



WOONWENSENONDERZOEK COMPLEX 1005 J.P. HEIJESTRAAT E.O.

DEELBLOKKEN 3, 4 EN 5
J.P. HEIJESTRAAT, HASEBROEKSTRAAT, BELLAMYSTRAAT,
TWEEDE KOSTVERLORENKADE, VAN EFFENSTRAAT

In opdracht van *DeltaForte*

maart 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Opzet en doelstelling van het onderzoek	
1.2	Uitvoering onderzoek	
1.3	Respons	
1.4	Opzet onderzoeksrapportage	
2.	Kenmerken van de respondenten	5
2.1	Leeftijd	
2.2	Huishoudensamenstelling	
2.3	Inkomens	
3.	Waardering van woning	7
3.1	Tevredenheid over de woning	
3.2	Verbetervoorstellen voor de woning	
4.	Voorkeur verbetervarianten	10
4.1	Eerste voorkeurvariant	
4.2	Tweede voorkeurvariant	
4.3	Bereidheid om binnen het complex te verhuizen	
4.4	Voorkeur woning bij verhuizen	
4.5	Woningindeling bij variant 4	
4.6	Samenvoeging woning bij variant 5	
4.7	Belangstelling voor koopwoning	
5.	Woonwensen en verhuisgeneigdheid	17
6.	Samenvatting	18
	Bijlagen	20

1. INLEIDING

1.1 Opzet en doelstelling van het onderzoek

In opdracht van DeltaForte heeft van Nimwegen & partners in november 2007 een onderzoek uitgevoerd onder huurders van woningen in de deelblokken 3/C, 4/B en 5/D van complex 1005 in de Kinkerbuurt in Amsterdam. De woningen zijn eigendom van Rochdale en zijn gelegen in de volgende straten:

Deelblok 4: totaal 92 woningen

- Hasebroekstraat 69 t/m 101 (oneven)
- J.P. Heijestraat 41 t/m 53 (oneven)

Deelblok 5: totaal 124 woningen

- Bellamystraat 127 t/m 143 (oneven)
- Tweede Kostverlorenkade 111 t/m 114
- Van Effenstraat 2 t/m 12 (even)
- Hasebroekstraat 90 t/m 106 en 114 t/m 118 (even)

De beide deelblokken bestaan totaal uit 216 woningen, waarvan 169 huurders voor de enquête in aanmerking komen.

Rochdale en DeltaForte ontwikkelen een verbeterplan voor de woningen in de deelblokken van complex 1005. Er is nog geen plan voor de deelblokken 4 en 5. De corporatie heeft besloten om eerst de woonwensen van de bewoners te inventariseren.

Voor deelblok 3 is er wel een plan. De huurders uit dit deelblok, die met behoud van woonduur en huurprijs, willen doorschuiven naar een niet gerenoveerde woning in de deelblokken 4 of 5 zijn tevens meegenomen in deze enquête.

De hoofddoelstelling van het woonwensenonderzoek betreft het in kaart brengen van de woonwensen van de bewoners van de betreffende woningen en de voorkeuren voor de ontwikkelde verbetervarianten.

De (sub)doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn:

- a. verkrijgen van inzicht in de beoordeling door de bewoners van de huidige woning en het inventariseren van de verbetervoorstellen voor de woning;
- b. inventariseren van de voorkeur voor de vijf onderscheiden verbetervarianten;
- c. verkrijgen van inzicht in de verhuigeneigdheid, de verhuisredenen van de huurders en de huishoudenssamenstelling.

1.2 Uitvoering onderzoek

Gekozen is voor een onderzoek met een individuele benadering, waarbij enquêtes bij bewoners aan huis worden afgenomen.

Voorafgaand aan het onderzoek is in nauw overleg tussen Rochdale, Deltaforte, het Bewoners Overleg Platform (BOP) en Van Nimwegen & partners de opzet van het onderzoek en de vragenlijst besproken en vastgesteld. Het BOP werd hierbij ondersteund door het ASW. Het BOP heeft voorafgaand aan het onderzoek op 20 november 2007 een informatieavond belegd voor alle bewoners over het woonwensenonderzoek.

De enquêteformulieren zijn vooraf, samen met een informatiebijlage en een begeleidende brief van Rochdale, toegezonden aan de betreffende huurders.

De huurders zijn op verschillende manieren in staat gesteld om aan het onderzoek mee te doen:

- a. Alle huurders zijn in de week van 26 november 2007 op hun huisadres, zo nodig meerdere malen, bezocht door de enquêteurs. De enquêteur heeft daarbij samen met de huurder het formulier ingevuld.
 - b. Respondenten die het enquêtegesprek liever niet bij hen thuis wilden laten plaatsvinden, werd de mogelijkheid geboden om uit te wijken naar de ruimte in het informatiepunt aan de Hasebroekstraat 82. Zij konden daar samen met de aanwezige enquêteur het formulier invullen of het ingevulde enquêteformulier afleveren. Openingstijden waren op werkdagen tussen 16.00 en 20.00 uur en op zaterdag van 13.00 tot 15.00 uur.
 - c. Bewoners die in deze periode niet konden worden bereikt zijn gevraagd hun enquêteformulier binnen twee weken op te sturen naar het onderzoeksbureau.
- Door deze werkwijze zijn alle huurders in staat gesteld om op de voorgestelde plannen te reageren en hun eigen woonwensen te uiten.

De onderzoeksresultaten zijn door Van Nimwegen & partners anoniem verwerkt.

1.3 Respons

De deelblokken 4 en 5 bestaan uit 216 woningen. Hiervan waren er op het moment van onderzoek 47 onbewoond of tijdelijk verhuurd. Deze woningen zijn niet in het onderzoek betrokken. Netto resteren er derhalve 169 huurders die voor de enquête zijn benaderd. Er zijn totaal 146 geslaagde enquêtes uitgevoerd, waarvan 62 in deelblok 4, 80 in deelblok 5 en 4 in deelblok 3. De respondenten uit deelblok 3 zijn niet meegeteld bij de berekening van de respons. Voor de deelblokken 4 en 5 geldt daarmee een respons van 84%.

Respons	deelblok 3	deelblok 4	deelblok 5	respons blokken 4 en 5	percentage
Geslaagd	4	62	80	142	84%
Niet bereikt		8	14	21	12%
Weigeringen		1	5	6	4%
Netto aantal woningen		71	98	169	100%

Tabel 1 Overzicht respons

Totaal hebben, inclusief 4 respondenten uit blok 3, 146 respondenten aan het onderzoek meegewerkt.

1.4 Opzet onderzoeksrapportage

De kenmerken van de respondenten worden beschreven in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 van de rapportage wordt aandacht besteed aan de vraag hoe huurders hun woning waarderen. Hoofdstuk 4 beschrijft de voorkeur van de huurders bij de vijf genoemde verbetervarianten. Hoofdstuk 5 gaat in op de woonwensen en verhuigeneigdheid van de bewoners. Hoofdstuk 6 bevat de samenvatting van het rapport.

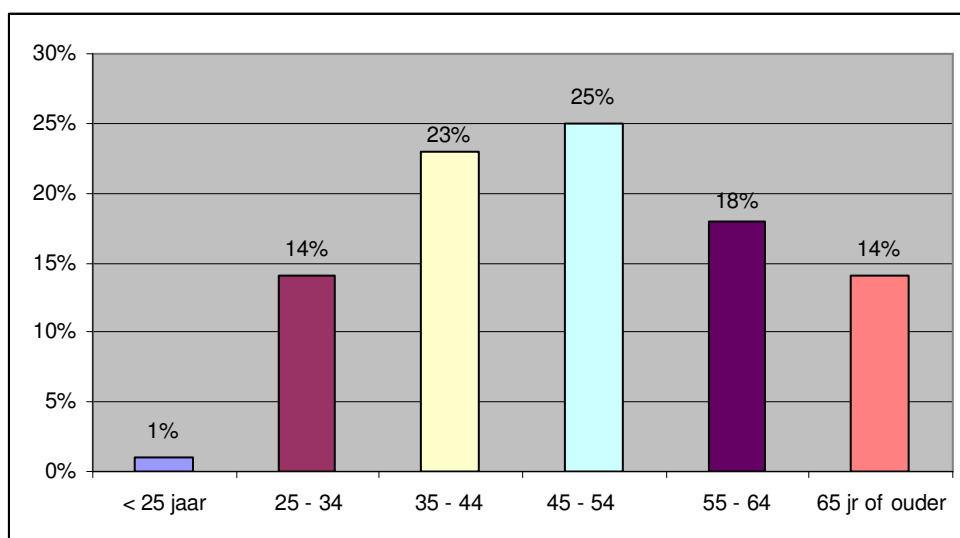
2. KENMERKEN VAN RESPONDENTEN

2.1 Leeftijd

Bij de respondenten uit de drie deelblokken zien we de volgende leeftijdsopbouw. Van alle respondenten is bijna de helft van de ondervraagde huurders tussen 35 en 54 jaar. Slechts 2 respondenten zijn jonger dan 25 jaar en 21 zijn 65 jaar of ouder.

	blok 3	blok 4	blok 5	totaal	%
Tot 25 jaar			2	2	1%
25 tot 34 jaar		5	15	20	14%
35 tot 44 jaar	1	17	16	34	23%
45 tot 54 jaar	2	14	21	37	25%
55 tot 64 jaar	1	14	11	26	18%
65 jaar of ouder		8	13	21	14%
Niet ingevuld		4	2	6	5%
Totaal	4	62	80	146	100%

Tabel 2 Verdeling leeftijdsgroepen respondenten naar deelblok



Figuur 1: verdeling leeftijdsgroepen respondenten

2.2 Huishoudensamenstelling

Ruim de helft van de ondervraagde huishoudens bestaat uit alleenstaanden.

	blok 3	blok 4	blok 5	totaal	%
alleenstaand	3	36	42	81	55%
eenoudergezin		5	8	13	9%
echtpaar/samenwonend zonder kinderen		7	10	17	12%
echtpaar/samenwonend met kinderen	1	9	12	22	15%
Anders		1	6	7	5%
Niet ingevuld		4	2	6	4%
Totaal	4	60	79	146	100%

Tabel 3 Huishoudensamenstelling van respondenten

Kinderen tot 18 jaar

Een kwart van de huishoudens heeft een of meer kinderen. Van deze groep hebben 26 huishoudens een of meer inwonende kinderen tot 18 jaar en 8 huishoudens een of meer kinderen van 18 jaar en ouder die inwonend zijn.

Van de huishoudens met kinderen tot 18 jaar hebben

- 8 huishoudens één kind
- 13 huishoudens twee kinderen
- 4 huishoudens drie kinderen en
- 1 huishouden vijf kinderen.

Van de huishoudens met kinderen van 18 jaar en ouder hebben:

- 5 huishoudens één kind
- 1 huishouden twee kinderen
- 1 huishouden drie kinderen
- 1 huishouden vijf kinderen

	blok 3	blok 4	blok 5	totaal
Huishoudens met kinderen tot 18 jaar	1	8	17	26
Huishoudens met kinderen vanaf 18 jaar	0	2	6	8

Tabel 4 Aantal huishoudens met kinderen tot en vanaf 18 jaar

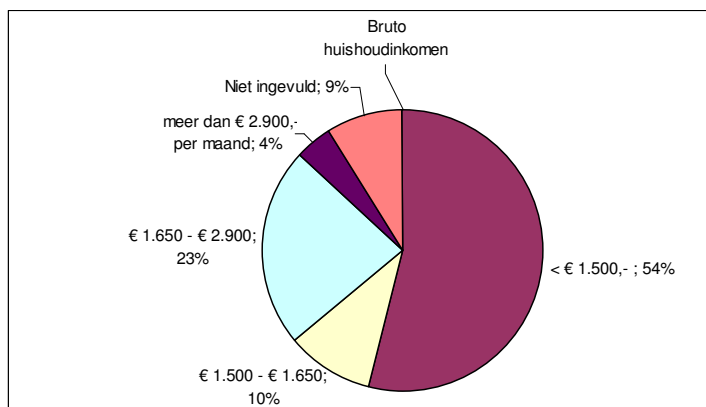
Van de kinderen van 18 jaar en ouder willen volgens de respondenten vijf kinderen zelfstandig gaan wonen.

2.3 Inkomens

Ruim de helft (54%) van de respondenten heeft volgens opgave een bruto huishoudinkomen van minder dan € 1.500,- per maand en bijna tweederde een inkomen tot € 1.650,-. Bijna een kwart heeft een maandelijks inkomen tussen € 1.650,- en € 2.900,-. Een klein aantal respondenten (4%) heeft een inkomen van meer dan € 2.900,- per maand.

Bruto huishoudeninkomen	blok 3	blok 4	blok 5	totaal	%
tot € 1.500,- per maand	4	31	44	79	54%
tussen € 1.500,- en € 1.650,- per maand		7	7	14	10%
tussen € 1.650,- en € 2.900,- per maand		16	18	34	23%
meer dan € 2.900,- per maand		4	2	6	4%
Niet ingevuld		4	9	13	9%
Totaal	4	60	79	146	100%

Tabel 5: Inkomensverdeling respondenten



Figuur 2: Verdeling bruto huishoudeninkomens van respondenten

3. WAARDERING VAN DE WONING

Aan de respondenten is gevraagd of zij drie onderdelen kunnen noemen van hun woning waarover zij zeer tevreden zijn en drie onderdelen die dringend verbeterd moeten worden.

3.1 Tevredenheid over de woning

Een kwart van de huurders kan geen onderdelen van de woning noemen waarover men tevreden is.

De overige huurders zijn vooral zeer tevreden over de ligging en de omgeving van de woning, de (binnen)tuin en de buurt. Bij de beoordeling van de woning zelf is men vooral positief over de indeling van de woning en het balkon.

Onderdelen van de woning waarover men tevreden is	deelblok			Totaal
	4	5	3	
geen 2e/3 ^e onderwerp	57	80		137
geen	18	18		36
ligging / locatie / omgeving	12	21	1	34
buurt	8	11	1	20
indeling huis	8	12	1	21
(binnen) tuin	11	7	1	19
balkon	8	7	1	16
woonoppervlakte (ruim)	3	9		12
huur prijs,	6	4		10
betaalbaar	4	5		9
niets	3	6		9
keuken	4	3	1	8
huis (woon)kamer	2	4	2	8
uitzicht	2	5	1	8
slaapkamer	1	4	1	6
buren	2	4		6
dichtbij voorzieningen en winkels	2	4		6
1 hoog / 1e etage	2	3		5
alles	1	3		4
geen kamers boven	3	1		4
ziet er goed uit	2	1		3
licht	2	1		3
beneden woning	3			3
genoeg ruimte		2	1	3
grote ramen		2		2
bergruimte in trappotaal	1	1		2
buitenruimte	1	1		2
badkamer	1	1		2
veiligheid		2		2
hoge plafond	1	1		2
zelf verbouwd / opgeknapt	1	1		2
fijne (inbouw) kasten	2			2
hoeveelheid kamers	1	1		2
trappenhuis	2			2
verbinding zolderruimte binnenuit		1		1

	deelblok 4	deelblok 5	deelblok 3	totaal
lage huur		1		1
stil		1		1
knus		1		1
gesloten keuken		1		1
aparte douche + wc		1		1
kKoud		1		1
douche		1		1
hoogte woning		1		1
Grond		1		1
goed materiaal	1			1
mooi	1			1
niet te groot	1			1
zolder	1			1
etage nng	1			1
zeer tevreden	1			1
goed bereikbaar o.v		1		1
Elektra		1		1
muren		1		1

Tabel 6: Tevredenheid onderdelen van de woning

3.2 Verbetervoorstellen voor de woning

Aan de huurders is vervolgens gevraagd om de drie belangrijkste onderdelen te noemen van hun woning die dringend verbeterd moeten worden.

Bijna eenderde noemt de ramen (dubbel glas) als onderdeel dat dringend verbeterd moet worden, gevolgd door de warmte-isolatie de centrale verwarming, de schimmel in de badkamer, de keuken en de geluidsisolatie. Bijna 30% kan geen verbeterpunten noemen.

Verbeterpunten woning				
	deelblok			Totaal
	4	5	3	
geen 2e/3 ^e	32	39		71
ramen (dubbele beglazing)	17	28		45
Geen	17	25		42
warmte isolatie	11	19		30
centrale verwarming	14	15		29
badkamer (schimmel)	6	11	1	18
keuken	7	9	1	17
geluidsisolatie	8	7		15
deuren, hang- en sluitwerk	5	6	1	12
sanitair algemeen	1	9		10
trappenhuis	5	4		9
meer ruimte / oppervlakte	4	5		9
buitenkozijnen	5	4		9
douche	3	3	1	7
balkon (serre)	1	6		7
scheuren in muren	2	6		8
onderhoud algemeen	5	2		7
plafond	3	3		6
toilet	3	3		6

	deelblok 4	deelblok 5	deelblok 3	totaal
elektra	3	2		5
deuren algemeen	1	3		4
vloer	3	1		4
schilderwerk buitenkant	3	1		4
tocht problemen	2	2		4
kamers te klein	1	2		3
lekkage	2	2		4
indeling	1	2		3
ventilatie badkamer	1	2		3
schilderen	2	1		3
afvoer	2	1		3
ik heb er niks mee	1	1		2
lift		2		2
slaapkamer	1		1	2
aparte toilet / badkamer		2		2
koeling in de zomer		1		1
last van muizen		1		1
andere burens (verslaafde)		1		1
zolder	1			1
klimop voor slaapkamerraam weg			1	1
inbouwkasten			1	1
niks! afblijven!		1		1
dak(goten) regenpijpen		1		1
deur van de badkamer	1			1
plafond keuken	1			1
muren	1			1
houtwerk	1			1
beter warm water	1			1
ondergrond	1			1
leidingen algemeen		1		1
schoorsteen verschon		1		1
wil naar beneden woning		1		1
toilet te klein		1		1
te weinig kachels		1		1
kamers		1		1
tuinhuisje	1			1
alles			1	1

Tabel 7: Verbeteraanbevelingen voor de woning

4. VOORKEUR VOOR VERBETERVARIANTEN

Voor het verbeteren van de woningen zijn in overleg tussen Rochdale, Deltaforte en het BOP een vijftal verbetervarianten ontwikkeld die zijn voorgelegd aan de huurders. Aan hen is gevraagd welke van deze varianten hun eerste en eventueel tweede voorkeur heeft en waarom men deze voorkeur uitspreekt.

Het betreft de volgende vijf varianten:

Variant 1: Er gebeurt niets, alleen noodzakelijk onderhoud

De woningen, de zolder en de tuin, blijven in de huidige staat en worden niet verbeterd. Wel wordt het noodzakelijk onderhoud verholpen. Dit betekent dat vooral werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning worden uitgevoerd en tevens zo nodig binnen de woning. De huurprijs wordt in deze variant niet verhoogd.

Variant 2: Onderhoud met basispakket

Naast de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden, zoals in variant 1 aangegeven, worden in deze variant ook de volgende verbeteringen uitgevoerd:

- a. vernieuwen van de buitenkozijnen
- b. dubbele beglazing HR++
- c. aanbrengen van nachtventilatie in gevel
- d. inbraakwerend maken van hang- en sluitwerk
- e. vervangen van de voordeur beneden
- f. aanbrengen van een spreek-luisterverbinding (halofoon of intercom)

De huurverhoging in deze variant bedraagt op basis van een eerste indicatie circa € 30,- per maand.

Variant 3: Pluspakket

Naast de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen, zoals in variant 2 aangegeven, wordt in deze variant ook centrale verwarming en een warmwaterinstallatie (combiketel) aangebracht, evenals de daarvoor noodzakelijke mechanische ventilatie. De huurverhoging zal op basis van een eerste indicatie circa € 70,- per maand bedragen.

Variant 4: Comfortpakket

In deze variant worden de woningen, de zolder en de tuin ingrijpend verbeterd en kan de indeling van de woning indien gewenst en mogelijk worden aangepast. De woningen worden echter niet samengevoegd en de oppervlakte van de woning blijft dus vrijwel gelijk. De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd, in aanvulling op het pluspakket:

- a. vernieuwen van de keuken
- b. vernieuwen van de badkamer en toilet
- c. geïsoleerde, geluidwerende plafonds
- d. geïsoleerde voorzetwanden aan de voor- en achtergevel
- e. uitbreiden van de elektrische installatie
- f. aanbrengen van mechanische ventilatie in keuken, badkamer en toilet
- g. verder wordt de woning geheel gemoderniseerd, waar nodig stucwerk vervangen, vloeren vernieuwd.

De huurprijs wordt op basis van een eerste indicatie verhoogd met circa € 100,- tot € 150 per maand.

Variant 5: Verbetering en samenvoeging

In deze variant worden woningen ingrijpend verbeterd zoals in variant 4 en bovendien samengevoegd. De huurprijs van deze verbeterde en samengevoegde woningen bedraagt, afhankelijk van de grootte van de woning, tussen € 400,- en € 550,-.

Of de huurder in aanmerking komt voor deze variant is afhankelijk van de gezinsgrootte, het inkomen en de beschikbaarheid van de woningen.

4.1 Eerste voorkeurvariant

Voor de varianten 1, 4 en 5 blijkt er een vrijwel gelijke eerste voorkeur, waarbij variant 5 het hoogst scoort met 24%. Variant drie scoort het laagst met 9%.

1 ^e voorkeur	blok 4			blok 5		blok 3	Totaal	%
	reguliere verhuur	onderhuur	renovatie-clausule	reguliere verhuur	renovatie-clausule	reguliere verhuur		
niet ingevuld	3	1		4			8	6%
variant 1	12			14	3	2	31	21% (22%)
variant 2	12	1	1	10	3	1	28	19% (20%)
variant 3	6		1	6	1		14	9% (10%)
variant 4	11			15	3	1	30	21% (22%)
variant 5	14			20	1		35	24% (25%)
	58	2	2	69	11	4	146	100%

Tabel 8: Eerste voorkeur van de vijf varianten

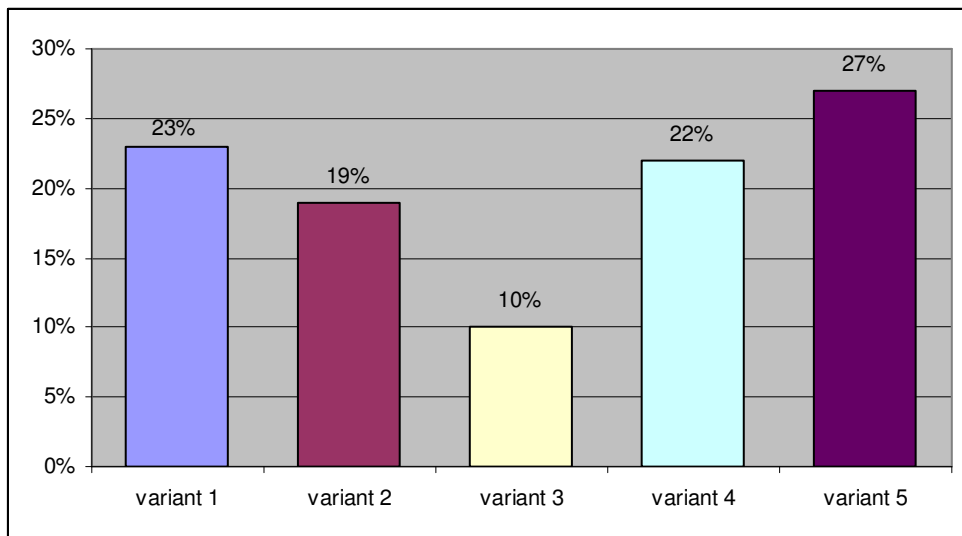
Wanneer we de respondenten die bij deze vraag geen antwoord hebben ingevuld niet meetellen, ontstaat de score, zoals bij de bovenstaande %-kolom tussen haakjes is aangegeven. Variant 5 krijgt daarbij weer de hoogste score van een kwart van de respondenten.

De onderhuurders hebben echter geen recht op terugkeer en de huurders met een renovatieclausule hebben een huurovereenkomst waarin is aangegeven in te stemmen met een renovatie.

Wanneer de onderhuurders en de huurders met een renovatieclausule niet worden meegeteld in de score ontstaat de verdeling zoals weergegeven in tabel 9. Tussen haakjes staan de percentages waarbij tevens de nonrespons niet is meegeteld.

1 ^e voorkeur	blok 4	blok 5	blok 3	Totaal	%
	reguliere verhuur	reguliere verhuur	reguliere verhuur		
niet ingevuld	3	4		7	6%
variant 1	12	14	2	28	21% (23%)
variant 2	12	10	1	23	18% (19%)
variant 3	6	6		12	9% (10%)
variant 4	11	15	1	27	20% (22%)
variant 5	14	20		34	26% (27%)
	58	69	4	131	100%

Tabel 9: Eerste voorkeur van de vijf varianten bij huurders met een reguliere huurovereenkomst



Figuur 3: eerste voorkeur van de vijf verbetervarianten bij huurders met een reguliere huurovereenkomst

Aan de respondenten is gevraagd waarom de door hen gekozen variant de voorkeur heeft. De antwoorden waren zeer uiteenlopend. Veel huurders kiezen voor een grotere woning en daarmee voor variant 5. Twaalf huurders kiezen voor variant 1 of 2 omdat de huidige woning voldoet aan hun woonwensen.

In het onderstaande overzicht zijn de redenen opgenomen waarom men een bepaalde voorkeursvariant heeft gekozen.

	eerste voorkeur						Totaal
	niet ingevuld	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	variant 5	
• geen toelichting	7	3	3	2	4	2	21
• grotere woning		1	1		1	19	22
• voldoet aan woonwensen		10	2				12
• verbetering / huurprijs in evenwicht		1	3	2	2	1	9
• zoveel mogelijk comfort			1		3	5	9
• huidige huis te klein						8	8
• achterstallig onderhoud doen		2	2		1	1	6
• dubbele beglazing			6				6
• geluid -warmte isolatie			3		2		5
• te weinig inkomen		1	1	2			4
• geen behoefte aan andere varianten		2	2				4
• huur niet omhoog		2	2				4
• tijd voor een goede renovatie					3	1	4
• scheuren		2			1		3
• wil met rust gelaten worden!		3					3
• beperkte huurverhoging			2		1		3
• woning is echt oud					2	1	3
• centrale verwarming				3	1		4
• alles wat nodig is			1	1	1		3
• niet hoeven te verhuizen			2	1			3
• water lek		1			1		2
• kom niet in aanmerking variant 5 ivm gezingsgrootte	1				1		2

	eerste voorkeur					Totaal	
	niet ingevuld	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4		variant 5
• woning is al veranderd			1		1		2
• behoud van huidige woonruimte		1			1		2
• wil / ga niet weg		1		1			2
• verhuisvergoeding			1			1	2
• behoefte aan een nieuwe woning					2		2
• voldoende onderhoud				2			2
• niet zoveel overlast		1	1				2
• wil geen cv			1				1
• maakt woning woonbaar				1			1
• woon er al 70 jaar		1					1
• eventueel koopwoning						1	1
• indeling veranderen					1		1
• gerenoveerde benedenwoning ivm leeftijd				1			1
• stadsurgent met vergoeding					1		1
• deur inbraakveilig			1				1
• is de verhuurder verplicht		1					1
• veranderingen belangrijk					1		1
• eigen woning behouden					1		1
• andere variaties geven te veel stress		1					1

Tabel 10: Toelichting reden van eerste voorkeurvariant

4.2 Tweede voorkeurvariant

Aan de respondenten is gevraagd of zij een eventuele tweede voorkeursvariant hebben. Eenderde van de respondenten (34%) heeft geen tweede keuze aangegeven.

2 ^e voorkeur	blok 4			blok 5		blok 3	Totaal	%
	reguliere verhuur	onderhuur	renovatie-clausule	reguliere verhuur	renovatie-clausule	reguliere verhuur		
Geen 2 ^e voorkeur	25	2		21	2		50	34%
variant 1	7			9	1	1	18	12% (19%)
variant 2	5			7	3	2	17	12% (18%)
variant 3	4		1	8	2	1	16	11% (17%)
variant 4	11		1	17	1		30	21% (31%)
variant 5	6			7	2		15	10% (16%)
totaal	58	2	2	68	11	4	146	100%

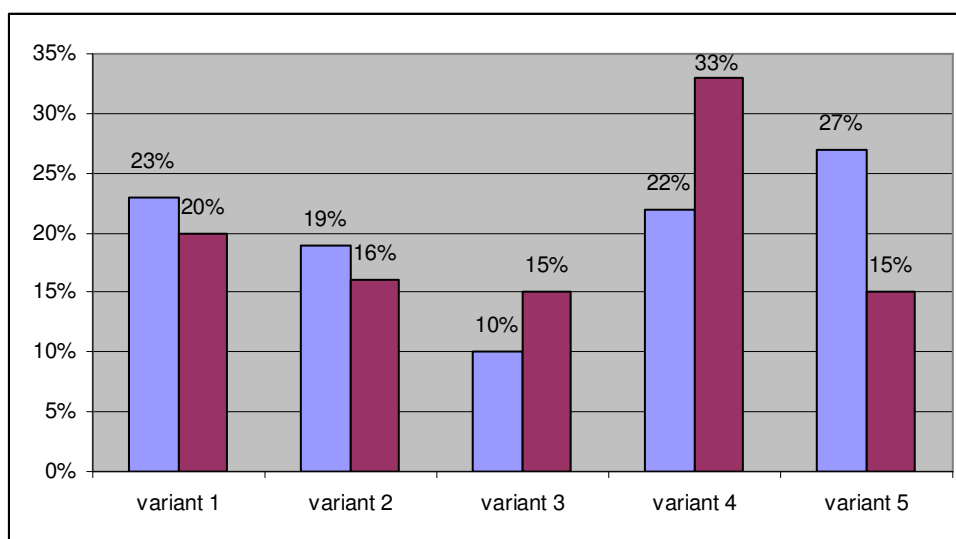
Tabel 11: Tweede voorkeurvariant

Wanneer de respondenten die bij deze vraag geen antwoord hebben ingevuld niet meetellen, ontstaat de score zoals bij de bovenstaande %-kolom tussen haakjes is aangegeven.

Wanneer ook bij de tweede voorkeurvariant de onderhuurders en huurders met een renovatieclausule in de huurovereenkomst niet worden meegeteld, ontstaat de volgende verdeling. Tussen haakjes is weer de score aangegeven, zonder de respondenten die geen tweede voorkeur hebben ingevuld.

2 ^e voorkeur	blok 4	blok 5	blok 3	Totaal	%
	reguliere verhuur	reguliere verhuur	reguliere verhuur		
niet ingevuld	25	21		46	35%
variant 1	7	9	1	17	13% (20%)
variant 2	5	7	2	14	11% (16%)
variant 3	4	8	1	13	10% (15%)
variant 4	11	17		28	21% (33%)
variant 5	6	7		13	10% (15%)
totaal	58	69	4	131	100%

Tabel 12: Tweede voorkeur van de vijf varianten bij huurders met een reguliere huurovereenkomst



Figuur 4: percentage keuze eerste en tweede variant bij huurders met een reguliere huurovereenkomst

4.3 Bereidheid om binnen het complex te verhuizen

Het kan voorkomen dat de woonwensen van de huurders niet in hun huidige woning kunnen worden gerealiseerd. Aan de respondenten is de vraag gesteld of zij dan bereid zijn om binnen het complex te verhuizen naar een woning die wel tegemoet komt aan hun woonwensen.

Van de ondervraagde huurders zijn 59 hiertoe bereid en 53 niet. Door de overige huurders worden hierover de volgende opmerkingen gemaakt of worden voorwaarden genoemd om te willen verhuizen.

- wil verhuizen naar elders
- alleen zeer vergelijkbare woning
- misschien in overleg
- te oud
- liever niet
- afhankelijk van de woning
- weet niet
- als de huur hetzelfde blijft
- ben geen hoofdhuurder
- ja, maar in hetzelfde stuk
- tijdelijk - terug oude woning
- afhankelijk van locatie
- liefst 1e of benedenetage
- alleen als het niet anders kan
- nog meer uitzicht op water
- als huurcontract behouden blijft
- alleen als het aan mijn wensen voldoet
- wil weg

4.4 Voorkeur woning bij verhuizen

Als de huurders zouden moeten verhuizen naar een andere woning in het complex, welke voorkeur hebben zij dan ten aanzien van het aantal kamers en de etage?

De meeste voorkeur hebben de respondenten voor een driekamerwoning, gevolgd door een vierkamerwoning. Eenderde heeft geen voorkeur aangegeven.

Aantal kamers	totaal	percentage
2	9	6%
3	57	39%
4	29	20%
5	4	3%
Geen voorkeur	47	32%
totaal	146	100%

Tabel 13: voorkeur voor aantal kamers bij verhuizing

Een kwart van de respondenten heeft een voorkeur voor een woning op de begane grond, gevolgd door de eerste verdieping met 21%. De tweede etage is veruit het minst gewild. Ook hierbij hebben veel respondenten (40%) geen voorkeur aangegeven.

Voorkeur etage	totaal	percentage
1	31	21%
2	3	2%
3	17	12%
4	1	1%
Begane grond	36	25%
Geen voorkeur	58	40%
totaal	146	100%

Tabel 14: voorkeur voor etage bij verhuizing

4.5 woningindeling bij variant 4

In variant 4 is het in principe mogelijk om tevens de woningindeling te wijzigen. Van de respondenten die hebben gekozen voor variant 4 hebben 17 geënquêteerden aangegeven de indeling te willen wijzigen en 11 willen de huidige indeling behouden.

4.6 samenvoeging woningen bij variant 5

In variant 5 worden woningen samengevoegd. Van de ondervraagden die hebben gekozen voor variant 5 hebben 16 respondenten voorkeur voor een horizontaal samengevoegde woning en 13 voor een verticaal samengevoegde woning. Zes respondenten hebben bij deze vraag niets ingevuld.

4.7 interesse voor een koopwoning

Een deel van de verbeterde woningen in de varianten 4 en 5 zal te koop worden aangeboden. De eis van een minimale gezinsgrootte voor grote woningen geldt dan niet.

Zestien van de respondenten die als eerste kozen voor variant 4 of 5 geven aan interesse te hebben in een koopwoning, 28 niet, 12 vinden het te duur en 8 weten het nog niet.

In de navolgende tabel is aangegeven welk bedrag men wil en kan betalen voor een koopwoning.

koopprijs	totaal
niet ingevuld	5
€ 200.000	2
€ 230.000	2
€ 250.000	4
€ 300.000	1
€ 320.000	1
€ 350.000	1
totaal	16

Tabel 15: besteedbaar bedrag voor koopwoning

5. WOONWENSEN EN VERHUISGENEIGDHEID

Verhuisplannen

De helft van de bewoners is niet op zoek naar een andere woning; 12% is momenteel wel actief op zoek naar andere woonruimte en nog eens 8% geeft aan over enkele jaren te willen verhuizen. Een kwart wacht met verhuizen totdat de woningen zijn verbeterd.

	blok 4	blok 5	blok 3	totaal	%
niet ingevuld	3	5		8	5%
nee, ik ben niet op zoek naar een andere woning	33	38	1	72	49%
nee, ik wacht tot de woningen zijn verbeterd	11	24	1	36	25%
ja, ik wil over enkele jaren verhuizen	6	6		12	8%
ja, ik ben nu actief op zoek naar andere woonruimte	7	9	2	18	12%
Totaal	60	81	4	146	100%

Tabel 16: Verhuisgeneigdheid

Als de belangrijkste redenen om te verhuizen noemen de huurders vooral dat de woning verouderd is en daarmee te weinig wooncomfort biedt en dat de woning te klein is. Ook de onderhoudssituatie wordt daarbij als verhuisreden genoemd.

Verhuisredenen	Aantal
Woning is te klein	19
De woning is verouderd, weinig wooncomfort	21
Onvoldoende geschikt voor ouderen	5
Geen lift en trappenlopen	4
Slecht onderhoud van woning	16
De buurt	3
De renovatieplannen	6

Tabel 17: Verhuisredenen

Door de huurders zijn ook nog de volgende redenen genoemd om te verhuizen.

- moeizame ontwikkeling renovatie
- uitzicht voorzijde woning door nieuwbouw
- kan elders wonen
- geluidsoverlast
- persoonlijke omstandigheden
- goedkopere woning
- moeizame renovatie, heb nu ruimte nodig
- heb er nooit willen wonen, depressief van!

6. SAMENVATTING

In november 2007 is door Van Nimwegen & partners in opdracht van DeltaForte een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de bewoners van de woningen in de deelblokken 4 en 5 van complex 1005 in de J.P. Heijestraat e.o. van de Amsterdamse Kinkerbuurt. Ook enkele huurders van deelblok 3 zijn in het onderzoek betrokken. De woningen zijn eigendom van Rochdale.

Het onderzoek is bedoeld als inventarisatie van de beoordeling van de huidige woningen en als peiling van de voorkeuren voor de vijf verbetervarianten die in overleg met het Bewoners Overleg Platform (BOP) zijn ontwikkeld.. Mede op basis van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek, de uitkomsten van het bouwkundig onderzoek en de financiële randvoorwaarden, zal door DeltaForte een plan worden opgesteld voor de aanpak van de woningen in de deelcomplexen 4 en 5.

Respons

De deelcomplexen 4 en 5 bestaan uit 216 woningen, waarvan 169 woningen in het onderzoek betrokken zijn. De overige woningen zijn tijdelijk verhuurd. De bereidheid om mee te werken aan het onderzoek was groot: 142 huurders (84%) uit de deelblokken 4 en 5 hebben de enquêtevragen beantwoord. Daarmee vormen de onderzoeksuitkomsten een goede afspiegeling van de mening van de bewoners van deze deelblokken. Uit deelblok 3 hebben tevens 4 huurders een enquête ingevuld. Totaal hebben daarmee 146 respondenten aan het onderzoek meegewerkt.

Kenmerken bewoners

De helft van de ondervraagde huurders heeft een leeftijd tussen 35 en 54 jaar. Slechts 2 respondenten zijn jonger dan 25 jaar. Eenderde is 55 jaar of ouder.

De inkomens van de bewoners zijn relatief laag. Bijna tweederde van de respondenten heeft volgens opgave een bruto huishoudinkomen van minder dan € 1.650 per maand. Bijna een kwart heeft een maandelijks inkomen tussen € 1.650 en € 2.900. Slechts een klein aandeel respondenten heeft een inkomen van meer dan € 2.900 per maand.

Ruim de helft van de ondervraagde huishoudens bestaat uit alleenstaanden en 12% vormt een tweepersoonshuishouden. Een kwart van de huishoudens heeft een of meer kinderen. Van de huishoudens met kinderen hebben 26 huishoudens een of meer inwonende kinderen tot 18 jaar en 8 huishoudens een of meer kinderen van 18 jaar en ouder die inwonend zijn.

Woning

De huurders zijn vooral zeer tevreden over de woonomgeving: de ligging en de omgeving van de woning, de buurt en de (binnen)tuin. Bij de beoordeling van hun woning zijn zij het meest positief over de indeling van de woning en het balkon. Een kwart van de huurders noemt geen onderdelen van de woning waarover men tevreden is.

Als de huurders wordt gevraagd om de belangrijkste onderdelen van hun woning aan te geven die dringend verbeterd moeten worden, noemt bijna eenderde de ramen (dubbel glas), gevolgd door de warmte-isolatie, de centrale verwarming, de schimmel in de badkamer, de keuken en de geluidsisolatie. Bijna 30% noemt geen verbeterpunten.

Verbetervarianten

Aan de huurders is gevraagd zowel hun eerste als hun eventuele tweede keuze voor de vijf verbetervarianten aan te geven.

Voor de varianten 1, 4 en 5 is er een vrijwel vergelijkbare eerste voorkeur, waarbij variant 5 het hoogst scoort met 27% onder de huurders met een reguliere huurovereenkomst. Variant drie scoort aanmerkelijk lager dan de overige varianten.

De voorkeur van de respondenten die deze vragen hebben beantwoord is als volgt:

Variant 1: 22%, variant 2: 20%, variant 3: 10%, variant 4: 22%, variant 5: 25%.

Wanneer alleen de huurders met een reguliere huurovereenkomst worden meegeteld ontstaat de volgende procentuele verdeling:

Variant 1: 23%, variant 2: 19%, variant 3: 10%, variant 4: 22%, variant 5: 27%.

Als aan de huurders wordt gevraagd een tweede variantkeuze aan te geven, dan geeft ruim eenderde van de respondenten hierop geen antwoord. Van de overige huurders met een reguliere huurovereenkomst krijgt variant 4 bij deze tweede keuze met eenderde de meeste voorkeurstemmen.

Verhuigeneigdheid

De helft van de bewoners is niet op zoek naar een andere woning. Bijna een kwart wacht met verhuizen totdat de woningen zijn verbeterd. Twaalf procent is nu actief op zoek naar andere woonruimte en nog eens 9% geeft aan over enkele jaren te willen verhuizen.

Als de belangrijkste redenen om te verhuizen noemen de huurders vooral dat de woning verouderd en te klein is en daarmee te weinig wooncomfort biedt.

Verhuishwensen bij verbetering

Aan de respondenten is de vraag gesteld of zij, wanneer hun woonwensen niet in de huidige woning kunnen worden gerealiseerd, bereid zijn om binnen het complex te verhuizen naar een woning die wel tegemoet komt aan hun woonwensen. Van de ondervraagde huurders zijn 59 hiertoe wel bereid, maar 53 niet.

Wanneer de huurders zouden moeten verhuizen naar een andere woning in het complex noemen de meeste huurders als voorkeur een driekamerwoning, gevolgd door een vierkamerwoning. Eenderde heeft geen voorkeur aangegeven.

Een kwart van de respondenten heeft een voorkeur voor een woning op de begane grond, gevolgd door de eerste verdieping met 21%. De tweede etage is aanmerkelijk minder gewild. Ook hierbij hebben veel respondenten (40%) geen voorkeur aangegeven.

Alternatieven bij varianten 4 en 5

In variant 4 is het in principe mogelijk om tevens de woningindeling te wijzigen. Van de respondenten die hebben gekozen voor variant 4 hebben 17 geënquêteerden aangegeven de indeling te willen wijzigen en 11 willen de huidige indeling behouden.

In variant 5 worden woningen samengevoegd. Van de ondervraagden die hebben gekozen voor variant 5 hebben 16 respondenten voorkeur voor een horizontaal samengevoegde woning en 13 voor een verticaal samengevoegde woning.

Kopen of huren

Een deel van de woningen zal in de varianten 4 en 5 te koop worden aangeboden. Zestien van deze respondenten geven aan interesse te hebben in een koopwoning, 28 niet, 12 vinden het te duur en 8 weten het nog niet.

Bijlagen: aanvullende analyses

1. Relatie eerste en tweede voorkeurvarianten

Waarop stemden de respondenten als eerste en tweede voorkeur?

		eerste voorkeur					
		niet ingevuld	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	variant 5
2e voorkeur	geen 2e keuze	8	13	9	2	7	11
	variant 1		11	6			1
	variant 2		6	3	7	1	
	variant 3			8		7	1
	variant 4		1	2	5	4	19
	variant 5				1	11	3

De respondenten die bij de tweede voorkeur kozen voor **variant 1**, kozen als eerste voorkeurvariant:

variant 1 11
variant 2 6
variant 5 1

De respondenten die bij de tweede voorkeur kozen voor **variant 2**, kozen als eerste voorkeurvariant:

Variant 1 6
Variant 2 3
Variant 3 7
Variant 4 1

De respondenten die bij de tweede voorkeur kozen voor **variant 3**, kozen als eerste voorkeurvariant:

Variant 2 8
Variant 4 7
Variant 5 1

De respondenten die bij de tweede voorkeur kozen voor **variant 4**, kozen als eerste voorkeurvariant:

Variant 1 1
Variant 2 2
Variant 3 5
Variant 4 4
Variant 5 19

De respondenten die bij de tweede voorkeur kozen voor **variant 5**, kozen als eerste voorkeurvariant:

Variant 3 1
Variant 4 11
Variant 5 3

2.: Voorkeurvarianten naar inkomensgroepen

Eerste voorkeur naar inkomen						
	Inkomen niet ingevuld	< € 1.500	€ 1.500 – € 1.650	€ 1.650 – € 2.900	> € 2.900	totaal
niet ingevuld	4	3	1			8
variant 1	4	21	2	4		31
variant 2	2	21	2	2	1	28
variant 3		9	2	3		14
variant 4	2	17	1	10		30
variant 5	1	8	6	15	5	35
	13	79	14	34	6	146

Tweede voorkeur naar inkomen						
	Inkomen niet ingevuld	< € 1.500	€ 1.500 – € 1.650	€ 1.650 – € 2.900	> € 2.900	totaal
geen 2e keuze	8	25	5	9	3	50
variant 1	3	12		2	1	18
variant 2		12	2	3		17
variant 3	1	8	3	4		16
variant 4		15	2	11	2	30
variant 5	1	7	2	5		15
	13	79	14	34	6	146

3. Voorkeurvarianten naar inkomen en huishoudensamenstelling

Eerste voorkeur naar inkomen en huishoudensamenstelling						
		niet ingevuld	< € 1.500	€ 1.500 – € 1.650	€ 1.650 – € 2.900	> € 2.900
niet ingevuld	niet ingevuld	4				
	variant 1	2				
	variant 2					
	variant 3					
	variant 4					
	variant 5					
alleenstaand	niet ingevuld		1	1		
	variant 1	1	17	1	2	
	variant 2	1	15	2	1	
	variant 3		6	2	2	
	variant 4	1	11		5	
	variant 5		4	1	6	1
echtpaar/samenwonend	niet ingevuld		1			
	variant 1	1	1			
	variant 2		4			1
	variant 3		1		1	
	variant 4			1	1	
	variant 5		1	1	3	
echtpaar/samenwonend, met inwonende kinderen	niet ingevuld					
	variant 1		2			
	variant 2	1	1		1	
	variant 3		1			
	variant 4	1	3		4	
	variant 5	1		1	2	4
éénoudergezin	niet ingevuld		1			
	variant 1		1		1	
	variant 2		1			
	variant 3		1			
	variant 4		2			
	variant 5		1	3	2	
overig	niet ingevuld					
	variant 1			1	1	
	variant 2					
	variant 3					
	variant 4		1			
	variant 5		2		2	
Totaal	niet ingevuld	4	3	1		
	variant 1	4	21	2	4	
	variant 2	2	21	2	2	1
	variant 3		9	2	3	
	variant 4	2	17	1	10	
	variant 5	1	8	6	14	5
totaal		13	79	14	34	6

Tweede voorkeurvariant naar inkomen en huishoudensamenstelling						
		niet ingevuld	< € 1.500	€ 1.500 – € 1.650	€ 1.650 – € 2.900	> € 2.900
niet ingevuld	geen 2e keuze	6				
	variant 1					
	variant 2					
	variant 3					
	variant 4					
	variant 5					
alleenstaand	geen 2e keuze		17	3	5	1
	variant 1	2	10		1	
	variant 2		11	2	1	
	variant 3		5	2	2	
	variant 4		6		5	
	variant 5	1	5		2	
echtpaar/samenwonend, zonder inw. kinderen	geen 2e keuze		3	1		
	variant 1	1	1			1
	variant 2		1		1	
	variant 3		1	1	1	
	variant 4		2		3	
	variant 5					
echtpaar/samenwonend, met inwonende kinderen	geen 2e keuze	2	2		2	2
	variant 1		1			
	variant 2					
	variant 3	1	1		1	
	variant 4		1		1	2
	variant 5		2	1	3	
éénoudergezin	geen 2e keuze		2		1	
	variant 1				1	
	variant 2					
	variant 3		1			
	variant 4		4	2	1	
	variant 5			1		
overig	geen 2e keuze		1	1	1	
	variant 1					
	variant 2				1	
	variant 3					
	variant 4		2		1	
	variant 5					
Totaal	geen 2e keuze	8	25	5	9	3
	variant 1	3	12		2	1
	variant 2		12	2	3	
	variant 3	1	8	3	4	
	variant 4		15	2	11	2
	variant 5	1	7	2	5	
totaal		13	79	14	34	6

4. Voorkeurvarianten naar huishoudens met kinderen

Eerste voorkeur gezin met kinderen / eenoudergezin						
	niet ingevuld	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	variant 5
echtpaar 2 zelfstandig wonende kinderen > 18 jr				1	2	
echtpaar 1 kind > 18 jr			1			
echtpaar 2 kinderen > 18 jr					1	
echtpaar 3 kinderen > 18 jr					1	
echtpaar 1 kind < 18 jr					1	2
echtpaar 2 kinderen < 18 jr			2		1	5
echtpaar 3 kinderen < 18 jr		2			2	
echtpaar 5 kinderen < 18 jr, 5 kinderen > 18 jr en 4 zelfstandig wonende kinderen > 18 jr						1
eenouder 1 zelfstandig wonend kind > 18 jr					1	
eenouder 1 kind > 18 jr		2				2
eenouder 1 kind < 18 jr					1	2
eenouder 2 kinderen < 18 jr	1		1	1		2

Tweede voorkeur gezin met kinderen / eenoudergezin					
	geen 2e keuze	variant 1	variant 3	variant 4	variant 5
echtpaar 2 zelfstandig wonende kinderen > 18 jr	1			1	1
echtpaar 1 kind > 18 jr	1				
echtpaar 2 kinderen > 18 jr					1
echtpaar 3 kinderen > 18 jr			1		
echtpaar 1 kind < 18 jr	2		1		
echtpaar 2 kinderen < 18 jr	3		1	2	2
echtpaar 3 kinderen < 18 jr	1	1		1	1
echtpaar 5 kinderen < 18 jr, 5 kinderen > 18 jr en 4 zelfstandig wonende kinderen > 18 jr					1
eenouder 1 zelfstandig wonend kind > 18 jr				1	
eenouder 1 kind > 18 jr	1	1		2	
eenouder 1 kind < 18 jr	1			2	
eenouder 2 kinderen < 18 jr	1		1	2	1

5. Eerste en tweede voorkeurvarianten naar deelblokken

Voorkeurvarianten naar deelblokken: 1 ^o en 2 ^o voorkeur										
1 ^o voorkeur	blok 4		blok 5		blok 3		Totaal		%	
	reguliere verhuur	reguliere verhuur	reguliere verhuur	reguliere verhuur	reguliere verhuur	reguliere verhuur				
	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e
niet ingevuld	3		4				7		6%	
geen 2 ^o voorkeur		25		21				46		35%
variant 1	12	7	14	9	2	1	28	17	21% (23%)	13% (20%)
variant 2	12	5	10	7	1	2	23	14	18% (19%)	11% (16%)
variant 3	6	4	6	8		1	12	13	9% (10%)	10% (15%)
variant 4	11	11	15	17	1		27	28	20% (22%)	21% (33%)
variant 5	14	6	20	7			34	13	26% (27%)	10% (15%)
	58	58	69	69	4	4	131	131	100%	100%