

Woonwensenonderzoek huurders 55 + de Woningstichting

eindrapport

Den Haag, 7 februari 2023

INHOUD

0.	BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN EN AANBEVELINGEN	4
0.1.	Belangrijkste uitkomsten	4
0.2.	Aanbevelingen	6
1.	INLEIDING	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Methode	7
1.2.1.	Vragenlijst	7
1.2.2.	Dataverzameling	8
1.2.3.	Analyse en rapportage	8
2.	RESPONS EN KENMERKEN RESPONDENTEN	9
2.1.	Respons	9
2.2.	Kenmerken respondenten	9
3.	HUIDIGE WOONSITUATIE	11
3.1.	Type woning	11
3.2.	Verdeling respondenten naar woonwijk	13
3.3.	Tevredenheid huidige woning	14
3.4.	Geschiktheid huidige woning in relatie tot gezondheid	14
4.	WEL OF NIET VERHUIZEN	17
4.1.	Verhuisgeneigdheid	17
4.2.	Leeftijd en samenstelling huishouden	18
4.3.	Huidige wijk of buurt	19
4.4.	Geschiktheid huidige woning in relatie tot gezondheid	19
4.5.	Inschrijving Huiswaarts en bekendheid doorstroomproject 55+	20
5.	HUURDERS DIE NIET WILLEN VERHUIZEN	22
5.1.	Inleiding	22
5.2.	Redenen om niet te verhuizen	22
5.3.	Prikkels om van mening te veranderen	23
5.4.	Gewenste aanpassingen huidige woning	24
6.	HUURDERS DIE WEL WILLEN VERHUIZEN	25
6.1.	Inleiding	25
6.2.	Redenen om te willen verhuizen	26
6.3.	Woonwensen nieuwe woning	27
6.4.	Gewenste wijk	29
6.5.	Prikkels om keuze te beïnvloeden	29

7.	OORDEEL WOONVORMEN	31
7.1.	Inleiding	31
7.2.	Aantrekkelijkheid van de woningen	31
7.3.	Aantrekkelijkheid van de locaties	33
7.4.	Mörfelden Walldorfplein	34
7.5.	Kolkakkerweg	35
7.6.	Woonwijk de Nude	36
7.7.	Galerijflats de Nude	37
7.8.	Portiekflats de Nude	38
7.9.	Schaepmanstraat	39
7.10.	Rooseveltweg galerijflats	40
7.11.	Rooseveltweg grondgebonden woning	41
7.12.	Pomona/Asterstraat	42
7.13.	Otto van Gelreweg	43
7.14.	Olympiaplein	44
7.15.	Florahof	45
7.16.	Harnsjeshof	46
7.17.	Tarthorst waterwoningen	47
7.18.	Torckdael	48
7.19.	Akeleihof	49

0. BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN EN AANBEVELINGEN

0.1. Belangrijkste uitkomsten

In dit rapport wordt verslag gedaan van het woonwensenonderzoek onder huurders vanaf 55 jaar van de Woningstichting. De belangrijkste en meest opvallende uitkomsten zijn:

Huidige woonsituatie

- Meer dan de helft van de respondenten (59%) woont in een eengezinswoning, van wie de meeste in een woning met ten minste 3 slaapkamers. 10% woont in een appartement zonder lift. In totaal woont derhalve meer dan twee derde van de respondenten in een woning met een (in pandige of uit pandige) trap.
- In alle drie de leeftijdsgroepen (tot 65, 65-75 en vanaf 75) woont meer dan de helft van de respondenten in een eengezinswoning. Het percentage huurders van een appartement zonder lift neemt af met toenemende leeftijd. Het aandeel huurders van een appartement met lift is het hoogst in de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar.
- Twee derde van de huurders vindt hun huidige woning geschikt gezien de huidige gezondheidssituatie. Dat aandeel halveert als er sprake is van een lichte verslechtering van de gezondheid of zelfstandigheid. Bij een ernstige verslechtering vindt nog één op de zeven bewoners de huidige woning geschikt.
- Ongeveer veertig procent van de huurders vindt de huidige woning levensloopbesteding. Dit percentage is het hoogst bij de groep die in een appartement met lift woont en het laagst bij bewoners van een appartement zonder lift.
- Ruim de helft van de bewoners blijft het liefst in de huidige woning wonen als hun gezondheid dat toelaat. Een vijfde is het hier 'een beetje' mee eens en ongeveer een op de zes is het oneens met deze stelling, en zou liever verhuizen naar een andere woning. De gehechtheid aan de huidige woning is minder groot bij de groep die in een appartement zonder lift woont.
- De groep respondenten in dit onderzoek maakt (nog) weinig gebruik van thuiszorg. Dat is mogelijk van invloed op hun woonwensen (bijvoorbeeld omdat er momenteel nog geen urgente reden is om te verhuizen).

Verhuisgeneigdheid

- Op de vraag naar de bereidheid om te verhuizen antwoordt een derde van de respondenten binnen 5 jaar wel te willen verhuizen naar een andere woning in Wageningen. Een even grote groep wil dat niet, en iets minder dan een derde weet het nog niet.
- Tussen de leeftijdsgroepen tot 65 en de groep 65 tot 75 jaar bestaat geen groot verschil in verhuisgeneigdheid. Bij de oudere groep (leeftijd 75 jaar en ouder) is de bereidheid om te verhuizen beduidend kleiner (ongeveer een op de zes respondenten). Wel is de onzekerheid ('weet niet') bij deze groep beduidend groter.
- Het oordeel over geschiktheid van de huidige woning vertoont een duidelijke samenhang met de verhuisgeneigdheid. Van de mensen die hun woning 'heel

geschikt' vinden, verwacht minder dan een kwart te gaan verhuizen in de komende 5 jaar, terwijl dit bij de groep die hun woning 'ongeschikt' vinden bijna 80% is.

- De verhuisgeneigdheid is dan ook het hoogst onder bewoners van een appartement zonder lift (meer dan de helft) en het laagst bij bewoners van een boven- of benedenwoning en van een appartement met lift (rond een vijfde is bereid te verhuizen).
- Ruim de helft van de mensen die willen verhuizen verwachten dat binnen nu en 3 jaar te doen. Ongeveer een derde heeft nog geen zicht op de termijn. Bij de groep van 75 jaar en ouder die wil verhuizen zegt bijna de helft dat binnen nu en een jaar te willen doen.

Respondenten die niet willen verhuizen

- De groep die *niet* wil verhuizen woont relatief vaak in een appartement met lift. Redenen om niet te willen verhuizen zijn vooral gehechtheid aan de huidige woning en gehechtheid aan de buurt.
- Het kunnen verhuizen naar een benedenwoning met tuin zou voor ruim een kwart van deze groep mogelijk tot een andere mening kunnen leiden. Bij bewoners van een eengezinswoning is dit bijna 40%. Ook financiële prikkels zouden een deel (rond een vijfde) van de huurders mogelijk nog kunnen 'overhalen' om wel te verhuizen.

Respondenten die wel willen verhuizen

- Voor de groep die wel wil verhuizen is het verhuizen naar een gelijkvloerse woning de meest genoemde reden. Ook kleiner wonen is door meer dan een derde van deze respondenten genoemd. Bijna een kwart zou wel willen verhuizen naar een woning met minder tuinonderhoud.
- Een derde van de respondenten zou willen verhuizen naar een seniorenwoning. Ruim een kwart heeft voorkeur voor een appartement (niet specifiek voor senioren) en een vergelijkbaar deel zou wel willen verhuizen naar een benedenwoning met een tuin.
- Bijna drie kwart van deze groep heeft voorkeur voor een woning met twee slaapkamers.
- De groep die overweegt te verhuizen kiest het vaakst voor een woning in het centrum. Ook De Buurt is een relatief populaire wijk. De Nude is slechts een enkele keer gekozen als aantrekkelijke wijk om naartoe te verhuizen.

Oordeel over verschillende woonvormen

- Van de 16 beoordeelde woonvormen zijn er vijf die door ongeveer de helft van de respondenten (een beetje) aantrekkelijk worden gevonden: Torckdael, Otto van Gelreweg, Olympiaplein, Tarthorst Waterwoningen en Rooseveltweg Galerijflats. Torckdael is duidelijk het meest populair en wordt door twee derde van de respondenten aantrekkelijk gevonden.
- De groep huurders die bereid is om te verhuizen oordeelt over het algemeen wat vaker positief over de verschillende opties. Deze groep vindt eveneens Torckdael de meest aantrekkelijke optie. De top-3 van beide groepen is gelijk. Daarna zien we wat verschillen, zo vindt de groep die overweegt te verhuizen de optie Tarthorst Waterwoningen relatief minder aantrekkelijk

- Ook uit het oordeel over 16 woonvormen blijkt de voorkeur voor woonvormen in het centrum, zowel bij alle respondenten als bij de groep die wil verhuizen. De Nude blijkt een weinig geliefde omgeving om te wonen.

0.2. Aanbevelingen

Op basis van deze uitkomsten kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan:

1. Het ligt voor de hand om inspanningen gericht op doorstroom van 55+'ers te concentreren op de grote groep bewoners van een eengezinswoning. Hier is de meeste winst te behalen in absolute zin (het is de grootste groep, ook in de leeftijdscategorie boven 75 jaar), en deze groep is ook vaker gehecht aan hun huidige woning dan bewoners van een appartement zonder lift (die naar verwachting vaker uit zichzelf zullen kiezen voor een andere woning). Omdat verhuisgeneigdheid af lijkt te nemen bij oudere huurders (de groep die ouder is dan 75 jaar), zouden de inspanningen vooral ook gericht moeten zijn op de relatief jongere leeftijdsgroepen (tussen 55 en 75 jaar).
2. Relatief veel respondenten vinden een benedenwoning met tuin aantrekkelijk, ook als ze niet van plan zijn te verhuizen. Bijna 40% van de bewoners van een eengezinswoning, die momenteel *niet* willen verhuizen, zegt dat deze optie hun mening mogelijk zou kunnen doen veranderen. Wellicht zou de Woningstichting daarom (een deel van) de benedenwoningen met tuin kunnen labelen als woning voor 55+'ers.
3. Veel respondenten hebben een uitgesproken mening over de aantrekkelijkheid van wijken in Wageningen. Opvallend is dat weinig 55+'ers de wijk de Nude aantrekkelijk vinden. Het is daarom aan te raden om gewenstheid van nieuwe woonvormen voor 55+'ers in deze wijk vooraf goed te onderzoeken.
4. Meer algemeen kan de aanbeveling worden gedaan om met een selectie van huurders in gesprek te gaan over de uitkomsten van dit onderzoek. Daarmee kan op een aantal punten nadere toelichting of duiding worden verkregen (bijvoorbeeld om uit te zoeken waarom de wijk de Nude zo'n slechte naam heeft, en wat eventueel gedaan kan worden om vooroordelen weg te nemen). Daarnaast kan met een specifieke groep huurders ook gericht onderzoek worden gedaan naar wenselijkheid van bepaalde concepten of ideeën. Zo zou het idee om lokale zorgaanbieders een plek te bieden in woonvoorzieningen voorgelegd kunnen worden aan gebruikers van thuiszorg (die in dit onderzoek nauwelijks vertegenwoordigd zijn).

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De Woningstichting is de grootste woningcorporatie in Wageningen met ruim 5000 huurwoningen. In 2015 is de Woningstichting gestart met het ouderenproject. In het kader van dit programma kunnen huurders van 65 jaar en ouder in een grote woning met drie of meer slaapkamers, met voorrang en met behoud van hun huidige huurprijs verhuizen naar een passende woning. Voor informatie en begeleiding kunnen huurders terecht bij de Doorstroom 55+coach. Ook vanuit de provincie Gelderland is er een stimulans voor ouderen om door te stromen naar een passende woning: de provincie stimuleert doorstroming met een vergoeding van 2000 euro voor de verhuiskosten. De leeftijdsgrens voor deze vergoeding is 55 jaar, reden voor de Woningstichting om de leeftijdsgrens van het eigen programma te verlagen naar 55 jaar en ouder. Daarnaast kunnen ook huurders van de Woningstichting gebruik maken van deze regeling als ze 55+ zijn en een woning huren die bereikbaar is met een trap. Denk hierbij aan bovenwoningen en appartementen zonder lift en huurders van een eengezinswoning met minder dan drie slaapkamers.

Om de potentiële doelgroep 'doorstromers' in kaart te brengen en te bepalen onder welke voorwaarden men bereid is te verhuizen, heeft de Woningstichting in 2018 een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de haar huurders in de leeftijd vanaf 65 jaar. In 2022 is een tweede, externe inventarisatie uitgevoerd onder alle huurders van 55 jaar en ouder. Dit onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Ipsos Facto beleidsonderzoek.

1.2. Methode

In deze paragraaf wordt kort beschreven op welke wijze het onderzoek is opgezet en uitgevoerd. We gaan in op de gebruikte vragenlijst, de verspreiding en de verwerking van de resultaten.

1.2.1. Vragenlijst

De gebruikte vragenlijst is gebaseerd op bestaande vragenlijsten die in andere woonwensenonderzoeken van Ipsos Facto zijn gebruikt. Deze zijn in nauwe samenwerking met de Woningstichting aangepast voor het huidige onderzoek. De vragenlijst bestaat uit de volgende onderdelen:

- Achtergrond van de respondenten
- Huidige woonsituatie (woonsituatie, woonomgeving en tevredenheid huidige woning)
- Wensen m.b.t. de toekomstige woonsituatie
- Vragen voor mensen die mogelijk willen verhuizen
- Vragen voor mensen die niet verwachten te verhuizen
- Voorbeelden van woonvormen ter beoordeling

1.2.2. Dataverzameling

De dataverzameling heeft zowel online als schriftelijk plaatsgevonden. De Woningstichting heeft huurders van 55 jaar en ouder een mail gestuurd met daarin een link naar de online enquête. Huurders zonder e-mailadres hebben een brief per post ontvangen. Op verzoek konden ook andere respondenten een schriftelijke vragenlijst en antwoordenvolp ontvangen van de Woningstichting. Ingevulde enquêtes konden dan kosteloos per post naar Ipsos Facto worden verzonden. De Woningstichting heeft ook twee informatiemiddagen georganiseerd, waarbij huurders uitleg kregen over het doorstroomproject 55+ en uitleg of hulp bij het invullen van de enquête. In totaal hebben 282 mensen een enquête ingevuld (zie ook H2 voor meer informatie over respons en respondenten).

1.2.3. Analyse en rapportage

De gegevens zijn geanalyseerd met het statistische programma SPSS. Per vraag is de antwoordverdeling berekend en bij een deel van de vragen zijn de antwoorden uitgesplitst naar achtergrondkenmerken van de respondenten. Kenmerken die in dat kader relevant zijn, zijn bijvoorbeeld de huidige woonvorm en wens om te verhuizen. De rapportage volgt in grote lijnen de indeling van de vragenlijst. Dat betekent dat eerst wordt ingegaan op de achtergrond van de respondenten (H2)).

De resultaten worden merendeels in de vorm van (staaf)grafieken weergegeven. In de grafiek is de uitkomst in percentages weergegeven. In een enkel geval worden absolute aantallen gebruikt. In de beschrijving van de grafiek is aangegeven of het om percentages of aantallen gaat. Ook is telkens aangegeven hoeveel respondenten de betreffende vraag hebben beantwoord. Dit wordt als volgt weergegeven: (n=282), waarbij de waarde kan verschillen, omdat soms uitsplitsingen naar subgroepen worden gemaakt.

2. RESPONS EN KENMERKEN RESPONDENTEN

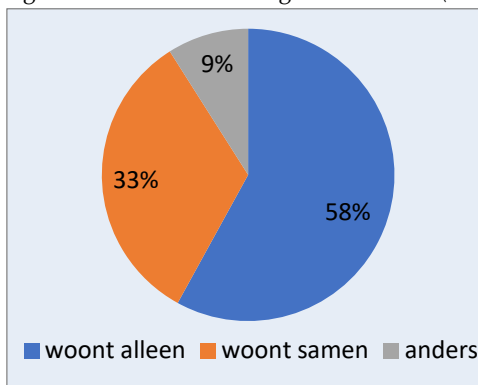
2.1. Respons

In totaal zijn 1284 uitnodigingen verstuurd door de Woningstichting. We hebben gegevens ontvangen van 282 huurders (netto respons, afgebroken enquêtes niet meegerekend). De respons bedraagt daarmee 22%. Dat is vergelijkbaar met percentages in vergelijkbare onderzoeken, zoals de tevredenheidsonderzoeken die door het kwaliteitscentrum van woningcorporaties worden uitgevoerd. Op basis van de achtergrondkenmerken van de respondenten (verdeling naar leeftijd, woonvorm en dergelijke) is door de opdrachtgever vastgesteld dat de groep respondenten een goede afspiegeling vormen van de populatie huurders.

2.2. Kenmerken respondenten

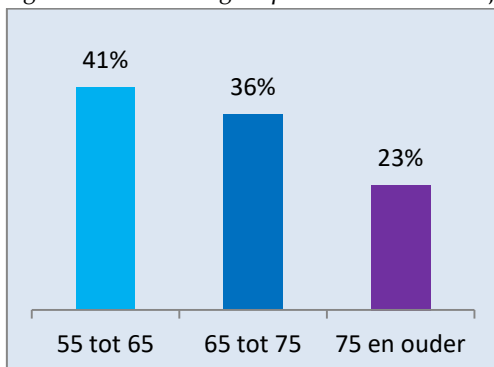
Ruim de helft van de respondenten woont alleen. Een derde woont samen met een partner en bijna 10% woont in een andere samenstelling (meestal met inwonende kinderen).

Figuur 2.1. Samenstelling huishouden (n = 282)



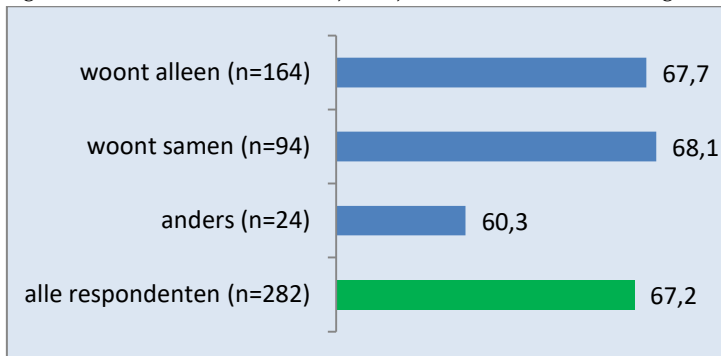
De gemiddelde leeftijd van de respondenten is ruim 67 jaar. Hieronder is de verdeling van de respondenten naar leeftijdsklassen weergegeven:

Figuur 2.2 verdeling respondenten in leeftijdsklassen (n = 282, in %)



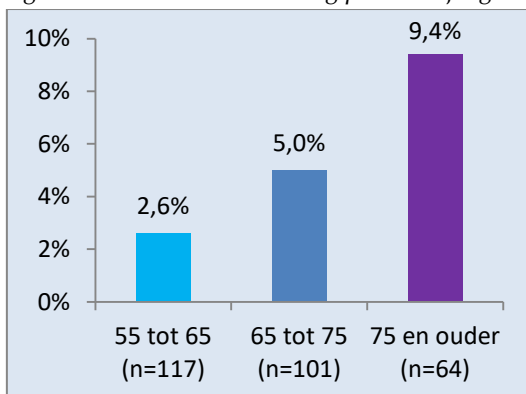
Hieronder is de gemiddelde leeftijd afgezet tegen de samenstelling van het huishouden

Figuur 2.3. Gemiddelde leeftijd in jaren naar samenstelling huishouden



5% van de respondenten maakt gebruik van thuiszorg voor zichzelf en/of partner. In totaal zijn dit 14 mensen¹. De meeste van hen maken gebruik van de diensten van thuiszorgorganisatie T-zorg. Onderstaande figuur laat zien dat het gebruik van thuiszorg hoger is in de oudere leeftijdsgroep (bijna 10% in groep vanaf 75 jaar). Omdat de meeste respondenten jonger dan 75 jaar zijn, is het totaal aantal gebruikers van thuiszorg in dit onderzoek beperkt.

Figuur 2.4. Gebruik thuiszorg per leeftijdsgroep



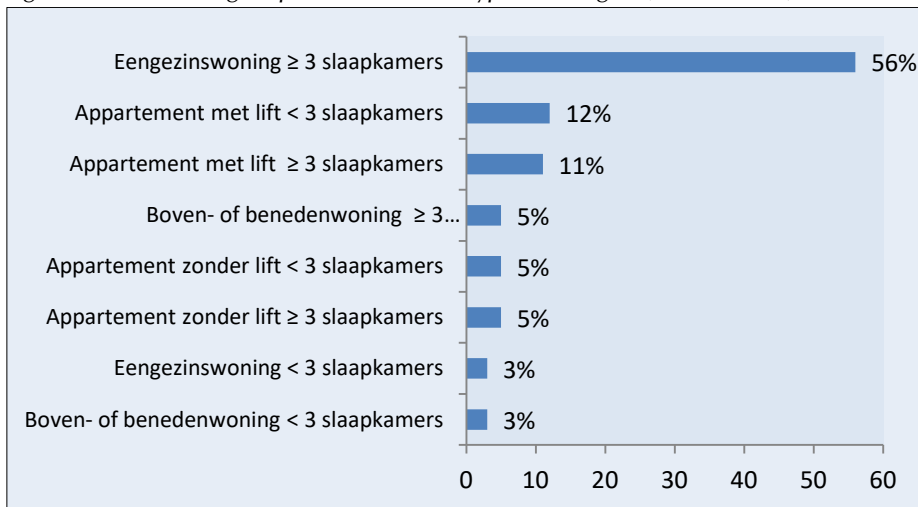
¹ Dit is vergelijkbaar met het gebruik van thuiszorg onder ouderen in de Nederlandse populatie. Gemiddeld maakte 5,5% van de 65+ 'ers in 2020 gebruik van thuiszorg (dat is het percentage op het moment van meten (peildatum), gemiddeld over een heel jaar bedraagt het gebruik bij deze leeftijdsgroep 13%. Bron: Statline CBS).

3. HUIDIGE WOONSITUATIE

3.1. Type woning

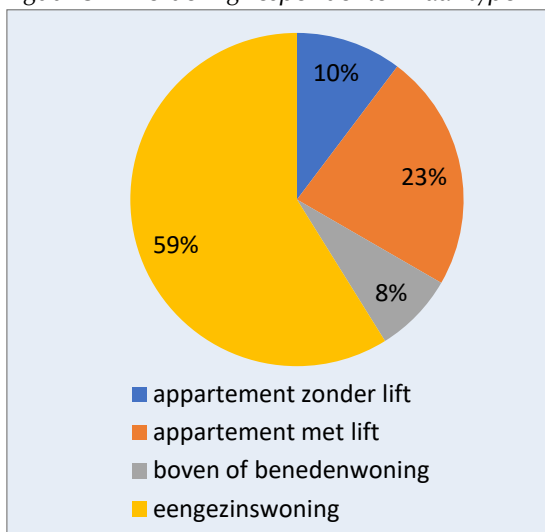
Meer dan de helft van de respondenten (59%) woont in een eengezinswoning, van wie de meeste in een woning met ten minste 3 slaapkamers.

Figuur 3.1. verdeling respondenten naar type woningen (n = 282 in %)



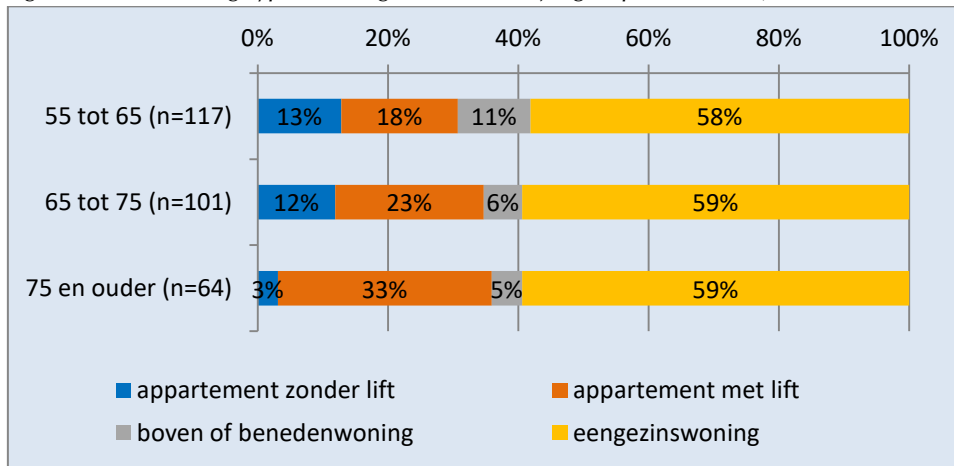
Als we de factor grootte (aantal slaapkamers) uit de vraagstelling filteren, dan houden we vier woningtypen over. De verdeling van huurders naar deze woningtypen is als volgt:

Figuur 3.2. verdeling respondenten naar type woningen (n = 282, in %)



We zien dat de grootste groep huurders in een eengezinswoning woont. Dat is in alle leeftijdsgroepen het geval, zoals figuur 3.3. laat zien.

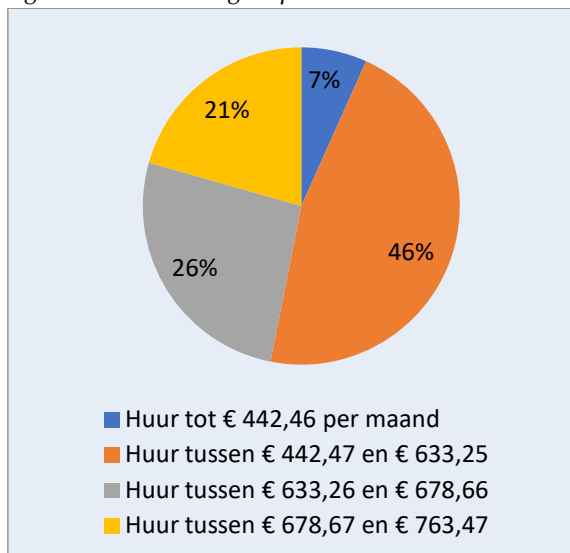
Figuur 3.3. verdeling type woningen naar leeftijdsgroepen (n = 282, in%)



In alle drie de leeftijdsgroepen woont meer dan de helft van de respondenten in een eengezinswoning. Het percentage huurders van een appartement zonder lift neemt wel af met toenemende leeftijd (en het aandeel huurders van een appartement met lift neemt toe met leeftijd, en is het hoogst in de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar).

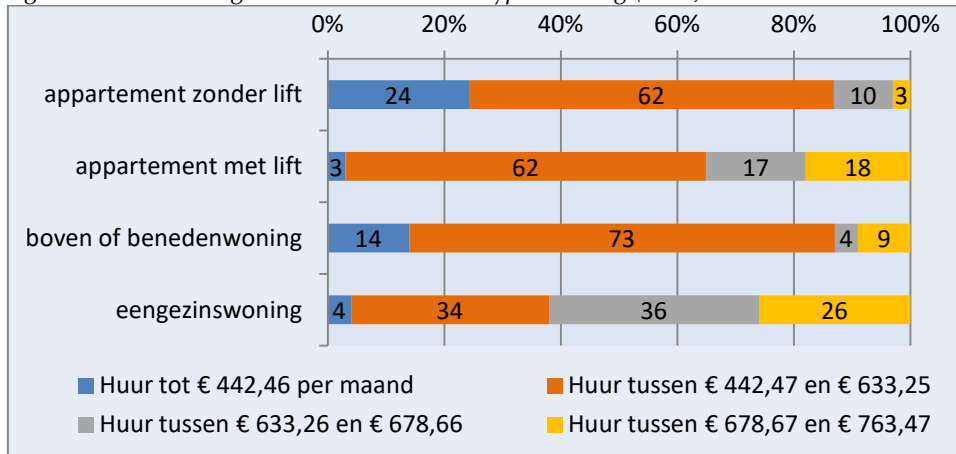
Onderstaande figuur toont de verdeling naar huurlasten.

Figuur 3.4. verdeling respondenten naar huurlasten (n = 282, in%)



Ruim de helft van de huurders betaalt maximaal 633,25 euro per maand aan huur (prijspeil 2022). Uiteraard speelt de grootte en type woning hierin een rol. Voor een eengezinswoning zijn de huurlasten meestal hoger, zoals onderstaande figuur 3.5 laat zien.

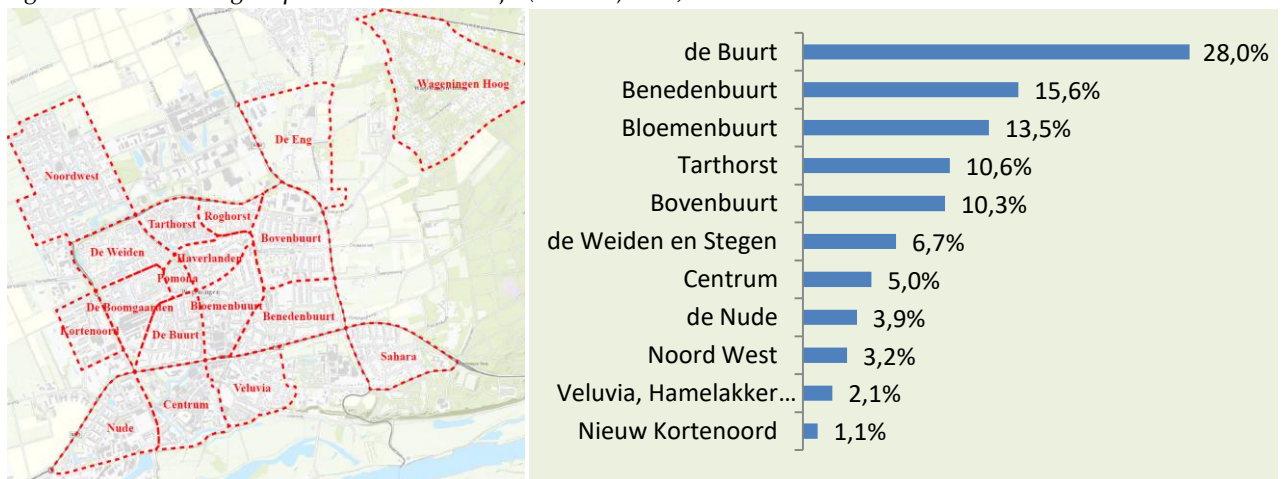
Figuur 3.5. Verdeling van huurlasten naar type woning (in %)



3.2. Verdeling respondenten naar woonwijk

Ruim een kwart van de respondenten woont in de wijk 'de Buurt'. 5% woont in het Centrum. Onderstaande figuur toont de volledige antwoordverdeling:

Figuur 3.6. Verdeling respondenten naar wijk (n = 282, in %)

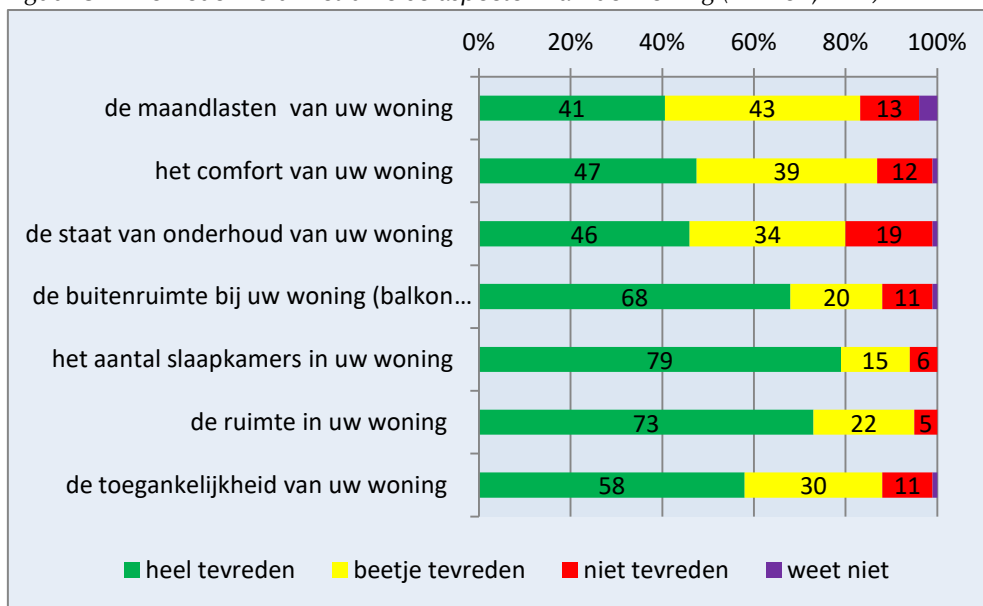


(de verdeling van de respondenten naar wijken is hierboven in procenten weergegeven. De verdeling in absolute aantallen is te vinden in figuur 4.4.)

3.3. Tevredenheid huidige woning

Bewoners zijn het vaakst tevreden over het aantal slaapkamers in hun woning (79%) en meer algemeen over de ruimte (73%). Het vaakst kritisch zijn ze op de staat van het onderhoud (19% is hierover ontevreden²). Onderstaande figuur toont de volledige antwoordverdeling:

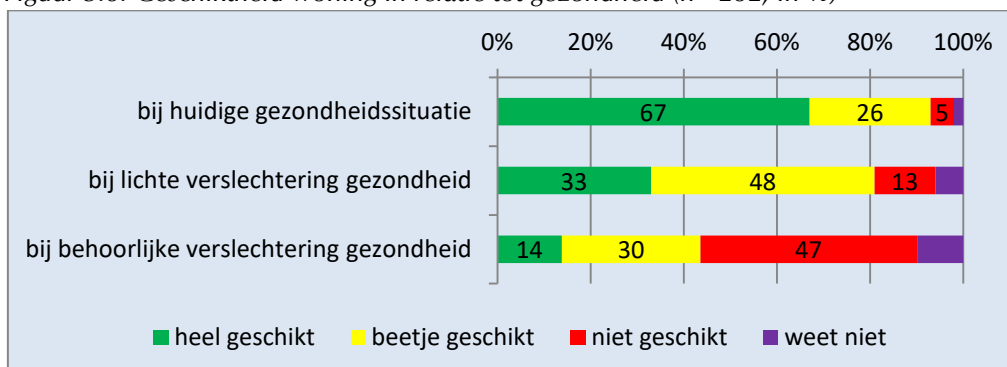
Figuur 3.7. Tevredenheid met diverse aspecten van de woning (n=282, in%)



3.4. Geschiktheid huidige woning in relatie tot gezondheid

We hebben de huurders gevraagd hoe geschikt hun woning is in relatie tot hun huidige gezondheid, en naar geschiktheid in geval van een (lichte) verslechtering van de gezondheid. Onderstaande figuur toont de antwoordverdeling.

Figuur 3.8. Geschiktheid woning in relatie tot gezondheid (n=282, in %)

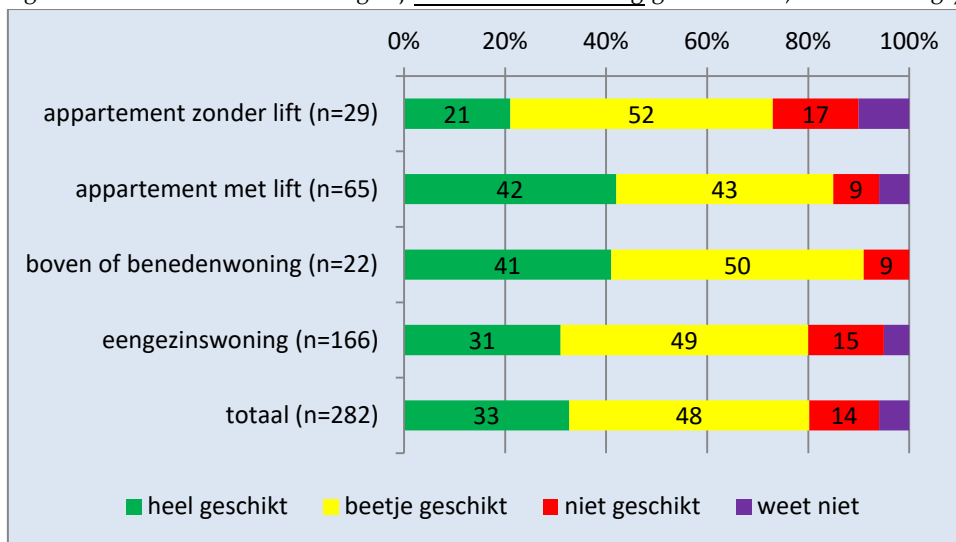


² We hebben hierbij niet gevraagd naar een toelichting, dus het is niet bekend waarom relatief veel respondenten ontevreden zijn over het onderhoud. Uitsplitsing naar type woning laat zien dat huurders van een appartement zonder lift het vaakst ontevreden zijn over het onderhoud (42%). Uitsplitsing naar wijk laat zien dat vooral inwoners van de Buurt ontevreden zijn hierover.

Twee derde van de huurders vindt hun woning geschikt gezien de huidige gezondheidssituatie. Dat aandeel halveert als er sprake is van een lichte verslechtering van de gezondheid of zelfstandigheid. Bij een ernstige verslechtering vindt nog één op de zeven bewoners de huidige woning geschikt.

Uiteraard hangt de geschiktheid van de woning samen met het type woning; een appartement zonder lift zal bij een afnemende gezondheid vaker een belemmering opleveren dan een appartement met lift. Onderstaande figuur laat dat ook zien.

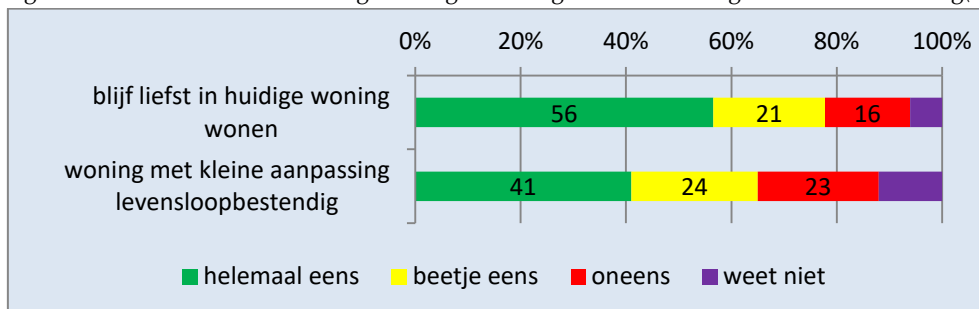
Figuur 3.9 Geschiktheid woning bij lichte verslechtering gezondheid, naar woningtypen (in %)



Tot slot van dit onderwerp hebben we twee stellingen aan de respondenten voorgelegd over gezondheid en geschiktheid van de woning:

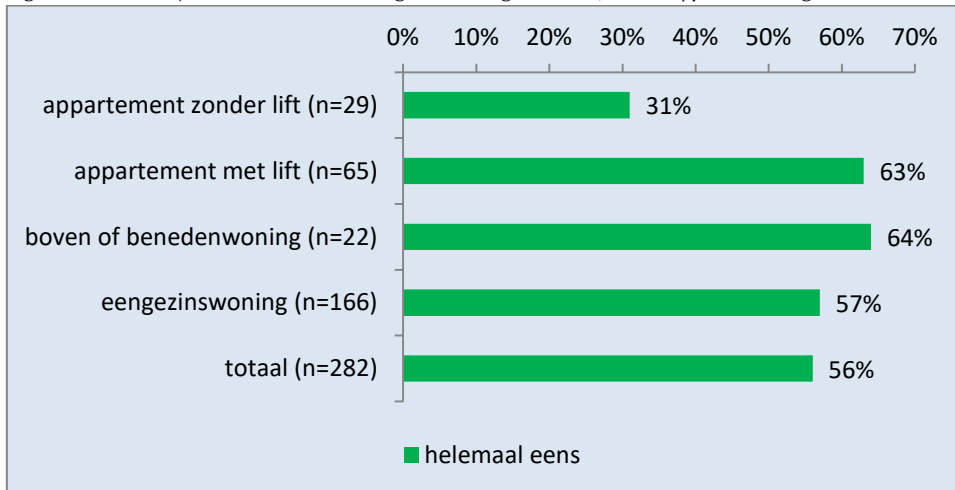
1. Als mijn gezondheid het toelaat blijf ik het liefst in mijn huidige woning wonen.
2. Met wat kleine aanpassingen is mijn huidige woning geschikt voor bewoning tot op hoge leeftijd (levensloopbestendig).

Figuur 3.10. Antwoordverdeling stellingen over gezondheid en geschiktheid woning(in %)



Ruim de helft van de respondenten is het helemaal eens met de stelling dat ze, zo lang de gezondheid het toelaat, het liefst in de huidige woning blijven wonen. Onderstaande figuur toont dit percentage per woningtype (% helemaal eens).

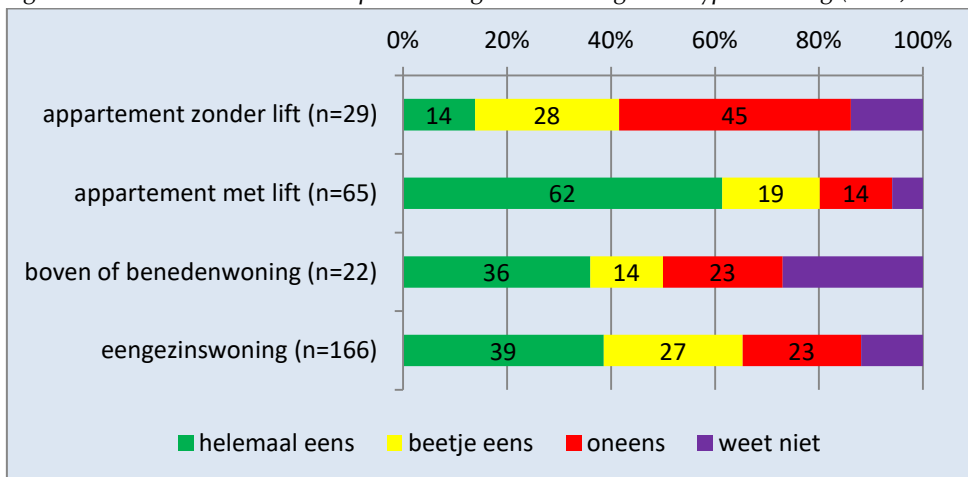
Figuur 3.11. Blijf het liefst in huidige woning wonen, naar type woning (in %)



Deze figuur laat zien dat bewoners van een appartement zonder lift minder 'gehecht' zijn aan hun woning dan de andere groepen. Tussen die andere groepen is niet veel verschil in het percentage dat het helemaal eens is met de stelling.

De stelling over levensloopbestendigheid hebben we ook uitgesplitst naar woningtype:

Figuur 3.12. Oordeel levensloopbestendigheid woning naar type woning (in %)



Bewoners van een appartement met lift zijn het vaakst eens met de stelling over levensloopbestendigheid (62%). Van de bewoners van een appartement zonder lift is bijna de helft het ermee oneens.

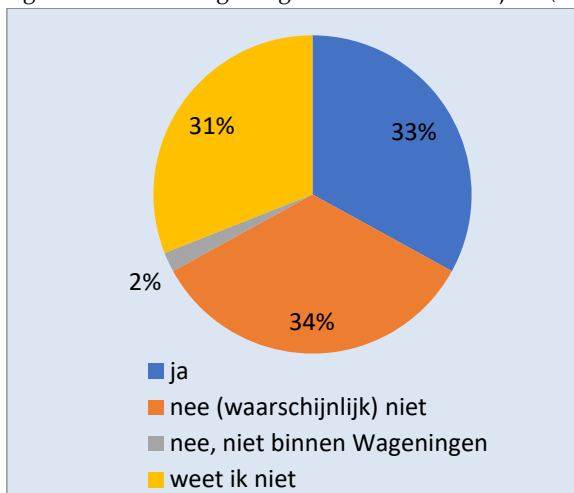
4. WEL OF NIET VERHUIZEN

4.1. Verhuiscgenigheid

In dit hoofdstuk gaat het over de verhuiscgenigheid van de huurders: welk deel van hen is van plan te verhuizen, en wat zijn eventuele verschillen tussen mensen die wel en niet willen verhuizen (leeftijd, woonsituatie etc.)

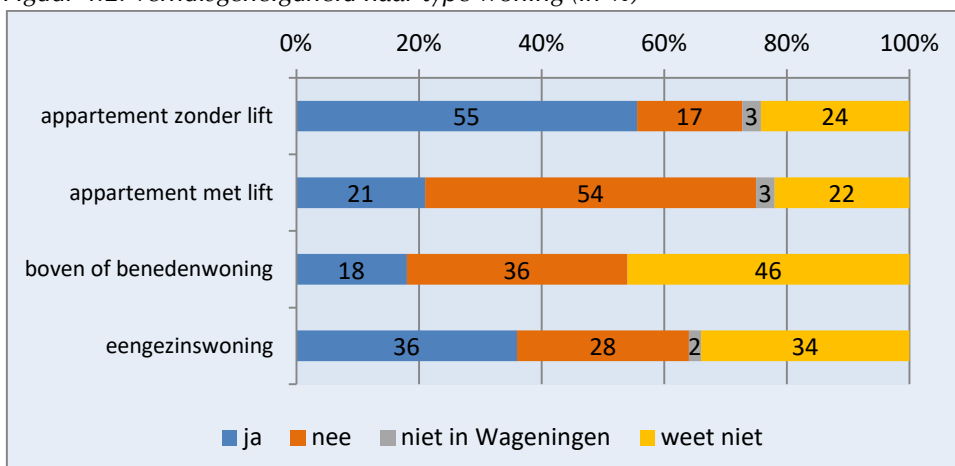
Onderstaande figuur geeft de antwoordverdeling van de volledige groep respondenten op de vraag of deze binnen nu en 5 jaar zouden willen verhuizen.

Figuur 4.1. verhuiscgenigheid komende 5 jaar (n=282, in %)



We zien dat een derde van de huurders de komende 5 jaar zou willen verhuizen (binnen Wageningen). Een even grote groep is niet van plan te verhuizen en iets minder dan eenderde weet dat nog niet. Onderstaande figuur laat de verhuiscgenigheid zien naar type woning.

Figuur 4.2. verhuiscgenigheid naar type woning (in %)

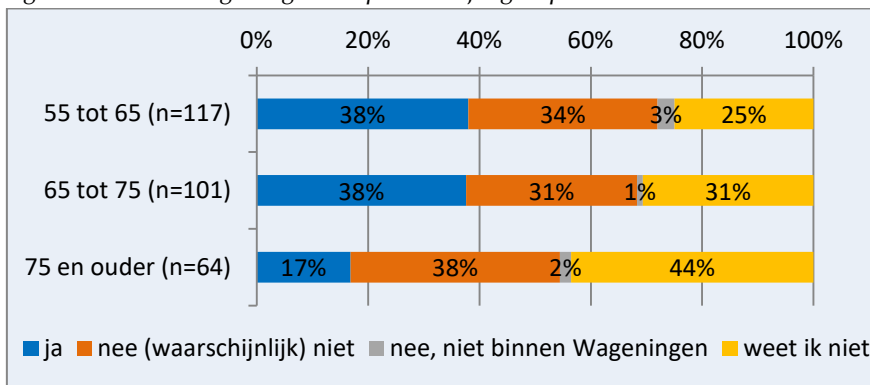


Deze figuur laat zien dat meer dan de helft van de 55+ 'ers in een appartement zonder lift verwacht te gaan verhuizen in de komende vijf jaar. Onder bewoners van een appartement met lift is dit duidelijk minder (ongeveer een op vijf). De verhuiscgenigheid is het laagst bij bewoners van een boven- of benedenwoning. Deze bewoners geven wel vaak het antwoord 'weet niet'.

4.2. Leeftijd en samenstelling huishouden

Huurders die verwachten te gaan verhuizen zijn gemiddeld iets ouder dan 65 jaar. Ze zijn enkele jaren jonger dan de huurders voor wie dat niet geldt, of die het niet weten (beide groepen zijn gemiddeld ruim 68 jaar). De kleine groep die mogelijk verhuist naar een woning buiten Wageningen is relatief het jongst met 62 jaar. In figuur 4.3 is de verhuiscgenigheid per leeftijdscategorie weergegeven (antwoordverdeling bij de vraag 'zou u tussen nu en 5 jaar willen verhuizen?'),

Figuur 4.3. Verhuiscgenigheid per leeftijdsgroep



De figuur laat zien dat in de leeftijdsgroep tot 65 en de groep van 65 tot 75 het percentage respondenten dat bereid is te verhuizen gelijk is (38%). Bij de oudere groep (leeftijd 75 jaar en ouder) is de bereidheid lager (17%), wel is de onzekerheid ('weet niet') beduidend groter³. Bij het antwoord 'nee' zien we geen grote verschillen tussen de leeftijdsgroepen.

Het samenwonen met een partner lijkt niet samen te hangen met de verhuiscgenigheid: van de mensen die alleen wonen verwacht 31% te gaan verhuizen in de komende 5 jaar, en bij mensen die samenwonen is dat 33%. Mensen met een andere samenstelling van het huishouden (zoals gezinnen met thuiswonende kinderen) zeggen het vaakst dat ze willen verhuizen (50%). Dit is echter een kleine groep (totaal 24 respondenten).

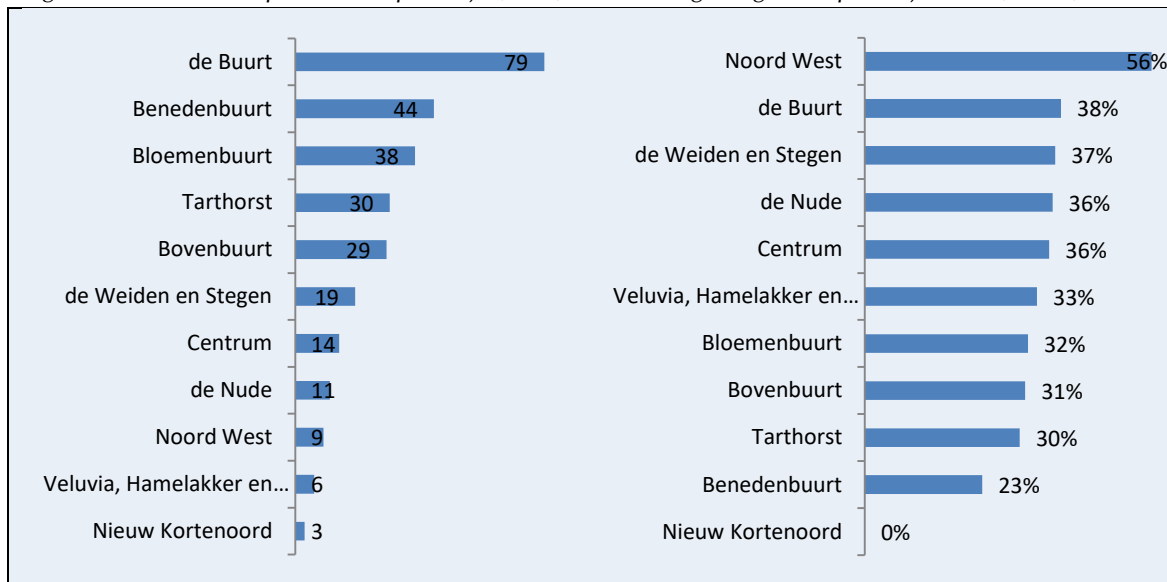
We hebben ook gekeken of het gebruik van thuiszorg van invloed is op de wens om te verhuizen. Er zijn niet veel respondenten met thuiszorg, dus de vraag is of deze resultaten representatief zijn voor de populatie. Onder onze respondenten zien we dat de groep met thuiszorg minder vaak verwacht te verhuizen (21% zegt ja) dan de groep zonder thuiszorg (34%).

³ Uiteraard speelt ook hier het type huis een rol. Bij de groep van 75 jaar en ouder zijn slechts twee respondenten die in een appartement zonder lift wonen. Deze geven beiden aan dat ze verwachten te verhuizen binnen nu en 5 jaar.

4.3. Huidige wijk of buurt

Eerder zagen we dat de grootste groep respondenten in de wijk de Buurt woont (28%). Van die groep verwacht ruim een derde te gaan verhuizen in de komende 5 jaar (iets boven het gemiddelde van alle respondenten). De verhuiscapaciteit is relatief het grootst in de wijk Noord West: ruim de helft van de huurders boven 55 jaar in deze wijk verwacht binnen 5 jaar te gaan verhuizen (de populatie is echter klein: in totaal 9 respondenten⁴). Mensen in de Benedenbuurt verwachten minder vaak dan gemiddeld te verhuizen (23%). Onderstaande figuur laat de verhuiscapaciteit per wijk zien (rechtterkant; links is de verdeling van respondenten per wijk in absolute aantallen).

Figuur 4.4. Aantal respondenten per wijk (links) en verhuiscapaciteit per wijk in % (rechts)



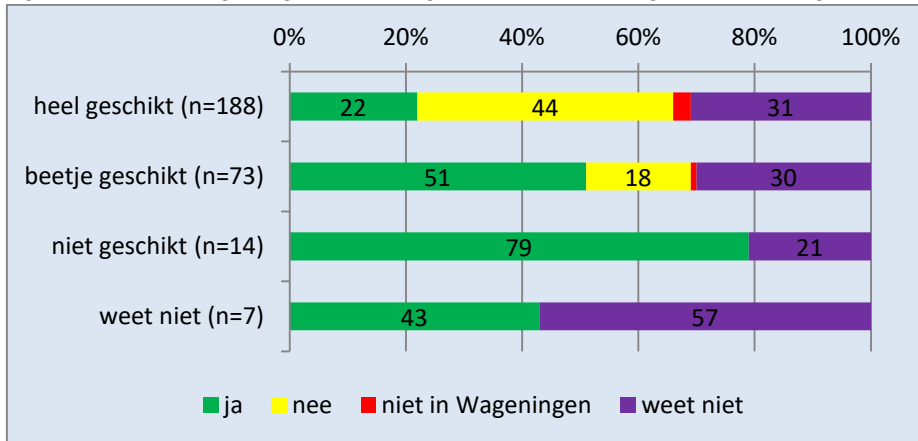
Zoals uit de figuur (rechterzijde) blijkt, is het gemiddelde bij de meeste wijken vergelijkbaar met het gemiddelde over alle respondenten (33% van alle respondenten verwacht de komende jaren te verhuizen binnen Wageningen.) De verhuiscapaciteit is relatief hoog in de wijk Noord West, maar deze uitkomst is gebaseerd op de antwoorden van slechts 9 respondenten.

4.4. Geschiktheid huidige woning in relatie tot gezondheid

Het oordeel over geschiktheid van de huidige woning in relatie tot gezondheid en zelfstandigheid vertoont een duidelijke samenhang met de verhuiscapaciteit. Van de mensen die hun woning 'heel geschikt' vinden, verwacht 22% te gaan verhuizen in de komende 5 jaar, terwijl dit bij de groep die hun woning 'ongeschikt' vinden 79% is:

⁴ we weten niet waarom in deze wijk de verhuiscapaciteit relatief groot is. Omdat het een kleine groep respondenten is kan de uitkomst het gevolg zijn van 'toeval', maar ook de relatief grote afstand van deze wijk tot het centrum zou een rol kunnen spelen in de grotere verhuiscapaciteit.

Figuur 4.5. Verhuisgeneigdheid naar geschiktheid woning in relatie tot gezondheid (in %)



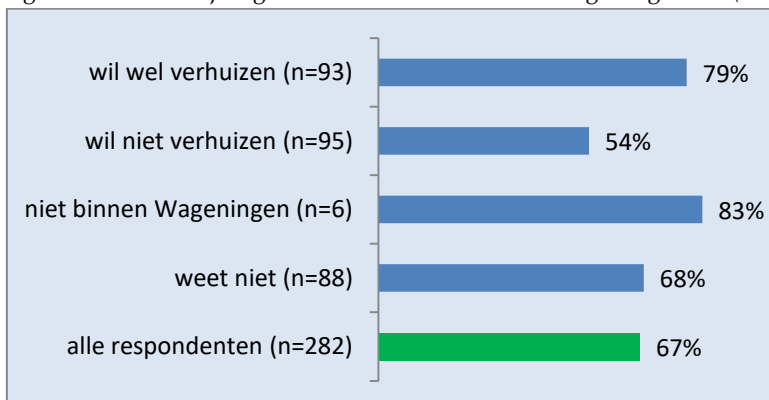
14 respondenten vinden hun huidige woning niet geschikt gezien hun gezondheid en/of zelfstandigheid. We hebben daarbij geen duidelijke samenhang gevonden met het type woning: in deze groep zitten ook vijf respondenten die in een appartement met lift wonen (en drie in een appartement zonder lift, zes in een gezinswoning). Ook bij de groep die hun woning 'een beetje geschikt' vinden zijn alle woningtypen vertegenwoordigd.

4.5. Inschrijving Huiswaarts en bekendheid doorstroomproject 55+

Tot slot van dit onderwerp hebben we gevraagd of respondenten ingeschreven staan bij Huiswaarts.nu, en of ze bekend zijn met het doorstroomproject 55+ (huurders vanaf 55 jaar hebben recht op voorrang bij verhuizing naar kleinere woning).

Twee derde van de respondenten staat ingeschreven bij Huiswaarts.nu. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat ongeveer 80%:

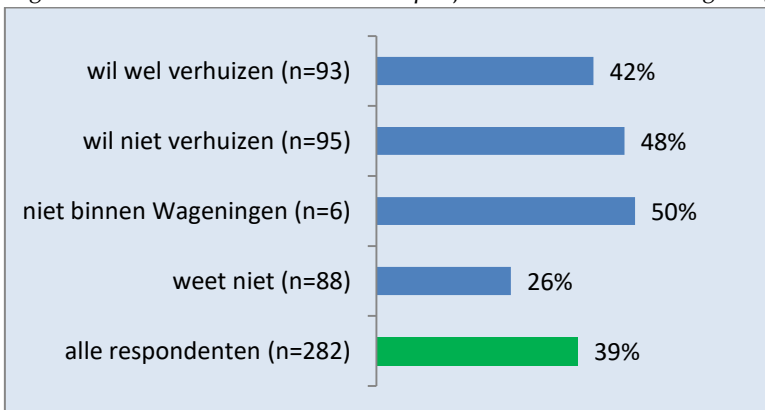
Figuur 4.6. Inschrijving Huiswaarts.nu naar verhuisgeneigdheid (in %)



Aan de mensen die ingeschreven staan bij Huiswaarts.nu is gevraagd sinds wanneer ze zijn ingeschreven. Meer dan de helft (57%) is al langer dan 10 jaar ingeschreven. Bijna een kwart staat vijf tot tien jaar ingeschreven en iets meer dan 20% heeft zich in de afgelopen vijf jaar ingeschreven. 33% van de respondenten is niet ingeschreven bij Huiswaarts.nu. Van deze groep wil 40% (39 mensen) wel ingeschreven worden. 14 respondenten zouden daar graag hulp bij krijgen.

39% van alle respondenten is bekend met het doorstroomproject 55+. Er is geen duidelijke samenhang met verhuisgeneigdheid; bewoners die *niet* verwachten te verhuizen zeggen relatief het vaakst dat ze op de hoogte zijn van het bestaan van het project (48%, bij bewoners die wel verachten te verhuizen is dat 42%).

Figuur 4.7. Bekendheid doorstroomproject 55+ naar verhuisgeneigdheid (in %)

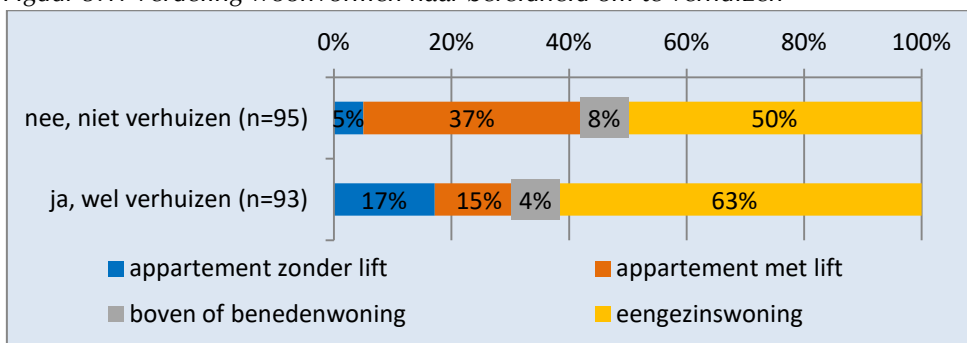


5. HUURDERS DIE NIET WILLEN VERHUIZEN

5.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk zagen we dat ongeveer een derde van de huurders niet zou willen verhuizen in de komende 5 jaar. In dit hoofdstuk zoomen we verder in op deze groep: waarom willen ze niet verhuizen, en zijn er argumenten waardoor ze hun mening misschien willen herzien? In het vorige hoofdstuk zagen we dat mensen die overwegen te verhuizen gemiddeld iets jonger zijn dan de groep die dat niet verwacht. Onderstaand figuur toont de verdeling naar woonvorm van beide groepen:

Figuur 5.1. Verdeling woonvormen naar bereidheid om te verhuizen



De groep die *niet* wil verhuizen woont relatief vaak in een appartement met lift (37%), van alle respondenten woont 23% in een appartement met lift.

5.2. Redenen om niet te verhuizen

De belangrijkste reden om *niet* te willen verhuizen is de gehechtheid aan de huidige woning. Dit argument is genoemd door ruim driekwart van de huurders die niet willen verhuizen. Ook gehechtheid aan de buurt is een belangrijke reden (> 50%).

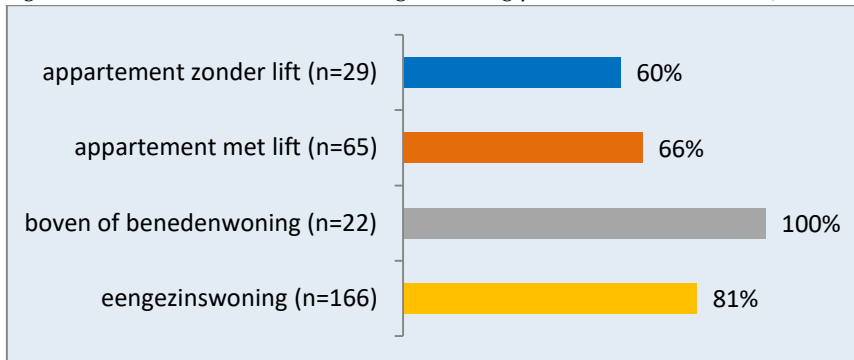
Figuur 5.2. Redenen om niet te verhuizen (n = 95, in %)



18 procent noemt een andere reden om niet te willen verhuizen. Bij bestudering van de toelichtingen blijkt dat het ook hier vaak gaat om gehechtheid aan de huidige woning en/of de buurt. Enkele respondenten willen bijvoorbeeld hun tuin niet missen. Ook de contacten in de omgeving kunnen een reden zijn. Iemand zegt bijvoorbeeld: *'belangrijk om mijn sociale netwerk in de buurt te behouden.'* Bij een paar respondenten is hun huidige woning onlangs opgeknapt of levensloopbestendig gemaakt ('seniorproof').

De gehechtheid aan de eigen woning hebben we ook uitgesplitst naar type woning. Daaruit blijkt dat de gehechtheid het grootst is bij bewoners van een beneden- of bovenwoning:

Figuur 5.3. Gehechtheid aan huidige woning per woonvorm (n=95, in %)



5.3. Prikkel om van mening te veranderen

We hebben deze groep gevraagd of er omstandigheden of argumenten zijn die mogelijk zouden kunnen zorgen voor een verandering van hun mening: zijn er omstandigheden die het aantrekkelijker maken om toch te verhuizen?

Figuur 5.4. Effectiviteit prikkels om wel te verhuizen (n=95, in %)



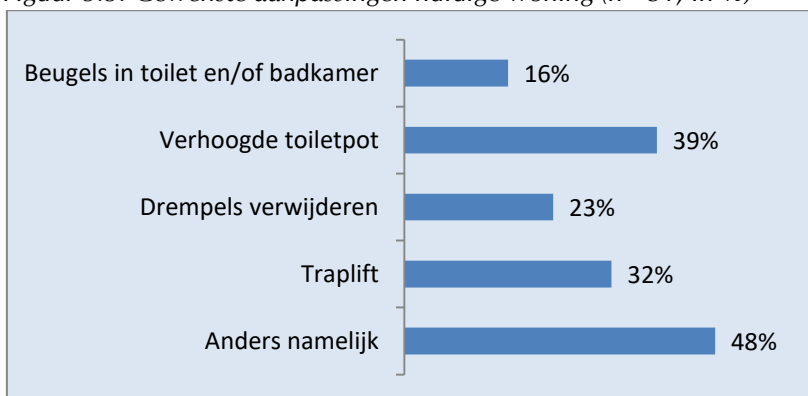
De figuur laat zien dat het kunnen verhuizen naar een woning met tuin voor ruim een kwart van de respondenten mogelijk tot een andere mening zou kunnen leiden wat betreft het verhuizen. Dat geldt het sterkst voor mensen die nu in een appartement zonder lift wonen (60% is gevoelig voor deze prikkel), en voor mensen in een eengezinswoning (38%). Bij de groep die nu in een appartement met lift wonen heeft slechts 9% aangegeven dit een aantrekkelijke optie te vinden.

Ook financiële prikkels zouden een deel van de huurders mogelijk nog kunnen 'overhalen': ongeveer een vijfde zegt wellicht gevoelig te zijn voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten en/of de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning met lagere maandlasten in de eigen wijk.

5.4. Gewenste aanpassingen huidige woning

Een derde van de groep mensen die niet wil verhuizen zou wel graag een of meer aanpassingen willen aan hun woning. Relatief het vaakst genoemd is een verhoogde toiletpot.

Figuur 5.5. Gewenste aanpassingen huidige woning (n = 31, in %)



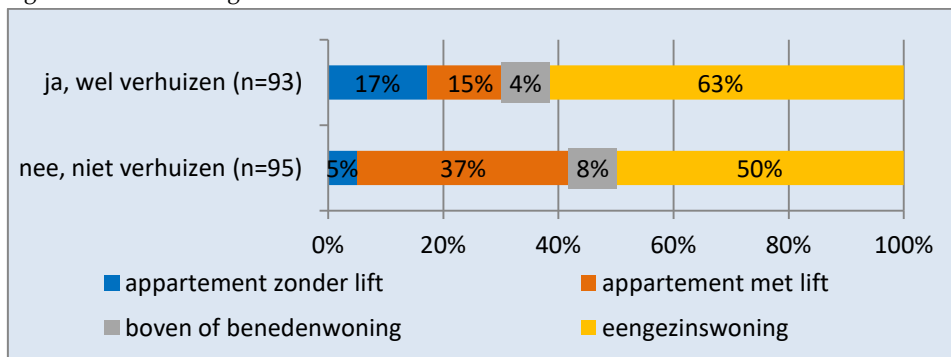
Bijna de helft van deze groep heeft een andere wens. Daarbij is een paar keer een tweede toilet op de verdieping ingevuld. Ook genoemd zijn elektrisch koken (i.v.m. veiligheid), rolstoelvriendelijk maken en isolatie.

6. HUURDERS DIE WEL WILLEN VERHUIZEN

6.1. Inleiding

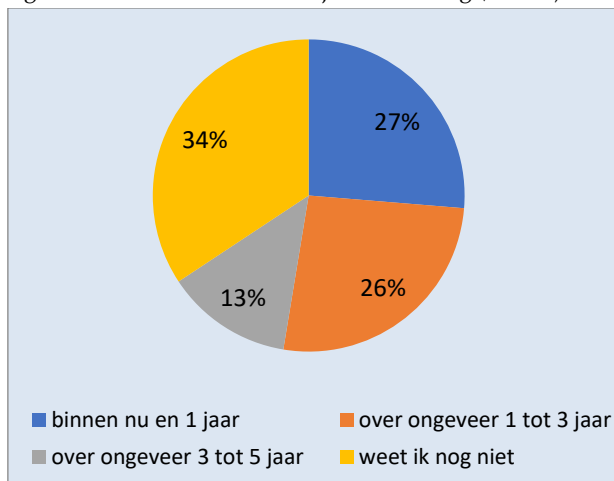
In dit hoofdstuk richten we ons op de groep van 93 respondenten die hebben aangegeven dat ze tussen nu en 5 jaar zouden willen verhuizen (binnen Wageningen). Bewoners van een eengezinswoning en van een appartement zonder lift zijn relatief oververtegenwoordigd in deze groep:

Figuur 6.1. verdeling woonvormen naar bereidheid om te verhuizen



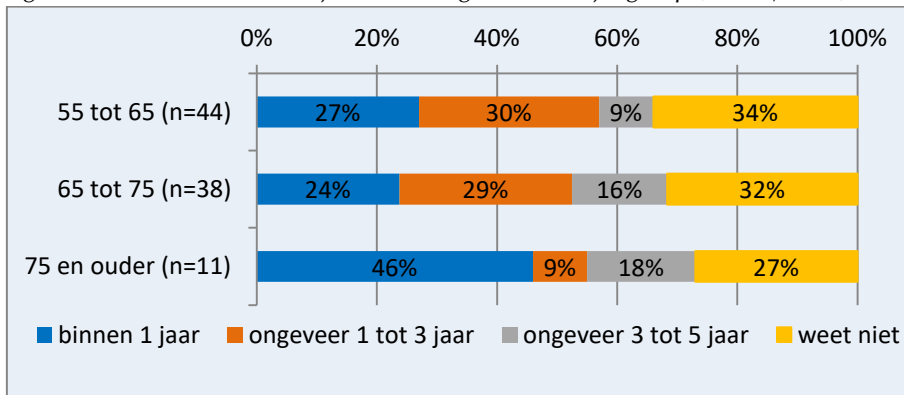
Ruim de helft van de mensen die willen verhuizen verwachten dat binnen nu en 3 jaar te doen. Ongeveer een derde heeft nog geen zicht op de termijn.

Figuur 6.2. Verwachte termijn verhuizing (n = 93, in %)



Figuur 6.3 laat de verwachte termijn van de verhuizing zien per leeftijdsgroep.

Figuur 6.3. Verwachte termijn verhuizing naar leeftijdsgroep (n = 93, in %)

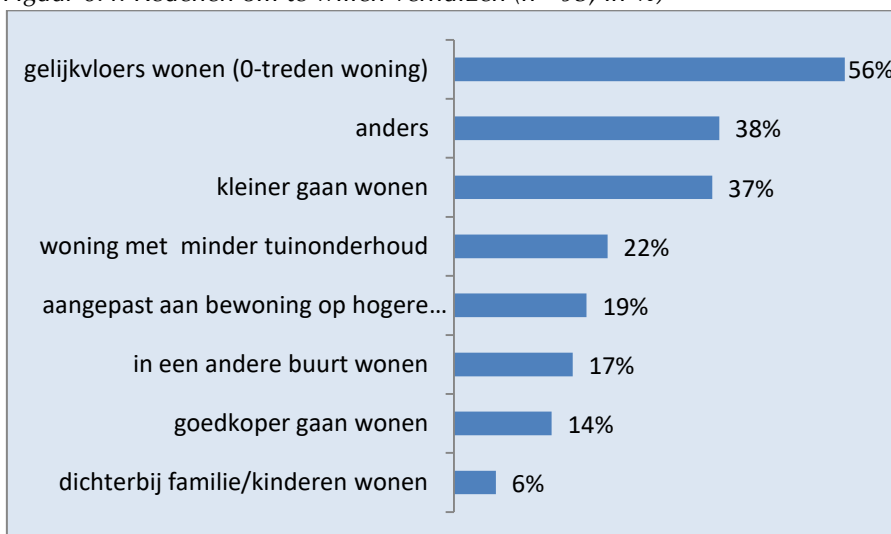


De tabel laat zien dat er weinig verschil bestaat in de voornemens van de groep tot 55 en de groep tussen 55 en 65. Bij beide groepen zegt ongeveer een kwart binnen een jaar te willen verhuizen, en bijna een derde tussen 1 en 3 jaar. Bij de groep van 75 jaar en ouder zegt bijna de helft binnen nu en een jaar te willen verhuizen. Het aantal respondenten is hier echter klein, zodat deze uitkomst met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd moet worden.

6.2. Redenen om te willen verhuizen

Eerder zagen we dat ervaren geschiktheid van de woning in relatie tot gezondheid een duidelijke samenhang heeft met verhuisgeneigdheid: van de groep die hun woning niet geschikt vindt, wil 78% verhuizen binnen 5 jaar (zie paragraaf 4.4). We hebben daarnaast ook gevraagd naar (andere) redenen om te willen verhuizen:

Figuur 6.4. Redenen om te willen verhuizen (n = 93, in %)



De figuur laat zien dat ruim de helft van deze groep het gelijkvloers wonen als reden noemt. Uiteraard geldt dat niet voor de huurders die nu al in een appartement wonen. Ook kleiner wonen is door meer dan een derde van deze respondenten genoemd. Bijna een kwart zou wel willen verhuizen naar een woning met minder tuinonderhoud.

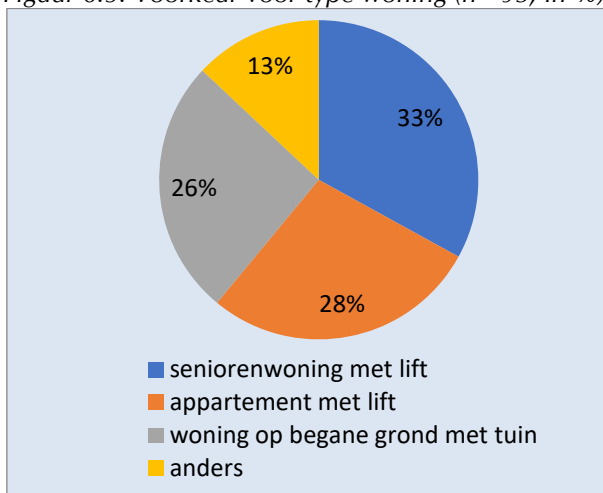
Ruim een derde van de respondenten noemt een andere reden. Analyse van de open antwoorden laat zien een groot deel van de antwoorden tot een van de andere antwoordopties kan worden gerekend. Zo vullen diverse mensen 'appartement' in, dat tot het antwoord 'gelijkvloers wonen' kan worden gerekend. 'Echt' andere antwoorden die hier zijn ingevuld zijn:

- minder geluidsoverlast, of overlast van burens (6x genoemd)
- energiezuinige of -neutrale woning (4x)
- meer generatiegenoten of senioren in woonomgeving (3x)
- grotere woning (3x)
- woning met (grotere) tuin (3x)
- woning gunnen aan een gezin met kinderen (1x)

6.3. Woonwensen nieuwe woning

Een derde van de respondenten zou willen verhuizen naar een seniorenwoning. Ruim een kwart heeft voorkeur voor een appartement (niet specifiek voor senioren) en een vergelijkbaar deel zou wel willen verhuizen naar een benedenwoning met een tuin.

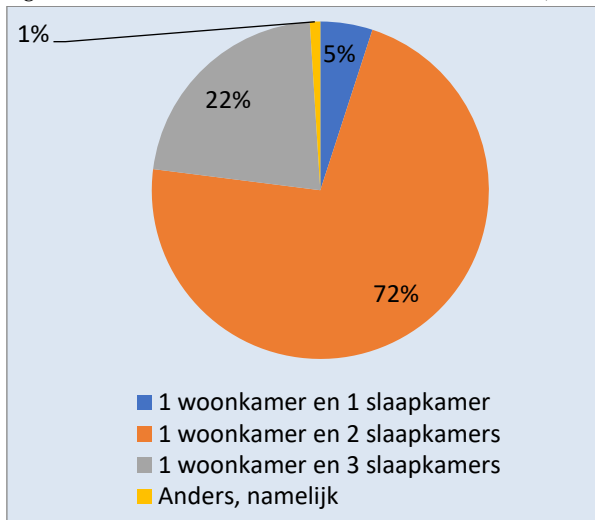
Figuur 6.5. Voorkeur voor type woning (n=93, in %)



De groep die 'anders' heeft gekozen, kiest ook vaak voor een appartement. Bij de toelichting is bijvoorbeeld aangegeven dat alle drie de opties geschikt zijn, of dat een woonvorm met andere senioren gewenst is. Enkele respondenten hebben specifieke wensen, zo verwijzen twee mensen naar een 'knarrenhofje': wonen met ouderen met wat gedeelde voorzieningen.

Ongeveer driekwart van de respondenten heeft een voorkeur voor een woning met twee slaapkamers. Bijna een kwart kiest voor een woning met drie slaapkamers.

Figuur 6.6. Voorkeur voor aantal kamers (n=93, in %)

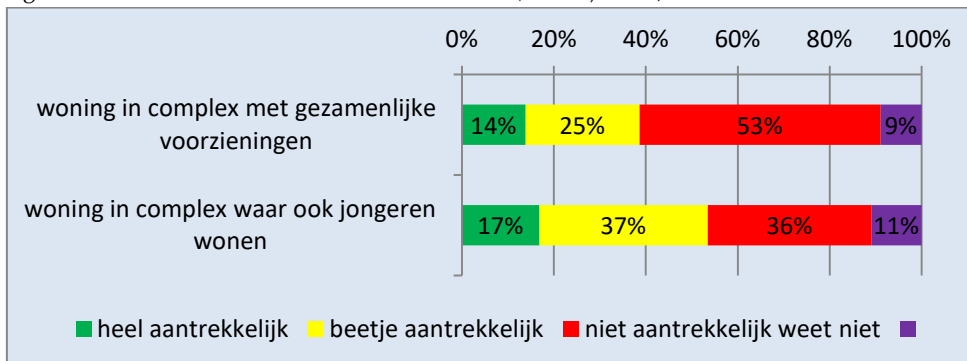


We hebben de huurders gevraagd naar interesse in andere woonvormen aan de hand van twee voorbeelden:

- een eigen woning, gelegen in een complex met ook gezamenlijke voorzieningen, bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer.
- een eigen woning, gelegen in een complex waar ook jongeren wonen die af en toe een handje kunnen helpen.

Een klein deel van de respondenten heeft interesse in deze woonvormen, waarbij de woonvorm met jongeren kan op wat meer interesse ('beetje aantrekkelijk') kan rekenen dan die met gezamenlijke voorzieningen. Het aandeel huurders dat deze optie 'heel aantrekkelijk' vindt is echter klein:

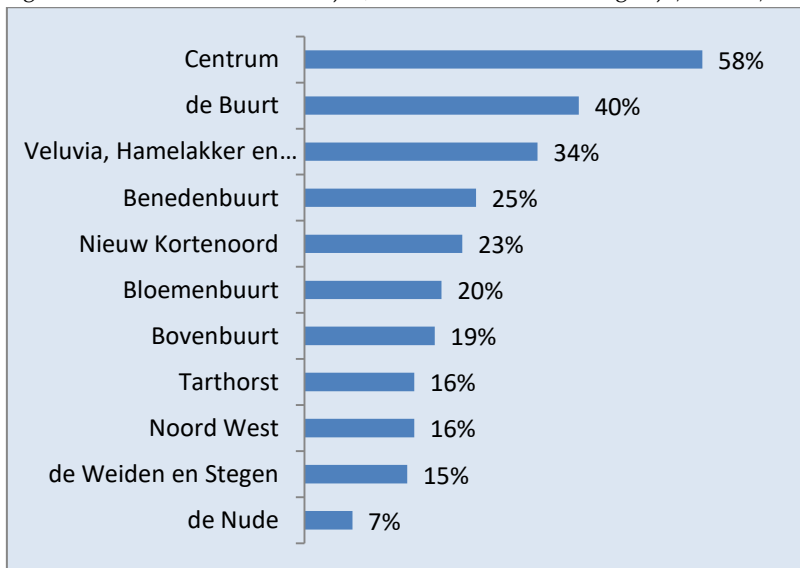
Figuur 6.7. Interesse in andere woonvormen (n=93, in %)



6.4. Gewenste wijk

De groep die overweegt te verhuizen kiest het vaakst voor een woning in het centrum. Ook De Buurt is een relatief populaire wijk. De Nude is slechts een enkele keer gekozen als aantrekkelijke wijk om naartoe te verhuizen.

Figuur 6.8. Voorkeur voor wijk (meer antwoorden mogelijk; n = 93, in %)



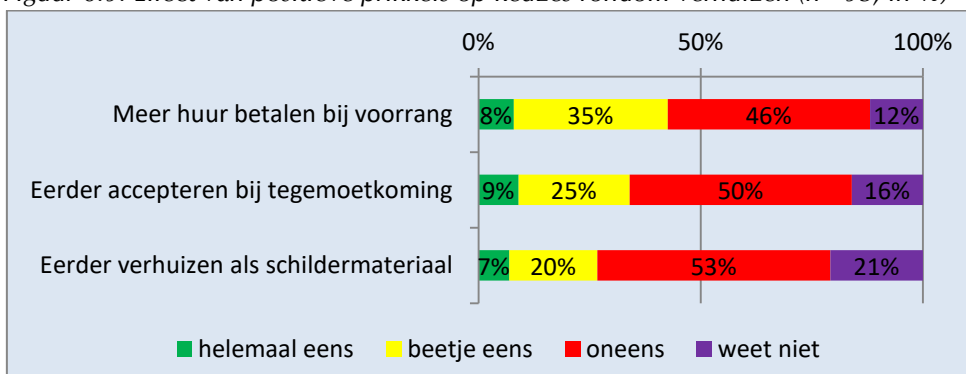
6.5. Prikkel om keuze te beïnvloeden

Bij de groep huurders die zou willen verhuizen is onderzocht in hoeverre de wensen of eisen kunnen worden beïnvloed door een positieve prikkel vanuit de verhuurder. We hebben dit gedaan aan de hand van de volgende drie stellingen:

1. Als ik met voorrang kan verhuizen ben ik bereid wat meer huur te betalen dan ik nu betaal.
2. Als ik een tegemoetkoming krijg in de verhuiskosten dan ben ik eerder bereid een woning te accepteren (ook als die niet volledig aan mijn wensen voldoet).
3. Ik ga eerder verhuizen als ik materiaal krijg om schilderwerk uit te voeren.

Onderstaand figuur geeft de antwoordverdeling.

Figuur 6.9. Effect van positieve prikkels op keuzes rondom verhuizen (n = 93, in %)



Het aandeel respondenten dat aangeeft gevoelig te zijn voor deze prikkels is klein: bij alle drie de stellingen is minder dan 10% het helemaal eens. De eerste stelling over wat meer huur betalen bij verhuizen met voorrang krijgt relatief de meeste bijval: ruimt een derde is het er een 'beetje mee eens'.

7. OORDEEL WOONVORMEN

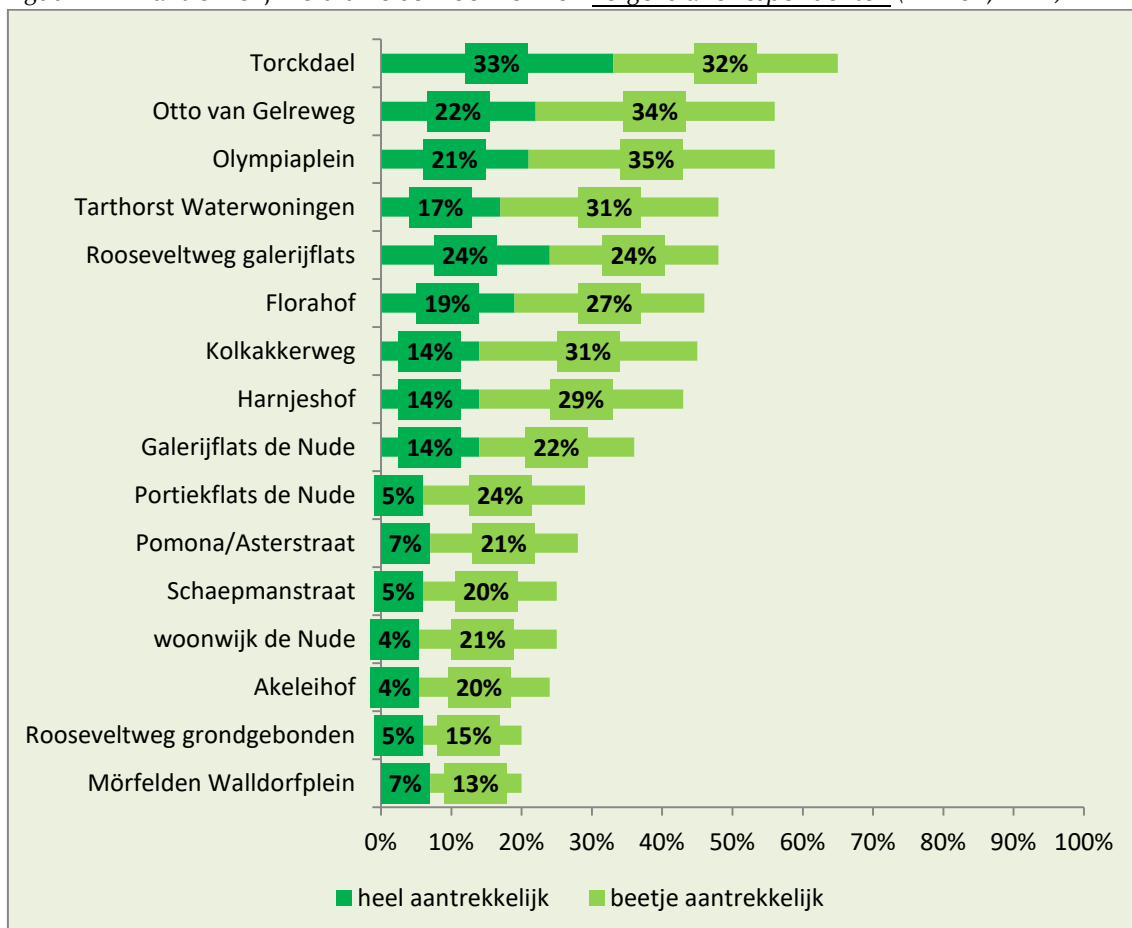
7.1. Inleiding

We hebben respondenten 16 voorbeelden van woonvormen in Wageningen laten zien (foto's en korte beschrijving). Per locatie is gevraagd een oordeel te geven over de aantrekkelijkheid van de woning/gebouw en van de locatie. In dit hoofdstuk vatten we de uitkomsten eerst samen (paragraaf 7.2 en 7.3). Daarna tonen we de uitkomsten per woonvorm, inclusief een samenvatting van open antwoorden. Bij het lezen van de open antwoorden moet rekening gehouden worden met de vraagstelling: we hebben alleen een toelichting gevraagd bij het antwoord 'niet aantrekkelijk' (om de hoeveelheid toelichting te beperken tot het meest informatieve). De beschrijving van de open antwoorden is daardoor per definitie wat negatief gekleurd, ook in gevallen waarbij een meerderheid van de respondenten de optie wel aantrekkelijk vindt.

7.2. Aantrekkelijkheid van de woningen

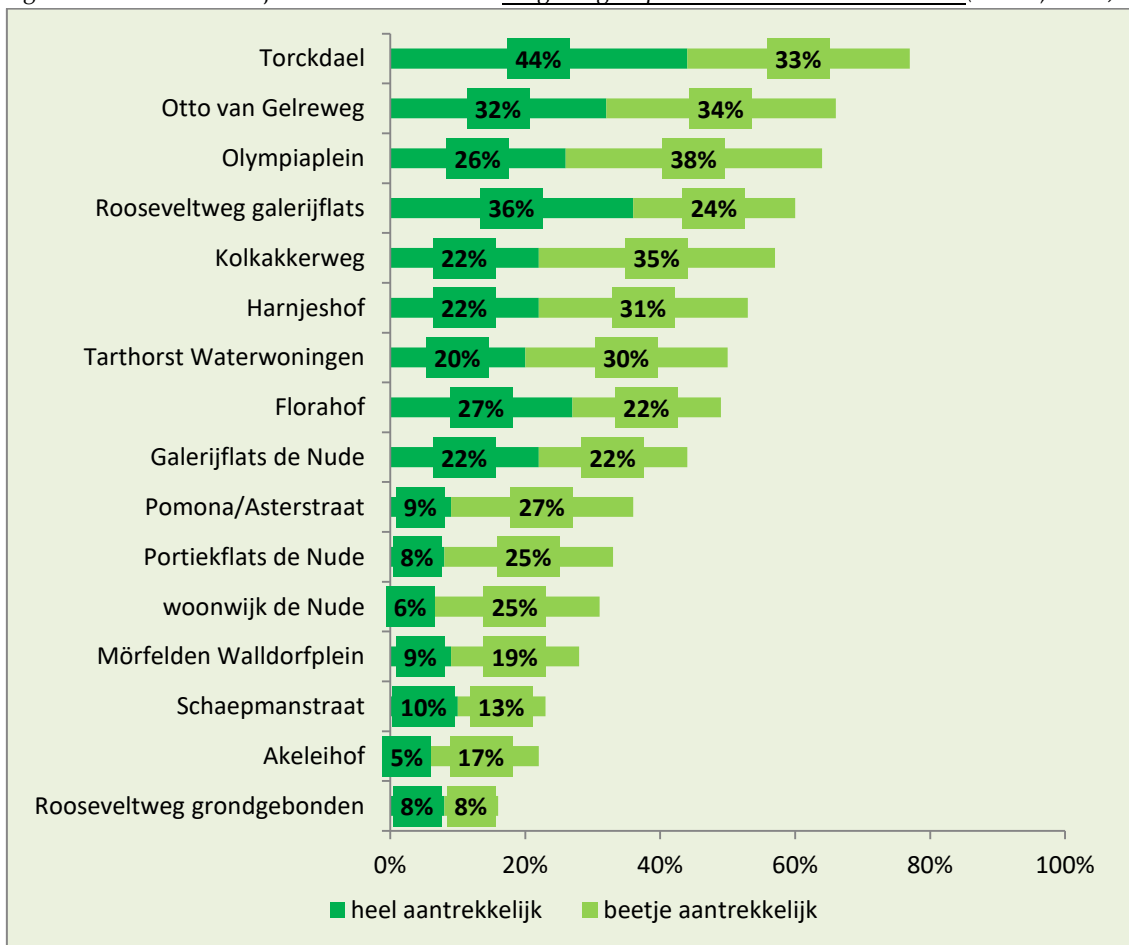
Als we kijken naar de mening van alle respondenten (ongeacht verhuisgeneigdheid), dan zien we dat woonvorm Torckdael het vaakst aantrekkelijk wordt gevonden.

Figuur 7.1. Aantrekkelijkheid diverse woonvormen *volgens alle respondenten* (n = 282, in %)



De groep huurders die bereid is om te verhuizen (n=93) vindt eveneens Torckdael de meest aantrekkelijke optie. De top-3 van beide groepen is gelijk. Daarna zien we wat verschillen, zo vindt de groep die overweegt te verhuizen de optie Tarthorst Waterwoningen relatief minder aantrekkelijk (plaats 7, versus plaats 4 bij alle respondenten).

Figuur 7.2. Aantrekkelijkheid woonvormen volgens groep die bereid is te verhuizen (n=93, in %)



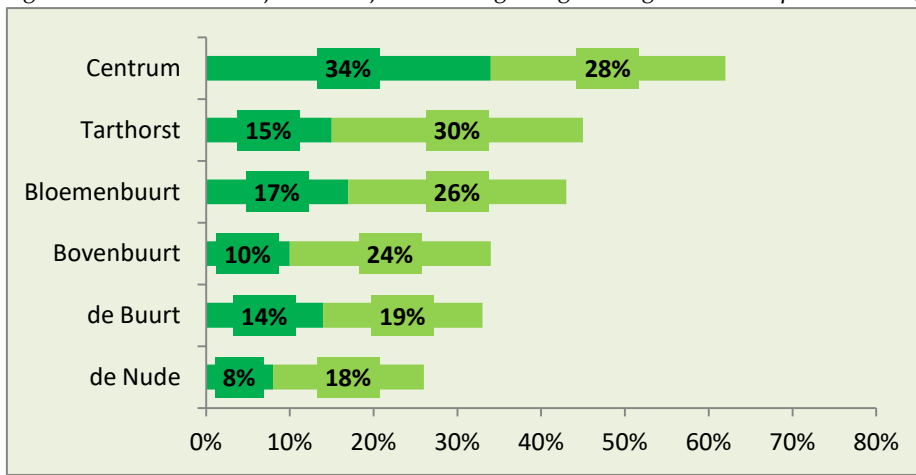
Over het algemeen is het aandeel respondenten dat een optie (heel) aantrekkelijk vindt groter bij de groep die overweegt te verhuizen. Gemiddeld genomen bedraagt het verschil 6 procentpunt. Het verschil is het grootst bij de opties Kolkakkerweg, Rooseveltweg galerijflats en Torckdael (12 procentpunt verschil tussen het positieve aandeel respondenten en dat van de groep die overweegt te verhuizen).

De voorkeur van de respondent voor een bepaald type woning kan ook een rol spelen in het oordeel over deze woonvormen. Het oordeel over de Rooseveltweg grondgebonden woningen ('laatste plaats' in figuur 7.2.) is bijvoorbeeld positiever binnen de groep respondenten die zou willen verhuizen naar een woning op de begane grond met tuin: van deze groep vindt ongeveer een kwart de grondgebonden woningen (een beetje tot heel) aantrekkelijk.

7.3. Aantrekkelijkheid van de locaties

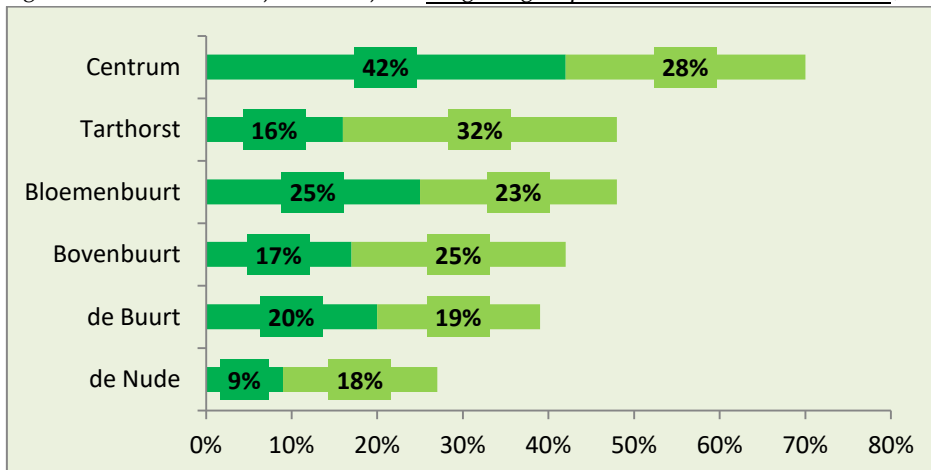
De 16 woonvormen staan verspreid over zes wijken in Wageningen. Van die wijken wordt het Centrum het vaakst (heel) aantrekkelijk gevonden, terwijl de Nude het minst vaak aantrekkelijk wordt gevonden. Figuur 7.3 geeft de aantrekkelijkheid van de zes wijken weer zoals beoordeeld door alle respondenten.

Figuur 7.3. Aantrekkelijkheid wijken in Wageningen volgens alle respondenten (n = 282, in %)



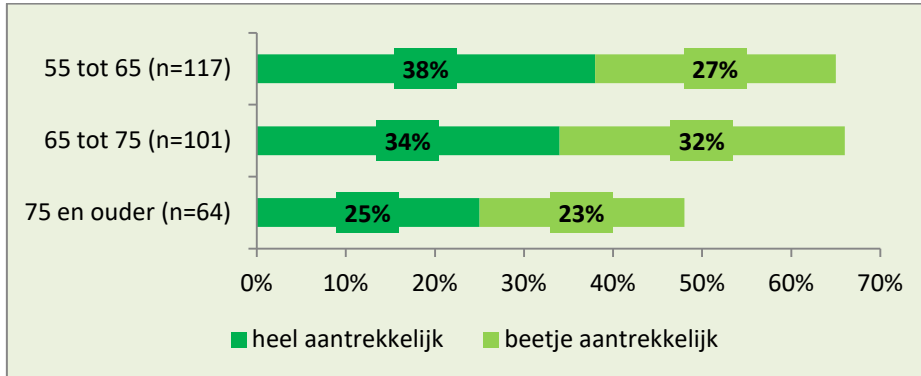
Als we uitsluitend kijken naar de groep die bereid is te verhuizen (figuur hieronder), dan blijft de volgorde van wijken dezelfde. Wel zien we dat deze groep de woonvormen in het centrum (Otto van Gelreweg en Torckdael) nog wat vaker als aantrekkelijke optie ziet.

Figuur 7.4. Aantrekkelijkheid wijken volgens groep die bereid is te verhuizen (n = 93, in %)



De voorkeur voor de centrumlocaties hebben we ook uitgesplitst naar leeftijdsgroep.

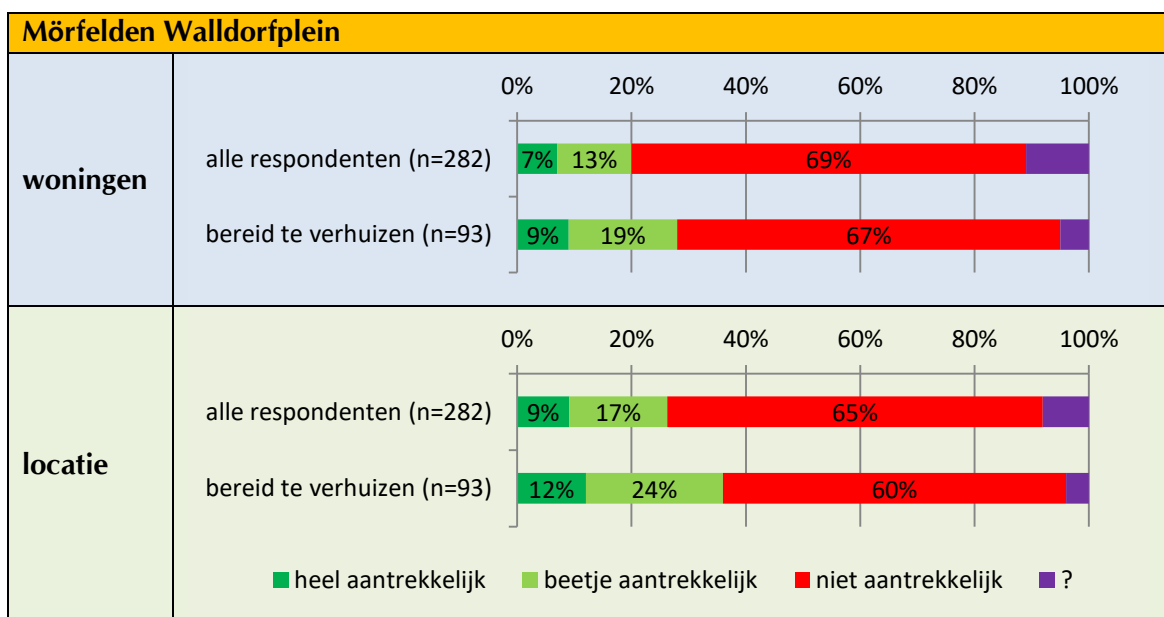
Figuur 7.5 Aantrekkelijkheid **centrumlocaties** naar leeftijd (**alle respondenten** n = 282, in %)



De uitkomsten in figuur 7.5 zijn gebaseerd op antwoorden van alle respondenten (geen selectie op verhuisgeneigdheid). De figuur laat zien dat de oudste leeftijdsgroep (vanaf 75 jaar) de woonvormen in het centrum (Otto van Gelreweg en Torckdael) wat minder vaak aantrekkelijk vindt qua locatie dan de leeftijdsgroepen daaronder.

7.4. Mörfelden Walldorfplein

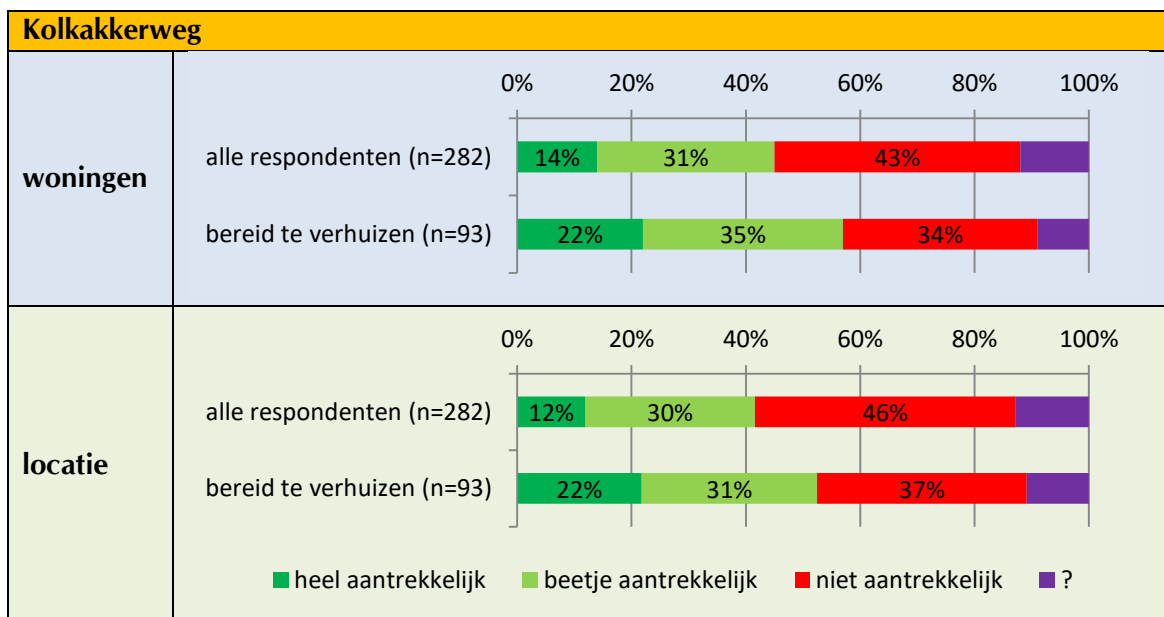
20% van alle respondenten vindt deze woningen (een beetje) aantrekkelijk. Ruim tweederde vindt ze niet aantrekkelijk. Het oordeel over de locatie is iets positiever (26%). Als we uitsluitend kijken naar de groep die bereid is te verhuizen dan zien we dat het oordeel wat vaker positief is: 28% van deze groep vindt de woningen (een beetje) aantrekkelijk, en 36% oordeelt (enigszins) positief over de buurt.



Uit de toelichtingen blijkt dat respondenten die het geen aantrekkelijke optie vinden, vinden dat de locatie te ver van het centrum is verwijderd. Daarnaast wordt het complex te massaal en/of te hoog gevonden. Iemand zegt bijvoorbeeld: *'Afschuwelijk om zo in de lucht opgesloten te zitten met tralies voor de ramen en een winderig, niet overkapt balkon aan de rand van de stad.'* Een deel van de respondenten is bang voor overlast en herrie, onder andere vanwege de nabij gelegen school. Enkele respondenten vinden de woningen niet geschikt voor senioren ('bedoeld voor jongere mensen'). Sommigen vinden de woningen te klein (één slaapkamer).

7.5. Kolkakkerweg

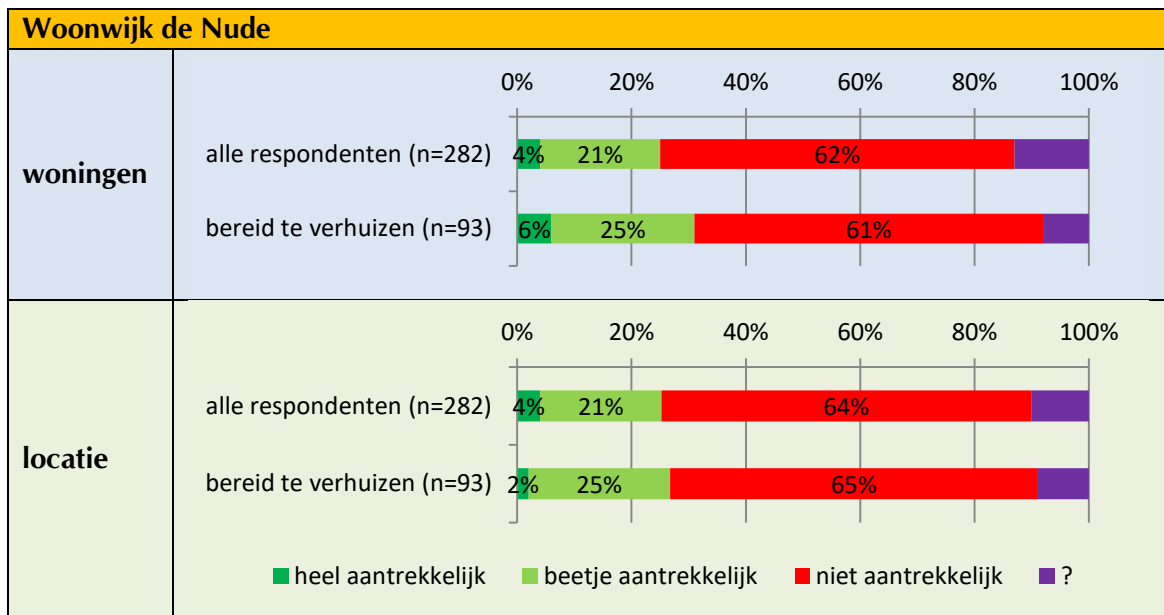
Iets minder dan de helft (45%) van alle respondenten vindt dit een aantrekkelijke optie, ruim 40% vindt dat niet het geval. Bij de groep die bereid is te verhuizen vindt ruim de helft deze optie aantrekkelijk. Bijna een kwart zegt te woningen 'heel aantrekkelijk' te vinden.



In de open antwoorden wordt gewezen op de locatie als reden voor het negatieve oordeel ('te druk', maar ook: 'beetje ziellose straat'). Relatief vaak is gezegd dat het te ver van het centrum is gelegen. Ook drukte/lawaai en het ontbreken van een tuin zijn genoemd. Enkele respondenten noemen de open keuken als nadeel. Iemand zegt bijvoorbeeld: *'Veel te klein en veel te ver van het centrum. Bovendien vind ik een open keuken, bij al je meubels en boeken, zeer bezwaarlijk'*.

7.6. Woonwijk de Nude

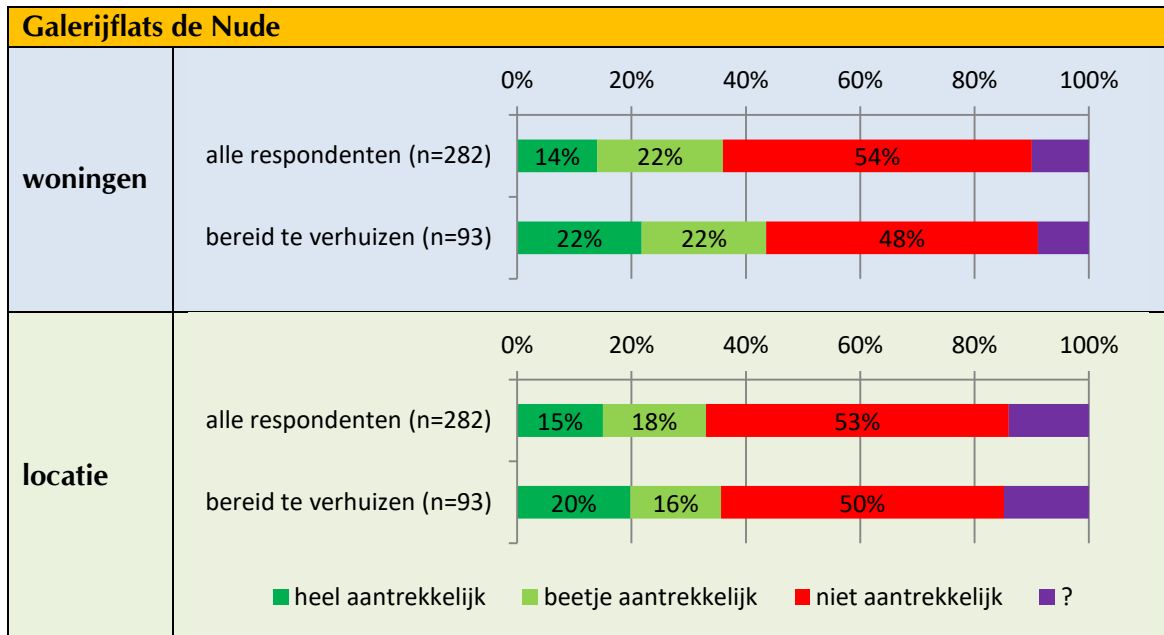
Een kwart van alle respondenten vindt dit een aantrekkelijke optie. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat bijna een derde. Het aandeel dat kiest voor het antwoord 'heel aantrekkelijk' is klein; slechts 4%. Bij de groep die overweegt te verhuizen zelfs nog kleiner: 2%. Er is geen verschil tussen de beoordeling van de woningen zelf en van de locatie. Uit de open antwoorden blijkt dat de locatie niet aansprekend is voor een deel van de respondenten.



Bij de toelichting op het negatieve oordeel wordt vaak op de 'onaantrekkelijke' buurt gewezen. Typeringen zijn bijvoorbeeld: groot, somber, niet veilig, druk etc. Ook is gezegd dat de wijk weinig voorzieningen heeft en ver van het centrum ligt. Opvallend is dat verschillende respondenten zeggen dat ze er al eens gewoond hebben en niet terug willen ('De buurt/flats zijn niet onaantrekkelijk, maar omdat ik hier 45 jaar geleden gestart ben voelt het een beetje als 'terug naar af'').

7.7. Galerijflats de Nude

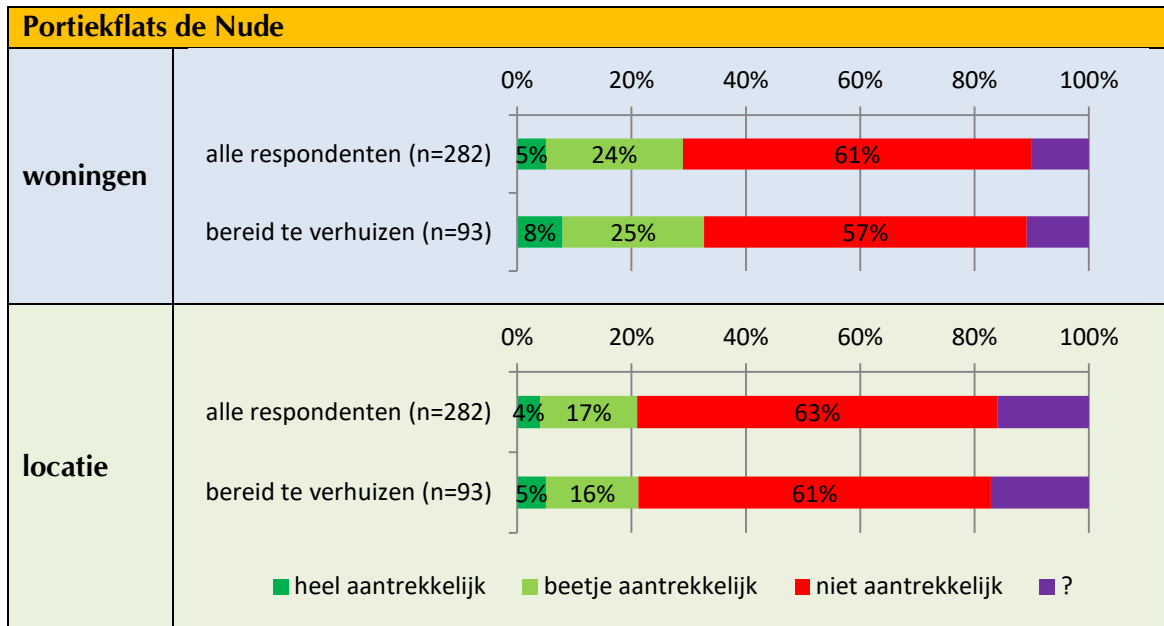
Ruim een derde van alle respondenten vindt dit een aantrekkelijke optie. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat 44%. Ongeveer een derde van de respondenten vindt de locatie aantrekkelijk, waarbij er nauwelijks effect is van de factor verhuisgeneigdheid.



Ook hier worden de (vermeende) nadelen van de wijk genoemd bij de toelichting van het negatieve oordeel: drukte, overlast, ver van centrum etc. Het complex wordt daarnaast te groot en druk gevonden. Diverse respondenten hebben bezwaar tegen een galerijflat, zo zegt iemand: *'Galerijflats hebben een omgeving die volledig versteend is en ze zijn bekend vanwege geluidsoverlast'*.

7.8. Portiekflats de Nude

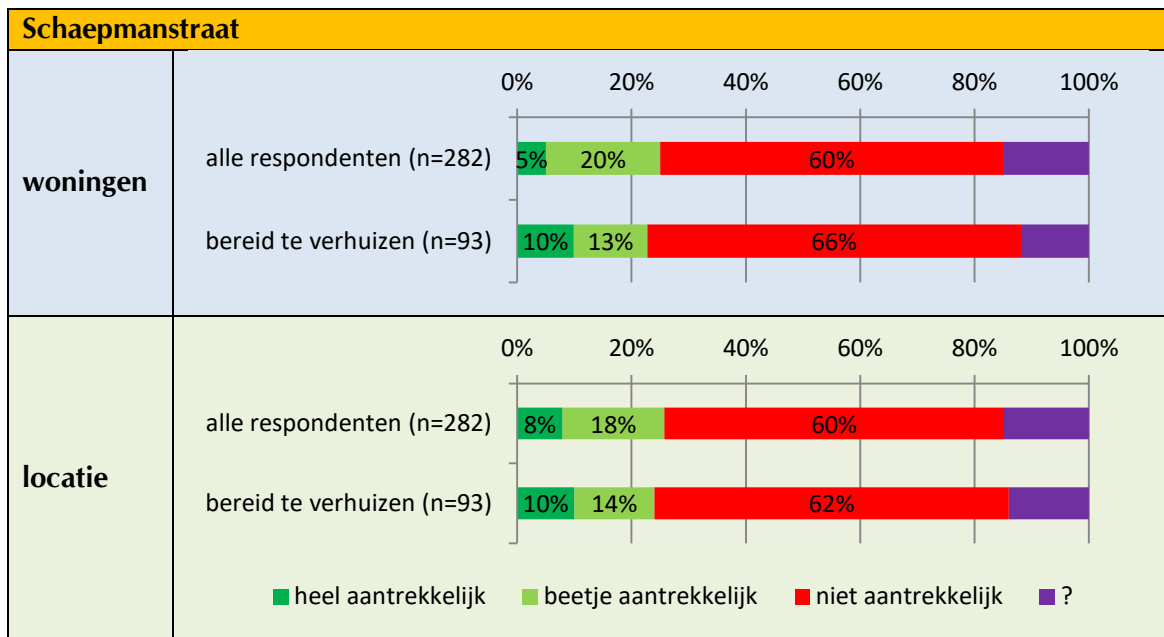
Minder dan een derde (29%) van alle respondenten vindt deze woningen aantrekkelijk. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat precies een derde. Het oordeel over de locatie is nog wat minder positief: iets meer dan een vijfde geeft een positief oordeel over de locatie, ongeacht de bereidheid om te verhuizen.



Ook hier wordt door respondenten die het geen aantrekkelijke optie vinden gewezen op de nadelen van de wijk. Een deel van de respondenten verwijst ook naar eerder gegeven antwoorden. Diverse respondenten wijzen ook hier op nadelen van een galerijflat en het ontbreken van groen.

7.9. Schaepmanstraat

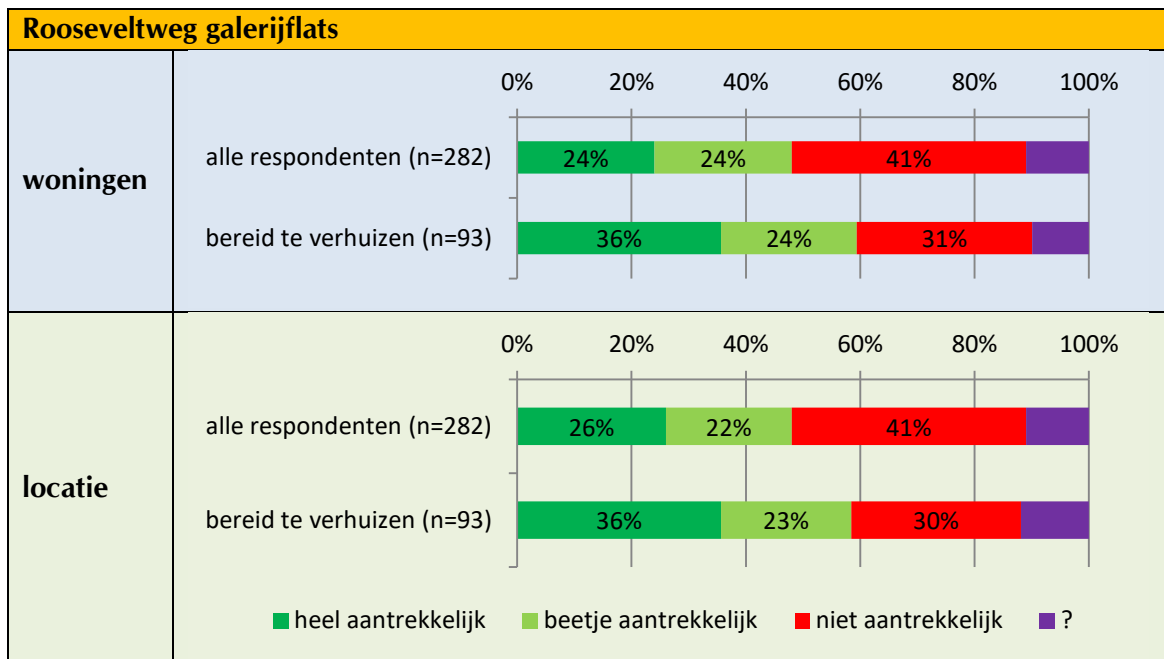
Precies een kwart van alle respondenten vindt dit een (enigszins) aantrekkelijke optie. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat nog wat minder (23%). Het oordeel over de woningen en over de locatie verschilt nauwelijks van elkaar. Bij de locatie is iets vaker 'heel aantrekkelijk' gekozen.



Ook hier is de buurt een vaak genoemd nadeel van deze optie. Daarnaast spreekt het woonconcept niet iedereen aan. Sommige respondenten zijn er (nog) niet aan toe. Zo zegt iemand: *'Dit lijkt een voorportaal voor een verpleeghuis. Daar ben ik nog lang niet aan toe. Ik wil ook niet naar een afgesloten entree met intercom.'* De woningen worden daarnaast door sommige respondenten te klein gevonden (één slaapkamer, geen logeerkamer). De gemeenschappelijke ruimten spreken ook niet iedereen aan. Hierover zegt iemand bijvoorbeeld: *'ik ben bang dat de stookkosten van de gemeenschappelijk ruimten erg hoog zijn'*.

7.10. Rooseveltweg galerijflats

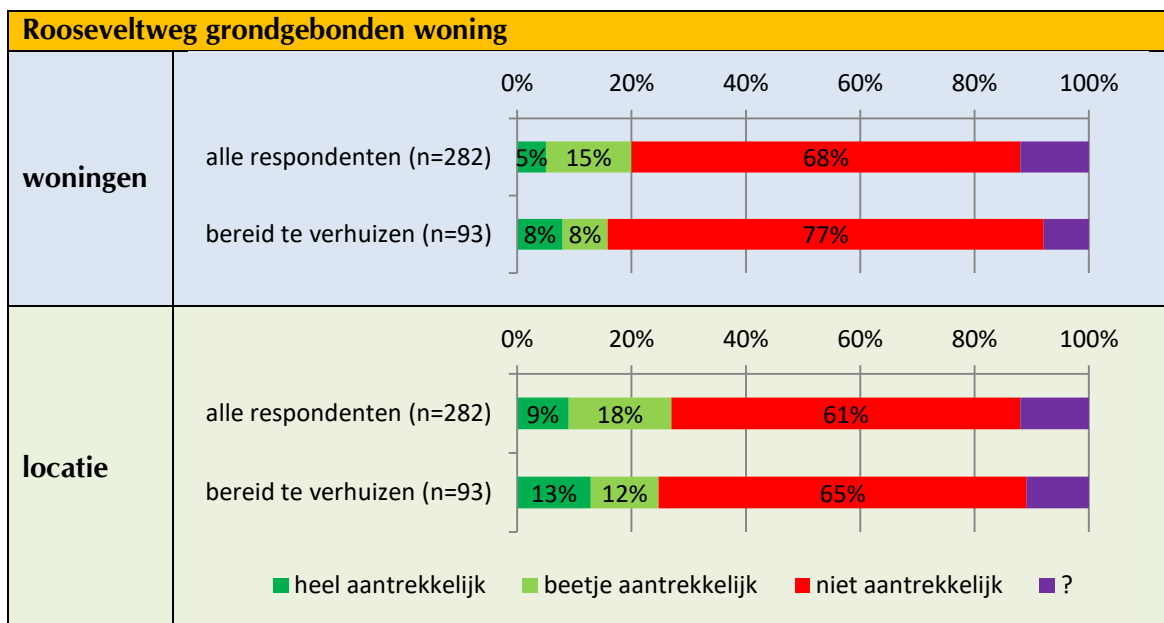
Deze optie wordt relatief positief beoordeeld: bijna de helft van alle respondenten geeft een positief oordeel en ongeveer een kwart kiest het antwoord 'heel aantrekkelijk'. Bij de groep die overweegt te verhuizen oordeelt 60% positief, en meer dan een derde vindt deze optie 'heel aantrekkelijk'. Dit geldt zowel voor de woning zelf als voor de locatie.



Bij de nadelen is vaak gewezen op de drukke weg en het daarmee gepaard gaande lawaai. Ook de eerder geuite bezwaren tegen dit type woning (galerijflat) worden herhaald. Het gebouw wordt door een deel van de respondenten te grootschalig gevonden, en ook de flats zelf zijn voor sommigen te groot. Een enkeling heeft specifieke bezwaren, zoals wonen boven garageboxen, betaald parkeren in de omgeving en de woonkeuken.

7.11. Rooseveltweg grondgebonden woning

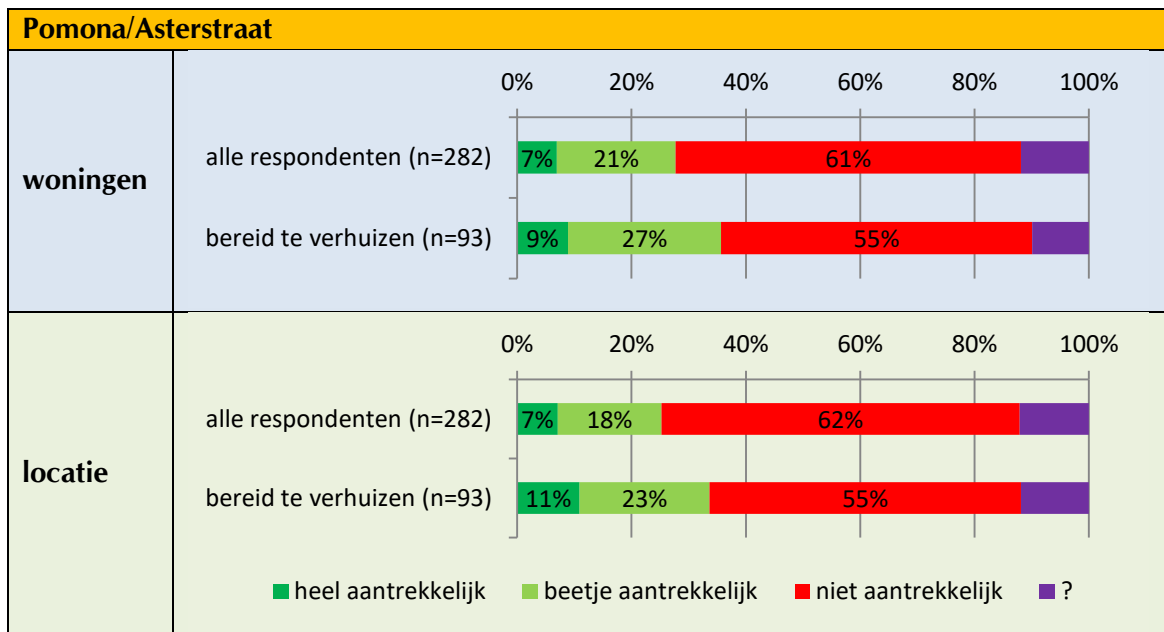
Een vijfde van de respondenten vindt deze woningen aantrekkelijk. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat nog wat minder (16%). Als we echter kijken naar de groep die een voorkeur heeft voor een woning met tuin, dan zien we dat deze groep vaker positief oordeelt over deze woning: 11% van deze groep vindt deze woning 'heel aantrekkelijk' en nog eens 14% vindt deze een 'beetje aantrekkelijk'.



Ook hier wordt de drukke Rooseveltweg als nadeel genoemd (door respondenten die negatief oordelen over deze optie). Als nadeel van de woningen zelf is genoemd dat deze klein zijn en maar één slaapkamer hebben. Zoals we eerder zagen hebben de meeste respondenten die willen verhuizen een voorkeur voor een woning met twee slaapkamers. Ook worden deze woningen 'donker' en 'oud' genoemd'. Het wonen op de begane grond geeft een deel van de respondenten een onveilig gevoel, anderen vinden dat de tuin te weinig privacy biedt. Iemand zegt bijvoorbeeld: *'Ingesloten tussen beton en beton. Weinig privacy doordat mensen op je woning en tuintje neerkijken'*.

7.12. Pomona/Asterstraat

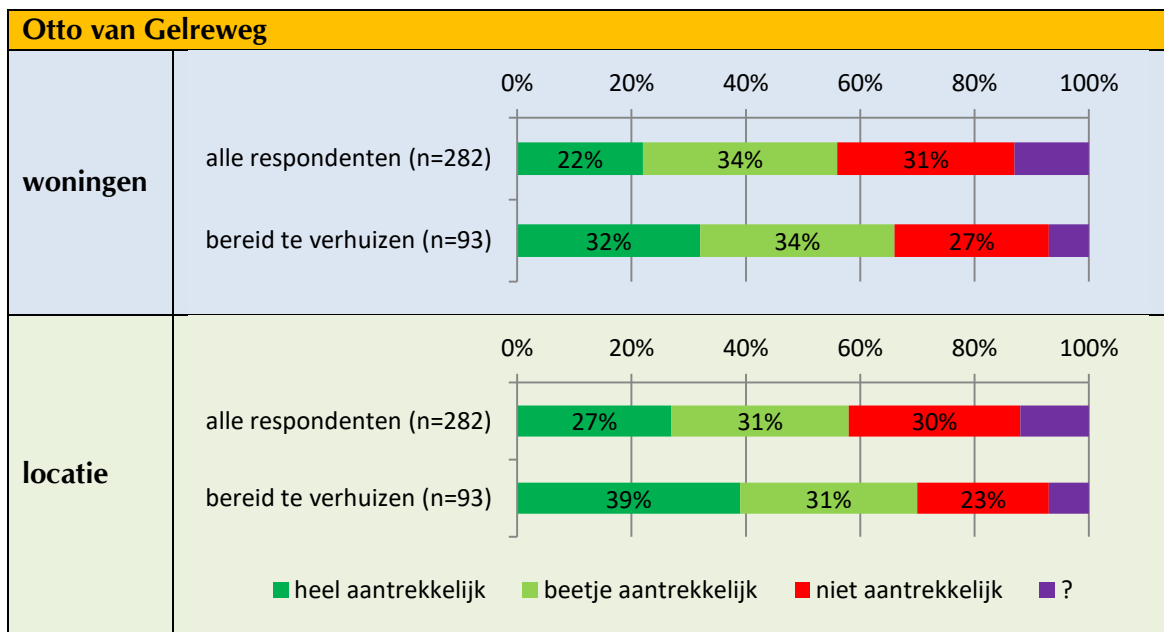
Ruim een kwart van de respondenten vindt dit een (enigszins) aantrekkelijke optie. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat meer dan een derde (36%). Het oordeel over de locatie is bij beide groepen (alle respondenten/overweegt te verhuizen) iets minder vaak positief (respectievelijk 25% en 34%)



De respondenten die deze optie niet aantrekkelijk vinden wijzen op de grootschaligheid van het complex, de drukke weg en, meer in het algemeen, op nadelen van galerijflats. Iemand zegt hierover: *'te massaal, doet te veel denken aan de sfeer in de Bijlmer, Amsterdam, waar we vandaan komen'*. Diverse mensen koppelen deze plek aan signalen van overlast. Zo zegt iemand: *'Politie komt vaak. De portiek en de trap zijn vaak vies'*.

7.13. Otto van Gelreweg

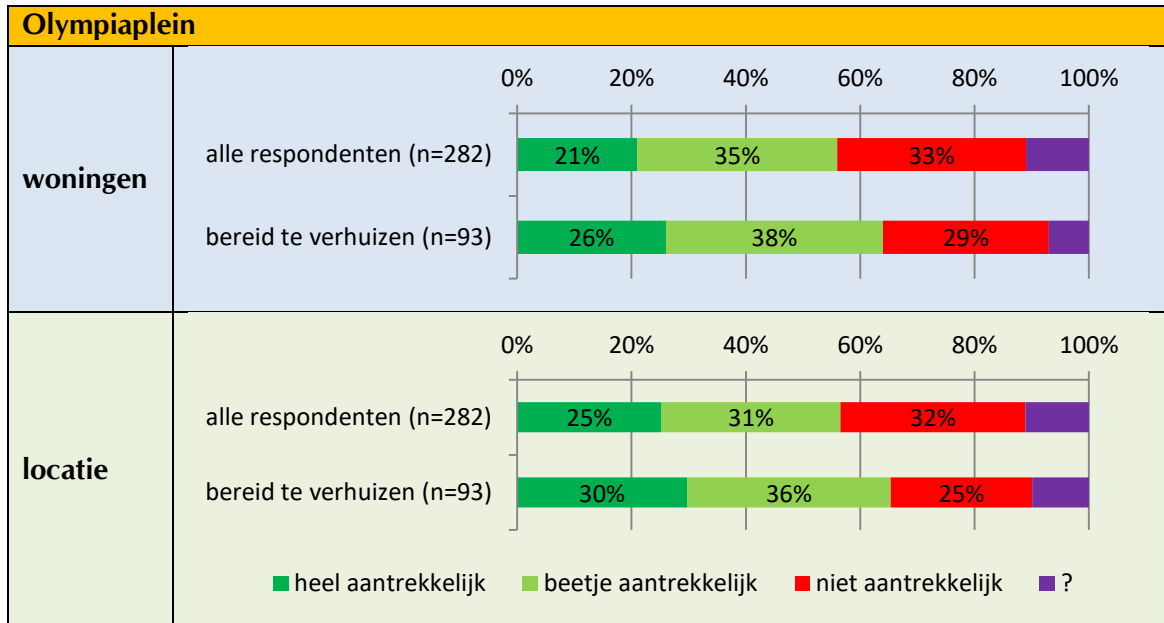
Deze woningen (56%) en locatie (58%) worden relatief vaak positief beoordeeld. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat nog wat positiever: 66% vindt de woningen aantrekkelijk en 70% is positief over de locatie. Meer dan een derde van hen vindt de locatie 'heel aantrekkelijk'.



Als nadeel van deze optie wordt gewezen op de drukke weg (en lawaai, uitlaatgassen). Met betrekking tot de woningen zelf is gezegd dat deze te klein en donker zijn. Sommigen vinden het een nadeel dat er alleen senioren wonen. Ook de architectuur wordt soms genoemd als bezwaar.

7.14. Olympiaplein

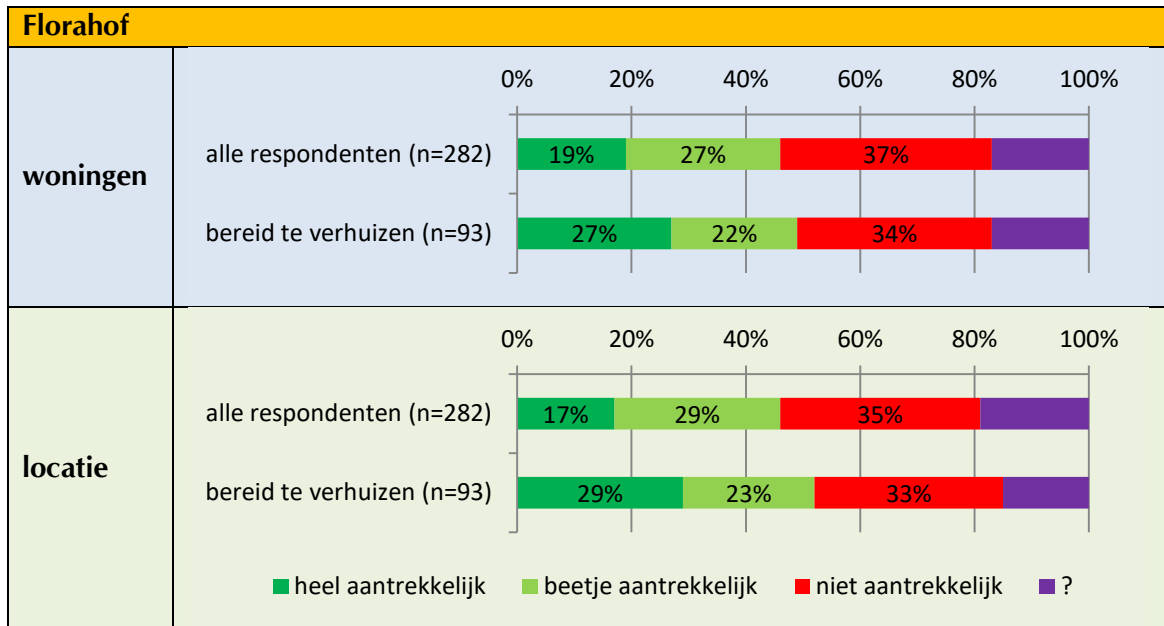
Meer dan de helft van alle respondenten oordeelt positief over deze woningen en locatie. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat ruim twee derde. De locatie wordt wat vaker 'heel aantrekkelijk' gevonden dan de woningen zelf.



Als niet aantrekkelijke kanten is ook hier gewezen op de drukke locatie en overlast door verkeer. Ook de ligging naast een parkeerplaats en het uitzicht worden als nadeel gezien. Meer specifiek over de woningen is gezegd dat ze klein en donker zouden zijn. Niet iedereen stelt prijs op de gezamenlijke ontmoetingsruimte.

7.15. Florahof

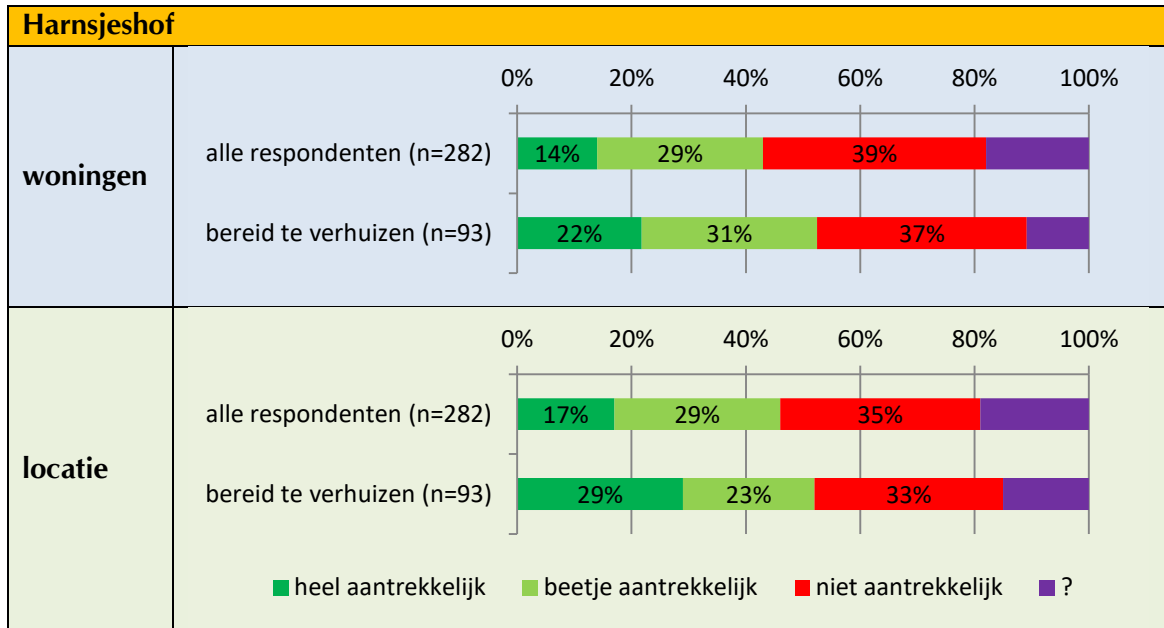
Florahof is ook een relatief populaire optie: bijna de helft (46%) vindt dit aantrekkelijke woningen en een even groot deel van de respondenten (45%) is positief over de locatie. Bij de groep die overweegt te verhuizen is het oordeel nog net iets vaker positief.



Hoewel relatief populair zijn er ook argumenten genoemd waarom het geen aantrekkelijke optie is. De ligging is door diverse respondenten genoemd als nadeel (drukte; dichtbij Olympiaplein, busstation, in de buurt van studentenvereniging). Met betrekking tot het gebouw is gezegd dat het, hoewel opgeknapt, oud is. Iemand zegt: 'oude bebouwing, opgeknapte oude zoi'. Ook hier is soms gezegd dat de woningen donker zijn.

7.16. Harnsjeshof

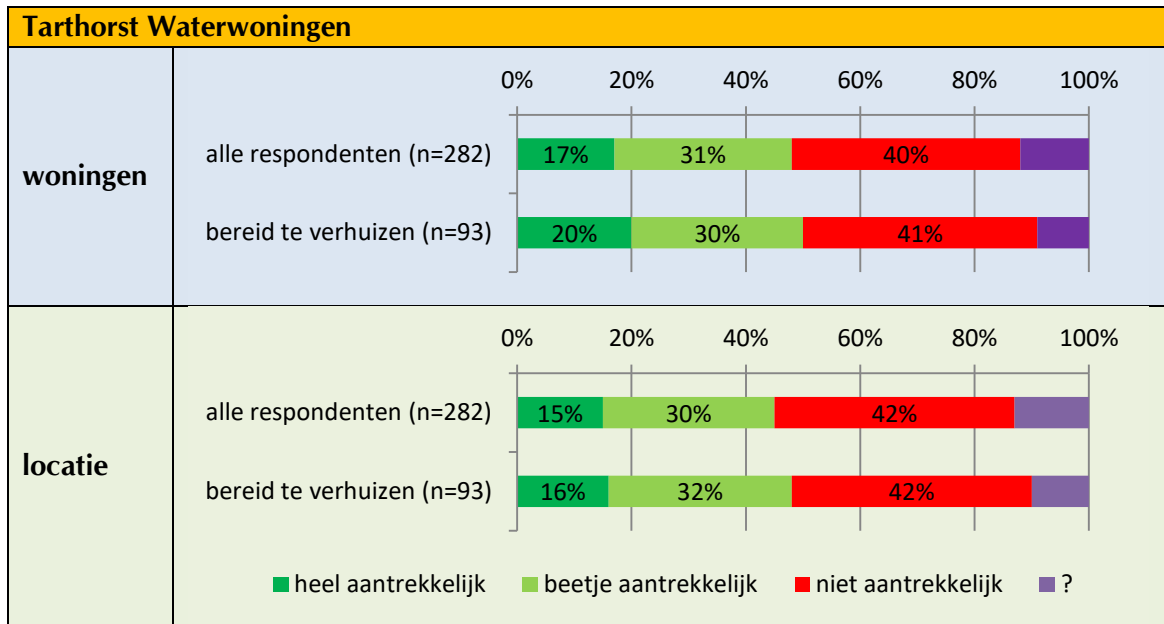
Ruim 40% oordeelt positief over de woningen. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat ruim de helft. Bij beide groepen is het oordeel over de locatie nog iets vaker positief dan het oordeel over de woningen zelf.



Mensen die dit geen aantrekkelijke optie vinden wijzen op de nadelen van een flat (geen tuin, rumoerig, geen privacy op balkon, sombere woningen). Ook het complex wordt niet door iedereen aantrekkelijk gevonden (architectuur, oud complex, 'rommelig gebouw'). Een aantal mensen vindt (ook) de buurt niet aantrekkelijk. Zo is gezegd dat het een saaie omgeving is, en dat er veel gebouwd wordt in de omgeving. Iemand zegt: 'Beetje onguur buurtje door koffieshop De Bengel en saaie omgeving.'

7.17. **Tarthorst waterwoningen**

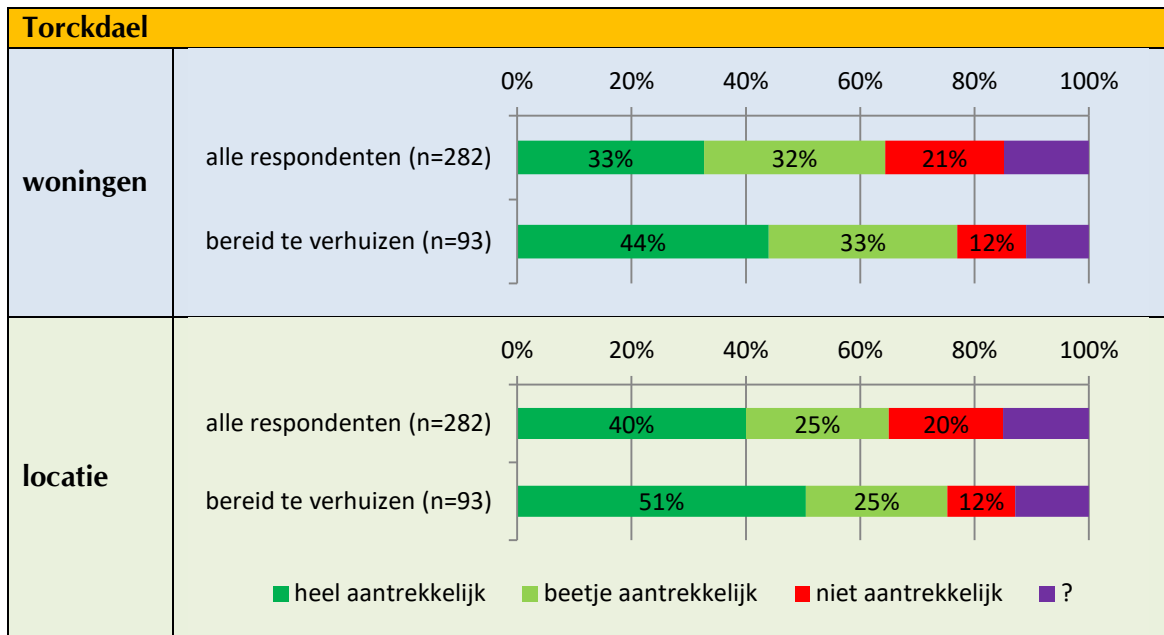
Deze woningen worden door bijna 50% van alle respondenten aantrekkelijk gevonden Er is nauwelijks effect van de factor verhuisgeneigdheid. Het oordeel over de locatie is vergelijkbaar, maar bij beide groepen iets minder vaak positief.



Uit de open antwoorden blijkt dat niet iedereen de buurt aantrekkelijk vindt. Sommigen vinden het te ver van het centrum en het OV ('geen bus op loopafstand'), maar ook de aanwezigheid van water wordt genoemd. Iemand zegt bijvoorbeeld: 'Sloten stinken en hebben ratten.' Ook andere respondenten zijn bevreesd voor muizen en/of ratten. Met betrekking tot de woningen zelf wordt gewezen op de verdieping/de trap. Ook vinden sommigen de woningen te klein en te rumoerig. Iemand zegt: 'je slaapt beneden, bovenverdieping is van de burens dus kans op geluidsoverlast'.

7.18. Torckdael

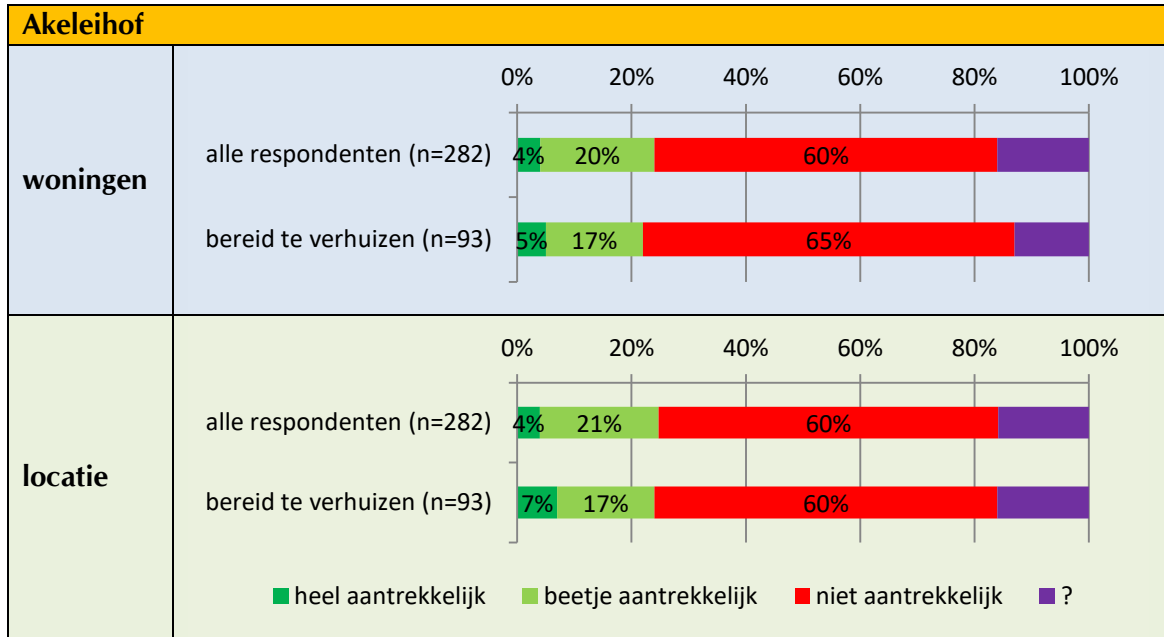
Torckdael blijkt het vaakst een aantrekkelijke optie voor de respondenten: twee derde vindt zowel de woningen als de locatie aantrekkelijk. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dan zelfs meer dan drie kwart. Het percentage respondenten dat kiest voor het antwoord 'heel aantrekkelijk' is bij de locatie nog wat hoger dan bij de woning zelf.



Hoewel het een populaire optie is, zijn er ook mogelijke nadelen genoemd. De ligging ziet een kleine groep als nadeel: te veel in het centrum, te druk en weinig groen. Met betrekking tot de woningen is door een enkeling gezegd dat deze te klein zouden zijn, en hoogbouw vinden sommigen niet aantrekkelijk. Tot slot is gewezen op kosten, zowel van hogere huur als van parkeren. Iemand zegt: 'Je moet een garage huren dus extra kosten.'

7.19. Akeleihof

De Akeleihof wordt minder positief gewaardeerd: slechts een kwart vindt de woningen en de locatie aantrekkelijk. Bij de groep die overweegt te verhuizen is dat percentage nog iets lager. Opvallend is het lage percentage respondenten dat hier kiest voor 'heel aantrekkelijk' (rond 5%).



Mensen die deze woningen niet aantrekkelijk vinden wijzen erop dat ze te klein zouden zijn. Verschillende respondenten vinden één slaapkamer te weinig. Ook is diverse keren gezegd dat de woningen donker zijn, en het gebouw wordt soms 'somber' genoemd. Iemand zegt: *'benauwd en duur door de hoge servicekosten'*. Diverse respondenten vinden dat het gebouw te ver van het centrum ligt. De buurt zelf en ligging spreekt ook niet iedereen aan ('ongezellige omgeving', 'ligging tegenover autoshowroom').