

Woonwensenonderzoek complex
Zaanstraat/Zaandijkstraat

- eindrapport -

R.J.M. Oude Ophuis

Amsterdam, 13 december 2006
Regioplan publicatienr. 1504

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
Woonstichting De Key.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	I
1 Inleiding	1
1.1 Achtergrond	1
1.2 Doel van het onderzoek	2
1.3 Onderzoeksmethode	2
1.4 Respons	2
1.5 Leeswijzer	3
2 Sociale kaart	5
3 Woonbeleving en verhuizen	9
3.1 Huidige woonsituatie	9
3.2 Verhuizen	12
4 Woonwensen en mening aanpakmogelijkheden	15
4.1 Voorkeur aanpak	15
4.2 Woonwensen naar voorkeur	17
4.3 Mening voorlichting en aanpakmogelijkheden	24
Bijlagen	27
Bijlage 1 Tabellenbijlage	27

SAMENVATTING

Omdat de technische staat van het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat beneden niveau is, heeft De Key het voornemen het complex grondig te vernieuwen. Voor de woningen in het 'grote blok' (Zaandijkstraat huisnummer 5 tot en met 13 en Zaanstraat huisnummer 56 tot en met 59) heeft De Key een voorkeur voor een hoogniveau renovatie. Voor het 'kleine blok' (Zaanstraat huisnummer 20 tot en met 35) heeft De Key een voorkeur voor een midden-niveau renovatie. Als alternatief voor het kleine blok stelt De Key een beperkte aanpak (laagniveau renovatie) voor met op termijn sloop/nieuwbouw. Deze aanpak heeft niet de voorkeur van De Key.

Om inzicht te krijgen in de woonwensen van de bewoners heeft De Key voor het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat een bewonersonderzoek laten uitvoeren.

Het onderzoek is uitgevoerd onder 31 huishoudens van het complex. Er hebben 25 huishoudens meegewerkt aan het onderzoek. Dit is een respons van 81 procent. De belangrijkste kenmerken van de huishoudens uit het complex zijn:

- De gemiddelde leeftijd van de hoofdhouders is 39 jaar.
- Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat; driekwart van de respondenten (19 huishoudens) woont alleen.
- Tien huishoudens (43%) zeggen dat ze een netto inkomen lager dan € 1000 hebben. Vijf huishoudens zeggen een netto inkomen boven de € 1500 te hebben.
- Zeven huishoudens (28%) zeggen huurtoeslag te ontvangen.
- Ruim de helft van de huishoudens woont tien jaar of langer in hun huidige woning.
- Zestien huishoudens wonen in een tweekamerwoning, de overigen in een drie- of vierkamerwoning.

- **Beleving huidige woning**

De woningen krijgen van de bewoners een onvoldoende (gemiddeld een 5,3). In de onderstaande tabel staat een overzicht van de waardering op onderdelen van de woningen.

Tabel 1 Waardering woning op kenmerken*

Redelijk tot goed	Matig	Onvoldoende	Slecht tot zeer slecht
Onderhoud voor- en achterdeur	Berging/zolder	Grootte woning, woonkamer, slaapkamer(s) en keuken	Warmte- en geluidsisolatie
geluidsoverlast onder- en zijburen en buiten	Onderhoud gevel	Indeling woning	
Stank trappenhuis	Vluchtwegen	Onderhoud keuken, sanitair, hang- en sluitwerk en kozijnen	
Vervuiling portieken	Ventilatie	Tocht, vocht en schimmel	
ongedierte	Geluidsoverlast trappenhuis	Geluidsoverlast bovenburen	

* Gebaseerd op percentages schaalscores (redelijk tot goed = van 0 tot 29% negatief; matig = van 30 tot 49% negatief; onvoldoende = van 50 tot 69% negatief; slecht tot zeer slecht = van 70 tot 100% negatief).

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

• Vertrekken of terugkeren/blijven?

Uitgezonderd de bewoner die al concrete verhuisplannen heeft, is aan alle respondenten de keuze voorgelegd of ze definitief willen verhuizen of dat ze willen terugkeren of blijven in het complex. Dit geeft het volgende beeld:

- Een derde (acht huishoudens) wil terugkeren of blijven in het complex.
- Een vijfde (vijf huishoudens) wil definitief verhuizen.
- Bijna de helft (elf huishoudens) twijfelt tussen de twee bovengenoemde opties.

De reden voor bewoners om te twijfelen is vooral dat ze de planvorming willen afwachten. Het merendeel neigt echter wel naar een terugkeer naar het complex.

In het schema op de volgende pagina zijn de voorkeuren en woonwensen van de bewoners in een boomstructuur weergegeven.

• Woonwensen bij vertrek

Van de zestien huishoudens die verhuisgeneigd zijn, voelen vooral de elf twijfelaars binding met de buurt: tien van hen willen bij een vertrek uit het complex verhuizen binnen de Spaarndammerbuurt of het Stadsdeel Westerpark. Alle potentiële vertrekkers willen graag bij een definitieve verhuizing naar een grotere en/of kwalitatief betere woning. Bijna allemaal willen ze blijven huren. Negen potentiële vertrekkers hebben aangegeven bereid te zijn tussen maximaal € 350 en € 500 aan huur te betalen. De overigen noemen een lager bedrag.

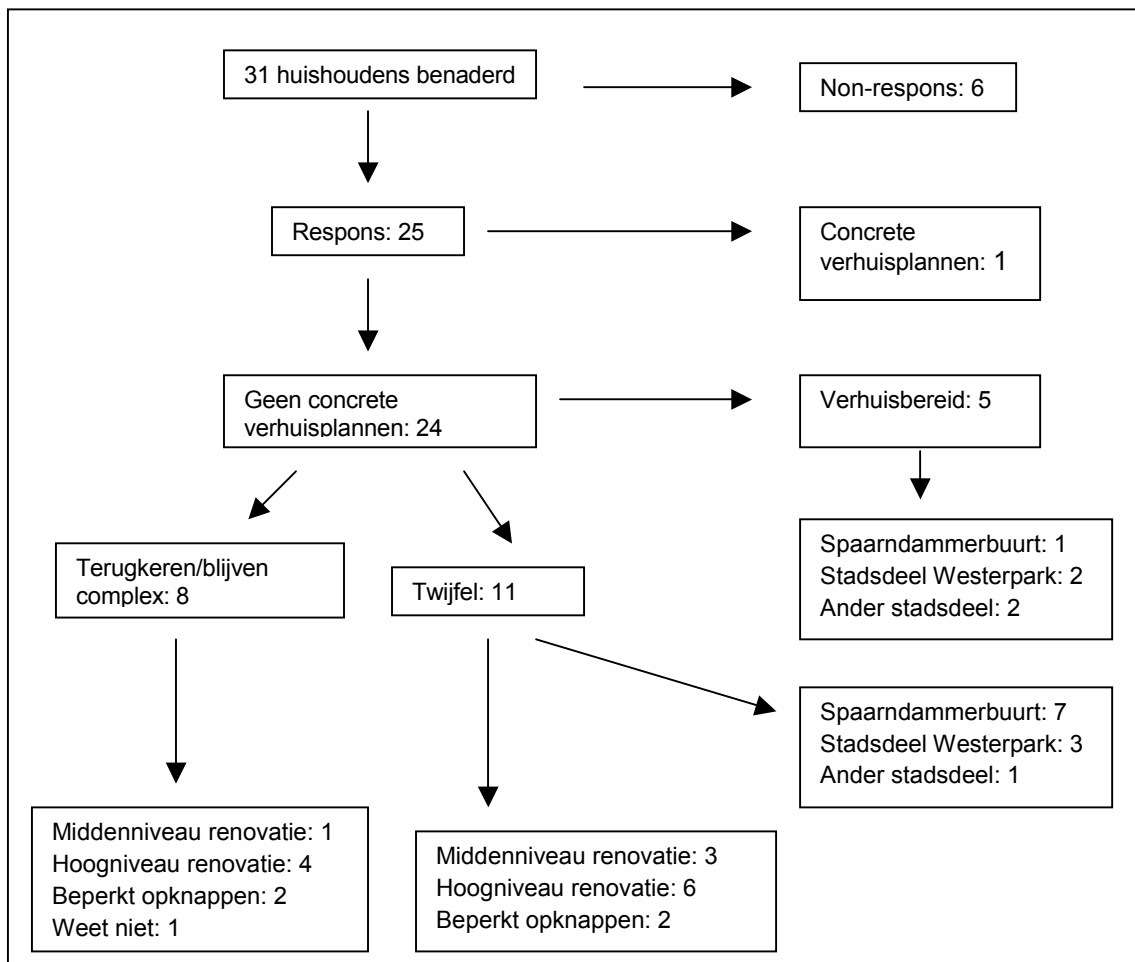
• Voorkeur aanpak bij terugkeren of blijven

Aan de negentien huishoudens die willen terugkeren of blijven in het complex of daarover twijfelen, is de keuze voorgelegd welke aanpak van het complex de eerste voorkeur heeft. Hieruit blijkt dat:

- tien huishoudens een voorkeur hebben voor een renovatie op hoogniveau;
- vier huishoudens een voorkeur hebben voor een renovatie op middenniveau;
- vier huishoudens een voorkeur hebben voor een renovatie op laagniveau;
- één huishouden geen voorkeur aangeeft.

Van de vier bewoners die een eerste voorkeur hebben voor laagniveau renovatie, hebben er twee hoogniveau renovatie als tweede voorkeur, heeft één middenniveau renovatie als tweede voorkeur en heeft één nog geen tweede voorkeur. Overigens zijn twee van de vier huishoudens voorstander van sloop/nieuwbouw vanwege de slechte staat van de panden. De overige twee vinden een ingrijpende aanpak niet noodzakelijk.

Schema 1 Overzicht van de voorkeuren en woonwensen van de bewoners in absolute aantallen



- **Woonwensen bij aanpakmogelijkheden**

Middenniveau renovatie

Er zijn dertien bewoners die (eventueel) naar een middenniveau renovatiewoning willen.¹ De verbeteringen die het meest worden genoemd, zijn aanpassingen aan de vloeren en de aanpak van geluidshinder. Ook het aanpakken van het balkon, de ramen, het plafond en de warmteregulatie worden veelvuldig gewenst. Er zijn vijf huishoudens bereid door te schuiven naar een andere woning en er zijn twee bewoners die interesse hebben om een gerenoveerde woning te kopen.

Hoogniveau renovatie

Er zijn zeventien bewoners die (eventueel) naar een hoogniveau renovatiewoning willen.² Een grotere woning is een verbetering die meest gewenst wordt. Een andere indeling, een nieuwe douche, het aanpakken van geluidshinder en een balkon worden ook veelvuldig genoemd. Hoewel de meeste bewoners een grotere woning wensen, is er niemand die concrete interesse heeft in een samengevoegde woning met huren tussen de € 600 en € 900. Bij terugkeer in een gerenoveerde woning geven zes bewoners aan, bereid te zijn tussen maximaal € 350 en € 400 te betalen. De overigen noemen een lager bedrag. Er zijn negen huishoudens bereid door te schuiven naar een andere woning.

Wanneer De Key de voorgestelde aanpakmogelijkheden (hoog- en middenrenovatie) verder uitwerkt, kan door middel van verhuizingen binnen het complex aan de eerste voorkeur van de meeste bewoners worden voldaan. Er zijn twee huishoudens waarvoor dit niet geldt. Zij willen terugkeren in het eigen blok terwijl hun eerste voorkeur van aanpak in het ander blok plaatsvindt.

Laagniveau renovatie

Bij een laagniveau renovatie is er bij de bewoners een grote diversiteit aan wensen om de noodzakelijke verbeteringen uit te voeren.

- **Betrokkenheid**

Van de bewoners die hebben deelgenomen aan het onderzoek zijn de meeste zeer betrokken bij het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat. Dit blijkt onder meer uit het feit dat maar een kleine minderheid heeft aangegeven definitief te willen verhuizen uit het complex. Vanwege de slechte staat van de woningen staan de meeste bewoners achter de renovatieplannen en willen er veel weer graag terugkeren naar het complex. Voor veel bewoners betekenen de plannen een mogelijkheid tot het verbeteren van de eigen woonsituatie. De grote vraag naar hoogniveau renovatiewoningen is hier illustratief voor. Een groot deel van de bewoners wacht echter nog met een keuze tot er meer duidelijkheid is.

¹ Hierbij is ook de tweede voorkeur van de bewoners meegerekend.

² Idem.

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

De Spaarndammerbuurt wordt ingrijpend verbeterd. Naast de renovatie van woningen staat er ook op het gebied van verkeer en openbare ruimte, voorzieningen, winkels en bedrijvigheid van alles te gebeuren. Alle plannen zijn verankerd in een beleidsplan dat door de Stadsdeelraad Westerpark is vastgesteld.

De Spaarndammerbuurt telt ongeveer vijfduizend woningen. Verreweg de meeste woningen zijn kleine huurwoningen met een relatief lage huur. Een groot aantal woningen wordt aangepakt. De aanpak is er op gericht de woningen op te knappen en ook een grotere variatie aan woningtypen te krijgen in de buurt. Vooral het aanbod van grote woningen, luxere woningen met een hogere huur en koopwoningen is relatief laag. Door het renoveren, het samenvoegen van woningen en het verkopen van woningen wordt het voor meer mensen aantrekkelijk om in de Spaarndammerbuurt te blijven wonen.

In het kader van de verbeteringen in de Spaarndammerbuurt is Woonstichting De Key bezig met het maken van toekomstplannen voor de woningen in het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat.¹ Een aanpak voor beide blokken is nodig gezien de technische staat van de panden. Voor de woningen heeft De Key twee aanpakmogelijkheden uitgewerkt. Voor het 'grote blok' in het complex (Zaandijkstraat huisnummer 5 tot en met 13 en Zaanstraat huisnummer 56 tot en met 59), heeft De Key een voorkeur voor een hoogniveau renovatie. Voor het 'kleine blok' in het complex (Zaanstraat huisnummer 20 tot en met 35), heeft De Key een voorkeur voor een middenniveau renovatie. Bewoners hebben het recht om na renovatie terug te keren in het complex. Huishoudens die definitief willen verhuizen uit het complex hebben als stadsvernieuwingskandidaat voorrang op Woningnet bij het vinden van een nieuwe woning.

Om voor beide blokken in het complex de uiteindelijke aanpak vast te stellen, wil De Key de mening en wensen van de zittende bewoners in beeld krijgen. Regioplan Beleidsonderzoek is gevraagd om een woonwensenonderzoek in het complex uit te voeren. Deze rapportage is het resultaat hiervan.

¹ Projectontwikkelaar De Principaal is in opdracht van Woonstichting De Key de ontwikkelaar. Voor de leesbaarheid blijven we in de tekst echter spreken van De Key.

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- het meten van de woontevredenheid van de bewoners;
- het inventariseren van het draagvlak van bewoners voor middenniveau renovatie en/of hoogniveau renovatie;
- het inventariseren van woonwensen, waaronder de verhuishwens en verhuisbereidheid;
- het vergemakkelijken van de communicatie met de bewoners en een persoonlijke afstemming in het vervolgtraject van de vernieuwing.

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

1.3 Onderzoeksmethode

Om de woonwensen van de bewoners te inventariseren zijn de bewoners door interviewers van RegioPlan huis-aan-huis bezocht. Voor de huisbezoeken plaatshadden, hebben de bewoners van De Key een brief ontvangen waarin de bezoeken werden aangekondigd en een informatiebrochure waarin de renovatieplannen zijn toegelicht. Ook hebben De Key en RegioPlan op een informatiebijeenkomst de plannen en de onderzoeks aanpak toegelicht. In de periode van 31 oktober tot 20 november 2006 zijn de huishoudens bezocht. Huishoudens die tijdens de veldwerkperiode niet zijn bereikt, hebben een schriftelijke enquête ontvangen met de vraag of zij deze ingevuld wilden terugsturen.

1.4 Respons

In het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat zijn 31 woningen in het onderzoek betrokken. Met bovenstaande methode zijn er 25 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 81 procent.

- Er is bij 22 huishoudens aan huis een interview afgenomen.
- Drie huishoudens hebben de vragenlijst schriftelijk ingevuld en opgestuurd.

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

Van de zeven bewoners die niet mee hebben gedaan aan het onderzoek, heeft één bewoner geweigerd. De overigen hebben we niet kunnen bereiken.

Respons naar woonblok

Uit tabel 1.1 blijkt dat met 92 procent de hoogste respons in het 'kleine blok' is behaald.

Tabel 1.1 Respons per straat(zijde) (N=31)

	Aantal woningen	Aantal ingevulde enquêtes	%
Grote blok	19	14	74
Kleine blok	12	11	92
Totaal	31	25	81

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

1.5 Leeswijzer

De resultaten die we in dit rapport bespreken, hebben betrekking op de 25 huishoudens die hebben deelgenomen aan het onderzoek. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de sociale samenstelling van het complex. In hoofdstuk 3 kijken we naar de waardering voor de huidige woning en de wens om te verhuizen. In hoofdstuk 4 komt de voorkeur voor de aanpakmogelijkheden en de daarbijbehorende wensen aan bod. De samenvatting staat voor in het rapport.

2 SOCIALE KAART

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

Huishoudenssamenstelling

Het eenpersoonshuishouden is de meest voorkomende huishoudensvorm: ruim driekwart van de respondenten is alleenwonend. In vier huishoudens zijn thuiswonende kinderen. Hiervan is één huishouden met één kind, twee met twee kinderen en één met drie kinderen. In totaal zijn er drie huishoudens die uit vier personen bestaan.

Tabel 2.1 Huishoudenssamenstelling (n=25)

	Aantal	Percentage
Alleenwonend	19	76
Twee volwassenen zonder kind(eren)	2	8
Twee volwassenen met kind(eren)	2	8
Eén volwassene met kind(eren)	2	8
Totaal	25	100

Bron: huisbezoeken, Regioplan 2006

Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurders is 39 jaar. De jongste hoofdhuurder is 24 jaar oud, de oudste 57 jaar. Tabel 2.2 geeft een overzicht van de leeftijd van de hoofdhuurders. Opvallend is dat de helft van de bewoners tussen de dertig en veertig jaar oud is.

In de enquête is ook gevraagd naar het geboortejaar van de partners en kinderen. Er zijn vier huishoudens die bestaan uit twee volwassenen.¹ De leeftijd van de huisgenoten ligt tussen de 27 en 56 jaar. Van de acht kinderen die in het complex wonen, is er één volwassen.

Tabel 2.2 Leeftijd hoofdhuurder (n=24)*

	Aantal	Percentage
Jonger dan 30 jaar	2	8
30 tot 39 jaar	12	50
40 tot 49 jaar	5	21
50 tot 59 jaar	5	21
Totaal	24	100

* Eén bewoner heeft zijn leeftijd niet opgegeven.

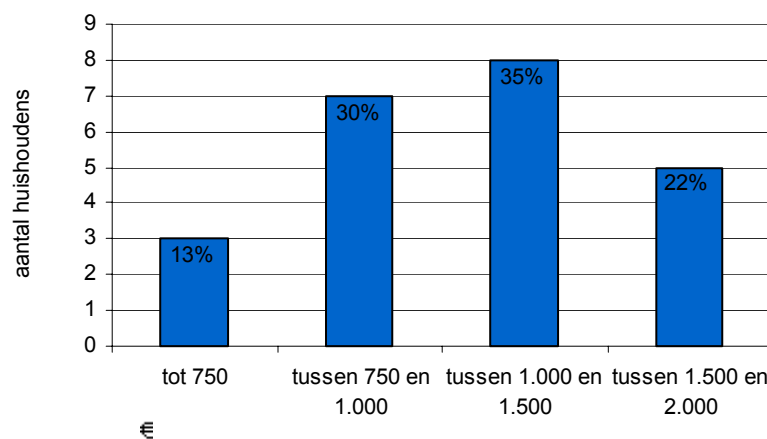
Bron: huisbezoeken, Regioplan 2006

¹ Exclusief volwassen kinderen.

Inkomen

Figuur 2.1 geeft een overzicht van inkomensverdeling van 23 huishoudens. Tien huishoudens (43%) hebben een netto huishoudinkomen lager dan € 1000. Vijf huishoudens (22%) hebben een netto huishoudinkomen van meer dan € 1500.²

Figuur 2.1 Netto inkomen per maand van huishoudens in absolute aantallen en als percentage (n=23)*



* De vraag over het inkomen is door twee respondenten niet beantwoord.
Bron: huisbezoeken, Regioplan 2006

Huurtoeslag

Zeven bewoners (28%) zeggen huurtoeslag te ontvangen.³

Woonduur

Ruim de helft 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 zeventien jaar. De respondent met de langste woonduur woont er 34 jaar. Voor bijna alle bewoners geldt dat de huidige woning de eerste woning in de Spaarndammerbuurt en Stadsdeel Westerpark is.

² 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 2.1 dient daarom vooral als een ruwe indicatie.

³ n=25.

Tabel 2.3 Woonduur in huidige woning en Stadsdeel Westerpark (n=24)*

	Huidige woning		Spaarndammerbuurt		Stadsdeel Westerpark	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Twee tot vijf jaar	2	8	2	8	2	8
Vijf tot tien jaar	9	38	8	33	8	33
Tien jaar of langer	13	54	14	58	14	58
Totaal	24	100	24	100	24	100

* Eén bewoner heeft zijn woonduur niet opgegeven.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Aantal kamers

Bijna twee derde van de huishoudens woont in een tweekamerwoning. Hiertoe behoort ook één van de huishoudens dat uit vier personen bestaat. De overige twee vierpersoonshuishoudens wonen in de enige twee driekamerwoningen.

Tabel 2.4 Aantal kamers huidige woning (n=25)

	Aantal	Percentage
1 kamer	7	28
2 kamers	16	64
3 kamers	2	8
Totaal	25	100

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

3 WOONBELEVING EN VERHUIZEN

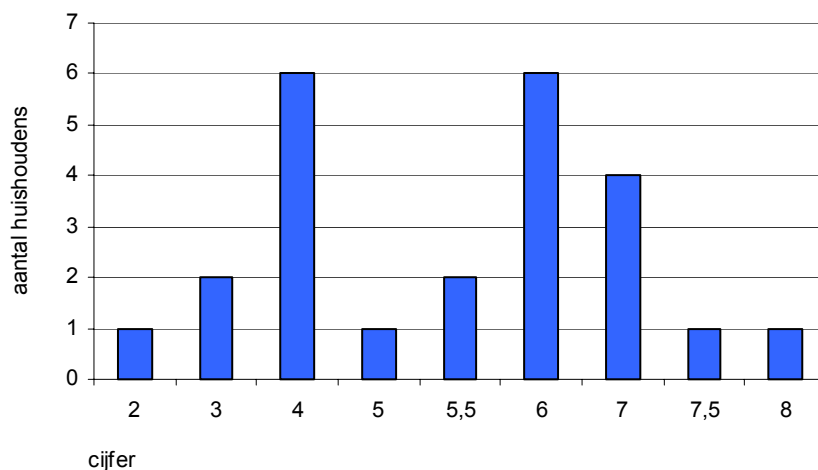
In dit hoofdstuk staan we stil bij de woonbeleving van de bewoners en hun eventuele verhuiscijfer. In paragraaf 3.1 beschrijven we het oordeel van de bewoners over hun woonsituatie. In paragraaf 3.2 kijken we naar de bestaande verhuiscijfer en de verhuiscijfer als gevolg van de renovatieplannen.

3.1 Huidige woonsituatie

Algemeen oordeel

De huidige woning wordt als onvoldoende beoordeeld. Gemiddeld waarden de respondenten hun woning met een 5,3.¹ Figuur 3.1 toont de spreiding van de rapportcijfers die de bewoners hebben gegeven. De helft (twaalf bewoners) geeft een zes of hoger voor hun woning. De andere twaalf bewoners waarden het met een cijfer lager dan een zes. Hiervan zijn er negen die niet meer willen geven dan een twee, een drie of een vier.

Figuur 3.1 Rapportcijfer op een schaal van 1 tot 10 voor huidige woning (n=24)



Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

In het onderstaande deel kijken we op onderdelen naar de redenen van de lage waardering van de huidige woning.

¹ Bewoners uit Westerpark geven in 2003 gemiddeld een 6,6 als rapportcijfer voor hun woning, Amsterdammers geven gemiddeld een 7,2 (Dienst O&S Amsterdam).

Plattegrond (tabel 3.1)

Op bijna alle punten wordt de plattegrond van de woning door de meerderheid als onvoldoende beoordeeld. Met name de grootte van de keuken en die van de woning en de indeling van de woning scoren vaak slecht tot onvoldoende. De berging en/of zolder wordt redelijk vaak als voldoende beoordeeld.

Tabel 3.1 Waardering plattegrond woning in percentages (n=25)

	Slecht tot onvoldoende	Voldoende tot goed
Grootte woning	60	40
Grootte woonkamer*	50	50
Grootte slaapkamers(s)	56	44
Grootte keuken*	67	33
Indeling woning	60	40
Berging/zolder**	35	65

* (n=24); ** (n=23).

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Onderhoud (tabel 3.2)

Over het onderhoud van de woning zijn de bewoners gemiddeld iets meer tevreden. Het onderhoud van de voor- en achterdeur scoort gemiddeld een voldoende. Het onderhoud van het hang- en sluitwerk wordt door veruit de meeste bewoners daarentegen als onvoldoende beoordeeld. Omdat er een aantal maal is ingebroken in het complex, hebben sommige bewoners extra sloten en anti-inbraakstrips aangebracht.

Tabel 3.2 Waardering onderhoud woning in percentages (n=25)

	Slecht tot onvoldoende	Voldoende tot goed
Onderhoud keuken	52	48
Onderhoud sanitair	56	44
Onderhoud hang- en sluitwerk*	67	33
Onderhoud kozijnen*	54	46
Onderhoud voor- en achterdeur	28	72
Onderhoud gevel*	42	58

* (n=24).

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Isolatie (tabel 3.3)

Van alle onderdelen beoordelen de bewoners zowel de warmte- als geluids-isolatie gemiddeld het laagst. Een zeer grote meerderheid is over beide vormen van isolatie zeer ontevreden. Sommige vertrekken worden in de winter zeer koud en er is niet alleen geluidsoverlast van burens, maar ook het treinverkeer zorgt voor de nodige overlast.

Tabel 3.3 Waardering isolatie woning in percentages (n=25)

	Slecht tot onvoldoende	Voldoende tot goed
Warmte-isolatie	88	12
Geluidsisolatie	80	20

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Veiligheid (tabel 3.4)

De meest bewoners voelen zich veilig, maar toch worden de vluchtwegen in het complex nog door een derde als onvoldoende beoordeeld.

Tabel 3.4 Waardering veiligheid woning in percentages (n=25)

	Slecht tot onvoldoende	Voldoende tot goed
Vluchtwegen	32	68

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Lucht- en vochtregulatie (tabel 3.5)

Over het algemeen ervaren de bewoners niet veel ventilatieproblemen in de woning. De ventilatie in de keuken is voor sommige bewoners echter een bron van ergernis: *“Je moet altijd een raam open zetten. Vooral met koken staat het hier helemaal blauw. Ik sta in de winter met mijn jas aan te koken!”* Daarentegen hebben de meeste bewoners wel vocht-, tocht- en/of schimmelproblemen in de woning. Bewoners proberen met kunst- en vliegwerk tocht tegen te gaan: *“Ik leg in de winter handdoeken in alle deurposten want het waait naar binnen”*. Vochtplekken komen vooral voor in de badkamer en keuken en leiden tot ongewenste situaties: *“De verf bladdert af van het plafond en valt in de kookpannen”*.

Tabel 3.5 Vocht, tocht en/of ventilatieproblemen woning in percentages (n=25)

	(Ze)er veel	Weinig tot geen
Vocht en schimmel	54	46
Tocht	58	42
Ventilatieproblemen	33	67

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Overlast (tabel 3.6)

Gemiddeld zorgen overlastproblemen nog tot de minste klachten in het complex. Geluidsoverlast wordt als grootste ergernis ervaren, met name die van de bovenburen en uit het trappenhuis. De geluidsoverlast van burens wordt trouwens vaak niet geweten aan hun gedrag: *“Het zijn niet de bovenburen die lawaai maken, ze doen erg hun best stil te zijn, maar de geluidsisolatie is slecht”*.

Tabel 3.6 Overlast woning in percentages (n=25)

	(Zeer) veel	Weinig tot geen
Geluidsoverlast onderburen*	24	76
Geluidsoverlast bovenburen**	55	45
Geluidsoverlast zijburen	24	76
Geluidsoverlast trappenhuis	44	56
Geluidsoverlast buiten	24	76
Stank trappenhuis***	18	82
Vervuiling portieken****	4	96
Ongedierte	24	76

* (n=17); ** (n=20); *** (n=22); **** (n=23).

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Overige kenmerken

Tien bewoners hebben in de vragenlijst ook nog een andere kenmerk van de woning genoemd waar ze niet tevreden over zijn. Twee bewoners hebben in hun eigen huis last van de sigarettengeur, die veroorzaakt wordt door rokende burens. Twee bewoners zijn ontevreden over de onderhoudstoestand van de berging/zolder (geen verlichting), drie bewoners noemen de onderhoudstoestand van de vloer, de schuur of het plafond en twee bewoners hebben respectievelijk overlast van het toilet van de burens en verzakkingen van stoeptegels voor de voordeur.

3.2 Verhuizen

Voordat we gaan kijken naar de verhuiscapaciteit en -bereidheid van de bewoners van de Zaanstraat/Zaandijkstraat, kijken we eerst naar de motivatie van de bewoners om in het verleden te kiezen voor de huidige woning.

Reden betrekken huidige woning

Tabel 3.7 toont de belangrijkste reden waarom bewoners de huidige woning hebben betrokken. Bijna de helft van de bewoners noemt de beschikbaarheid van de woning als voornaamste motief. Ook de buurt was een belangrijke reden om in de huidige woning te gaan wonen.

Tabel 3.7 Belangrijkste reden om in huidige woning te gaan wonen (n=24)

	Aantal	Percentage
Beschikbaarheid	11	44
Buurt	5	20
Kwaliteit woning	3	12
Familie/vrienden	3	12
Economische redenen	1	4
Huurprijs	1	4
Combinatie van redenen	1	4
Totaal	25	100

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Bestaande verhuisgeneigdheid

Momenteel denkt ruim de helft van de bewoners er wel eens aan om weer te verhuizen. Deze vijftien huishoudens is tevens gevraagd in hoeverre ze actief zoeken. Hieruit blijkt dat één bewoner eind januari 2007 ook daadwerkelijk gaat verhuizen. De overige bewoners zijn niet actief op zoek, hoewel sommigen af en toe om zich heen kijken (tabel 3.8).

Bijna alle bewoners geven de kwaliteit van de woning als reden om wel eens te denken aan verhuizen. Ze willen een grotere en/of comfortabelere woning. Twee bewoners hebben andere motieven. Eén bewoners is ontevreden over de buurt (geen fijn gevoel, drukte en overlast van school) en een andere bewoner geeft werk en studie als reden op. De redenen dat de vijftien bewoners nog niet zijn verhuisd, hebben vooral te maken met de financiën en een beperkte woonduur. Een deel acht zich zo kansloos op de Amsterdamse woningmarkt, dat ze niet eens aan zoeken beginnen. Ook geeft een aantal bewoners aan dat ze zich gebonden voelen aan de buurt (school dichtbij voor de kinderen, vrienden en bekenden in de buurt, prettige buurt), waardoor de noodzaak om te verhuizen minder groot wordt.

Tabel 3.8 Actief zoeken nieuwe woning (n=14)*

	Aantal	Percentage
Het is zeker dat ik verhuis	1	7
Kijk af en toe om me heen	5	36
Nee, niet actief aan het zoeken	8	57
Totaal	14	100

* Eén bewoner heeft de vraag niet beantwoord.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

De kwaliteit van de buurt is voor bijna voor alle tien bewoners die nimmer aan verhuizen denken, juist een reden om dat niet te doen. Een bewoner verwoordt het zo: *“De ligging van de woning is formidabel: dichtbij het centrum, het park, de buurt is goed en ik heb prima burens”*. De verbondenheid met de woning en de buurt kan zeer sterk zijn: *“Het is mijn hokkie! Mijn hele familie woont hier in de buurt, ik ben hier geboren en getogen. Ik wil in de Zaanstraat blijven”*. Enkele bewoners geven ook aan niet aan verhuizen te denken omdat ze tevreden zijn met de kwaliteit van de huidige woning.

Verhuisbereidheid als gevolg van de renovatieplannen

Bij de voorgestelde renovatieplannen zullen de bewoners de woning (tijdelijk) moeten verlaten. Bewoners die willen terugkeren naar het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat verhuizen tijdelijk naar een wisselwoning. Bewoners die definitief verhuizen uit het complex krijgen, doordat ze stadsvernieuwingskandidaat zijn, voorrang op woningen die via Woningnet worden aangeboden. In de vragenlijst is de bewoners gevraagd of ze met een voorrangstatus definitief willen verhuizen. In tabel 3.9 staat de voorkeur van de bewoners.

- Vijf bewoners willen ongeacht de gekozen aanpak voor het complex beslist verhuizen uit het complex.

- Er zijn acht bewoners die willen terugkeren in het complex.²
- Elf bewoners twijfelen nog over verhuizen of terugkeren naar het complex.³

Tabel 3.9 Verhuizen uit het complex als stadsvernieuwingskandidaat (n=24)*

	Grote blok	Kleine blok	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	Percentage
Ja, verhuizen ongeacht aanpak	2	3	5	21
Misschien / weet (nog) niet	6	5	11	46
Nee, niet willen verhuizen uit complex	5	3	8	33
Totaal	13*	11	24	100

* De bewoner die in januari verhuist, hoefde deze vraag niet te beantwoorden.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

De twijfelaars

Bijna alle elf bewoners die twijfelen over terugkeren of verhuizen, willen eerst de definitieve plannen afwachten voordat ze een keuze maken. Zeven huishoudens lijken wel een voorkeur te hebben voor een terugkeer naar het complex, zeker wanneer dat kan in een kwalitatief sterk verbeterde woning. Een bewoner zegt hierover: *“Als ze het goed opknappen en veranderen wil ik terugkomen. Ik vind het goed dat er een renovatie komt, maar ik weet niet hoe het voor mij zal uitpakken”*. Sommigen weten niet of ze de nieuwe huur van de woningen in het complex kunnen betalen en willen dat eerst afwachten. Eén bewoner wil de keuze laten afhangen van de bestemming van de bedrijfsruimte op de begane grond.

Eén bewoner spreekt een duidelijke voorkeur uit voor een definitieve verhuizing wanneer dit een grotere woning oplevert.

Drie bewoners neigen nog niet naar een voorkeur. Eén bewoner vindt het vooral belangrijk dat ze in de buurt kan blijven wonen, de andere twee willen eerst de plannen afwachten.

In het volgende hoofdstuk gaan we respectievelijk kijken naar de woonwensen van bewoners die (eventueel) willen terugkeren naar het complex en van de bewoners die (eventueel) definitief willen verhuizen uit het complex.

² In het volgende hoofdstuk zullen we zien dat sommige bewoners bij de aanpakmogelijkheden van de woningen, als eerste voorkeur ‘beperkt opknappen’ hebben. Dit betekent dat ze eigenlijk niet willen ‘terugkeren’ naar het complex maar er willen ‘blijven’ wonen. Voor de leesbaarheid blijven we in deze paragraaf echter spreken van terugkeer naar het complex.

³ Hiervan zijn er twee die vóór de renovatieplannen nog niet verhuisgeneigd waren.

4 WOONWENSEN EN MENING AANPAKMOGELIJKHEDEN

De Key heeft een aantal aanpakmogelijkheden voor het complex Zaanstraat-/Zaandijkstraat voorgesteld. In dit hoofdstuk staan de woonwensen en meningen van de bewoners bij deze aanpakmogelijkheden centraal. Paragraaf 4.1 laat zien welke aanpakmogelijkheden de voorkeur hebben van de bewoners. In paragraaf 4.2 wordt dieper ingegaan op de specifieke woonwensen die de bewoners bij deze voorkeur hebben. In paragraaf 4.3 kijken we of de bewoners over de voorlichting tevreden zijn en welke mening ze over de voorgestelde aanpakmogelijkheden hebben.

4.1 Voorkeur aanpak

Aanpakmogelijkheden

De woningen in het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat verkeren in slechte staat. De Key wil graag de panden aanpakken en vernieuwen. Voor de woningen heeft De Key twee aanpakmogelijkheden uitgewerkt. Voor het 'grote blok' in het complex (Zaandijkstraat huisnummer 5 tot en met 13 en Zaanstraat huisnummer 56 tot en met 59), heeft De Key een voorkeur voor een hoog-niveau renovatie. De woningen krijgen een hogere huurprijs en worden mogelijk vergroot door samenvoeging. De bewoners kunnen niet terugkeren naar het blok wanneer de woning qua grootte en huurprijs niet passend is. De bewoners hebben echter wel de garantie dat ze kunnen terugkeren naar het complex.

Voor het 'kleine blok' in het complex (Zaanstraat huisnummer 20 tot en met 35), heeft De Key een voorkeur voor een middenniveau renovatie. Bewoners kunnen na de renovatie terugkeren in de eigen woning. Er vindt geen huurverhoging plaats, tenzij bewoners kiezen voor een specifieke geriefsverbetering. De mogelijk bestaat echter ook om de gerenoveerde woning te kopen. Bewoners kunnen, wanneer zij dat wensen, ook doorschuiven naar een gerenoveerde woning in het andere blok.

Voor het kleine blok stelt De Key als alternatief voor een beperkte aanpak (laagniveau renovatie) met op termijn sloop/nieuwbouw. Bewoners kunnen in de woning blijven wonen en worden daarom geen stadsvernieuwingskandidaat. Alleen het hoog noodzakelijke zal worden aangepakt. Op de lange termijn zal De Key alsnog overgaan op sloop/nieuwbouw. Deze aanpak heeft niet de voorkeur van De Key.

Voorkeur bewoners

De negentien respondenten die willen terugkeren/blijven in het complex of daarover twijfelen, is de keuze voorgelegd welke aanpak van het complex de

eerste voorkeur heeft (tabel 4.1).¹ Hieruit blijkt dat:

- tien bewoners (de helft) een voorkeur hebben voor een renovatie op hoogniveau;
- vier bewoners een voorkeur hebben voor een renovatie op middenniveau;
- vier bewoners een voorkeur hebben voor een renovatie op laagniveau;
- één bewoner geen voorkeur aangeeft.

Tabel 4.1 Eerste voorkeur aanpak complex (n=19)

	Grote blok	Kleine blok	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	Percentage
Middenniveau renovatie	3	1	4	21
Hoogniveau renovatie	5	5*	10	53
Beperkt opknappen	2	2	4	21
Weet niet / geen voorkeur	1	-	1	5
Totaal	11	8	19	100

* Eén bewoner heeft als eerste voorkeur definitief verhuizen, maar als dat niet lukt dan wil deze bewoner terugkeren naar een hoogniveau renovatiewoning.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

De tien bewoners die een voorkeur hebben voor een hoogniveau renovatiewoning, hebben deze voorkeur vooral vanwege de grotere en beter ingedeelde woning die ze er voor terug krijgen. Bovendien vinden ze dat de woningen toe zijn aan grote opknapbeurt en wanneer de bewoners toch naar een wisselwoning moeten *“is het prettig als alles dan goed wordt aangepakt”*. Van de vier bewoners die een voorkeur hebben voor een middenniveau renovatiewoning, hebben er drie een reden voor de keuze gegeven. Twee willen een middenniveau renovatie omdat daardoor de huur niet stijgt en één bewoner vindt dat *“er niet veel hoeft te gebeuren”*.

Van de vier bewoners die een voorkeur hebben voor een laagniveau renovatiewoning, zijn er twee voorstander van sloop/nieuwbouw. Dit vanwege de slechte staat van de panden, of zoals één van hen het uitdrukt: *“Er moet nieuwbouw komen! Het is zonde van het geld als het nu opgeknapt wordt, dan zijn de problemen er over een paar jaar weer”*. Voor de twee andere bewoners geldt juist dat zij meer dan een goede onderhoudsbeurt helemaal niet nodig achten. Zij wonen nu prima en vrezen de gevolgen van een midden- of hoogniveau renovatie. De één zegt hierover: *“Ik heb er alleen overlast van en het voegt niets of nauwelijks iets toe aan mijn woongenot”*. De ander wil alleen een beperkte opknapbeurt: *“Omdat het het minst ingrijpend is en de huizen zo degelijk zijn dat ze nog een tijd mee kunnen. Tegen de tijd dat ze dan gesloopt worden, ben ik rijp voor het bejaardentehuis”*.

De bewoners is ook gevraagd naar hun tweede keus wanneer de eerste keus niet mogelijk blijkt te zijn. Tabel 4.2 is hier een weergave van. Hieruit blijkt het volgende:

¹ In de bijlage staat een tabel waarin een onderscheid is gemaakt tussen bewoners die willen terugkeren/blijven in het complex en bewoners die daarover twijfelen.

- Wanneer terugkeer naar hoogniveau renovatie niet mogelijk is, kiezen van de tien bewoners die dit als eerste voorkeur hebben:
 - vier bewoners ervoor terug te keren naar een middenniveau renovatiewoning;
 - vier bewoners ervoor definitief te verhuizen uit het complex;
 - en zijn er twee huishoudens die het nog niet weten.
- Wanneer terugkeer naar middenniveau renovatie niet mogelijk is, kiest van de vier bewoners die dit als eerste voorkeur hebben:
 - één bewoner ervoor terug te keren naar een hoogniveau renovatiewoning;
 - één bewoner ervoor definitief te verhuizen uit het complex;
 - en zijn er twee huishoudens die het nog niet weten.
- Wanneer laagniveau renovatie niet mogelijk is, kiezen van de vier bewoners die dit als eerste voorkeur hebben:
 - twee bewoners ervoor terug te keren naar een hoogniveau renovatiewoning;
 - één bewoner ervoor terug te keren naar een middenniveau renovatiewoning;
 - en is er één huishouden dat het nog niet weet.

Tabel 4.2 Tweede voorkeur naar eerste voorkeur aanpak complex (n=18)*

	Midden-niveau renovatie	Hoog-niveau renovatie	Beperkt opknappen	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Percentage
Middenniveau renovatie	X	4	1	5	28
Hoogniveau renovatie	1	X	2	3	17
Definitief verhuizen	1	4	-	5	28
Weet niet / geen voorkeur	2	2	1	5	28
Totaal	4	10	4	18	100

* De bewoner zonder eerste voorkeur heeft logischerwijs ook geen tweede keus.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

4.2 Woonwensen naar voorkeur

In deze paragraaf kijken we naar de woonwensen die de bewoners bij hun voorkeuren hebben. Achtereenvolgens komen de wensen bij middenniveau renovatie, hoogniveau renovatie en laagniveau renovatie aan bod. Ten slotte kijken we ook naar de wensen van bewoners die (eventueel) definitief willen verhuizen uit het complex.

4.2.1 Middenniveau renovatie

Er zijn van de negentien bewoners die willen terugkeren of blijven in het complex, dertien bewoners die (eventueel) naar een middenniveau

renovatiewoning willen.² Van deze bewoners is geïnventariseerd welke wensen zij hebben bij een middenniveau renovatie.

Belangrijkste verbeteringen

In tabel 4.3 is te zien welke kenmerken van de woning volgens de bewoners aangepakt moeten worden bij een middenniveau renovatie. De vloeren en geluidshinder worden daarbij het meest genoemd, gevolgd door het balkon, de ramen en het plafond. Ook de warmteregulatie is bij de bewoners een belangrijk punt.

Tabel 4.3 Belangrijkst geachte verbeteringen bij middenniveau renovatie (n=13)

Verbeteringen	Aantal
Vloeren	5
Geluidshinder	5
Balkon	4
Ramen	4
Plafonds	4
Brandbeveiliging	3
Verwarmingsinstallatie	3
Warmte-isolatie	3
Inbraakbeveiliging	2
Binnenmuren	2
Tegelwerk	2
Fietsenstalling	2
Berging	1
Vochtigheid	1
Trappenhuis	1
Gevel	1
Overig	3
Totaal	46*

* Bewoners mochten een top 4 aangeven.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Doorschuiven

Bij een middenniveau renovatie zijn, van de dertien bewoners die er mogelijk voor kiezen, er vijf bereid door te schuiven naar een andere woning (zie tabel 4.4). Zes bewoners willen terugkeren naar de eigen woning en twee weten het niet.

Er is één bewoner die als eerste keus middenniveau renovatie heeft én in het grote blok woont. Deze bewoner wil terugkeren naar de eigen woning. Dit betekent dat wanneer de plannen van De Key verder worden uitgewerkt (grote blok hoogniveau renovatie, kleine blok middenniveau renovatie), aan de voorkeur van deze bewoner niet kan worden voldaan.³

² Dit zijn de bewoners die als eerste of tweede keus middenniveau renovatie hebben aangegeven en de bewoners die geen eerste of tweede keus konden aangeven.

³ Zie bijlage B1-2a.

Tabel 4.4 Bereid door te schuiven naar een andere woning binnen het complex (n=13)

	Grote blok	Kleine blok	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	Percentage
Ja, ook ander blok	2	1	3	23
Ja, maar binnen eigen blok	2	-	2	15
Nee	3	3	6	46
Weet niet	2	-	2	15
Totaal	9	4	13	100

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Van de zeven bewoners die (eventueel) bij middenniveau renovatie willen doorschuiven naar een andere woning, zijn er:

- drie die dan naar de derde etage willen terugverhuizen;
- twee die naar de begane grond willen terugverhuizen;
- en één die naar de eerste etage wil.

Eén bewoner weet het niet en één bewoner heeft als extra optie de tweede etage.

Kopen

Van de dertien bewoners die (eventueel) willen terugkeren naar een middenniveau renovatiewoning, hebben er twee interesse in koop. Beiden zeggen voor een koopwoning minder dan € 170.000 te willen en te kunnen besteden.

4.2.2 Hoogniveau renovatie

Er zijn van de negentien bewoners die willen terugkeren of blijven in het complex, zeventien bewoners die (eventueel) naar een hoogniveau renovatiewoning willen.⁴ Van deze bewoners is geïnventariseerd welke wensen zij hebben bij een hoogniveau renovatie.

Belangrijkste verbeteringen

In tabel 4.5 is te zien welke kenmerken van de woning volgens de bewoners aangepakt moeten worden bij een hoogniveau renovatie. De grootte wordt daarbij het meest genoemd, gevolgd door de indeling, nieuwe douche, geluidshinder en balkon.

⁴ Dit zijn de bewoners die als eerste of tweede keus hoogniveau renovatie hebben aangegeven en de bewoners die geen eerste of tweede keus konden aangeven.

Tabel 4.5 Belangrijkst geachte verbeteringen bij hoogniveau renovatie (n=13)

Verbeteringen	Aantal
Grootte	11
Indeling	8
Nieuwe douche	8
Geluidshinder	7
Balkon	6
Nieuw toilet	5
Nieuw keukenblok	5
Berging	5
Binnenmuren	5
Verwarmingsinstallatie	5
Brandbeveiliging	3
Vloeren	3
Vochtigheid	3
Ramen	2
Plafonds	2
Trappenhuis	2
Inbraakbeveiliging	1
Fietsenstalling	1
Anders	3
Totaal	85*

* Bewoners mochten een top 5 aangeven.

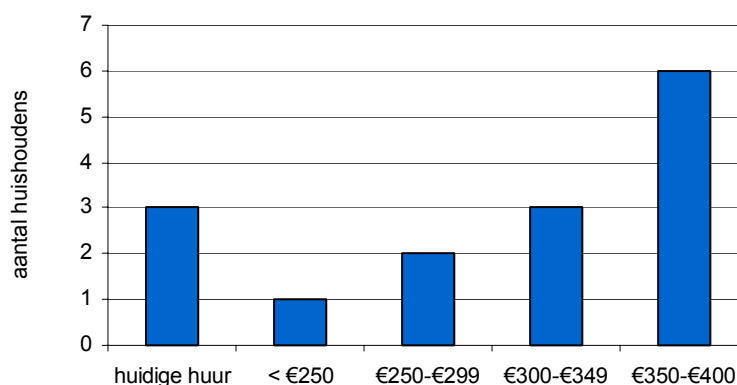
Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Huurprijs

Figuur 4.1 geeft een indicatie van hoeveel netto huur men per maand kan en wil betalen voor een gerenoveerde woning.⁵ Zes bewoners geven aan bereid te zijn tussen maximaal € 350 en € 400 te betalen. De overigen noemen een bedrag daaronder.

⁵ Huur per maand die men bereid is te betalen na aftrek van de huurtoeslag.

Figuur 4.1 Hoeveel netto huur men zegt te willen én te kunnen betalen bij terugkeer naar gerenoveerde woning in absolute aantallen (n=15*)



* Eén bewoner heeft als gewenste huur de prijsindicatie van De Key opgegeven en één bewoner heeft de vraag niet beantwoord.

Bron: huisbezoeken, Regioplan 2006

Samengevoegde woning

Er is één bewoner die zegt misschien interesse te hebben in een samengevoegde woning wanneer de huren tussen € 600 en € 900 worden. Het eenpersoonshuishouden wil de keuze laten afhangen van de uiteindelijke indeling en huurprijs. Twee bewoners geven wel aan interesse te hebben, maar geven een lager huurbedrag op dat ze wensen te betalen dan het bovenstaande bedrag. De andere bewoners geven aan dat ze een bedrag boven de € 600 te hoog vinden. Ze kunnen het niet betalen of zeggen voor dat bedrag liever iets te kopen.

Doorschuiven

Bij een hoogniveau renovatie zijn er, van de zeventien bewoners die er mogelijk voor kiezen, negen bereid door te schuiven naar een andere woning (zie tabel 4.6). Zeven bewoners willen terugkeren naar de eigen woning en één bewoner weet het nog niet.

Van de vijf bewoners die als eerste keus hoogniveau renovatie hebben én in het kleine blok wonen, is er één bewoner die alleen wil terugkeren naar de huidige woning. De overigen willen wel naar het grote blok verhuizen.⁶ Dit betekent dat, wanneer de plannen van De Key verder worden uitgewerkt (grote blok hoogniveau renovatie, kleine blok middenniveau renovatie), aan de voorkeur van één bewoner niet kan worden voldaan.

⁶ Zie bijlage B1-2b.

Tabel 4.6 Bereid door te schuiven naar een andere woning binnen het complex (n=17)

	Grote blok	Kleine blok	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	Percentage
Ja, ook ander blok	2	5	7	41
Ja, maar binnen eigen blok	2	-	2	12
Nee	5	2	7	41
Weet niet	1	-	1	6
Totaal	10	7	17	100

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Van de tien bewoners die (eventueel) bij hoogniveau renovatie willen doorschuiven naar een andere woning zijn er⁷:

- vier die dan naar de derde etage willen terugverhuizen;
- drie die naar de begane grond willen terugverhuizen;
- en één die naar de eerste etage wil.

Twee bewoners weten het niet en twee bewoners hebben als extra optie de tweede of derde etage.

4.2.3 Laagniveau renovatie

Wanneer er sprake is van een laagniveau renovatie in het complex zullen alle bewoners in hun eigen woning blijven. Aan alle bewoners is daarom ook gevraagd welke verbeteringen noodzakelijk zijn bij een beperkte opknapbeurt. De suggesties zijn divers van aard en verschillend van omvang. Waar de ene bewoner een heel eisenpakket heeft (*“vergroting van de woning, vloer eruit/nieuwe vloer, plafonds hoger, tocht tegengaan, warmte-isolatie verbeteren”*), vindt een andere bewoner dat er *“niets”* gedaan hoeft te worden.

4.2.4 Definitief verhuizen

In paragraaf 3.2 hebben we gezien dat vijf bewoners ongeacht de aanpak definitief willen verhuizen uit het complex de Zaanstraat/Zaandijkstraat. Elf bewoners willen misschien verhuizen. Zij willen dit laten afhangen van de definitieve plannen. Van deze ‘vertrekkers’ en ‘twijfelaars’ zijn ook de wensen bij een (eventuele) verhuizing uit het complex geïnventariseerd.

Waarheen verhuizen?

Uit tabel 4.7 blijkt dat vooral de twijfelaars een redelijke grote binding hebben met de buurt en/of het Stadsdeel Westerpark. Tien van de elf willen bij een vertrek uit het complex verhuizen binnen de Spaarndammerbuurt of het Stadsdeel Westerpark.

⁷ Inclusief één bewoner die het nog niet weet.

Tabel 4.7 Gewenste buurt bij verhuizing (n=16)

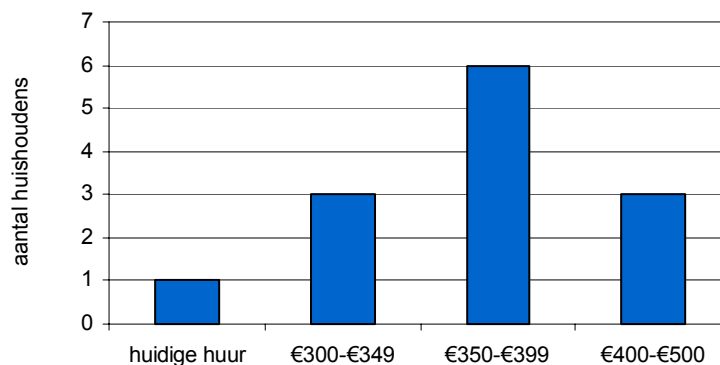
	Vertrekkers	Twijfelaars	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	%
Spaarndammerbuurt	1	7	8	50
Stadsdeel Westerpark	2	3	5	31
Ander stadsdeel	2	1	3	19
Totaal	5	11	16	100

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Er is één bewoner, een vertrekker, die aangeeft graag een grotere nieuwbouwwoning te willen kopen. Drie twijfelaars willen misschien ook een grotere woning kopen.

Gewenste huurprijs

Van de vijftien bewoners die eventueel willen blijven huren bij een definitieve verhuizing, hebben er minimaal negen aangegeven bereid te zijn tussen maximaal € 350 en € 500 te betalen (zie figuur 4.2). De overigen noemen een lager bedrag.

Figuur 4.2 Hoeveel netto huur men zegt te willen én te kunnen betalen bij een definitieve verhuizing in absolute aantallen (n=13)*


* Twee bewoners hebben de vraag niet beantwoord.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Algemeen

Alle zestien bewoners willen graag bij een definitieve verhuizing een grotere en/of kwalitatief betere woning. Elke bewoner legt echter de nadruk op de eigen specifieke wensen. De één wil bijvoorbeeld een grotere badkamer, de ander een tuin en een ander weer een goed geïsoleerde woning.

4.3 Mening voorlichting en aanpakmogelijkheden

De Key heeft de bewoners via een informatiebrochure voorgelicht over de mogelijke aanpak van de woningen in het complex. Ook heeft De Key tijdens een informatiebijeenkomst de voorstellen mondeling toegelicht. In deze paragraaf kijken we kort of de bewoners zich voldoende voorgelicht voelen en wat de mening is over de voorgestelde aanpakmogelijkheden. De bewoners die aangegeven hebben definitief te willen verhuizen, zijn hiervan uitgezonderd.

Voorlichting

Van de negentien bewoners geven er vijftien aan op de hoogte te zijn van de voorgestelde aanpakmogelijkheden. Vier zeggen van niet.⁸ Van hen zijn er drie die vinden dat ze niet voldoende geïnformeerd zijn. Twee hebben wel alle informatie gekregen en gelezen, maar vinden dit niet afdoende. *“Ik vind dat ze niet voldoende informatie verschaffen. Ik heb de folder wel ontvangen en ben ook naar de bijeenkomst geweest, maar ik zou concretere informatie willen krijgen”*, aldus een bewoner. Eén bewoner zegt geen informatie te hebben ontvangen en was daardoor niet op hoogte van de plannen.

Door dertien bewoners worden de voorgestelde aanpakmogelijkheden ook daadwerkelijk begrepen. Bij zes bewoners is dit niet het geval.⁹ Ze hebben nog niet helder hoe de plannen (voor hen) concreet zullen uitpakken.

Aanpakmogelijkheden

De meeste bewoners staan achter het idee dat de woningen in het complex Zaanstraat/Zaandijkstraat grondig moeten worden aangepakt (*“Ik vind het een goed plan”*). Dit is ook niet verrassend gezien de lage waardering die de bewoners geven voor de woning (zie paragraaf 3.1). Een aantal bewoners geeft dan ook aan dat *“er al eerder had moeten worden gerenoveerd”*. Er zijn er ook die vinden dat zelfs met de huidige plannen, het renoveren niet ingrijpend genoeg gebeurt. Enkele bewoners geven aan dat sloop/nieuwbouw de beste aanpak is voor de oude panden en een bewoner uit het kleine blok zegt: *“Jammer dat ze aan deze woningen aan de Zaanstraat het minste willen doen. Ik zou willen dat het hier net zo grondig gebeurt als op de Zaandijkstraat”*.

Dat de panden in slechte staat verkeren, verwijten sommige bewoners De Key vanwege achterstallig onderhoud. Of zoals een bewoner het uitdrukt: *“Er wordt weinig gedaan aan reparaties aan het complex, dat moeten de bewoners zelf doen.”*

Niet alle bewoners staan echter achter de plannen. Een bewoner vindt vanwege de vermeende nalatigheid van De Key, een ingrijpende aanpak van de panden helemaal niet nodig: *“Waarom moet het nou helemaal gerenoveerd worden? Onderhoud de spullen gewoon!”* Een andere bewoner beargumen-

⁸ Hiervan twijfelen er drie over verhuizen of terugkeren/blijven.

⁹ Hiervan twijfelen er vijf over verhuizen of terugkeren/blijven.

teert dat het met de slechte staat van het complex ook wel meevalt: *“De Key had in eerste instantie voorgespiegeld dat de fundering in abominabele staat verkeerde. Dat blijkt mee te vallen.”* Daarnaast zijn er tot slot ook enkele bewoners die niet staan te juichen bij de plannen, vanwege de vrees voor een huurstijging.

Hoewel voor een deel van de bewoners de voorgestelde renovatieplannen niet helemaal helder zijn en een klein deel liever geen ingrijpende aanpak ziet, blijkt dat het voor veel bewoners ook een kans is om de woonsituatie te verbeteren. Dit blijkt ook onder meer uit de relatief grote vraag naar woningen die op hoogniveau worden gerenoveerd. Een bewoner constateert tevreden: *“Het is een fijne kans”*.

BIJLAGE

Tabellenbijlage

Tabel B1-1 Eerste voorkeur aanpak naar terugkeerders/blijvers en twijfelaars (n=19)

	Terugkeerders/ blijvers	Twijfelaars	Totaal	
	Aantal	Aantal	Aantal	Percentage
Middenniveau renovatie	1	3	4	21
Hoogniveau renovatie	4	6*	10	53
Beperkt opknappen	2	2	4	21
Weet niet/geen mening/geen voorkeur	1	-	1	5
Totaal	8	11	19	100

* Eén bewoner heeft als eerste voorkeur definitief verhuizen, maar als dat niet lukt dan wil deze bewoner terugkeren naar een samengevoegde woning (hoogniveau renovatie).

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Tabel B1-2a Eerste voorkeur aanpak en bereidheid door te schuiven van bewoners grote blok (n=11)

	Middenniveau renovatie	Hoogniveau renovatie	Weet niet	Totaal
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Ja, ook ander blok	1	1	-	2
Ja, maar binnen eigen blok	-	1	1	2
Nee	1	4	-	5
Weet niet	1	1	-	2
Totaal	3	7	1	11

* Van bewoners die beperkt opknappen als eerste keus hebben, is de tweede keus genomen.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

Tabel B1-2b Eerste voorkeur aanpak en bereidheid door te schuiven van bewoners kleine blok (n=8)

	Middenniveau renovatie	Hoogniveau renovatie	Weet niet	Totaal
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Ja, ook ander blok	-	4	1	5
Nee	2	1	-	3
Totaal	2	5	1	8

* Van bewoners die beperkt opknappen als eerste keus hebben, is de tweede keus genomen.

Bron: huisbezoeken, RegioPlan 2006

