

Woonbelevingsonderzoek Hoorn Noord

Eindrapportage
Juni 2017

De Wijde
Blik

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	2
1. Inleiding, het hoe en waarom	5
2. Uitvoering onderzoek	6
3. Overall resultaten samengevat	9
Complex 18	11
Complex 16	17
Complex 26 – 27 - 30	23
Complex 25 – 26 - 30	29
Complex 43 - 78	35
Complex 536	41

Deymanstraat 18L
1091 SE Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Samenvatting en conclusies

In het voorjaar van 2017 voerde De Wijde Blik in samenwerking met Delta Marktonderzoek een onderzoek uit onder bewoners van een aantal complexen van Intermaris in Hoorn. Aanleiding van dit onderzoek vormt de Woonvisie die Intermaris voor deze complexen gaat opstellen. Om dat goed te kunnen doen, wil Intermaris weten: hoe beleven onze bewoners hun woning en woonomgeving?

Uit het onderzoek bleek dat de bewoners over het algemeen met plezier in de buurt wonen. Ze zijn gehecht aan de buurt. De meerderheid is ook tevreden over de woning. Echter, een substantieel deel van de bewoners heeft klachten – variërend in ernst – over hun woning.

Dat de woningen verouderd zijn, blijkt vooral uit de voornaamste klacht: gebrek aan isolatie. Veel bewoners noemen kou, tocht en geluidsoverlast. Dit betekent dat bij alle onderzochte complexen hier iets aan gedaan moet worden om de tevredenheid over de woning te verbeteren.

In de 3 complexen met flats zonder lift is er relatief veel sprake van overlast door burens. Hier zal aandacht aan moeten worden geschonken, om de leefbaarheid van de complexen te behouden.

De tabel op de volgende pagina bevat de belangrijkste conclusies van het onderzoek per complex en het bijbehorende advies.

	Prioriteit o.b.v. onderzoek	Prioriteit zoals besproken tijdens workshop	Advies korte termijn	Advies langere termijn*
18 - C. Ravenstraat	Laag	Laag	Geen korte termijn acties noodzakelijk	Verduurzamen: vocht- en schimmelproblemen oplossen, (geluids)isolatie en ventilatie-mogelijkheden verbeteren.
16 - Truydemanhof	Laag	Laag	Aandacht voor toewijzigingsbeleid dat voor onvrede zorgt bij bestaande bewoners.	Verduurzamen: Isoleren en inwendig renoveren. Aanpak van badkamers en toiletten. Vervangen van gipsplafonds, het schakelmateriaal en de bedrading.
26-27-30 - Sapmastr., C. Maertenszstr., Vijandtstr. EGW	Midden	Hoog	Bewoners er op wijzen tot die tijd de zolders niet te gebruiken.	Verduurzamen: Isoleren en inwendig renoveren. Oplossen van vocht-, kou- en tochtproblemen. Aandacht voor gevoel van onveiligheid.
25 - 26 - 30 - Liornestr., J. Poststr., C. Maertenszstr., Sapmastr. FZL	Midden	Midden	Brandveiligheid verbeteren. Overlast door burens en de staat van de algemene ruimtes verbeteren.	Op lange termijn zijn zeer grote investeringen nodig in dit complex om dit verhuurbaar te houden. Daarom is het overwegen van slopen aan te raden.
43 - 78 - St. Eloystr., St. Jozefstr.	Hoog	Hoog		Slopen vanwege complexe technische issues.
536 - Westfriese Hof	Hoog	Laag	Aanpak sociale problemen en overlast door bewoners	Verduurzamen: Inwendig renoveren. Aanwezige asbest verwijderen. Bedrading en schakelmateriaal vervangen.

* Tijdens de actieworkshop zijn de onderzoeksresultaten besproken met betrokken personen van Intermaris. Ook zijn er gezamenlijk conclusies aan verbonden en vervolgens prioriteiten gesteld. Deze gezamenlijk vastgestelde prioriteiten wijken op sommige punten af van de prioritering zoals die volgt uit de onderzoeksresultaten, onder meer door strategische overwegingen.

* Eventuele strategische overwegingen zijn niet meegenomen in dit advies. De reden hiervoor is dat deze overwegingen niet zijn

ingegeven door de onderzoeksuitkomsten, noch uit het
bewonersonderzoek noch uit het technisch onderzoek.

1. Inleiding: het hoe en waarom

In opdracht van Intermaris heeft De Wijde Blik (samen met Delta Marktonderzoek) een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd onder bewoners van een aantal complexen in de wijken Hoorn-Noord en Venenlaankwartier. Intermaris gaat in 2017 een Woonvisie (meerjarenplan van aanpak) maken voor een aantal complexen en wil hierin per complex bepalen: gaan we slopen, renoveren of doen we (voorlopig) niets? En in welke volgorde pakken we de complexen aan?

Het gaat om woningen van Intermaris in de St. Jozefstraat, Westfriese Hof, Sapmastraat, Vijandtstraat, Clement Maertenszstraat, Liornestraat, Commandeur Ravenstraat /Truydemanhof. In totaal gaat het om 401 woningen. Ze zijn heel divers (van portiekflats tot rijtjeshuizen) en liggen verspreid in twee buurten.

Aan de bewoners is een aantal vragen gesteld om inzicht te krijgen in de woonbeleving. De vragen gingen over de woning zelf, het totale complex en ook over de directe omgeving van de woning.

Parallel aan dit onderzoek is een technisch onderzoek uitgevoerd door bureau BBA. De uitkomsten van deze twee onderzoeken samen leveren Intermaris input om een Woonvisie inclusief prioritering te kunnen maken.

De resultaten van deze onderzoeken gebruikt Intermaris om een Woonvisie op te stellen. Hierin staat in welke complexen welke aanpak nodig is (renovatie, sloop nieuwbouw, etc.) en in welke volgorde Intermaris de ingrepen gaat uitvoeren.

Daarnaast kunnen de uitkomsten worden gebruikt om de communicatieaanpak rondom de renovatie en/of sloop vorm te geven. Het onderzoek geeft namelijk ook inzicht in de sentimenten die leven onder de bewoners.

2. Uitvoering onderzoek

Vragenlijst

Er is een vragenlijst opgesteld (zie bijlage 1). De vragen gaan voornamelijk over de directe leefomgeving (portiek, straat, groen, etc.). Elementen uit de wat bredere leefomgeving (winkels, bereikbaarheid, etc.) zijn minder relevant, deze liggen immers buiten de invloedssfeer van Intermaris. De vragenlijst is opgesteld in het Nederlands en is niet vertaald.

De vragenlijst bestaat uit 25 voornamelijk gesloten vragen, daarin komen 5 hoofdonderwerpen aan bod:

- Kwaliteit en comfort van de woning
- Directe leefomgeving
- Sociale omgeving
- Woongenot
- Verhuisplannen

Steekproef

In totaal zijn er 11 complexen waarover Intermaris een beslissing moet nemen. Een aantal van de complexen lijkt qua types en technische staat erg op elkaar: die zijn om pragmatische redenen samengenomen. In het onderzoek hebben we 6 daarom (combinaties van) complexen bestudeerd. In de tabel staan de zes complexen met de straatnamen, enkele kenmerken en de gewenste steekproef per complex.

De stelregel die is toegepast bij het bepalen van de gewenste minimale steekproef is, de volgende. Tenminste 50 enquêtes, OF, bij kleinere complexen, de helft van het aantal woningen.

	Aantal woningen	Type woningen	Benodigde steekproef	Behaald	% aantal woningen
18 - C. Ravenstraat	34	Seniorenwoningen/55+ boven- en benedenwoningen	17	21	62%
16 - Truydemanhof	28	Monumentaal hofje	14	21	75%
26-27-30 - Sapmastr., C. Maertenszstr., Vijandtstr.	53	Eengezinswoningen	27	34	64%
25 - 26 - 30 - Liornestr., J. Poststr., C. Maertenszstr., Sapmastr.	98	Flat zonder lift	49	69	70%

43 - 78 - St. Eloystr., St. Jozefstr.	76	Flat zonder lift	38	40	52%
536 - Westfriese Hof	112	Flat zonder lift	50	44	39%

Verschillende manier van benaderen om vragenlijst in te vullen

De bewoners zijn meerdere malen benaderd met het verzoek om de vragenlijst in te vullen. Het invullen van de vragenlijst kon online (zowel op smartphone als op desktop/laptop). Daarnaast is de mogelijkheid geboden de vragenlijst op papier in te vullen en terug te sturen. De bewoners zijn op de volgende manieren benaderd:

- 23-2 Alle bewoners ontvingen een brief met daarin een link en QR-code naar de online vragenlijst.
- 23-2 De circa 150 bewoners waarvan een e-mailadres bekend was ontvingen een e-mail met de link naar de vragenlijst.
- 6-3 Aan 345 bewoners (waarvan een mobiel nummer bekend was) is een sms verstuurd met een link naar de vragenlijst.
- 6-3 Er zijn papieren enquêtes verspreid via Turkse/Marokkaanse stichting die als intermediair heeft opgetreden.
- 17-3 Reminder: aan iedereen die nog niet meegedaan had, is een brief met daarbij een papieren versie van vragenlijst verstuurd.
- Mei In het Westfriese Hof zijn mensen persoonlijk gevraagd om de vragenlijst nog in te vullen. Dit complex lag qua steekproef achter op de andere complexen.

Resultaten

Alle individuele enquêtes zijn gecontroleerd op volledigheid en consistentie. Daarnaast heeft een ontdubbeling op adres plaatsgevonden.

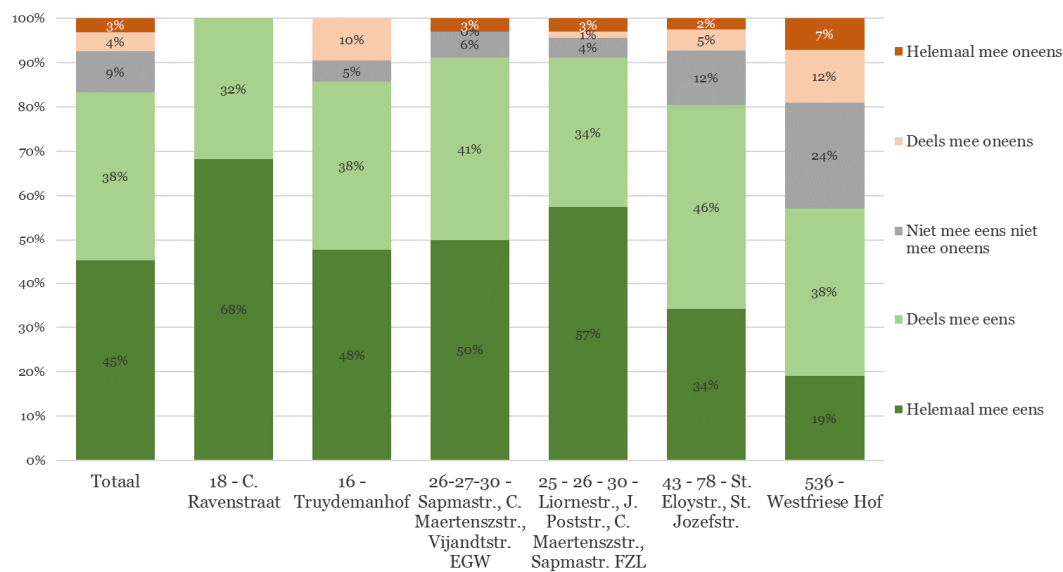
In totaal zijn er 229 bruikbare enquêtes ingevuld. Overall is de response 57%. Dit is extreem hoog. Dit geeft aan dat de betrokkenheid van de bewoners hoog is en dat de methode van onderzoek en benaderen van de doelgroep adequaat is geweest.

In het complex Westfriese Hof is de gewenste steekproef niet behaald. Desalniettemin is een groot deel van de bewoners (39%) ondervraagd, waardoor we er vanuit kunnen gaan dat de steekproef in redelijke mate representatief is voor de bewoners. Wel is het waarschijnlijk zo dat in dit complex degenen die de Nederlandse taal niet voldoende machtig zijn, niet in de steekproef terug te vinden zijn. Dit geldt ook voor de overige complexen, maar gezien de samenstelling van de bewoners van het Westfriese Hof (veel gezinnen met een migratieachtergrond) zal dit effect daar groter zijn.

3. Overall resultaten samengevat

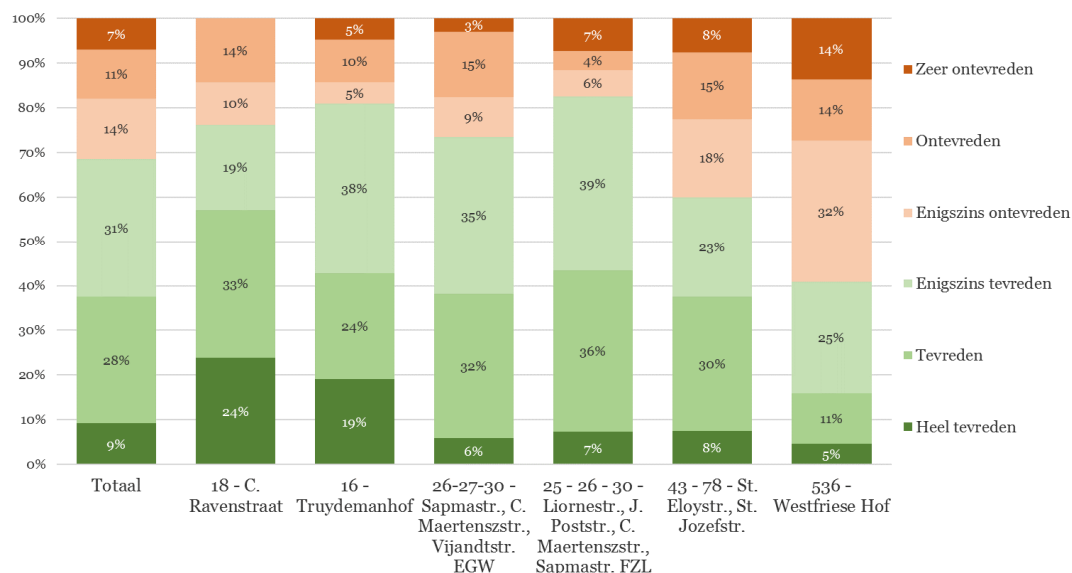
In dit hoofdstuk staat een samenvatting van de overkoepelende resultaten van alle complexen bij elkaar. Dit geeft een goed beeld van de beleving van de bewoners van alle complexen. In het volgende hoofdstuk staan de uitkomsten per complex op een rij.

Ik woon met plezier in mijn huidige buurt/wijk



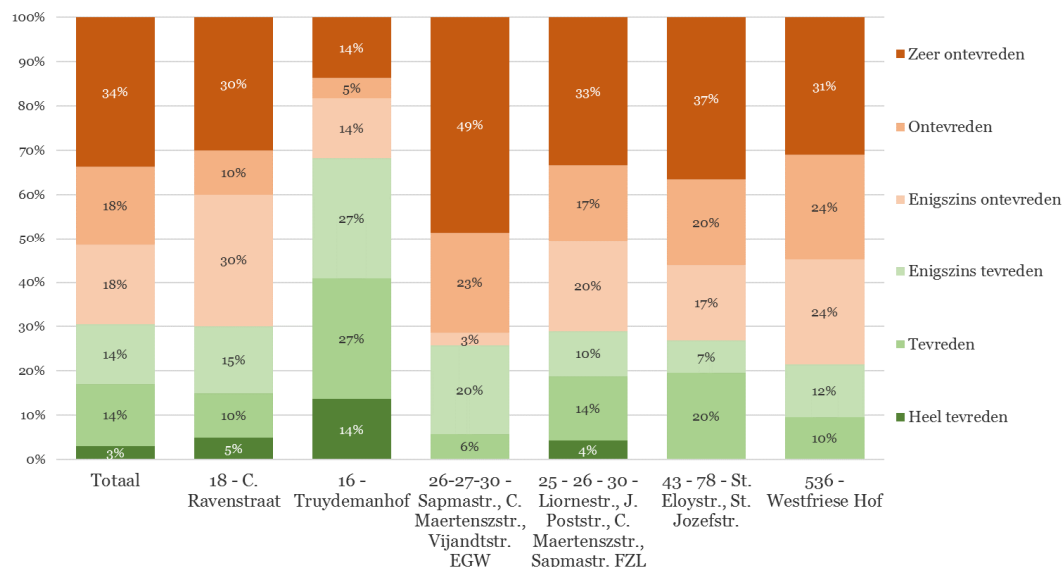
De bewoners van de diverse complexen zijn in het algemeen blij met **de buurt** waar ze wonen. Uitzonderingen vormen het Westfriese Hof en in iets mindere mate het complex aan de St. Jozefstraat en St. Eloystraat, waar een iets groter deel met minder plezier in de buurt woont. De nabijheid van voorzieningen wordt regelmatig als pluspunt van de buurt genoemd.

Tevredenheid woning totaal



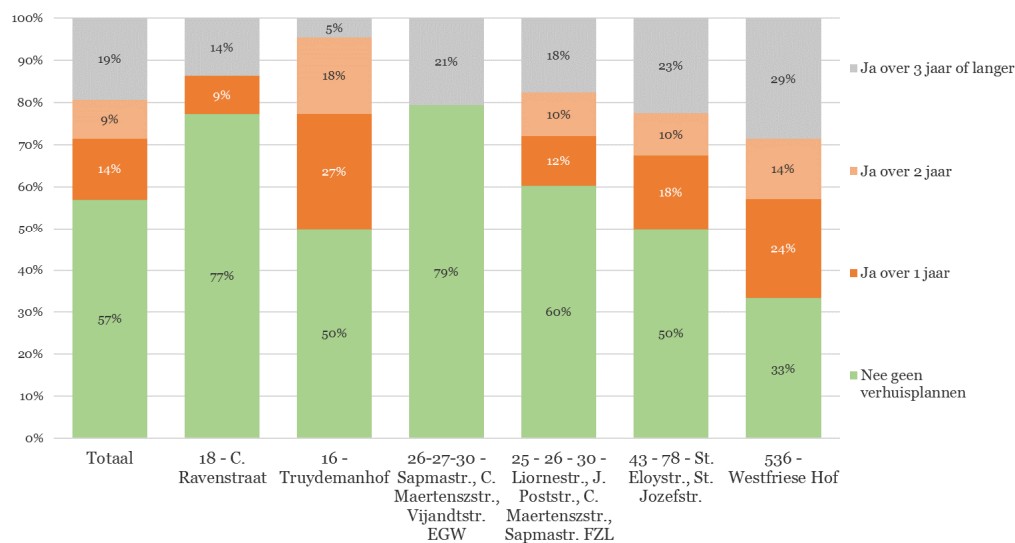
Over de eigen woning is men redelijk te spreken. Bijna 2 op de 3 bewoners geeft aan tevreden te zijn over de eigen woning (van zeer tot enigszins tevreden). Maar bij alle onderzochte complexen is een substantieel deel van de bewoners niet blij met hun woning. Het minst tevreden zijn bewoners van het Westfriese Hof en van de St. Jozefstraat en St. Eloystraat.

Isolatie tegen kou



Bij alle complexen geldt dat de isolatie als een probleem wordt ervaren door de bewoners. Dit geldt zowel voor de isolatie tegen kou zoals in bovenstaande grafiek weergegeven, als tocht, als geluid van buiten en van bureu. De ontevredenheid over 'isolatie tegen kou' is in het complex 26-27-30 het grootst met bijna 50% zeer ontevreden.

Verhuisplannen



Over alle complexen heen, heeft 43% van de bewoners verhuisplannen op de korte of iets langere termijn. Ontevredenheid over de woning leidt er toe dat een deel van de bewoners graag wil verhuizen, maar ook redenen die buiten de invloedsfeer van Intermaris worden genoemd, zoals de wens dichter bij familie te wonen of gezinsuitbreiding.

Een uitzondering vormen de eengezinswoningen aan de Sapmastraat en omstreken. Hier wil niemand die de vragenlijst invulde, verhuizen op de korte termijn. Dat is – afgezet tegen de ontevredenheid over isolatie – een opvallende uitslag. Blijkbaar zijn er andere argumenten waardoor ze er graag willen blijven wonen, belangrijker dan de onvrede over de isolatie.

Opvallend is verder de hoge verhuisceneigdheid in het Truymdemanhof. Slechts de helft van de ondervraagde bewoners wil hier blijven wonen. Ouderdomsgerelateerde redenen en onvrede over het toewijzingsbeleid zijn hiervan genoemde oorzaken.

Complex 18



Aantal woningen: 34
Aantal ingevulde enquêtes: 21 (67%)
Straten: Commandeur Ravenstraat
Type woningen: seniorenwoningen/55+ (beneden-bovenwoningen)

Mening bewoners

Bewoners zijn over het algemeen content met hun woning en de omgeving. Vooral de directe omgeving van het complex en de sociale omgeving worden positief beoordeeld. Punt van aandacht is de matige isolatie van de woningen. Men noemt als negatieve punten vocht, kou en geluidsoverlast.

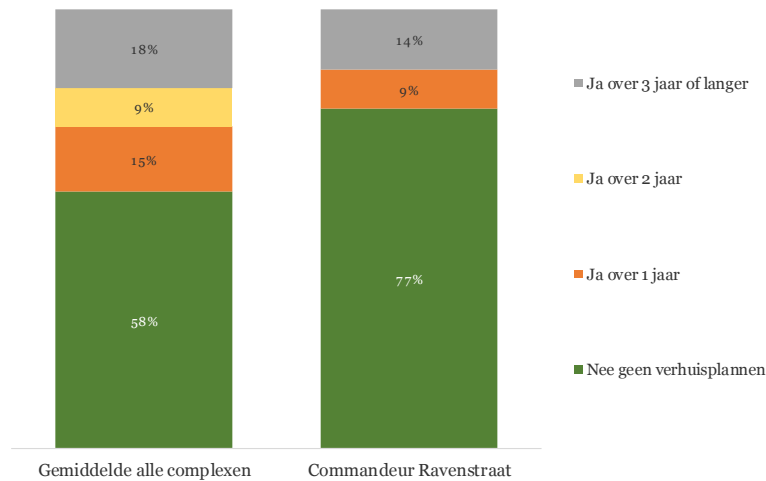
Conclusie

Bij dit complex doen zich geen structurele problemen voor. Er zijn dan ook geen grote ingrepen nodig en het complex heeft geen hoge prioriteit. Wel moeten de woningen verduurzaamd te worden, om op langere termijn de verhuurbaarheid goed te houden. Hierbij kunnen de vocht- en schimmelproblemen worden opgelost, de geluidsisolatie verbeterd en ventilatiemogelijkheden worden aangebracht.

Typering complex en bewoners

Het betreft gestapelde woningen met een gesplitste achtertuin. De bovenwoningen zijn klein. De bewoners zijn veelal 55+ en wonen vaak alleen.

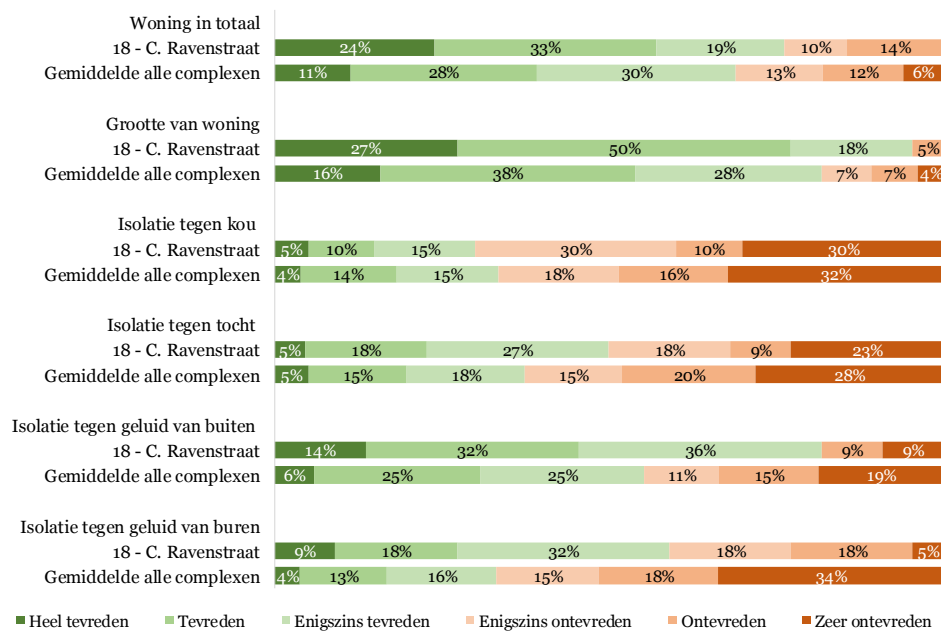
Verhuisplannen



Dat de bewoners tevreden zijn, blijkt onder meer uit het feit dat de overgrote meerderheid geen verhuisplannen heeft. Degenen die wel willen verhuizen noemen vaak ouderdom gerelateerde redenen daarvoor.

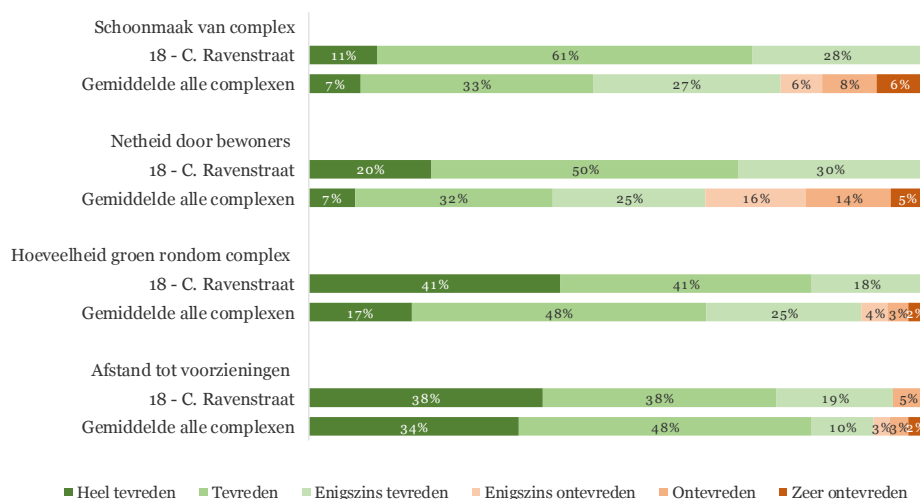
Kwaliteit en comfort van de woning

Hoewel in mindere mate dan bij de andere onderzochte complexen, is ook de matige isolatie van de woningen hier een issue.



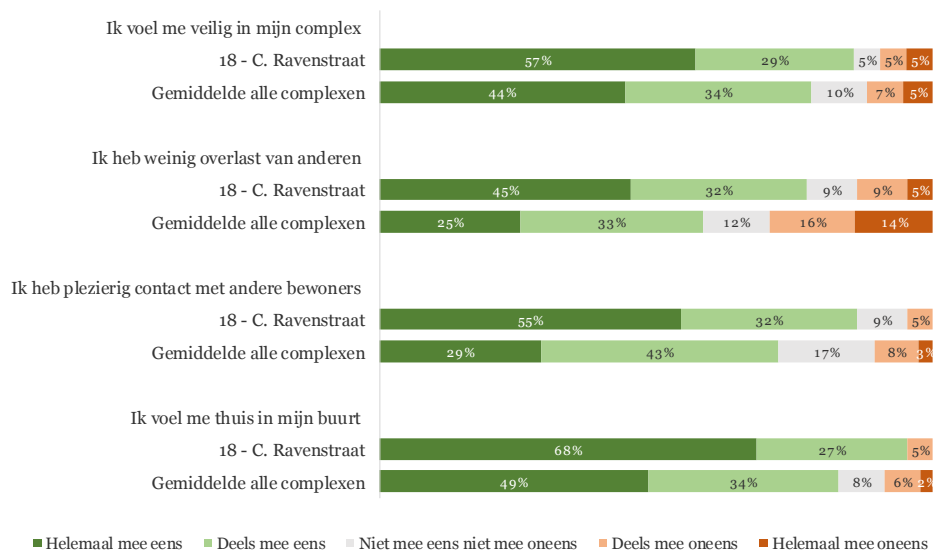
Directe leefomgeving

Over de directe leefomgeving is men tevreden. Over de netheid door de bewoners, de schoonmaak en de hoeveelheid groen is zelfs geen één van de bewoners die de enquête invulden, ontevreden.



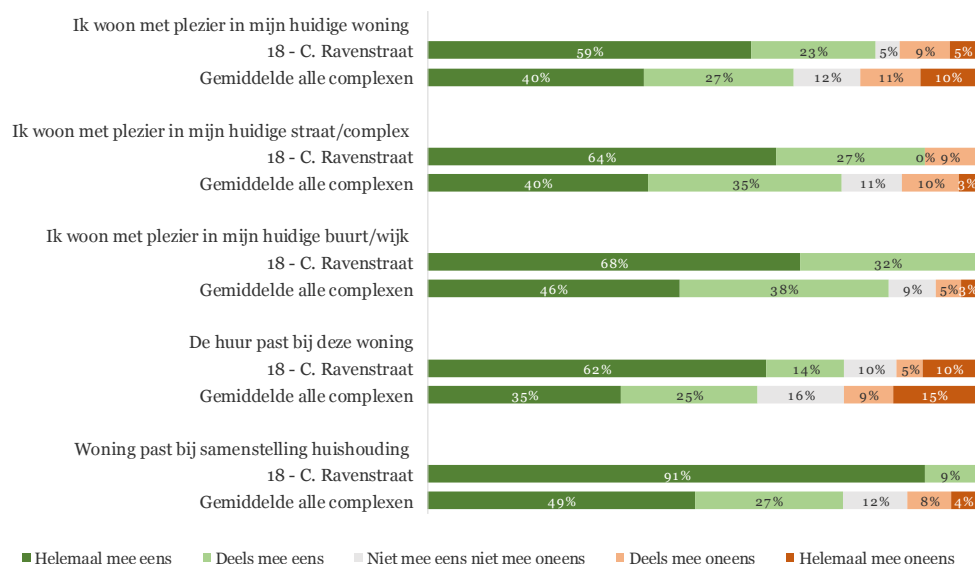
Sociale omgeving

Hoewel een enkeling aangeeft enige overlast door de andere bewoners en enige mate van onveiligheid te ervaren, wordt de sociale omgeving in dit complex positiever ervaren dan bij de andere onderzochte complexen.



Woongenot

Bijna iedereen woont met plezier in de woning, straat en buurt. De woningen passen ook goed bij de samenstelling van het huishouden.



Samenvatting technisch onderzoek

- De woningen verkeren in een goede staat.
- Kozijnen en deuren kunnen nog ca 20 jaar mee.
- De badkamer, keuken en toiletruimten verkeren in een redelijke conditie.
- Gevels en dak zijn niet geïsoleerd.
- Er is sprake van vocht- en schimmelvorming op plaatsen waar weinig luchtcirculatie is.
- Advies is om de woningen te isoleren zodat ook de vocht- en schimmelvorming wordt verminderd.
- Voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het wenselijk mechanische ventilatie aan te brengen.
- De kwaliteit van de pannen is matig, evenals de zinken mastgoten aan de woning.

Complex 16



Aantal woningen: 28

Aantal ingevulde enquêtes: 21 (75%)

Straten: Commandeur Ravenstraat (complex Truydemanhof)

Type woningen: Seniorenwoningen (deels begeleid wonen)

Mening bewoners

Bewoners van het Truydemanhof zijn redelijk tevreden met hun woonsituatie. Punten van aandacht zijn overlast door slechte isolatie tegen geluid van burens en de schoonmaak van het complex.

Conclusie

In dit complex zijn voorlopig geen grootschalige, structurele ingrepen nodig. Wel dienen de woningen intern te worden opgeknapt, waarbij met name isolatie tegen kou en geluid van burens een prioriteit is. Deze renovatie kan bijvoorbeeld plaatsvinden bij mutatie.

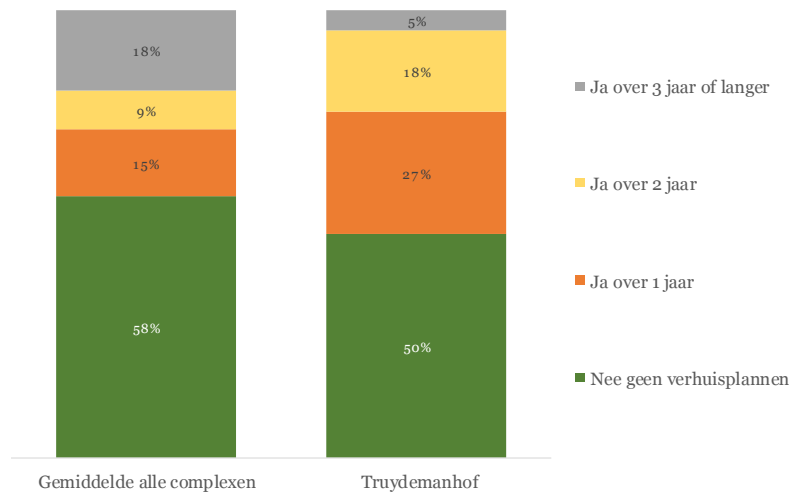
Punt van aandacht is verder het verminderde woongenot door het gewijzigde toewijzigingsbeleid. De oorspronkelijke, oudere bewoners ervaren overlast door de nieuwe bewoners die er begeleid wonen.

Typering complex en bewoners

Het betreft een monumentaal hofje, dat grotendeels bestemd is voor senioren en voor een deel begeleid wonen. De bewoners zijn veelal alleenstaand.

Er is een grote binnentuin, een gemeenschappelijke logeerkamer en een scootmobiel stalling die niet veel gebruikt wordt. De woningen zijn klein en hebben geen eigen berging.

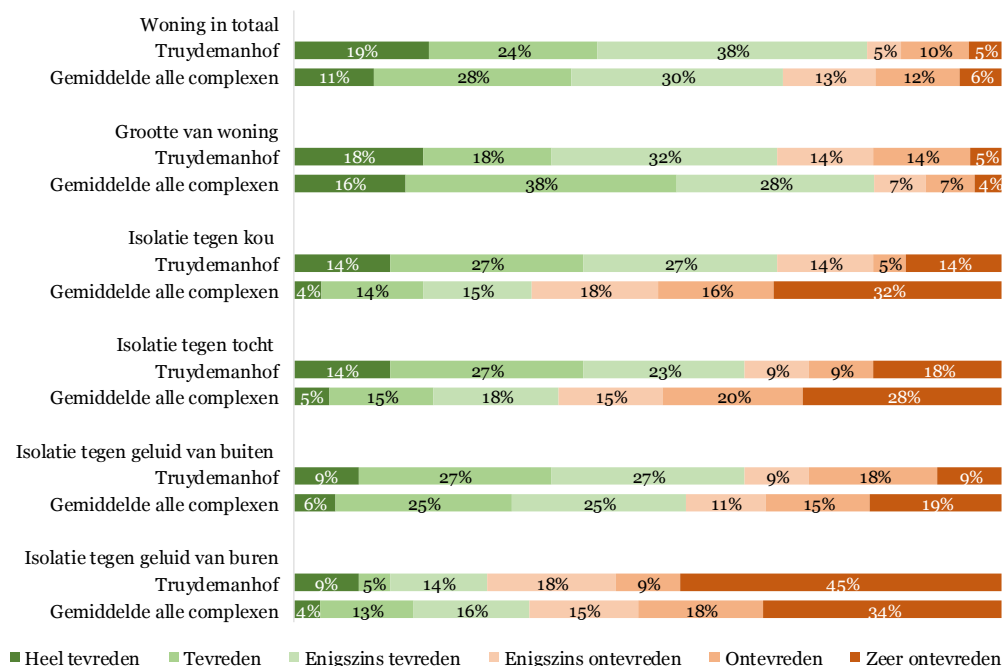
Verhuisplannen



Relatief veel bewoners (50%) willen verhuizen. De wens een grotere woning te betrekken of gezondheidsredenen worden hiervoor als argument genoemd.

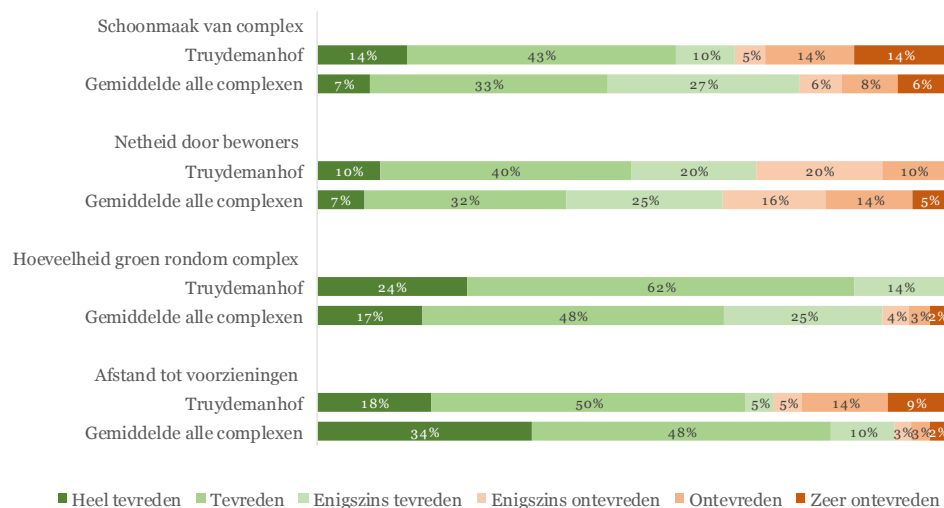
Kwaliteit en comfort van de woning

Hoewel de meerderheid tevreden is over de woning, zijn ook in het Truydemanhof ontevreden geluiden te horen over de isolatie. Met name het geluid veroorzaakt door bureen blijkt een issue. Ook is men minder te spreken dan gemiddeld over de grootte van de woning.



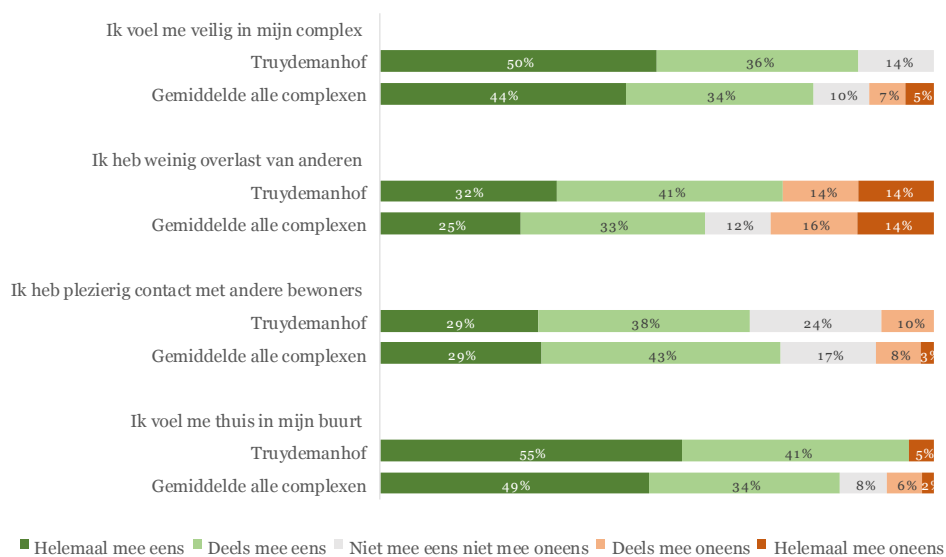
Directe leefomgeving

De bewoners zijn te spreken over de hoeveelheid groen in de omgeving, waarschijnlijk duiden ze hierbij op de grote binnentuin. Minder te spreken zijn ze over de schoonmaak van het complex en de afstand tot voorzieningen.



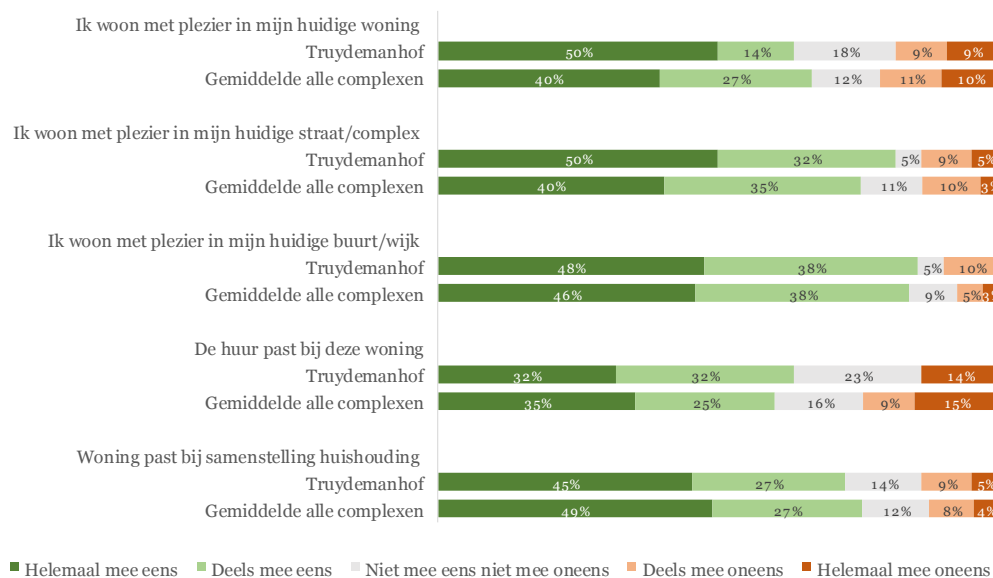
Sociale omgeving

Overlast door buren is een toenemend probleem in dit complex, blijkt uit de toelichtingen die de bewoners geven in de enquête. Desondanks voelen de bewoners zich thuis in de buurt en veilig in het complex.



Woongenot

Hoewel de meerderheid van de bewoners met plezier in hun woning woont, is er enige onvrede. Relatief veel bewoners vinden de huur niet passen bij de woning.



Samenvatting technisch onderzoek

- Woningen verkeren in een redelijke maar verouderde staat.
- De keuken, douche en toiletruimten zijn gedateerd, maar bouwkundig gezien in een redelijke conditie.
- Elektrische installatie is verouderd en moet aangepast.
- Bij de meterkast is de woningscheiding een houten plaat, die onvoldoende brandwerendheid heeft.
- Verbetering van de isolatiewaarde van gevel, ramen, vloeren en dak is wenselijk.
- Gezien het complex een gemeentelijk monument is, zullen er na verloop van jaren toch ingrijpendere verbeteringen noodzakelijk zijn.
- Om de gebouwen voor langere termijn met redelijke kwaliteit te verhuren, wordt geadviseerd de binnenkant te renoveert. Met name de badkamers en toiletten moeten worden aangepakt. Ook wordt geadviseerd om hierin de gipsplafonds, het schakelmateriaal en de bedrading te vervangen.

Complex 26 – 27 - 30



Aantal woningen: 53

Aantal ingevulde enquêtes: 34 (64%)

Straten: Sapmastraat. Clement Maertenszstraat, Vijandtstraat

Type woningen: Eengezinswoningen

Mening bewoners

De bewoners van deze complexen zijn in hoge mate ontevreden over de isolatie van hun woning. Desondanks wonen ze in het algemeen met plezier in woning, complex en buurt.

Conclusie

Het zijn populaire woningen. Maar desondanks zijn er veel klachten over gebrekkige isolatie.

Daarnaast is er een belangrijk veiligheidsprobleem met de zwakke zolderconstructie. De bewoners moet worden gemeld dat ze de zolder niet mogen gebruiken. Ook de zachtboard plafonds dienen op termijn (mutatie) te worden vervangen.

De woningen dienen op niet al te lange termijn te worden aangepakt, waarbij het oplossen van vocht-, kou- en tochtproblemen prioriteit dient te krijgen.

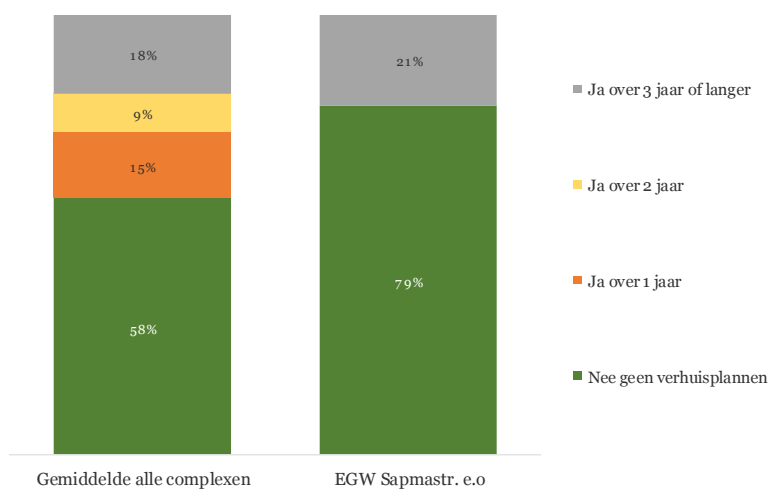
Tenslotte zal er iets gedaan moeten worden aan de gevoelens van onveiligheid die de bewoners ervaren in en rond het complex.

Typering complex en bewoners

Het zijn veelal kleine eengezinswoningen. Er zijn veel mutaties geweest (75-80%) waarbij telkens de binnenkant is opgeknapt. De bewoners zijn zeer divers, zowel qua leeftijd als qua gezinssamenstelling.

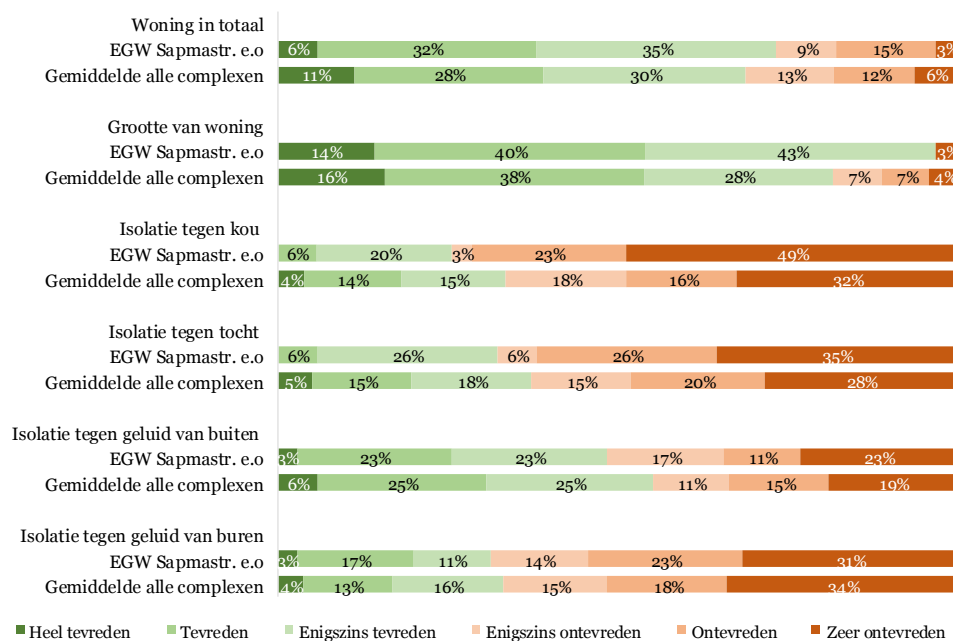
Verhuisplannen

De bewoners van dit complex hebben weinig verhuisplannen. Geen van de bewoners die de enquête invulden, is van plan om binnen nu en 2 jaar te verhuizen. Dit ondanks de vele klachten over de matige isolatie.



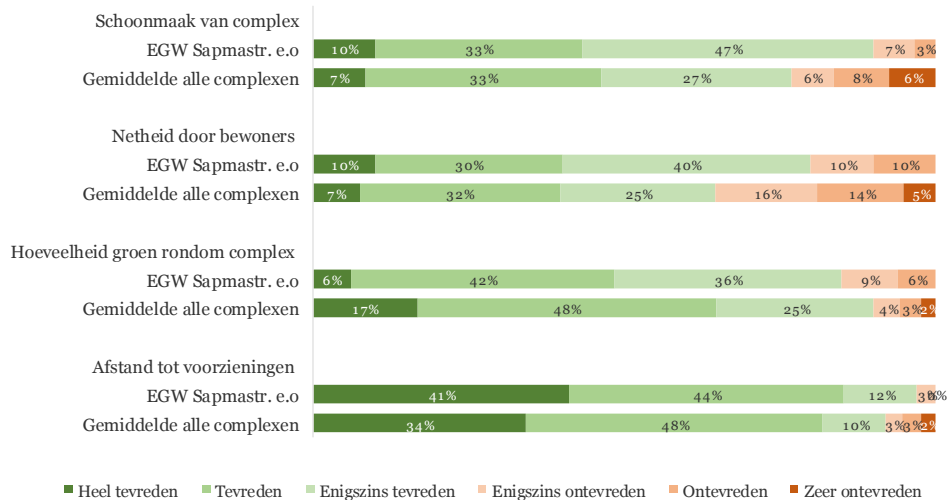
Kwaliteit en comfort van de woning

De bewoners zijn erg tevreden over de grootte van hun woning. Niet tevreden zijn ze over de isolatie tegen geluid, kou en tocht.



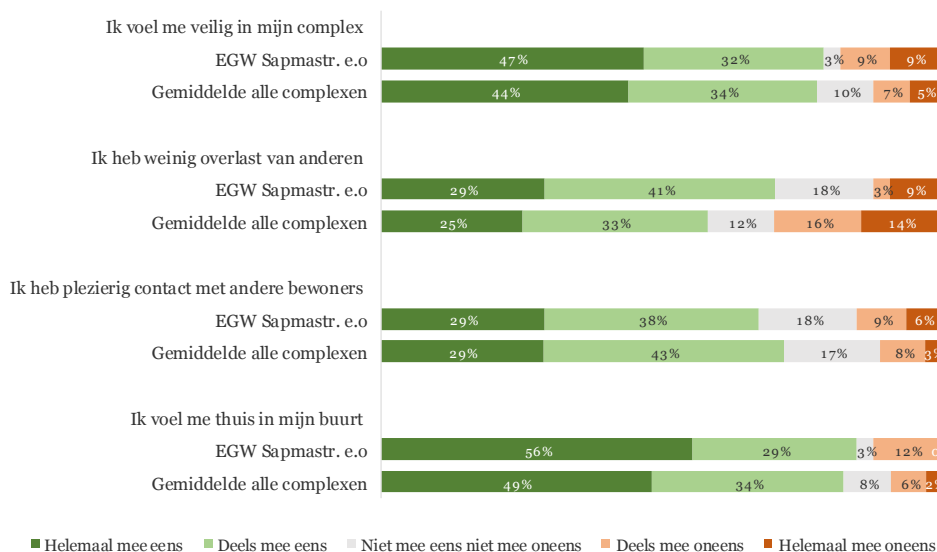
Directe leefomgeving

De bewoners zijn bovengemiddeld tevreden over de directe omgeving. Met name de afstand tot voorzieningen wordt erg positief beoordeeld.



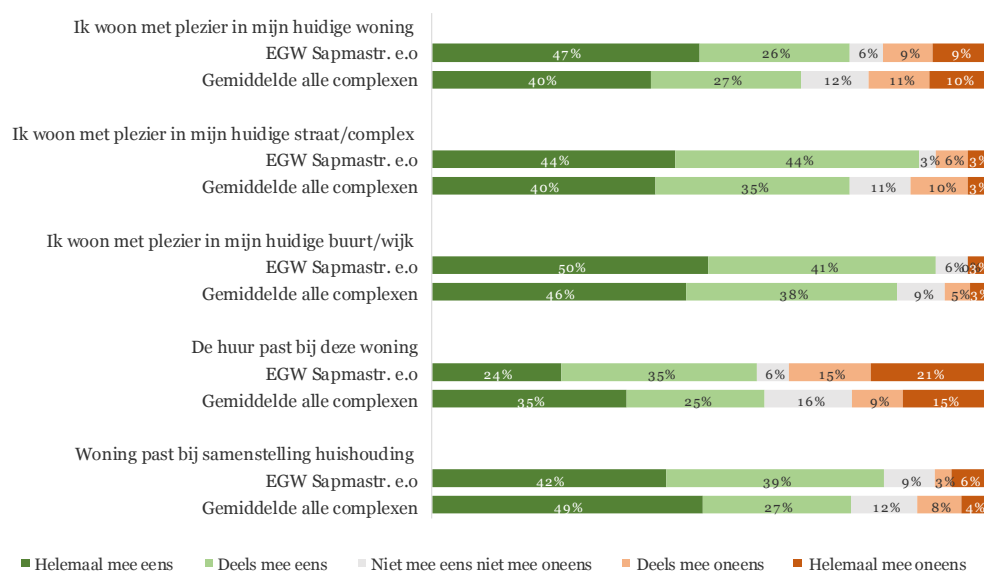
Sociale omgeving

Het contact met de buren is iets minder prettig in deze complexen dan gemiddeld in alle onderzochte complexen. Bijna 1 op de 5 bewoners voelt enige mate van onveiligheid in het complex.



Woongenot

De bewoners wonen met bovengemiddeld veel plezier in hun woning, straat en wijk. Echter, 1 op 3 is van mening dat de huur niet past bij de woning.



Samenvatting technisch onderzoek

- Met name aan de woningen aan de Clement Maertenszstraat en Vijandstraat is veel scheurvorming en verzakking van de woning aanwezig. Om dit te ondervangen is funderingsherstel van in ieder geval 24 woningen noodzakelijk.
- De vloerconstructie van de zolder van de tussenwoningen is zeer zwak uitgevoerd en buigt door. Advies is om de bewoners te attenderen deze zolders niet als opslag te gebruiken.
- De woningen verkeren in een verouderde conditie. De douche, toiletruimten en keukenblokstellingen zijn gedateerd maar bouwkundig gezien in een redelijke conditie.
- De kunststof kozijnen zijn verouderd en vertonen gebruiksproblemen.

Complex 25 – 26 - 30



Aantal woningen: 98

Aantal ingevulde enquêtes: 69 (70%)

Straten: Liornestr., J. Poststr., C. Maertenszstr., Sapmastr.

Type woningen: Flats zonder lift

Mening bewoners

De bewoners van deze complexen zijn net iets meer tevreden dan gemiddeld, maar er is een substantieel deel structureel ontevreden. Isolatie vormt een probleem, evenals schoonmaak van het complex en overlast door anderen.

Conclusie

Hoewel de bewoners van deze flats redelijk tevreden zijn, is er een aantal technische issues dat aandacht behoeft. De brandveiligheid dient onder meer te worden verbeterd en er moet kritisch gekeken worden naar de manier waarop installaties zijn aangelegd.

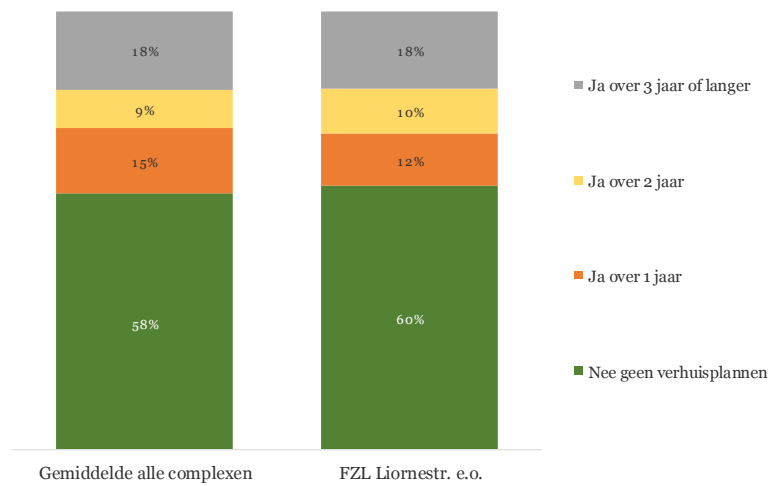
Voor de bewoners hebben een betere isolatie tegen geluid en kou en een beter binnenklimaat prioriteit. Ook de overlast door burens en de staat van de algemene ruimtes zijn zaken waaraan men zich ergert.

Echter, om de gewenste en noodzakelijke aanpassingen uit te voeren, zijn grote investeringen nodig, vanwege de complexiteit van de bouw.

Typering complex en bewoners

Het betreft flats zonder lift, grotere en kleinere woningen, Bewoners zijn divers. Onder meer statushouders, lage inkomens, verschillende leeftijden, verschillende nationaliteiten, verschillende gezinsgroottes.

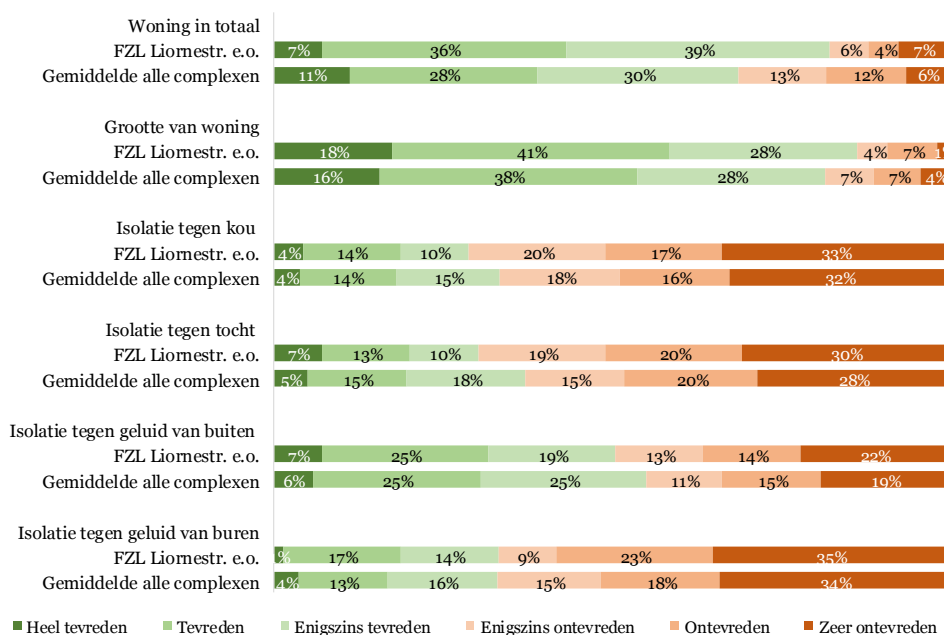
Verhuisplannen



Een behoorlijk deel van de bewoners heeft verhuisplannen op de korte termijn, 1 op 5 wil binnen 2 jaar verhuizen.

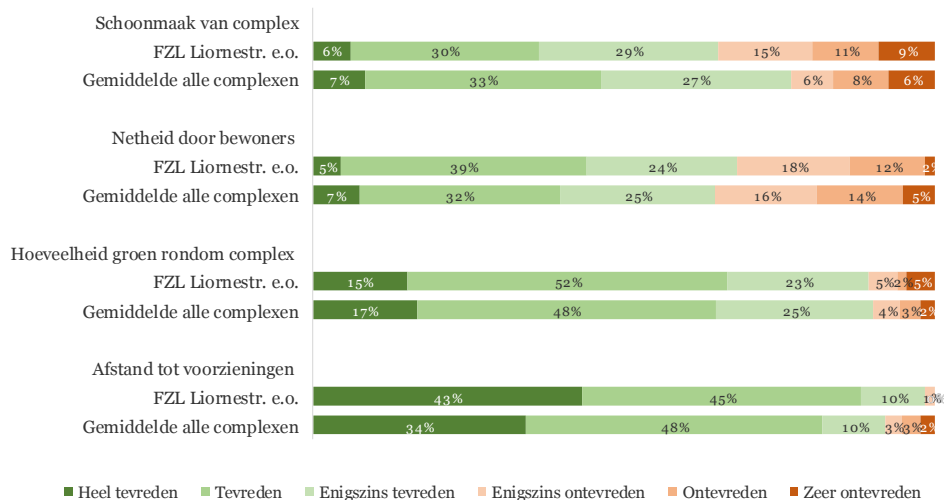
Kwaliteit en comfort van de woning

Hoewel men over de woning in het algemeen redelijk tevreden is, zijn er veel klachten over de isolatie.



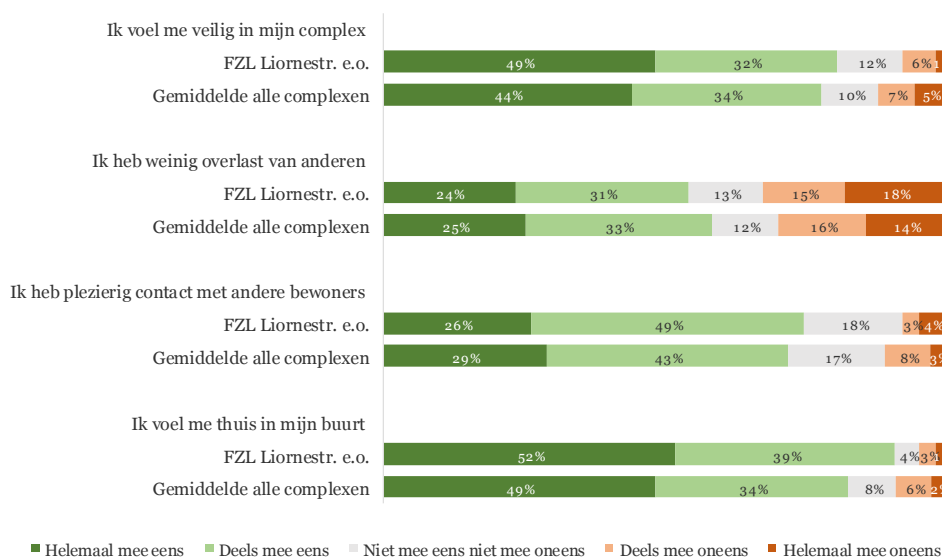
Directe leefomgeving

Er zijn behoorlijk wat klachten over de schoonmaak van het complex en de netheid door de bewoners. Over de afstand tot voorzieningen is men juist erg tevreden.



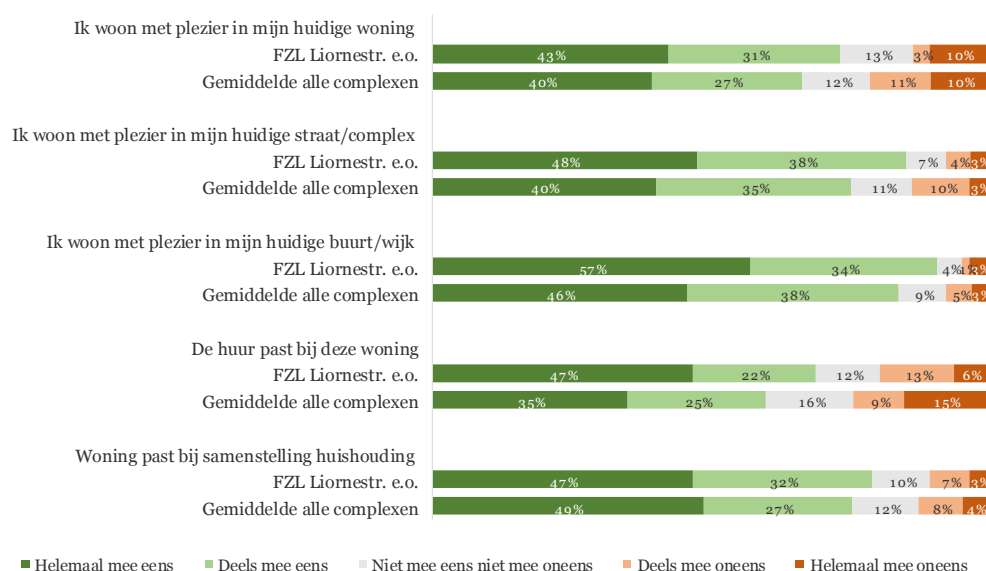
Sociale omgeving

Bewoners hebben meer dan gemiddeld overlast van hun bureu. Desondanks voelt men zich veilig en heeft de meerderheid ook plezierig contact met de andere bewoners.



Woongenot

De bewoners van deze flats wonen, ondanks de hiervoor genoemde problemen, met bovengemiddeld veel plezier in hun huis, complex en buurt. Ook is men het over het algemeen meer dan de bewoners van de andere onderzochte complexen eens met de stelling dat huur bij de woning past.



Samenvatting technisch onderzoek

- De woningen verkeren in een verouderde staat.
- Installaties zijn aangelegd op lastig toepasbare manieren. In verband met de brandveiligheid zijn dit aandachtspunten.
- Een ander aandachtspunt is de mogelijke brandoverslag via het dak van de woningen op de 3e verdieping.
- In veel woningen laat het stukadoorwerk los.
- Verder is de toegang van de badkamer in de keuken gelegen, geen ideale situatie.
- De toiletten verouderd.
- De badkamers en keukens zijn klein van omvang.
- Om het gebouw te optimaliseren en energetisch te verbeteren, zullen vanwege de complexiteit grote investeringen nodig zijn.

Complex 43 - 78



Aantal woningen: 76

Aantal ingevulde enquêtes: 40 (52%)

Straten: St. Eloyst., St. Jozefstr.

Type woningen: Flat zonder lift

Mening bewoners

Bewoners van de complexen aan de St. Jozefstraat en St. Eloyst. zijn benedengemiddeld te spreken over hun woning. Gebrek aan isolatie is een belangrijk issue, maar is er ook veel overlast door medebewoners.

Conclusie

Een deel van de bewoners van deze complexen heeft ernstige klachten over de staat van hun woning. Behalve klachten over de verouderde staat van de woningen, zijn er ook sociale problemen die om een oplossing vragen.

Bouwkundig dient er een aantal noodzakelijke verbeteringen uitgevoerd te worden. Hierbij te denken aan het vervangen van schakelmateriaal en de kozijnen. Het laatste in verband met mogelijke kans op brandoverslag.

Voor één van de grootste problemen van de bewoners, namelijk de gehorigheid van de woningen, zijn weinig oplossingen voorhanden.

Het complex dient met hoge prioriteit te worden aangepakt.

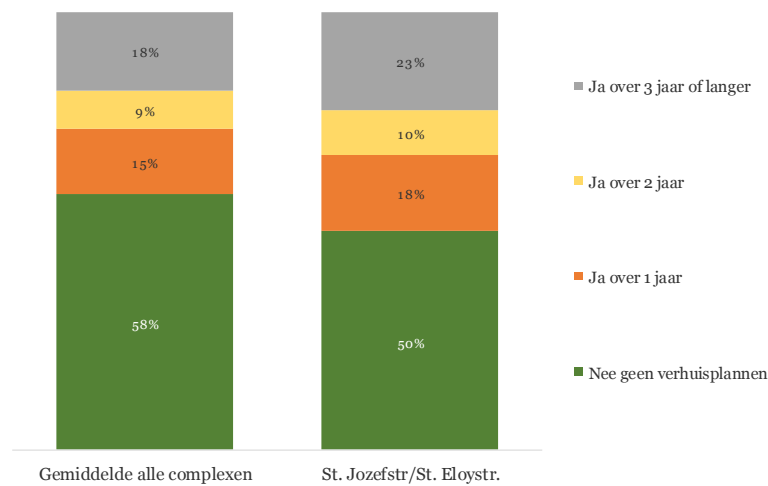
Tot er een oplossing voor de lange termijn is, dient er ook voor de last die burens van elkaar hebben, aandacht te zijn.

Typering complex en bewoners

Het betreft flats zonder lift, waaronder maisonnettes, en 2- en 3-kamer woningen. Er zijn veel verschillende typen woningen. Er wonen dan ook verschillende soorten huishoudens, maar over het algemeen zijn de bewoners wat jonger dan gemiddeld in de onderzochte complexen.

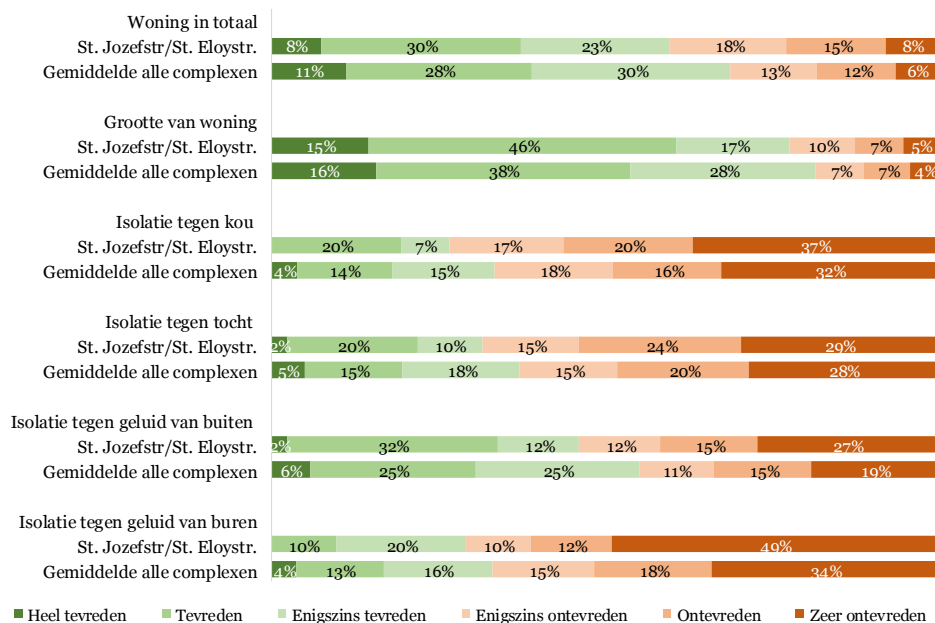
Verhuisplannen

Niet verrassend gezien de geschetste problematiek, zijn er veel bewoners die graag willen verhuizen. Slechts de helft heeft geen verhuisplannen.



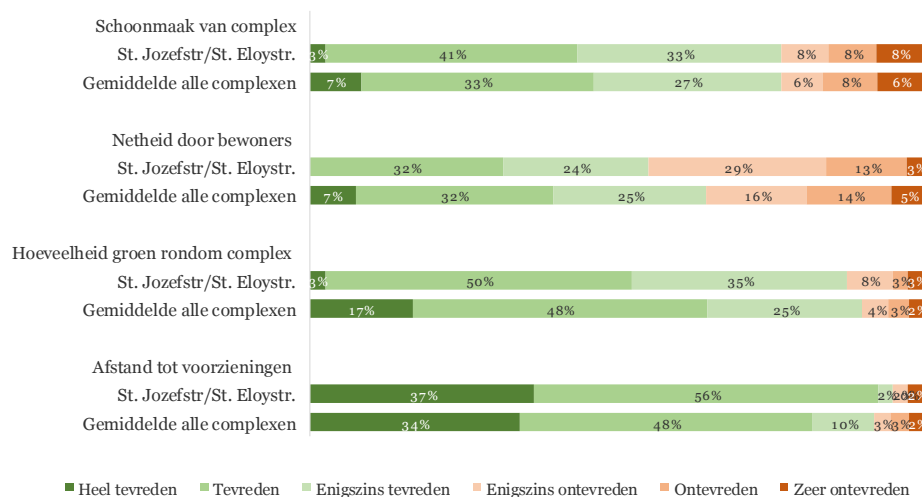
Kwaliteit en comfort van de woning

De bewoners van deze flats zijn niet echt te spreken over hun woning. Vooral gebrek aan isolatie tegen geluid van bureu is een groot probleem, maar ook tocht, kou en geluid van buiten zorgen voor verminderd woongenot.



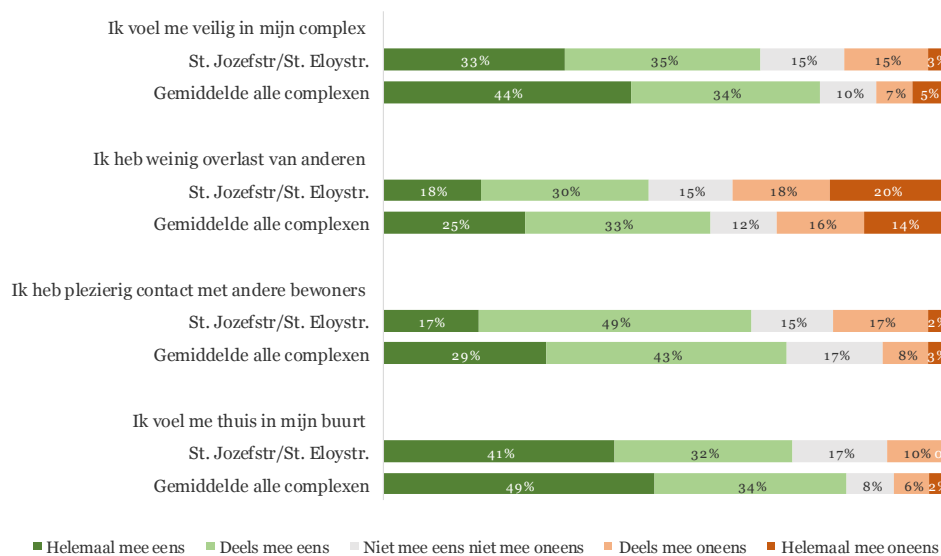
Directe leefomgeving

De bewoners zijn enthousiast over de afstand tot voorzieningen.
Over de netheid door de andere bewoners en de schoonmaak van het complex is men echter minder te spreken.



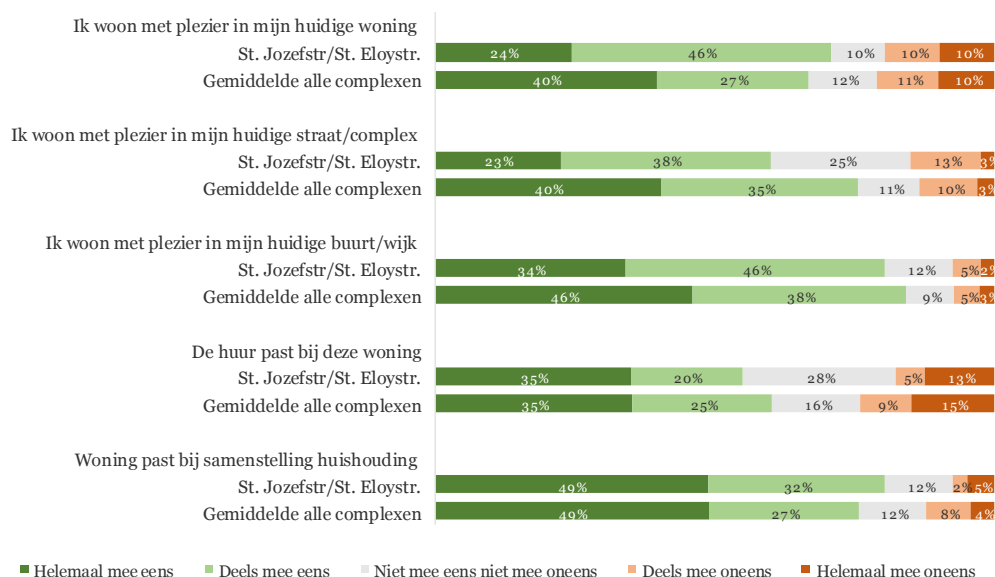
Sociale omgeving

Bewoners van deze flats hebben vaker overlast door anderen en minder vaak plezierig contact met medebewoners. Men voelt zich ook minder veilig dan de bewoners van de andere onderzochte complexen.



Woongenot

Ondanks de geschetste problemen, woont een groot deel van de bewoners met plezier in de woning.



Samenvatting technisch onderzoek

- De woningen verkeren in een verouderde staat en zijn zeer gehorig. Vanwege de gebruikte bouwmethode zijn hiervoor nagenoeg geen oplossingen voorhanden.
- Op veel plaatsen buigen de kozijnen door. Kozijnen hebben hun technische levensduur bereikt. Door de grote omvang van kozijnen bestaat kans op brandoverslag naar andere woning.
- Badkamers en toiletruimten zijn verouderd en dienen op termijn te worden vervangen.
- Keukenblokken van bezochte woningen zijn in goede conditie evenals de cv-combiketel.
- De daken en spouwmuren zijn van isolatie voorzien. Verder zijn de kunststof kozijnen in de leefruimten voorzien van isolatieglas. De buitenkozijnen, grenzend aan de slaapkamers, zijn doorgaans voorzien van enkele beglazing. Bij de begane grondvloer is geen isolatie aangetroffen.
- Verder zijn in de woningen energiezuinige cv-combiketels Hr 107 geplaatst en is een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht voor afzuiging van lucht vanuit de keuken, badkamer en het toilet.
- Voor de elektrische voorziening is een verouderde groepenkast aanwezig met smeltzekeringen. Er zijn twee groepen beschikbaar. Ook is het schakelmateriaal verouderd.

Complex 536



Aantal woningen: 112

Aantal ingevulde enquêtes: 44 (39%)

Straten: Westfrieze Hof

Type woningen: flats zonder lift

Mening bewoners

Van alle onderzochte complexen, zijn de bewoners van het Westfrieze Hof het minst te spreken over hun woonsituatie. Behalve problemen met de isolatie van de woning, is er sprake van veel overlast door burens en wordt het complex als niet schoon ervaren. De meerderheid van de bewoners heeft dan ook verhuisplannen.

Conclusie

Op technisch vlak heeft dit complex weinig aandacht. Alleen relatief kleine ingrepen en regulier onderhoud zouden voldoende moeten zijn. Aandachtspunten zijn hierbij het aanwezige asbest en bedrading en schakelmateriaal.

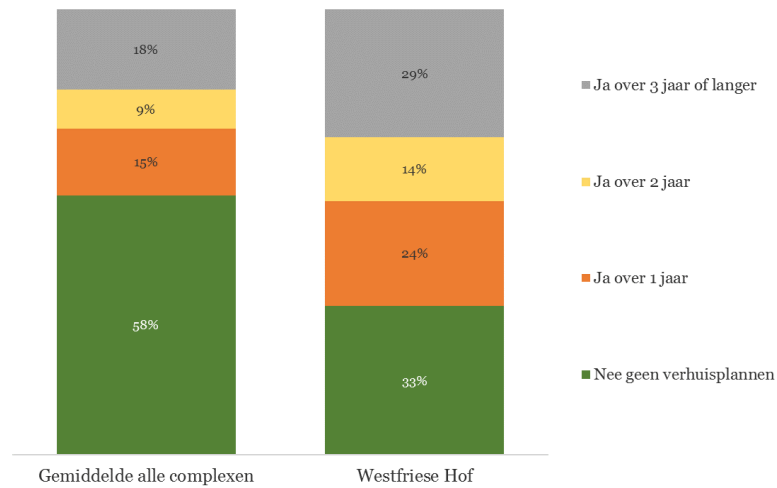
In dit complex doen zich echter grote problemen voor op sociaal vlak. De bewoners ondervinden veel overlast van elkaar, hetgeen de leefbaarheid in ernstige mate beïnvloedt. Met name deze sociale problemen dienen met hoge prioriteit te worden aangepakt.

Typering complex en bewoners

Het betreft 4 blokken van flats zonder lift. De woningen hebben 3 slaapkamers en zijn vrij ruim. Veel bewoners hebben een migratieachtergrond. In circa de helft van de woningen woont een gezin met kinderen.

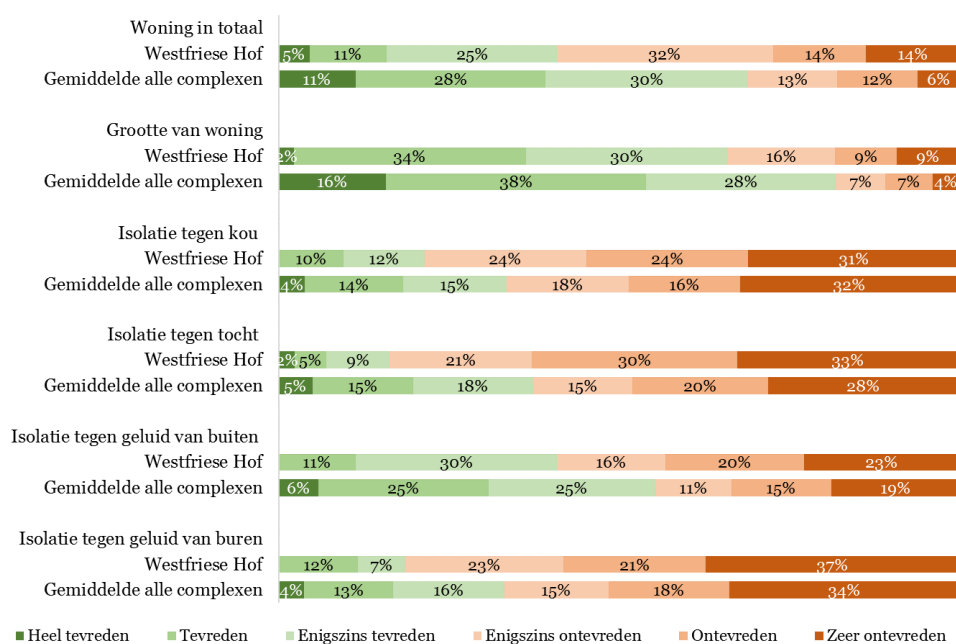
Verhuisplannen

Slechts een derde van de bewoners wil blijven wonen in het complex.
Een kwart wil het liefst binnen een jaar verhuizen.



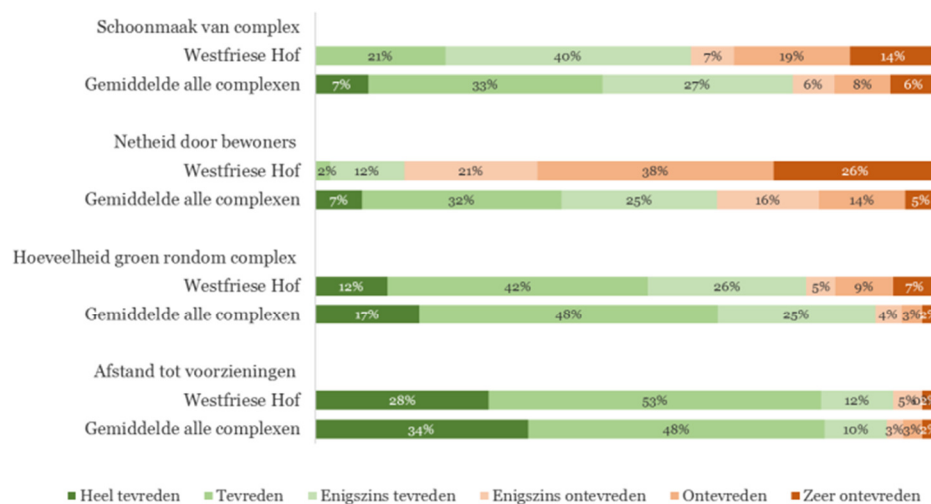
Kwaliteit en comfort van de woning

Van alle onderzochte complexen, zijn de bewoners van het Westfriese hof het minst tevreden over hun woning. Isolatie is een probleem, maar zelfs over de grootte in deze relatief grote woningen is men minder dan gemiddeld te spreken (dit zijn waarschijnlijk de gezinnen die er wonen). Een veel genoemd probleem is de overlast van geuren van de burens.



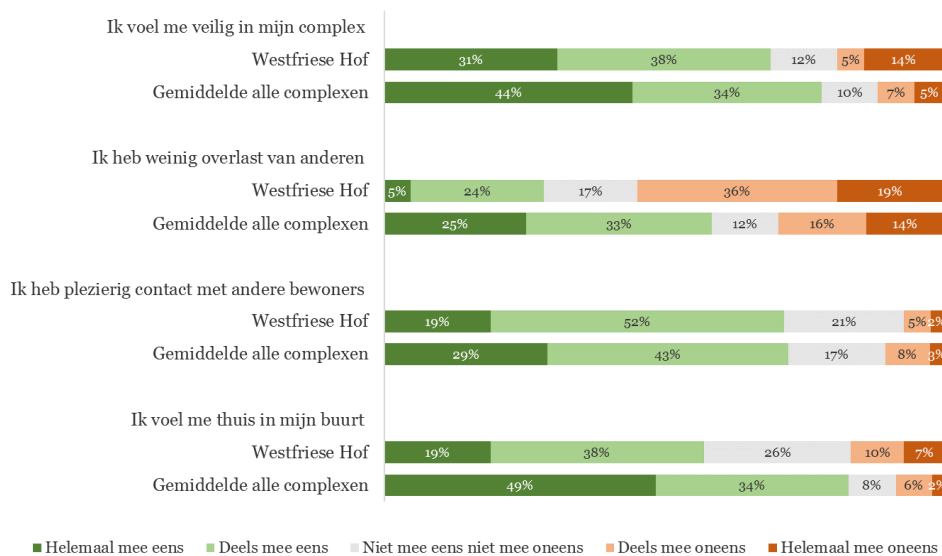
Directe leefomgeving

8 op de 9 bewoners ergeren zich aan het gebrek aan netheid van de medebewoners. Ook de schoonmaak van het complex is een bron van ergernis.



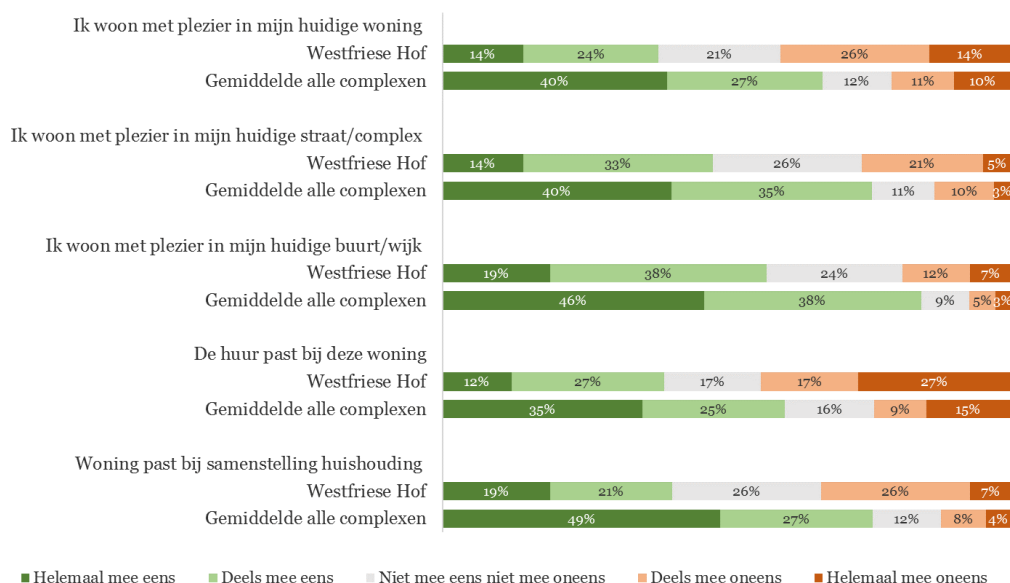
Sociale omgeving

De bewoners geven aan overlast van andere bewoners te hebben. Eén op de 5 voelt zich onveilig in het complex.



Woongenot

2 van de 5 bewoners van het Westfriese Hof geven aan niet met plezier in de woning te wonen. Bijna de helft van de bewoners vindt dat de huur niet past bij de woning.



Samenvatting technisch onderzoek

- De appartementen verkeren in redelijke staat. In 1989 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden.
- De douche- en toiletruimten zijn in 1989 gerenoveerd en verkeren in een redelijke conditie.
- De keukenblokopstellingen van de bezochte woningen verkeren in een redelijke conditie.
- Het schakelmateriaal en bedradingen zijn verouderd en geadviseerd wordt om deze te vervangen.
- Er is mogelijk asbest aanwezig in de appartementen. Dit betreft de lijmlaag op de vloeren van de keukens en hal. Ook het ventilatiekanaal en/of ontluchtingskanaal in de woning is deels van asbesthoudend materiaal.
- Op termijn dienen de bitumen dakbedekkingen te worden vervangen en dient het complex geheel te worden geschilderd.
- Verder zijn er geen grootschalige verbeteringen noodzakelijk. Ook de houten en kunststof kozijnen en deuren behoeven geen grootschalig onderhoud.

Bijlage 1: vragenlijst

Retour N. Grippeling



Intermaris vindt de mening van haar huurders belangrijk. Namens Intermaris voert De Wjde Blik daarom een bewonersonderzoek uit. Met deze vragenlijst willen we de wensen van de bewoners in beeld krijgen. Op basis van uw mening en die van uw bureu, maken we plannen voor de toekomst van uw woning en uw wijk.

Uw antwoorden worden alleen gebruikt om een totaalbeeld van de bewoners van uw buurt te krijgen. De ingevulde antwoorden worden niet individueel aan Intermaris doorgegeven.

Als dank voor het invullen van de vragenlijst, maakt u kans op 10 waardebonnen van €20,- van supermarkt Deen in uw wijk.

Wat is uw adres?

Straat _____

Huisnummer _____

Toevoeging huisnummer _____

(We gebruiken uw adres alleen om vast te stellen in welk complex u woont en om u te laten weten als u een prijs gewonnen heeft in de verloting.)

Uit hoeveel personen bestaat u huishouden? Vult u s.v.p. per leeftijdscategorie het aantal personen in dat in uw huis woont.

0 t/m 10 jaar _____

11 t/m 17 jaar _____

18 t/m 23 jaar _____

24 t/m 35 jaar _____

36 t/m 55 jaar _____

56 t/m 65 jaar _____

66 t/m 74 jaar _____

75 jaar of ouder _____

De volgende vragen gaan over uw woning. Hoe tevreden bent u over:



Zeervredenv



Tevredenv



Redelijkvredenv



Redelijkontvredenv



Ontvredenv



Zeervontvredenv

	Zeervredenv	Tevredenv	Redelijkvredenv	Redelijkontvredenv	Ontvredenv	Zeervontvredenv
Uw woning in totaal	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De grootte van uw woning	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De isolatie van uw woning tegen kou	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De isolatie van uw woning tegen tocht	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De isolatie van uw woning tegen geluidsoverlast van buiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De isolatie van uw woning tegen geluidsoverlast van bureu	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Welke verbeteringen aan de woning vindt u nodig?

Vergeet de andere bladzijde niet in te vullen!

De volgende vragen gaan over het complex (oftewel het gebouw of rijtje waar uw woning onderdeel van uitmaakt) waarin u woont.

Hoe tevreden bent u over:



De schoonmaak van het complex	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hoe netjes het complex wordt gehouden door de bewoners	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De hoeveelheid groen (bomen, tuinen, parken) rondom het complex	☐	☐	☐	☐	☐	☐
De afstand tot winkels, gezondheidszorg en andere voorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐

In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende uitspraken:

	Helemaal mee eens	Deels mee eens	Niet eens, niet oneens	Deels mee oneens	Helemaal mee oneens
Ik voel me veilig in mijn complex	☐	☐	☐	☐	☐
Ik heb weinig overlast van anderen	☐	☐	☐	☐	☐
Ik heb plezierig contact met andere bewoners	☐	☐	☐	☐	☐
Ik voel me thuis in de buurt	☐	☐	☐	☐	☐
Ik woon met plezier in mijn huidige woning	☐	☐	☐	☐	☐
Ik woon met plezier in mijn huidige straat/complex	☐	☐	☐	☐	☐
Ik woon met plezier in mijn huidige buurt/wijk	☐	☐	☐	☐	☐
De huur die ik betaal past bij deze woning	☐	☐	☐	☐	☐
Mijn woning past bij de samenstelling van mijn huishouden	☐	☐	☐	☐	☐

Heeft u verhuisplannen en zo ja, op welke termijn?

- ☐ Nee, geen verhuisplannen
- ☐ Ja, over 1 jaar
- ☐ Ja, over 2 jaar
- ☐ Ja, over 3 jaar of langer

Kunt u het voorgaande antwoord toelichten? Waarom heeft u dit antwoord gegeven?

Als u verhuisplannen heeft: Kunt u aangeven in wat voor woning u zou willen wonen?

Tot slot: Heeft u nog opmerkingen of toevoegingen aan de antwoorden die u gegeven heeft?

Let op, onderhoudsklachten of vragen over uw woning of complex kunnen we niet in behandeling nemen via deze vragenlijst. Heeft een vraag of klacht, neemt u dan contact met Intermaris op telefoonnummer 088 25 20 100 of meld dit via onze website.