

Bewonersonderzoek

Samenbouw Wijksteden

Dit is een publicatie van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op www.sev.nl, of bestellen bij:

SEV

Postbus 1878

3000 BW Rotterdam

Telefoon 010 - 282 50 50

sev@sev.nl

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

VOORWOORD

Dat zich aan de randen van Nederland bevolkingskrimp aftekent, mag inmiddels bekend verondersteld worden. Eind 2008 trok het Oost-Groningse dorp Ganzedijk aandacht van de landelijke media toen de corporatie besloot een deel van de woningen te slopen. De woningvraag stagneerde en de bouwkundige kwaliteit van veel woningen was dusdanig dat renoveren niet aantrekkelijk was. Bij de bewoners van Ganzedijk viel het plan niet in goede aarde, zij wilden hun dorp graag behouden. Met steun van de SEV werd een nieuwe aanpak ontwikkeld. De bewoners werden huis-aan-huis geïnterviewd en een alternatief plan, met een beperkte sloopopgave, zag eind 2009 het licht.

Ruim tien kilometer verderop ligt Winschoten. De afgelopen jaren vond in grote delen van Winschoten een upgrading van de woningvoorraad plaats, met uitzondering van de Bomenbuurt. De Bomenbuurt is daardoor de enige wijk met goedkope eengezinswoningen in de sociale huursector. Ook in Winschoten zal in de komende jaren bevolkingsafname plaatsvinden. Toch is daar nu nog weinig van te merken. De goedkope sociale huurwoningen zijn erg gewild en in het koopsegment zijn weliswaar tekenen van stagnatie, maar niet van leegstand. Daarom is het van belang om in de Bomenbuurt nu te anticiperen op de naderende krimp.

In 2008 besloten de gemeente Winschoten - per 1 januari 2010 opgegaan in de fusiegemeente Oldambt - en woningcorporatie Acantus tot het opstellen van een wijkvisie om de Bomenbuurt 'krimpproof' te maken. Sinds begin 2009 is de SEV hierbij betrokken, waarna gezamenlijk het initiatief genomen is om een bewonersonderzoek uit te voeren. Net als in Ganzedijk zijn de bewoners persoonlijk benaderd voor een mondeling interview. De uitkomsten van het bewonersonderzoek zijn gebundeld in dit rapport.

Het merendeel van de 121 geïnterviewde bewoners is ronduit positief over het wonen in de Bomenbuurt. De buurtbinding is sterk en de verhuisgeneigdheid zeer gering. Wel is er onvrede over verkeersoverlast en over de kwaliteit van het groen en de openbare ruimte. Grootste doorn in het oog van zowel huurders als eigenaar-bewoners is echter de matige kwaliteit van de sociale huurvoorraad. Verbetering van de kwaliteit van de woningen heeft voor bewoners dan ook de hoogste prioriteit. Een aanzienlijk deel van de eigenaar-bewoners staat bovendien positief tegenover collectieve particuliere woningverbetering. Verdunning door sloop van woningen is in de ogen van bewoners veel minder urgent. Weliswaar worden de voordelen ervan onderkend (meer ruimte, oplossing van het parkeerprobleem), maar de noodzaak om woningen te onttrekken vanwege de teruglopende vraag ziet men niet direct in.

Het onderzoek maakt duidelijk dat er bewonersdraagvlak is voor wijkverbetering en dat er consensus bestaat over de sterke en zwakke punten van de Bomenbuurt. Tegelijk laat het onderzoek zien dat de realiteit van bevolkingskrimp en huishoudendaling – evenals als in veel andere krimpregio's – nog nauwelijks is doorgedrongen tot de inwoners van de Bomenbuurt. Daarom zal in het vervolgtraject sterk moeten worden ingezet op communicatie en participatie van bewoners. Eind februari zijn alle bewoners schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek.

De uitkomsten van het bewonersonderzoek worden door de gemeente Oldambt en woningcorporatie Acantus verwerkt in een nota van uitgangspunten voor de vernieuwing van de Bomenbuurt. Gedeeltelijke renovatie

van de sociale huurvoorraad, verdunning door sloop van een beperkt aantal woningen, verbetering van de openbare ruimte en collectieve particuliere woningverbetering moeten ervoor zorgen dat de Bomenbuurt wordt klaargestoomd voor de krimp.

De SEV houdt de komende drie jaar een vinger aan de pols. Het ontbouwingsplan in de Bomenbuurt maakt deel uit van een reeks SEV-experimenten in verschillende krimpgebieden met als oogmerk effectieve ruimtelijke, financiële en sociale interventiestrategieën te ontwikkelen om krimp op lokaal niveau om te buigen tot kwaliteit.

Matthijs Uyterlinde
Programmabegeleider SEV



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1. Inleiding	7
1.1 Werkwijze	8
1.2 Respons.....	8
1.3 Leeswijzer.....	9
2. Huishoudens in de Bomenbuurt.....	11
2.1 De Bomenbuurt.....	11
2.2 Persoonlijke situatie.....	12
2.3 Woonsituatie respondenten	14
3. Oordeel over de buurt.....	15
3.1 Kwaliteit woonomgeving	15
3.2 Kwaliteit woning	19
3.3 Conclusies	22
4. Toekomst van de buurt	25
4.1 Verdunning door sloop huur- en koopwoningen	25
4.2 Verbeteren woningkwaliteit	26
4.3 Versterken openbare ruimte	28
4.4 Prioriteiten thema's	29
4.5 Conclusies	31
5. Verhuiscapaciteit, woningverbetering en sloop	33
5.1 Verhuiscapaciteit onder huurders.....	33
5.2 Verhuiscapaciteit onder eigenaar-bewoners	33
5.3 Woningverbetering en/of sloop	33
5.4 Conclusies	35
6. Conclusies	37
Bijlage	39
Colofon	43

1. INLEIDING

De Bomenbuurt in Winschoten kampt met een aantal problemen. De leefbaarheid staat onder druk en de stedenbouwkundige structuur is niet optimaal (hoge dichtheden, stenig, parkeerproblemen). Daarnaast is de technische kwaliteit van de woningen (175 grondgebonden huur, 224 goedkope koop waarvan 54 gestapeld) zeer matig te noemen. Het betreft grotendeels jaren vijftig woningen.

Desondanks neemt de Bomenbuurt een behoorlijk sterke positie in op de Winschoter woningmarkt. Het imago van de buurt is goed (sociaal sterk, rustig wonen) en met het woningaanbod (grondgebonden voor een redelijke prijs) onderscheidt de buurt zich van andere buurten. De populariteit van de Bomenbuurt blijkt ook wel uit het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen in de buurt, gemiddeld meer dan 100.

Van verhuurproblemen is dus momenteel geen sprake, maar de doorstroming in de goedkope koopsector¹ is wel nagenoeg tot stilstand gekomen. Navraag bij lokale makelaars heeft geleerd dat woningen boven de € 100.000 anno 2010 onverkoopbaar zijn. Aangezien de vraagprijs van de woningen in de Bomenbuurt veelal hoger ligt dan dit bedrag, vinden er niet of nauwelijks transacties in de koopsector plaats.

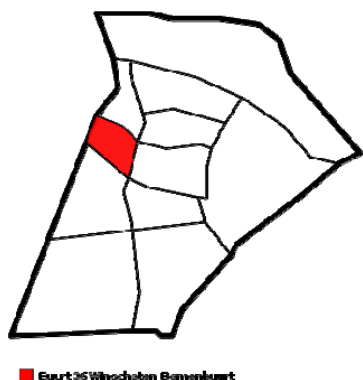
Op een hoger schaalniveau spelen de demografische ontwikkelingen in de regio (verwachte bevolking- en huishoudenkrimp) en de daarmee samenhangende ontspanning in de woningmarkt. Meer en meer ontstaat het besef dat er op regionaal niveau een omslag in denken dient plaats te vinden: van groei naar krimp. Krimp is echter niet alleen een treurig verhaal over sloop en een afbrokkelend draagvlak voor voorzieningen. Krimp is net zo goed een kans om woningen en de woonomgeving kwalitatief te verbeteren.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is een experiment gestart om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad van de Bomenbuurt beter aansluit op de demografische ontwikkelingen, de vraag naar woningen en de huidige technische standaard (onder andere isolatiemaatregelen). Daarnaast wordt beoogd de wijk stedenbouwkundig te verbeteren (afnemen parkeerdruk, vergroening).

Het startschot voor de aanpak van de Bomenbuurt is medio 2008 door middel van een bewonersavond en een SWOT-analyse van stedenbouwkundig bureau HKB gegeven. Dit heeft geleid tot een eerste variant die neerkomt op 55 te slopen huurwoningen en 24 te slopen koopwoningen. Daarnaast worden in deze variant 146 grondgebonden koopwoningen geïsoleerd, en 120 huurwoningen verbeterd. Dit moet leiden tot een hogere kwaliteit van de woningen, meer ruimte in de wijk en een betere aansluiting op de woningvraag en de demografische ontwikkeling.

¹ Meer informatie over de regionale goedkope koopsector is te vinden in de SEV-publicatie 'Hoe duur is goedkoop?'

Figuur 1-1 Onderzoeksgebied² bewonersonderzoek (bron: CBS)



De vraag is in hoeverre de problematiek en de mogelijke oplossingsrichting worden onderkend door de eigenaar-bewoners en huurders in de buurt. Daarnaast is nog niet duidelijk welke positie eigenaar-bewoners innemen ten aanzien van ingrepen in hun eigen woning. Om dit inzichtelijk te kunnen maken, heeft RIGO in samenwerking met de betrokken partijen een bewonersonderzoek opgezet. Het onderzoek is vervolgens door enthousiaste medewerkers van de gemeente Winschoten en de Stichting Welzijn Oldambt uitgevoerd en vervolgens door RIGO geanalyseerd. De resultaten van het onderzoek zijn terug te vinden in deze rapportage.

1.1 Werkwijze

In samenspraak met de betrokken partijen heeft RIGO op basis van de experimentbeschrijving van de SEV een vragenlijst opgesteld. De vragen hebben zowel betrekking op de actuele situatie in de Bomenbuurt als op de ontwikkelplannen voor de buurt. In overleg met de gemeente Winschoten en Acanthus is besloten geen nadere vragen te stellen over de financiële situatie van bewoners.

Omdat de betrokken partijen graag inzicht willen hebben in de argumenten van bewoners om tot bepaalde standpunten te komen, is gekozen voor een onderzoeksmethode die hiervoor alle ruimte biedt: een face-to-face interview. Deze methode laat meer inbreng van overwegingen en nuance toe dan bijvoorbeeld een vragenlijst. De enquêteurs - medewerkers van de gemeente en van de Stichting Welzijn Oldambt - zijn tijdens een bijeenkomst nader geïnstrueerd over de te verrichten werkzaamheden.

1.2 Respons

In totaal zijn er 121 enquêtes afgenomen. Op 399 woningen is dit een respons van 30%. De 121 geïnterviewde huishoudens woonden in bijna de helft (57) van de gevallen in een koopwoning. Op 224 koopwoningen is dat een respons van 25% onder de eigenaar-bewoners in de Bomenbuurt. Bij 51 geïnterviewde huishoudens was er sprake van een huurwoning; in 49 gevallen ging het om een woning van

² Het onderzoek heeft niet betrekking op de gehele buurt, maar op de genoemde woningen in deze buurt.



Acantus, in 2 gevallen om een particuliere huurwoning. Op 175 huurwoningen ligt de respons onder huurders wat hoger: 29%. Van 13 geïnterviewde huishoudens is niet bekend of het een huur- of koopwoning betrof.

De lage respons valt te verklaren door de arbeidsintensiviteit van het enquêtetwerk en de beperkte enquêt capaciteit bij de betrokken partijen. De lage respons is zeker niet veroorzaakt door onwilligheid bij de bewoners: slechts in een enkel geval is een mondeling interview geweigerd.

De respons is statistisch gezien niet voldoende om betrouwbare uitspraken te doen over de mening van alle bewoners in de Bomenbuurt. De respons geeft wel inzicht in de mening van een aanzienlijk deel van de buurtbewoners. Het profiel van de respondenten wijkt niet veel af van het profiel van de hele buurt: bewoners met kinderen en mensen zonder werk zijn relatief wat meer geënquêteerd (zie ook hoofdstuk 2).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden algemene kenmerken (inkomen, leeftijd, woningbezit en dergelijke) van de buurt en de respondenten besproken. Het oordeel van de respondenten over de staat van de buurt wordt besproken in hoofdstuk 3, gevolgd door het oordeel over de toekomstplannen van de buurt in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de standpunten van de respondenten ten aanzien van de verhuis- en verbeterbereidheid in beeld gebracht. Het rapport wordt afgesloten met de conclusies in hoofdstuk 6. In de bijlage zijn nog de opmerkingen opgenomen die de respondenten mee wilden geven aan de betrokken partijen.

2. HUISHOUDENS IN DE BOMENBUURT

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de respondenten: in welke gezinssamenstelling leven ze, wat is hun leeftijd en welke vorm van inkomen genieten ze? Daarnaast wordt eveneens een aantal kenmerken van de woningen van de respondenten besproken. Allereerst worden enkele algemene kenmerken van de Bomenbuurt besproken.

2.1 De Bomenbuurt

Bevolking

In 2008 bestond de totale bevolking van de Bomenbuurt uit 2440 inwoners. Op 1145 woningen en 1140 huishoudens is dit een gemiddelde huishoudengrootte van 2,1: afgezet tegen het landelijk gemiddelde (2,2) ligt dit aan de lage kant. De ouderdom van de woningen (relatief klein) speelt hier waarschijnlijk een rol. De inwonersdichtheid (meer dan 4.000 per km²) ligt echter ver (bijna een factor 10) boven het landelijk gemiddelde. De Bomenbuurt bevindt zich duidelijk in een stedelijke setting.

De leeftijdsopbouw van de bewoners van de Bomenbuurt heeft sterke gelijkenissen met het landelijk gemiddelde. Het percentage mensen van middelbare leeftijd ligt in de Bomenbuurt iets hoger, terwijl de percentages kinderen (tot 15 jaar) en ouderen (65+) iets onder het landelijk gemiddelde liggen. Het percentage niet-westerse allochtonen in de buurt ligt op 3%, ver onder het landelijk gemiddelde van 11%. De huishoudensamenstelling in de Bomenbuurt komt overeen met het landelijk gemiddelde: 35% van de huishoudens bestaat uit 1 persoon en de meerpersoonshuishoudens uit huishoudens zonder (31%) en met (34%) kinderen.

Arbeid en inkomen

Het percentage werkzame personen lag in 2005 op 67%, dat is 3% lager dan het landelijk gemiddelde. Het aantal bijstandsuitkeringen lag in 2007 in de Bomenbuurt fors hoger dan het landelijk gemiddelde: respectievelijk 77 en 45 op de 1000 huishoudens.

Het gemiddelde inkomen lag in 2007 met € 16.100 aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde, dat € 18.600 bedroeg. Dit verschil wordt niet zozeer veroorzaakt door een hoger aantal bewoners met lage inkomens, maar veel meer door de beperkte aanwezigheid van bewoners met hoge inkomens in de Bomenbuurt.

Bezittingen

De gemiddelde waarde van een woning in de Bomenbuurt - € 125.000 - lag in 2007 fors lager dan het landelijk gemiddelde van € 217.000. Met een percentage van 58% zijn koopwoningen in de Bomenbuurt iets meer vertegenwoordigd dan het landelijk gemiddelde (55%).

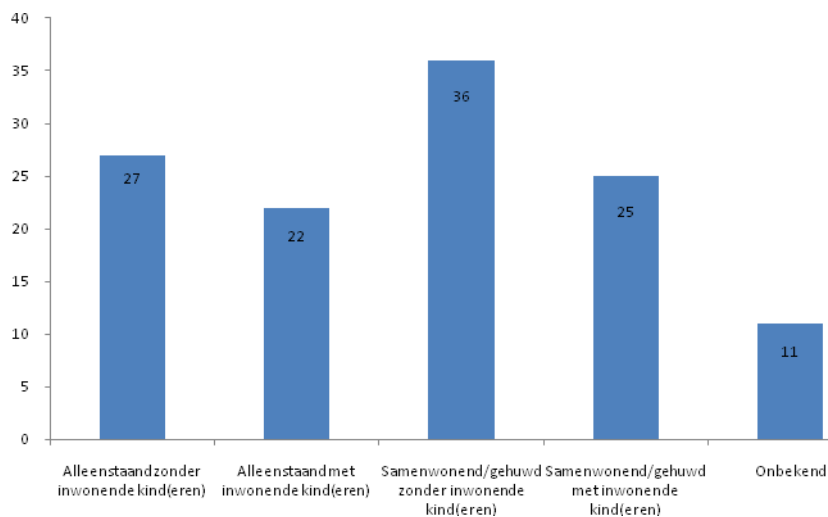
Het aantal personenauto's per huishouden (0,9) lag in 2008 net iets onder het landelijk gemiddelde van 1,0. De parkeerdruk in de buurt lijkt in dit opzicht dus niet voort te komen uit een hoog autobezit in de buurt, maar

waarschijnlijk wel uit de woningdichtheid. Dit wordt ondersteund door het grote aantal (1.746) auto's per km² in de Bomenbuurt, een factor 8 hoger dan het landelijke gemiddelde.

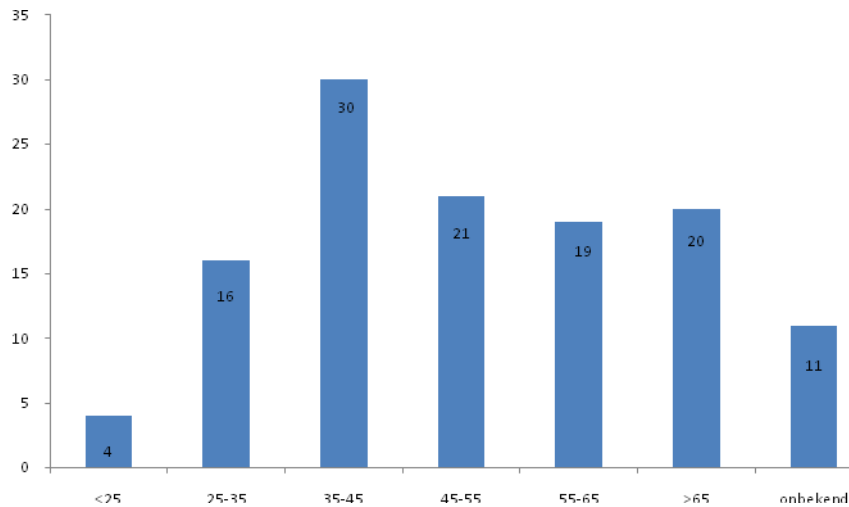
2.2 Persoonlijke situatie

Meer dan de helft van alle respondenten woont in een meerpersoonshuishouden, al dan niet met inwonende kinderen. Eenpersoonshuishoudens (al dan niet met kinderen) komen echter ook relatief veel voor. Van 11 respondenten is de gezinssituatie onbekend. Ten opzichte van de totale huishoudensamenstelling zijn de huishoudens met kinderen wat oververtegenwoordigd in het onderzoek, en alleenstaanden juist ondervertegenwoordigd.

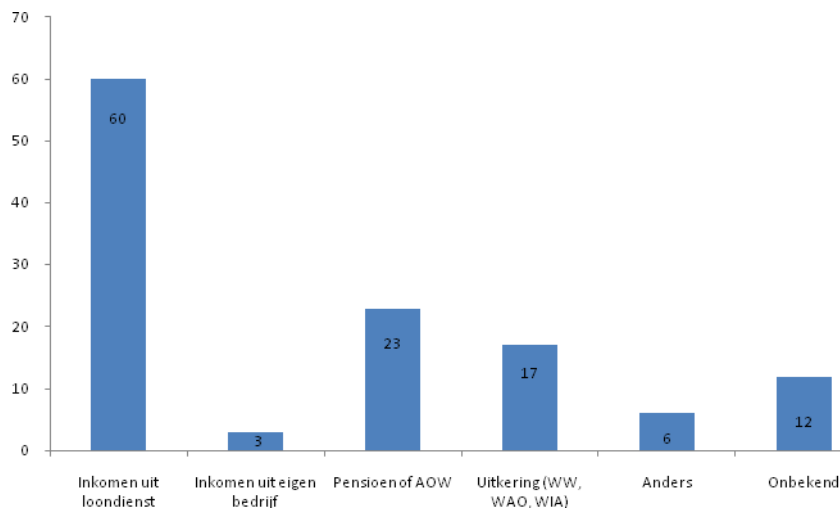
Figuur 2-1 Gezinsamenstelling respondenten Bomenbuurt



De leeftijdsklassen waarin de respondenten zich bevinden, kennen niet echt uitschieters. De leeftijdscategorie 35-45 jaar komt het meest voor onder alle respondenten. Dit beeld komt overeen met het totale beeld voor de Bomenbuurt, ware het niet dat jongeren sterk ondervertegenwoordigd zijn. Dit komt doordat jongeren tot 25 jaar niet vaak hoofd van een huishouden zijn.

Figuur 2-2 Leeftijd³ respondenten Bomenbuurt

Ruim de helft van de respondenten (63) heeft een inkomen uit loondienst of uit een eigen bedrijf. Pensioen (23) en uitkering (17) zijn de andere veel voorkomende inkomensbronnen. Van 12 respondenten is de inkomstenbron onbekend.

Figuur 2-3 Inkomstenbron respondenten Bomenbuurt

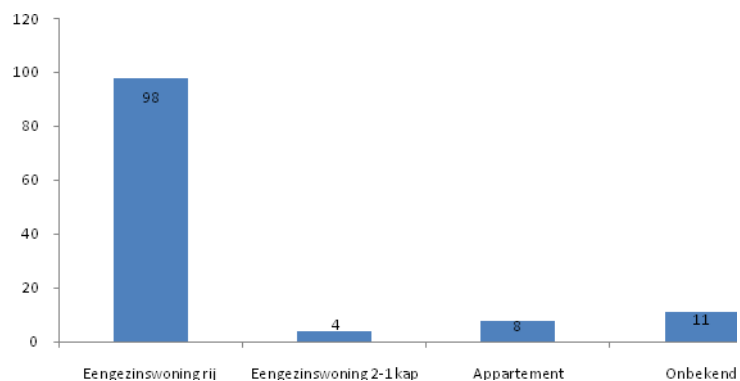
Ten opzichte van het beeld van alle bewoners van de Bomenbuurt zijn niet-werkenden en mensen met een uitkering wat meer vertegenwoordigd in dit onderzoek. Dit valt te verklaren doordat deze respondenten doorgaans wat vaker thuis zijn dan werkende buurtbewoners.

³ Daar waar sprake was van meerdere geïnterviewde personen binnen 1 huishouden, is de gemiddelde leeftijd gehanteerd.

2.3 Woonsituatie respondenten

De grondgebonden eengezinswoning is in de Bomenbuurt zeer dominant aanwezig, zoals ook blijkt uit de resultaten van de enquête. Slechts 8 respondenten bewonen een appartement. Van 11 respondenten is het bijbehorende woningtype onbekend.

Figuur 2-4 Woningtypen respondenten Bomenbuurt



Respondenten is gevraagd of zij een garage huurden. 17 respondenten beantwoordden deze vraag met 'ja', 2 respondenten gaven aan een garage gekocht te hebben. De grote meerderheid van de respondenten (91) huurt geen garage. Van 11 respondenten is het antwoord niet bekend.

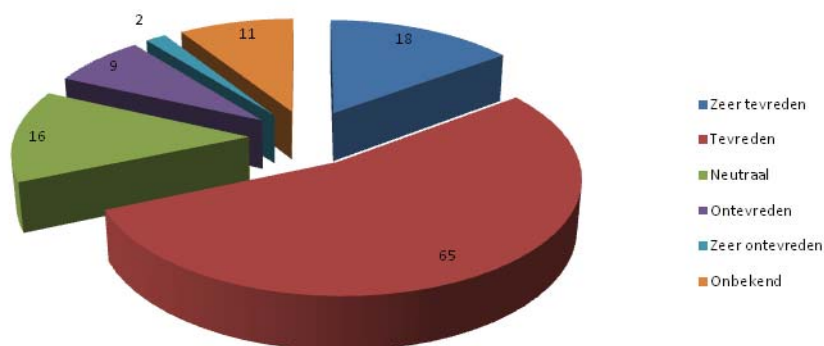
3. OORDEEL OVER DE BUURT

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de respondenten aankijken tegen de huidige situatie in de Bomenbuurt. Daarbij gaat het onder andere over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en het voorzieningenniveau in de buurt.

3.1 Kwaliteit woonomgeving

Ruim tweederde van de respondenten geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn met de kwaliteit van de woonomgeving. De groep respondenten die ontevreden of zeer ontevreden is over de kwaliteit van de woonomgeving is ruim 7 maal kleiner. Van 11 respondenten is de mening over de kwaliteit van de woonomgeving onbekend. Kopers zijn doorgaans iets meer tevreden over de kwaliteit van de woonomgeving dan huurders, maar de verschillen zijn klein.

Figuur 3-1 Oordeel respondenten over kwaliteit woonomgeving



De respondenten benoemen diverse redenen voor de positieve waardering van de woonomgeving.

Respondenten vinden de buurt gezellig, rustig, kindvriendelijk en er is veel contact met de buurtgenoten. De gemêleerde bevolking zien deze respondenten vaak als een plus, al wijzen sommigen ook wel op groepen (zoals instromende jongeren) die niet altijd even goed 'passen' in de buurt. Regelmatig wordt het 'huurgedeelte' van de Bomenbuurt door deze respondenten als aanmerkelijk minder goed beschouwd dan het 'koopdeel'.

Bij de respondenten die 'neutraal' staan ten opzichte van de kwaliteit van de leefomgeving, domineren de argumenten 'verkeerde instroom de laatste jaren' en 'huurgedeelte is beduidend minder'. Opvallend genoeg dragen deze respondenten nauwelijks positieve elementen van de buurt aan.

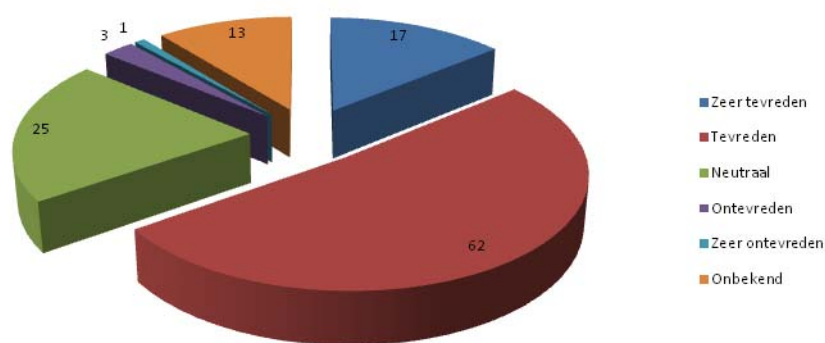
De respondenten die (zeer) ontevreden zijn met de kwaliteit van de woonomgeving, wijzen regelmatig op de teloorgang van de buurt. Dit heeft volgens deze respondenten met name te maken met andere mensen

(instroom), de staat en prijs van de woningen (lage kwaliteit en prijs trekken bepaalde doelgroepen aan) en diverse vormen van overlast (zwerfvuil, parkeerproblemen, veel mensen op een kluitje).

3.1.1 Sociale contacten

Gevraagd naar de tevredenheid over de sociale contacten in de buurt, tonen de meeste respondenten zich tevreden tot zeer tevreden. Het aantal respondenten dat ontevreden of zeer ontevreden is over de sociale contacten in de buurt, is letterlijk op 1 hand te tellen (4 respondenten). Wel valt het op dat kopers beduidend positiever zijn over de sociale contacten in de buurt dan huurders, die veel vaker 'neutraal' antwoorden. De gezelligheid in de buurt, het elkaar groeten en het elkaar ondersteunen zijn de belangrijkste redenen voor deze tevredenheid over de sociale contacten in de buurt. Een enkeling wijst op een instroom van meer asociale bewoners de laatste jaren, waarmee nauwelijks contact is.

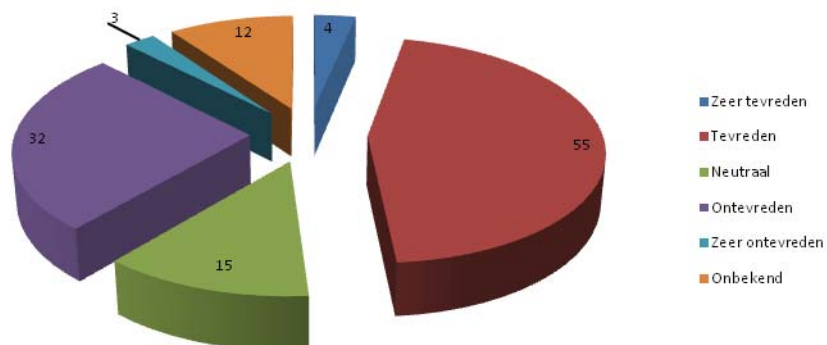
Figuur 3-2 Oordeel respondenten over sociale contacten



3.1.2 Groenvoorzieningen

Ongeveer de helft van de respondenten (59) geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn over de groenvoorzieningen in de buurt. Met 35 respondenten (zo'n 30% van de respondenten) is het aantal huishoudens dat (zeer) ontevreden is over de groenvoorzieningen echter ook aanzienlijk. Opvallend is dat met name eigenaar-bewoners een negatief oordeel geven over de groenvoorzieningen.

Figuur 3-3 Oordeel respondenten over groenvoorzieningen



De positieve respondenten wijzen erop dat er voldoende groen is in de buurt, dat veelal ook goed onderhouden wordt. Een enkeling wijst op overlast veroorzaakt door hondenpoep, dat is de keerzijde van het aanwezige gras/de bomen.

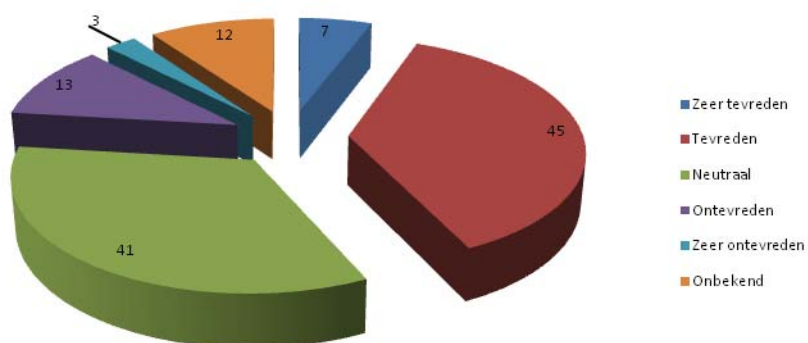
De neutrale respondenten wijzen met name op de bomen in de buurt: deze zouden wel weg mogen c.q. worden vervangen door jongere bomen.

Negatieve respondenten wijzen eveneens op de staat van de bomen en de problemen die deze (met name de wortels) veroorzaken. De staat van onderhoud – de gemeente mag volgens een aantal respondenten best wat actiever zijn - en de hondenpoepproblematiek zijn de andere veel voorkomende redenen om te komen tot een negatief oordeel.

3.1.3 Staat van de tuinen

Meer dan een derde van de respondenten (41) heeft geen uitgesproken mening over de staat van de tuinen in de buurt. Een grotere groep (52) respondenten is tevreden tot zeer tevreden met de staat van de tuinen.

Figuur 3-4 Oordeel respondenten over de staat van de tuinen in de buurt



Een relatief kleine groep respondenten (16) is ontevreden of zeer ontevreden over de staat van de tuinen in de Bomenbuurt. Opvallend is dat dit grotendeels huurders zijn: eigenaar-bewoners laten zich nauwelijks negatief uit over de staat van de tuinen.

De positieve respondenten geven aan de staat van de tuinen doorgaans (uitzonderingen daargelaten) goed te vinden. Sommigen interesseert het gewoonweg niet: "De tuin is privé" of "Interesseert me niet". Wel wordt weer regelmatig een onderscheid gemaakt tussen het huur- en koopdeel: "Het huurgedeelte is rommeliger".

De neutrale respondenten hanteren overwegend dezelfde redenen, al wijzen zij wat vaker op de grote verschillen tussen huur en koop maar ook de woningen onderling. Daardoor zijn zij gemengd tevreden, hetgeen leidt tot de keuze 'neutraal'.

De negatieve respondenten wijzen vooral op het gedrag van buurtbewoners: "Mensen weten niet meer wat een bezem is". Deze groep ergert zich aan de rommelige staat van sommige tuinen, met name in het huurdeel. Onkruid en verpaupering worden genoemd door deze groep.

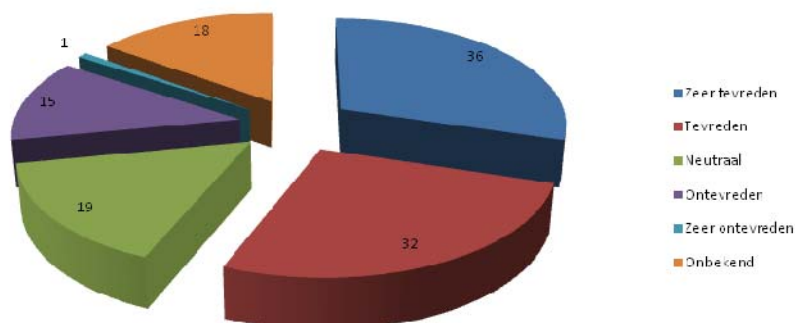
3.1.4 Speelvoorzieningen

Een ruime meerderheid van de respondenten - 68 - is tevreden tot zeer tevreden met de speelvoorzieningen in de buurt. Een groot deel van deze groep respondenten is eigenaar-bewoner. Daar staan 16 respondenten tegenover die ontevreden tot zeer ontevreden zijn met de speelvoorzieningen in de Bomenbuurt. Deze groep bestaat bijna volledig uit huurders. De scores voor 'neutraal' en 'onbekend' zijn respectievelijk 19 en 18.

Veel positieve respondenten zijn welhaast lyrisch over de speeltuinvoorziening (St. Vitus) en de voetbalkooi (WOP). Het onderhoud en de faciliteiten worden regelmatig goed beoordeeld. Ook de actieve speeltuinvereniging wordt in positieve zin genoemd. Uit de respons blijkt dat de kwaliteit van de voorzieningen de laatste tijd grote sprongen heeft gemaakt. Kritiekpuntje onder de positieve respondenten is dat de voorzieningen zich te weinig richten op de allerkleinsten.

De meeste neutrale respondenten hebben geen kinderen en hebben derhalve niet zoveel met het thema. Negatieve respondenten wijzen met name op het gebrek aan speelmogelijkheden buiten het speeltuintje. "Alles is of wordt volgebouwd". Het autoverkeer zorgt soms voor gevaarlijke situaties. Een aantal respondenten vindt dat er wel wat voorzieningen bij mogen in de buurt. De gemeente zou daar volgens sommigen voor kunnen zorgen. Een enkeling wijst op de overlast die wordt veroorzaakt door de WOP.

Figuur 3-5 Oordeel respondenten over de speelvoorzieningen in de buurt

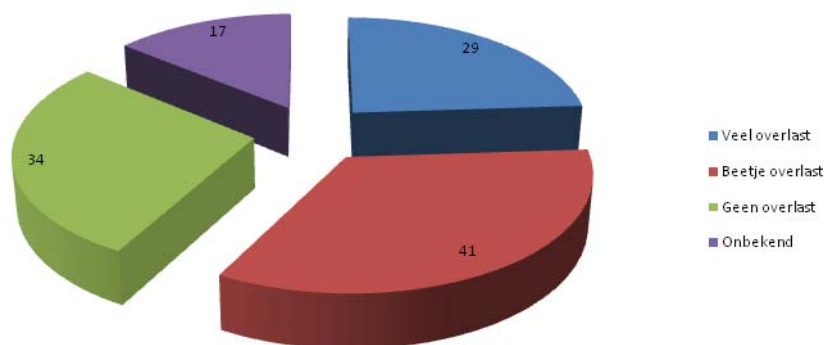


3.1.5 Verkeersoverlast

Een ruime meerderheid (70) van de respondenten ervaart enige overlast van verkeer in de buurt, waarvan een aanzienlijk deel (29) de overlast omschrijft als 'veel overlast'. 34 respondenten geven aan geen verkeersoverlast te ondervinden in de buurt, van 17 respondenten is de mening onbekend.

Alhoewel de ervaren overlast dus breed wordt gedeeld, valt het op dat eigenaar-bewoners nog vaker verkeersoverlast ervaren dan huurders.

Figuur 3-6 Oordeel respondenten over verkeersoverlast in de buurt



40 respondenten geven aan dat de verkeersoverlast wordt veroorzaakt door de *snelheid* van het verkeer. Sommige respondenten zouden liever een 30-kilo-meter-zone zien. Drempels worden door sommigen als weinig functioneel beschouwd. Er is regelmatig sprake van racende en slippende scooters en/of auto's.

14 respondenten geven aan dat de verkeersoverlast wordt veroorzaakt door de *verkeersdruk*.

Eenrichtingsverkeer lijkt een behoorlijk deel van de respondenten een goede oplossing.

Maar liefst 53 respondenten geven aan dat *parkeerproblemen* een oorzaak zijn van de ervaren verkeersoverlast. De vele auto's in de wijk leiden tot volle wegen met aan beide zijden geparkeerde auto's, waardoor de rijbaan fors wordt versmald. Parkeren op stoepen en opritten komt regelmatig voor, aldus de respondenten. Sommige respondenten pleiten voor een verbod op parkeren voor garages, of op parkeren door mensen van buiten de buurt.

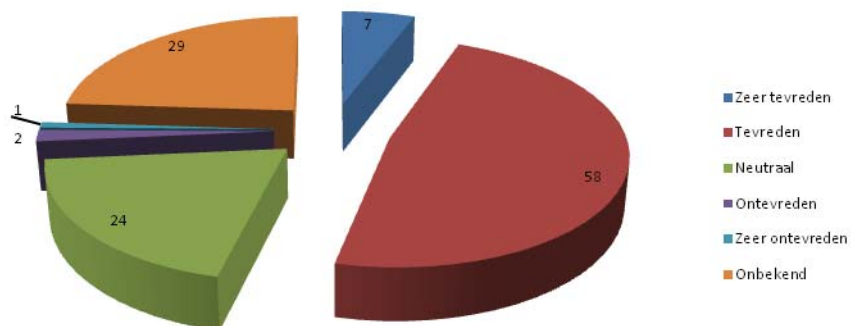
Enkele respondenten wijzen nog op de geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door het verkeer, met name door harde muziek.

3.2 Kwaliteit woning

3.2.1 Kwaliteit koopwoningen

Slechts 3 respondenten zijn ontevreden of zeer ontevreden over de kwaliteit van de voorraad *koopwoningen* in de Bomenbuurt. Een meerderheid (65) is tevreden of zeer tevreden over deze kwaliteit. Van een relatief groot (29) aantal respondenten is de mening over de kwaliteit van de koopvoorraad onbekend.

Figuur 3-7 Oordeel respondenten over kwaliteit koopwoningen

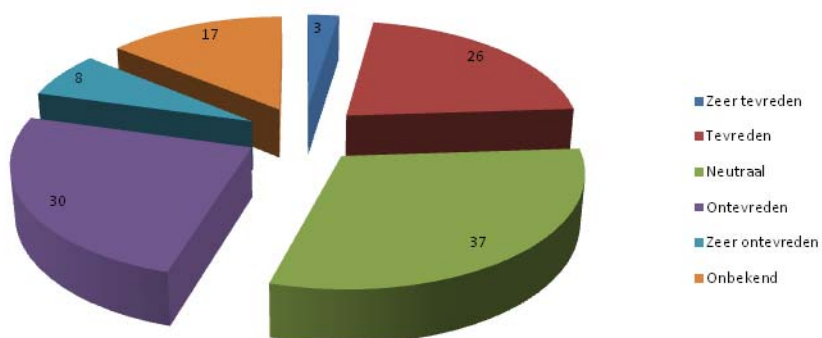


De meeste respondenten vinden de koopwoningen gewoon goed onderhouden woningen. Sommigen wijzen erop dat de woningen wat aan de kleine kant zijn en niet eenvoudig te verkopen zijn. Anderen wijzen op het (te) grote verschil met de kwaliteit van de huurvoorraad in de buurt. De respondenten met koopwoningen zijn doorgaans positiever over de kwaliteit van koopwoningen dan de respondenten met een huurwoning.

3.2.2 Kwaliteit huurwoningen

In vergelijking met de koopwoningen zijn de respondenten een stuk kritischer ten aanzien van de kwaliteit van de huurwoningen in de Bomenbuurt. 38 respondenten zijn ontevreden of zeer ontevreden over deze kwaliteit. Daar staan 29 respondenten tegenover die tevreden of zeer tevreden over deze kwaliteit zijn. De grootste groep respondenten (37) heeft een neutraal beeld bij de kwaliteit van de huurwoningen in de buurt. De respondenten met koopwoningen zijn doorgaans even positief/negatief over de kwaliteit van huurwoningen als de respondenten met een huurwoning.

Figuur 3-8 Oordeel respondenten over kwaliteit huurwoningen



De tevreden respondenten wijzen er onder andere op dat er geen sprake is van leegstand en/of dat de overlast beperkt is. Sommigen zien 'de bewoning als een groter probleem dan de woning'.

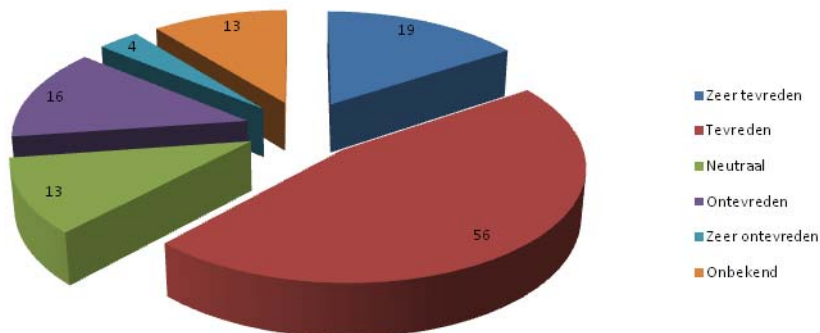
De neutrale respondenten wijzen op een aantal negatieve aspecten van de huurwoningen. Slecht onderhoud, groot verschil met de koopsector, geen fraaie kleurstelling, weinig energiezuinige woningen. Andere respondenten geven aan niet zo'n goed beeld bij de huurwoningen in de buurt te hebben.

De negatieve respondenten wijzen op dezelfde negatieve aspecten als de neutrale respondenten. Met name vocht in de woningen, de c.v.-ketel en/of de (rotte) kozijnen worden vaak genoemd als reden voor het negatieve oordeel. Vaak wordt gewezen naar de passieve houding van Acantus, soms wordt gewezen naar de bewoners als (mede)veroorzaker van de matige kwaliteit.

3.2.3 Kwaliteit eigen woning

Bijna tweederde van de respondenten (75) geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met de kwaliteit van de eigen woning. Van deze groep is meer dan tweederde eigenaar-bewoner. 20 Van de 121 respondenten (allemaal huurders van Acantus) geven aan ontevreden tot zeer ontevreden te zijn. Het aantal neutrale respondenten is beperkt (13).

Figuur 3-9 Oordeel respondenten over kwaliteit eigen woning



De ligging van de woningen wordt door vrijwel niemand (2) genoemd als negatief aspect van de woningen en juist door een grote groep (51) als positief aspect dat bijdraagt aan de kwaliteit van de woningen in de Bomenbuurt. De overige kenmerken uit de volgende tabel laten een minder uitgesproken beeld zien. Het aspect energie-isolatie scoort even positief als negatief. In de laatste rij van de tabel zijn de aspecten opgenomen die vaker dan 1 maal zijn genoemd door de respondenten.

Tabel 3-1 Positieve en negatieve beoordeling van woningkenmerken

Thema	Positief	Negatief
Woninggrootte	45	13
Ligging van de woning	51	2
Geluidsisolatie	23	18
Energie-isolatie	25	25
Kwaliteit van de keuken	36	17
Kwaliteit van de badkamer	29	23
Anders namelijk:	Betaalbaar Tuin	Kozijnen Vloeren Ouderdom sanitair Riolering & waterafvoer tuin Vochtproblemen

3.3 Conclusies

Algemeen oordeel woonomgeving

Als het gaat om de *algemene kwaliteit van de leefomgeving*, zijn de bewoners doorgaans *positief*. Veel respondenten wijzen op een negatieve ontwikkeling de laatste jaren, met name als het gaat om de instroom van huishoudens die niet in positieve zin bijdragen aan de kwaliteit van de buurt. Veel respondenten hebben vraagtekens bij het toewijzingsbeleid van de sociale huurwoningen in de Bomenbuurt. Desalniettemin is het algemene oordeel over de buurt positief te noemen: gezellig, kindvriendelijk en met veel onderling contact.

Specifiek oordeel woonomgeving

De *mensen* vormen volgens veel respondenten een *positief aspect* van de Bomenbuurt: er is doorgaans goed onderling contact, men groet elkaar en men komt voor elkaar op. Uiteraard zijn er uitzonderingen, en er is enige angst dat deze uitzondering in de toekomst de regel gaat worden (negatieve tendens).

Over de *groenvoorzieningen* in de buurt is het oordeel van de respondenten – met name eigenaar-bewoners - een stuk *negatiever*. De staat van onderhoud van het groen en het misbruik van het groen (hondenpoep-overlast) worden genoemd als grootste ergernis.

Het oordeel over de staat van de *tuinen* in de buurt is vrij *positief* te noemen. Een enkeling stoort zich aan de rommel in diverse tuinen, maar veel respondenten ervaren dat niet op die manier. Regelmatig vinden de respondenten de staat van de tuin een *privézaak*, waar je je niet zo snel negatief over uit laat.

De aanwezige *speelvoorzieningen* lijken een *sterke kant* van de buurt te vormen. Een groot aantal respondenten geeft aan zeer tevreden te zijn met deze voorzieningen. Een enkeling interesseert het niet (veelal mensen zonder kinderen) en een enkeling stoort zich aan de overlast veroorzaakt door spelende kinderen.

Meer dan de helft van de respondenten ervaart *verkeersoverlast*. Parkeren en de snelheid van het verkeer worden gezien als grootste veroorzakers van deze overlast. Huurders ervaren doorgaans wat minder snel verkeersoverlast, zo laten de onderzoeksresultaten zien.



Kwaliteit woningen

Er is een fors verschil tussen de waardering van koop- en huurwoningen in de Bomenbuurt. Er zijn nauwelijks respondenten (enkele, overwegend huurders) die zich negatief uitspreken over de koopwoningen in de buurt. Ten aanzien van de kwaliteit van de huurwoningen zijn er meer respondenten die negatief oordelen dan respondenten die positief oordelen. Zowel huurders als kopers vinden de technische staat van de huurwoningen ondermaats.

De waardering van de eigen woning is doorgaans positief. De ligging en de woninggrootte dragen daar het meest in positieve zin aan bij. Isolatie en de kwaliteit van het sanitair dragen het meest in negatieve zin bij.

4. TOEKOMST VAN DE BUURT

In het kader van de verbetering van de Bomenbuurt hebben de gemeente en Acantus (samen met Stichting Welzijn Oldambt) samen met stedenbouwkundig bureau HKB knelpunten en kansen voor de wijk in kaart gebracht. Hierover is een bewonersavond georganiseerd. Die avond kwam een aantal thema's naar voren die een verbetering voor de Bomenbuurt kunnen betekenen. Op deze thema's wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan.

4.1 Verdunning door sloop huur- en koopwoningen

Minder woningen betekent meer 'licht en lucht in de buurt'. Het biedt dus de ruimte voor bijvoorbeeld meer parkeren of meer groen. Met sloop wordt niet de sloop van de hele wijk bedoeld, maar van een aantal woningen, verspreid in de wijk, bijvoorbeeld tussenwoningen of hoekwoningen.

Respondenten is gevraagd welke voordelen en/of nadelen zij zien bij verdunning door sloop. Als grootste voordeel noemen de respondenten meer ruimte in het algemeen (12) en meer ruimte voor parkeerplaatsen (22). Als grootste nadelen worden een eventuele (gedwongen) verhuizing en de kosten die daarbij komen kijken, de afname van het aantal goedkopere huurwoningen (12) en de noodzaak van sloop (10) genoemd.

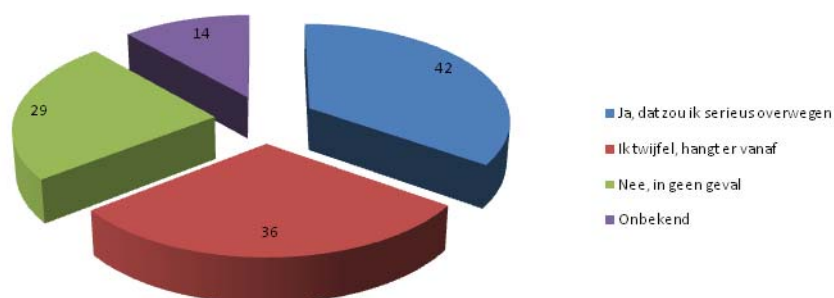
Tabel 4-1 Voordelen en nadelen van verdunning door sloop

Voordelen	Nadelen	Rekening houden met
Ruimte voor parkeerplaatsen (22)	Sloop is niet nodig (10)	Terugkeergarantie of andere regeling bij sloop (4)
Betere aanblik, mooiere buurt (4)	Tast karakter/sfeer buurt aan, verdwijnen sociale contacten (9)	Behoud parkeerplaatsen
Meer licht/gevoel van ruimte/atmosfeer (5)	Gedwongen verhuizing & kosten (12)	Noodzaak sloop bezien (6)
Ruimte voor verkeersoplossingen	Betaalbaarheid woningen onder druk (6)	Aanbod goedkope huurwoningen bezien (2)
Meer ruimte algemeen (12)	Bouwkundige nadelen	Betaalbaarheid huurwoningen
Goed voor waarde woningen (4)	Afname aantal goedkope woningen (12)	Aandacht voor groen en bomen (2)
Meer ruimte voor kinderen/spelen (3)	Nieuwbouw is ongewenst (1)	Aandacht voor woningdifferentiatie / woningvergroting
Meer groen/natuur (5)	Overlast werkzaamheden (2)	Aandacht voor toewijzingsbeleid
Ruimte voor woningdifferentiatie		
Minder druk bevolkt, leefbaarheid (3)		

Respondenten is gevraagd of ze bereid zijn om te verhuizen, indien hun woning op de nominatie voor sloop komt te staan. De antwoorden van de respondenten kennen een redelijk gelijke spreiding, maar er zijn meer

respondenten die neigen naar verhuizing – zij het onder voorwaarden. Eigenaar-bewoners zijn duidelijk meer verhuisgeneigd dan huurders. Mogelijk zien zij financiële voordelen in een uitkoop/sloopregeling.

Figuur 4-1 Verhuisbereidheid in geval van sloopplan eigen woning



De respondenten die een verhuizing serieus overwegen wijzen op de financiële consequenties en de vervangende woning (sommigen willen terug in de buurt, sommigen willen een bepaald type woning) als belangrijkste voorwaarden voor akkoord. ‘Twijfelaars’ of ‘weigeraars’ wijzen dezelfde redenen aan: men vreest meer woonlasten of een minder leuke buurt of een minder aantrekkelijke woning.

4.2 Verbeteren woningkwaliteit

Door de kwaliteit van de woningen te verbeteren kan het woongenot toenemen. Woningverbetering zou kunnen bijdragen aan meer comfort, minder geluidsoverlast en minder energiegebruik. Onder woningverbetering kan bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie of het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer worden verstaan.

Respondenten is gevraagd voor- en/of nadelen te noemen van woningverbetering in de buurt, alsmede te benoemen waarmee rekening dient te worden gehouden. Als grootste voordeel van woningverbetering zien de respondenten de verhoging van het wooncomfort. ‘Beter geïsoleerde woningen’ - wat kan leiden tot lagere woonlasten - wordt eveneens vaak genoemd. De verbetering van het aanzicht/ de uitstraling van de buurt completeert de top 3 voordelen van woningverbetering.

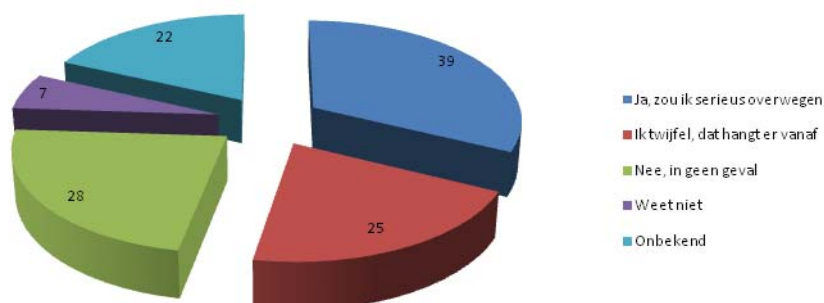
Volgens de respondenten kleven er weinig nadelen aan woningverbetering. Het belangrijkste nadeel dat wordt genoemd is het financiële plaatje dat bij woningverbetering hoort. Wie gaat dat betalen? Enkele respondenten wijzen op de noodzaak van woningverbetering (‘ben wel tevreden’) of de (tijdelijke) overlast die woningverbetering met zich meebrengt.

Tabel 4-2 Voordelen en nadelen van woningverbetering in de buurt

Voordelen	Nadelen	Rekening houden met
Verbeteren aanzicht/ uitstraling buurt (13)	Bouwkundige rompslomp / overlast (4)	Kwaliteit sommige woningen is al goed (4)
Woningen meer van deze tijd / wooncomfort (24)	Financiële consequenties (8)	Asbest
Verkleinen verschil met uitstraling koopdeel / gelijkwaardigheid (4)	Noodzaak verbetering (5)	Financiële plaatje, 'Renovatie of achterstallig onderhoud?' (4)
Kostenbesparing (bijvoorbeeld omdat senioren in hun eigen woning kunnen blijven wonen)		Beperkte functionele kwaliteit huidige woningen (bv. CV in toilet) (4)
Behoud sfeer in de wijk		Isolatie & vochtvrij (11)
Meer ruimte (5)		Moet wel draagvlak voor zijn in de buurt
Energie, isolatie & daling woonlasten (14)		
Goed voor woningwaarde (6)		

Waar dient rekening mee te worden gehouden als het gaat om woningverbetering? Een behoorlijk aantal respondenten wijst op de wens om te wonen in een geïsoleerde en vochtvrije woning. Verder dient volgens sommigen rekening te worden gehouden met de financiële consequenties voor bewoners, het gegeven dat niet alle woningen een slechte kwaliteit hebben en dient er aandacht te worden besteed aan de functionaliteit / indeling van de woning.

Respondenten zijn vervolgens gevraagd of ze bereid zijn tijdelijk te verhuizen, mochten de renovatiewerkzaamheden daar om vragen. Huurders en eigenaar-bewoners kijken er ongeveer op dezelfde wijze tegen aan.

Figuur 4-2 Tijdelijke verhuisbereidheid in geval van woningverbetering

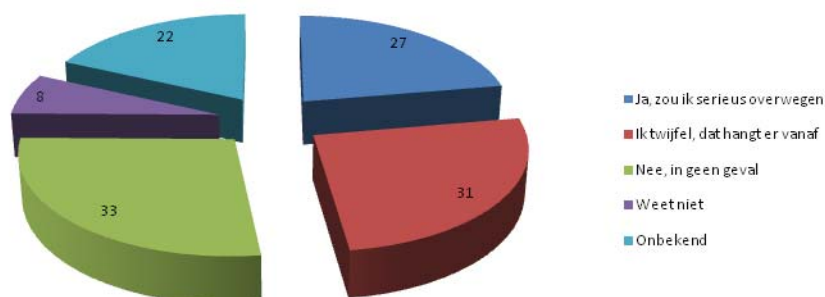
De grootste groep respondenten (39) geeft aan een tijdelijke verhuizing serieus te overwegen. Deze respondenten gaan er dan wel van uit dat er een goede regeling wordt getroffen, bijvoorbeeld ten aanzien van

de opslag van spullen of de te maken kosten. Een wat kleinere groep (28) respondenten geeft aan dit in geen geval te willen. 'Dat wil ik mijn kinderen niet aandoen' en 'Heb een zaak aan huis' worden door deze groep genoemd als reden. Van de overige respondenten is bekend dat ze twijfelen (32) of is de mening onbekend (22). De twijfelaars hebben min of meer dezelfde argumenten als de 1e groep: wat gaat het kosten, welke alternatieven worden geboden etc.

De respondenten is ook nog gevraagd in hoeverre ze financieel willen bijdragen aan de woningverbetering. Voor huurders zou dit een hogere huurprijs betekenen, voor eigenaar-bewoners de financiering van de verbetering. Eigenaar-bewoners blijken in de Bomenbuurt veel meer bereid zelf te financieren dan huurders. Gezien de eigendomsverhoudingen is dit ook niet vreemd. Toch geven 20 hurende respondenten nog aan financiering als een mogelijkheid te zien.

De grootste groep respondenten (33) geeft aan in geen geval de woningverbetering te willen financieren. Deze groep wijst enerzijds op de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar ('Achterstallig onderhoud is zaak Acontus'), anderzijds op beperkte financiële middelen ('Ik heb maar een klein pensioentje'). Een iets kleinere groep respondenten (27) geeft aan eigen financiering wel serieus te overwegen. Sommige respondenten binnen deze groep wijzen op de terugverdienmogelijkheden van een dergelijke investering, met name ten aanzien van energie/isolatie. Bij de twijfelende respondenten speelt vooral de prijs/kwaliteitverhouding bij de woningverbetering een rol: wat moet ik betalen en wat krijg ik ervoor terug?

Figuur 4-3 Betalingsbereidheid in geval van woningverbetering



4.3 Versterken openbare ruimte

Herinrichting kan de buurt minder 'stenig' en juist groener maken. Meer bomen, meer groen. Ook kan het een oplossing zijn voor parkeerproblemen.

Respondenten is gevraagd welke voor- en nadelen zij zien bij een dergelijke herinrichting. Ook is de respondenten gevraagd waarmee bij deze herinrichting rekening moet worden gehouden.

De voordelen van een herinrichting in de buurt liggen volgens de respondenten vooral bij de verbetering van de uitstraling van de buurt (21 maal genoemd) en de mogelijkheden die zo'n herinrichting biedt voor de oplossing van de huidige parkeerproblemen. Wat betreft de nadelen van herinrichting zijn de respondenten

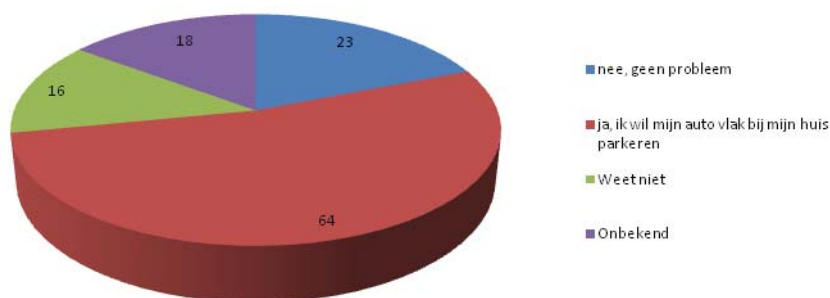
minder uitgesproken, maar regelmatig wordt gewezen op het onderhoud en de overlast die extra groen met zich mee kan brengen.

Tabel 4-3 Voordelen en nadelen van herinrichting

Voordelen	Nadelen	Rekening houden met
Uitstraling buurt verbetert (21)	Er is genoeg groen (4)	Onderhoud, o.a. bladval in de herfst en bomen (5)
Oplossing parkeerprobleem (22)	Overlast door herinrichting (5)	Rekening houden met kinderen en vogels (2)
Meer ruimte om te spelen/ kindvriendelijker (7)	Meer groen betekent nog minder parkeerplek (3) of speelruimte voor kinderen (3)	lets regelen voor honden/hondenpoep
Meer rust/ontspanning	Is geen ruimte voor (6)	Rekening houden met parkeren (5)
	Meer groen leidt ook tot overlast (hondenpoep, hangjongeren, bladafval e.d.) (8)	Liever geen gras
	Meer groen, moet je ook meer doen aan onderhoud (9)	

De respondenten is gevraagd of ze het bezwaarlijk zouden vinden als - door toevoeging van groen - het minder eenvoudig zou gaan worden om dicht bij huis te parkeren. De meerderheid van de respondenten geeft daarop aan veel waarde te hechten aan parkeren bij huis. 23 respondenten geven aan dat juist geen probleem te vinden. Er is geen duidelijk onderscheid tussen huurders en kopers.

Figuur 4-4 Verder van huis parkeren een probleem?



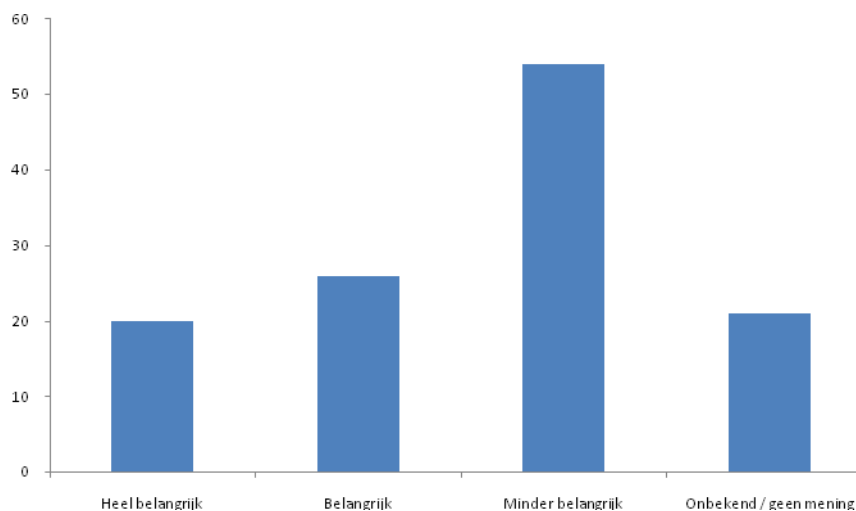
4.4 Prioriteiten thema's

De respondenten is ten slotte gevraagd welke van de 3 thema's - verdunning, woningverbetering en verbetering openbare ruimte - belangrijk worden gevonden, en welke minder. Uit de volgende figuren is goed af te leiden dat woningverbetering bij de meeste respondenten bovenaan het prioriteitenlijstje staat. Het

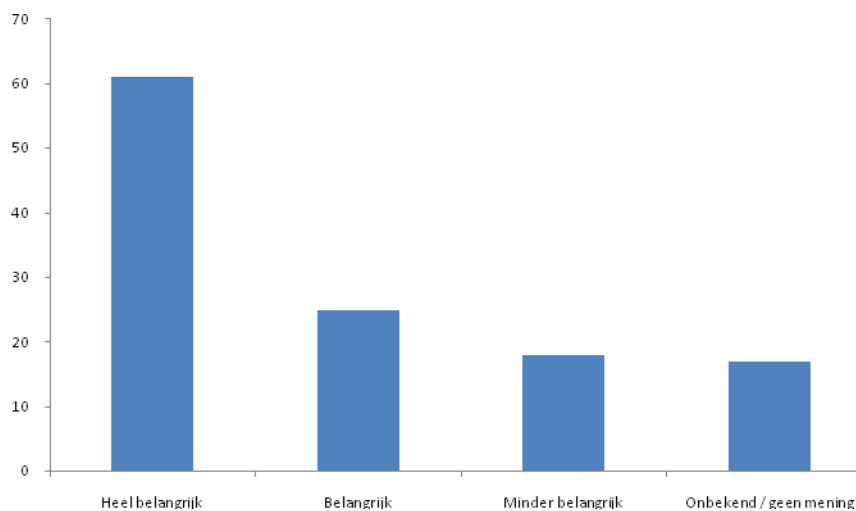
verbeteren van de openbare ruimte staat op de tweede plaats, terwijl de verdunning relatief weinig belangrijk wordt gevonden.

Er is wel sprake van enige accentverschillen als het gaat om huurders en eigenaar-bewoners. Huurders hechten duidelijk zwaarder aan woningverbetering, hetgeen ook niet vreemd is gezien de ervaren problematiek met de kwaliteit van de huurwoningen. Eigenaar-bewoners zien verdunning als een wat belangrijker thema dan huurders. Het thema 'versterken openbare ruimte' staat zelden bij huurders (2) bovenaan het prioriteitenlijstje, terwijl dit wel regelmatig het geval is bij eigenaar-bewoners (22).

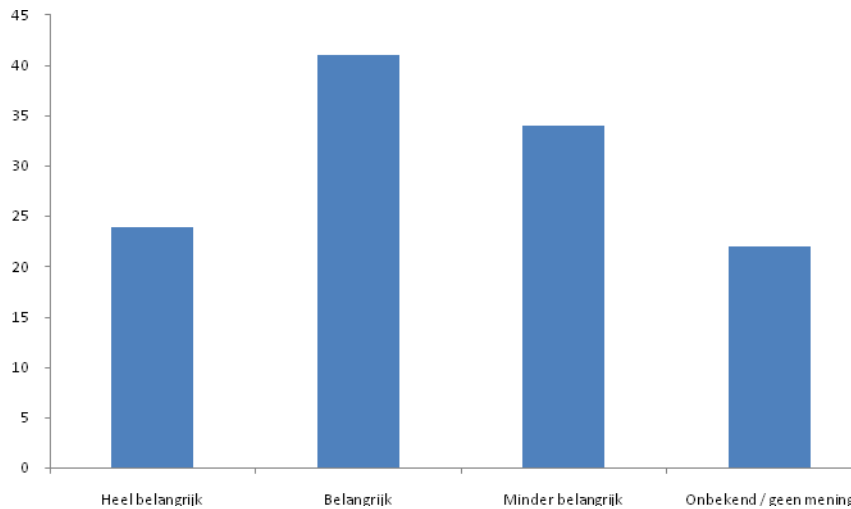
Figuur 4-5 Prioriteit verdunning volgens respondenten



Figuur 4-6 Prioriteit woningverbetering volgens respondenten



Figuur 4-7 Prioriteit versterken openbare ruimte volgens respondenten



4.5 Conclusies

Het *verbeteren* van de *kwaliteit* van de woningen in de Bomenbuurt staat bovenaan het prioriteitenlijstje van de respondenten, met name bij *huurders*. Een verbeterde kwaliteit kan volgens de respondenten bijdragen aan meer woongenot en minder energieverbruik c.q. lagere woonlasten. Vraagtekens zijn er nog wel bij veel respondenten ten aanzien van het financiële plaatje bij de uit te voeren woningverbetering. De grootste groep respondenten - ook overwegend huurders - wil liever zelf niet meefinancieren. Veel respondenten geven aan dat er rekening dient te worden gehouden met de specifieke kwaliteiten/problemen van woningen, zodat een conditiemeting van de woningen wenselijk lijkt te zijn.

Het *versterken* van de *openbare ruimte* is nummer twee op het prioriteitenlijstje van de respondenten, overwegend *eigenaar-bewoners*. Versterking van de openbare ruimte kan volgens de bewoners bijdragen aan een betere uitstraling van de wijk en kan ook mogelijk een oplossing bieden voor de parkeerproblemen in de wijk. Grote nadelen zien de respondenten niet echt: wel moeten de betrokken partijen er zich bewust van zijn dat bijvoorbeeld het toevoegen van groen ook onderhoud vergt en overlast kan veroorzaken. Versterken van de openbare ruimte is één, beheer van deze ruimte is twee.

Verdunning van de *buurt* staat *onderaan* het prioriteitenlijstje van de respondenten. Weliswaar worden voordelen gezien (meer ruimte in de wijk, mogelijkheid om de parkeerproblemen op te lossen), maar de noodzaak van sloop wordt geregeld betwist, ook gezien de behoefte aan goedkopere huurwoningen in Winschoten. Respondenten vragen zich bovendien af wat de financiële gevolgen (verhuiskosten, naar duurdere woning?) zijn van sloop, evenals de overlast die de werkzaamheden met zich mee gaan brengen. Veel respondenten zijn niet op voorhand tegen sloop en vaak ook nog wel te porren voor een tijdelijke of zelfs definitieve verhuizing, maar dan wel met een goede regeling en een goed verhaal (nut en noodzaak).

5. VERHUISGENEIGDHEID, WONINGVERBETERING EN SLOOP

Een aantal vragen in de vragenlijst heeft specifiek betrekking op huurders in de Bomenbuurt. In de eerste paragraaf worden de resultaten hiervan besproken. In de tweede en derde paragraaf worden de resultaten ten aanzien van specifieke eigenaar-bewonersvragen besproken.

5.1 Verhuisceneigdheid onder huurders

Van de 51 geïnterviewde respondenten die in een huurwoning wonen, geven er 6 aan binnen 2 jaar te willen verhuizen. 35 respondenten willen dat niet, de rest weet het niet/ mening onbekend.

De 6 respondenten die graag binnen 2 jaar willen verhuizen, zijn in 2 gevallen op zoek naar een koopwoning, in de 4 overige gevallen is de huidige woning de reden om te verhuizen. 1 respondent wil graag naar een grotere woning, een andere respondent juist naar een kleinere woning.

1 respondent geeft aan graag een andere woning in de Bomenbuurt te betrekken. 3 respondenten geven aan graag elders in Winschoten of in het nieuwere deel van de Bomenbuurt te willen wonen. 2 respondenten verhuizen liever naar een plek buiten Winschoten.

Voor 4 van de 6 respondenten die binnen 2 jaar willen verhuizen, zou het opknappen van de Bomenbuurt een reden kunnen zijn om in de buurt te blijven wonen. Het kunnen vinden van een geschikte woning binnen de buurt is dan wel een voorwaarde. 2 respondenten willen sowieso verhuizen uit de Bomenbuurt.

5.2 Verhuisceneigdheid onder eigenaar-bewoners

Van de 57 respondenten die eigenaar-bewoner zijn, geven er 2 aan binnen 2 jaar te willen verhuizen. 45 respondenten willen dat niet, van de overigen is de verhuiscens onbekend.

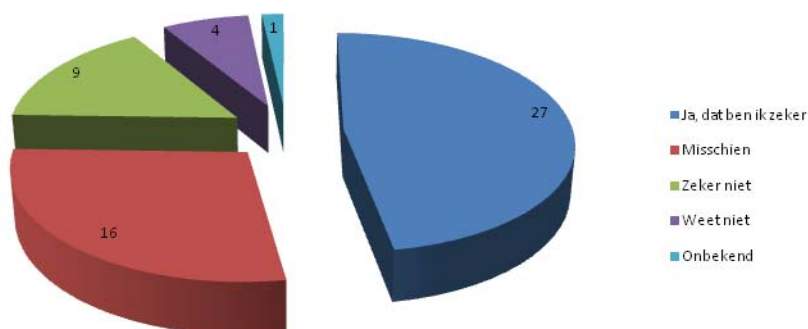
De 2 respondenten met verhuiscens geven aan al wel te hebben gezocht naar nieuwe woonruimte, maar het droomhuis (buiten Winschoten) nog niet te hebben gevonden. Zowel economische redenen (werk/studie) als de kwaliteiten van de huidige woning dragen bij aan de verhuiscensen van de 2 respondenten. Van beide respondenten staat het huis te koop. Het opknappen van de Bomenbuurt zal niets veranderen aan de verhuiscens, aldus de respondenten.

5.3 Woningverbetering en/of sloop

Van de 57 respondenten die eigenaar-bewoner zijn, geven er 20 aan van plan te zijn binnen nu en 2 jaar grote onderhoudswerkzaamheden te laten uitvoeren aan hun woning. Isolatie, tuin, dakgoten, aansluiten op riolering en kozijnen worden het meest genoemd als het gaat om de onderhoudswerkzaamheden. 37 respondenten geven aan geen grote onderhoudswerkzaamheden gepland te hebben in de komende 2 jaren.

In plaats van individueel kunnen woningeigenaren ook gezamenlijk hun woningen verbeteren. Dit wordt *gezamenlijke particuliere woningverbetering* genoemd. Bewoners nemen dan gezamenlijk (bijvoorbeeld met alle bewoners van een rij woningen) een bedrijf in de hand dat de verbeteringen uitvoert. Respondenten is gevraagd hoe ze aankijken tegen een dergelijke collectieve vorm van woningverbetering.

Figuur 5-1 Bereidheid tot collectieve woningverbetering



Uit de respons blijkt dat er behoorlijk wat draagvlak is voor een collectieve aanpak van de woningverbetering. De groep die zo'n aanpak ziet zitten is driemaal groter dan de groep respondenten die niets ziet in collectieve woningverbetering. Er zijn ook nog behoorlijk wat twijfelaars.

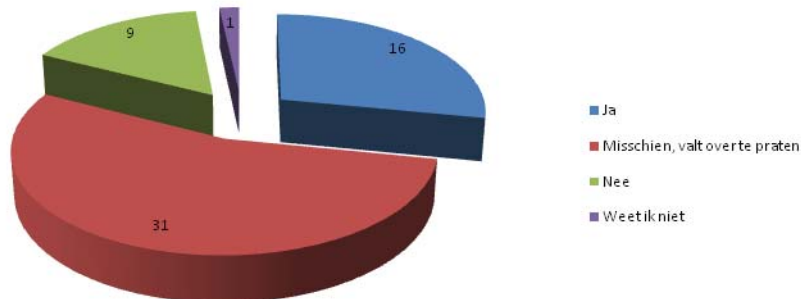
Voordelen die worden genoemd bij een collectieve aanpak zijn met name de prijs (die kan dan omlaag) en de eenheid/uitstraling van de woningen in de buurt. Ook het gezamenlijk iets doen – ten behoeve van de gemeenschapszin – wordt met enige regelmaat genoemd door de respondenten.

Nadelen die worden genoemd hebben met name betrekking op het gegeven dat je onderling overeenstemming zult moeten bereiken over de te realiseren woningverbetering. Niet alle respondenten (12) hebben daar evenveel vertrouwen in. Het verschil in financiële mogelijkheden tussen bewoners en de wens om zelf te kunnen beslissen over woningverbetering aan de eigen woning, worden ook enkele malen genoemd.

1 respondent wijst op mogelijke subsidieverlening bij een collectieve aanpak.

Een andere manier voor de verbetering van de Bomenbuurt is dat woningen worden gesloopt. In dat geval moet een aantal woningeigenaren bereid zijn hun woning te verkopen. Respondenten is gevraagd in hoeverre ze bereid zijn in zo'n geval hun woning te verkopen.

Figuur 5-2 Bereidheid tot verkoop in verband met sloop



Voor veel respondenten (31) hangt dit af van de voorwaarden waaronder het zou gaan gebeuren. 16 respondenten geven aan bereid te zijn hun woning te verkopen, 9 respondenten zien dat niet zitten. De waarde van de woningen bij verkoop op dit moment wordt door de respondenten geschat op €96.000 tot €180.000. De waarden €120.000 (6 keer) en €130.000 (7 keer) worden het vaakst genoemd als reële marktprijs.

5.4 Conclusies

Slechts een *handjevol* respondenten uit de Bomenbuurt heeft *concrete verhuisplannen*. Dit beperkte aantal volgt ook nog eens vrij gebruikelijke migratiepatronen (verhuizingen in verband met werk/studie, doorstroom van huur naar koop), waardoor valt te concluderen dat de kwaliteiten van de buurt nu niet zodanig zijn dat deze leiden tot een 'vlucht' van bewoners uit de buurt. Wel zou voor de helft van de mogelijke toekomstige verhuizers het opknappen van de buurt kunnen leiden tot een *heroverweging* van de verhuiswens.

Meer dan 1 op de 3 respondenten met een koopwoning heeft concrete verbouw- of verbeterplannen. In die zin is er alleen daarom een behoorlijk draagvlak voor woningverbetering in het koopdeel. De groep die iets ziet in collectieve woningverbetering is drie maal groter dan de groep die daar niet in ziet. Kennelijk wegen de ervaren voordelen (uitstraling geheel, kostenbesparing) op tegen de ervaren nadelen (gebrek aan financiële mogelijkheden, beschikkingsrecht eigen woning).

Vrij veel respondenten sluiten de verkoop van hun woning ten behoeve van sloop niet van tevoren uit. Financiën spelen hierbij een cruciale rol, evenals inzicht in de noodzaak en gevolgen van sloop.

6. CONCLUSIES

Verdunning

De respondenten vinden het over het algemeen heel aardig wonen in de Bomenbuurt. Er wonen – uitzonderingen daargelaten – over het algemeen prettige mensen met een goed onderling contact. Niet iedereen onderhoudt zijn/haar tuin even goed, maar dat leidt niet tot breed gedragen ergernissen. Dat alles zorgt ervoor dat de hoge dichtheid aan woningen in de buurt in die zin (veel mensen bij elkaar) niet voor hele grote overlast zorgt. Slechts 6% van de respondenten heeft een concrete verhuishwens, waarvan de helft ook nog eens deze verhuizing zou heroverwegen als de buurt zou worden opgeknapt.

De onderzoeksresultaten onderschrijven de huidige positie van de Bomenbuurt op de Winschoter woningmarkt: betaalbaar wonen in grondgebonden woningen in een buurt met een vrij goed imago. Blijkbaar is de Bomenbuurt zo slecht niet; veel respondenten zetten dan ook vraagtekens bij de noodzaak van sloop. Verdunning speelt in die zin als thema een beperkte rol (wel: sloop als middel voor meer ruimte & oplossen parkeerproblemen) voor de buurtbewoners.⁴

Waar het gaat om verdunning is er sprake van een zeker dilemma. Uit het onderzoek blijkt dat bewoners zich (logischerwijs) meer bezighouden met de eigen buurt dan met regionale – wat abstractere – problemen als bevolkingskrimp. Zeker als het gaat om de sloop van huurwoningen, waar momenteel veel vraag naar is, zal er waarschijnlijk geen sprake zijn van veel begrip onder bewoners. Het is aan te raden bij de planvorming aandacht te besteden aan de communicatie hierover.

Met het oog op de regionale bevolkingsdaling en - later - huishoudenkrimp, rijst echter de vraag hoe lang de Bomenbuurt nog haar sterke positie op de Winschoter woningmarkt kan behouden. De woningbehoefte in de regio neemt bijvoorbeeld nu al af. Samen met andere tendensen, zoals toenemende energielasten en onvrede onder de bewoners ten aanzien van de recente instroom van nieuwe bewoners, zorgt dit ervoor dat deze positie mogelijk onder druk komt te staan.⁵

Verbeteren woonomgeving

De vele auto's die de hoge bewoningsdichtheid met zich meebrengt zorgen volgens de respondenten wél voor lokale problemen. Op de eerste plaats in ruimtelijke zin (te weinig parkeerplekken, waardoor auto's op onwenselijke plekken worden geparkeerd), maar ook als het gaat om veiligheid (te hoge snelheid). Over het groen in de buurt wordt verschillend gedacht. Het wordt gewaardeerd (bomen horen bij de Bomenbuurt!), maar leidt ook tot irritatie vanwege gebrek aan onderhoud en/of misbruik (hondenpoep). Dit geldt in mindere mate voor het onderhoud van privétuinen. In de buurt heerst een grote tevredenheid over de aanwezigheid van goede speelmogelijkheden voor kinderen. Al met al is het zo slecht nog niet met de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt, maar een aantal aspecten – de verkeersproblematiek met stip op 1 - verdient veel aandacht. Bewoners geven dan ook aan het thema 'versterken openbare ruimte' belangrijk te vinden.

⁴ Bewoners richten zich meer op thema's die spelen in de directe leefomgeving. Discussies over regionale krimp of leegstand/verhuurproblemen in omliggende buurten hebben in het onderzoek dan ook geen rol gespeeld.

⁵ Dit is uiteraard ook afhankelijk van externe factoren, zoals veranderingen in de lokale en regionale voorraad. Sloop/nieuwbouw elders in Winschoten kan bijvoorbeeld forse effecten hebben op de woningmarktpositie van de Bomenbuurt.

Verbeteren woningen

Het grote probleem van de Bomenbuurt, zo geven de respondenten aan, zit niet zozeer in de bewoners of de kwaliteit van de woonomgeving, maar in de woningen zelf. Er is een groot verschil in kwaliteit tussen huur en koop en de kwaliteit van de huurwoningen wordt door een meerderheid van de respondenten als onvoldoende bestempeld. Isolatie (energie en geluid), woninggrootte en kwaliteit van badkamer en keuken zijn daarvoor met name verantwoordelijk. Het is dan ook niet vreemd dat er een groot draagvlak lijkt te zijn voor woningverbetering in de Bomenbuurt. Overigens zijn ook behoorlijk wat bewoners van de relatief goede koopwoningen van plan op korte termijn te investeren in woningverbetering.

Om de woningverbetering te kunnen realiseren, zijn veel hurende respondenten bereid ongemak (zoals verhuizen, verbouwingsoverlast) te doorstaan. Het financieren van de woningverbetering (bijvoorbeeld door middel van huurverhoging) is veel hurende respondenten echter een stap te ver. Eigenaar-bewoners staan hier positiever tegenover. Respondenten met een koopwoning zijn vaak bereid om de woningverbetering in collectieve vorm aan te pakken. Deze groep sluit verkoop ten behoeve van sloop ook niet uit, maar dit hangt met name af van het prijskaartje dat aan de woning komt te hangen. De grootste uitdaging lijkt dan ook te zitten in het realiseren van een forse kwaliteitsslag in de huurwoningen, rekening houdend met de wensen en financiële mogelijkheden van de bewoners. Het stimuleren van collectieve woningverbetering zou - gezien de bereidheid om dit op collectieve wijze aan te pakken - de koopvoorraad een kwaliteitsimpuls kunnen geven.

BIJLAGE

De respondenten is ter afsluiting van de interviews gevraagd of ze de betrokken partijen nog suggesties/opmerkingen mee wilden geven. Deze zijn hieronder opgenomen.

Tabel 6-1 Opmerkingen bewoners

Aanzicht van de wijk - hoe de wijk eruit ziet, verbeteren. Boom weghalen voor de huizen.
Acantus belooft veel maar doet niets. Duurt lang, gebeurt niets, komen 5x kijken zonder resultaat. Willen wel de huur maar niet het onderhoud. -> zijn eerder uitverhuisd door herstructurering andere wijk.
Bankjes visvijver prachtig / Lijsterbeslaan bestraten.
Bestrating brandgangen moet beter/ verlichting brandgangen aanbrengen.
Beter strooien bij sneeuwval en vorst. Verlichting brandgang aanbrengen.
Beukenlaan 4: lantarenpaal terug Beukenlaan/ Lijsterbes. Trottoir is gevaarlijk (Lijsterbes), veel overlast blad bomen, veel overlast jeugd, drugsoverlast, kooi wordt vernield + prullenbakken, uitdunnen. Kattenoverlast, wel hondenbelasting, geen kattenbelasting. Wijkpolitie onzichtbaar.
Brandgang & waterafvoer regelen.
Brandgang onderhoud moet beter.
Brandgang opknappen.
Brandgang, verlichting + waterafvoer. Vooral parkeren! Onderhoud bomenbuurt.
Brandgang, verlichting, parkeervakken, helpen probleem op te lossen.
Brandgangen - nieuwe goten - gemeente - klacht parkeerruimtes, bomenproblematiek - niet gesnoeid + niet opgeruimd (bladeren).
Brandgangen opknappen.
Brandgangen, onderhoud tuinen - of er echt iemand woont - bedrijf aan huis.
Buurtsuper.
Heeft eigen bedrijf aan huis, hier komen veel van de gemaakte keuzes uit voort.
Dringend gewenst supermarkt.
Eenrichtingsverkeer, vanwege drukte, met drempels. Onderhoud weg! -> kan beter.
Er wordt 's winters niet gestrooid.

Ergert zich mateloos aan trottoirs in de wijk. Werkonwilligheid van medewerker Publiq.
Eventueel geen probleem met verhuizen. Extra parkeermogelijkheden wel belangrijk in de wijk.
Geen behoefte. Let op: kattenpoep in tuin, heb al grind genomen. Parkeerprobleem, winkel te ver.
Geen controle op gedrag van buurtbewoners (schuur buren op erf van mevrouw), buurman belt politie bij bezoek (auto's), Acantus op de hoogte maar ze kunnen er niks aan doen.
Geen interesse in interview.
Geen last van anderen, woont hier prima, werkt overdag.
Geen onderhoud brandgangen, wateroverlast, putten langs de weg verstopt.
Gemeente heeft het slecht georganiseerd met vernieuwen van de riolering, met openliggen van de wegen. Niet tevreden over bedrijf Oost, ruig en ruw aan het werk.
Goed overleg met bewoners.
Goed toewijzingsbeleid voeren voor huurwoningen. Buurt is heel geschikt voor jonge gezinnen.
Goed verwerk afleveren, onderhoud groen, 30 km max. snelheid verkeer.
Graag boom snoeien of verwijderen.
Graag extra parkeermogelijkheid bij de speeltuin.
Graag verlichting in de brandgang.
Graag WC renovatie en licht en water renoveren.
Groenonderhoud is het belangrijkste.
Groenstroken vrijgeven voor eigen beheer.
Het is goed zoals het is, misschien betere aanpak verkeersproblemen, verlichting brandgang!
Het leuke aan deze buurt is dat het voor alle leeftijden, rangen en standen is en zeer diervriendelijk.
Hondengeblaf soms erg storend, is al over gepraat. Fijne buurt, zo lang mogelijk, in de toekomst eventueel seniorenwoningen in de Bomenbuurt.
Kattenoverlast - uitwerpselen. Dicht bevolkt - weinig privacy - geldt voor oude buurt, niet voor mijn buurt (nieuwe Bomenbuurt) Woont prettig op haar plek!
Kieskeuriger met toewijzingsbeleid nieuwe huurders, er komen mensen uit Zeeheldenbuurt en Plan Zuid (lager sociaal niveau).
Kwaliteiten verbeteren is positief.
Langzamer rijden in de straat.

Leuke woningen, beter onderhouden, vocht probleem, graag in de Bomenbuurt blijven.
Mevrouw is 80 jaar en hoopt tot einde van het leven te mogen blijven wonen, ziet op tegen verhuizing.
Onderhoud brandgangen + tegelpaden laat te wensen over.
Onderhoud brandgangen (evt. collectief aanpakken).
Onderhoud van de bomen in de tuinen, verlichting in de brandgang niet aanwezig, putten in de brandgangen zitten altijd vol, stoeptegels in de brandgang zijn te wijd uit elkaar.
Onderhoud van de straten beter op elkaar afstemmen/ bewoners hier beter over informeren.
Onhandig parkeergedrag van bewoners van de flats, buurtbewoners moeten zigzaggend door de straat omdat men aan beide kanten parkeert. Overleg hierover levert geen verandering op. Mogelijke oplossing: alleen in parkeervakken parkeren. Eenrichtingverkeer op de Elzenlaan gewenst.
Parkeerverbod bij of voor garages/ brandgang/ tegels/ verlichting/ wijkagent is onbekend.
Parkeren oplossen.
Parkeren, meer plaatsen.
Rekening houden met minder draagkrachtige mensen. Huurprijzen vervangende huurwoningen mogen absoluut niet omhoog.
Rijden probleem - hard rijden. Meer licht - meer lantaarnpalen, kerkhof naar speeltuin - vijver donker.
Riolering-> gemeente laat bewoners in de kou staan. Eenrichtingsverkeer - (hoek Beukenlaan naar Lindenlaan) was sprake van maar is toen niet doorgegaan.
Slecht tegelwerk in het achterpad, teveel begroeiing in het achterpad, slecht wegdek na rioleringswerkzaamheden (Lindelaan - Lijsterbeslaan).
Sloop garages, voor meer parkeerruimte.
Speelvoorzieningen (geen honden toelaten). Buurt opknappen. Bushalte ontbreekt (dichtstbijzijnde is centrum).
Straatverlichting is slecht, Lijsterbeslaan hoek is te donker, ook met fiets.
Te weinig huurwoningen in Winschoten, geen urgentie.
Terugkoppeling graag in de vorm van inloopmarkt; liever 1-op-1 contact, wordt niet zo geschreeuwd, niet te verstaan etc.
Tocht en schimmelprobleem oplossen. Acantus € 350,- servicekosten. Van kastje naar de muur, tig keer bellen, komen ze alleen 'n keer kijken.
Verder tevreden.
Verlichting + opknappen brandgangen.

Verlichting en aanpak van brandgang, meer ruimte.
Verlichting in brandgang moet beter, onderhoud woning.
Verlichting in de brandgang erg donker.
Verlichting in de brandgangen, eventueel gezamenlijk, parkeerprobleem.
Verlichting in de brandgangen. bomen zijn te groot, liefst eruit. Anders collectief organiseren van snoei?!
Vooraf parkeren oplossen.
WC + badkamer + keuken betegelen, doe iets aan het achterstallig onderhoud, al 25 jaar niets aan gedaan.
Weinig leegstand; geliefde buurt.
Wens is garage kopen of huren.
Wens is verbetering/renovatie van de woning. Nog enkel glas, gaskachel, vocht, schimmel (Eikenlaan).
Wens: verlichting van achterpaden, putten achterpaden zitten vol, bomen te groot voor de voortuinen/stoep, uitstraling woningen + onderhoud tuinen laat te wensen over!!!
Wil in Bomenbuurt blijven - verbeteren woning.
Wil niet meedoen, veel overlast, katten in eigen tuin. Parkeren, blad en wortels bomen.
Wil niet meewerken, woont er al 5 jaar en heeft geen op - of aanmerkingen, koophuis.
Willen meer informatie over mensen die in de huurwoningen geplaatst worden. Wat er nu in zit is niet altijd goed, overlast!
Winschoten mist sociale woningbouw. Veel gesloopt en weinig alternatief voor huurders. Gevolg: verpaupering in de wijk.
Woont er al 37 jaar en is tevreden.
Woont hier fijn. Drempels maken!
Zorg voor meer parkeerplaatsen en nettere woningen, betere uitstraling, wonen prima.

COLOFON

Een verkenning in opdracht van SEV, Acantus en gemeente Winschoten

Uitgave	SEV
Auteurs	Wouter Schepers en André Buys, RIGO Research en Advies
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, maart 2010