

Bewonersonderzoek Schaapherderstraat en omgeving



Doel van het bewonersonderzoek

U huurt een van de 222 woningen van Vestia in het complex Schaapherderstraat in Spoorwijk. De woningen zijn verouderd. Daarom onderzoekt Vestia de toekomst voor dit complex. Uit onderzoek blijkt dat een grootschalige aanpak noodzakelijk is. Zowel varianten van renovatie als van sloop-nieuwbouw worden onderzocht. Ongeacht de variant is het niet mogelijk om tijdens de uitvoering in de woning te blijven wonen. Voordat plannen verder worden uitgewerkt, wil Vestia de huidige bewoners betrekken.

Resultaten

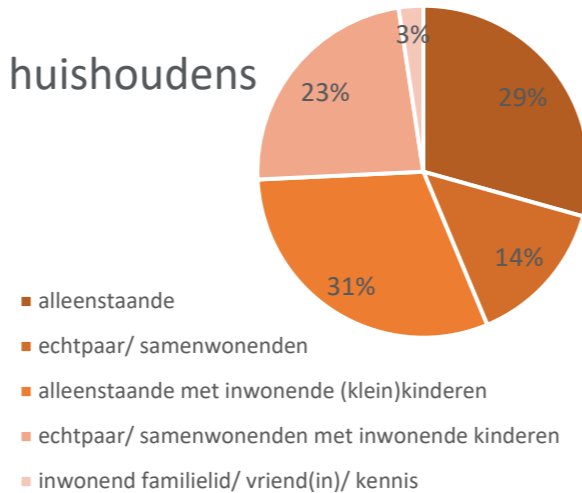
In de winter van 2020-2021 voerde Início in opdracht van Vestia een bewonersonderzoek uit. Er is met veel huurders gesproken over hun meningen, wensen en mogelijkheden bij een aanpak van de buurt. Maar liefst 75% van de huurders deed mee. Dit geeft een goed beeld van wat bewoners belangrijk vinden.

Het is een onafhankelijk onderzoek naar de beleving en ervaring van bewoners. De antwoorden die huurders nu hebben gegeven liggen niet vast en maken geen onderdeel uit van formele besluitvorming. Op basis van dit onderzoek kan Vestia een betere keuze maken voor de toekomst. U leest hier de belangrijkste resultaten.

Wie wonen in de Schaapherderstraat en omgeving?

De bevolking van de Schaapherderstraat en omgeving is heel divers. Een deel van de mensen woont er al lange tijd of soms hun hele leven. Zij hebben veel familiebanden en sociale contacten in Spoorwijk. Daarnaast wonen er mensen met verschillende migratieachtergronden. In de buurt wonen zowel mensen op leeftijd waarvan de kinderen het huis uit zijn, als jonge gezinnen. Meer dan de helft van de huishoudens is een gezin met kinderen. De grootste groep is alleenstaande ouder met kind(eren).

huishoudens



51 jaar gemiddelde leeftijd

Meer dan **20** verschillende nationaliteiten

Kwetsbare buurt

23% taalhulp
20% zorg of begeleiding
11% schuldenproblematiek

68% ontvangt huurtoeslag

Gemiddelde woontijd **14 jaar**
26% woont er al meer dan 20 jaar

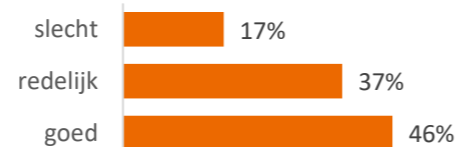
Wat vinden bewoners van de buurt?



89% voelt zich betrokken bij de buurt vanwege o.a. de ligging en voorzieningen, het sociale netwerk en de familiebanden

'Echte volksbuurt'

Huurders beoordelen de buurt overwegend positief



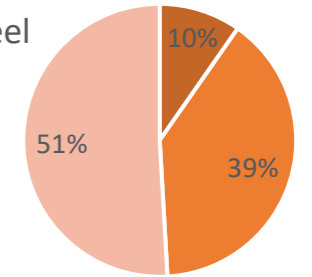
- Men is positiever over de eigen straat dan rest van de buurt, vaak goed contact met burens
- Buurt is achteruitgegaan
- Fysieke en sociale problemen: veel steen, vervuild, verwaarloosd, onveilig, geluids- en drugsoverlast

Wat vinden bewoners van de woning?

Het oordeel van huurders over hun woning is over het algemeen niet positief. Ruim de helft vindt de woning slecht. De woningen die in de straten aan de rand van de buurt liggen, en deels uit etagewoningen bestaan, worden slechter beoordeeld dan de straten die binnen de buurt liggen.

woning als geheel

- goed
- redelijk
- slecht



Zwak: staat van onderhoud, warmte isolatie en geluidsisolatie

Sterk: centrale ligging van de woning, tuin, huurprijs en woningtype

De meest voorkomende gebreken zijn vocht en schimmelproblemen, ongedierte, tocht en slechte isolatie en scheuren in muren.

22% heeft zelf geld uitgegeven aan keuken, badkamer en/of uitbouw of overkapping

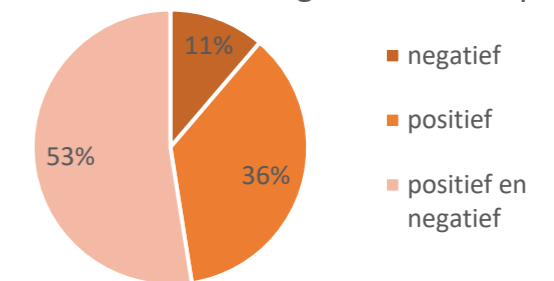
Toekomstplannen en wensen

Vestia onderzoekt de mogelijkheden voor een grootschalige aanpak van de woningen. Er zijn drie varianten mogelijk:

1. Renovatie met behoud van huurovereenkomst
2. Renovatie zonder behoud van huurovereenkomst
3. Sloop-nieuwbouw

Ongeacht de variant is het niet mogelijk om tijdens de uitvoering in de woning te wonen.

mening over een aanpak



Men vindt een aanpak **positief** omdat: het hoog tijd is en al lang duurt, de woningen technisch slecht en ongezond zijn, en men verwacht dat de buurt beter en mooier zal worden.

Men vindt een aanpak **negatief** omdat: een ingreep grote impact heeft, mensen niet weg willen uit Spoorwijk, en men een geringe kans verwacht op het vinden van een goedkope eengezinswoning bij gedwongen verhuizing.

Bij het maken van een afweging zouden huurders kiezen voor:



Als de aanpak zou betekenen dat mensen moeten verhuizen, wil

- 50% in Spoorwijk blijven
- wil 21% niet in Spoorwijk blijven
- weet 29% het niet op dit moment

1/3 wil meedenken in een klankbordgroep

73% is geïnteresseerd in een eengezinswoning of benedenwoning met tuin

Aanbevelingen Bewonersonderzoek

Het bewonersonderzoek heeft veel detail informatie opgeleverd van:

- de samenstelling van bewoners van de Schaapherderstraat en omgeving,
- de meningen van de huurders over de woning en de buurt,
- de meningen van de huurders over de voorgenomen buurtaanpak van Vestia.

Deze resultaten leiden tot een aantal adviezen voor de aanpak van de Schaapherderstraat en omgeving.

Over de bewoners:

- De Schaapherderstraat en omgeving is een kwetsbare buurt. Er wonen relatief veel mensen met sociaal-maatschappelijke problemen, waaronder schuldenproblematiek, moeilijkheden met de Nederlandse taal of mensen met een zorgvraag. Dit vraagt om een persoonlijke en zorgvuldige aanpak.
- In de buurt bestaan al lange tijd veel sociale verbanden en familienetwerken. Deze netwerken hebben steun aan elkaar bij de zorg voor kinderen, kleinkinderen en ouderen. Het is goed om deze netwerken in beeld te brengen en waar mogelijk te behouden bij de verbetering van de buurt.
- De mensen zijn gehecht aan de buurt, de ligging, het netwerk en de voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Veel mensen willen bij huuropzegging terug komen in het buurtje of de directe omgeving. Probeer rekening te houden met deze wens en probeer ruimte te vinden voor een vervangende woning in de directe omgeving.

Over de aanpak:

- De huurders staan overwegend positief tegenover een aanpak van de buurt, omdat mensen blij zijn dat er eindelijk iets gebeurt. Het is hoog tijd dat het goed wordt aangepakt, maar ook zien mensen ertegen op. Gebruik dit draagvlak in de verdere planontwikkeling.
- Er is veel draagvlak voor sloop-nieuwbouw. De mensen zijn minder gehecht aan de woningen of het historische karakter. Alleen in de Schaapherderstraat vragen mensen of het hofje en de woningen kunnen blijven. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking van de plannen en serieuze aandacht voor de inbreng van bewoners.

Wensen over de woningen:

- Bijna alle bewoners geven aan in de toekomst opnieuw recht te hebben op een sociale huurwoning. In de plannen zal het aantal sociale huurwoningen gelijk moeten zijn.
- Drie kwart van de bewoners is zeer gesteld op hun eengezinswoning met tuin en wenst ook na eventuele vernieuwing van de buurt een eengezinswoning of benedenwoning met tuin en 3 of 4 kamers.
- Ruim een kwart van de bewoners staat ook open voor een 55+-woning, beneden- of bovenwoning of appartement. Vaak gaat het er dan om dat het een woning is zonder trappen. Dit biedt kansen voor meer verschillende soorten woningen in het woningbouwprogramma.

Wensen voor het sociaal plan:

- De bewoners hebben gevraagd om terugkeergarantie;
- Voorrang op een nieuwbouwwoning;
- Urgentie voor verhuizen naar een eengezinswoning (in Spoorwijk of Den Haag) ook voor eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.