

Bewoners over hun woning, hun buurt en de plannen van Eigen Haard met de Aireystrook west

Samenvatting

van de resultaten van de enquête in de Aireystrook langs de Burg. de Vlughtlaan tussen de Burg. Fockstraat en de Burg. Eliasstraat, gehouden onder auspiciën van de Bewonerscommissie Airey-west, ProWest, het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer, de SP Amsterdam en de SP Nieuw-West.

Amsterdam, 2 december 2012

Arnold M.M. Paalvast

voorzitter Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer



Een deel van de Aireystrook-west: de Hans Katanhof, in Slotermeer-Noordoost

Voorwoord

In de loop van 2012 besloot de Bewonerscommissie Airey Burg. de Vlughtlaan in samenspraak met andere bewonersorganisaties tot een eigen enquête onder de bewoners. Belangrijke aanleiding vormden de berichten in de media dat de bewoners unaniem met het stadsdeelbestuur van Nieuw-West en woningbouwcorporatie Eigen Haard zouden hebben besloten tot grootschalige sloop/nieuwbouw¹ in de Aireystrook langs de noordkant van de Burg. de Vlughtlaan. Deze sloopplannen zijn een onderdeel van de plannen die het stadsdeelbestuur² in nauw overleg met de grote corporaties voor de Vernieuwing van Slotermeer had gemaakt. Een van de belangrijkste doelen van dergelijke sloop/nieuwbouwplannen was steeds het drastisch wijzigen van de bevolkingssamenstelling in de betrokken buurten. Op zichzelf zijn diverse andere Airey-woningcomplexen in Nederland zeer behoudenswaardig bevonden.

Deze enquête is gehouden in een heel andere situatie dan waarin de vernieuwingsplannen voor Slotermeer of Nieuw-West werden ontwikkeld, ook al kwam de grote economische klap al 2008. Nu is er sprake van een ernstige en voorsnog chronische economische crisis. Wat voorlopig blijft is de verwachting van alleen maar groeiende woningnood³, mede vanwege het regeringsbeleid voor de volkshuisvesting, zoals we dat op het moment van dit schrijven kennen. Er lijkt zich dan ook een groeiende weerstand tegen grootschalige sloop/nieuwbouw af te tekenen.

-
1. *Westerpost*, geen auteur genoemd. "Eigen Haard en bewoners kiezen samen ontwerp herontwikkeling Aireystrook". Internet-editie pagina 9, 15 augustus 2012. Ook in *NUL20*, Studioninedots en HVDN Architecten, augustus 2012: "HVDN-ontwerp gekozen voor nieuwbouw Airey-strook". <http://www.nul20.nl> URL bezocht 15 okt 2012, 22:01. In *NUL20* en in de *Westerpost* worden de corporatie, bewoners én stadsdeel(bestuur) genoemd als de partijen in dit akkoord.
 2. Inmiddels is met de inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 per 1 april 2012 de sloopvergunning afgeschaft. Sindsdien volstaat een simpele melding. Dit op enkele uitzonderingen na, die vooral te maken hebben met eventuele gevaarstelling, ernstige hinder, monumentenstatus of beschermd stadsgezicht.
 3. Wethouder Linnekamp, in de Stadsregio Amsterdam verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening, verwacht op langere termijn een dramatisch woningtekort. Zie Joost Zonneveld (2012) "Prioriteit voor 25 bouwplannen", *Het Parool*, 29 november 2012, pag. 15.

Voor deze eigen enquête bestond geen specifieke onderzoeksopdracht. Als ondergetekende heb ik mij vrijwel uitsluitend bezig gehouden met het verwerken van de respons. Deze respons is binnen gehaald door leden van de bovengenoemde bewonerscommissie in samenwerking met diverse vrijwilligers, onder andere van de SP Amsterdam. Zij hebben vele dagen en avonden door weer en wind zo veel mogelijk bewoners in de betreffende woningcomplexen benaderd.

Wat is mijn positie verder nog in dezen: als voorzitter van het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer heb ik uiteraard primair te maken met het collectieve belang van álle bewonerscommissies, VVE's en andere leden die bij het Bewonersplatform zijn aangesloten. De centrale doelen van het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer zijn te vinden op de pagina *Wat 'leefbaarheid'?* op de site van het platform⁴. Goede en goed onderhouden woningen zijn onderdeel van die centrale doelen. Ik heb verder een ruime onderzoekservaring⁵.

De groep onder wier auspiciën deze enquête is uitgevoerd noem ik in het vervolg van dit document gemakshalve de “werkgroep”.

Pas na de uitwerking van alle vragenlijsten en na de diverse rapportages daarover aan de werkgroep raakte ik op de hoogte van het feit dat de rechter circa vijftien jaar geleden had gevonnisd dat de huren verlaagd moesten worden vanwege toen al aanwezige achterstanden in het onderhoud. Deze kennis heeft dus geen enkele rol kunnen spelen in mijn verwerking van de antwoorden. Het tekent wel de ernst van de situatie in deze Aireystrook.

Inleiding

Het gaat in dit geval om een beschrijvend, c.q. verkennend onderzoek. Als zodanig beoogt het onderzoek niet iets te verklaren of voor te schrijven. Op basis van enkele overleggen is gebruik gemaakt van een vragenlijst die van het Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West verkregen is en die op enkele kleine onderdelen is aangepast. De werkgroep beschikte niet over een vragenlijst die wellicht eerder of gelijktijdig door Eigen Haard zelf is gebruikt in dit of een ander complex. De in totaal 48 voor dit onderzoeksverslag gebruikte vragenlijsten zijn voornamelijk ingevuld in de maand oktober 2012.

De ondervraagde bewoners moeten welhaast vrijwel de zelfde zijn geweest als die in de Aireystrook woonden toen het bericht werd verspreid dat zij unaniem voor sloop/nieuwbouw zouden hebben gestemd.

De vragenlijst bestond uit (gesloten) meerkeuzevragen en open vragen. Waar de bewoners opmerkingen hadden toegevoegd aan gesloten vragen zijn die opmerkingen conform de aanpak van een gerenommeerd, groot marktonderzoeksbureau toch verwerkt.

De vragen in deze enquête hadden betrekking op:

- de tevredenheid/ontevredenheid met de woningen;
- de tevredenheid/ontevredenheid met de buurt;
- de eventuele klachten;
- de voorkeur voor sloop, renovatie of andere actie;
- de redenen voor deze voorkeur;
- de kennis van de plannen van Eigen Haard;
- het bedrag dat bewoners per maand extra aan huur zouden kunnen en willen opbrengen na ingrepen in de Aireystrook.

4. Zie <http://www.bewonersplatform-geuzenveldslotermeer.nl/>

5. Mijn onderzoekservaring is gebaseerd op vele tientallen onderzoeken in het veld van intramurale orthopedagogische zorg (hier alleen de onderzoeksrapportage), onderwijsmarkt- en -evaluatieonderzoek, analyse van tentamen- en examenscores, beleidsanalyse en onderzoek in de traditie van prof. H.J.M. Hermans (persoonlijksleer) van de Radboud Universiteit, onderzoeken naar leefbaarheid in buurten. Ook deed ik in 2000 een groot onderzoek naar de onderhoudstoestand in het Meerwaldt woningcomplex. Vanaf 1965, maar uiteraard niet allemaal tegelijkertijd.

De resultaten van de bewonersenquête

Globaal genomen zijn de bewoners duidelijk ontevreden over de kwaliteit van hun woningen maar (vaak zeer) tevreden over hun buurt.

Bij sommige onderdelen hebben enkele bewoners een vraag helemaal niet beantwoord of hebben zij juist meerdere alternatieven aangekruist ondanks dat die alternatieven elkaar uitsluiten. Daardoor komt de som van de reacties op alle antwoordcategorieën van een vraag niet altijd op 48 uit. Ik heb die reacties gewoon overgenomen.

De woning

In geheel Slotermeer-Noordoost is de waardering voor de woningen en het woningonderhoud het laagst van heel Nieuw-West⁶. In deze enquête hebben zich 27 bewoners ontevreden (11) tot zeer ontevreden (16) verklaard over hun woning. De ramen, deuren, kozijnen, het sanitair, de ventilatie en verwarming scoren het hoogst op de klachtenlijst: 33 klachten. Als tweede waren er 22 klachten over het cluster vocht, schimmel, ongedierte, lekkages, stank en dergelijke.

Verhoudingsgewijs waren de bewoners die in het Fase-1 gebied (zeer) ontevreden waren ook vaker voorstander van sloop. Het Fase-1 gebied omvat de vier meest oostelijke strookjes Aireywoningen tussen de Burg. Fockstraat en de Burg. Eliasstraat. Het Fase-2 gebied omvat de drie meest westelijke stroken.

Opmerkelijk is dat 8 bewoners zich tevreden en 3 bewoners zich zelfs zeer tevreden hebben betoond. Zeven bewoners kruisten 'neutraal' aan.

De buurt

Maar liefst 32 bewoners (67%) melden dat zij tevreden tot zeer tevreden zijn over hun buurtje⁷. Vier bewoners blijken ontevreden en eveneens vier zijn zeer ontevreden over hun buurt. Over de buurt was niet specifiek gevraagd naar eventuele klachten. Zulke klachten werden – afgezien van een sporadisch geval – ook niet door de respondenten toegevoegd.

Voorkeur voor sloop of renovatie

In de werkgroep lag de focus tijdens het onderzoek vooral op de vraag welke actie de bewoners de voorkeur geven. Dit is de globale uitkomst:

sloop.....	16
renovatie.....	29
alleen achterstallig onderhoud.....	3
anders.....	1
geen antwoord.....	2

De respondenten in het Fase-1 gebied (de vier meest oostelijke strookjes in dit gebied) hebben verhoudingsgewijs een grotere voorkeur voor renovatie dan bewoners in de drie meest westelijke strookjes.

6. Rapport “Wonen in Amsterdam 2011”, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, augustus 2012, pag. 67-68.

7. De film *Zomer in Slotermeer* van Remy Vlek, eigen onderzoek naar leefbaarheid en aandachtig luisteren naar oudere, autochtone Slotermeeders maken duidelijk dat tal van hen zich juist ongemakkelijk voelen in de buurt waar zij vele decennia leefden: 'Lost in Familiar Places' zoals Shapiro & Carr dat in hun gelijknamige boek in 1991 noemden. Wie bovendien het regeringsbeleid volgt en op 2 december 2012 John Gray in Buitenhof beluisterde, voelt zich wellicht ook niet helemaal op zijn gemak.

Tevredenheid over de buurt: bewoners die zeer tevreden zijn met de buurt hebben een duidelijke voorkeur voor renovatie. Vooral in het Fase-2 gebied: zij hebben verhoudingsgewijs een wel heel uitgesproken voorkeur voor renovatie.

Plankennis: bewoners die zeggen op de hoogte te zijn van de plannen, hebben in beide gebieden een overwegende voorkeur voor renovatie, en dit vooral in het Fase-2 gebied.

Argumenten voor hun voorkeur voor sloop of renovatie

In totaal telden we 86 redenen voor renovatie, tegenover 24 redenen voor sloop. De redenen om voor sloop te stemmen zijn tamelijk generaliserend geformuleerd:

- de woning heeft alleen maar gebreken;
- maakt ons vaak ziek;
- valt uit elkaar;
- is onbewoonbaar;
- woning voldoet niet meer;
- woning is te oud,
- enzovoorts.

De bewoners die een voorkeur voor renovatie opgaven, vermeldden 24 keer dat zij dubbel glas en kunststof kozijnen willen hebben. Zestien keer werd isolatie genoemd, van het dak en van de plafonds en vloeren.

Elf keer werd gevraagd om centrale verwarming, nieuwe ketels en onderhoud aan gas- en elektroleidingen. Tien keer werd gevraagd om een betere woningindeling, vooral voor de keuken, waar sommigen ook de balkons bij zouden willen betrekken.

(vervolg) > > >

De volledige tabel met redenen voor sloop dan wel renovatie ziet er als volgt uit:

RENOVATIEREDENEN

Nu geen dubbel glas; kunststof raamkozijnen	24
Isolatie, isolatie dak en vloeren, plafonds, geluidsisolatie tussen verdiepingen, Houten vloeren vernieuwen, liever betonnen vloeren, vloer vervangen	16
Geen centrale verwarming, cv-ketels uit 1992 vernieuwen, Verstopte gasleidingen, beter onderhoud leidingen, elektra, water	11
Keuken vergroten, keuken nieuw indelen, balkons erbij betrekken; ruimere kamers; rechte/vierkante kamer; grote kamers	10
Trap, meer ramen in trappenhuizen, deuren, beter hang- en sluitwerk	6
Badkamer, badkamer zonder badkuip, ruimere badkamer, douche en wc uitbreiden, douche en toilet apart maken	6
Gaten in de muur, muren, stucwerk, Nieuwe buitenmuren, Nieuwe gevelkleur	4
Betaalbare huur	2
Overige redenen, telkens slechts één maal genoemd: balkon; vocht; zonnepanelen op het dak; terugkeer kans groter; wil huis met tuin op zuiden; huis zonder criminelen er omheen; anders	7
Totaal	86

SLOOPREDENEN

Woning heeft allerlei gebreken (ramen, muren, schimmel enz.), maakt ons vaak ziek, valt uit elkaar, zijn onbewoonbaar, verwarming/isolatie, geluidsoverlast, slechte woningindeling, woning te gehorig	6
klachten niet te verhelpen zonder sloop, woning voldoet niet meer, woning is te oud, 'onbewoonbaar'	6
betere huizen, alles opgeknapt, nieuwe woning is groter, douche en toilet in één ruimte is te smal, nieuwe woning mooier en leuk om te	5
wil terug met garantie en redelijke huur, meer parkeerruimte, ik wil een tuin	5
wil gewoon weg uit dit huis en deze buurt	1
Anders	1
Totaal	24

Deze tabel maakt overtuigend duidelijk dat de bewoners met een voorkeur voor renovatie veel meer en veel genuanceerder argumenten hebben aangedragen dan die een voorkeur voor sloop hebben opgegeven.

Gezinsbudget en voorkeuren voor sloop of renovatie

In het voorwoord gaf ik al aan dat ik pas zeer kort geleden hoorde dat de rechter vele jaren geleden heeft gevonnen dat de huren verlaagd moesten worden vanwege grote onderhoudsgebreken. Ik heb overigens geen enkele informatie over de werkelijke huidige huren.

Het blijkt uit de enquête dat de helft van de bewoners aangeeft dat zij niet meer dan € 80 extra per maand aan huur zouden kunnen en/of willen betalen.

Bijna 40% geeft aan toch circa € 150 per maand extra te kunnen en willen betalen. Bij zo'n reactie rijst wellicht de vraag waarom de verhuurder zo lang en zó sterk het onderhoud heeft laten versloffen.

Vooral in de groep die maximaal € 80 noemt, valt een relatief sterke voorkeur voor renovatie op.

Verhoudingsgewijs valt het verder sterk op dat in de groep van € 300 als grensbedrag een forse voorkeur voor sloop blijkt. Hier gaat het om 5 respondenten.