

BEWONERSONDERZOEK
WOONCOMPLEX WALMOLEN

- eindrapport -

drs. M. de Groen

Amsterdam, 19 februari 2008
Regioplan publicatienr. 1671

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	2
1.3 Onderzoeksmethode.....	2
1.4 Respons	3
1.5 Leeswijzer	3
2 Sociale kaart	5
3 Huidige woonsituatie	9
4 Verhuishwensen	11
4.1 Verhuisplannen	11
4.2 Wensen bij definitief vertrek.....	12
4.3 Wensen bij terugkeer na renovatie	13

SAMENVATTING

De Alliantie wil het complex de Walmolen in de Molenwijk renoveren en daarbij een deel van de woningen geschikt maken voor ouderen en begeleid wonen. Bij het maken van een renovatieplan is het belangrijk om meer kennis te hebben van de kenmerken en de wensen van de bewoners. Daarom is er onder honderd bewoners van de Walmolen een bewonersonderzoek uitgevoerd waaraan 92 bewoners hebben meegewerkt. Dit is een respons van 92 procent.

Kenmerken van de bewoners

De belangrijkste kenmerken van de bewoners in de Walmolen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in de Walmolen: 57 procent is alleenstaand.
- De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner is 59 jaar. 43 procent is ouder dan 65 jaar.
- Van de bewoners ontvangt 46 procent huurtoeslag.
- Twee derde woont al langer dan tien jaar in de huidige woning. Van deze mensen is de gemiddelde woonduur 24 jaar.

Huidige woonsituatie

De meeste bewoners noemen de kwaliteit van de woning de belangrijkste reden dat zij hier zijn komen wonen (37%). Ander motieven waren de snelle beschikbaarheid en het hebben van familie en vrienden in de omgeving. Een grote meerderheid (83%) is tevreden over het wonen in de Molenwijk. Hiervan is meer dan de helft zeer tevreden.

Verhuisplannen

Ruim een derde denkt wel eens aan verhuizen, maar geen enkele bewoner heeft concrete verhuisplannen of heeft actief gezocht. Wanneer de Walmolen wordt gerenoveerd, wil 31 procent definitief verhuizen uit de flat. Van de bewoners wil 28 procent na renovatie terugkeren en 41 procent twijfelt nog.

Wensen bij definitief vertrek

Bijna de helft van de bewoners (44%) die definitief willen verhuizen of daarover twijfelen, wil bij renovatie graag verhuizen naar een andere flat in de Molenwijk. De bewoners die nog twijfelen of zij willen verhuizen, hebben relatief vaker een voorkeur om in de buurt van hun huidige woning te wonen. De bewoners die hebben aangegeven definitief te willen verhuizen, willen vaker naar een andere wijk dan de Molenwijk in Amsterdam-Noord verhuizen of naar een andere plek binnen Amsterdam.

Wensen bij terugkeer na renovatie

Wat betreft de renovatie hebben bewoners het vaakst wensen voor een grotere en nieuwe badkamer. Ook centrale verwarming, het verwijderen van

de geiser en een verbetering van geluidsisolatie worden vaak genoemd. Een deel van de bewoners geeft aan geen wensen te hebben en niet te willen verhuizen. Vaak hangt dit samen met de hoge leeftijd van de bewoners. Vanwege de relatief hoge leeftijd in de Walmolen wil de Alliantie tijdens de renovatie een deel van de woningen beter geschikt maken voor ouderen. Een derde van de bewoners die willen blijven of daarover twijfelen, heeft behoefte aan een dergelijke woning.

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

De proeftuin voor de Bijlmer, zo kan de Molenwijk worden gekarakteriseerd. Deze wijk in Amsterdam-Noord is eind jaren zestig van de vorige eeuw volgens het zelfde concept als de Bijlmer gebouwd. De wijk bestaat uit vier 'molens' met in totaal vijftien hoogbouwflats die als wieken in een park zijn gelegen. De parkeergarages zijn de 'draaipunten' van de molens. Woningcorporatie de Alliantie bezit elf van de vijftien flats en de vier parkeergarages. De corporatie heeft voor de Molenwijk een toekomstvisie gemaakt. In navolging hiervan worden het komende jaar diverse deelprojecten uitgewerkt.



De Alliantie wil de centraal gelegen Walmolen renoveren en daarnaast deels geschikt maken voor andere doelgroepen: ouderen en verstandelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten die begeleid wonen met 24-uurszorg. Bij de renovatie wil de Alliantie niet alleen het casco (daken, gevels, trappenhuis) aanpakken, maar wil zij ook de binnenkant vernieuwen. Hierbij zullen de bewoners de woning (tijdelijk) moeten verlaten. In overleg met een werkgroep van vijftien bewoners wordt een renovatieplan en een sociaal plan uitgewerkt. Voor het verder uitwerken van het plan is het noodzakelijk meer kennis te hebben van de kenmerken en de wensen van de

bewoners. Daarnaast is het voor de Alliantie belangrijk om te weten hoeveel bewoners na renovatie willen terugkeren naar de flat. Een bewonersonderzoek moet dat inzicht verschaffen. In deze rapportage presenteren we de resultaten van dit onderzoek.

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek moet onder meer inzicht geven in de te verwachten 'ruimte' die er komt voor het huisvesten van andere doelgroepen en de woonwensen van de huidige bewoners. Het is dus nodig om eventuele verhuiscwensen en de wensen van de bewoners over terugkeer in de woning inzichtelijk te maken. Daarnaast kent het onderzoek nog een ander doel, namelijk een beeld verkrijgen van wie er in de Walmolen wonen en wat de wensen van de bewoners zijn in het geval van renovatie. Deze doelstellingen kunnen in de volgende onderzoeksvragen worden vertaald:

- a Wie wonen er in de Walmolen?*
- b Welke wensen hebben bewoners ten aanzien van hun toekomstige woonsituatie?*
 - *Is men reeds op zoek naar een andere woning?*
 - *Welke wensen zijn er ten aanzien van verhuizen binnen de Molenwijk?*
 - *Welke wensen leven er in geval van renovatie van de Walmolen?*
- c Welke financiële mogelijkheden hebben de bewoners?*
(Deze vraag is geoperationaliseerd in de vraag naar het ontvangen van huurtoeslag.)

De Alliantie zal de uitkomsten van dit onderzoek gebruiken voor de uitwerking van het renovatieplan en het sociaal plan.

1.3 Onderzoeksmethode

De bewoners van de Walmolen zijn in januari 2008 benaderd met een schriftelijke vragenlijst en een begeleidende brief over de plannen van de Alliantie en het doel van het onderzoek. Voorafgaand hieraan heeft de Alliantie een nieuwsbrief gestuurd aan de bewoners waarin het onderzoek werd aangekondigd.

Een week na het ontvangen van de vragenlijst zijn de vragenlijsten huis aan huis weer opgehaald. De bewoners die aan het eind van de veldwerkperiode nog niet waren bereikt, hebben de enquête opnieuw ontvangen met de vraag of zij deze ingevuld wilden terugsturen.

Gedurende de veldwerkperiode was er vrijwel dagelijks een helpdesk aanwezig in het kantoor van de molenmeester in de Molenwijk waarbij bewoners met vragen over de enquête of het onderzoek terecht konden.

1.4 Respons

De Walmolenflat bestaat uit 136 woningen. Hiervan zijn honderd woningen betrokken in het onderzoek.¹ Van 92 bewoners hebben wij een vragenlijst terug ontvangen wat neerkomt op een respons van 92 procent. Twee bewoners hebben geweigerd om mee te werken. De overige zes zijn niet bereikt.

Van de vragenlijsten zijn er 89 door de hoofdbewoner ingevuld. Drie vragenlijsten zijn door een medebewoner ingevuld, waarbij in één geval de vragenlijst is ingevuld door een onderhuurder.

1.5 Leeswijzer

In dit rapport worden de resultaten gepresenteerd die betrekking hebben op de 92 huishoudens die hebben deelgenomen aan het onderzoek. Omdat we in de analyse geen significante verschillen zijn tegengekomen, hebben we in de rapportage vergelijkingen tussen bepaalde groepen achterwege gelaten. In hoofdstuk 2 beschrijven we de kenmerken van de bewoners. Hoofdstuk 3 behandelt de huidige woonsituatie en in hoofdstuk 4 komen de verhuishwensen aan bod.

¹ In de Walmolen zijn 36 woningen niet meegenomen in het onderzoek in verband met frictieleegstand en tijdelijke huurcontracten.

2 SOCIALE KAART

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 en of de respondenten huurtoeslag ontvangen. Ook de woontijd in zowel de huidige woning als in de Molenwijk en Amsterdam-Noord komt aan bod.

Huishoudenssamenstelling

De meerderheid (57%) van de respondenten is alleenwonend. Twee op de tien huishoudens bestaan uit twee volwassenen zonder kinderen. Daarnaast zijn in bijna een kwart (23%) van de huishoudens thuiswonende kinderen aanwezig. In de helft van de gevallen gaat het om eenoudergezinnen.

Tabel 2.1 Huishoudenssamenstelling (n=92)

	Absoluut	Percentage
Alleenwonend	52	57
Twee (of meer) volwassenen zonder kinderen	19	20
Twee (of meer) volwassenen met kinderen	10	11
Eén volwassene met kinderen	11	12
Totaal	92	100

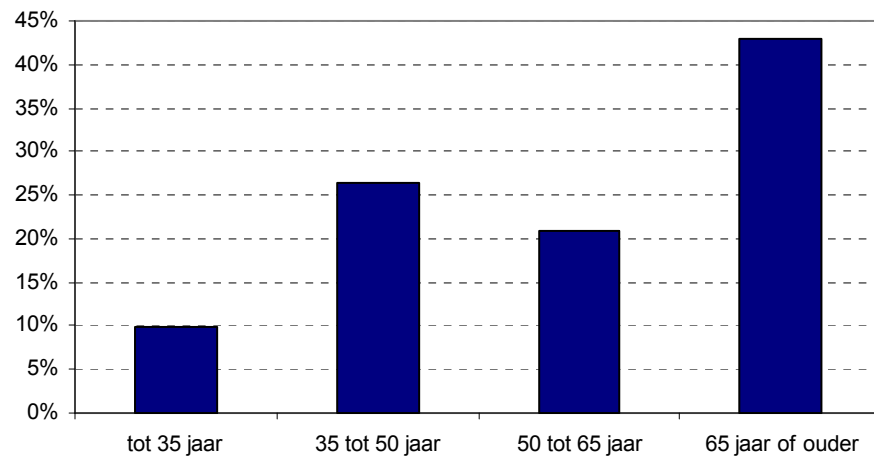
Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Leeftijd

De gemiddelde leeftijd in de Walmolen is relatief hoog. De hoofdhuurder is gemiddeld 59 jaar. 43 procent van de bewoners is 65 jaar of ouder; de oudste bewoner is 92 jaar (figuur 2.1).

De jongste hoofdhuurder is 28 jaar oud. Van de medebewoners loopt de leeftijd uiteen van 19 tot 73 jaar. Daarnaast wonen er 39 kinderen in de Walmolen van wie er negen volwassen zijn.

Figuur 2.1 Leeftijd hoofdhuurder (n=91)



Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Huurtoeslag

Van de bewoners zegt 46 procent huurtoeslag te ontvangen.

Tabel 2.2 Ontvangst huurtoeslag (n=92)

	Absoluut	Percentage
Ontvangt wel huurtoeslag	42	46
Ontvangt geen huurtoeslag	41	44
Weet niet/geen antwoord	9	10
Totaal	92	100

Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Woonduur

Twee derde van de bewoners woont al langer dan tien jaar in de huidige woning. De gemiddelde woonduur van de bewoners die er langer dan tien jaar wonen, is 24 jaar. De respondenten met de langste woonduur wonen er veertig jaar, dus sinds de oplevering van de flat. Een groot deel van de bewoners woont langer dan tien jaar in de wijk en in het stadsdeel: zeven van de tien bewoners wonen langer dan tien jaar in de Molenwijk en 82 procent woont langer dan tien jaar in Amsterdam-Noord.

Tabel 2.3 Woonduur (n=91)

	Huidige woning		Molenwijk		Amsterdam-Noord	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Korter dan 2 jaar	1	1	1	1	1	1
2 tot 5 jaar	11	12	9	10	5	6
6 tot 10 jaar	19	21	17	19	10	11
Langer dan 10 jaar	60	66	64	70	75	82
Totaal	91	100	91	100	91	100

Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, Regioplan 2008

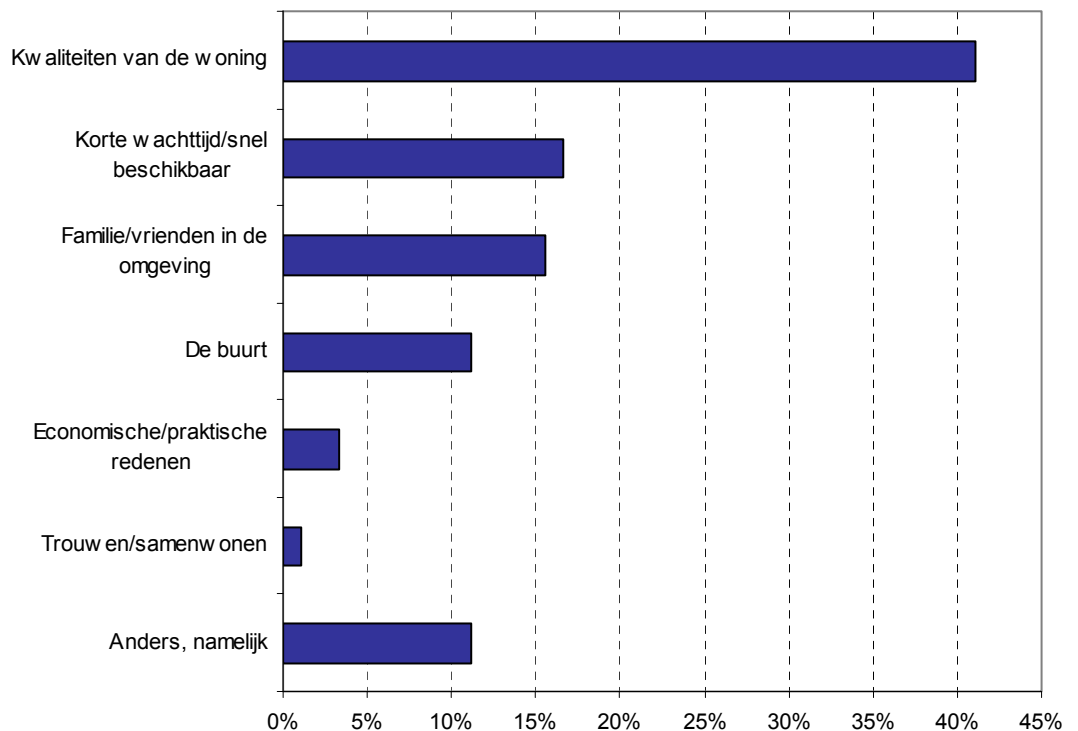
3 HUIDIGE WOONSITUATIE

In dit hoofdstuk bekijken we de huidige woonsituatie van de respondenten. We kijken naar de belangrijkste reden waarom zij in de Walmolen zijn komen wonen. Daarnaast staan we stil bij de mate van tevredenheid over het wonen in de Molenwijk.

Reden betrekken huidige woning

Voor 37 procent van de bewoners zijn de kwaliteiten van de huidige woning de belangrijkste reden dat zij hier zijn komen wonen. De snelle beschikbaarheid van de woning en het hebben van familie of vrienden in de omgeving waren voor respectievelijk vijftien en veertien procent het belangrijkste motief. Een op de tien bewoners noemt de buurt de voornaamste reden waarom zij hier zijn komen wonen.

Figuur 3.1 Belangrijkste reden om in huidige woning te gaan wonen (n=90)



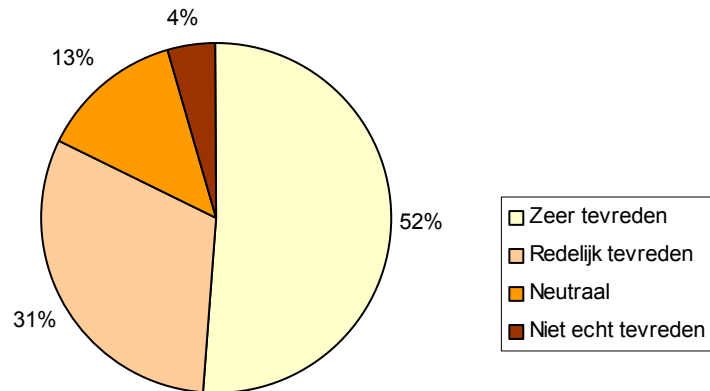
Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Tevredenheid over wonen in de Molenwijk

Over het algemeen is de tevredenheid van de bewoners over het wonen in de Molenwijk hoog. Ruim acht op de tien mensen zijn tevreden; hiervan is iets meer dan de helft (52%) zelfs zeer tevreden. Bijna een derde (31%) zegt

redelijk tevreden te zijn. Dertien procent laat zich neutraal uit over de Molenwijk. Vier procent is minder positief: zij zijn niet echt tevreden.

Figuur 3.2 Tevredenheid over het wonen in de Molenwijk (n=90)



Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, Regioplan 2008

4 VERHUISWENSEN

In dit hoofdstuk bekijken we de verhuisplannen en -wensen van de bewoners. Hoeveel bewoners willen bij renovatie definitief verhuizen en waar willen zij dan naartoe? En een hele belangrijke vraag voor de Alliantie: hoeveel bewoners willen blijven en wat zijn hun wensen voor een gerenoveerde woning? Deze vragen worden in dit hoofdstuk beantwoord.

4.1 Verhuisplannen

Ruim een derde van de bewoners (34%) denkt wel eens aan verhuizen. Van hen heeft bijna de helft (47%) op dit moment verhuisplannen maar nog niet (heel) actief gezocht. Twintig procent heeft op dit moment geen plannen om te verhuizen. Daarnaast heeft 23 procent momenteel geen concrete verhuisplannen, maar kijkt wel af en toe om zich heen.

Tabel 4.1 Momenteel verhuisplannen (n=30)

	Absoluut	Percentage
Ik heb verhuisplannen, maar ik heb nog niet (heel) actief gezocht	14	47
Weet niet, ik kijk af en toe om me heen	7	23
Ik heb geen plannen om te verhuizen	6	20
Anders, namelijk	3	10
Totaal	30	100

Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Tijdens de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden van de Walmolen zullen de bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. Bewoners die willen terugkeren naar het complex, zullen tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. Het is ook mogelijk om definitief te verhuizen naar een andere woning. De bewoners die hiervoor kiezen, krijgen de status van stadsvernieuwingskandidaat waarmee ze voorrang hebben op de woningen die via Woningnet worden aangeboden.

Aan de bewoners is gevraagd of zij bij renovatie van de Walmolen definitief willen verhuizen uit de flat of dat zij na renovatie willen terugkeren in de Walmolen. Hierop geeft 31 procent van de bewoners aan dat zij na renovatie definitief willen verhuizen uit de Walmolen. Het gaat om 27 bewoners. Een iets kleiner deel (28 procent) wil na de renovatie terugkeren en blijven wonen in de flat. In absolute aantallen willen 25 bewoners terugkeren. Ruim vier van de tien bewoners (41%) twijfelen nog. Van deze groep geeft een bewoner aan: *“De keuze is afhankelijk van de kosten die me te wachten staan en het woningaanbod”*. Wanneer de twijfelaars allen besluiten om na de renovatie in de flat te blijven wonen, betekent dit dat 69 procent (61 bewoners) terugkeert

naar de Walmolen. Maar wanneer de mensen die nu twijfelen na de renovatie allemaal besluiten te verhuizen, zal 72 procent (63 bewoners) vertrekken.

Tabel 4.2 Verhuizen of terugkeren na renovatie van de Walmolen (n=88)

	Absoluut	Percentage
Dan wil ik graag definitief verhuizen uit de flat	27	31
Dat weet ik (nog) niet/ik twijfel hier (nog) over	36	41
Dan wil ik ook graag na de renovatie blijven wonen in de flat	25	28
Totaal	88	100

Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

4.2 Wensen bij definitief vertrek

Hoewel onder een deel van de bewoners de renovatieplannen voor onrust zorgen, biedt de renovatie voor sommige bewoners een mogelijkheid om hun woonsituatie te verbeteren. Zo zegt een bewoner die definitief wil verhuizen uit de flat: *“Wij hebben drie kleine kinderen en maar twee slaapkamers. Omdat we op de zesde etage wonen is dat best gevaarlijk voor de kinderen, dus wij zouden bij de renovatie graag willen verhuizen”*.

Aan de bewoners die willen verhuizen of daarover twijfelen, is gevraagd waarheen zij zouden willen verhuizen. Opvallend is dat de mensen die nog twijfelen of zij willen verhuizen, relatief vaker de voorkeur hebben om in de buurt van hun huidige woning te wonen. De bewoners die graag definitief willen verhuizen, willen vaker naar een (andere) wijk in Amsterdam-Noord of elders in Amsterdam verhuizen.

Tabel 4.3 Waarheen verhuizen (n=63)*

	Vertrekkers		Twijfelaars		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Elders in de Molenwijk	6	22	22	61	28	44
In stadsdeel Amsterdam-Noord	14	52	12	33	26	41
Elders in Amsterdam	8	30	4	11	12	19
Buiten Amsterdam	3	11	4	11	7	11
Anders	1	4	5	14	6	10

* Meer antwoorden mogelijk.

Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Bijna de helft van de bewoners die misschien of definitief willen verhuizen (44%), geeft de voorkeur aan een andere flat in de Molenwijk. Met name onder de bewoners die nog twijfelen of zij willen verhuizen, is dit aandeel hoog (61%). De Bergmolen, Petmolen en Rosmolen worden het meest genoemd door de bewoners die graag in de Molenwijk willen blijven wonen. De bewoners die aangeven definitief te willen vertrekken uit hun huidige woning, noemen minder vaak dat zij elders in de Molenwijk willen wonen (22%).

Daarnaast wil 41 procent verhuizen binnen het stadsdeel Amsterdam-Noord. Van de vertrekkers wil zelfs meer dan de helft in Noord wonen (52%). Vooral Tuindorp Oostzaan is populair.

Twee op de tien bewoners geven aan elders in Amsterdam te willen wonen.

Onder de vertrekkers zijn dit drie op de tien bewoners. Het deel van Amsterdam dat hierbij relatief vaak wordt genoemd, is Amsterdam-Oost.

De bewoners die ervoor kiezen om buiten Amsterdam te verhuizen, is in beide groepen gelijk: elf procent.

4.3 Wensen bij terugkeer na renovatie

Aan de bewoners die in de flat willen blijven wonen of daarover twijfelen, is gevraagd welke wensen zij hebben bij een gerenoveerde woning. In veel gevallen zijn deze wensen divers van aard en gelden ze alleen voor die ene individuele bewoner die deze geuit heeft. Zo hebben sommige bewoners een voorkeur voor het aantal kamers waar hun woning over moet beschikken.

Over het algemeen komt dit neer op meer kamers dan waar zij nu over beschikken. Andere bewoners hebben duidelijk ideeën over de etage waar zij willen wonen. Vaak is er een voorkeur voor een hogere verdieping (*"Ik heb een voorkeur voor een driekamerflat op de negende etage"*), maar in sommige gevallen willen bewoners juist niet bovenin de flat wonen: *"Ik wil dat het uitzicht op het park, de fontein en het diereneiland behouden blijft. En ik wil niet hoger dan de vierde verdieping wonen in verband met hoogtevrees"*.

Er zijn wel overeenkomsten in de wensen die door bewoners worden geuit. Een nieuwe en grotere badkamer met moderne sanitaire voorzieningen is hier een voorbeeld van en wordt het meest genoemd (veertien keer). Een andere veel genoemde wens is de aanwezigheid van een afvoer voor de wasmachine in de badkamer. Ook noemen veel bewoners het hebben van centrale verwarming en het verwijderen van de geiser. Verder kan er volgens sommige bewoners wel wat worden verbeterd aan de geluidsisolatie.

Naast deze bewoners die helder voor ogen hebben hoe hun gerenoveerde woning eruit zou moeten zien, is er ook nog een groep van bewoners die niets willen veranderen. Zij vinden hun huidige woning prima: *"Ik ga niet weg. Ik ben tevreden"* of *"Ik heb veel in mijn eigen woning geïnvesteerd en hij is in zeer goede staat. Ik voel me hier fijn en thuis en wil hier blijven"*. Hierbij speelt voor veel bewoners hun hoge leeftijd ook een rol. Zij zien het niet zitten om te verhuizen: *"Verhuizen? Ik moet er niet aan denken. Wij willen rustig blijven zitten"*. Een 78-jarige bewoner zegt: *"Op mijn leeftijd is een verhuizing teveel, eerst twee jaar wachten op een wisselwoning en dan drie jaar in de wisselwoning is te lang. Misschien haal ik het terugkeren naar de flat helemaal niet qua leeftijd"*.

Daarnaast verwijzen enkele bewoners naar de renovatie van andere flats in de Molenwijk. Bij deze flats was er sprake van laagrenovatie waardoor de bewoners in hun woning konden blijven wonen: *“Ik wil gewoon in mijn appartement blijven wonen zonder te verhuizen! Geen Cordaan! Ik wil een renovatie net zoals die in andere flats heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn de bewoners niet uit hun appartement gezet en er heeft ook geen huurverhoging plaatsgevonden”*. Er zijn meer bewoners die de zorg delen dat de woning na renovatie niet meer betaalbaar is: *“Ik wens dat ik in mijn eigen flat terugkom en dat de huur betaalbaar blijft voor een AOW en een klein pensioen”*.

De Alliantie wil tijdens de renovatie een deel van de woningen geschikter maken voor ouderen. Dit gebeurt door de plattegrond te wijzigen en de woning drempelloos te maken zodat de woning geschikt is voor bijvoorbeeld een rollator. Aan de bewoners die willen terugkeren of daarover twijfelen, is gevraagd of zij behoefte hebben aan dergelijk aanpassingen. Een derde van de bewoners heeft hier behoefte aan. Zoals te verwachten zeggen ouderen hier vaker behoefte aan te hebben dan de jongere bewoners, maar dit verschil is niet significant. In de groep 35 tot 45 jaar zeggen drie bewoners behoefte te hebben aan een dergelijke woning. Tussen de 50 en 65 jaar zijn dit vijf bewoners. De meeste bewoners die behoefte hebben aan een aangepaste woning, zijn echter ouder dan 65 jaar (dertien bewoners).

Tabel 4.4 Behoeftte aan woning geschikt voor ouderen (n=64)

	Absoluut	Percentage
Wel behoefte	21	33
Geen behoefte	43	67
Totaal	64	100

Bron: Bewonersonderzoek complex Walmolen, RegioPlan 2008

Ook bij de wensen voor de gerenoveerde woning hebben sommige bewoners zaken aangegeven die hieraan gerelateerd zijn. Zo geven twee bewoners aan dat de woning toegankelijk moet worden gemaakt voor een rollator. Ook worden er wensen geuit om de sanitaire voorzieningen aan te passen aan ouderen: *“De doucheruimte moet beter geschikt gemaakt worden voor ouderen met bijvoorbeeld een klapstoeltje in de douchecabine”*. Een verhoogd toilet met beugels wordt door een andere bewoner geopperd. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor de entrees van de flat: ook deze moeten drempelloos zijn met brievenbussen en deurbellen op aangepaste hoogte.