

# Enquête Hengstdal: Lijsterbesstraat & Ahornstraat

**SP Afdeling Nijmegen**

**juli 2015**

Inleiding .....	2
1. Opzet onderzoek.....	2
Onderzoeksmethode.....	2
Onderzoeksgroep en respondenten.....	2
2. Resultaten.....	3
3. Conclusie/samenvatting.....	8
4. Nawoord .....	10
5. Bijlagen .....	10
Bijlage 1: Enquête SP Nijmegen.....	10
Bijlage 2: Opmerkingen n.a.v. enquête: .....	12

## Inleiding

Eind mei kwamen er berichten bij de SP binnen van bewoners uit de Ahornstraat en Lijsterbesstraat dat er veel onduidelijkheid is omtrent de plannen die Standvast heeft met de wijk. Standvast is al jaren bezig met het opstellen van een plan om woningen dan wel te renoveren, dan wel te slopen & ontduplexen. Het zou gaan om zo'n 60 woningen. De voortgang van de plannen wordt door Standvast besproken met een deel van de bewoners die verenigd zijn in een klankbordgroep. De onduidelijkheid en de verschillende ideeën die leefden bij verschillende bewoners over wat er met hun wijk gaat gebeuren was voor de SP aanleiding om een onderzoek te doen. Het doel was om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van hoe de bewoners tegen deze kwestie aankijken.

## 1. Opzet onderzoek

### Onderzoeksmethode

Wij hebben ervoor gekozen om huis-aan-huis bij de mensen langs te gaan en mondeling een enquête af te nemen. Dit omdat er dan persoonlijk contact is en omdat onze ervaring is dat het aantal respondenten dan het hoogst is. Voordat wij bij de betrokken bewoners zijn langs gegaan, hebben alle bewoners een brief ontvangen. In deze brief hebben we aangegeven wat precies de bedoeling van het onderzoek was en wanneer en door wie het onderzoek gedaan zou worden. Op 9 en 17 juni zijn wij met gemiddeld 6 vrijwilligers van de SP per keer de wijk in geweest om huis-aan-huis een enquête af te nemen. Het bleek dat veel mensen niet thuis waren op de avonden dat wij langs kwamen. Daarom is er besloten om bij de huizen waar we nog geen enquête hadden afgenomen, een enquête in de brievenbus te doen met het verzoek om deze enquête in te vullen en af te geven bij een SP-lid dat in de wijk woont.

### Onderzoeksgroep en respondenten

Het onderzoek is gehouden onder bewoners die in een huurhuis van woningbouwvereniging Standvast wonen in de Lijsterbesstraat (even nummer 2 t/m 34, oneven nummer 1 t/m 19) en de Ahornstraat (oneven nummer 31 t/m 55b). In totaal gaat het hier om ongeveer 60 huizen. Bij het huis-aan-huis afnemen van de enquêtes, waren 29 bewoners bereid om mee te doen aan het onderzoek. De overige bewoners waren op het moment van aanbellen niet thuis. Van de enquêtes die later nog huis-aan-huis verspreid zijn in de brievenbus hebben nog eens 9 bewoners de enquête ingevuld bij ons ingeleverd.

Van de 56 bewoonde woningen hebben in totaal 38 bewoners meegedaan aan het onderzoek, dit is een respons van 68%. Bij het verwerken van de resultaten hebben we alleen de ingevulde enquêtes van de bewoners met een vast huurcontract meegenomen, aangezien bewoners met een tijdelijk (dan wel antikraak) huurcontract bij Standvast geen inspraak hebben in de besluitvorming over de wijk. De woningen van mensen die in de afgelopen 5 jaar verhuisd zijn worden door Standvast enkel tijdelijk verhuurd. De resultaten beschreven in dit rapport zijn gebaseerd op 28 ingevulde enquêtes.

### De vraagstelling

Wij wilden weten of de bewoners op de hoogte waren van de renovatie- dan wel sloopplannen van Standvast, of ze het hiermee eens waren of niet en wat hun argumentatie hiervoor was. Ook hebben we gevraagd of men tevreden was over de woning en de staat van onderhoud van de woning. Verder wilden we weten of het wenselijk of noodzakelijk zou zijn om op korte termijn groot onderhoud aan de woning uit te voeren. Tevens waren we benieuwd hoeveel huur men betaalde en of men wel of geen huursubsidie ontving. En of men na sloop, bij nieuwbouw terug wilde keren naar de buurt en hoeveel huur men dan maximaal zou willen betalen voor een nieuwe woning. Tegelijkertijd hebben we gevraagd of men op de hoogte gehouden wil worden van eventueel te ondernemen acties. Zie voor de volledige enquête bijlage 1.

## 2. Resultaten

Hierbij een opsomming van de door ons gestelde vragen gevolgd door een beknopte uitslag. Na iedere vraag kunt u in de tabel nog wat meer informatie vinden. In bijlage 2 zijn alle opmerkingen te lezen n.a.v de enquête.

### Wat voor huurcontract heeft u bij Standvast?

**Tabel 1: Resultaten vraag: Wat voor huurcontract heeft u bij Standvast**

Wat voor huurcontract heeft u bij Standvast?		
Tijdelijk of anti-kraak huurcontract	10	26,3%
Normaal 'vast' huurcontract	28	73,7%
Totaal	38	100,0%

### In hoeverre bent u op de hoogte van de plannen om in deze wijk woningen te renoveren of te vervangen door nieuwbouw?

Op deze vraag kwamen verschillende reacties binnen. De meest voorkomende reacties zijn per categorie gesorteerd. Hieruit bleek dat 60,7% van de bewoners niet goed op de hoogte is

(de categorie 'onduidelijk', 'wel wat gehoord' en 'anders' bij elkaar opgeteld). De bewoners die lid zijn van de klankbordgroep gaven wel aan op de hoogte te zijn van de plannen.

**Tabel 2: Resultaten vraag: In hoeverre bent u op de hoogte van de plannen van Standvast?**

In hoeverre bent u op de hoogte van de plannen van Standvast?		
Onduidelijk wat er precies gaat gebeuren	6	21,4%
Ik heb er wel eens wat over gehoord	5	17,9%
Lid klankbordgroep dus op de hoogte	5	17,9%
Ik ben op de hoogte	2	7,1%
Geïnformeerd door nieuwsbrieven Standvast	2	7,1%
Anders (zie bijlage 2)	6	21,4%
Geen antwoord	2	7,1%
Totaal	28	100,0%

### Bent u tevreden over uw woning?

50,0% van de ondervraagden geeft aan tevreden te zijn over de woning, 46,4% gaf aan dit niet te zijn.

**Tabel 3: Resultaten vraag: Bent u tevreden over uw woning?**

Bent u tevreden over uw woning?		
Ja	14	50,0%
Nee	13	46,4%
Geen mening	1	3,6%
Totaal	28	100,0%

### Waarom was men ontevreden over de woning?

De top 3 ziet er als volgt uit: men heeft last van vocht of schimmel met 25,0%, slechte isolatie met 21,4% en gehorig en slecht/geen onderhoud allebei 17,6%.

**Tabel 3: Resultaten vraag: Waarom bent u ontevreden over uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)**

Waarom bent u ontevreden over uw woning?		
Vocht/ schimmel	7	25,0%
Slechte isolatie	6	21,4%
Gehorig	5	17,6%
Slecht/ geen onderhoud	5	17,6%
Oude CV	3	10,7%
Verouderd	2	7,1%
Te klein	2	7,1%
Scheuren in de muur	2	7,1%
Overige	5	17,6%
Totaal	37	131,2%

### Bent u tevreden over de staat van onderhoud van uw woning?

64,3% is niet tevreden over het onderhoud van de woning, 28,6% is dat wel.

**Tabel 4: Resultaten vraag: Bent u tevreden over de staat van het onderhoud van uw woning?**

Bent u tevreden over de staat van het onderhoud van uw woning?		
Ja	8	28,6%
Nee	18	64,3%
Geen mening	1	3,6%
Geen antwoord	1	3,6%
Totaal	28	100,0%

**Zou het wenselijk/noodzakelijk zijn om op korte termijn groot onderhoud aan uw woning uit te voeren?** 67,9% vindt het wenselijk dat er op korte termijn groot onderhoud aan de woning wordt uitgevoerd, 28,6% vindt dit niet wenselijk/noodzakelijk. Ondanks dat dit een gesloten vraag was, hebben veel bewoners toch aangegeven welk onderhoud ze noodzakelijk achten, zie hiervoor bijlage 2.

**Tabel 5: Resultaten vraag: Zou het wenselijk/noodzakelijk zijn om op korte termijn groot onderhoud aan uw woning uit te voeren?**

Zou het wenselijk/noodzakelijk zijn om op korte termijn groot onderhoud aan uw woning uit te voeren?		
Ja	19	67,9%
Nee	8	28,6%
Geen mening	1	3,6%
Totaal	28	100,0%

**Welke huurprijs betaalt u per maand?** Er zit een duidelijke spreiding in de huurprijs die men betaalt, waarschijnlijk veroorzaakt door het type woning dat men bewoont (duplex of gehele woning).

**Tabel 6: Resultaten vraag: Welke huurprijs betaalt u per maand?**

Welke huurprijs betaalt u per maand?		
Minder dan 200 Euro	1	3,6%
200-300 Euro	13	46,4%
300-400 Euro	1	3,6%
400-500 Euro	11	39,3%
500 euro of meer	2	7,1%
Totaal	28	100,0%

**Ontvangt u huurtoeslag?** Een ruime meerderheid (60,7%) ontvangt geen huurtoeslag (39,3%) doet dat wel.

**Tabel 7: Resultaten vraag: Ontvangt u huurtoeslag?**

Ontvangt u huurtoeslag?		
Ja	11	39,3%
Nee	17	60,7%

Totaal	28	100,0%
--------	----	--------

**Indien van toepassing: Als uw huis gerenoveerd gaat worden, hoeveel huur zou u dan maximaal willen betalen voor een eventueel vernieuwde woning?**

Over het algemeen geeft men aan dat men voor een gerenoveerde woning het liefst hetzelfde of een klein beetje meer (1 categorie hoger) zou willen betalen. Wederom geeft men een spreiding aan in huurprijs, afhankelijk van de grootte van de woning die men nu bewoont (duplex of gehele woning).

**Tabel 8: Resultaten vraag: Hoeveel huur wilt u betalen voor gerenoveerde woning?**

Hoeveel huur wilt u betalen voor gerenoveerde woning		
200-300 Euro	7	25,0%
300-400 Euro	4	14,3%
400-500 Euro	10	35,7%
500-600 Euro	5	17,9%
600 Euro of meer	1	3,6%
Totaal	28	100,0%

**Indien van toepassing: Als Standvast besluit om woningen te gaan slopen en te vervangen door nieuwbouw, bent u het daar mee eens?**

Een kleine meerderheid van de respondenten is tegen de sloop van de woningen (57,1%). 28,6% is het eens met het slopen van de woningen en 10,7% van de bewoners kijkt er ambivalent tegenaan.

**Tabel 9: Resultaten vraag: Bent u het eens met de eventuele sloop van woningen door Standvast?**

Bent u het eens met de eventuele sloop van woningen door Standvast?		
Ja	8	28,6%
Nee	16	57,1%
Anders	3	10,7%
Geen antwoord	1	3,6%
Totaal	28	100,0%

**Waarom bent u voor sloop?**

Vijf van de acht mensen gaven een reden aan om voor de sloop van de woningen te zijn. Hierbij kwam twee keer naar voren dat de woningen door schimmel slecht voor de gezondheid zijn. De overige drie bewoners gaven aan dat de huizen te oud en in te slechte staat zijn om nog gerenoveerd te worden, m.a.w. de sloop is nodig.

**Waarom bent u tegen sloop?**

Tien van de zestien bewoners gaven een reden waarom ze tegen de sloop zijn. Met stip op de eerste plek (acht keer) staat het behoud van het unieke karakter en aanzicht van de wijk. Daarnaast gaf men aan dat nieuwbouw woningen te duur zijn om in terug te keren (twee keer).

### Waarom bent u niet uitgesproken voor of tegen sloop?

Drie mensen gaven aan niet uitgesproken voor of tegen de sloop van woningen te zijn. De reden hiervoor was dat ze het niet zo veel uitmaakt, als er maar snel een knoop doorgehakt wordt en de huren gelijk blijven.

**Indien van toepassing: Als uw huis gesloopt gaat worden, hoeveel huur zou u dan maximaal willen betalen voor een eventueel nieuwe woning?** In de oorspronkelijke enquête was het niet mogelijk om een bedrag lager dan 400 Euro te noemen, dit omdat een lager bedrag niet reëel is voor een nieuwbouwwoning. Maar omdat een aantal mensen toch lagere bedragen aangaven omdat ze het anders niet kunnen betalen, hebben we dit alsnog opgenomen in de uiteindelijke gegevens. Het grootste gedeelte van de ondervraagden noemt een bedrag tussen de 400 en 500 Euro (46,4%), als redelijke huurprijs voor een nieuwe woning.

**Tabel 10: Resultaten vraag: Als uw huis gesloopt gaat worden, hoeveel huur zou u dan maximaal willen betalen voor een eventueel nieuwe woning?**

Als uw huis gesloopt gaat worden, hoeveel huur zou u dan maximaal willen betalen voor een eventueel nieuwe woning ?		
Minder dan 400 Euro	3	10,7%
400-500 Euro	13	46,4%
500-600 Euro	6	21,4%
Meer dan 600 Euro	2	7,1%
Geen antwoord	4	14,3%
Totaal	28	100,0%

### Indien van toepassing: Als uw huis gesloopt gaat worden zou u dan na sloop, bij nieuwbouw weer terug willen keren naar uw buurt?

Een overgrote meerderheid wil na het slopen en plaatsen van nieuwbouwwoningen weer terugkeren naar deze wijk, namelijk 82,1% van de bewoners.

**Tabel 11: Resultaten vraag: Als uw huis gesloopt gaat worden zou u dan na sloop, bij nieuwbouw weer terug willen keren naar uw buurt?**

Als uw huis gesloopt gaat worden, zou u dan na sloop, bij nieuwbouw weer terug willen keren naar uw buurt?		
Ja	23	82,1%
Nee	3	10,7%
Weet nog niet/twijfelt	2	7,1%
Totaal	28	100,0%



### Wilt u op de hoogte gehouden worden van eventueel te ondernemen acties?

Bijna iedereen van de ondervraagden (92,9%) wil op de hoogte gehouden worden van eventueel te ondernemen acties.

**Tabel 12: Resultaten vraag: Wilt u op de hoogte gehouden worden van eventueel te ondernemen acties?**

Wilt u op de hoogte gehouden worden van eventueel te ondernemen acties?		
Ja	26	92,9%
Nee	2	7,1%
Totaal	28	100,0%

### Zijn er n.a.v. deze enquête nog zaken die u naar voren zou willen brengen, opmerkingen of vragen?

Tien ondervraagden hebben nog wat losse opmerkingen toegevoegd aan deze enquête, waarbij zes keer naar voren kwam dat er snel duidelijkheid moet komen vanuit Standvast en dat de communicatie tussen Standvast en bewoners beter kan. Ook gaf men drie keer aan dat men overlast ervaart van de bewoners die anti-kraak in de wijk wonen.

## 3. Conclusie/samenvatting

Wat als eerste opvalt bij de resultaten van dit onderzoek is het grote aantal mensen dat slecht op de hoogte is van de plannen van Standvast (60,7%). De mensen die wel goed op de hoogte zijn, zijn betrokken bij de klankbordgroep die Standvast in het leven heeft geroepen. Standvast ziet de klankbordgroep als een vertegenwoordiging van de bewoners, maar dit ontheft Standvast niet van hun plicht om alle bewoners tijdig te informeren over de plannen. Er wordt gewerkt met nieuwsbrieven gericht aan de bewoners, maar zoals uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, geeft dit vaak niet voldoende informatie over wat er precies gaat gebeuren. Slechts 7,1% van de bewoners gaf aan zich voldoende geïnformeerd te voelen door de nieuwsbrief van Standvast over de stand van zaken. Bewoners leven door het gebrek aan informatie in onzekerheid. Typerend voor bewoners die we spraken tijdens het wijkonderzoek is de volgende uitspraak van een bewoner: *"Het is al jaren niet duidelijk [wat er gaat gebeuren met onze huizen, red.], dan weer sloop, dan weer renovatie, van de onzekerheid krijg ik stress!"*.

Het tweede punt dat opvalt bij de resultaten van dit onderzoek is de slechte staat van de woningen. 64,3% van de bewoners is ontevreden over de staat van het onderhoud van de woning. Daarnaast vindt 67,9% van de bewoners het noodzakelijk dat er op korte termijn groot onderhoud wordt gepleegd. De meest voorkomende klachten zijn 'vocht/schimmel',

'slechte isolatie' en 'gehorig'. Een aantal bewoners bracht ook het punt naar voren dat het er op lijkt dat Standvast bewust geen groot onderhoud uitvoert, omdat het onduidelijk is wat er met de woningen gaat gebeuren en of het dus wel zinvol is om nu te investeren als woningen eventueel gesloopt gaan worden.

Tevens hebben we met deze enquête geïnventariseerd hoe bewoners tegen de verschillende opties van renovatie en sloop aankijken. De SP is niet per definitie voor of tegen het behouden of slopen van woningen, maar is wel voorstander van een grondige procedure waarin alle bewoners zich gehoord voelen en er goede argumenten aan te wijzen zijn om voor een bepaalde optie te kiezen. Het valt op dat 57,1% van de bewoners aangeeft tegen de sloop van de woningen te zijn, tegenover 28,6% van de bewoners die voor nieuwbouw is. Een belangrijke factor om tegen het slopen van de woningen te zijn, is dat bewoners graag het unieke karakter en aanzicht van de wijk willen behouden. De bewoners van Hengstdal hechten veel waarde aan de naoorlogse bouw van de wijk en vinden het zonde als dat plaats moet maken voor nieuwbouw. Daarnaast speelt ook de huurprijs van nieuwbouwwoningen een rol in de keuze voor het behoud van de woningen. Het grootste gedeelte van de ondervraagden (46,4% ) geeft aan een huurprijs tussen de 400 en 500 euro te willen betalen voor een nieuwe woning (de overige respondenten willen of minder, of meer betalen). Het is de vraag of deze huurprijs past binnen de eventuele plannen van Standvast voor nieuwe woningen.

Tot slot geeft 92,9% van de bewoners aan op de hoogte te willen blijven van verdere te ondernemen acties van de SP omtrent deze kwestie. Dit is voor de SP een heel erg duidelijk signaal dat deze kwestie onder de bewoners leeft en men zich hier zorgen over maakt. Naar Standvast toe wil de SP dan ook oproepen om dit in acht te nemen en zorgvuldig om te gaan met de te volgen stappen en daarnaast te zorgen voor goede communicatie. De bewoners van Hengstdal hebben hart voor hun wijk en voelen zich erg met hun woonplek verbonden (immers 82,1% zou bij nieuwbouw terug willen keren in de wijk). De SP hoopt dat Standvast hier oog voor heeft en samen met bewoners tot een zo goed mogelijke oplossing probeert te komen.

## 4. Nawoord

Namens de SP willen wij alle bewoners die aan dit onderzoek hebben meegedaan heel hartelijk bedanken. Zonder hun welwillende opstelling om mee te doen hadden we dit onderzoek niet kunnen realiseren en was het aantal mensen dat meegedaan heeft niet zo hoog geweest.

## 5. Bijlagen

In de bijlagen treft u de volgende documenten aan:

- Bijlage 1: de enquête
- Bijlage 2: de opmerkingen van respondenten n.a.v. de enquête.

### Bijlage 1: Enquête SP Nijmegen

**1. Wat voor huurcontract heeft u bij Standvast?**

Een tijdelijk of anti-kraak huurcontract

Een normaal 'vast' huurcontract

**2. In hoeverre bent u op de hoogte van de plannen om in deze wijk woningen te renoveren of te vervangen door nieuwbouw?**

**3. Bent u tevreden over uw woning?**

Ja

Nee, waarom niet?

Geen mening

Toelichting:

**4. Bent u tevreden over de staat van het onderhoud van uw woning?**

Ja

Nee

Geen mening

**5. Zou het wenselijk/noodzakelijk zijn om op korte termijn groot onderhoud aan uw woning uit te voeren?**

Ja, namelijk:

Nee

Geen mening

**6. Welke huurprijs betaalt u per maand?**

200-300 Euro

300-400 Euro

400-500 Euro

500 Euro of hoger

**7. Ontvangt u huurtoeslag?**

Ja

Nee

**8. Indien van toepassing: als uw huis gerenoveerd gaat worden, hoeveel huur zou u dan maximaal willen betalen voor een eventueel vernieuwde woning?**

200-300 Euro

300-400 Euro

400-500 Euro

500-600 Euro

meer dan 600 Euro

**9. Indien van toepassing: Als Standvast besluit om woningen te gaan slopen en te vervangen door nieuwbouw, bent u het daar mee eens?**

Ja

Nee

Anders, nl.

**Wilt u hieronder uw reden geven waarom u voor of tegen nieuwbouw bent?**

**10. Indien van toepassing: als uw huis gesloopt gaat worden, hoeveel huur zou u dan maximaal willen betalen voor een eventueel nieuwe woning?**

400-500 Euro

500-600 Euro

meer dan 600 Euro

**11. Indien van toepassing: als uw huis gesloopt gaat worden, zou u dan na sloop, bij nieuwbouw weer terug willen keren naar uw buurt?**

Ja

Nee

Weet nog niet

**12. Wilt u op de hoogte gehouden worden van eventueel te ondernemen acties?**

Ja

Nee

**13. Zijn er n.a.v. deze enquête nog zaken die u naar voren zou willen brengen, opmerkingen of vragen?**

**Persoonsgegevens (in ieder geval straat invullen):**

**Naam:**

**Straat en huisnummer:**

## Uitslag enquête Hengstdal

---

**Telefoon:**

**E-mail:**

Tot slot, hartelijk dank voor het meedoen. Nadat alle gegevens zijn verwerkt kunt u waarschijnlijk half juli een pamflet in de bus verwachten met hierop globaal wat er uit het onderzoek is gekomen en een uitnodiging voor een bijeenkomst.

**Bijlage 2: opmerkingen n.a.v. enquête :**