnemers in de klankbordgroep, maar ook uit het feit dat veel bewoners hebben aangegeven terug te willen keren naar de Wilhelminastraat. In de interviews geven verschillende bewoners dan ook expliciet aan dat ze nauw betrokken willen blijven worden bij de verdere planontwikkeling.

3 SOCIALE KAART

3.1 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.

3.2 Kenmerken van de huishoudens

Huishoudenssamenstelling

Het eenpersoonshuishouden is de meest voorkomende huishoudensvorm: bijna tachtig procent van de respondenten is alleenwonend. Er zijn zes tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Er zijn twee huishoudens - waarvan één eenoudergezin en één tweeoudergezin - met ieder één kind. Eén kind is volwassen.

Tabel 3.1 Huishoudenssamenstelling (n=29)

	Aantal	Percentage
Alleenwonend	23	77
Twee volwassenen zonder kinderen	5	17
Twee volwassenen met één kind	1	3
Eén volwassene met één kind	1	3
Totaal	30	100

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2006.

Leeftijd

Tabel 3.2 geeft een overzicht van de leeftijd van de hoofdhouders. De gemiddelde leeftijd van de hoofdhouders is 45 jaar. De jongste hoofdhouder is geboren in 1973, de oudste is geboren in 1942. Tien hoofdhouders zijn geboren in de periode van 1963 tot 1965. In de enquête is ook gevraagd naar het geboortjaar van de partners of medebewoners. Er zijn zes huishoudens die bestaan uit twee volwassenen.¹ De leeftijd van de partners ligt rond de 41 jaar.

¹ Exclusief volwassen kinderen.

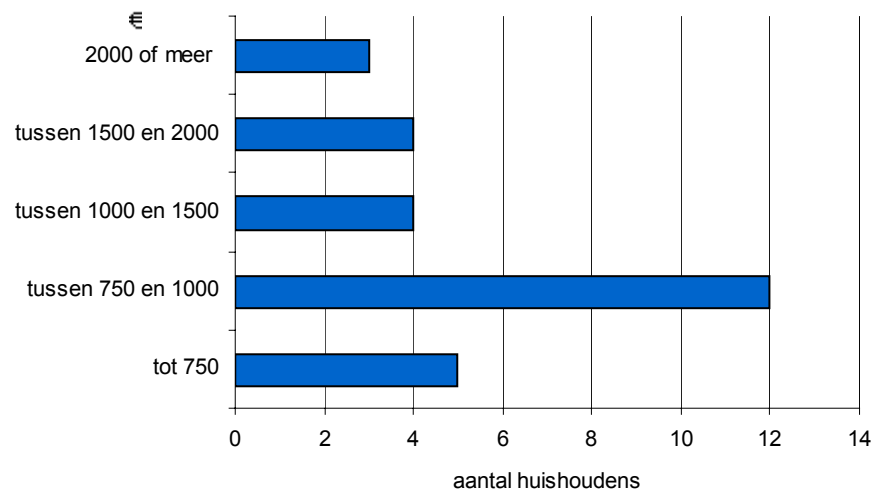
Tabel 3.2 Leefijd hoofdhuurder (n=29)

	Aantal	Percentage
Tot 30 jaar	-	-
30-49 jaar	21	70
50-64 jaar	9	30
65+	-	-
Totaal	30	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006.

Inkomen

Figuur 3.1 geeft een overzicht van inkomensverdeling van 28 huishoudens.² Zeventien huishoudens (61%) hebben een netto huishoudinkomen van minder dan € 1000,-.³ Zeven huishoudens (25%) hebben een netto huishoudinkomen van meer dan € 1500,-. Drie hiervan zijn een huishouden dat bestaat uit twee volwassenen.

Figuur 3.1 Netto inkomen per maand van het huishoudens in absolute aantallen (n=28)


Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006.

Huurtoeslag

Tien van de dertig huishoudens zegt huurtoeslag te ontvangen.

Woonduur

De meeste bewoners wonen relatief lang in de huidige woning. Meer dan de helft van de bewoners woont tien jaar of langer in hun huidige woning (zie tabel 3.4). De gemiddelde woonduur van de respondenten die er langer dan

² De vraag over het inkomen is door twee respondenten niet beantwoord.

³ De antwoorden die gegeven zijn, dienen echter met enige voorzichtigheid gelezen te worden, aangezien vragen over inkomen niet altijd nauwkeurig ingevuld worden. Bewoners weten niet altijd exact hun (netto) inkomsten (dertiende maand, winstdeling, pensioen, reiskosten, et cetera) en kunnen deze over- of onderschatten. Figuur 3.1 dient daarom vooral als zeer ruwe indicatie.

tien jaar wonen, is zeventien jaar. De respondent met de langste woonduur woont er 31 jaar. Geen enkele bewoner woont korter dan twee jaar in de huidige woning. Voor twee bewoners die langer dan tien jaar in de huidige woning wonen, geldt dat de vorige woning ook in Oud-West lag, voor de overigen is de huidige woning de eerste woning in Oud-West.⁴

Tabel 3.4 Woonduur in huidige woning en stadsdeel Oud-West (n=30)

	Huidige woning		Stadsdeel Oud-West	
	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>
Korter dan twee jaar	-	-	-	-
Twee tot vijf jaar	6	20	6	20
Vijf tot tien jaar	8	27	8	27
Tien jaar of langer	16	53	16	53
Totaal	30	100	30	100,0

Bron: Huisbezoeken, RegioPlan 2006.

⁴ Omdat we alleen de exacte woonduur weten van bewoners die tien jaar of langer in de huidige woning en buurt wonen, is er alleen een precieze vergelijking binnen deze groep mogelijk.

4 SAMENVATTING

4.1 Inleiding

De Alliantie heeft voor de Wilhelminastraat 78 tot en met 94 een hernieuwd bewonersonderzoek laten uitvoeren, nadat de klankbordgroep van de Wilhelminastraat had aangegeven dat zij vooraf meer informatie hadden willen ontvangen, alvorens een mening te geven.

In dit onderzoek is vooraf extra aandacht geweest voor de informatie over de ingrepen, de keuzemogelijkheden van bewoners en de consequenties ervan. De keuzemogelijkheden die de Alliantie heeft toegelicht zijn: terugkeer naar een hoogniveau renovatiewoning, terugkeer naar een nieuwbouwwoning of definitief verhuizen. Op aandringen van de klankbordgroep is aan het onderzoek ook de keuzemogelijkheid toegevoegd om te blijven zonder dat er een ingrijpende aanpak plaatsvindt. Het hoofddoel van het onderzoek is het achterhalen welke voorkeur bewoners hebben bij de aanpak van de panden in de Wilhelminastraat

Het onderzoek is uitgevoerd onder 32 bewoners van het blok. Er hebben 30 huishoudens meegewerkt aan het onderzoek. Dit is een respons van 94 procent. De belangrijkste kenmerken van de huishoudens uit de Wilhelminastraat zijn:

- De gemiddelde leeftijd van de hoofdhouders is 45 jaar.
- Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in de Wilhelminastraat; bijna tachtig procent van de respondenten woont alleen.
- Ruim zestig procent van de huishoudens zegt een netto inkomen lager dan € 1000,- te hebben. Een kwart van de huishoudens zegt een netto inkomen boven de € 1500,- te hebben.
- Een derde van de huishoudens ontvangt een huurtoeslag.
- Meer dan de helft van de huishoudens woont tien jaar of langer in hun huidige woning.

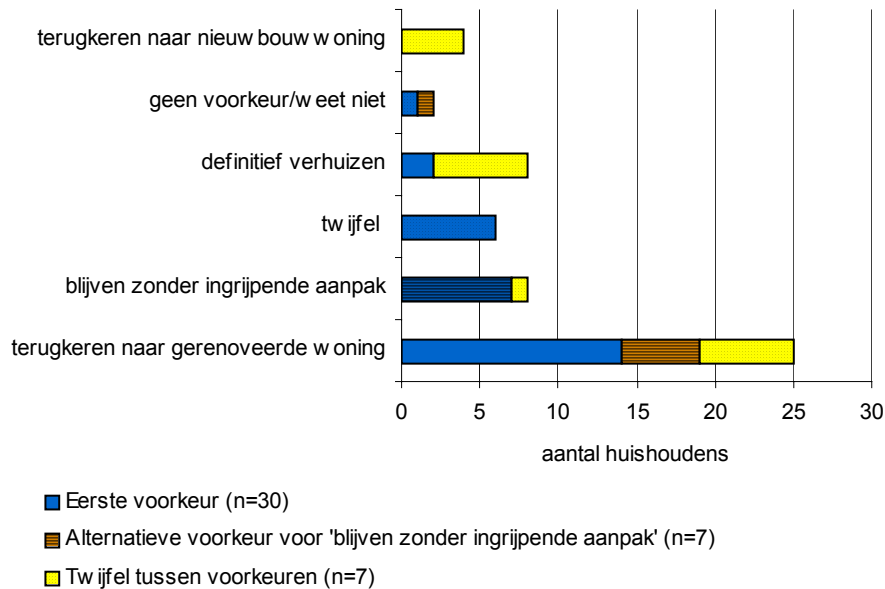
4.2 Voorkeur en woonwensen

Alle respondenten is de keuze voorgelegd of ze willen terugkeren naar gerenoveerde woning of naar een nieuwbouwwoning, willen blijven zonder een ingrijpende aanpak of definitief willen verhuizen. Uit figuur 4.1 blijkt de voorkeur voor het terugkeren naar een gerenoveerde woning veruit het hoogst te scoren. In totaal hebben 25 van de 30 bewoners (83%) terugkeer naar een gerenoveerde woning als (mogelijke) voorkeur genoemd:

- Veertien huishoudens noemen het als eerste voorkeur.
- Vijf bewoners hebben het als tweede voorkeur wanneer blijven zonder een ingrijpende aanpak niet mogelijk is.

- Voor zes bewoners is het een van de mogelijkheden waar tussen ze twijfelen.

Figuur 4.1 Voorkeur in absolute aantallen



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006.

De overige keuzemogelijkheden scoren beduidend lager.

- In totaal hebben acht bewoners (27%) aangegeven blijven zonder een ingrijpende aanpak als (mogelijke) voorkeur te hebben. Zeven bewoners hebben het als eerste voorkeur en bij één bewoner is het een van de mogelijkheden waarover getwijfeld wordt.
- Geen enkele bewoner heeft terugkeer naar een nieuwbouwwoning als eerste voorkeur uitgesproken. Vier bewoners twijfelen (13%) over een nieuwbouwwoning.
- In totaal zijn acht bewoners (27%) verhuiscgeneigd. Twee van hen hebben definitief verhuizen naar een andere woning als eerste voorkeur. Zes bewoners twijfelen nog over verhuizen.

Woonwensen bij terugkeer naar gerenoveerde woning

Van de 25 bewoners die (eventueel) willen terugkeren naar een gerenoveerde woning in de Wilhelminastraat, willen er 17 terugkeren (68%) naar de huidige woning. Drie bewoners hebben een voorkeur voor een andere woning en vijf bewoners maakt het niet uit. Een deel van de bewoners heeft een voorkeur om terug te keren naar een grotere woning en zijn bereid daar (aanzienlijk) meer huur voor te betalen (tot maximaal € 700,- à € 800,-). De meeste huishoudens willen en kunnen rond de € 350,- huur betalen wanneer zij terugkeren naar een gerenoveerde woning.

4.3 Draagvlak voor de aanpakmogelijkheden

Het merendeel van de bewoners is het ermee eens of heeft er begrip voor dat de woningen van de Wilhelminastraat door de Alliantie worden aangepakt. Bewoners uiten echter ook kritiek op het vernieuwingsproces of zijn bang voor de gevolgen. Hierbij worden de volgende argumenten gebruikt:

- de informatievoorziening is onduidelijk en/of gebrekkig;
- het vernieuwingsproces duurt (te) lang;
- vernieuwing leidt tot hogere huren;
- opzien bij terugkeer tegen het tweemaal moeten verhuizen.

Het draagvlak voor een hoogniveau renovatie is hoog. De belangrijkste argumenten om te kiezen voor een terugkeer naar een gerenoveerde woning zijn:

- behoud van het karakter van de woning en buurt;
- biedt de grootste garantie op terugkeer naar de Wilhelminastraat;
- een minder hoge huurprijsstijging dan bij nieuwbouw.

Andere genoemde argumenten zijn de beperktere tijd die men naar een wisselwoning moet en dat de opgebouwde woonduur gehandhaafd blijft. Het draagvlak voor sloop/nieuwbouw is zeer gering en er zijn maar enkele bewoners die terugkeer naar een nieuwbouwwoning als een optie zien. Veel bewoners vinden sloop/nieuwbouw geen goede aanpak van de woningen en bij een deel van hen het roept felle reacties op. De argumenten tegen zijn de dezelfde argumenten die gebruikt worden vóór hoogniveau renovatie. Ook het draagvlak om te blijven zonder ingrijpende aanpak is beperkt. De meesten die het als voorkeur hebben vinden wel dat er ingrepen in de woning moeten plaatsvinden, maar dan alleen het noodzakelijke. Ook is er de angst voor huurverhogingen die de andere aanpakken met zich meebrengen.

Tot slot

De Alliantie en de bewoners voeren sinds september 2005 overleg met de klankbordgroep. Bewoners van de Wilhelminastraat hebben tot heden een grote betrokkenheid bij hun woning en woonomgeving getoond. Een deel heeft tijdens het onderzoek ook aangegeven dat ze nauw betrokken wil blijven bij de verdere planontwikkeling. Dit biedt kansen om tot een succesvolle uitwerking van de aanpakmogelijkheden te komen en het woongenot van de bewoners verder te verhogen.

