

WOONKANSENONDERZOEK
STAALMANPLEINBUURT

- eindrapport -

drs. M. de Groen

Amsterdam, 6 augustus 2008
Regioplan publicatienr. 1677

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	2
2 Huidige woonsituatie	5
2.1 Woonduur.....	5
2.2 Kwaliteit van de woning	6
2.3 Kwaliteit van de buurt.....	8
3 Woonwensen	13
3.1 Verhuishensen.....	13
3.2 Woonwensen terugkeerders en twijfelaars	15
3.3 Woonwensen vertrekkers en twijfelaars	20
4 Bewonersprofiel	23
4.1 Huishoudenssamenstelling	23
4.2 Leeftijd.....	24
4.3 Woonwensen volwassen kinderen.....	25
4.4 Inkomenssituatie	26
5 Vergelijking met Mensen en wensen onderzoek	27

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

We gaan het samen maken. Zo luidt de titel van de brochure van woningcorporatie de Alliantie Amsterdam waarin de visie staat beschreven over de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt. In deze naoorlogse buurt staan bijna duizend woningen, veelal portiekflats. Qua etniciteit is de Staalmanpleinbuurt een pluriforme buurt: van de ruim 2600 bewoners is 77 procent van diverse allochtone afkomst. Maar qua gezinsinkomen en opleidingsniveau wordt de buurt steeds eenzijdiger. Steeds meer huishoudens moeten van een minimuminkomen rondkomen. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat de leefbaarheid ook steeds meer onder druk komt te staan.¹

De Alliantie wil deze buurt weer aantrekkelijk en gewild maken. De belangrijkste speerpunten hierbij zijn het keren van de eenzijdige in- en uitstroom, het vasthouden van sociale stijgers en het faciliteren van achterblijvers. De huidige bewoners zijn voor de vernieuwing het uitgangspunt. Zij moeten straks prettig kunnen wonen in een aantrekkelijke woonomgeving. Daarom wil de Alliantie weten wat de woonwensen zijn van de bewoners. Regioplan Beleidsonderzoek is gevraagd om een woonwensenonderzoek in de buurt uit te voeren. Dit rapport is het resultaat hiervan.

1.2 Doel van het onderzoek

De Alliantie is op dit moment samen met de bewoners plannen aan het ontwikkelen om de Staalmanpleinbuurt te vernieuwen. Door de bewoners intensief te betrekken bij deze vernieuwing zal de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt worden versterkt. Daarnaast is dit de beste garantie dat de vernieuwde buurt aansluit bij de woonwensen van de bewoners. Om deze wensen in kaart te brengen, wil de Alliantie de bewoners benaderen om antwoord te geven op de vragen wie er wonen, wat de woonwensen voor de toekomst zijn, in het bijzonder de verhuisgeneigdheid, en wat de financiële mogelijkheden van de bewoners zijn. Hiervoor zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- a *Wie wonen er in de Staalmanpleinbuurt?*
- b *Welke wensen hebben bewoners ten aanzien van hun toekomstige woonsituatie?*
- c *Welke financiële mogelijkheden hebben de bewoners?*

¹ Staalmanpleinbuurt, onderzoek naar de kansen voor stedelijke vernieuwing, 1998; Mensen en wensenonderzoek Henri Dunant, 2005; Leefbaarheidsmonitor stadsdeel Slotervaart 2005.

In 2004 zijn de bewoners van het complex Henri Dunant in de Staalmanpleinbuurt al eens door Regioplan gevraagd naar hun woonwensen. In het laatste hoofdstuk van dit rapport leggen we, waar mogelijk, de resultaten uit dat onderzoek naast de nieuwe uitkomsten.

1.3 Onderzoeksmethode

Om de woonwensen van de bewoners te inventariseren, zijn zij door interviewers van Regioplan huis aan huis bezocht. Hierbij zijn ook Arabisch- en Berbersprekende interviewers ingezet. Voorafgaand aan de huisbezoeken hebben de bewoners van de Alliantie een brief ontvangen waarin de huisbezoeken werden aangekondigd.

In de periode van 25 februari tot en met 3 mei 2008 zijn de bewoners 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 de Staalmanpleinbuurt zijn 859 woningen in het onderzoek betrokken.² Met bovenstaande methode zijn 704 huishoudens bereikt. Dit betekent een respons van 82 procent.

- Er is bij 649 huishoudens aan huis een interview afgenomen.
- 55 huishoudens hebben de vragenlijst schriftelijk ingevuld.
- 39 huishoudens hebben geweigerd om deel te nemen aan het onderzoek.

Tabel 1.1 Respons per buurt, absoluut en in procenten

	Aantal woningen*	Aantal ingevulde enquêtes	Responspercentage
Henri Dunant-buurt	257	218	85
Staalmanbuurt	278	239	86
Plesmanbuurt	324	247	76
Totaal	859	704	82

* Exclusief leegstaande woningen en wisselwoningen.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

1.5 Leeswijzer

De resultaten die in dit rapport worden gerapporteerd, hebben betrekking op de 704 huishoudens die hebben deelgenomen aan het onderzoek. Waar

² In totaal zijn er 923 woningen in de Staalmanpleinbuurt waarvan er 64 woningen tijdens het onderzoek leegstonden of in gebruik waren als wisselwoning. Deze adressen zijn om deze redenen buiten het onderzoek gehouden.

mogelijk hebben we hierbij onderscheid gemaakt tussen de drie buurten. Wanneer de resultaten niet per buurt staan vermeld, waren de verschillen niet significant.

In hoofdstuk 2 komt de huidige woonsituatie aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de woonwensen van de bewoners. In hoofdstuk 4 schetsen we een profiel van de bewoners. Tot slot vergelijken we in hoofdstuk 5 de resultaten met het onderzoek dat in 2004 in de Henri Dunant-buurt is gehouden.



2 HUIDIGE WOONSITUATIE

In dit hoofdstuk beschrijven we de huidige woonsituatie van de bewoners. We besteden aandacht aan de woonduur en de reden waarom zij hier zijn komen wonen. Vervolgens bekijken we de onderdelen van de woning en de buurt die volgens de bewoners de meeste en de minste kwaliteit hebben.

2.1 Woonduur

Iets meer dan de helft (54%) woont al langer dan tien jaar in de huidige woning (tabel 2.1). De gemiddelde woonduur van de bewoners die er langer dan tien jaar wonen, is 23 jaar. De meerderheid van de bewoners woont langer dan tien jaar in de Staalmanpleinbuurt (55%) en langer dan tien jaar in het stadsdeel Slotervaart (60%).

Tabel 2.1 Woonduur in huidige woning, Staalmanpleinbuurt en stadsdeel Slotervaart, absoluut en in procenten

	Huidige woning (n=698)		Staalmanpleinbuurt (n=692)		Stadsdeel Slotervaart (n=689)	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Korter dan 2 jaar	68	10	65	9	48	7
2 tot 5 jaar	123	17	118	17	103	15
6 tot 10 jaar	130	19	130	19	121	18
Langer dan 10 jaar	377	54	379	55	417	60
Totaal	698	100	692	100	689	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

De bewoners is gevraagd wat de twee belangrijkste redenen zijn waarom zij in de Staalmanpleinbuurt wonen (tabel 2.2). Hierbij konden zij een rangorde aangeven in de redenen. Meer dan de helft (54%) geeft aan dat de kwaliteit van de woning, zoals de grootte, de indeling en de ligging de doorslaggevende reden was. In de rangordening wordt deze reden vaak als eerste genoemd. Ouderen noemen deze reden vaker dan de jongere mensen in de buurt: van de 25- tot 40-jarigen noemt 42 procent de kwaliteit van de woning als belangrijkste reden. Van de 65-plussers is dit 61 procent. Bijna een derde geeft aan dat de buurt de belangrijkste reden is om hier te wonen. Dit is het vaakst de tweede genoemde reden. Ook de snelle beschikbaarheid van de woning is voor een relatief grote groep bepalend geweest.

Tabel 2.2 Belangrijkste redenen om hier te wonen in procenten*

Belangrijkste redenen	Henri Dunant-buurt (n=218)	Staalman-buurt (n=239)	Plesman-buurt (n=245)	Totaal (n=702)
De kwaliteiten van de woning	52	58	51	54
De buurt	36	28	32	32
Korte wachttijd voor de woning/woning was snel beschikbaar	26	19	16	20
Om economische/praktische redenen	11	7	8	8
Omdat familie/vrienden in de omgeving wonen	10	6	9	8
De huurprijs	13	5	6	8
Kregen de woning toegewezen, oude woning werd gesloopt	6	8	8	8
Medische indicatie, lift aanwezig				5
De lange wachttijd voor een andere woning	2	5	3	3
Trouwen/samenwonen	4	2	2	3
Voorzieningen aanwezig (ov, ziekenhuis, winkels)	2	0	2	1
Niet voldoende financiële middelen om te verhuizen	1	1	0	1
Anders, namelijk	5	9	8	7
Weet niet/geen	29	48	42	40

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

2.2 Kwaliteit van de woning

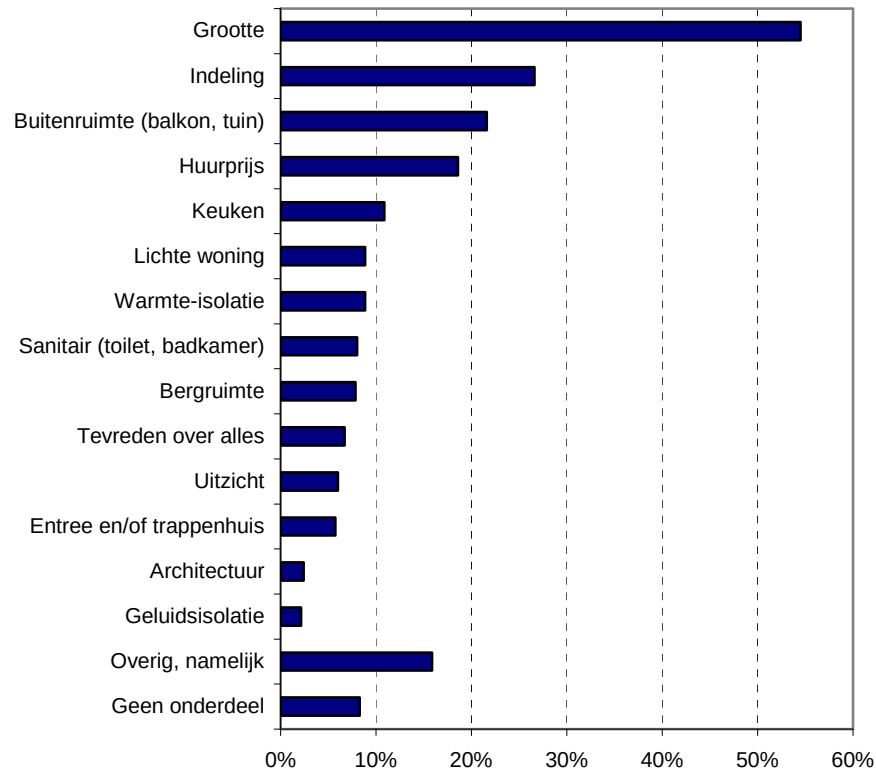
We hebben de bewoners gevraagd welke drie onderdelen van hun woning de meeste kwaliteit hebben. Zij konden hierbij een rangorde aangeven in hun antwoorden. De grootte van de woning wordt het meest genoemd (figuur 2.1). Meer dan de helft (55%) noemt dit als het onderdeel van de woning met de meeste kwaliteit. De indeling van de woning wordt door ruim een kwart (27%) genoemd. Met name in de Staalmanbuurt worden de grootte en de indeling vaak genoemd als kwaliteit van de woning (respectievelijk 60% en 34%). De buitenruimte (balkon of tuin) en de huurprijs worden door respectievelijk 22 en 19 procent genoemd. Deze laatste twee onderdelen worden relatief vaak door de bewoners van de Henri Dunant-buurt genoemd (beide 27%).

Wanneer we kijken naar de volgorde waarin de antwoorden zijn gegeven, blijkt dat de grootte van de woning het vaakst als eerste antwoord wordt gegeven. De indeling en de buitenruimte worden het vaakst als tweede en derde antwoord gegeven.

Andere onderdelen die worden genoemd, zijn de keuken en de hoeveelheid daglicht in de woning. Daarnaast is zeven procent van de bewoners tevreden over de hele woning. Ongeveer hetzelfde aandeel (8%) kan geen enkel

onderdeel van de woning noemen dat kwaliteit heeft. De categorie 'overig' bestaat uit zeer uiteenlopende antwoorden waardoor het niet mogelijk is om deze categorie verder uit te splitsen.

Figuur 2.1 Onderdelen van de woning met de meeste kwaliteit, in procenten* (n=699)



* Meer antwoorden mogelijk.

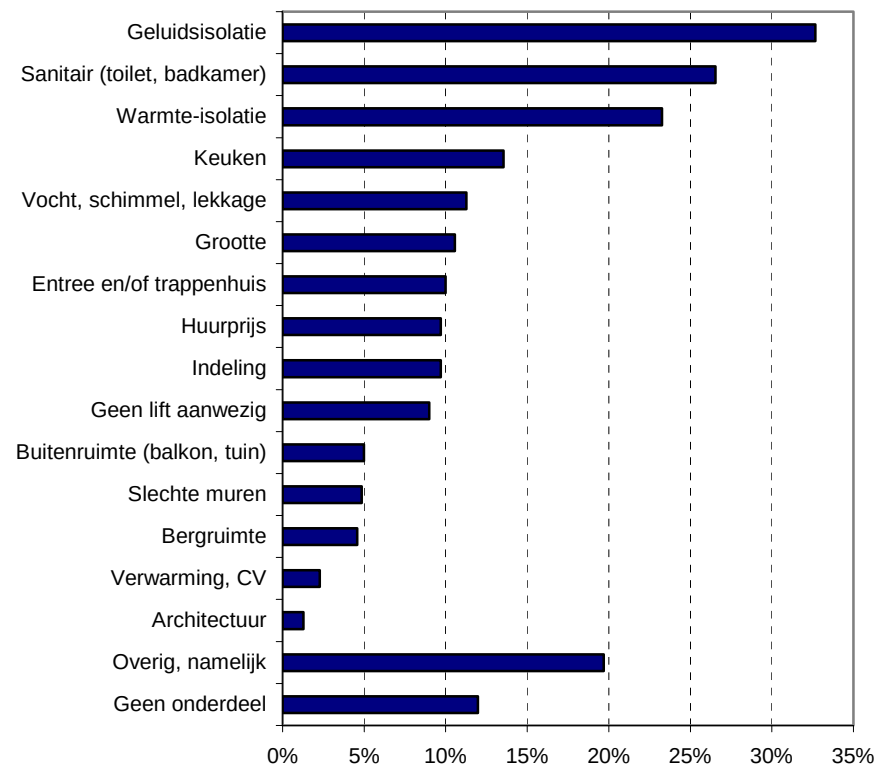
Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

De geluidsisolatie is volgens een derde van de bewoners het onderdeel van de woning met de minste kwaliteit (figuur 2.2). Het sanitair en de warmte-isolatie van de woning worden door 27 en 23 procent van de bewoners genoemd. Alle drie deze onderdelen worden het meest genoemd in de Henri Dunant-buurt. In deze buurt noemt 38 procent de geluidsisolatie, 33 procent het sanitair en 31 procent de warmte-isolatie als onderdelen met de minste kwaliteit. De warmte- en geluidsisolatie scoorde in het onderzoek in de Henri Dunant-buurt uit 2004 ook slecht (zie ook hoofdstuk 5).¹

Ruim een op de tien bewoners heeft last van vochtproblemen en schimmel in de woning. Geluidsisolatie is zowel bij het eerste, tweede als derde antwoord het meest genoemd door de bewoners. Van de bewoners zegt twaalf procent dat er geen onderdeel van de woning is dat weinig kwaliteit heeft. Opnieuw is de categorie 'overig' groot en zeer divers. De antwoorden lopen uiteen van leidingen in de woning tot geen afvoer van de wasmachine.

¹ Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant (2005), Regioplan Beleidsonderzoek.

Figuur 2.2 Onderdelen van de woning met de minste kwaliteit, in procenten* (n=701)



* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

2.3 Kwaliteit van de buurt

Zeventig procent is tevreden over het wonen in de Staalmanpleinbuurt, waarvan 35 procent zeer tevreden en een even groot aandeel redelijk tevreden (tabel 2.3). Dertien procent is minder te spreken over het wonen in de buurt en acht procent is zeker niet tevreden.

Tabel 2.3 Tevredenheid over het wonen in de buurt, absoluut en in procenten (n=703)*

	Absoluut	Percentage
Ja, zeer tevreden	247	35
Ja, redelijk tevreden	248	35
Neutraal	60	9
Nee, niet echt tevreden	90	13
Nee, zeker niet tevreden	58	8
Totaal	703	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

De helft van de bewoners (51%) zou in geen andere buurt willen wonen. Met name de oudere bewoners (65-plusers) zijn gehecht aan hun buurt. Van hen wil 71 procent in geen andere buurt wonen. Twintig procent woont eigenlijk liever in een andere buurt. Daarnaast geeft veertien procent aan dat de buurt waarin hij woont niet veel uitmaakt.

Tabel 2.4 Verbondenheid met de buurt, absoluut en in procenten (n=700)*

	Absoluut	Percentage
Ik zou in geen andere buurt willen wonen	357	51
Ik woon eigenlijk liever in een andere buurt	136	20
De buurt waar ik woon maakt me niet veel uit	99	14
Weet niet	108	15
Totaal	700	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

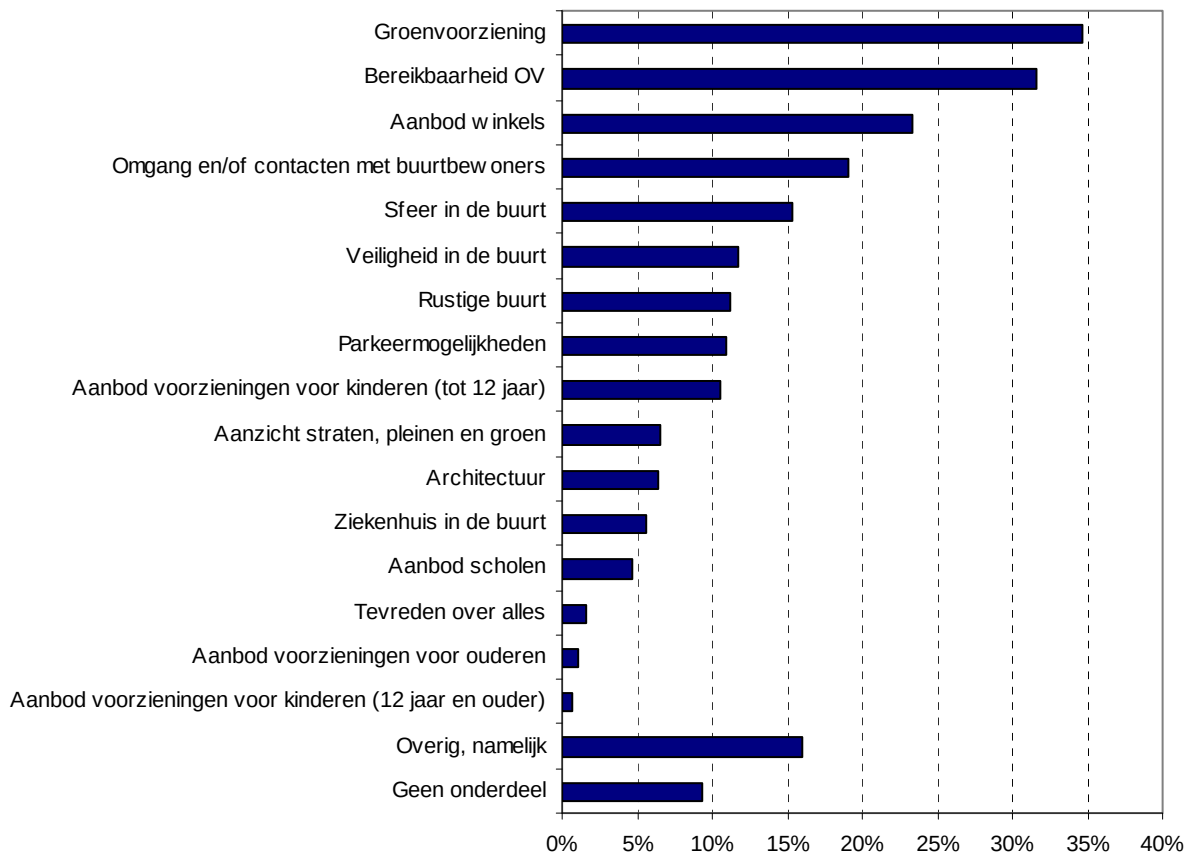


Zoals te verwachten is er een significant verband tussen de tevredenheid over het wonen in de buurt en het gevoel van verbondenheid met de buurt. Van de mensen die zeer tevreden zijn over het wonen in de buurt zou 56 procent niet in een andere buurt willen wonen. Van de redelijk tevreden bewoners zegt 59 procent dat de buurt niet veel uitmaakt. Twee derde van de bewoners die ontevreden zijn, zou eigenlijk liever in een andere buurt wonen.

De bewoners is ook gevraagd de kwaliteit van hun buurt te beoordelen. Welke onderdelen hebben de minste kwaliteit en welke onderdelen zijn kwalitatief het best in hun buurt? Zij konden hier, net als bij de woning, weer een rangorde aangeven in hun antwoorden. De groenvoorziening in de Staalmanpleinbuurt

wordt door de bewoners het vaakst genoemd als onderdeel met de meeste kwaliteit in de buurt (35%), zowel bij de eerste, tweede en derde keuze. Met name in de Henri Dunant-buurt wordt dit vaak genoemd (44%).

Figuur 2.3 Onderdelen van de buurt met de meeste kwaliteit, in procenten* (n=694)



* Meer antwoorden mogelijk.

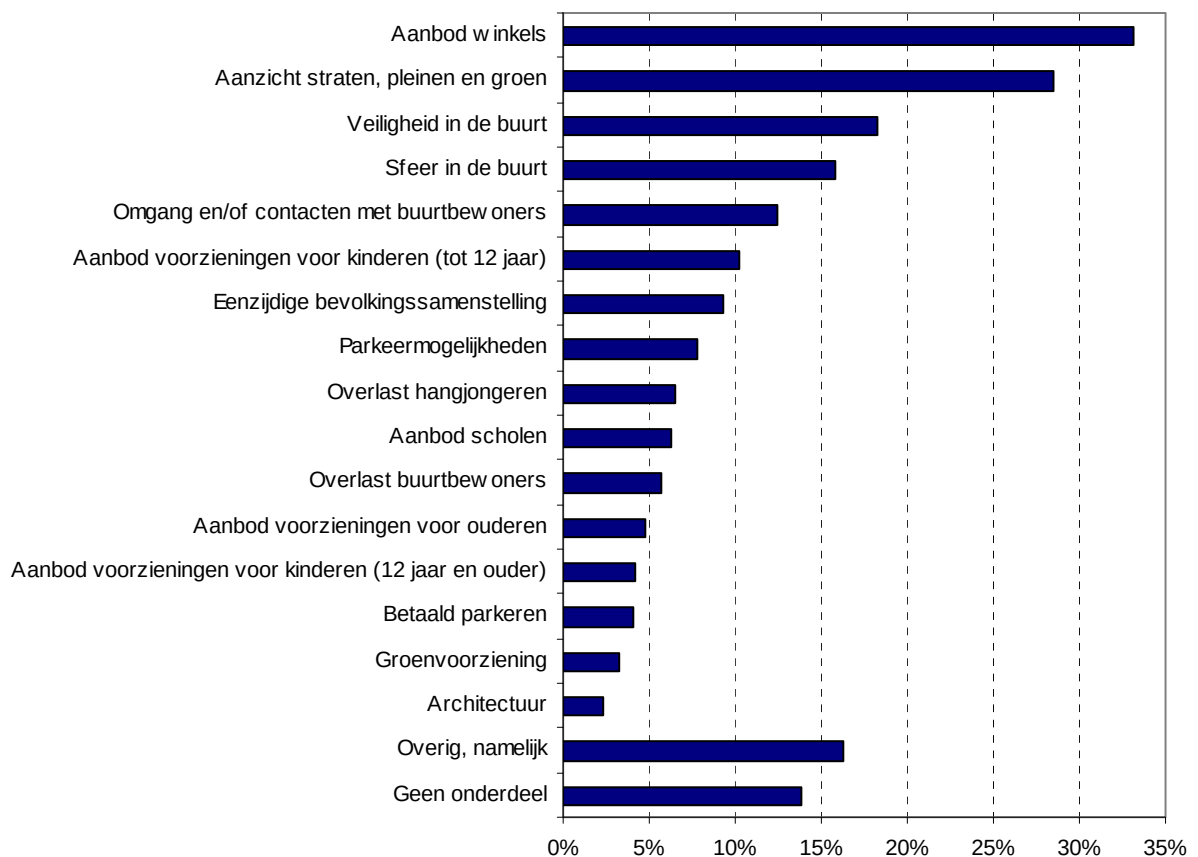
Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

Verder noemt bijna een derde (32%) de aanwezigheid van openbaarvervoersvoorzieningen in de buurt. Ook het aanbod van winkels (23%) en de omgang met buurtbewoners (19%) zijn volgens de bewoners kwaliteiten van de buurt. Beide worden het vaakst in de Plesmanbuurt genoemd (respectievelijk 32% en 22%). Negen procent kan geen kwaliteit van de buurt benoemen (figuur 2.3). De categorie 'overig' is weer zeer gevarieerd en bevat antwoorden zoals brede stoepen en de ligging.

Hoewel 23 procent het aanbod van winkels als beste kwaliteit van de buurt bestempelt, geeft 33 procent aan dat dit onderdeel juist de minste kwaliteit van de buurt heeft (figuur 2.4). In de rangordening wordt het aanbod van winkels het vaakst als eerste genoemd. In de Henri Dunant-buurt wordt dit het vaakst

gezegd (41%). Bijna drie op de tien bewoners (28%) vinden het aanzicht van straten, pleinen en groen de minste kwaliteit van de buurt. Dit wordt met name veroorzaakt door zwerfvuil en afval dat naast de containers ligt.

Figuur 2.4 Onderdelen van de buurt met de minste kwaliteit, in procenten* (n=696)



* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

Respectievelijk achttien en zestien procent van de bewoners is van mening dat de veiligheid en sfeer in de buurt niet de sterkste kant van de Staalmanpleinbuurt is. Veertien procent kan geen onderdeel bedenken dat van mindere kwaliteit is. Ook hier bestaat de categorie 'overig' uit zeer diverse antwoorden, bijvoorbeeld duivenoverlast en het ontbreken van een markt.

De verhuisgeneigde bewoners zijn zoals te verwachten negatiever over de buurt. Van hen vindt 44 procent dat het aanbod van winkels de minste kwaliteit van de buurt heeft. Ook de veiligheid en sfeer (beide 29%) en de omgang met buurtbewoners (23%) worden door deze groep vaker dan gemiddeld genoemd.



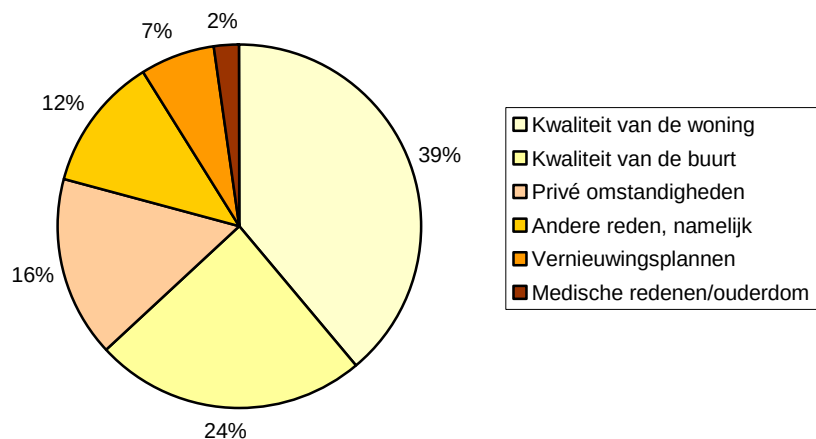
3 WOONWENSEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de verhuis- en woonwensen van de bewoners. We bekijken of de bewoners momenteel verhuisplannen hebben en wat de redenen zijn om aan verhuizen te denken. Vervolgens besteden we aandacht aan de vraag of mensen na de vernieuwing in hun buurt willen terugkeren of definitief willen verhuizen. Van beide groepen komen de woonwensen uitgebreid aan bod.

3.1 Verhuishwensen

Vier op de tien bewoners denken er wel eens aan om te gaan verhuizen. Elf procent denkt hier soms over na en 48 procent denkt hier nooit over na. In verband met de vernieuwingsplannen in de Staalmanpleinbuurt, kan de verhuisgeneigdheid nu wat hoger zijn dan deze enkele jaren geleden het geval was. Van de mensen die er wel eens aan denken, is voor 39 procent de kwaliteit van de woning de belangrijkste reden om aan verhuizen te denken. Met name voor de jongere bewoners en de (echt)paren met kinderen is dit de belangrijkste reden. Voor bijna een kwart (24%) is de kwaliteit van de buurt de belangrijkste reden om te verhuizen. Zestien procent noemt medische redenen of de hoge leeftijd een reden om wel eens aan verhuizen te denken. En voor twaalf procent zijn de vernieuwingsplannen aanleiding om daarover na te denken.

Figuur 3.1 Belangrijkste redenen om wel eens aan verhuizen te denken, in procenten (n=363)



Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

De meerderheid (55%) van de bewoners die wel eens aan verhuizen denken, heeft momenteel geen verhuisplannen (tabel 3.1). Een kwart heeft wel

verhuisplannen: elf procent is actief op zoek, veertien procent heeft nog niet (heel) actief gezocht en vier bewoners hebben al een woning gevonden. Vijf procent heeft besloten eerst de vernieuwingsplannen af te wachten.

Tabel 3.1 Heeft momenteel verhuisplannen, absoluut en in procenten (n=359)

	Absoluut	Percentage
Ja, ik heb al een woning gevonden	4	1
Ja, ik heb verhuisplannen en ik ben actief aan het zoeken	39	11
Ja, ik heb verhuisplannen, maar ik heb nog niet (heel) actief gezocht	49	14
Weet niet, ik kijk af en toe om me heen	47	13
Nee, ik heb geen plannen om te verhuizen	199	55
Wacht vernieuwingsplannen af	17	5
Anders, namelijk	4	1
Totaal	359	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

De Alliantie heeft plannen om de Staalmanpleinbuurt te vernieuwen. Hierbij zullen de bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. Het is voor de Alliantie van belang om te weten of bewoners na de vernieuwing willen terugkeren naar hun buurt of dat zij definitief willen verhuizen uit de buurt. We hebben de bewoners deze vraag voorgelegd en de helft zegt na de vernieuwing in de buurt te willen blijven wonen (tabel 3.2).



Dertien procent zegt na de vernieuwing als stadsvernieuwingsurgente te willen verhuizen uit de buurt. De wens om terug te keren naar de buurt lijkt groter te

worden naarmate de bewoners ouder zijn, maar dit verschil is niet significant.

Tabel 3.2 Verhuizen of terugkeren bij vernieuwing, absoluut en in procenten (n=699)

	Absoluut	Percentage
Ja, dan wil ik graag verhuizen uit de buurt	93	13
Dat weet ik (nog) niet/ik twijfel hier (nog) over	258	37
Nee, ik wil graag in de buurt blijven wonen	348	50
Totaal	699	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

Van de bewoners twijfelt 37 procent nog of zij wil verhuizen uit de buurt of graag wil terugkeren. Voor driekwart hangt deze twijfel samen met wat de vernieuwingsplannen precies inhouden (tabel 3.3). Zij willen bijvoorbeeld eerst weten wat voor soort woningen er komen en hoe hoog de huurprijzen zijn voordat zij een beslissing nemen. Een derde twijfelt, omdat zij niet precies weet wat de kansen op een woning zijn wanneer zij stadsvernieuwingsurgent worden. Dit is afhankelijk van de vraag of het aanbod op Woningnet voldoet aan hun woonwensen.

Tabel 3.3 Belangrijkste redenen van twijfel, absoluut en in procenten (n=254)*

	Absoluut	Percentage
Ik wil de vernieuwingsplannen afwachten	187	74
Ik weet niet wat mijn kansen op een woning zijn als stadsvernieuwingsurgent	84	33
Dat is afhankelijk van mijn persoonlijke omstandigheden	16	6
Andere reden	15	6
Ik weet het niet	5	2

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

3.2 Woonwensen terugkeerders en twijfelaars

In deze paragraaf gaan we in op de woonwensen van de bewoners die hebben aangegeven in de buurt te willen terugkeren. Ook de twijfelaars hebben we gevraagd wat hun woonwensen zijn wanneer zij na de vernieuwing zouden terugkeren in de Staalmanpleinbuurt.

Huren of kopen

Het overgrote deel van de bewoners (85%) wil, wanneer zij in de Staalmanpleinbuurt blijven wonen, een woning huren. Elf procent heeft nog geen voorkeur voor huren of kopen. De maximale nettohuurprijs die bewoners willen en kunnen betalen voor een woning die groter is en meer comfort biedt dan hun huidige woning, varieert tussen de € 200,- en € 800,-. Gemiddeld willen en kunnen bewoners hier maximaal € 418,- netto per maand voor betalen.

Tabel 3.4 Voorkeur van terugkeerders en twijfelaars voor huren of kopen, absoluut en in procenten

	Terugkeerders (n=345)		Twijfelaars (n=251)		Totaal (n=596)	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Huren	299	87	210	84	509	85
Kopen	17	5	5	2	22	4
Geen voorkeur/weet (nog) niet	29	8	36	14	65	11
Totaal	345	100	251	100	596	100

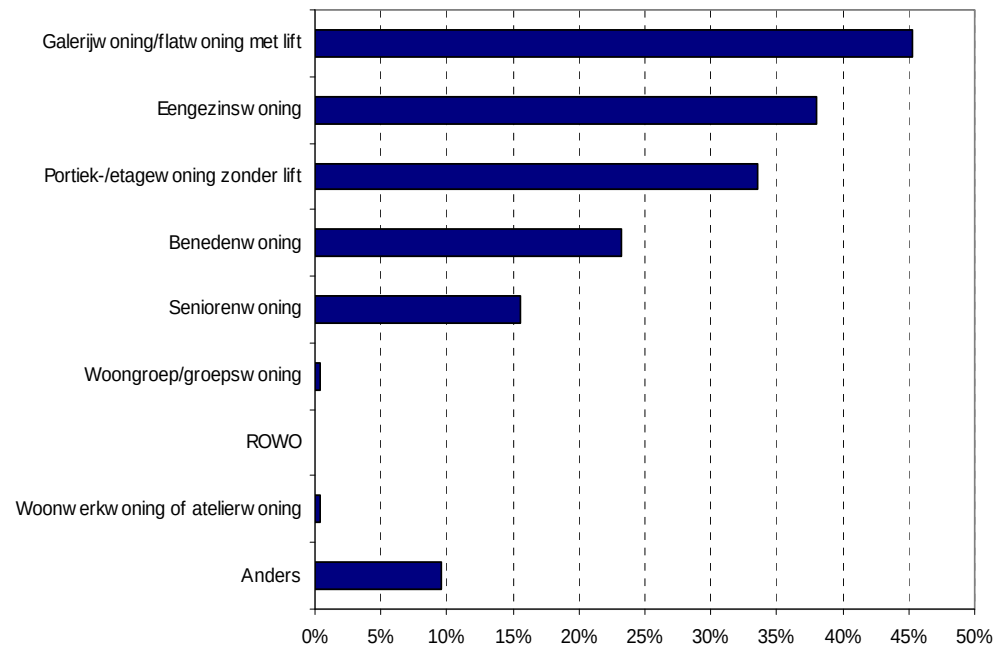
Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

De mensen die de voorkeur geven aan een koopwoning of daarover twifelen, willen en kunnen maximaal € 631,- per maand uitgeven aan netto-hypotheeklasten. De koopprijs van de woning mag dan ongeveer € 212.000,- bedragen (prijspeil 2008).

Soort woning

We hebben de bewoners gevraagd naar wat voor soort woning hun voorkeur uitgaat. Zij mochten twee antwoorden geven. Het populairst is een een galerijwoning of flatwoning met lift (figuur 3.2). 45 procent van de bewoners geeft hier in de vernieuwde Staalmanpleinbuurt de voorkeur aan. Bijna vier op de tien bewoners (38%) zou graag in een eengezinswoning willen wonen. De twijfelaars hebben vaker de voorkeur voor een eengezinswoning (tabel 3.5). Een portiek-/etagewoning zonder lift, die op dit moment veel in de Staalmanpleinbuurt aanwezig zijn, wordt door 34 procent genoemd.

Figuur 3.2 Voorkeur voor soort woning, in procenten (n=599)*



* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

Zestien procent geeft de voorkeur aan een seniorenwoning of een andere zelfstandige woonvorm bedoeld voor ouderen. Eén persoon heeft behoefte aan een rolstoelgeschikte woning (ROWO). Vooral de bewoners die willen terugkeren naar de Staalmanpleinbuurt hebben vaker een voorkeur voor een seniorenwoning.

Tabel 3.5 Voorkeur van terugkeerders en twijfelaars voor soort woning, absoluut en in procenten*

	Terugkeerders (n=348)		Twijfelaars (n=251)		Totaal (n=599)	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Galerijwoning/flatwoning met lift	162	47	109	43	271	45
Eengezinswoning	117	34	111	44	228	38
Portiek-/etagewoning zonder lift	118	34	83	33	201	34
Benedenwoning	84	24	55	22	139	23
Seniorenwoning	65	19	28	11	93	16
Woongroep/groepswoning	2	1	0	-	2	0
ROWO	1	0	0	-	1	0
Woon-werkwoning of atelierwoning	1	0	1	0	2	0
Andere woning	33	9	24	10	57	10

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008



De Alliantie wil bij de vernieuwing een deel van de woningen in de Staalmanpleinbuurt geschikt maken voor ouderen en/of gehandicapten. Daarom is het belangrijk om de behoefte hieraan in kaart te brengen. We hebben de bewoners gevraagd of er in hun huishouden behoefte is aan voorzieningen specifiek bedoeld voor ouderen en/of gehandicapten. Wanneer we degenen die een voorkeur hebben voor een seniorenwoning of een ROWO hierbij optellen, ontstaat een totale behoefte die bestaat uit 165 huishoudens. Dit is 28 procent van de bewoners die willen terugkeren in de buurt of daarover twijfelen.

Zij hebben vooral behoefte aan aanpassingen aan de woning: dit wordt door 78 procent genoemd (tabel 3.6). Ruim de helft geeft aan dat er behoefte is aan voorzieningen die dicht bij de woning zijn gelegen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een gemeenschappelijke ruimte, recreatieve faciliteiten of ondersteuningsmogelijkheden. Daarnaast vindt negentien procent het fijn om in de nabijheid van andere ouderen en/of gehandicapten te wonen.

Tabel 3.6 Behoeftte aan ouderen- en/of gehandicaptenvoorzieningen, absoluut en in procenten (n=130)*

	Absoluut	Percentage
Aanpassingen aan de woning	102	78
Voorzieningen die dichtbij de woning zijn gelegen	68	52
Wonen in de nabijheid van andere ouderen en/of gehandicapten	25	19

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

Woningen kunnen ook geschikt gemaakt worden voor twee generaties, zodat ouders en kinderen bij elkaar kunnen wonen. Circa een derde (34%) heeft behoefte aan een tweegeneratiewoning. Aan dit type woningen is de meeste behoefte bij bewoners tussen de 40 en 64 jaar. Opvallend is dat juist de oudere bewoners (65+) de minste behoefte hebben aan een dergelijke woning.

Grootte van de woning

De meeste bewoners hebben behoefte aan een woning met drie (34%) of vier (38%) kamers (dit is inclusief woonkamer). Met name de bewoners die in de Staalmanbuurt wonen, hebben behoefte aan een woning met veel kamers. Van hen geeft 44 procent aan een 4-kamerwoning nodig te hebben en 36 procent heeft behoefte aan een 5-kamerwoning, tegenover 25 procent in de Staalmanpleinbuurt. In de Staalmanbuurt wonen dan ook relatief veel gezinnen met kinderen.

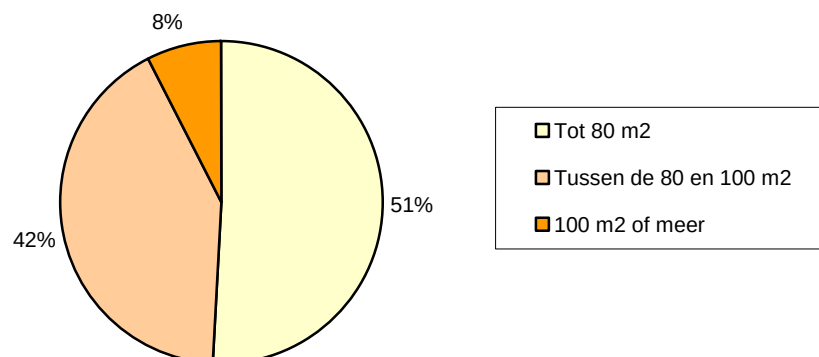
Tabel 3.7 Behoeftte aan aantal kamers, absoluut en in procenten (n=600)

	Absoluut	Percentage
2 kamers	17	3
3 kamers	204	34
4 kamers	226	38
5-kamerwoning of meer	150	25
Anders namelijk	3	0
Totaal	600	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

De helft van de bewoners geeft de voorkeur aan een woning tot tachtig vierkante meter woonoppervlakte (figuur 3.3). 42 procent zegt dat zijn of haar huishouden behoefte heeft aan een woning tussen de tachtig en honderd vierkante meter woonoppervlakte.

Figuur 3.3 Voorkeur voor aantal vierkante meter woonoppervlakte, in procenten (n=592)



Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008



Buitenruimte

Vrijwel alle bewoners (94%) vinden het belangrijk om een eigen buitenruimte te hebben, zoals een tuin, balkon of dakterras (tabel 3.8). De bewoners is ook gevraagd of zij eventueel interesse zouden hebben in een gemeenschappelijk gedeelde buitenruimte, zoals een binnentuin of een groot dakterras. Bijna vier op de tien bewoners (38%) heeft hierin interesse, 46 procent geeft aan niet geïnteresseerd te zijn.

Tabel 3.8 Behoefte aan buitenruimte, absoluut en in procenten (n=599)

	Eigen buitenruimte		Gemeenschappelijk gedeelde buitenruimte	
	Absoluut	Percentage	Absoluut	Percentage
Ja	565	94	224	38
Neutraal, weet niet	15	3	98	16
Nee	19	3	277	46
Totaal	599	100	599	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

3.3 Woonwensen vertrekkers en twijfelaars

Gewenste buurt bij verhuizing

Van de bewoners die definitief willen verhuizen uit de buurt of daarover twijfelen, wil 40 procent verhuizen naar een andere buurt in Slotervaart (tabel 3.9). Bijna de helft hiervan noemt Nieuw Sloten als gewenste buurt binnen Slotervaart. De twijfelaars lijken iets meer binding te hebben met het stadsdeel

dan de vertrekkers. Van de twijfelaars wil 44 procent elders in Slotervaart wonen tegenover 27 procent van de vertrekkers.

Een derde wil elders in Nieuw West wonen en een even groot deel wil elders in Amsterdam wonen. In Nieuw West zijn met name Osdorp (61 keer genoemd) en in het bijzonder De Aker (28 keer genoemd) populair. Vijftien procent geeft aan dat zij buiten Amsterdam willen gaan wonen. Zestien procent weet het nog niet.

Tabel 3.9 Gewenste buurt bij verhuizing, absoluut en in procenten*

	Vertrekkers (n=85)		Twijfelaars (n=247)		Totaal (n=332)	
	Abs	%	Abs.	%	Abs.	%
Delflandpleinbuurt	2	2	14	6	16	5
Elders in Slotervaart	21	25	95	38	116	35
Elders in Nieuw West	31	36	79	32	110	33
Elders in Amsterdam	32	38	77	31	109	33
Buiten Amsterdam	18	21	32	13	50	15
Anders	5	6	7	3	12	4
Weet (nog) niet	7	8	47	19	54	16

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

Huren of kopen

Op de vraag of men na vertrek uit de Staalmanpleinbuurt wil huren of kopen, geeft 84 procent aan te willen huren (tabel 3.10). Drie procent wil een woning kopen en dertien procent weet het nog niet. Degenen die willen huren, geven aan maximaal € 442,- netto per maand te willen en kunnen betalen. De bewoners die de voorkeur geven aan het kopen van een woning, willen en kunnen maximaal € 732,- per maand besteden. De koopprijs van de woning zou gemiddeld € 218.500,- mogen zijn (prijsspeil 2008).

Tabel 3.10 Voorkeur van vertrekkers en twijfelaars voor huren of kopen, absoluut en in procenten

	Vertrekkers (n=91)		Twijfelaars (n=251)		Totaal (n=342)	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Huren	82	90	207	83	289	84
Kopen	4	4	5	2	9	3
Geen voorkeur/weet (nog) niet	5	6	39	15	44	13
Totaal	91	100	251	100	342	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

Soort woning

Van de bewoners die willen vertrekken of daarover twijfelen, geeft 43 procent de voorkeur aan een eengezinswoning (tabel 3.11). Vier op de tien bewoners zouden graag in een galerijwoning met lift willen wonen. Bijna een derde geeft de voorkeur aan een portiek- of etagewoning.

Tabel 3.11 Voorkeur van vertrekkers en twijfelaars voor soort woning, absoluut en in procenten*

	Vertrekkers (n=91)		Twijfelaars (n=253)		Totaal (n=344)	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Eengezinswoning	38	42	111	44	149	43
Galerijwoning/flatwoning met lift	34	37	104	41	138	40
Portiek-/etagewoning zonder lift	26	29	84	33	110	32
Benedenwoning	26	29	57	23	83	24
Seniorenwoning	10	11	30	12	40	12
Woongroep/groepswoning	1	1	0	-	1	0
Verzorgingshuis	1	1	1	0	2	1
Woon-werkwoning of atelierwoning	0	-	1	0	1	0
Andere woning	10	11	24	9	34	10

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008



4 BEWONERSPROFIEL

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de kenmerken van de respondenten en hun huishoudens. Achtereenvolgens beschrijven we de huishoudenssamenstelling, de leeftijd van de hoofdbewoner en die van de eventuele partner en kinderen. Van de huishoudens waar volwassen kinderen aanwezig zijn, bekijken we of deze kinderen behoefte hebben aan een eigen woning en zo ja, in welke buurt. Ook eventuele veranderingen in de huishoudenssamenstelling na de vernieuwing komen aan bod. Tot slot besteden we aandacht aan het inkomen van de respondenten en of zij huurtoeslag ontvangen.

4.1 Huishoudenssamenstelling

In de meerderheid (60%) van de huishoudens zijn thuiswonende kinderen aanwezig. In 38 procent van de gevallen gaat het om (echt)paren met kinderen. Met name in de Staalmanbuurt wonen veel paren met kinderen (50%). Maar ook de eenoudergezinnen zijn relatief sterk vertegenwoordigd: 22 procent behoort tot de eenoudergezinnen. Gemiddeld is er in de huishoudens met kinderen 2,4 kind aanwezig. Ruim een kwart is alleenstaand. In de Henri Dunant-buurt en de Plesmanbuurt zijn de huishoudens zonder kinderen relatief vaker aanwezig.

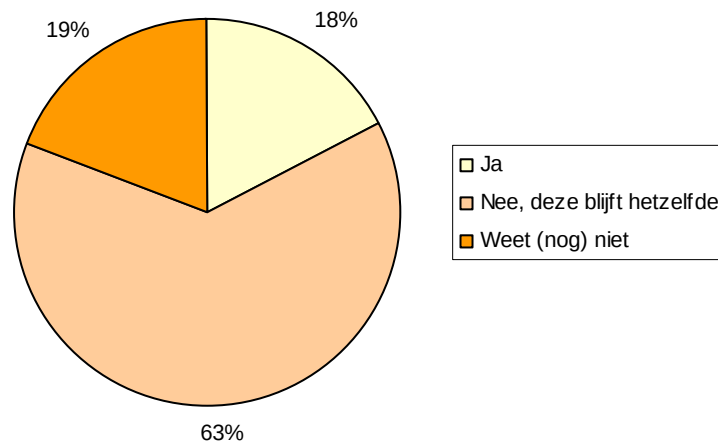
Tabel 4.1 Huishoudenssamenstelling, absoluut en in procenten (n=703)

	Absoluut	Percentage
Alleenwonend	180	26
Twee (of meer) volwassenen zonder kinderen	101	14
Twee (of meer) volwassenen met kinderen	263	38
Eén volwassene met kinderen	157	22
Anders	2	0
Totaal	703	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2008

De respondenten is gevraagd of hun huishoudenssamenstelling verandert wanneer zij naar een andere woning verhuizen. Bijna twee derde (63%) zegt dat er dan niets verandert aan de samenstelling van hun huishouden. Negentien procent weet het (nog) niet en een bijna even groot deel (18%) zegt dat hun huishouden op dat moment wel een andere samenstelling zal hebben. In veel gevallen gaat het om echt)paren met kinderen die gezinsuitbreiding verwachten. Ook zijn er eenoudergezinnen die verwachten dat hun kind op dat moment het huis gaat verlaten.

Figuur 4.1 Verandering in huishoudenssamenstelling bij verhuizing, in procenten (n=685)

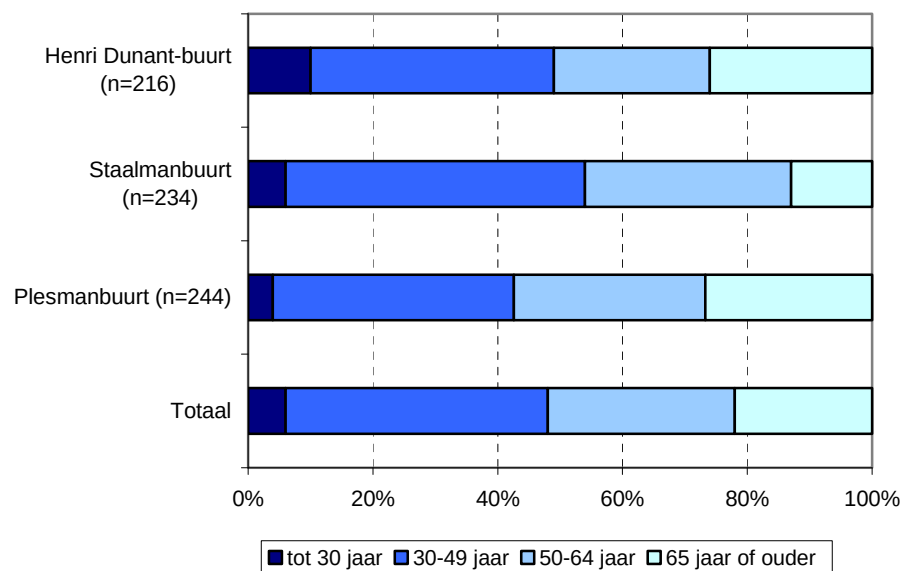


Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

4.2 Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de hoofdhuurder is 52 jaar. De leeftijd van de respondenten loopt uiteen van 20 tot 93 jaar. Iets meer dan de helft (52%) is ouder dan 50 jaar. De bevolking in de Staalmanbuurt is relatief het jongst. Bijna de helft (48%) hoort in deze buurt tot de leeftijdscategorie 30 tot 50 jaar. In de Plesmanbuurt is de bevolking relatief wat ouder (figuur 4.2).

Figuur 4.2 Leeftijdverdeling per buurt, in procenten

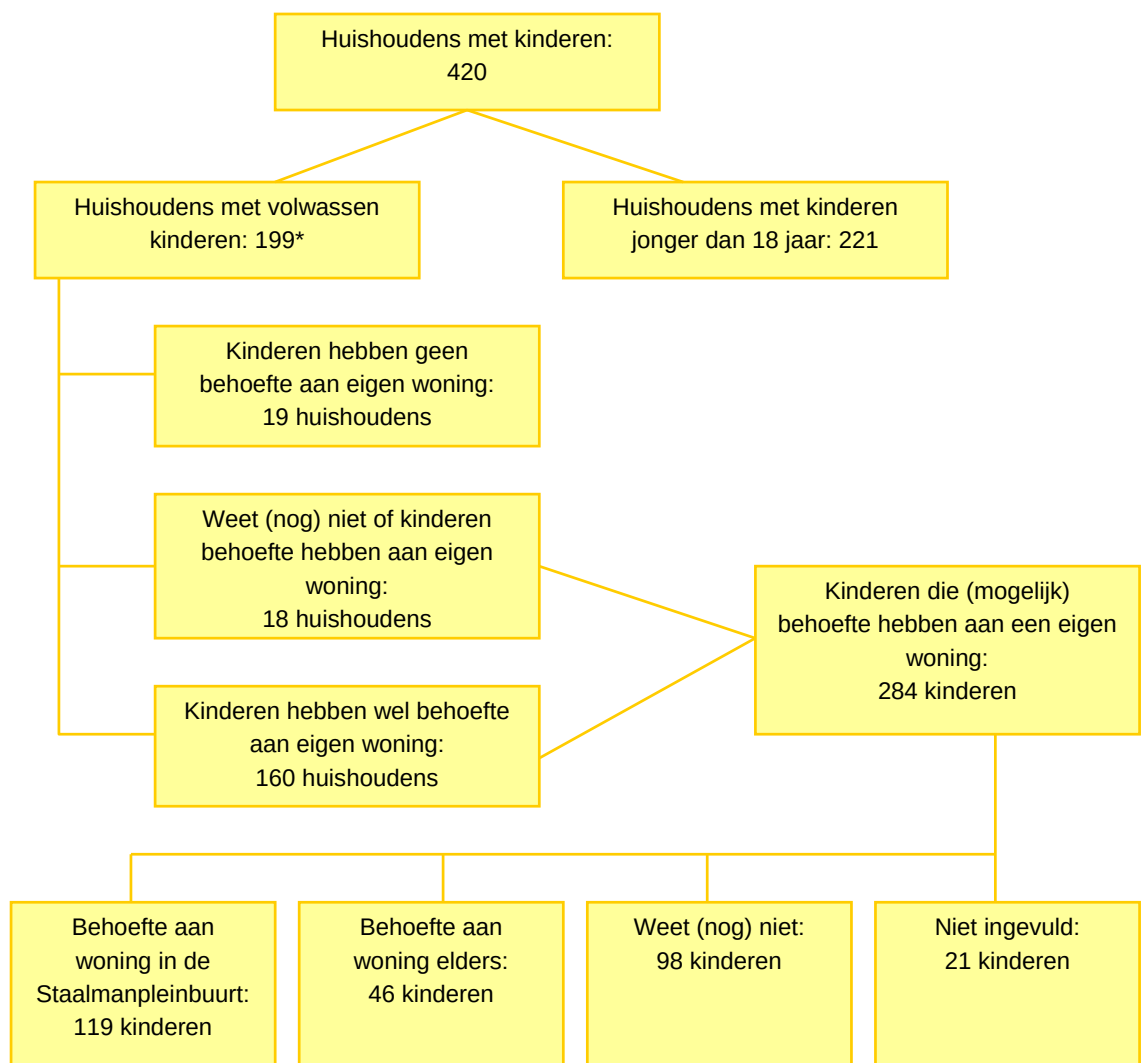


Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

4.3 Woonwensen volwassen kinderen

De gemiddelde leeftijd van de kinderen van de bewoners is elf jaar. De leeftijden lopen uiteen van een paar maanden tot 53 jaar. In 199 huishoudens zijn één of meer kinderen van achttien jaar of ouder aanwezig. In totaal gaat het hier om 303 volwassen kinderen. Hiervan is een groot aandeel relatief oud: 57 inwonende kinderen zijn ouder dan 25 jaar. Van de huishoudens met volwassen kinderen zegt 81 procent dat deze kinderen behoefte aan een eigen woning hebben. Daarnaast is in negen procent van de huishoudens nog niet zeker of deze kinderen een eigen huis willen. Samen komt dit neer op 284 kinderen (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3 Woonwensen volwassen kinderen



* Van twee huishoudens is niet bekend of de volwassenen kinderen behoefte hebben aan een eigen woning.

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

Van de kinderen die een eigen woning willen wil 45 procent in de Staalmanpleinbuurt blijven wonen, achttien procent wil elders wonen en 37 procent weet het nog niet.

4.4 Inkomenssituatie

Van de bewoners zegt 46 procent huurtoeslag te ontvangen. Dit aandeel is in de Staalmanbuurt het hoogst (55%) en in de Henri Dunant-buurt het laagst (40%), maar deze verschillen zijn niet significant.

Tabel 4.2 Ontvangst huurtoeslag, absoluut en in procenten (n=687)

	Absoluut	Percentage
Ontvangt wel huurtoeslag	318	46
Ontvangt geen huurtoeslag	369	54
Totaal	687	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

Meer dan de helft van de huishoudens (60%) heeft een nettomaandinkomen van minder dan € 1.500,- per maand.

Tabel 4.3 Nettomaandinkomen per huishouden, absoluut en in procenten (n=613)

	Absoluut	Percentage
Tot € 750,-	24	4
Tussen € 750,- en € 1.000,-	93	15
Tussen de € 1.000,- en € 1.250,-	147	24
Tussen de € 1.250,- en € 1.500,-	103	17
Tussen de € 1.500,- en € 1.750	65	11
Tussen de € 1.750,- en € 2.000	71	11
Meer dan € 2.000,-	110	18
Totaal	613	100

Bron: Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, Regioplan 2008

5 VERGELIJKING MET MENSEN EN WENSEN ONDERZOEK

In het najaar van 2004 heeft in de Henri Dunant-buurt ook een bewoners-onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is de bewoners onder andere gevraagd wat zij van hun woonsituatie vinden en wat hun wensen zijn ten aanzien van de woningen en de woonomgeving. Aan dit onderzoek hebben 204 huishoudens meegewerkt. In dit hoofdstuk leggen we de resultaten uit 2004 naast het recent gehouden onderzoek. Hoewel de onderzoeken niet helemaal vergelijkbaar zijn, is het interessant om de uitkomsten naast elkaar te leggen.

Belangrijkste redenen om hier te wonen

In 2004 is de bewoners gevraagd of zij konden aangeven wat de belangrijkste redenen zijn geweest dat zij in deze woning zijn gaan wonen. De vraagstelling in 2008 is iets anders: we hebben nu gevraagd wat de belangrijkste redenen zijn waarom de bewoners er wonen. Dit kunnen uiteraard inmiddels andere redenen zijn dan waarom zij er ooit zijn gaan wonen. In onderstaande tabel zijn de meest gegeven antwoorden weergegeven (voor een volledig overzicht van de resultaten in 2008 zie tabel 2.2). Opvallend is dat de buurt in 2008 vaker als reden wordt genoemd waarom de bewoners hier wonen. Het lijkt erop dat de bewoners in eerste instantie niet speciaal voor de buurt hier komen wonen, maar deze in de loop der tijd wel meer gaan waarderen. Ook de huurprijs lijkt in de loop van de tijd in belang te zijn toegenomen.

Tabel 5.1 Belangrijkste redenen om te wonen in deze woning in de Henri Dunant-buurt in 2004 en 2008, in procenten*

	2004** (n=202)	2008 (n=218)
De kwaliteiten van de woning	63	52
De buurt	18	36
Korte wachttijd voor de woning/woning was snel beschikbaar/kreeg de woning toegewezen	41	33
Omdat familie/vrienden in de omgeving wonen	4	10
De huurprijs	5	13

* Meer antwoorden mogelijk.

** Er is gevraagd naar de belangrijkste redenen waarom men hier is komen wonen in plaats van waarom men hier woont (zoals in 2008).

Bron: Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant en Woonkansenonderzoek Staalmanplein-buurt, Regioplan 2005 en 2008

Kwaliteit van de woning

In het bewonersonderzoek uit 2008 konden de bewoners aangeven welke drie onderdelen van hun woning de meeste en de minste kwaliteit hadden. De vraagstelling in 2004 was anders. Toen kon niet aangegeven worden in hoeverre zij tevreden waren met specifieke kenmerken van de woning. Het vergelijken van percentages is in dit opzicht niet mogelijk.

Toch kunnen we de waardering van de bewoners op verschillende kenmerken wel naast elkaar leggen.

De buitenruimte bij de woning wordt in 2008, net als in 2004, hoog gewaardeerd (tabel 5.2). Ook de indeling en grootte van de woning zijn aspecten waarover de bewoners in 2004 tevreden waren en die nu opnieuw relatief vaak als onderdeel met de meeste kwaliteit worden gezien. Opvallend is dat in 2008 de huurprijs door ruim een kwart van de bewoners als onderdeel met de meeste kwaliteit wordt gezien, terwijl in 2004 dit aspect relatief slecht scoorde (net de helft was tevreden en 28% was ontevreden met de huurprijs).

Tabel 5.2 Top 5 meeste kwaliteit van de woning in de Henri Dunant-buurt in 2004 en 2008

Top 5 in 2004*	Top 5 in 2008**
1. Boiler (89%)	1. Grootte van de woning (55%)
2. Balkon of tuin (88%)	2. Balkon of tuin (27%)
3. Buitenkant van woning vanaf tuinen bezien (82%)	3. Huurprijs (27%)
4. Indeling van de woning (78%)	4. Indeling van de woning (23%)
5. Grootte van de woning (78%)	5. Bergruimte (12%)

* Percentage tevreden over dit aspect.

** Percentage aantal keren genoemd als onderdeel met de meeste kwaliteit.

Bron: Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant en Woonkansenonderzoek Staalmanplein-buurt, RegioPlan 2005 en 2008

De onderdelen waar de bewoners in 2004 het minst tevreden over waren zijn nauwelijks veranderd in 2008. Nog steeds hebben de geluidsisolatie, het sanitair en de warmte-isolatie relatief de minste kwaliteit van de woning (tabel 5.3).

Tabel 5.3 Top 5 minste kwaliteit van de woning in de Henri Dunant-buurt in 2004 en 2008

Top 5 in 2004*	Top 5 in 2008**
1. Geluidsisolatie tussen woningen (48%)	1. Geluidsisolatie (38%)
2. Warmte-isolatie (31%)	2. Sanitair (33%)
3. Huurprijs (28%)	3. Warmte-isolatie (31%)
4. Toilet (27%)	4. Huurprijs (16%)
5. Douche/badkamer (27%)	5. Keuken (13,4%)

* Percentage ontevreden over dit aspect.

** Percentage aantal keren genoemd als onderdeel met de minste kwaliteit.

Bron: Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant en Woonkansenonderzoek Staalmanpleinbuurt, RegioPlan 2005 en 2008

Kwaliteit van de buurt

Net als bij de kwaliteit van de woning, zijn de cijfers van kwaliteit van de buurt niet een-op-een vergelijkbaar. We hebben opnieuw een top 5 samengesteld van onderdelen van de buurt met de meeste en de minste kwaliteit.

Het openbaar vervoer en de groenvoorzieningen worden in 2008, net als in 2004, gezien als onderdelen met de meeste kwaliteit (tabel 5.4). Het aanbod van winkels wordt door een deel van de bewoners in 2008 bestempeld als aspect met veel kwaliteit, in 2004 ontbrak dit.

Tabel 5.4 Top 5 meeste kwaliteit van de Henri Dunant-buurt in 2004 en 2008

Top 5 in 2004*	Top 5 in 2008**
1. Openbaar vervoer (96%)	1. Groenvoorziening (44%)
2. Groen in de buurt (90%)	2. Bereikbaarheid ov (25%)
3. Parkeergelegenheid voor auto (69%)	3. Aanbod winkels (21%)
4. Kleine speeltuinen in de binnentuinen (66%)	4. Sfeer in de buurt (19%)
5. Speeltuin 'De Wentelbaan' (61%)	5. Omgang en/of contacten met buurtbewoners (19%)

* Percentage tevreden over dit aspect.

** Percentage aantal keren genoemd als onderdeel met de meeste kwaliteit.

Bron: Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant en Woonkansenonderzoek Staalmanplein-buurt, Regioplan 2005 en 2008

Een ander deel van de bewoners vindt dat het winkelaanbod juist de minste kwaliteit van de buurt heeft (tabel 5.5). Ook in 2004 was een groot deel (51%) ontevreden over het aanbod van winkels. Opvallend is dat in 2004 nog 69 procent tevreden was over de parkeergelegenheid voor auto's, terwijl in 2008 de parkeermogelijkheden door twaalf procent als onderdeel van de buurt met de minste kwaliteit wordt gezien. Zowel in 2004 als in 2008 zijn het vooral onderhoud, toezicht en sfeer die slecht scoren, kenmerken van de openbare ruimte dus.

Tabel 5.5 Top 5 minste kwaliteit van de Henri Dunant-buurt in 2004 en 2008

Top 5 in 2004*	Top 5 in 2008**
1. Aanbod van winkels (51%)	1. Aanbod winkels (41%)
2. Aanbod van sportvoorzieningen (35%)	2. Aanzicht straten, pleinen en groen (26%)
3. Vervuiling van de buurt (34%)	3. Sfeer in de buurt (20%)
4. Aanbod van scholen (31%)	4. Veiligheid in de buurt (17%)
5. Sfeer in de buurt (24%)	5. Parkeermogelijkheden (12%)

* Percentage ontevreden over dit aspect.

** Percentage aantal keren genoemd als onderdeel met de minste kwaliteit.

Bron: Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant en Woonkansenonderzoek Staalmanplein-buurt, Regioplan 2005 en 2008

Verhuishensen

In 2004 dacht 46 procent van de bewoners wel eens aan verhuizen. In 2008 is dit aandeel toegenomen tot 58 procent (tabel 5.6). Zoals in hoofdstuk 3 al werd vermeld, kan de verhuisgeneigdheid zijn toegenomen vanwege de vernieuwingsplannen in de Staalmanpleinbuurt.

Tabel 5.6 Verhuisgeneigdheid van bewoners van de Henri Dunant-buurt in 2004 en 2008, in procenten

	2004 (n=199)	2008 (n=218)
Denkt wel eens aan verhuizen	46	58
Denkt niet aan verhuizen	54	42

Bron: Mensen en wensen onderzoek Henri Dunant en Woonkansenonderzoek Staalmanplein-buurt, RegioPlan 2005 en 2008

Zowel in 2004 als in 2008 is de kwaliteit van de woning de belangrijkste reden om over verhuizen na te denken. Toch noemt nu een kleiner aandeel dat de woning de doorslaggevende reden is (47% tegenover 64% in 2004). De buurt wordt nu vaker dan in 2004 als reden genoemd (19% tegenover 10% in 2004). Gegeven de onvrede die in tabel 5.3 is aangegeven, is dit een logische ontwikkeling. Leefbaarheid vraagt derhalve veel aandacht. Daarnaast noemt nu ook zeventien procent de vernieuwingsplannen als reden.

Woonwensen

In het onderzoek van 2004 is aan alle bewoners gevraagd wat hun woonwensen zijn. In het Mensen en wensen onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de blijvers en de verhuisgeneigden aan de hand van de vraag of men er wel eens aan gedacht heeft om te verhuizen (zie tabel 5.6).

In 2008 is daarnaast ook gevraagd of men wil verhuizen uit de buurt wanneer de vernieuwingsplannen worden uitgevoerd. Het blijkt dat dit hele andere antwoorden oplevert: een derde van de mensen die wel eens aan verhuizen denkt, wil bij vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt toch in de buurt blijven wonen. Omdat in 2008 op basis van deze vraag onderscheid is gemaakt tussen de blijvers en vertrekkers, is vergelijking van woonwensen tussen beide onderzoeken niet mogelijk.