

LINSSEN EN VAN ASSELDONK



Verslag bewonersonderzoek complex 501

Amsterdam/Eindhoven 14 juli 2005

Inhoudsopgave

Samenvatting	pagina 03
Inleiding	pagina 05
Doel en werkwijze	pagina 05
Verantwoording	pagina 05
Respons	pagina 06
De huishoudens	pagina 06
De woningen	pagina 09
De waardering van de woningen en de woonomgeving	pagina 09
De woonwensen	pagina 16
De gewenste aanpak van het complex	pagina 16
Slotopmerkingen	pagina 19
Conclusies	pagina 19

Colofon

Verlag bewonersonderzoek complex 501

Opdrachtgever

Bewonersvereniging Jaffa
Bo-Ex, J.C. Maylaan 18, Postbus 3151, 3502 GD Utrecht

Tekst en vormgeving

Linssen en van Asseldonk
v.B.Bastiaansestraat 8, 1054 RX Amsterdam en v.Wassenhovestraat 51, 5613 LK Eindhoven
Telefoon: 06-54336252 en 06-54336253
E-mail: lenva@xs4all.nl en lenva@iae.nl

Met dank aan

Pim Broersen voor de ver- en bewerking van de onderzoeksresultaten.

Samenvatting

In mei 2005 heeft bureau Linssen en van Asseldonk een bewonersonderzoek gedaan in complex 501 van Bo-Ex in de wijk Lombok in Utrecht. Uit het onderzoek blijkt dat veel bewoners van het complex houden, ook al vertonen de woningen gebreken en wordt de onderhoudstoestand matig beoordeeld. Op dit moment vindt de meerderheid van de bewoners groot onderhoud met verbeteringen naar keuze de beste oplossing voor het complex.

Aanleiding

De bewonerscommissie en Bo-Ex voeren discussie met elkaar over de toekomst van complex 501. Aanvankelijk stond Bo-Ex op het standpunt dat het complex gesloopt zou moeten worden, gezien de slechte technische staat van de woningen. Onder het motto 'Slopen dat nooit!' was de bewonerscommissie daar tegen in opstand gekomen. Inmiddels hebben partijen afspraken gemaakt over een zorgvuldig afwegingsproces dat moet leiden tot een definitief besluit over de aanpak van het complex. Onderdeel van dat proces is een bewonersonderzoek. Daarna volgt een bouwkundig onderzoek.

Het bewonersonderzoek is uitgevoerd door bureau Linssen en van Asseldonk, adviseurs in de volkshuisvesting.

Bewoners

Het complex bestaat uit 59 woningen, waarvan ten tijde van het onderzoek vier leeg/onbewoond. In totaal zijn 47 vragenlijsten ingevuld. Dat is een respons van 85% na aftrek van de lege woningen. Ruim de helft wordt bewoond door eenpersoons huishoudens, bijna eenderde door tweepersoons huishoudens. Er zijn slechts enkele huishoudens met kinderen.

De grootste leeftijdsgroep bestaat uit dertigers, gevolgd door twintigers. 15% is 60-plus. Er bestaat een duidelijke relatie tussen leeftijd en woonduur. De twintigers hebben in het algemeen een woonduur van 1 t/m 4 jaar, de dertigers van 5 t/m 9 jaar, de veertigers en vijftigers van 10 t/m 19 jaar en de 60-plussers van 20 jaar en langer.

Tweederde van de bewoners heeft betaald werk. 32% van de huishoudens heeft minder dan 1000 euro per maand te besteden, 17% meer dan 2000 euro, de rest zit daar tussenin.

Woningen

Het complex bestaat uit 29 benedenwoningen, 29 bovenwoningen en 1 eengezinswoning (dit is een samengevoegde boven- en benedenwoning).

De huur van bijna alle woningen ligt tussen 200 en 300 euro per maand.

40% van de bewoners heeft zelf verbeteringen aangebracht. Het betreft in het algemeen kleine verbeteringen met materiaalkosten tot 500 euro. Diverse bewoners laten weten dat zij daarnaast veel tijd en geld hebben besteed aan het opnieuw stucen en schilderen van wanden; het stucwerk van de wanden schijnt erg bros te zijn.

Waardering

De meeste bewoners zijn sterk tot zeer sterk gehecht aan de buurt en het wonen in complex 501.

De goede prijs/kwaliteitsverhouding van de woning staat bovenaan in de top tien van belangrijkste pluspunten van het wonen in complex 501, gevolgd door de buurt (Lombok) en het woningtype.

Het verwaarloosde onderhoud van de woning staat bovenaan in de top tien van belangrijkste minpunten. Daarna volgen (klachten over) de woonomgeving en het vocht. Bijna alle woningen hebben vochtproblemen in de douche. De benedenwoningen hebben vaak ook elders vochtproblemen. In veel benedenwoningen kruipen naaktslakken rond.

Opvallend is de manier waarop de bewoners omgaan met geluid(soverlast). 70% van de bewoners kan de boven- of benedenburen goed horen, maar heeft daar geen last van, onder meer omdat zij daar onderling afspraken over hebben gemaakt.

Woonwensen

De meeste bewoners hebben geen plannen om binnen twee jaar te verhuizen. Zij die wel verhuisplannen hebben, vinden de woning te klein of hebben verhuismotieven die niets met de kwaliteit van de woning te maken hebben.

Op de vraag naar welk woningtype in het algemeen de voorkeur uitgaat, antwoorden de meeste bewoners van benedenwoningen 'benedenwoning' en de meeste bewoners van bovenwoningen 'eengezinswoning'. Slechts één bewoner kiest voor een appartement.

Driekwart van de bewoners heeft in het algemeen de voorkeur voor een huurwoning, een kwart voor een koopwoning.

Gewenste aanpak van het complex

Veel bewoners hebben het er graag voor over dat zij (eventueel tijdelijk) hun woning uit moeten, opdat deze kan worden aangepakt.

Als gekozen wordt voor renovatie, is dubbel glas de meest gewenste verbetering en heeft 39% interesse in het kopen van de gerenoveerde woning.

Als gekozen wordt voor sloop en vervangende nieuwbouw, heeft driekwart van de bewoners belangstelling voor de nieuwbouw, mits het een eengezinswoning of benedenwoning met tuin betreft. Op de vraag wat de bewoners op dit moment de meest geschikte aanpak vinden voor complex 501, antwoordt de meerderheid 'groot onderhoud met verbeteringen naar keuze' (53%), gevolgd door 'ingrijpende renovatie' (23%). Sommigen pleiten voor behoud van het complex, ook al willen zij zelf op termijn verhuizen. Zij vinden het complex te waardevol om te slopen, vanwege de betaalbare huren en de bijzondere stedenbouw en architectuur.

Conclusies

Het bewonersonderzoek levert een helder beeld op. Veel bewoners koesteren het complex, ook al vertonen de woningen gebreken en wordt de onderhoudstoestand matig beoordeeld. De gehechtheid van de bewoners aan het complex heeft voornamelijk te maken met de gunstige prijs/kwaliteitsverhouding, de buurt en het woningtype.

Het beeld dat de bewoners schetsen van de staat van de woningen vormt goede input voor het binnenkort te starten bouwtechnisch onderzoek. Als meest voorkomende gebreken worden genoemd: rotte kozijnen en vocht. Vocht komt bij nagenoeg alle woningen voor in de douches en bij de benedenwoningen ook in de rest van de woning.

De meerderheid van de bewoners vindt op dit moment groot onderhoud met verbeteringen naar keuze de beste oplossing voor het complex.

Inleiding

Complex 501 is een vooroorlogs complex met boven- en benedenwoningen in de wijk Lombok in Utrecht. Het complex is in de jaren zeventig gerenoveerd. Daarbij zijn één boven- en één benedenwoning samengevoegd tot één eengezinswoning. Op dit moment wordt over de toekomst van het complex gesproken.

In 2003 bepaalde Bo-Ex dat complex 501 gesloopt zou moeten worden, gezien de technische staat van het complex. De technische staat werd te slecht geacht om renovatie voor een periode van 40 jaar te rechtvaardigen. Hier waren de bewoners nog niet over geïnformeerd, toen zij in november 2003 een brief met handtekeningen naar Bo-Ex stuurden, waarin zij klaagden over het onderhoud.

Toen in mei 2004 het voornemen tot sloop bekend werd, was dat een schok voor de bewoners. Er werd een bewonersvereniging opgericht, waarmee Bo-Ex sindsdien overlegt. Aanvankelijk stonden partijen diametraal tegenover elkaar. Bo-Ex was van mening dat behoud en herstel niet haalbaar was. De bewonersvereniging stond op het standpunt 'Slopen dat nooit!'

Inmiddels hebben partijen een startdocument opgesteld. Daarin wordt een gezamenlijk afwegingsproces beschreven dat uitmondt in een definitief besluit over de aanpak van de woningen.

Onderdeel van dat proces is een bewonersonderzoek. Afsproken is dat het besluit over de aanpak van de woningen mede gebaseerd wordt op de uitkomst van dat bewonersonderzoek.

Gezamenlijk hebben bewonersvereniging en Bo-Ex bureau Linssen en van Asseldonk, adviseurs in de volkshuisvesting, geselecteerd voor de uitvoering van het bewonersonderzoek.

Doel en werkwijze

Bureau Linssen en van Asseldonk heeft de volgende doelstelling voor het bewonersonderzoek geformuleerd:

Doel van het bewonersonderzoek is alle informatie boven water te halen die nodig is om te kunnen bepalen op welke manier ervoor gezorgd kan worden dat de bewoners van het complex zoveel mogelijk naar wens komen te wonen. De vragenlijst moet neutraal zijn t.a.v. behoud en herstel of sloop. De resultaten moeten naast ander onderzoek worden gelegd om tot een definitieve beslissing over de toekomst van de woningen te kunnen komen. Daaronder valt in ieder geval een onderzoek naar de technische mogelijkheden voor behoud en herstel van de woningen en de financiële consequenties daarvan.

Het bewonersonderzoek bestaat uit een vragenlijst voor alle individuele bewoners met vragen over de woning, het oordeel over de woning en de woonomgeving, de woonwensen, de gewenste aanpak voor het complex en het huishouden. De vragenlijst is in samenspraak met bewonersvereniging en Bo-Ex opgesteld. Tijdens besprekingen hebben partijen laten weten dat de uitkomst van het bewonersonderzoek in eerste instantie gebruikt zal worden voor de opdracht aan een bureau voor een technisch onderzoek naar de mogelijkheden voor behoud en herstel van de woningen.

Omdat het complex uit een overzichtelijk aantal van 59 woningen bestaat, hebben Linssen en van Asseldonk de enquêtes huis aan huis afgenomen. Dat is gebeurd op diverse ochtenden, middagen en avonden in mei 2005.

In dit verslag worden de resultaten van het onderzoek beschreven. De concept-resultaten zijn met bewonersvereniging en Bo-Ex besproken. Op grond daarvan zijn bewerkingen op het onderzoeksmateriaal toegepast, waarvan het resultaat in dit rapport te vinden is. De rapportage eindigt met conclusies.

De vragenlijst, de rechte tellingen, de bewerkingen en de slotopmerkingen van de geënquêteerden zijn in een afzonderlijk bijlagenboek opgenomen.

Verantwoording

Dit onderzoeksverslag is een momentopname. Het geeft de mening weer van de bewoners in mei 2005. Enkele bewoners stonden op het punt om te verhuizen. De nieuwe bewoners die daarvoor in de plaats terug komen, kunnen een andere mening hebben.

Zeven en veertig bewoners hebben meegewerkt aan het onderzoek. Dat is weliswaar 85% van de bewoonde woningen. Maar dat is alles bij elkaar een bescheiden aantal. Naarmate het aantal bewoners met hetzelfde antwoord kleiner wordt, moet grotere voorzichtigheid worden betracht bij de weging van de antwoorden.

Respons

Respons

Het complex bestaat uit 59 woningen, 29 bovenwoningen, 29 benedenwoningen en 1 eengezinswoning. Tijdens het enquêteren zijn vier woningen leeg/onbewoond aangetroffen, één bovenwoning en drie benedenwoningen.

Aantal woningen*	Respons in aantallen	Respons in procenten
26 benedenwoningen	22	85%
28 bovenwoningen	24	86%
1 eengezinswoning	1	100%
Totaal 55 woningen	47	85%

* exclusief lege woningen

In totaal zijn 47 vragenlijsten ingevuld. Dat is een respons van 80% en 85% na aftrek van de lege woningen. Dat is veel meer dan 70%, wat in het algemeen als voldoende wordt beschouwd om algemene conclusies te kunnen trekken.

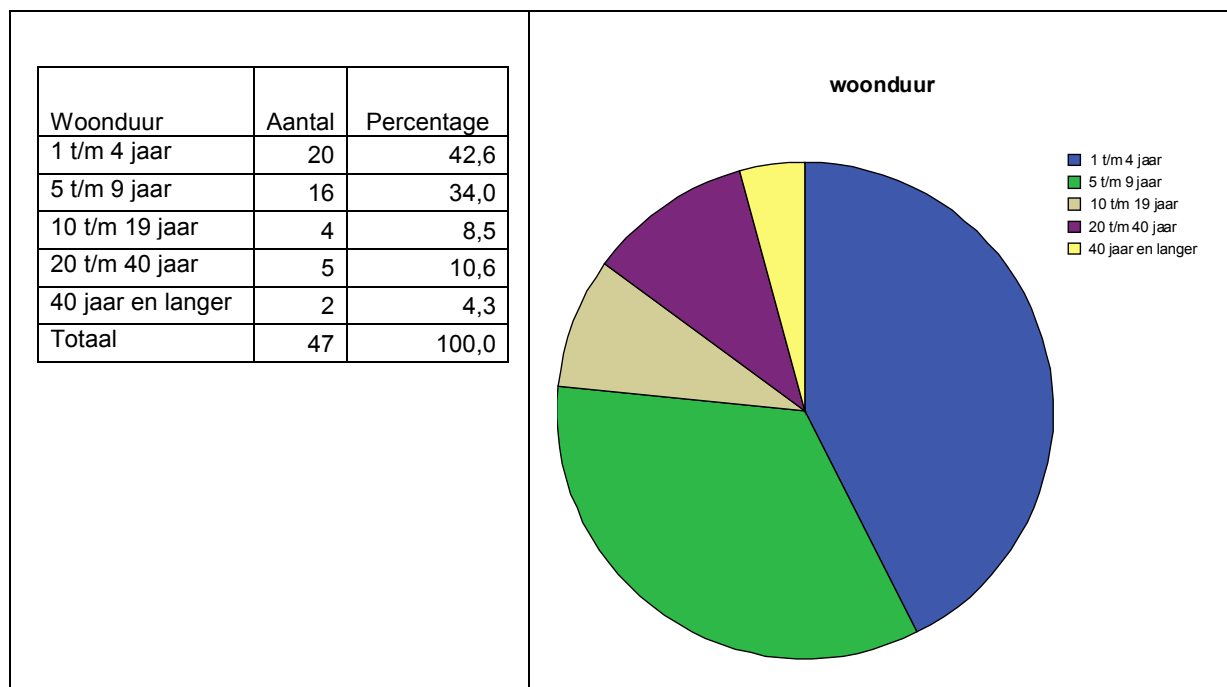
Non-respons

De non-respons bestaat uit 12 woningen, waarvan er tijdens het onderzoek vier leeg/onbewoond waren. Daarnaast zijn twee maal bewoners aangetroffen die niet aan de enquête wilden meewerken en is één maal een bewoner aangetroffen die helemaal geen Nederlands sprak. De overige vijf non-respondenten zijn nimmer thuis aangetroffen en hebben vervolgens niet gereageerd op het verzoek de vragenlijst zelf in te vullen en naar een antwoordnummer toe te sturen.

De huishoudens

Woongeduur

Het grootste deel van de bewoners woont nog geen vijf jaar in het complex (43%), gevolgd door een gedeelte dat tussen 5 en 10 jaar in het complex woont (34%). Twee huishoudens wonen al meer dan 40 jaar in het complex.

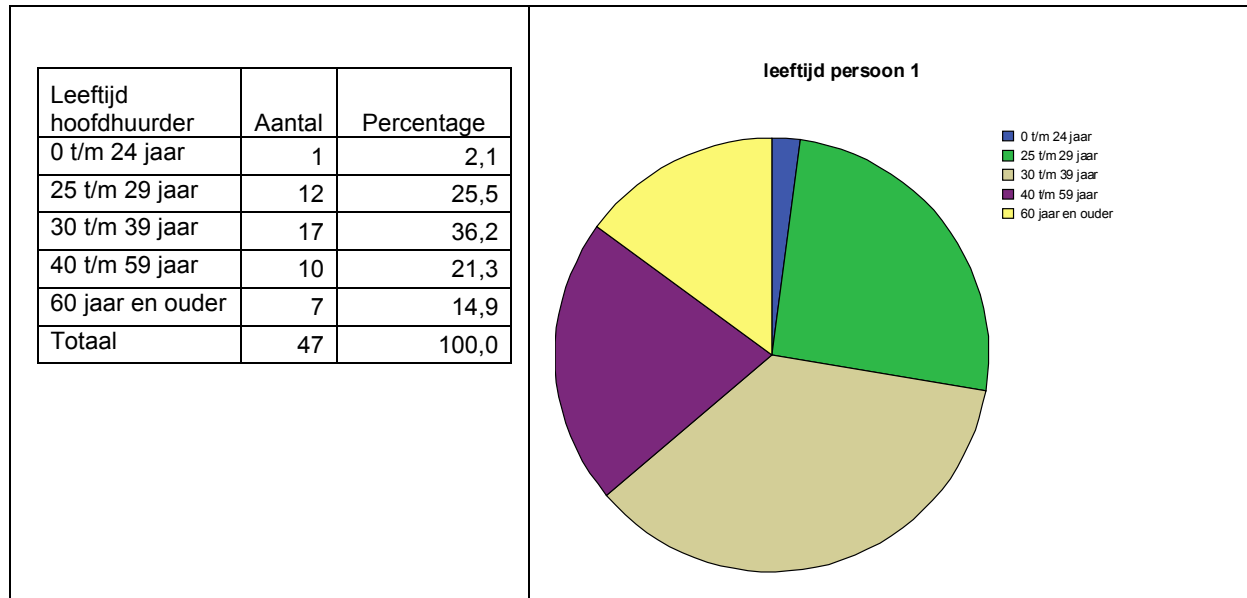


De woongeduur van bewoners in benedenwoningen is in het algemeen korter dan de woongeduur van bewoners in bovenwoningen. 64% van de bewoners in benedenwoningen (en 25% van de bewoners

in bovenwoningen) woont korter dan 5 jaar in het complex. 23% van de bewoners in benedenwoningen (en 46% van de bewoners in bovenwoningen) woont 5 t/m 9 jaar in het complex.

Leeftijd

De leeftijd van de hoofdhuurder varieert. Slechts één respondent is jonger dan 25 jaar, de rest is ouder. De grootste groep bestaat uit dertigers (36%), gevolgd door twintigers van 25 t/m 29 jaar (26%). 15% is 60-plus.

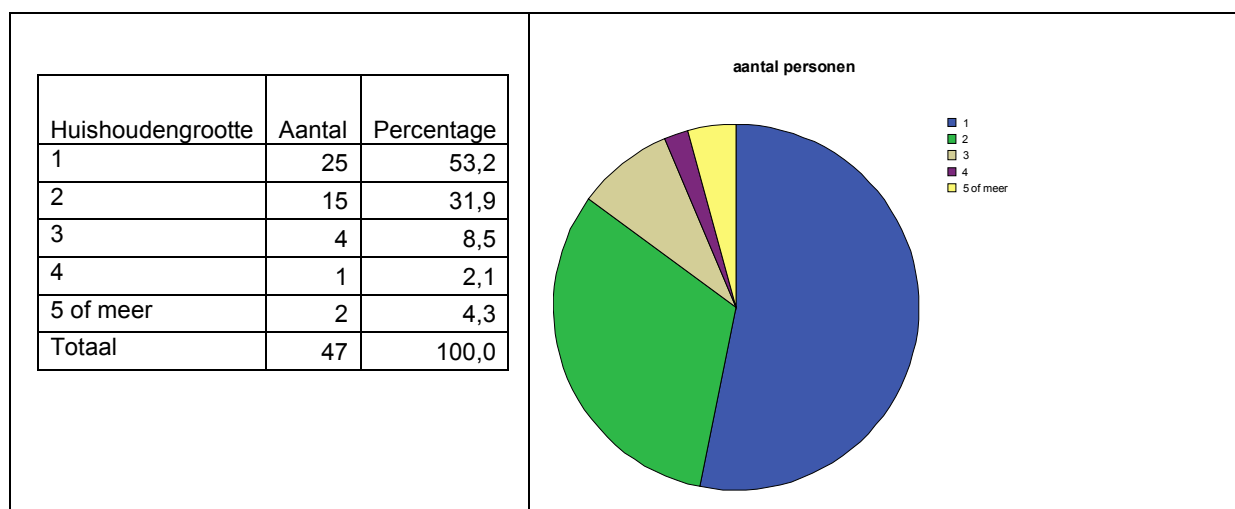


Er bestaat een duidelijke relatie tussen leeftijd en woonduur. De meeste twintigers hebben een woonduur van 1 t/m 4 jaar, de meeste dertigers van 5 t/m 9 jaar, de meeste veertigers en vijftigers van 10 t/m 19 jaar en de meeste 60-plussers van 20 jaar en langer.

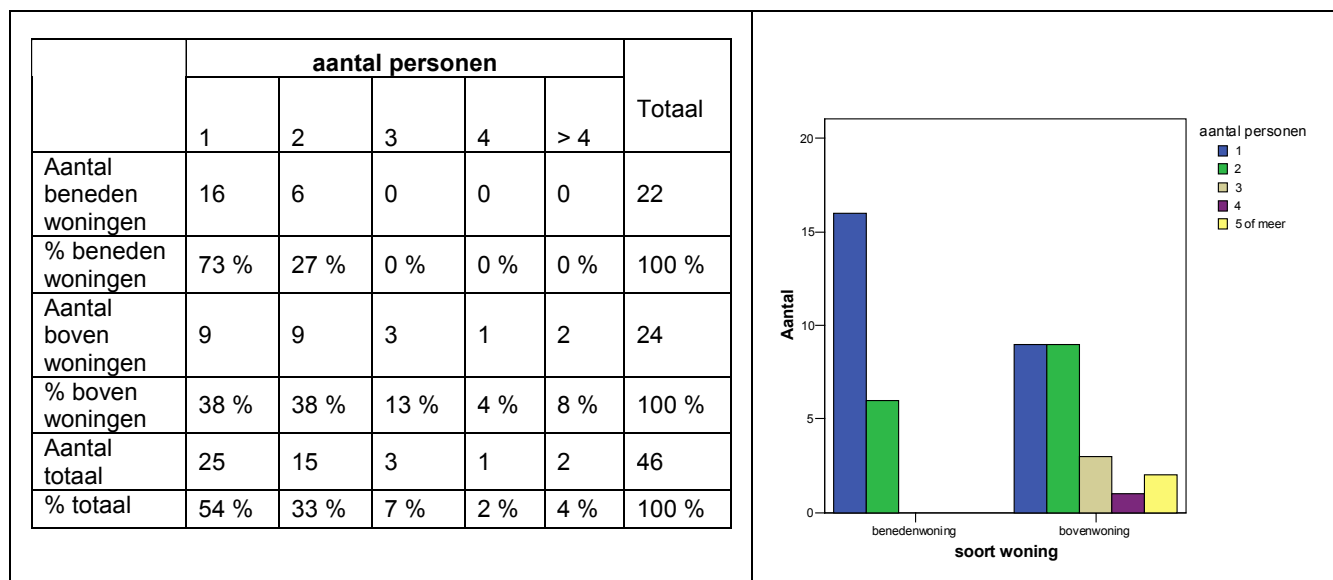
Er bestaat ook een duidelijke relatie tussen leeftijd en woningtype. De bewoners van de bovenwoningen zijn gemiddeld genomen ouder dan de bewoners van de benedenwoningen.

Samenstelling huishoudens

Ruim de helft van het complex wordt bewoond door eenpersoons huishoudens (53%), gevolgd door tweepersoons huishoudens (32%). De resterende zeven huishoudens hebben één (4x), twee (1x) of drie of méér (2x) kinderen.



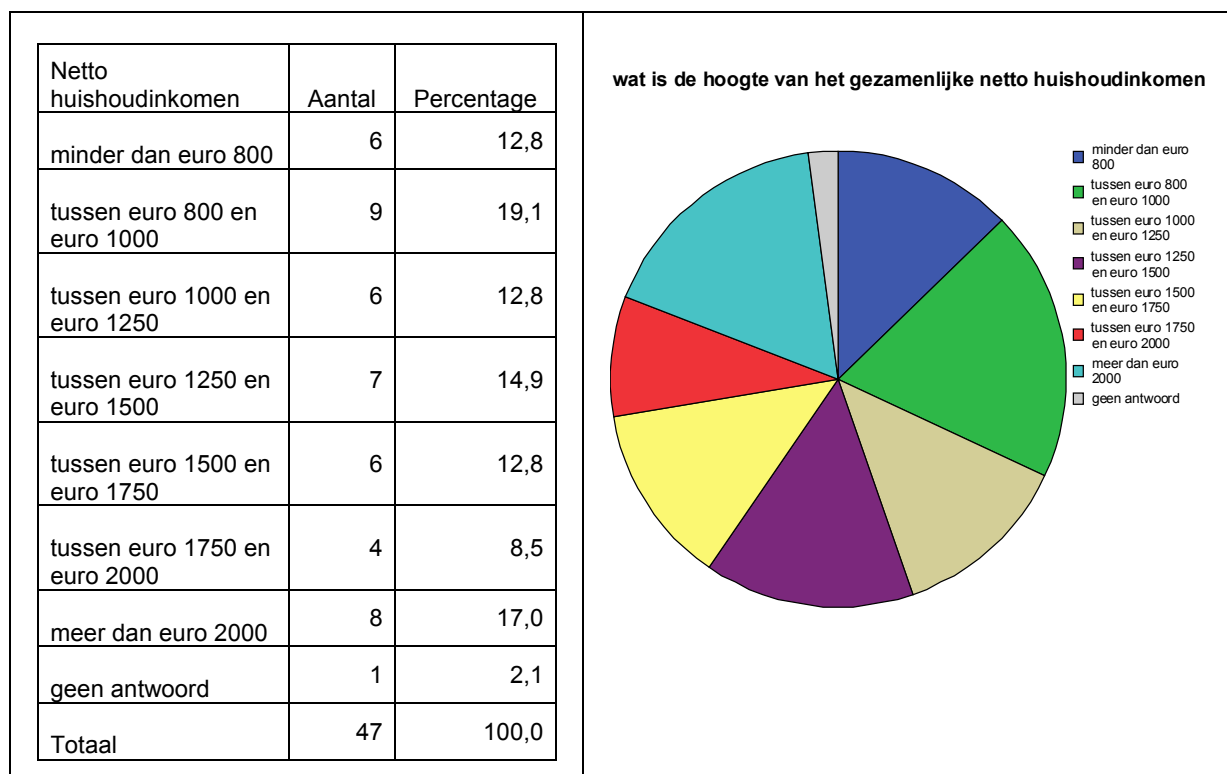
In de benedenwoningen wonen grotendeels eenpersoonshuishoudens. In de bovenwoningen wonen evenveel een- als tweepersoons huishoudens én de grotere huishoudens.



De meerderheid van de huishoudens verwacht geen verandering in samenstelling van het huishouden (75%); 17% van de huishoudens verwacht groter te worden, 2% kleiner, 6% weet het niet.

Netto huishoudinkomens

De netto huishoudinkomens van de bewoners lopen sterk uiteen. 13% van de bewoners heeft minder dan 800 euro per maand te besteden. De grootste groep (19%) heeft maandelijks 800 tot 1000 euro te besteden. Daarna volgt een groep (17%) die meer dan 2000 euro te besteden heeft. De overige groepen (samen 49%) bevinden zich onder de categorieën met inkomens tussen 1000 en 2000 euro per maand.



Ter vergelijking: het gemiddeld besteedbaar inkomen in Utrecht is 2025 euro per maand en in Lombok 1768 euro per maand. 21% van de respondenten/bewoners in complex 501 heeft een inkomen rond het gemiddelde van Lombok (1500 tot 2000 euro). 60% heeft een lager inkomen. 17% heeft een hoger inkomen.

De inkomens van de bewoners in de benedenwoningen zijn lager dan de inkomens van de bewoners in de bovenwoningen. 60% van de inkomens in de benedenwoningen is lager dan 1250 euro per maand, 63% van de inkomens in de bovenwoningen is hoger dan 1250 euro.

30% van de bewoners heeft huursubsidie, 36% van de bewoners van de benedenwoningen en 25% van de bewoners van de bovenwoningen.

Dagelijkse bezigheid hoofdhuurders

De meerderheid van de bewoners heeft betaald werk buitenshuis (55%). Daarna volgt betaald werk binnenshuis (11%), huishoudelijk werk (9%), van VUT of pensioen genieten (6%) en vrijwilligerswerk en studie (allebei 4%).

De woningen

Huur

De huur van de meeste woningen ligt tussen 200 en 300 euro per maand; de helft is lager dan 250 euro, de helft ligt daar boven. Drie maal is de huur lager dan 200 euro, éénmaal hoger dan 300 euro.

Woningindeling

Alle benedenwoningen hebben hun oorspronkelijke indeling behouden: 1 woonkamer, 1 keuken en 1 slaapkamer. De indeling van enkele bovenwoningen is veranderd. In drie gevallen zijn kamers samengevoegd. In twee gevallen is een badkamer in een andere kamer gemaakt.

Zelf aangebrachte verbeteringen

Bij de meeste woningen (60%) hebben bewoners zelf geen verbeteringen aangebracht. Van de verbeteringen komt inbraakveilig hang- en sluitwerk het meest voor (11 maal). Afgezien van eerdergenoemde veranderingen van de woningindeling is drie maal zelf cv geïnstalleerd, is drie maal zelf een nieuw keukenblok geplaatst en zijn twee maal zelf nieuwe plafonds aangebracht.

De materiaalkosten voor deze verbeteringen worden in drie gevallen hoger dan 2000 euro geschat.

De meeste bewoners hebben niet meer dan 500 euro aan materiaalkosten besteed.

De bewoners met een huishoudinkomen tussen 1250 en 1500 euro hebben relatief vaak zelf iets aan de woning verbeterd.

Diverse bewoners laten weten dat zij veel tijd en geld hebben besteed aan het opnieuw stucen en schilderen van de wanden; het oorspronkelijke stucwerk van de wanden schijnt erg bros te zijn.

Woningaanpassingen

In vier woningen zijn aanpassingen aangebracht in verband met een handicap. Deze aanpassingen beperken zich tot verhoogde toiletpotten, douchezitjes en beugels in toilet en/of douche.

De waardering van de woningen en de woonomgeving

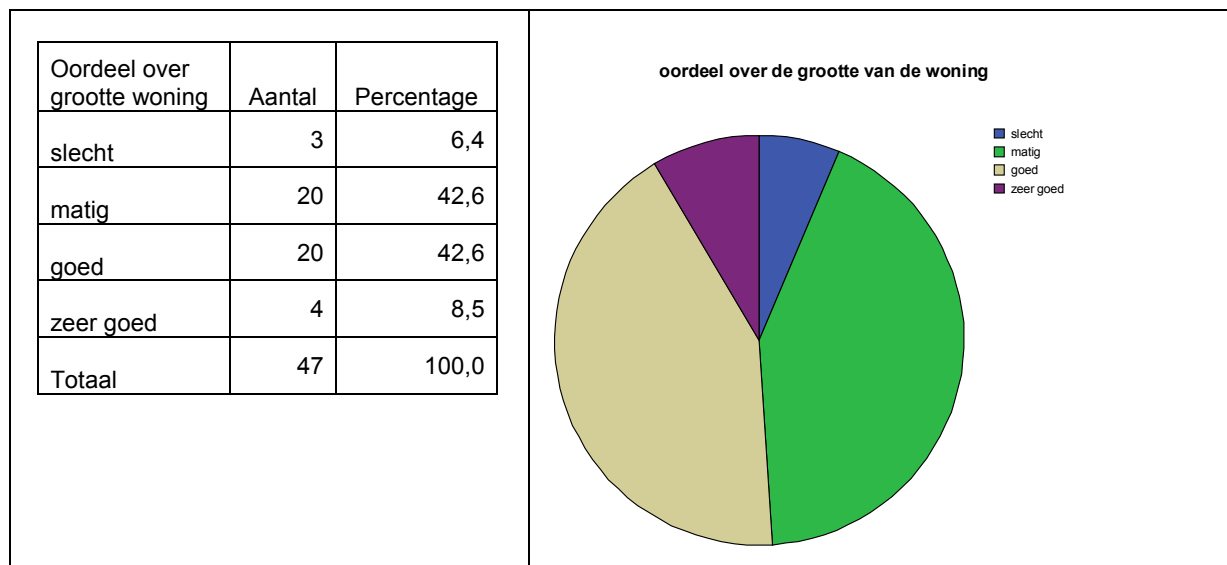
Waardering huurhoogte

Het grootste deel van de bewoners (64%) vindt de hoogte van de huur redelijk in verhouding tot de kwaliteit, gevolgd door 21% die de huur laag vindt.

Waardering onderdelen van de woning

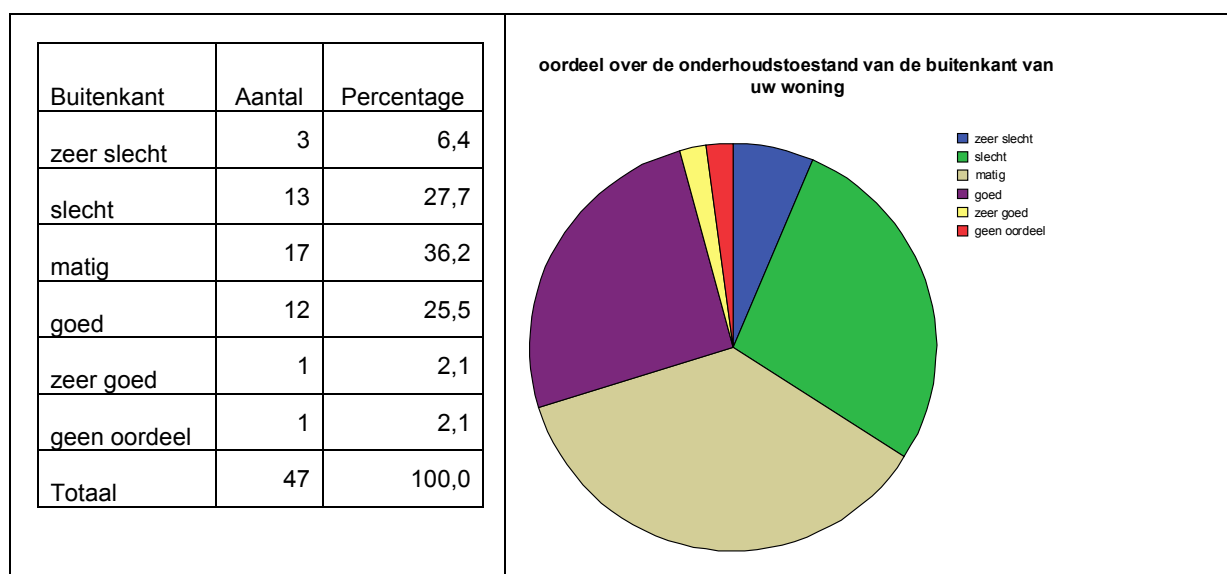
Het oordeel over de grootte van de woning is fifty (matig en slecht) fifty (goed en zeer goed).

De grootte van de woning wordt door de meerderheid van de bewoners van de benedenwoningen als matig beoordeeld en door de meerderheid van de bewoners van de bovenwoningen als goed.



De indeling van de woning, het toilet en de keuken worden grotendeels ($\pm 60\%$) goed beoordeeld. De indeling van de benedenwoning wordt positiever beoordeeld dan de indeling van de bovenwoning. Enkele bewoners van bovenwoningen klagen over de route naar het balkon via de douche. De douche wordt minder goed beoordeeld (34% goed, 36% matig). Het oordeel over de douche wordt negatiever beoordeeld naarmate het aantal leden van het huishouden toeneemt. De berging (72% goed) en de buitenruimte worden beter beoordeeld (75% goed, 19% zeer goed). Sommige bewoners die hun buitenruimte 'zeer goed' vinden, vertellen erbij dat deze op de zon ligt in tegenstelling tot die van andere bewoners.

Over de trappen van de bovenwoningen zijn de meningen verdeeld. De meeste bewoners van de bovenwoningen vinden de trap naar de woonkamer matig (38% van de bewoners van de bovenwoningen). Evenveel bewoners beoordelen deze trap goed en slecht (twee maal 29%), 2 van de 24 bewoners vindt deze trap 'zeer slecht'. Het oordeel over de trap naar de slaapverdieping is positiever. De meerderheid van de bewoners van de bovenwoningen (46%) beoordeelt deze trap goed, maar ook weer 2 van de 24 oordelen 'zeer slecht'. De plafondhoogte van de slaapverdieping wordt door de meeste bewoners van de bovenwoningen (54%) goed beoordeeld.



Waardering onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand van de woningen wordt grotendeels matig beoordeeld. 36% beoordeelt de buitenkant matig. 40% beoordeelt de binnenkant matig. Ongeveer evenveel bewoners beoordelen de onderhoudstoestand vervolgens als goed of slecht. 26% beoordeelt de buitenkant goed, 28% beoordeelt de buitenkant slecht. 28% beoordeelt de binnenkant goed, 19% beoordeelt de binnenkant slecht. 1 Bewoner beoordeelt het onderhoud aan de buitenkant 'zeer goed' tegenover 3 bewoners 'zeer slecht'. 1 Bewoner beoordeelt het onderhoud aan de binnenkant 'zeer goed' tegenover 5 bewoners 'zeer slecht'.

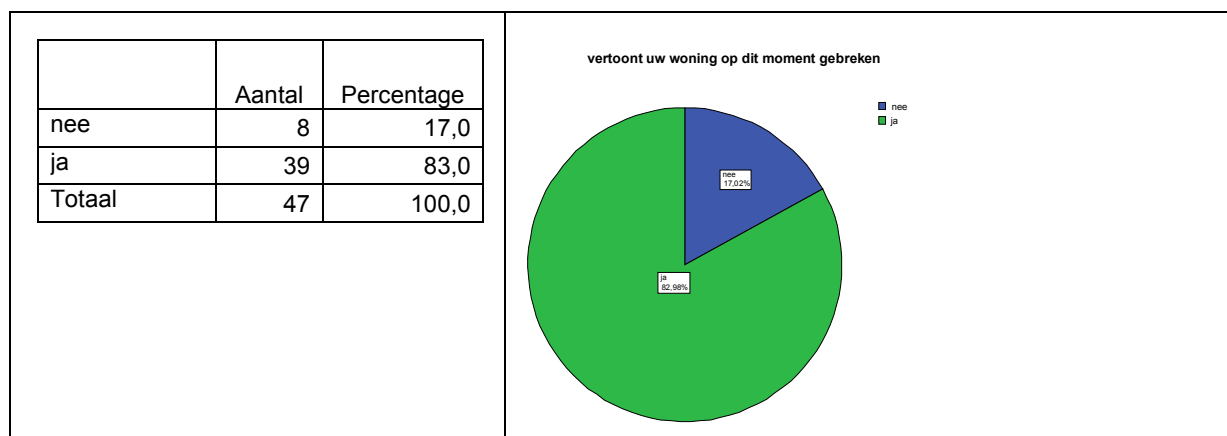
Woninggebreken

Bij een ruime meerderheid van de bewoners (83%) vertonen de woningen gebreken.

Als meest voorkomende gebreken (bij \pm 60% van de woningen) worden genoemd: houtrot, slecht beweegbare schuiframen, vocht en/of schimmel in de douche en vocht en/of schimmel elders in de woning.

Op de tweede plaats (bij \pm 33% van de woningen) worden genoemd: loszittend stucwerk, slecht werkende ventilatie, kapot keukenblok, lekkage en slecht hang- en sluitwerk.

Verder worden genoemd (bij 10 tot 23% van de woningen): kapotte of slecht werkende binnenriolering, slecht functionerende verwarming, slecht functionerende warmwatervoorziening, loszittend tegelwerk, verzakt vloertje bij binnenkomst, scheuren in de gevel(s), kapotte goten en/of regenpijpen, verzakte vloeren, kapot sanitair, scheur(en) in de vloer van de douche en andere gebreken.

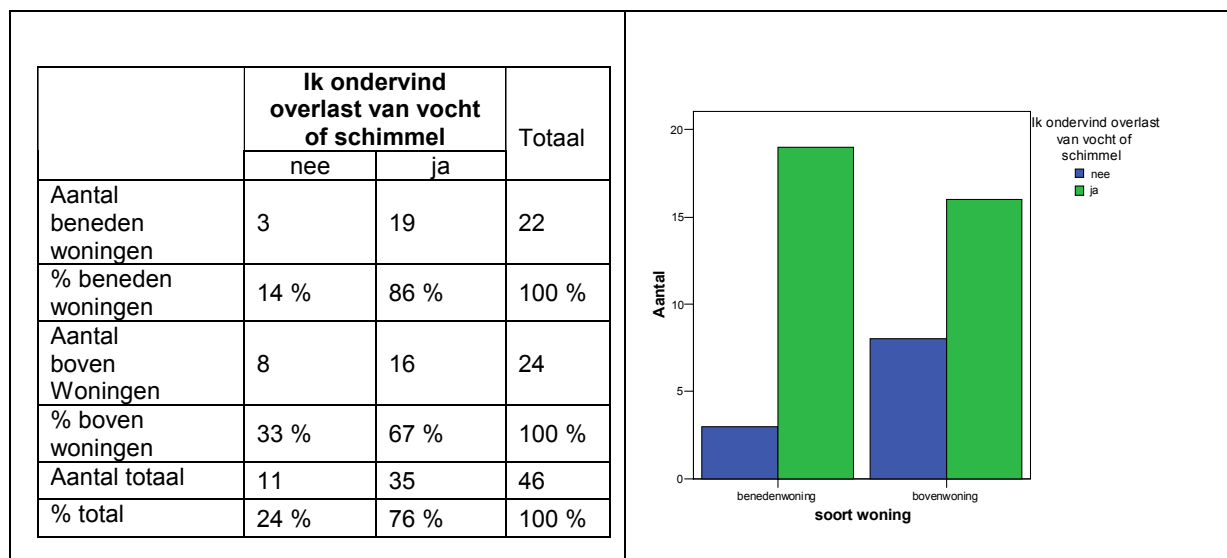


Welke gebreken heeft uw woning?

	Aantal	Percentage
de woning vertoont een verzakt vloertje bij binnenkomst	6	15,4
de woning vertoont verzakte vloeren	4	10,3
de woning vertoont scheuren in de gevel(s)	6	15,4
de woning vertoont houtrot	26	66,7
de woning vertoont slecht beweegbare schuiframen	24	61,5
de woning vertoont slecht hang- en sluitwerk	11	28,2
de woning vertoont kapotte goten en/of regenpijpen	6	15,4
de woning vertoont kapotte of slecht werkende binnenriool	9	23,1
de woning vertoont slecht functionerende verwarming	7	17,9
de woning vertoont slecht functionerende warmwatervoorz.	7	17,9
de woning vertoont slecht werkende ventilatie	15	38,5
de woning vertoont lekkage	12	30,8
de woning vertoont een kapot keukenblok	13	33,3
de woning vertoont kapot sanitair	4	10,3
de woning vertoont loszittend tegelwerk	7	17,9
de woning vertoont loszittend stucwerk	15	38,5
de woning vertoont scheur(en) in de vloer van badruimte	4	10,3
de woning vertoont vocht en/of schimmel of badruimte	24	61,5
de woning vertoont vocht en/of schimmel elders in de woning	23	59,0
de woning vertoont andere gebreken	4	10,3

Hinder

De grootste hinderfactor is vocht en/of schimmel. Drie kwart van de bewoners ondervindt daar hinder van. De bewoners van de benedenwoningen hebben meer last van vocht en/of schimmel dan de bewoners van de bovenwoningen. In de benedenwoningen is zowel sprake van vochtoverlast in de douche (schimmel en muffe lucht) als in de overige vertrekken. De één heeft vooral last van vocht in de slaapkamer, de ander op bepaalde plekken in de woonkamer, weer een ander in de keuken. Het vocht manifesteert zich in de vorm van kringen, zacht en/of opbollend stucwerk, naaktslakken op de vloer en/of muffe lucht. In de bovenwoningen beperkt de vochtoverlast zich in het algemeen tot de douche (schimmel) en het halletje beneden (rotte vloer, vochtige muren); enkele bewoners hebben daarnaast last van lekkage op de slaapverdieping.



Van welke zaken ondervindt u hinder?

	Aantal	Percentage
Ik ondervind geluidsoverlast van buiten de woning	8	17,8
Ik ondervind geluidsoverlast van burens binnen de woning	16	35,6
Ik ondervind overlast van vocht of schimmel	35	77,8
Ik ondervind overlast van tocht	22	48,9
Ik ondervind overlast van kou	19	42,2
Ik ondervind overlast van stank	12	26,7
Ik ondervind overlast van ongedierte	25	55,6

Ongedierte komt als hinderfactor op de tweede plaats. 56% Ondervindt daar hinder van.

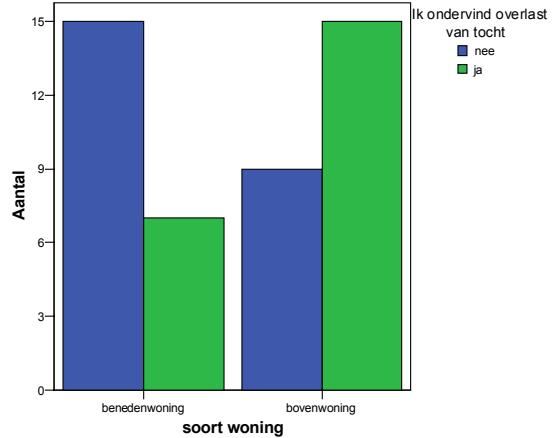
Bij de bewoners van de benedenwoningen komen meerdere soorten ongedierte voor. Naaktslakken worden het meest genoemd, gevolgd door pissebedden en muizen. Enkele bewoners hebben last van ratten, kakkerlakken, rupsjes of spinnen.

De bewoners van de bovenwoningen die last hebben van ongedierte, hebben bijna allemaal last van muizen. Twee van hen klagen bovendien over naaktslakken beneden in het halletje.

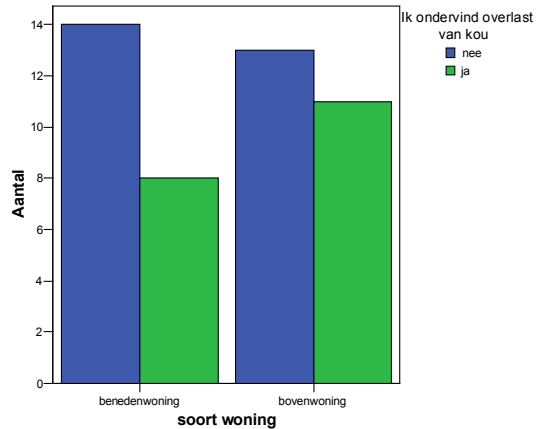
Het verhaal gaat dat de muizen afkomstig zijn van een nabijgelegen fabriek die een tijdje geleden gesloten is. Sommige bewoners hebben de muizen inmiddels met succes bestreden (door een kat te nemen, consequent muizenvallen te plaatsen e.d.).

Tocht en kou gaan meestal hand in hand en hebben in het algemeen te maken met kierende kozijnen en/of koudeval van het enkele glas van de ramen. De bewoners van de bovenwoningen hebben meer klachten over tocht en kou dan de bewoners van de benedenwoningen.

	Ik ondervind overlast van tocht		Totaal
	nee	ja	
Aantal beneden-Woningen	15	7	22
% benedenwoning	68 %	32 %	100 %
Aantal boven-Woningen	9	15	24
% bovenwoning	38 %	63 %	100 %
Aantal totaal	24	22	46
% total	52 %	48 %	100 %



	Ik ondervind overlast van kou		Totaal
	nee	ja	
Aantal beneden-Woningen	14	8	22
% benedewoning	64 %	36 %	100 %
Aantal boven-Woningen	13	11	24
% bovenwoning	54 %	46 %	100 %
Aantal totaal	27	19	46
% total	59 %	41 %	100 %



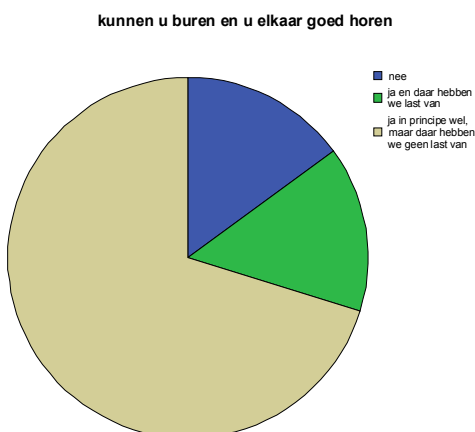
Geluidsoverlast van buren

36% Van de bewoners ondervindt hinder van geluidsoverlast van buren binnen de woning.

De meerderheid van de bewoners (70%) kan de buren goed horen maar heeft daar geen last van.

15% van de bewoners heeft er wel last van, 15% kan de buren niet goed horen en heeft daar dus ook geen last van.

	Aantal	Percentage
nee	7	14,9
ja en daar hebben we last van	7	14,9
ja in principe wel, maar daar hebben we geen last van	33	70,2
Totaal	47	100,0



Ventilatie

De meerderheid van de bewoners (77%) is van mening dat hij/zij voldoende frisse lucht in zijn/haar woning heeft. Bij de 23% (7 benedenwoningen en 4 bovenwoningen) die niet voldoende frisse lucht in de woning heeft, worden als meeste oorzaken genoemd: er is geen goed systeem voor de afvoer van vervuilde lucht (7 van de 11 maal), de ramen kunnen niet open (5 van de 11 maal) en de nieuwe ventilatieroosters functioneren onvoldoende (5 van de 11 maal).

De woonomgeving

De meerderheid van de bewoners heeft een positief oordeel over de buurt (66% goed, 19% zeer goed, 13% matig, slechts 1 bewoner beoordeelt de buurt slecht).

Het positieve oordeel over de buurt heeft met name betrekking op de aanwezigheid van voorzieningen (83% goed, 9% zeer goed), de aanwezigheid van winkels (68% goed, 23% zeer goed), de verkeersveiligheid (79% goed, 4% zeer goed), de sociale veiligheid (66% goed, 17% zeer goed) en het straatje tussen de twee blokken (60% goed, 26% zeer goed).

Iets minder positief is het oordeel over de groenvoorzieningen (62% goed, 30% matig) en de speelmogelijkheden voor kinderen (47% goed, 34% matig).

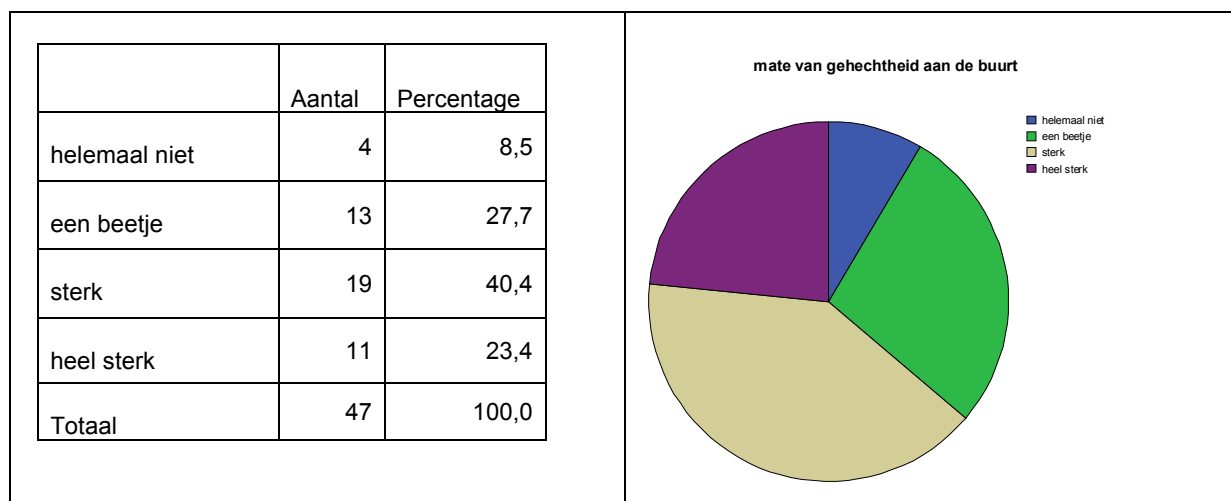
Over de mogelijkheden om te parkeren zijn de meningen verdeeld (38% goed, 30% matig, 13% slecht, 11% zeer goed, 4% zeer slecht).

De mate waarin de buurt schoon is wordt grotendeels als matig beoordeeld (51% matig, 28% goed, 19% slecht).

Op de vraag van welke zaken in de woonomgeving de bewoners hinder ondervinden, antwoordt 70% 'ja, van hondenpoep', 26% 'ja, van parkeeroverlast' en 23% 'ja, van inbraak en diefstal'.

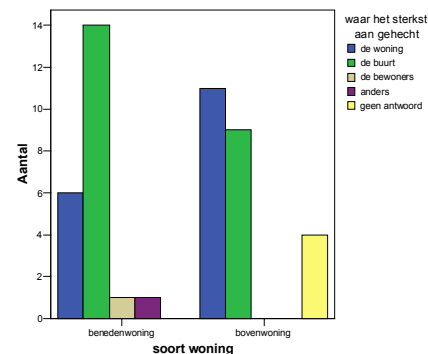
De gehechtheid

De meeste mensen zijn sterk gehecht aan de buurt (40% sterk gehecht, 28% een beetje gehecht, 23% heel sterk gehecht, 9% helemaal niet gehecht). De bewoners van de benedenwoningen zijn zeker zo sterk gehecht aan de buurt als de bewoners van de bovenwoningen. De meeste bewoners met een woonduur van meer dan 20 jaar zijn 'zeer sterk' gehecht aan de buurt. De enkele bewoners die 'helemaal niet' gehecht zijn aan de buurt hebben een woonduur van minder dan 10 jaar.



Op de vraag waar men het sterkst aan gehecht is, de woning, de buurt of de bewoners, antwoorden velen dat zij het moeilijk vinden om daartussen te kiezen. Als zij dat toch moeten, kiest de meerderheid voor de buurt (49% voor de buurt, 38% voor de woning, slechts 1 bewoner voor de bewoners). Er is een duidelijk verschil waarneembaar tussen de benedenwoningen en de bovenwoningen. Voor de bewoners van de benedenwoningen is de buurt de belangrijkste hechtingsfactor. Voor de bewoners van de bovenwoningen is dat de woning.

	waar het sterkst aan gehecht					Totaal
	woning	buurt	bewoners	Anders	geen antwoord	
Aantal benedenwoningen	6	14	1	1	0	22
% benedenwoningen	27 %	64 %	5 %	5 %	0%	100 %
Aantal bovenwoningen	11	9	0	0	4	24
% bovenwoningen	46 %	38 %	0 %	0%	17 %	100 %
Aantal totaal	17	23	1	1	4	46
% totaal	37 %	50 %	2 %	2 %	9 %	100 %



Op de vraag waarom men gehecht is aan het wonen in complex 501 antwoorden de meesten vanwege de gunstige prijs/kwaliteitsverhouding, de buurt en/of het woningtype.

De bewoners die 'de buurt' als hechtingsmotief noemen, doelen meestal niet alleen op het buurtje dat door het complex wordt gevormd, maar ook op de bredere omgeving.

Voor relatief veel dertigers blijkt 'veel contact tussen de bewoners van het complex' als reden te worden genoemd voor de hechting aan complex 501.

Belangrijkste plus- en minpunten

In de vragenlijst worden de bewoners gevraagd wat zij de drie belangrijkste plus- en minpunten vinden van het wonen in complex 501. Sommigen kunnen gemakkelijk een top drie van pluspunten opstellen, maar hebben moeite drie belangrijke minpunten te noemen. Anderen vinden het sowieso moeilijk om tot een top drie van plussen en minnen te komen. Dus niet alle vragenlijsten bevatten twee volledige top dries.

Van alle genoemde plus- en minpunten hebben we een top tien gemaakt:

Top 10 met belangrijkste pluspunten

1. De prijs/kwaliteitsverhouding	22 x
2. De buurt (omgeving Laan van Nieuw Guinea, Lombok)	19 x
3. Het woningtype/de woninggrootte	18 x
4. De ligging (tov centrum en uitvalswegen)	16 x
5. De sociale contacten	15 x
6. De rust	10 x
7. De stedenbouwkundige kwaliteit/het binnenstraatje	8 x
8. De buitenruimte (tuin 4 x, balcon 2 x)	6 x
9. Het thuisgevoel	5 x
10. De sloopnominatie/kans op wooncarriere	1 x

Top 10 met belangrijkste minpunten

1. Het verwaarloosde onderhoud	20 x
2. De woonomgeving (parkeerdruk, weinig groen, auto's en fietsers op de stoep...)	19 x
3. Het vocht (met name in de douche)	14 x
4. De woninggrootte (te klein)	13 x
5. De gehorigheid	12 x
6. De woninggebreken (kou 6 x, stucwerk 3 x, ongedierte 3 x)	12 x
7. De vervuiling van de woonomgeving (5 x, hondenpoep 3 x)	8 x
8. De gebruikskwaliteit van de woning (indeling 3 x, steile trappen 2 x, plafondhoogte slaapverdieping 1 x)	6 x
9. Beperkte burenccontacten, burencconflicten	4 x
10. De sloopplannen/onzekerheid	2 x

De woonwensen

Verhuisgeneigdheid

De meerderheid van de bewoners heeft geen plannen om binnen twee jaar te verhuizen (64%). Dit percentage is voor bewoners van beneden- en bovenwoningen gelijk. Niemand van de bewoners met een huishoudinkomen tot 800 euro heeft verhuisplannen. Naarmate het inkomen toeneemt, nemen de verhuisplannen toe.

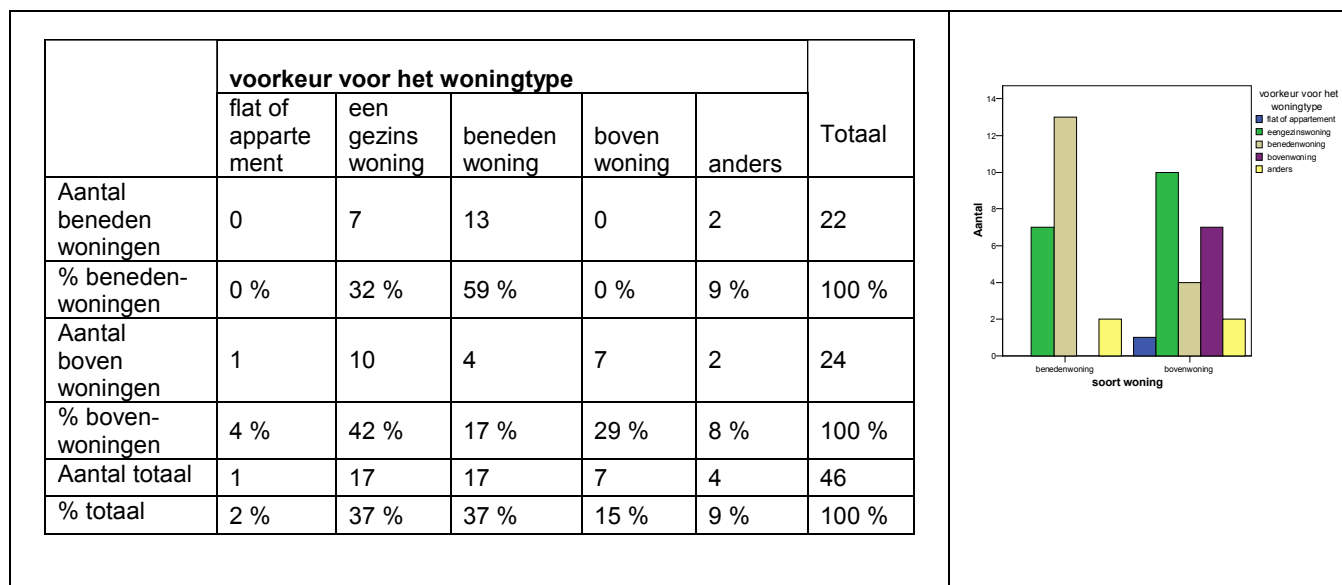
De belangrijkste redenen van de bewoners die wel verhuisplannen hebben is dat de woning te klein is (47%) en persoonlijke redenen die niets met de woning te maken hebben (29%). Twee maal is de reden 'dat de woning te slecht is'. Twee maal is de reden 'dat de buurt niet prettig is'.

Een kleine meerderheid van bewoners staat niet als woningzoekende bij Woningnet ingeschreven (57%). Tijdens de gesprekken bleek dat sommige bewoners sinds ze hier wonen nog steeds bij Woningnet ingeschreven staan, zonder plannen te hebben om te verhuizen.

Van de bewoners die bij Woningnet ingeschreven staan hebben er 6 het afgelopen jaar gereageerd op een woning, één 1x, één 2x, één 3x, één 9x, één 15x en één 25x.

Op de vraag naar welk woningtype in het algemeen de voorkeur uitgaat, antwoordt 37% een eengezinswoning en 37% een benedenwoning. Een veel kleiner percentage kiest voor een bovenwoning (15%). Slechts 1 bewoner kiest voor een appartement.

De meerderheid van de bewoners van de benedenwoningen wil een benedenwoning, de grootste groep bewoners van de bovenwoningen wil een eengezinswoning.



72% heeft de voorkeur voor een huurwoning, 23% voor een koopwoning. Percentueel is er nauwelijks verschil tussen de bewoners van beneden- en bovenwoningen. Wel is er een groot verschil tussen bewoners met een huishoudinkomen boven en beneden 2000 euro per maand. 75% Van de bewoners met een hoger inkomen heeft de voorkeur voor een koopwoning.

De gewenste aanpak van het complex

Ongemak tijdens de uitvoering

Op twee moeilijke vragen die een indruk moeten geven van de mate waarin de bewoners opzien tegen verhuizen en/of overlast tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden, antwoorden de bewoners het volgende.

De meerderheid heeft de voorkeur voor twee keer verhuizen en terug keren naar de eigen woning (38%). Bijna evenveel bewoners kiezen voor doorschuiven naar een andere woning buiten het complex (30%) of doorschuiven naar een gerenoveerde of nieuwe woning binnen het complex (28%).

De meerderheid heeft het er graag voor over dat hij/zij de woning uitmoet, opdat de woningen gerenoveerd of vernieuwd kunnen worden (43%). Bijna evenveel bewoners willen als het enigszins kan tijdens de opknappwerkzaamheden in hun woning blijven (30%) of tijdens de uitvoering sowieso een andere woning (28%).

Gewenste verbeteringen

De maximale huur die men wil betalen voor de gerenoveerde woning ligt bij de meesten tussen 300 en 350 euro per maand (40%), vervolgens tussen 250 en 300 euro per maand (34%), tenslotte tussen 350 en 400 euro per maand (11%) en meer dan 400 euro per maand (11%).

Dubbel glas is verreweg de meest gewenste woningverbetering (79%). Daarna komen een cv-ketel die energiezuiniger is (53%), geluidsisolatie van vloeren en plafonds (45%), inbraakwerend hang- en sluitwerk (43%), mechanische ventilatie voor de afvoer van vervuilde lucht (38%), verbeterde mogelijkheden voor de toevoer van frisse lucht (36%), een nieuwe keuken (36%), een nieuwe douche (34%) en warmteisolatie van gevels, daken en begane grondvloeren (34%).

De meerderheid (ruim 60%) geeft aan geen nieuwe keuken en geen nieuwe douche te wensen. Dat hoeft niet te betekenen dat zij tevreden zijn over de huidige keuken en/of douche. Sommige bewoners laten weten dat de verbetering daarvan tot de onderhoudsplicht van Bo-Ex behoort, waarvoor geen huurverhoging mag worden gevraagd. Datzelfde kan worden gesteld t.a.v. verbeteringen van de ventilatie (frisse luchttoevoer en vervuilde luchtafvoer).

Er is een relatie te bespeuren tussen de huur die men maximaal wil betalen voor de gerenoveerde woning en de mate waarin men verbeteringen wenst. Op die relatie hebben de enqueteurs ook gewezen bij het doorlopen van de vragenlijst. Veel mensen die weinig huurverhoging willen betalen, blijven bescheiden t.a.v. gewenste verbeteringen. Relatief veel bewoners die meer huur willen betalen, hebben de volgende extra wensen: geluidsisolatie van vloeren en plafonds, warmteisolatie, samenvoeging van boven- en benedenwoning en inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Er is ook een relatie te bespeuren tussen huishoudinkomen en verbeteringswensen. Bewoners met hogere inkomens hebben in het algemeen meer verlangens. Met name geluidsisolatie van vloeren en plafonds springt eruit als wens van veel bewoners met hogere inkomens, terwijl dat voor de meeste bewoners met lagere inkomens niet hoeft.

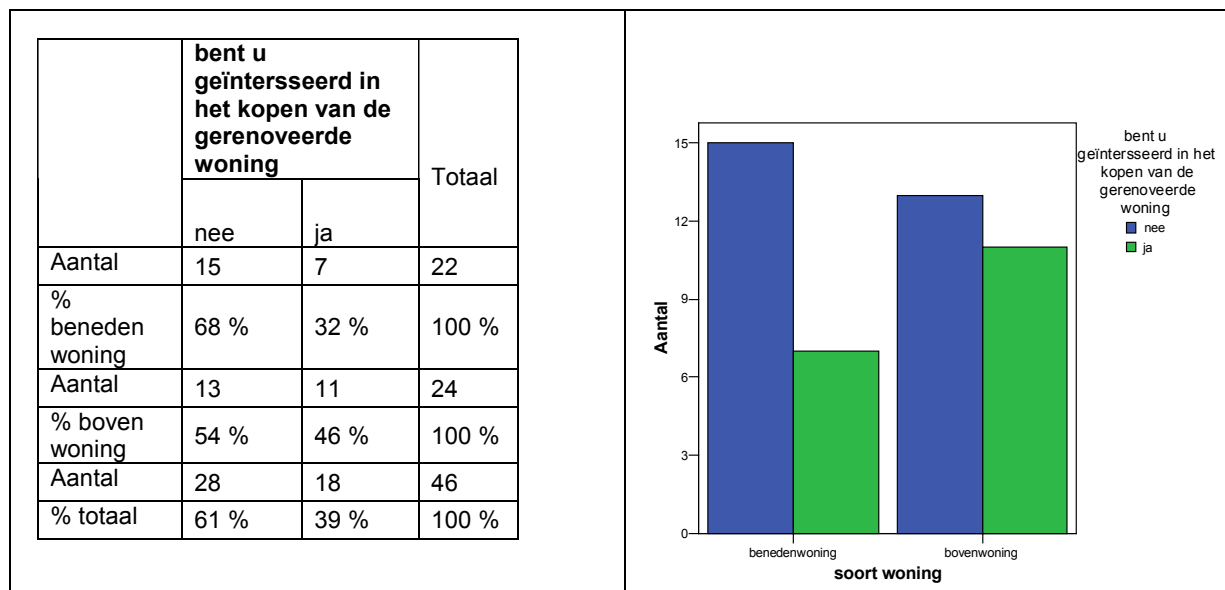
Acht maal wordt de wens geuit om een boven- en benedenwoning samen te voegen tot één eengezinswoning.

In drie gevallen betreft het huishoudens met een huishoudinkomen boven 2000 euro per maand, in vier gevallen ligt het inkomen tussen 1500 en 1750 euro, in één geval tussen 800 en 1000 euro. In twee gevallen betreft het huishoudens die meer dan 400 euro per maand willen betalen voor hun gerenoveerde woning, in drie gevallen tussen 350 en 400 euro, in twee gevallen tussen 300 en 350 euro en in 1 geval tussen 250 en 300 euro.

Overige wensen

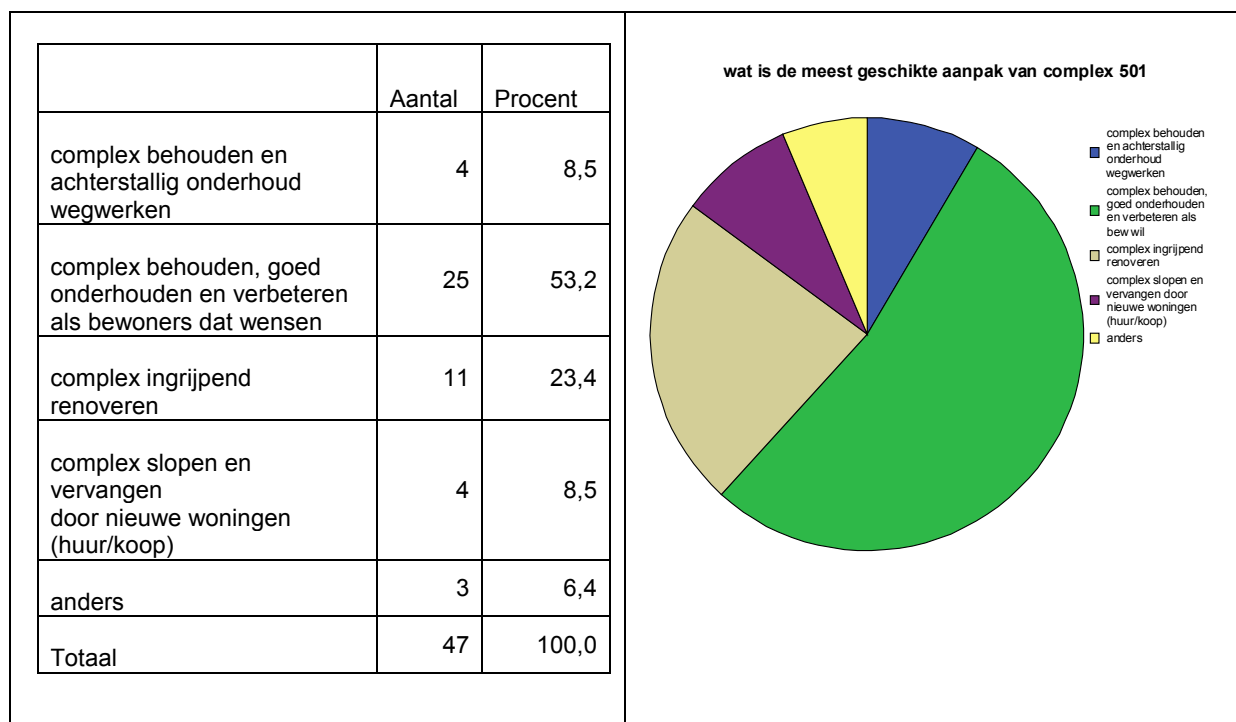
De meerderheid van de bewoners is niet geïnteresseerd in het kopen van zijn gerenoveerde woning (61%), maar toch heeft een aanzienlijk deel die interesse wel (39%). Deze interesse is onder de bewoners van bovenwoningen groter dan onder die van benedenwoningen.

Een ruime meerderheid is geïnteresseerd in een nieuwe woning, als complex 501 wordt gesloopt (75%). Tijdens de gesprekken laten veel bewoners daarbij weten dat zij dan alleen interesse hebben in een eengezins- of benedenwoning met tuin. Enkele mensen die niet geïnteresseerd zijn in een nieuwe woning (25%), geven daar als reden bij aan dat zij niet van nieuwbouw houden. Op de vraag waarheen zij dan willen verhuizen, lopen de antwoorden uiteen. Evenveel mensen willen dan 'een andere woning in de buurt' en 'een andere woning; de buurt maakt niet uit' (allebei 42%). Twee mensen willen dan naar 'een woning buiten de buurt' (dat is 17%).



Meest geschikte aanpak

Op de vraag wat is op dit moment uw mening over de meest geschikte aanpak van complex 501 antwoordt de meerderheid 'groot onderhoud met verbeteringen naar keuze' (53%), gevolgd door 'ingrijpende renovatie' (23%). De groepen bewoners die pleiten voor enkel groot onderhoud en voor sloop en vervangende nieuwbouw bewoners zijn allebei even groot (elk 4 personen; dat is allebei 9%).



Als gekeken wordt naar de relatie tussen leeftijd hoofdhuurder en meest gewenste aanpak, vallen twee dingen op. Ten eerste dat relatief veel twintigers van 25 t/m 29 jaar ingrijpende renovatie wensen. Ten tweede dat relatief veel 60-plussers alleen willen dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt.

In alle inkomenscategorieën pleiten de meeste bewoners voor 'groot onderhoud met verbeteringen naar keuze' behalve in de categorie met een huishoudinkomen tussen 1500 en 1750 euro; daar pleiten de meesten voor ingrijpende renovatie.

Slotopmerkingen

De vragenlijst biedt aan het einde gelegenheid voor slotopmerkingen. 68% Van de bewoners maakt van die gelegenheid gebruik. Wie daar geen gebruik van maakt, geeft aan dat hij/zij alles in de vragenlijst heeft kwijt gekund.

Een aantal oudere bewoners maakt van de gelegenheid gebruik om aandacht te vragen voor hun persoonlijke omstandigheden, zodra er verhuisd moet gaan worden in verband met woningverbetering of sloop. Ook jongere bewoners vragen bijzondere aandacht voor de ouderen onder de bewoners.

Veel bewoners pleiten nadrukkelijk voor behoud van het complex, vanwege de betaalbare huurprijs, de bijzondere stedenbouwkundige setting en de bijzondere woningtypes. Deze bewoners pleiten hier soms niet voor zichzelf voor, maar voor mensen zoals zij toen zij hier kwamen wonen, alléén en met een laag inkomen. Sommigen van hen laten weten dat zij zelf op korte of langere termijn zullen verhuizen, omdat ze inmiddels met zijn tweeën zijn, (méér) kinderen willen en/of willen kopen. Sommigen wachten de besluitvorming over de woningen af, omdat zij straks misschien naar een aantrekkelijke (koop)woning kunnen doorschuiven of terugkeren in het complex.

Twee bewoners zijn van mening dat het complex 'op' is en gesloopt moet worden. Eén bewoner denkt dat Bo-Ex het complex best kan slopen als er goede alternatieven in de buurt worden geboden; deze bewoner denkt dat de binding aan de buurt veel sterker is dan de binding aan het complex.

Conclusies

Het bewonersonderzoek levert een helder beeld op. Veel bewoners houden van het complex, ook al vertonen de woningen gebreken en wordt de onderhoudstoestand matig beoordeeld.

Het beeld dat de bewoners schetsen van de staat van de woningen vormt goede input voor het binnenkort te starten bouwtechnisch onderzoek.

Als meest voorkomende gebreken van de woning worden genoemd: rotte kozijnen en slecht beweegbare schuiframen en vocht en/of schimmel in de douche. De bewoners van de benedenwoningen hebben ook buiten de douche last van vocht en (waarschijnlijk in verband daarmee) naaktslakken. Veel bewoners, met name van de bovenwoningen, hebben last van tocht en kou bij de ramen. Het is dan ook niet verbazend dat dubbel glas als meest gewenste verbetering uit het onderzoek naar voren komt.

Opvallend is de manier waarop de bewoners met geluid(soverlast) omgaan. Bijna drie kwart van de bewoners stelt de boven- of benedenburen goed te kunnen horen, maar daar geen last van te hebben.

De gehechtheid van de bewoners aan het complex heeft voornamelijk te maken met de gunstige prijs/kwaliteitsverhouding, de buurt en het woningtype. De relatie met andere bewoners scoort minder hoog, al wordt de prettige sociale controle en daardoor de sociale veiligheid in het complex sterk positief gewaardeerd.

De meerderheid van de bewoners vindt groot onderhoud met verbeteringen naar keuze de beste oplossing voor het complex. Ingrijpende renovatie staat op de tweede plaats. Als de bewoners (tijdelijk) hun huis uit moeten, kiest echter 30% definitief voor een andere woning buiten het complex. Dat is veel voor dit moment van het proces. Naarmate de tijd voortduurt wordt dat percentage altijd hoger. Sommigen van hen laten bij de slotopmerkingen weten dat zij pleiten voor behoud van het complex, ook al willen zij zelf binnen afzienbare termijn verhuizen. Zij vinden het complex te waardevol om te slopen, vanwege de betaalbare huren en de bijzondere stedenbouw en architectuur.

Een tamelijk groot deel van de bewoners (38%) heeft interesse in de koop van zijn/haar gerenoveerde woning. Opvallend is dat eerder in de enquête op de vraag of de voorkeur in het algemeen uitgaat naar huur of koop slechts 23% voor koop kiest. Mogelijk zegt dat iets over de waarde die de bewoners aan het complex toekennen.