



Bewonerspeiling Zeeheldenbuurt

maart / april 2013

PORTAAL

INHOUD:

1.	HET PROCES	Pagina 2
2.	DE UITKOMST	Pagina 7
3.	TOT SLOT	Pagina 9

1. HET PROCES

Inleiding	In 2012 is voor de Zeeheldenbuurt een plan gemaakt voor de toekomst van de woningen. Portaal heeft de buurt begin 2011 een voorstel gedaan om een groot deel van de woningen te vervangen door nieuwbouw. Hiertegen hebben veel bewoners zich verzet. Gevolg was dat een second opinion is gevraagd. Op basis van dit second opinion is een nieuw plan ontwikkeld.
Plangebied	Het plangebied omvat 364 vooroorlogse huurwoningen, gelegen aan de Evertsenstraat, Trompstraat, Oosterstraat, De Ruijterstraat, Kortenaerstraat, van Speijckstraat en Munnikenstraat te Leiden. Het plangebied is opgedeeld in 28 woningblokken.
Overleg bewonerscommissie	De plannen zijn in nauw overleg met een bewonerscommissie tot stand gekomen. De bewonerscommissie kent de buurt en de bewoners en heeft waardevolle inbreng gehad bij het ontwikkelen van het plan. Inzet voor hen was dat het plan een goed perspectief moest gaan geven voor de huidige bewoners van de Zeeheldenbuurt.
Mening bewoners	Om het plan verder te kunnen ontwikkelen is het nodig de mening van de bewoners te kennen.
Kader planvorming	Portaal heeft als verhuurder een contract met haar huurders. Portaal dient minimaal de wetten na te leven. Ook zijn er plaatselijk in Leiden met partners afspraken gemaakt en overeenkomsten gesloten. Portaal heeft als corporatie een visie en een aantal uitgangspunten vertaald in beleid. Ook dat beleid vormt een kader voor de uitwerking.
Inloopmarkt januari	Het globale plan is begin januari 2013 aan alle bewoners gepresenteerd in een nieuwsbrief. Vervolgens zijn de bewoners uitgenodigd op een inloopdag op 8 januari, waar ze uitleg kregen over het plan en de diverse plandelen. Van deze mogelijkheid is goed gebruik gemaakt, ruim 150 bewoners hebben de markt bezocht.
3 ingrepen	Het plan kent voor de woningen drie verschillende ingrepen: <ol style="list-style-type: none">1. Grootonderhoud+: een aanpak van het onderhoud van de woning en het aanbrengen van een isolatie-pakket (energielabelstap), waardoor de woning weer 20 jaar meekan2. Koopklus: verkoop van de woning aan een belangstellende huurder, die de verplichting krijgt om de woning op te knappen met respect voor de historische kenmerken.3. Sloop-nieuwbouw: afbreken huidige woning en nieuwbouw van diverse typen woningen (eengezinswoning/appartement/seniorenappartement). In het plan wordt per blok woningen een van deze drie ingrepen voorgesteld.
Karakter peiling	We kunnen op dit moment de huurders nog geen concreet plan voor hun woning voorleggen. Om de plannen verder te kunnen ontwikkelen

is wel nodig te weten, hoe de bewoners tegen de voorgestelde ingreep aankijken. Welke mogelijkheden zien zij binnen de gegeven situatie en welk van die opties heeft de voorkeur. Onder die mening hoeft geen handtekening.

Opzet peiling

Per ingreep is een antwoordkaart gemaakt, waarop de bewoner zijn voorkeur kan aangeven. Onderaan de antwoordkaart is plaats voor een toelichting van de keuze of aanvullende opmerkingen. De bewoners krijgen deze antwoordkaart thuisgestuurd met informatie over het plan en de diverse onderdelen van het plan. Men kan de antwoordkaart langs drie kanalen bij Portaal aanleveren:

1. Door het in te sturen met een bijgeleverde antwoordenvelop
2. Door het in te leveren op de informatiemarkt
3. Door een persoonlijk gesprek met Portaal aan te vragen

Informatiemarkt per ingreep

In maart zijn 6 informatiemarkten georganiseerd om bewoners te begeleiden bij hun keuze:

- 5 maart: groot onderhoud+
- 8 maart: groot onderhoud+
- 9 maart: senioren groot onderhoud+
- 19 maart: koopklus
- 21 maart: sloop-nieuwbouw
- 23 maart: senioren koopklus en sloop-nieuwbouw

Spreekuren

In de loop van maart en de eerste week van april is er wekelijks een spreekuur gehouden voor bewoners. Dit vond plaats in buurtcentrum het Schippertje

Nabellen

Een steekproef onder bewoners voor het peilen van de mening is onvoldoende. De inzet was zoveel mogelijk bewoners te bereiken. We hebben een streefgetal genoemd van 90%. We verwachtten dat de laatste 10 % binnen halen moeizaam zou zijn. We hebben extra capaciteit bewonersbegeleiding ingezet om actief de bewoners te benaderen voor het insturen van de antwoordkaart.

Het verloop

Infomarkten

De informatiemarkten waren goed opgezet en er was voldoende bemensing. De uitnodigingen en herinnerkaartjes waren tijdig bij de bewoners bezorgd. De opkomst op de infomarkten van GO+ was laag, totaal op de drie markten ongeveer 35 bezoekers (van de ± 200 huurders). De gesprekken verliepen plezierig.

Op de koopklus-markt en de sloop/nieuwbouw-markt was de opkomst wel beter, maar ook nog mager, in totaal 55 bezoekers (van de ± 160 huurders). Op de seniorenmarkt kwam niemand.

Spreekuur Schippertje

Het liep niet storm op de spreekuren. Een aantal bewoners, in totaal 12, heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om hun vragen te stellen. Ook zijn door huurders andere zaken aan de orde gesteld. Deze zaken zijn opgepakt en aan de betreffende Portaal-afdeling doorgegeven.

Huisbezoeken

In totaal hebben 25 huurders telefonisch aangegeven dat men graag een persoonlijk gesprek wilde. De afspraken daarvoor zijn in de loop van de maanden maart en april gemaakt. Er bleek bij deze groep veel onduidelijkheid over de plannen. Men was tevreden over het gesprek en de duidelijkheid die dat opleverde. Een enkeling was ontevreden maar dat betrof niet het plan maar het uitgevoerde onderhoud aan zijn woning.

Antwoordnummer:

Een groot aantal huurders heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de antwoordkaart naar het antwoordnummer te sturen, zeker 150 kaarten zijn op die wijze binnen gekomen.

Nabellen:

In de loop van maart en april zijn de huurders, waarvan we nog geen antwoord hadden telefonisch benaderd. Twee bewonersbegeleiders hebben deze gesprekken gevoerd. Ook deze gesprekken verliepen in een plezierige sfeer. Enkele bewoners gaven bij deze nabelronde aan dat men niet mee wenste te werken.

De oogst

De uiteindelijke oogst van de antwoordkaarten is groot. In totaal hebben we 329 antwoordkaarten terug ontvangen. Het totaal aantal verhuurde woningen is 357 (6 woningen staan momenteel leeg). Dat is een percentage van 92%. We hebben geen antwoordkaart van 28 huurders. Voor een deel zijn dat mensen die weigeren mee te doen (8), en voor een deel huurders, die we ondanks verschillende pogingen niet hebben bereikt. Omdat we ons streefgetal van 90% al waren gepasseerd, hebben we eind april de peiling afgesloten.

De verwerking

De gegevens van de antwoordkaarten zijn in een Excel overzicht verwerkt. Op basis van dit Excel overzicht zijn de gegevens omgezet in opgetelde waarden. Deze zijn in tabellen en op kaarten weergegeven. In deze rapportage worden alleen de opgetelde waarden gerapporteerd. De overige gegevens zijn herleidbaar naar adres. Om privacy-redenen zijn deze niet in de rapportage opgenomen.

Waarneming

De bewonerscommissie heeft ons verzocht om een onafhankelijke waarneming van de verwerking van de gegevens. Dat verzoek is bij de Huurdersbelangenvereniging Leiden neergelegd. De antwoordkaarten en de verwerking ervan zijn voor deze waarneming beschikbaar.

2. DE UITKOMST:

GROOT ONDERHOUD +

Mening van respondenten	score	percentage
Ik sta positief tegenover de aanpak van groot Onderhoud+	83	45%
Ik wil graag een nieuwe gezinswoning in de buurt huren	5	3%
Ik wil graag een nieuwe gezinswoning in de buurt kopen	0	0%
Ik wil graag een nieuw appartement in de buurt huren	5	3%
Ik wil graag een senioren appartement in de buurt huren	10	5%
Ik wil graag naar een woning buiten de buurt	5	3%
Ik heb belangstelling voor de koop van een kluswoning	0	0%
Ik ben het niet eens met de aanpak	49	26%
Ik weet het nog niet	28	15%
Ontvangen antwoordkaarten van 201-4 (leeg)= 197 woningen	185	94%

Toelichting van respondenten	aantal keer genoemd
Ik vind de huurverhoging te hoog of wil geen verhoging	24
Ik heb zelf al veel gedaan	18
Ik vind de ingreep te mager	20
Ik twijfel of de ingreep in bewoonde staat kan worden uitgevoerd	7
Ik wil (eigenlijk) naar seniorenwoning in de Zeeheldenbuurt	9
Ik wil (eigenlijk) naar nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt	6
Ik wil (eigenlijk) verhuizen	12
Ik wil verhuizen met huurkorting/verhuiskostenvergoeding	11
Ik heb eventueel ook belangstelling voor de koop van een kluswoning	2
Ik ben tegen/ ik geef geen reactie (6) vanwege bezwaar als bewonerscommissie	15

Conclusie:

In totaal is er geen 70% draagvlak voor de uitvoering van de voorgestelde aanpak. Het draagvlak verschilt wel per blok. De bewoners die het niet eens zijn met de aanpak, hebben hiervoor diverse redenen (zelf al veel gedaan / hoge huurverhoging / ingreep is te mager /twijfel over aanpak in bewoonde staat).

Bewoners geven aan dat een groot deel van de aanpak bestaat uit onderhoud. Ook geven huurders aan, dat ze de isolerende maatregelen zelf al hebben uitgevoerd.

Bij de verdere ontwikkeling van de plannen nemen we deze elementen mee.

KOOP-KLUS

Mening van respondenten	score	percentage
Ik heb belangstelling voor de koop en opknop van een kluswoning	1	2%
Ik wil graag naar een opgeknopte bestaande woning in de buurt	2	4%
Ik wil graag een nieuwe gezinswoning in de buurt huren	16	33%
Ik wil graag een nieuwe gezinswoning in de buurt kopen	0	0%
Ik wil graag een nieuw appartement in de buurt huren	6	12%
Ik wil graag een senioren appartement in de buurt huren	5	10%
Ik wil graag naar een woning buiten de buurt	9	18%
Ik ben het niet eens met de aanpak	2	4%
Ik weet het nog niet	8	16%
Ontvangen antwoordkaarten van 54-1 (leeg)= 53 KK woningen	49	92%

Toelichting van respondenten	aantal keer genoemd
Ik wil slechts één keer verhuizen	0
Ik wil snel weg	1
Ik wil ook wel naar het Lakenplein	3
Ik wil (ook) buiten de buurt verhuizen	11
Ik wil eventueel ook naar een opgeknopte woning in de buurt	3
De ontbinding van het huurcontract is onwettig	2
Ik ben tegen / ik geef geen reactie vanwege bezwaar als bewonerscommissie	0

Conclusie:

Er is bij de huidige bewoners nauwelijks belangstelling voor de koop van de kluswoningen. Ook bij de overige huurders van de Zeeheldenbuurt is er weinig interesse. Bewoners geven wel aan dat de woningen in slechte staat zijn. Velen zijn bereid om te verhuizen.

Een deel van de bewoners wil wel buiten de buurt verhuizen. In de gesprekken is het Lakenplein genoemd als mogelijke locatie voor nieuwe woningen.

Intussen is er ook een recente rechterlijke uitspraak, dat een ontbinding van een huurcontract niet wettig is in deze situatie. Dat betekent dat de uitvoering van de ingreep koopklus lastig wordt.

SLOOP

Mening van respondenten	score	percentage
Ik wil graag naar een opgeknapte bestaande woning in de buurt	10	11%
Ik wil graag een nieuwe gezinswoning in de buurt huren	20	21%
Ik wil graag een nieuwe gezinswoning in de buurt kopen	3	3%
Ik wil graag een nieuw appartement in de buurt huren	10	11%
Ik wil graag een senioren appartement in de buurt huren	14	15%
Ik wil graag naar een woning buiten de buurt	12	13%
Ik heb belangstelling voor de koop en opknop van een kluswoning	0	0%
Ik ben het niet eens met de aanpak	12	13%
Ik weet het nog niet	14	15%
Ontvangen antwoordkaarten van 108-1 (leeg) = 107 sloopwoningen	95	89%

Toelichting van respondenten	aantal keer genoemd
Ik wil slechts één keer verhuizen	3
Ik wil snel weg	0
Ik wil ook wel naar het Lakenplein	5
Ik wil (ook) buiten de buurt	20
Ik wil eventueel ook naar een opgeknapte woning in de buurt	3
Ik ben tegen want woning is goed	12
Ik ben tegen / ik geef geen reactie vanwege bezwaar als bewonerscommissie	2

Conclusie:

Er zijn veel respondenten die binnen de gegeven situatie kiezen om te verhuizen, zowel binnen de buurt als daarbuiten. Het Lakenplein wordt meermalen genoemd als nieuwe locatie. Ook vindt een aantal bewoners dat hun woning prima is.

VERHUISWENS RESPONDENTEN

Als we de huidige plannen willen realiseren zullen alle huurders die nu in koopklus en sloop-nieuwbouw zitten naar een andere woning moeten verhuizen. Dat zijn 160 huurders.

Ook binnen de woningen die zijn aangemerkt als GO+ is belangstelling om te verhuizen. Dat zijn 25 huurders (eerste keus).

Totaal zijn dat 185 bewoners, die moeten of wensen te verhuizen.

We kunnen de verhuishens, die uit de peiling naar voren komt, omzetten in percentages. Als we die percentages toepassen op het totaal aantal, komen we tot het volgende staatje:

Eengezinswoning in de buurt	32 %	60
Appartement in de buurt	16 %	30
Seniorenappartement in de buurt	22 %	40
Opgeknapt woning in de buurt	10 %	18
Woning buiten de buurt	20 %	37
TOTAAL	100 %	185

HUURKORTING

De huurkorting wordt binnen de plannen aangeboden aan alle huurders die moeten verhuizen vanwege de geplande ingreep. Vanwege het meningsverschil met de bewonerscommissie is dit punt expliciet in de toelichting van de plannen meegenomen. De bewonerscommissie wil dat de huurkorting ook van toepassing is op de huurders uit op te knappen woningen, die naar de nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt willen verhuizen. Als belangrijkste reden hiervoor noemt de bewonerscommissie de doorstroming.

Met deze peiling krijgen we een beeld van deze behoefte: het aantal huurders die vanuit een op te knappen woning naar de nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt wil verhuizen is 25 (5 EGW, 5 appartement, 10 seniorenappartement). In de toelichting geven nog eens 15 huurders aan, dat men eventueel ook wel naar de nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt wil verhuizen (tweede keus). Een deel van de respondenten (11) geeft aan, dat de huurkorting daarbij een voorwaarde is.

Tijdens de peiling kregen we van de bewonerscommissie ook een lijst van 293 handtekeningen van huurders, die pleiten voor het toepassen van huurkorting op alle huurders in de Zeeheldenbuurt. Ook dat betrekken we bij de vervolgplannen.

3. TOT SLOT

De peiling geeft een goed inzicht in de mening van de huurders en de bereidheid om wel of niet mee te werken aan de verdere ontwikkeling van de plannen

We zien mogelijkheden om het vervolg van de plannen op de rails te zetten.

We moeten ons beraden op de ingreep van groot-onderhoud.

We moeten ons beraden op het voorstel van koop-klus. Als er zo weinig belangstelling is, is het wellicht niet de goede ingreep. Ook de rechterlijke uitspraak speelt bij deze afweging mee.

Uit de peiling komt naar voren dat een aanzienlijk deel van de huurders kiest voor nieuwbouw in de buurt. Om dat binnen de Zeeheldenbuurt te gaan starten is lastig, omdat er dan eerst een bouwlocatie moet zijn. Het Lakenplein wordt genoemd als één van de mogelijkheden.

De komende maanden gaan we binnen Portaal een scenario uitwerken voor de verdere ontwikkeling van de plannen voor de Zeeheldenbuurt. We doen dit graag in overleg met de bewonerscommissie.

Portaal Leiden, juni 2013