REGIOPLAN

BEWONERSONDERZOEK COMPLEX OOSTENBURG

- eindrapport -

Drs. R.J.M. Oude Ophuis

Amsterdam, november 2006
Regioplan publicatienr. 1479

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 Amsterdam.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting ..... **I**

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 **5**
2.1 Vertrekken of terugkeren? 5
2.2 Woonwensen naar voorkeur 7
2.3 Algemene opmerkingen 16

3 Sociale kaart **18**

Bijlagen **23**
Bijlage 1 Overzicht van de voorkeuren van de respondenten in absolute aantallen.. 25
Bijlage 2 Tabellenbijlage 27

SAMENVATTING

Omdat de technische staat van het complex Oostenburg ondermaats is, heeft de Alliantie Amsterdam het voornemen het complex met een hoogniveaurenovatie grondig te vernieuwen. Om inzicht te krijgen in de woonwensen van de bewoners heeft de Alliantie heeft voor het complex Oostenburg een bewonersonderzoek laten uitvoeren. In het onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen bewoners met en bewoners zonder een terugkeergarantie.

Het onderzoek is uitgevoerd onder 194 huishoudens van het complex. Er hebben 165 huishoudens meegewerkt aan het onderzoek. Dit is een respons van 85 procent. Van de 169 bewoners met een terugkeergarantie hebben er 143 aan het onderzoek meegedaan en van de 26 bewoners zonder een terugkeergarantie 22. De belangrijkste kenmerken van de huishoudens uit het complex Oostenburg zijn:

- De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurders is rond de 40 jaar.
- Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in het complex Oostenburg; vier vijfde van de respondenten woont alleen.
- Minder dan de helft (44%) van de huishoudens zegt dat ze een netto inkomen lager dan € 1000,- hebben. Bijna een kwart van de huishoudens zegt een netto inkomen boven de € 1500,- te hebben.
- Dertien procent van de huishoudens ontvangt een huurtoeslag.
- Ruim een derde van de huishoudens woont tien jaar of langer in hun huidige woning.

- ***Terugkeren of vertrekken***

Alle respondenten is de keuze voorgelegd of ze willen terugkeren naar een gerenoveerde woning of definitief willen verhuizen. Dit geeft het volgende beeld:

- De helft wil terugkeren naar een gerenoveerde woning in het complex.
- Een vijfde wil definitief verhuizen.
- Een kwart twijfelt tussen de twee bovengenoemde opties.

Onder de bewoners zonder een terugkeergarantie wordt er meer getwijfeld over terugkeren of vertrekken dan bij bewoners met een terugkeergarantie. De redenen voor bewoners om te twijfelen zijn:

- afwachten planvorming;
- alleen terugkeer bij inwilligen specifieke wensen;
- afwachten aanbod Woningnet.

- ***Woonwensen bij terugkeer***

Type woning

De 126 bewoners die (eventueel) willen terugkeren naar het complex is gevraagd naar welk type woning ze willen terugkeren. Van hen:

- wil bijna veertig procent bij terugkeer naar een samengevoegde woning;
- wil ruim een kwart bij terugkeer naar een kleine woning;
- wil vijf procent bij terugkeer naar een kleine woning met een samenvoeging van een deel van de zolder;
- twijfelt bijna dertig procent bij terugkeer tussen de verschillende opties.

Ook zien we hier dat onder bewoners zonder terugkeergarantie er beduidend meer wordt getwijfeld over de voorkeur voor de woning dan bij bewoners met een terugkeergarantie. De 24 bewoners met een terugkeergarantie neigen vooral te kiezen voor een samengevoegde woning en de twaalf bewoners zonder een terugkeergarantie vooral voor een kleine woning met een samengevoegde zolder. Ook hier geldt dat men vooral de plannen wil afwachten en/of dat men een keuze wil laten afhangen van de persoonlijke situatie op dat moment.

Straat(zijde), etage en huurbedrag
Ook is de bewoners die (eventueel) willen terugkeren, gevraagd naar welke straat(zijde) de eerste voorkeur uitgaat. Van hen:
- wil zestig procent naar het woonblok aan de oneven zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat;
- wil bijna een vijfde naar het woonblok aan de even zijde van de Nieuwe Oostenburgerdwarsstraat;
- wil bijna een vijfde naar één van de overige drie woonblokken.

De meeste bewoners willen terugkeren naar het eigen woonblok. Alleen de bewoners die wonen aan de even zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat, willen vooral naar het woonblok aan de overzijde van de straat verhuizen.
De bewoners die graag naar de oneven zijde van Nieuwe Oostenburgerstraat terugkeren, hebben vooral een voorkeur voor een samengevoegde woning. Bij diegenen die naar de Nieuwe Oostenburgerdwarsstraat willen, is ook veel vraag naar een kleine woning.

Ook is de bewoners gevraagd naar welke etage bij terugkeer de eerste voorkeur uitgaat. Van hen :
- wil bijna zestig procent naar de begane grond;
- wil bijna een kwart naar de derde etage;
- wil twaalf procent naar de eerste of tweede etage;
- heeft zeven procent (nog) geen voorkeur.

Voor de bewoners die wonen op de begane grond, eerste etage of de tweede etage, geldt dat een (ruime) meerderheid een voorkeur heeft om terug te keren naar de begane grond. Alleen van de bewoners die op de derde etage wonen, wil het grootse deel terugkeren naar deze verdieping.
Drie vijfde zegt maximaal €400,- of minder te willen én te kunnen betalen voor een gerenoveerde woning in het complex. De overige twee vijfde is bereid tussen €400,- en €600,- te betalen. Hoe groter de woning, des te meer men gemiddeld wil en kan betalen.

Bij de suggesties die de bewoners voor de renovatieplannen hebben gedaan, blijkt dat het aanbrengen van een balkon het meest genoemd wordt.

- ***Woonwensen bij vertrek***

Er zijn 83 huishoudens verhuisgeneigd. 34 huishoudens hebben aangegeven definitief te willen verhuizen uit het complex, 49 huishoudens twijfelen over verhuizen.[1] Bij een vertrek uit het complex Oostenburg zien we tussen beide groepen geen grote verschillen in voorkeur:

- Ongeveer driekwart wil verhuizen binnen de Oostelijke Eilanden of het Stadsdeel Centrum.
- Bijna iedereen heeft een voorkeur voor een appartement op de begane grond of op de bovenste verdieping.
- Viervijfde wil huren en een enkeling wil kopen. De overigen twijfelen hier nog over.
- Een groot deel van de bewoners zegt een huur van tegen de €400,- per maand te willen én te kunnen betalen.

- ***Betrokkenheid***

De bewoners zijn zeer betrokken bij het complex Oostenburg. Dit blijkt onder meer uit het feit dat maar een kleine minderheid heeft aangegeven definitief te willen verhuizen uit het complex. Veel bewoners willen, al dan niet onder bepaalde voorwaarden, graag weer terugkeren naar het complex. Een deel van de bewoners wacht nog echter met een definitieve keuze tot er meer duidelijkheid is. Er is momenteel vooral behoefte aan extra informatie (aanpak van de renovatie, kans op gewenste woning, rechten als stadsvernieuwings-kandidaat). Veel bewoners lijken zich echter ook in de plannen te kunnen vinden doordat zich de mogelijkheid voordoet om de eigen woonsituatie te verbeteren. De grote vraag naar samengevoegde woningen is hier illustratief voor.

[1] Hiertoe rekenen we ook de vijf huishoudens zonder terugkeergarantie die hebben aangegeven terug te willen keren naar het complex.

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Een pauze in de eeuwigheid, zo wordt het complex Oostenburg gekenschetst. Een uniek complex daterend uit 1874, het jaar van het kinderwetje van Van Houten, maar nog ver voor de Woningwet. Het complex bevat ruim 220, vooral kleine, woningen en is sinds 2005 gemeentelijk monument. Het is gelegen in de oostelijke binnenstad, die sterk in ontwikkeling is.
Het complex, dat in 1985 nog een kleine opknapbeurt heeft gehad, is toe aan een ingrijpende aanpak. Uit onderzoek blijkt dat de technische staat van het complex beneden de maat is. De funderingen zijn slecht en er is asbest aangetroffen. Bewoners klagen over vocht en gehorigheid. De Alliantie Amsterdam (voorheen de Dageraad), eigenaar van de woningen, heeft daarom het voornemen het complex grondig te vernieuwen door een hoogniveaurenovatie. Hierbij wordt niet alleen het casco (gevels, daken, trappenhuis) aangepakt, maar ook de binnenkant van de woningen geheel vernieuwd. De bewoners zullen in dat geval de woning (tijdelijk) moeten verlaten.

In verband met de planvorming wil de Alliantie Amsterdam graag inzicht in de samenstelling van de huidige bewonersgroep en hun woonwensen. Regioplan Beleidsonderzoek is gevraagd om een woonwensenonderzoek in het complex uit te voeren. Deze rapportage is het resultaat hiervan.

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek dient eerst en vooral een antwoord te geven op de vraag wie er wonen in het complex en wat de woonwensen voor de toekomst zijn van de bewoners. Aansluitend kent het onderzoek nog een aantal andere doelen, met name het verkrijgen van een indruk van de wensen van de bewoners over terugkeer in de woning, over mogelijke belangstelling voor samengevoegde wooneenheden en over verhuiswensen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bewoners met en zonder een terugkeergarantie. Bewoners die voor 1 januari 2005 in het complex zijn komen wonen, hebben het recht om terug te keren naar een gerenoveerde woning binnen het complex. Voor bewoners die na deze datum het complex zijn ingestroomd geldt deze garantie niet. Zij zijn evenals de bewoners met een terugkeergarantie wel stadsvernieuwingskandidaat. Hierdoor hebben zij wanneer zij niet terugkeren naar het complex voorrang op Woningnet bij het vinden van een nieuwe woning.
We vertalen deze doelstelling in de volgende twee onderzoeksvragen:
1. Wie wonen er in Oostenburg?

2. Wat zijn de woonwensen van de bewoners met en zonder terugkeergarantie?

De Alliantie wil de uitkomsten van dit onderzoek gebruiken bij de verdere ontwikkeling van de plannen voor het complex Oostenburg.

1.3 Onderzoeksmethode

Om de woonwensen van de bewoners te inventariseren zijn zij door interviewers van Regioplan huis-aan-huis bezocht. Voor de huisbezoeken hebben de bewoners van De Alliantie een brief ontvangen waarin bezoeken werden aangekondigd en een informatiebrochure waarin de renovatieplannen zijn toegelicht. Ook hebben De Alliantie en Regioplan op een informatieavond de plannen en de onderzoeksaanpak toegelicht.
In de periode van 18 september tot en met 6 oktober 2006 zijn de huishoudens bezocht. In een beperkt aantal gevallen heeft er op verzoek van de bewoner een telefonische afname van het interview plaatsgevonden. Huishoudens die tijdens de veldwerkperiode niet bereikt zijn, hebben een schriftelijke enquête ontvangen met de vraag of zij deze ingevuld wilden terugsturen.

1.4 Respons

In het complex Oostenburg zijn 194 woningen in het onderzoek betrokken.[1] Met bovenstaande methode zijn er 165 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 85 procent.

- Er is bij 147 huishoudens aan huis een interview afgenomen.
- Er is bij vijf huishoudens een telefonisch interview afgenomen
- Dertien bewoners hebben de vragenlijst schriftelijk ingevuld en opgestuurd.

Op twee huishoudens na is bij alle huishoudens met de hoofdhuurder gesproken of heeft de hoofdhuurder de vragenlijst ingevuld.

Terugkeer- of geen terugkeergarantie
Er zijn in het complex 169 bewoners met en 26 bewoners zonder een terugkeergarantie. Uit de eerste groep hebben 143 bewoners aan het onderzoek meegedaan en uit de tweede 22 bewoners. Voor beide is dit een respons van 85 procent.

[1] Onder de kleine 220 huishoudens die in het complex wonen, zijn ook hvo'ers, huisbewaarders en bewoners met een tijdelijk contract. Deze zijn niet in het onderzoek meegenomen.

Respons naar straat(zijde)
Uit tabel 1.1 blijkt dat de hoogste respons in de Oostenburgerdwarstraat en de Oostenburgervoorstraat is behaald. Aan de even zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat zijn relatief de minste vragenlijsten ingevuld.

Tabel 1.1 Respons per straat(zijde) (N=194)

	Aantal woningen	Aantal ingevulde enquêtes	%
Oostenburgerdwarsstraat	2	2	100
Nieuwe Oostenburgerstr, even	60	47	78
Nieuwe Oostenburgerstr, oneven	58	50	86
Nieuwe Oostenburgerdwstr	53	45	85
Oostenburgervoorstraat	21	20	95
anoniem	-	1	-
totaal	194	165	85

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

1.5 Leeswijzer

De resultaten die we in dit rapport bespreken, hebben betrekking op de 165 huishoudens die hebben deelgenomen aan het onderzoek. In hoofdstuk 2 komen de woonwensen aan bod die de bewoners hebben bij de voorgestelde renovatieplannen. Om een beeld te geven van wie die respondenten zijn, beschrijven we in hoofdstuk 3 de sociale kaart.

2 WOONWENSEN

De Alliantie wil in het complex Oostenburg een hoogniveaurenovatie uitvoeren. In dit hoofdstuk gaan we in op de woonwensen van de bewoners. In paragraaf 2.1 kijken we welk deel wil terugkeren naar het complex en welk deel definitief wil verhuizen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bewoners met en bewoners zonder een terugkeergarantie. In paragraaf 2.2 beschrijven we de woonwensen die aan de voorkeur verbonden zijn. In de wensen bij terugkeer wordt ook een onderscheid gemaakt tussen bewoners met en bewoners zonder een terugkeergarantie. Bij de wensen bij vertrek kijken we naar verschillen tussen diegenen die zeker willen vertrekken en diegenen die twijfelen.

2.1 Vertrekken of terugkeren?

De Alliantie wil graag de panden aanpakken en vernieuwen. Bij de voorgestelde hoogniveaurenovatie zullen de bewoners de woning (tijdelijk) moeten verlaten. Bewoners die terugkeren naar het complex verhuizen tijdelijk naar een wisselwoning. Bewoners die definitief verhuizen uit het complex krijgen voorrang op woningen die via Woningnet worden aangeboden, doordat ze stadsvernieuwingskandidaat zijn. Alle respondenten is de keuze voorgelegd of ze willen terugkeren naar een gerenoveerde woning of definitief willen verhuizen. In tabel 2.1 staan de voorkeuren van de bewoners. Hieruit blijkt dat van alle bewoners:

- de helft wil terugkeren naar een gerenoveerde woning in het complex;
- een vijfde wil definitief verhuizen;
- een kwart twijfelt tussen de twee bovengenoemde opties;[1]
- een enkele bewoner geen voorkeur heeft;
- er vier huishoudens concrete verhuisplannen hebben.

Verder valt op dat onder de bewoners zonder een terugkeergarantie er (relatief) veel meer wordt getwijfeld over terugkeren of vertrekken dan bij bewoners met een terugkeergarantie.

Tabel 2.1 Voorkeur in absolute aantallen en percentages

	Terugkeer-garantie		Geen terug-keergarantie		Alle huishoudens	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Terugkeren naar gerenoveerde woning	78	55	5	23	83	50
Definitief verhuizen	31	22	3	14	34	21
Twijfel/weet niet	30	21	12	55	42	25
Geen voorkeur	1	1	1	5	2	1
Niet van toepassing door verhuizing	3	2	1	5	4	2
Totaal	143	100	22	100	165	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

[1] Inclusief 'weet niet'.

Twijfelaars
Een kwart van alle bewoners twijfelt tussen terugkeren naar een gerenoveerde woning of definitief verhuizen uit het complex. Wanneer de twijfelaars allen besluiten gebruik te maken van de terugkeeroptie, betekent dit dat ruim driekwart (126 bewoners) terugkeert naar het complex Oostenburg.[2] Van bewoners met een terugkeergarantie zijn dit er 108 en van die zonder terugkeergarantie zijn dit er 18. Hieronder kijken we naar de motivatie van de twijfelaars met en zonder terugkeergarantie.

- Van de bewoners die een terugkeergarantie hebben twijfelt een kleine derde (30 bewoners). Ongeveer tien bewoners geven aan de plannen verder af te wachten. Men vraagt zich af hoe de gerenoveerde woningen er precies uit komen te zien, wat de indeling zal zijn, hoe hoog de nieuwe huur wordt, voor welke woning men bij terugkeer in aanmerking komt, hoe lang de werkzaamheden duren, welke wisselwoning toegewezen wordt en/of de woonduur behouden blijft.
  Ongeveer een even groot aantal geeft aan alleen te blijven bij inwilliging van hun specifieke wensen. Een deel wil per se een buitenruimte of zoals een bewoner het uitdrukt '*Als ik een balkon of een tuin krijg dan wil ik terug, anders verhuis ik*'. Andere bewoners willen alleen terugkeren naar de huidige woning, naar een benedenwoning (uit medische noodzaak), naar een samengevoegde woning en/of alleen naar een woning aan de waterzijde.
  Een kleinere groep van de twijfelaars is verhuisgeneigd. Ze willen de beslissing om definitief te verhuizen laten afhangen van het aanbod van Woningnet en de kansen op een woning. Een enkeling wil wel meewerken aan een verhuizing uit het complex, maar dan alleen onder bepaalde condities: "*Als de Alliantie goede voorwaarden geeft om weg te gaan, wil ik wel verhuizen. Bijvoorbeeld als ze een mooi huis voor me vinden in een goede buurt"*.
- Bij de bewoners zonder de terugkeergarantie twijfelt meer dan de helft (12 bewoners) over terugkeren of definitief verhuizen. Het merendeel wil eveneens de plannen afwachten of in een enkele geval de gezinssituatie. Het is gezien de status van bewoners zonder de terugkeergarantie niet verrassend dat een groot aantal (ook) benieuwd is naar hun mogelijkheden op Woningnet en/of hun rechten als stadsvernieuwingskandidaat.

Concrete verhuisplannen
Vier huishoudens hebben aangegeven dat ze op de korte termijn gaan verhuizen. Ze zullen daarom geen gebruikmaken van de terugkeeroptie of stadsvernieuwingsurgentie. De huishoudens verhuizen in de periode december 2006 en maart 2007.

[2] Inclusief één 'geen voorkeur'.

2.2 Woonwensen naar voorkeur

De bewoners is ook gevraagd welke specifieke woonwensen zij hebben bij de voorkeur die ze in de vorige paragraaf hebben aangegeven. In paragraaf 2.2.1 bespreken we de wensen bij een terugkeer naar een gerenoveerde woning en in paragraaf 2.2.2 de wensen bij een definitieve verhuizing.

2.2.1 Terugkeer naar gerenoveerde woning

De 126 bewoners die (eventueel) willen terugkeren naar een gerenoveerde woning in het complex Oostenburg, is de keuze voorgelegd naar welke type woning zij willen terugkeren. Er zijn drie opties om voor te kiezen:
- kleine woning (oppervlakte van ± 35 m^2);
- kleine woning met samenvoeging van een deel van de zolder;
- samengevoegde woningen (twee kleine woningen worden horizontaal samengevoegd tot een grote woning).

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de voorkeur van de bewoners. Hieruit blijkt dat samengevoegde woningen het populairst zijn. De wensen van alle huishoudens zijn:
- Bijna veertig procent wil bij terugkeer naar een samengevoegde woning;
- Ruim een kwart wil bij terugkeer naar een kleine woning;
- Vijf procent wil bij terugkeer naar een kleine woning met een samenvoeging van een deel van de zolder;
- Bijna dertig procent twijfelt bij terugkeer tussen de verschillende opties.

Ook hier zien we weer dat de bewoners zonder terugkeergarantie beduidend meer twijfelen over de voorkeur voor de woning dan bewoners met een terugkeergarantie.

Tabel 2.2 Voorkeur type woning in absolute aantallen en percentages

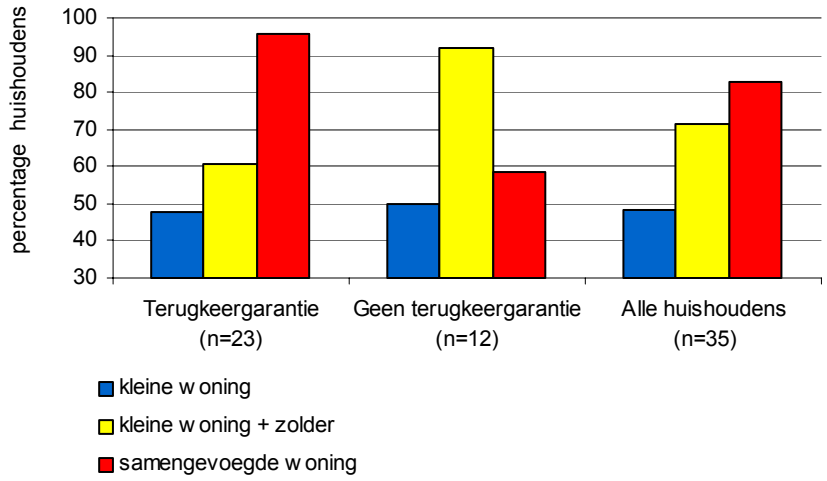
	Terugkeer-garantie		Geen terugkeer-garantie		Alle huishoudens	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Kleine woning	33	31	1	6	34	27
Kleine woning + zolder	6	6	-	-	6	5
Samengevoegde woning	45	42	4	22	49	39
Twijfel	22	20	12	67	34	27
Weet niet	2	2	-	-	2	2
Geen voorkeur	-	-	1	6	1	1
Totaal	108	100	18	100	126	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Twijfelaars type woning

In figuur 2.1 is te zien dat onder de 35 huishoudens die bij terugkeer twijfelen over de keuze uit drie verschillende type woningen[3], een samengevoegde woning het meest wordt genoemd (83%). Ook veel genoemd wordt een kleine woning met samengevoegde zolderruimte (71%). Een kleine woning wordt bij de helft van de twijfelaars een keer genoemd. Er is hierbij duidelijk een verschil tussen de bewoners met en zonder een terugkeergarantie. Bewoners met een terugkeergarantie twijfelen vooral tussen een samengevoegde woning en een van overige opties. Bewoners zonder terugkeergarantie doen dit vooral tussen een kleine woning met samengevoegde zolderruimte en een van de overige opties.

Figuur 2.1 Twijfel bij voorkeur type woning in percentages*



* Er worden minimaal twee opties genoemd per respondent, waardoor het totaal 200 procent of meer is.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Hieronder kijken we naar de reden van twijfel bij de keuze van de type woning van diegenen met en zonder terugkeergarantie. We zullen zien dat nogal eens dezelfde redenen worden opgenoemd als door de bewoners die twijfelen bij de keuze om terug te keren of om definitief te verhuizen.[4]

- Van de bewoners die een terugkeergarantie hebben, twijfelt 22 procent (24 personen) bij de keuze voor een type woning. Tien bewoners willen de plannen afwachten (‘*hoe het eruit komt te zien*’) en/of willen weten wat de

[3] Inclusief ‘weet niet’ en ‘geen voorkeur’. Van deze 37 bewoners hebben er 35 de vraag beantwoord.

[4] Onder bewoners die twijfelen tussen terugkeer naar het complex of definitief verhuizen zijn ook de meesten die twijfelen bij de voorkeur voor de type woning bij terugkeer. Bij deze groep twijfelt bijna de helft (20 bewoners) tussen de verschillende type woningen, tegenover een vijfde (17 bewoners) van de bewoners die zeker gebruik wil maken van de terugkeer-optie. In bijlage 2 is een tabel opgenomen (tabel B2-1) waarin onderscheid wordt gemaakt tussen terugkeerders en twijfelaars in de voorkeur voor type woning.

nieuwe huurprijs van de woningen zal zijn. Vijf bewoners laat de keuze afhangen van of ze terug kunnen naar de plek waar ze nu wonen. Ze hopen daarbij op een ruimere woning. Vier bewoners hebben specifieke wensen als een buitenruimte, de locatie van de woning (‘*ik wil graag in deze straat blijven wonen*’) en/of kopen. Drie andere bewoners die graag naar een samengevoegde woning willen, twijfelen alleen omdat ze niet weten of ze als alleenstaanden wel in aanmerking komen voor een dergelijke woning. Eén bewoner wil de keuze laten afhangen van een eventuele gezinshereniging.

- Van de twaalf bewoners zonder een terugkeergarantie zijn persoonlijke omstandigheden juist de meest genoemde reden om te wachten met een keuze. Inkomens- en relatieontwikkelingen worden hierbij genoemd. Enkele bewoners hoopt ook dat samenwonen in het complex mogelijk wordt en wil een definitieve keuze daarop baseren. Daarnaast worden enkele redenen genoemd die we bij de bewoners met terugkeergarantie ook al tegen kwamen (afwachten plannen of specifieke wensen).

Voorkeur straat(zijde)

In het onderzoek is de bewoners ook gevraagd naar welke straat(zijde) bij terugkeer de voorkeur uitgaat. Het woonblok aan de Nieuwe Oostenburgerstraat grenst met de achterzijde aan het water (oneven zijde). Dit blok is veruit het populairst bij de bewoners. Uit tabel 2.3 blijkt dat bij terugkeer:

- zestig procent naar het woonblok aan de oneven zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat wil;
- bijna een vijfde naar het woonblok aan de even zijde van de Nieuwe Oostenburgerdwarsstraat wil;
- bijna een vijfde naar één van de overige drie woonblokken wil;
- enkele bewoners geen voorkeur hebben.

Wanneer de bewoners gevraagd wordt naar een tweede voorkeur heeft bijna de helft deze niet. Verder blijkt ook hier dat de woningen aan de oneven zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat en aan de Nieuwe Oostenburgerdwarsstraat bij terugkeer het meest gewild zijn. De oneven zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat blijkt overigens bij bewoners zonder terugkeergarantie nog meer in trek te zijn dan bij bewoners met een terugkeergarantie.

Tabel 2.3 Eerste en tweede voorkeur straat in absolute aantallen en procenten

	Eerste voorkeur						Tweede voorkeur	
	Terugkeer-garantie		Geen terug-keergarantie		Alle huis-houdens		Alle huis-houdens	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Oostenburgerdwarsstraat	4	4	-	-	4	3	5	4
Nw Oostenburgerstraat, even	9	8	1	6	10	8	9	8
Nw Oostenburgerstraat, oneven	60	57	14	78	74	60	21	18
Nw Oostenburgerdwarsstraat	19	18	3	17	22	18	19	16
Oostenburgervoorstraat	10	9	-	-	10	8	3	3
Geen voorkeur	4	4	-	-	4	3	57	48
Totaal	106	100	18	100	124	100	120	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

In tabel 2.4 is de relatie waarneembaar tussen de huidige woonlocatie en de gewenste. Hieruit blijkt dat bijna alle huishoudens die aan de oneven zijde wonen in Nieuwe Oostenburgerstraat en willen terugkeren naar het complex, naar hetzelfde woonblok willen terugkeren. Dit geldt eveneens voor de bewoners van de Oostenburgervoorstraat en in mindere mate voor die van de Oostenburgerdwarsstraat. De bewoners die wonen aan de even zijde van de Nieuwe Oostenburgerstraat, willen vooral naar het woonblok aan de overzijde van de straat verhuizen.

Tabel 2.4 Eerste voorkeur straat naar huidige woonlocatie in absolute aantallen

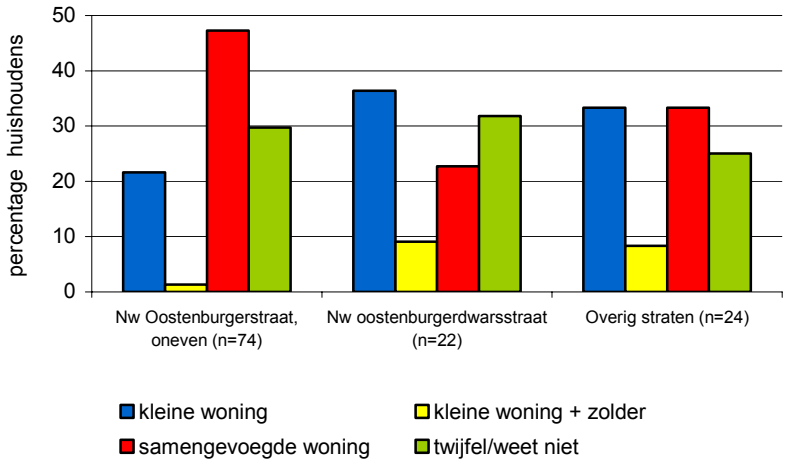
	Huidige woonlocatie					
Gewenste woonlocatie	**Oosten-burger-dwars-straat**	**Nw Oosten-burger-straat, even**	**Nw Oosten-burger-straat, oneven**	**Oosten-burger-dwars-straat**	**Oosten-burger-voor-straat**	**Totaal**
Oostenburgerdwarsstraat	1	1	1	1	-	4
Nw Oostenburgerstraat, even	-	10	-		-	10
Nw Oostenburgerstraat, oneven	-	21	39	10	3	73*
Nw Oostenburgerdwarsstraat	-	-	-	22	-	22
Oostenburgervoorstraat	-	-	-		10	10
Geen voorkeur	-	2	-	2	-	4
definitief/concreet verhuizen	1	12	10	8	7	38
Totaal	2	46	50	43	20	161

* Van één huishouden is onbekend wat het woonadres is (anonieme afname). Hierdoor komt het totaal op 73 huishoudens in plaats van 74.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

In figuur 2.2 is te zien dat de bewoners die graag naar de oneven zijde van Nieuwe Oostenburgerstraat terugkeren, vooral een voorkeur hebben voor een samengevoegde woning. Voor de Nieuwe Oostenburgerdwarsstraat hebben de meesten, wanneer de twijfelaars buiten beschouwing worden gelaten, een voorkeur voor een kleine woning. Voor de overige straten zien we een gelijke verdeling tussen een voorkeur voor een kleine woning en een samengevoegde woning. In bijlage 2 staat een overzicht van elk woonblok met de voorkeur voor type woning (tabel B2-2).

Figuur 2.2 Voorkeur type woning naar eerste voorkeur straat(zijde) alle bewoners in percentages



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Voorkeur etage

Ook is de bewoners gevraagd naar welke etage bij terugkeer de voorkeur uitgaat. De begane grond is bij de meerderheid van de bewoners het meest gewild. Uit tabel 2.5 blijkt dat bij terugkeer:

- bijna zestig procent naar de begane grond wil;
- bijna een kwart naar de derde etage wil;
- twaalf procent naar de eerste of tweede etage wil;
- zeven procent (nog) geen voorkeur heeft.

Bijna de helft van de bewoners heeft geen tweede voorkeur. Als deze er wel is dan hebben eveneens de begane grond en de eerste etage de meeste voorkeur.

De voorkeuren tussen de bewoners met en zonder terugkeergarantie wijken op dit terrein niet veel van elkaar af.

Tabel 2.5 Eerste en tweede voorkeur etage in absolute aantallen en procenten

	Eerste voorkeur						Tweede voorkeur	
	Terugkeer-garantie		Geen terug-keergarantie		Alle huishoudens		Alle huishoudens	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Begane grond	64	59	9	50	73	58	21	18
1e etage	8	7	1	6	9	7	22	19
2e etage	5	5	1	6	6	5	6	5
3e etage	25	23	5	28	30	24	11	9
Geen voorkeur	5	5	1	6	6	5	51	44
Twijfel nog /weet niet	1	1	1	6	2	2	5	4
Totaal	108	100	18	100	126	100	116	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

In tabel 2.6 is de relatie te zien tussen de huidige woonlaag en de gewenste. Hieruit blijkt dat bijna alle huishoudens die op de begane grond wonen en willen terugkeren naar het complex, weer terug willen naar de begane grond. Ook de meeste bewoners die op de eerste en tweede etage wonen, willen graag terugkeren naar de begane grond. Alleen een meerderheid van de bewoners die op de derde etage woont, heeft een voorkeur voor de derde etage.

Tabel 2.6 Eerste voorkeur etage naar huidige woonlaag in absolute aantallen

	Huidige woonlaag					
Gewenste woonlaag	**Begane grond**	**1e etage**	**2e etage**	**3e etage**	**Samen-gevoegde etage**	**Totaal**
begane grond	33	13	13	10	3	72
1e etage	-	8	1		-	9
2e etage		-	6		-	6
3e etage	-	3	11	16	-	30
Geen voorkeur/twijfel weet niet definitief/concreet verhuizen	1	2	2	3	-	8
	9	13	6	10	-	38
Totaal	43	39	39	39	3	163

* Van één huishouden is onbekend wat het woonadres is (anonieme afname). Hierdoor komt het totaal op 72 huishoudens in plaats van 73.

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Van de zes bewoners met een voorkeur voor een kleine woning met samengevoegde zolder, kiezen er vier voor de derde etage.[5] Wanneer we kijken naar de bewoners die bij terugkeer twijfelen tussen een kleine woning met samengevoegde zolder en een ander type woning, dan blijkt dat van deze 25 bewoners tien een eerste voorkeer hebben voor de derde etage en twaalf voor de begane grond. Schijnbaar is er bij deze bewoners enige ruimte voor conces-

[5] Zie in bijlage 2 een compleet overzicht van elke verdieping met de voorkeur voor type woning (tabel B2-3).

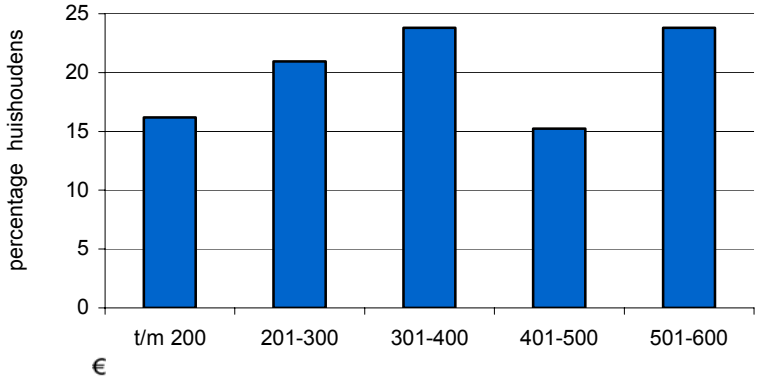
sies. Wanneer ze niet in aanmerking komen voor hun eerste keuze (samengevoegde of kleine woning en/of beganegrondwoning) willen ze eventueel naar de derde etage voor een kleine woning met samengevoegde zolder.

Voorkeur maximaal huurbedrag

Figuur 2.3 geeft een indicatie van hoeveel huur men per maand kan en wil betalen voor een gerenoveerde woning. Er is een redelijke gelijke verdeling over de huurbudgetten die de bewoners hebben. Van de bewoners heeft 61 procent maximaal €400,- of minder per maand beschikbaar voor de huur van een gerenoveerde woning in het complex. De overige 39 procent is bereid tussen maximaal €400,- en €600,- te betalen. Wanneer we kijken naar de voorkeur voor type woning dan zien we dat bewoners over het algemeen een realistische inschatting lijken te maken van het te betalen huurbedrag.
Bewoners die:

- een kleine woning willen, zeggen gemiddeld €265,- per maand te willen én te kunnen betalen (n=25);
- een kleine woning met een samengevoegde zolder willen, zeggen gemiddeld €356,- per maand te willen én te kunnen betalen (n=6);
- een samengevoegde woning willen, zeggen gemiddeld €441,- per maand te willen én te kunnen betalen (n=40);
- twijfelen over de voorkeur voor type woning zeggen gemiddeld €389,- per maand te willen én te kunnen betalen (n=34).

Figuur 2.3 Indicatie hoeveel huur men zegt maximaal te willen én te kunnen betalen bij terugkeer naar gerenoveerde woning in absolute percentages (n=105)[6]



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

[6] Van de overige bewoners zijn de bedragen niet exact duidelijk. Antwoorden die refereren naar het huidige huurbedrag ('zelfde bedrag als nu', 'dubbele van nu') zijn niet meegenomen in de analyse. Waar is aangegeven 'huurindicatie Alliantie voor samengevoegde woning' (7 maal), is een bedrag van €515,- genomen.

Wensen bij renovatie
De bewoners hebben in de vragenlijst suggesties mogen doen voor de renovatieplannen. De suggesties zijn divers van aard en zijn niet altijd verenigbaar. Wat de ene bewoner wenst, hoeft niet te gelden voor een andere bewoner. Toch zijn er suggesties die met enige regelmaat worden gedaan. Het aanbrengen van een balkon wordt veruit het meest genoemd. Andere suggesties die relatief vaak aan bod komen, zijn:
- grotere en/of betere keuken;
- betere geluidsisolatie;
- betere warmte-isolatie;
- grotere badkamer;
- betere ventilatie (vocht);
- hoger plafond/geen systeemplafond;
- fietsenstalling/-box;
- verbeteren brandveiligheid (onder meer vluchtwegen);
- andere indeling (bijvoorbeeld het scheiden van douche en toilet).

Over het aanbrengen van een centrale verwarming zien we tegenstrijdige wensen. Sommigen wensen een centrale verwarming, maar er zijn ook bewoners die expliciet aangeven op gas te willen blijven stoken.

2.2.2 Definitief verhuizen

Van de 83 bewoners die (eventueel) definitief willen verhuizen uit het complex Oostenburg zijn ook de woonwensen geïnventariseerd. Hierbij maken we onderscheid tussen de 'vertrekkers' (34 huishoudens) en de 'twijfelaars' (49 huishoudens).[7]

Waarheen verhuizen?
Uit tabel 2.7 blijkt dat zowel de vertrekkers als twijfelaars een redelijke grote binding hebben met de buurt en/of het Stadsdeel Centrum. Voor beide groepen geldt dat bij een vertrek uit het complex Oostenburg ongeveer drie-kwart wil verhuizen binnen de Oostelijke Eilanden of het Stadsdeel Centrum.

Tabel 2.7 Gewenste buurt bij verhuizing

	Vertrekkers		Twijfelaars		Totaal	
	Aantal	***%***	***Aantal***	***%***	***Aantal***	***%***
Oostelijke eilanden	10	30	19	41	29	37
Stadsdeel Centrum	14	42	16	35	30	38
Ander stadsdeel	4	12	7	15	11	14
Anders	4	12	3	7	7	9
Weet niet	1	3	1	2	2	3
Totaal	33	100	46	100	79	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

[7] Inclusief de vijf huishoudens zonder terugkeergarantie die hebben aangegeven terug te willen keren naar het complex.

Type woning?

Omdat het merendeel in de binnenstad wil blijven wonen, worden de woonwensen er ook op afgestemd. Bijna iedereen kiest voor een etagewoning (zie tabel 2.8). Het liefst dan wel als een beganegrondwoning of een bovenwoning. Vaak voegen de bewoners hier aan toe dat ze een buitenruimte (tuin, balkon) willen.

Tabel 2.8 Gewenste type woning bij verhuizing*

	Vertrekkers (n=33)		Twijfelaars (n=45)		Totaal (n=78)	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Appartement	19	58	21	47	40	51
Benedenwoning	14	42	27	60	41	53
Bovenwoning	10	30	15	33	25	32
Eengezinswoning	5	15	4	9	9	12
Woonwerkwoning	4	12	5	11	9	12
Anders	3	9	3	7	6	8
Weet niet/geen mening	-	-	1	2	1	1
Totaal	55	167	76	169	131	168

* Meer antwoorden mogelijk.
Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Huur of koop?

Op de vraag of men bij vertrek een woning wil huren of kopen, geeft vier vijfde aan te willen huren (zie tabel 2.9). Twee personen geven aan te willen kopen en de rest weet het nog niet of twijfelt. Een reden om te twijfelen over koop is dat er niet altijd goed zicht is op de woonlasten die dat met zich meebrengt.

Tabel 2.9 Gewenste type woning bij verhuizing*

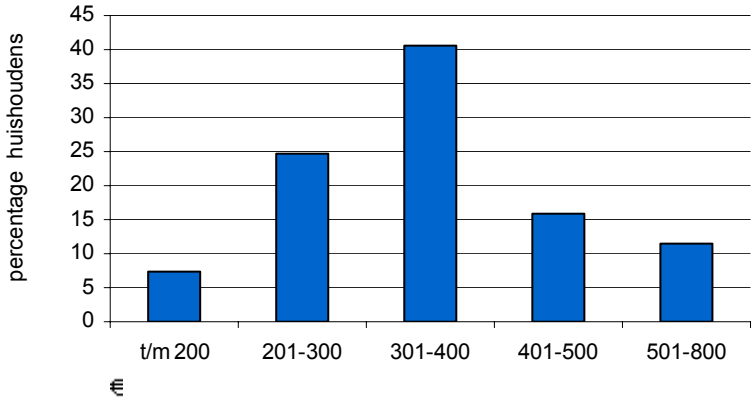
	Vertrekkers		Twijfelaars		Totaal	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Huren	27	82	37	80	64	81
Kopen	1	3	1	2	2	3
Twijfel nog/weet niet	5	15	8	17	13	16
Totaal	33	100	46	100	79	100

* Meer antwoorden mogelijk.
Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Een groot deel van de bewoners die (eventueel) willen verhuizen uit het complex Oostenburg zegt een huur van tegen de €400,- per maand te willen én te kunnen betalen (zie figuur 2.4). Tussen de vertrekken en blijvers zijn de verschillen niet groot: het gewenste huurbedrag is gemiddeld respectievelijk €390,- en € 376,-.

Bij diegenen die willen kopen of die twijfelen wordt door een beperkt aantal bewoners een bedrag genoemd dat varieert van €150.000,- tot €200.000,-.

Figuur 2.4 Indicatie hoeveel huur men zegt maximaal te willen én te kunnen betalen bij vertrek in absolute percentages (n=69)[8]



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

2.3 Algemene opmerkingen

De bewoners die hebben meegedaan aan het onderzoek is de mogelijkheid gegeven om algemene opmerkingen te maken over de renovatieplannen van De Alliantie. Daaruit blijkt dat bij een groot deel van de bewoners (nog) onzekerheid bestaat over het vernieuwingsproces. De opmerkingen die hierover worden gemaakt, zagen we ook al voor een deel bij de reden om te twijfelen over een keuze:

- Veel bewoners willen meer duidelijkheid over de plannen of willen deze afwachten. Bij een deel van de bewoners geven een aantal punten nog veel onzekerheid: de indeling, de hoogte van de huur, de lengte en de omvang van de overlast van de werkzaamheden, de (her)inrichting van de openbare ruimte, welke wisselwoning en gerenoveerde woning men krijgt en/of men de woonduur behoudt.
- Veel bewoners willen meer duidelijkheid over hun rechten als stadsvernieuwingskandidaat.
- Er is een groep die aangeeft per se terug te willen naar de huidige woning, naar een bepaald type woning (met buitenruimte), naar een bepaalde verdieping en/of naar een bepaald woonblok. De redenen hiervoor zijn divers. Gebondenheid (*´Ik woon hier al mijn hele leven´*), fysieke beperkingen, samenwonen, kinderen, huisdieren en/of " de boot" zijn voorbeelden van redenen die nogal eens genoemd worden.
- Sommige bewoners geven aan dat ze de afgelopen jaren flink hebben geïnvesteerd in de woning (*´de keuken en wc hebben we zelf vernieuwd´*) en vragen zich af of ze hier compensatie voor krijgen.

[8] Van de overige bewoners zijn de bedragen niet exact duidelijk.

- Sommige bewoners geven aan overlast te ervaren door geluidshinder en/of het gedrag van sommige omwonenden.
- Er zijn bewoners zonder terugkeergarantie, die aangeven dat ze daarvan bij de toewijzing van de woning niet op de hoogte waren.

Hoewel een deel van de bewoners het hele proces met enige angst tegemoet ziet, is het voor veel bewoners ook een kans om de woonsituatie te verbeteren. Dit blijkt ook onder meer uit de grote vraag naar samengevoegde woningen. Een bewoner constateert tevreden *´Het is goed voor de sociale differentiatie dat er woningen samengevoegd worden.´*

3 SOCIALE KAART

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, het inkomen en de woonduur.

Huishoudenssamenstelling

Het eenpersoonshuishouden is de meest voorkomende huishoudensvorm: tachtig procent van de respondenten is alleenwonend. Nog geen zeven procent van de bewoners heeft thuiswonende kinderen. Hiervan zijn acht huishoudens met één kind, twee met twee kinderen en één met drie kinderen.[1] In totaal zijn er zeven huishoudens die uit drie of vier personen bestaan.

Tabel 3.1 Huishoudenssamenstelling (n=164)

	Aantal	Percentage
Alleenwonend	131	80
Twee volwassenen zonder kind(eren)	18	11
Twee volwassenen met kind(eren)	4	2
Eén volwassene met kind(eren)	6	4
Anders	5	3
Totaal	164	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurders is rond de 40 jaar. De jongste hoofdhuurder is geboren in 1985, de oudste in 1932. Tabel 3.2 geeft een overzicht van de leeftijd van de hoofdhuurders. Opvallend is het groot aandeel bewoners (57%) dat tussen de 25 en 40 jaar oud is.

In de enquête is ook gevraagd naar het geboortejaar van de partners, kinderen of medebewoners. Er zijn 23 huishoudens die bestaan uit twee volwassenen.[2] De leeftijd van de huisgenoten ligt eveneens rond de 40 jaar. Van de 15 kinderen die in het complex wonen, is er één die volwassen is (of die het dit jaar nog wordt).

[1] Exclusief een alleenstaande die zwanger is.

[2] Inclusief huishouden bestaande uit drie volwassenen en exclusief huishouden met volwassen kind.

Tabel 3.2 Leeftijd hoofdhuurder (n=164)

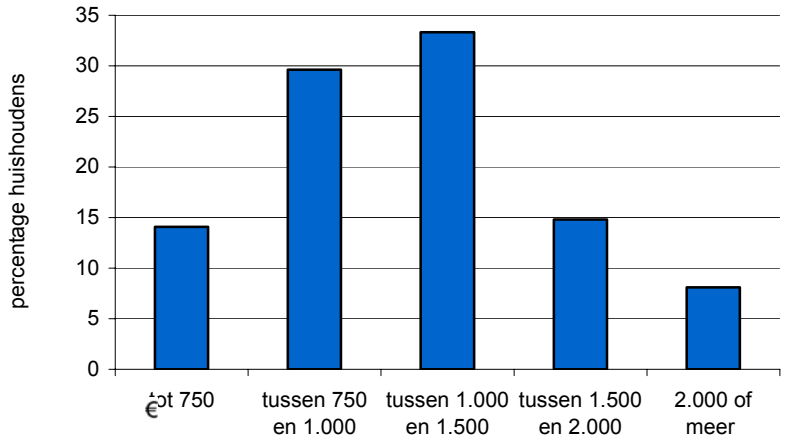
	Aantal	Percentage
Tot 25 jaar	4	2
25-39 jaar	93	57
40-49 jaar	29	18
50-64 jaar	32	19
65+	6	4
Totaal	164	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Inkomen

Figuur 3.1 geeft een overzicht van inkomensverdeling van 135 huishoudens.[3] 44 procent heeft een netto huishoudinkomen van minder dan € 1000,-.[4] Bijna een kwart van de huishoudens (23%) heeft een netto huishoudinkomen van meer dan € 1500,-.

Figuur 3.1 Netto inkomen per maand van huishoudens in percentage (n=135)



Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Huurtoeslag

Dertien procent van de huishoudens (22 bewoners) zegt huurtoeslag te ontvangen.

[3] De vraag over het inkomen is door 29 respondenten niet beantwoord.

[4] De antwoorden die gegeven zijn, dienen echter met enige voorzichtigheid gelezen te worden, aangezien vragen over inkomen niet altijd nauwkeurig worden ingevuld. 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 een ruwe indicatie.

Woonduur

Ruim een derde 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 tien jaar wonen, is 23 jaar. De respondent met de langste woonduur woont er 55 jaar. Voor bijna 30 procent van de bewoners geldt dat de vorige woning ook in het Centrum lag, voor de overigen is de huidige woning de eerste woning in het stadsdeel.

Tabel 3.4 Woonduur in huidige woning en stadsdeel Centrum (n=164)

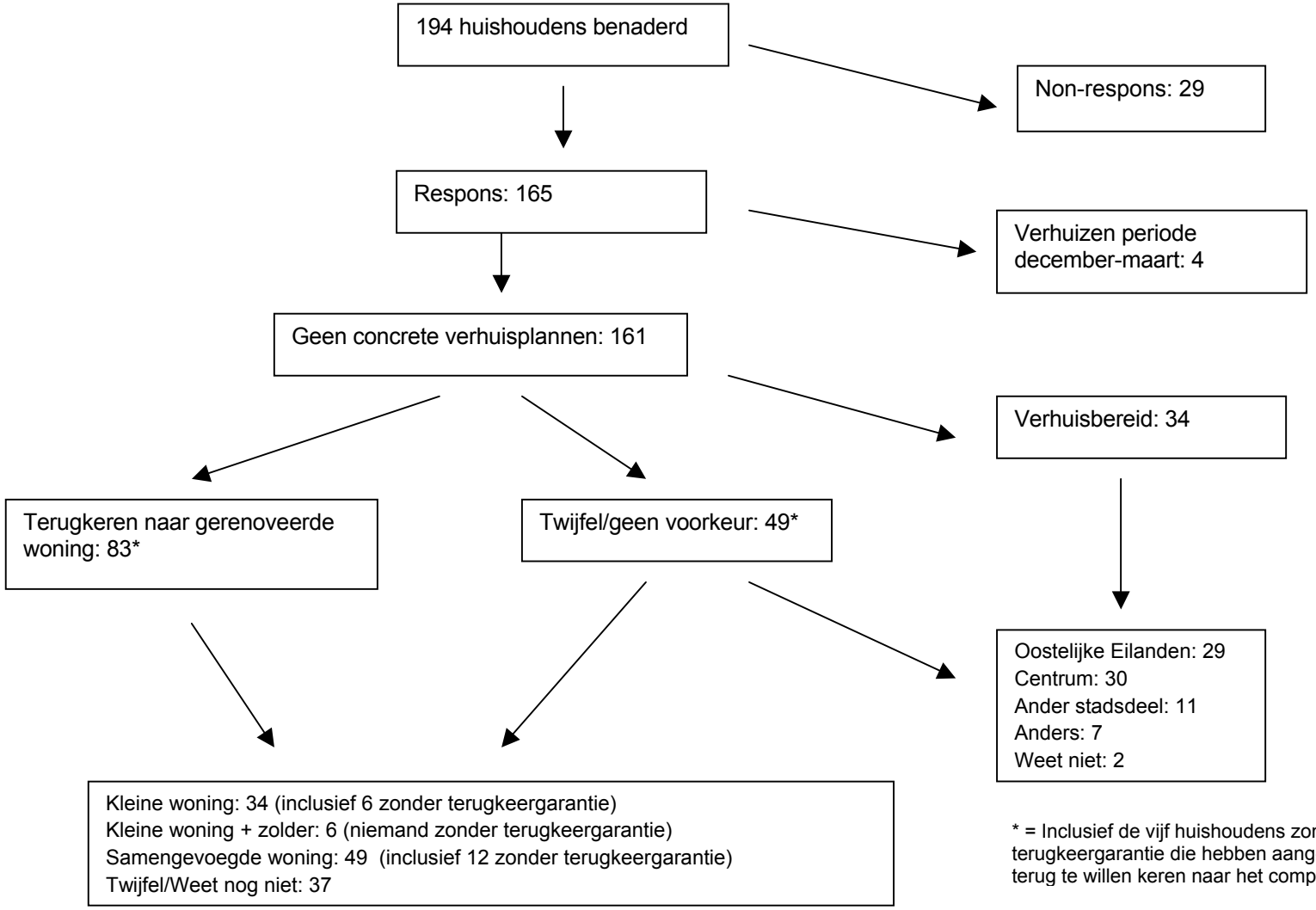
	Huidige woning		Stadsdeel Centrum	
	Aantal	***Percentage***	***Aantal***	***Percentage***
Korter dan twee jaar	24	15	20	12
Twee tot vijf jaar	47	29	40	24
Vijf tot tien jaar	36	22	31	19
Tien jaar of langer	57	35	73	45
Totaal	164	100	164	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Overzicht van de voorkeuren van de respondenten in absolute aantallen



* = Inclusief de vijf huishoudens zonder terugkeergarantie die hebben aangegeven terug te willen keren naar het complex.

BIJLAGE 2

Tabellenbijlage

Tabel B2-1 Voorkeur type woning van terugkeerders en twijfelaars

	Terugkeerders		Twijfelaars		Alle huishoudens	
	Aantal	*%*	*Aantal*	*%*	*Aantal*	*%*
Kleine woning	27	33	7	16	34	27
Kleine woning + zolder	3	4	3	7	6	5
Samengevoegde woning	36	43	13	30	49	39
Twijfel	15	18	19	44	34	27
Weet niet	1	1	1	2	2	2
Geen voorkeur	1	1	-	-	1	1
Totaal	83	100	43	100	126	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Tabel B2-2 Voorkeur type woning naar eerste voorkeur straat(zijde) alle bewoners bij terugkeer

	Oostenburgerdwarsstraat		Nw Oostenburgerstraat, even		Nw Oostenburgerstraat, oneven		Oostenburgerdwarsstraat		Oostenburgervoorstraat		Geen voorkeur		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Kleine woning	3	75	3	30	16	22	8	36	2	20	1	25	33	27
Kleine woning + zolder	0	0	1	10	1	1	2	9	1	10	1	25	6	5
Samengevoegde woning	1	25	3	30	35	47	5	23	4	40	0	0	48	39
Twijfel/weet niet	0	0	3	30	22	30	7	32	3	30	2	50	37	30
Totaal	4	100	10	100	74	100	22	100	10	100	4	100	124	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006

Tabel B2-3 Voorkeur type woning naar eerste voorkeur verdieping alle bewoners bij terugkeer

	Begane grond		1e etage		2e etage		3e etage		Geen voorkeur		Twijfel nog/ weet niet		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Kleine woning	22	30	3	33	3	50	6	20	0	0	0	0	34	27
Kleine woning + zolder	1	1	0	0	0	0	4	13	0	0	1	50	6	5
Samengevoegde woning	30	41	3	33	2	33	10	33	4	67	0	0	49	39
Twijfel/weet niet	20	27	3	33	1	17	10	33	2	33	1	50	37	29
Totaal	73	100	9	100	6	100	30	100	6	100	2	100	126	100

Bron: Huisbezoeken, Regioplan 2006