

Wat vinden huurders van hun woning en woonomgeving?

Woonbelevingsonderzoek
Woonwenz | Maart 2020



Inhoudsopgave



1	Inleiding	2
2	Woonbeleving	5
3	Kwaliteit van de woning	11
4	Waardering woonomgeving	17
5	Participatie in de buurt/wijk	29
6	Verhuisgeneigdheid	31
7	Conclusies en aanbevelingen	35

Inleiding

Over het onderzoek

Doel van het onderzoek

Woonwenz heeft behoefte aan meer inzicht in het woonklimaat in haar wijken, buurten en straten. Hoewel er al veel informatie beschikbaar is (zoals cijfers over mutatiegraad, verhuisgeneigdheid, overlast klachten en landelijke leefbaarheidsrapporten), wil Woonwenz ook de huurders zelf aan het woord laten over de woonbeleving. Daarom is aan KWH gevraagd om hier onderzoek naar te doen.

Naast inzicht in de woonbeleving op totaalniveau, wordt er ook op wijkniveau ingezoomd. Zo wordt er gekeken in welke wijken huurders tevreden zijn over hun woning en woonomgeving en waar het prettig wonen het meest onder druk staat. En ligt dat dan aan de kwaliteit van de woning of is het meer een leefbaarheidsissue?

De antwoorden op deze vragen zijn te lezen in dit rapport.

Methode en respons

De standaardvragenlijst van woonbeleving heeft als basis gediend voor dit onderzoek. Dit is aangevuld met enkele specifieke vragen vanuit Woonwenz. In totaal zijn er 66 vragen voorgelegd. De doelgroep van het onderzoek bestaat uit alle huurders van Woonwenz.

De vragenlijst is digitaal (via de mail) aangeboden aan huurders met een e-mailadres. Huurders waarvan het e-mailadres niet bekend is hebben een brief ontvangen. Met de vraag of zij de vragenlijst alsnog digitaal kunnen invullen of telefonisch willen deelnemen. Met deelname aan het onderzoek maakten huurders kans op een maand gratis huur ter waarde van 500 euro. Aanvullend is de vragenlijst ook telefonisch afgenomen om de gewenste aantallen per wijk te behalen.

Het veldwerk heeft plaatsgevonden van 4 november t/m 4 januari. Na het veldwerk is de data gecontroleerd op consistentie en is gereed gemaakt voor statistische analyses.

In totaal zijn er 7743 huurders voor het onderzoek uitgenodigd (waarvan 3248 per brief). Hiervan hebben 2010 huurders aan het onderzoek meegedaan en hebben de vragenlijst helemaal ingevuld (waarvan 441 telefonisch). Dit komt neer op een respons van 26%.

In hoeverre wonen huurders prettig in hun woning en buurt?



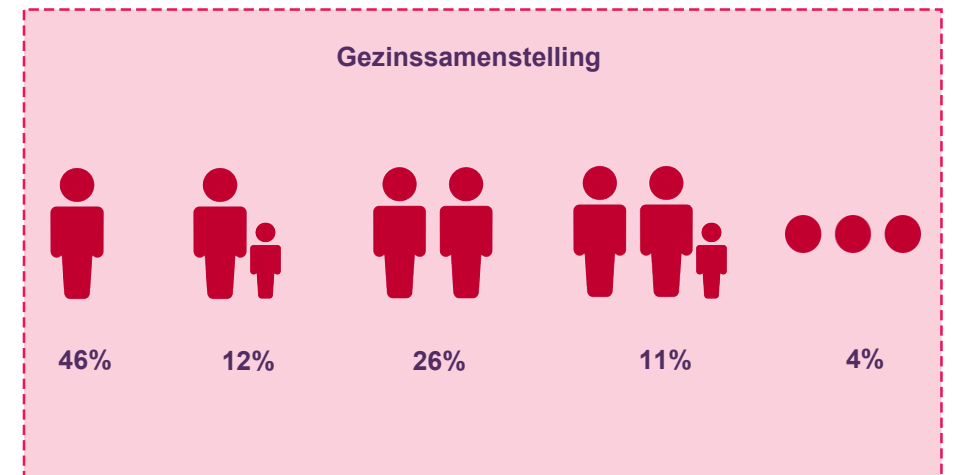
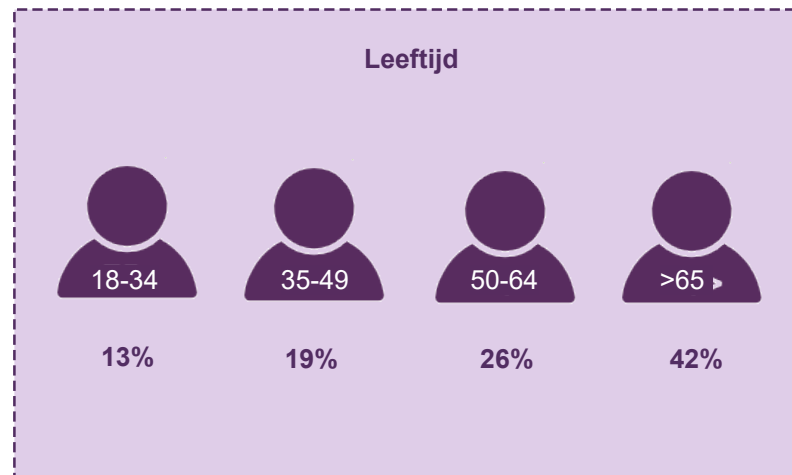
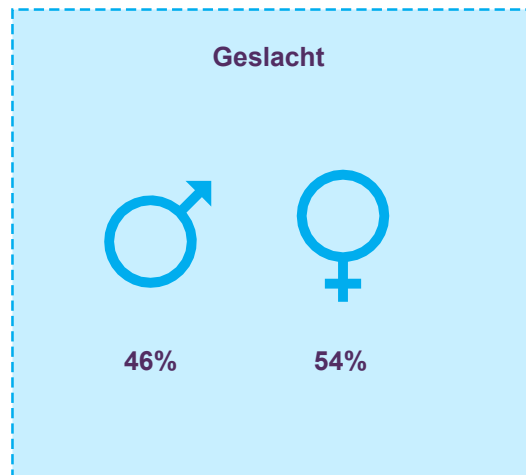
Inleiding

Responsoverzicht per wijk

Wijk	Populatie	Respons (n)
Arcen	155	51
Belfeld	716	173
Blerick Midden	901	270
Blerick Noord	557	167
Blerick Zuid	94	25
Klingerberg	75	20
Lomm	63	15
Velden	356	100
Venlo Centrum	367	100
Venlo Noord	1463	440
Venlo Oost Noord	657	160
Venlo Oost Zuid	1077	241
Venlo Zuid	1143	214
Vossener	67	20
Overig (Boekend, Hout Blerick, Meerlo, Melderslo)	40	14
Totaal	7731	2010

Inleiding

Kenmerken respondenten



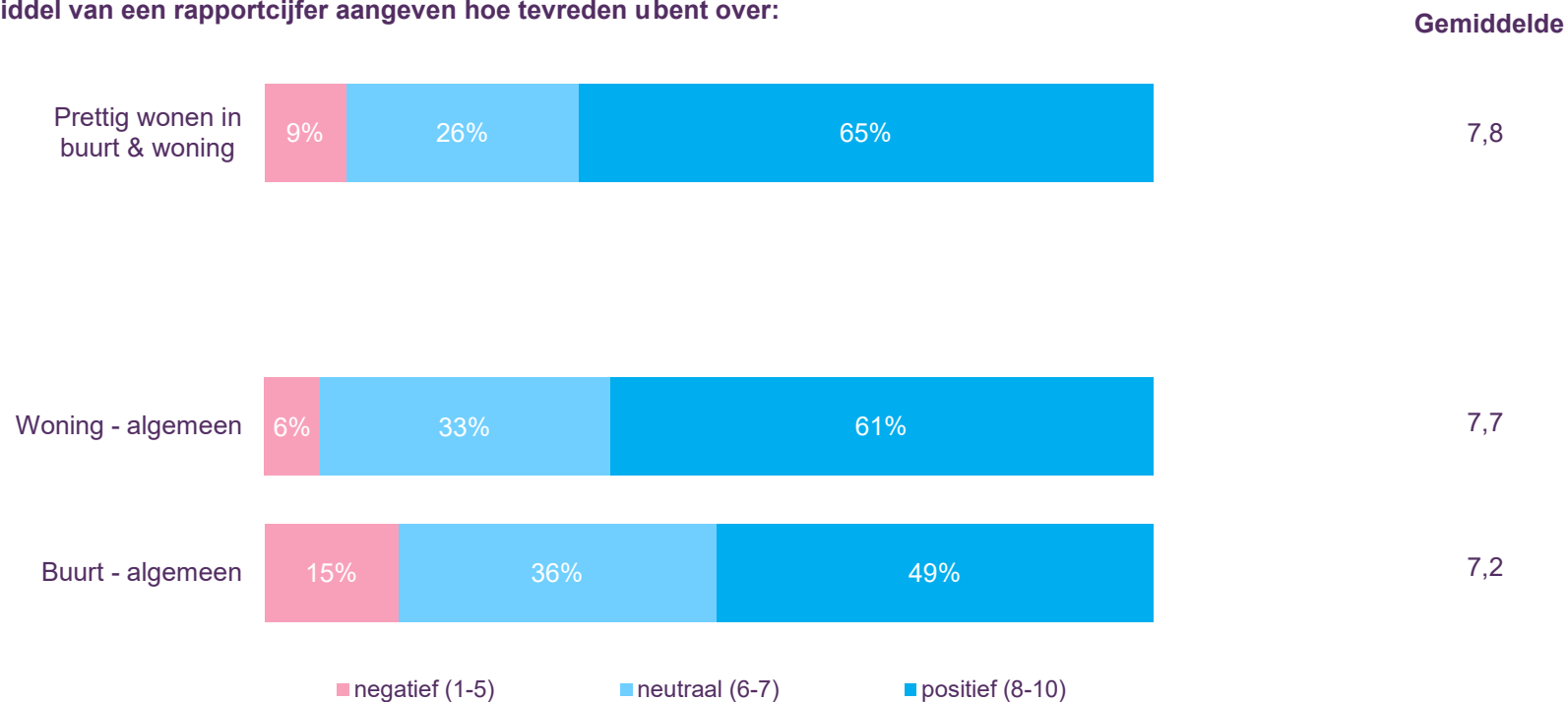
2 Woonbeleving



Twee derde woont prettig in de buurt en woning

Huurders zijn vaker positief over de woning dan over de buurt.

Kunt u door middel van een rapportcijfer aangeven hoe tevreden u bent over:

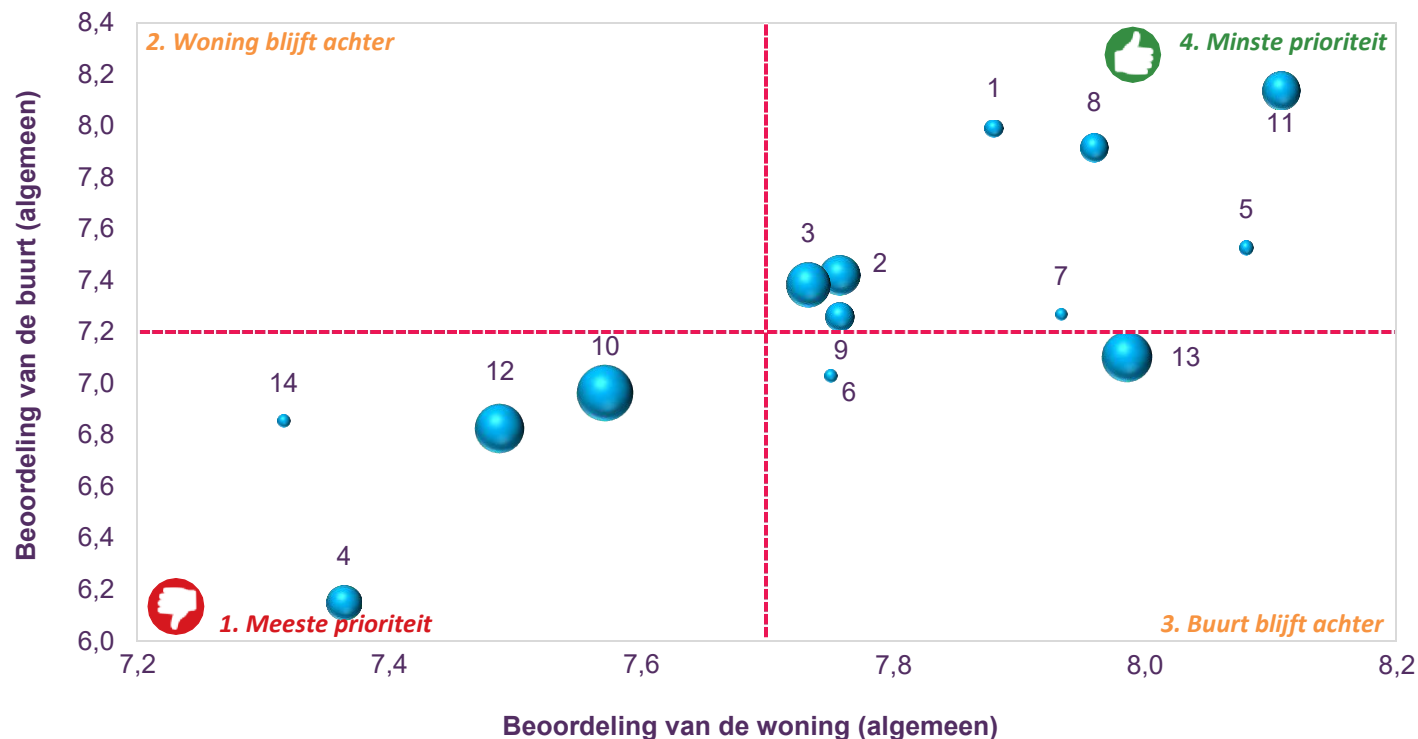


De woning wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,7. Dit is een mooie score. Inwoners van Blerick Zuid, Venlo Zuid, Venlo Oost Noord en Velden geven de woning een rapportcijfer 8 of hoger.

Vier wijken scoren lager dan gemiddeld op zowel woning als buurt

Blerick Noord, Venlo Oost Zuid, Venlo Noord en Vossener verdienen extra aandacht.

Onderstaande matrix geeft een overall beeld van alle wijken.



Wijken

1. Arcen
2. Belfeld
3. Blerick Midden
4. Blerick Noord
5. Blerick Zuid
6. Klingerberg
7. Lomm
8. Velden
9. Venlo Centrum
10. Venlo Noord
11. Venlo Oost Noord
12. Venlo Oost Zuid
13. Venlo Zuid
14. Vossener

De grootte van de bollen geeft de omvang van het bezit in de wijk weer. Hoe groter de bel, hoe meer wooneenheden.

De matrix toont de gemiddelden van de woning en de buurt in de 14 wijken. De wijken kunnen in vier groepen worden ingedeeld:

1. Wijken waar de woning en de buurt lager scoren. Deze wijken hebben wat ons betreft meer prioriteit bij eventuele verbeterplannen.
2. Wijken waar de woning lager scoort en de buurt hoger. Deze wijken spelen wellicht een rol bij het opstellen van het vastgoedbeleid.
3. Wijken waar de woning hoger scoort en de buurt lager. Deze wijken spelen wellicht een rol bij het opstellen van het leefbaarheidsbeleid.
4. Wijken waar de woning en de buurt hoger scoren. In deze wijken is er niet direct aanleiding voor actie.

Blerick Noord

Prioriteitswijken



Uit het overzicht op pagina 7 komen in totaal 4 wijken naar voren waarbij het gemiddelde cijfer van de woning en buurt achterblijft bij het totale gemiddelde van Woonwenz. Voor drie van deze wijken zetten we hieronder en op de volgende pagina's de verschillende aandachtspunten uiteen. Vossener is hierbij achterwege gelaten vanwege een laag aantal waarnemingen. Het bezit van Woonwenz in de wijk is ook klein.

Blerick Noord

De woning wordt in het algemeen gewaardeerd met een 7,4. Dit is 0,3 punt lager dan het gemiddelde van alle wijken samen (7,7). De score van de kwaliteit van de woning ligt met een 6,8 een half punt onder het gemiddelde (7,3). Op alle aspecten van de woning scoort Blerick Noord lager. De onderstaande vijf aspecten wijken het sterkst af van het gemiddelde:

- Toilet (5,9 vs. 7,0)
- Badkamer (5,7 vs. 6,8)
- Keuken (6,3 vs. 6,9)
- Gehorigheid (5,6 vs. 6,2)
- Grootte (7,3 vs. 7,9)

De buurt wordt gewaardeerd met een 6,1. Dit ligt ruim een punt onder gemiddelde van alle wijken (7,2). Blerick Noord blijft ook qua buurt achter op alle uitgevraagde aspecten. De twee aspecten die het meest onder druk staan in deze wijk dan gemiddeld zijn:

- Veiligheid (5,8 vs. 6,8)
- Uitstraling van de woningen (6,4 vs. 7,1)

Verder zijn er enkele aandachtspunten voor Blerick Noord:

- 28% heeft altijd/vaak verkeersoverlast
- 25% heeft altijd/vaak parkeeroverlast
- 24% heeft altijd/vaak last van criminaliteit

Met name de criminaliteit komt in Blerick Noord frequenter voor dan gemiddeld (10% altijd/vaak), wat mogelijk samenhangt met het lage gevoel van veiligheid (5,8).

Venlo Noord

Prioriteitswijken



Venlo Noord

Bewoners van deze wijk beoordelen de woning in het algemeen met een 7,6. Dit ligt met een tiende punt onder het gemiddelde van Woonwenz (7,7). De kwaliteit van de woning wordt met een 7,2 gewaardeerd en blijft daarmee een half punt achter op het totaalgemiddelde (7,3). De netheid van het trappenhuis/de galerij wijk het sterkst af van het totaalgemiddelde (6,3 vs. 6,7).

De buurt wordt gewaardeerd met een 7,0. Dit ligt 0,2 punt onder het gemiddelde van alle wijken samen (7,2). Venlo Noord blijft ten opzichte van het totaalgemiddelde achter op de mate waarin de buurt schoon is (6,2 vs. 6,5).

Verder zijn er enkele aandachtspunten voor Venlo Noord:

- 25% heeft altijd/vaak last van slecht onderhouden straten en stoepen
- 25% heeft altijd/vaak last van parkeeroverlast

Venlo Oost Zuid

Prioriteitswijken



Venlo Oost Zuid

De woning wordt in het algemeen beoordeeld met een 7,5. Dit ligt met 0,2 punt onder het gemiddelde van Woonwenz (7,7). De kwaliteit van de woning wordt met een 7,0 lager gewaardeerd dan het totaalgemiddelde (7,3). Op onderstaande aspecten scoort Venlo Oost Zuid lager in vergelijking met het gemiddelde van alle wijken:

- Mate waarin de woning goed geïsoleerd is (6,5 vs. 6,8)
- Gehorigheid (5,8 vs. 6,2)
- Badkamer (6,3 vs. 6,8)
- Energiezuinigheid van de woning (6,3 vs. 6,8)
- Schimmelvorming (7,3 vs. 7,8)

Bewoners waarderen de buurt met een 6,8. Dit is 0,4 punt lager in vergelijking met het gemiddelde van Woonwenz. Venlo Oost Zuid blijft achter op:

- Hoe de buurtbewoners met elkaar omgaan (6,7 vs. 7,1)
- Samenstelling van de buurtbewoners (6,5 vs. 6,9)

Verder zijn er twee aandachtspunten voor Venlo Oost Zuid:

- 26% heeft altijd/vak last van slecht onderhouden stoepen en straten
- 21% heeft altijd/vaak last van parkeeroverlast

3

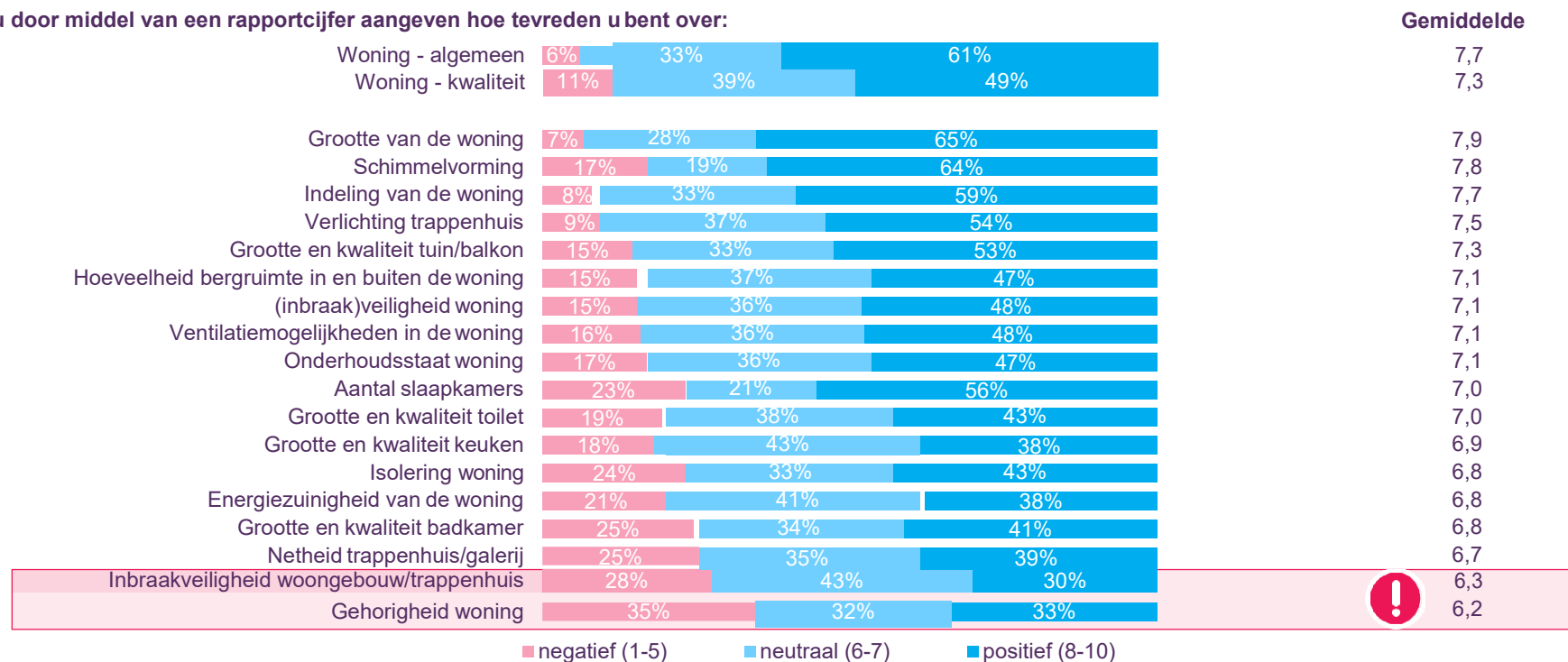
Kwaliteit van de woning



De tevredenheid is het hoogst over de grootte van de woning

Het meest kritisch zijn huurders over gehorigheid van de woning en inbraakveiligheid van het woongebouw.

Kunt u door middel van een rapportcijfer aangeven hoe tevreden u bent over:



Gehorigheid speelt vooral in Blerick Noord en Klingerberg

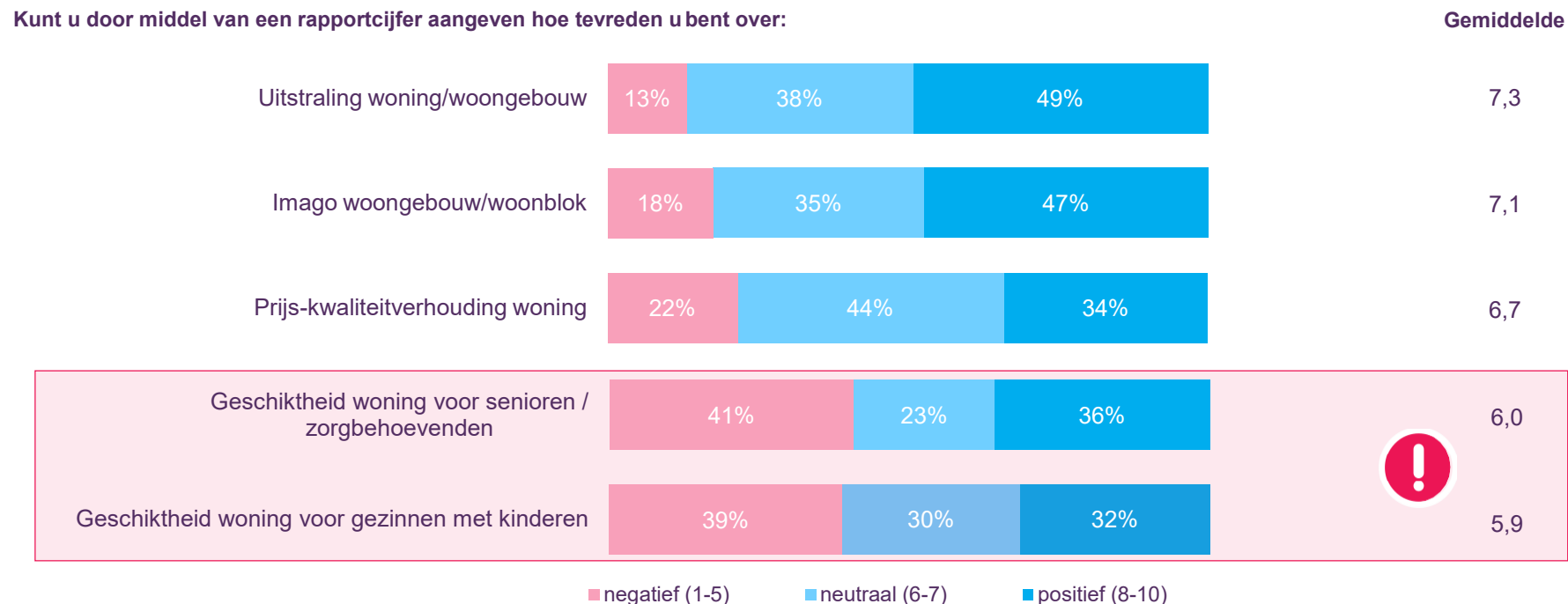
Over inbraakveiligheid van het woongebouw zijn huurders in Blerick Noord het minst tevreden.

Gehorigheid woning		Inbraakveiligheid woongebouw/trappenhuis	
Blerick Noord	5,6	Blerick Noord	5,9
Klingerberg*	5,6	Blerick Midden	6,2
Venlo Oost Zuid	5,8	Venlo Oost Zuid	6,2
Belfeld	6,0	Venlo Noord	6,2
Vossener*	6,1	Venlo Centrum	6,2
Lomm*	6,1	Venlo Zuid	6,5
Venlo Noord	6,1	Velden*	6,8
Velden	6,3	Venlo Oost Noord	6,9
Blerick Midden	6,4	Belfeld*	7,2
Venlo Centrum	6,4	Arcen*	7,5
Venlo Zuid	6,4	Klingerberg*	10,0
Arcen	6,5	Blerick Zuid	-
Venlo Oost Noord	7,2	Lomm	-
Blerick Zuid*	7,3	Vossener	-

* Gezien het lage aantal waarnemingen dienen de resultaten met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Huurders zijn het meest tevreden over de uitstraling van de woning

Geschiktheid voor doelgroepen lastig in te schatten als het een andere doelgroep betreft.



Bijna een kwart van de huurders (23%) betreft gezinnen met kinderen. Op totaalniveau scoort de tevredenheid over de geschiktheid van de woning voor gezinnen een 5,9. Als we kijken naar hoe deze groep dit aspect waardeert, dan wordt het beter gewaardeerd: 7,1. Ook bij 65-plussers (42%) zien we dat zij de geschiktheid van de woning voor senioren beter waarderen: 7,2. Het is voor huurders dan ook lastig in te schatten hoe geschikt de woningen voor een andere doelgroep zijn.

Huurders in Venlo Oost Noord vinden woningen minder geschikt voor gezinnen met kinderen



Lage geschiktheid van de woning voor senioren/zorgbehoevenden speelt met name voor huurders in Blerick Noord.

Geschiktheid woning voor gezinnen met kinderen	
Venlo Oost Noord	4,9
Blerick Zuid*	5,0
Venlo Centrum	5,0
Blerick Midden	5,7
Klingerberg*	5,9
Venlo Noord	5,9
Blerick Noord	6,0
Venlo Zuid	6,1
Venlo Oost Zuid	6,3
Velden	6,4
Arcen	6,4
Vossener*	6,6
Belfeld	6,7
Lomm*	6,9

Geschiktheid woning voor senioren/zorgbehoevenden	
Blerick Noord	5,0
Klingerberg*	5,4
Venlo Centrum	5,4
Venlo Oost Zuid	5,6
Belfeld	5,7
Venlo Noord	5,8
Arcen	5,9
Blerick Midden	6,1
Vossener*	6,3
Lomm*	6,4
Velden	6,4
Venlo Zuid	6,4
Venlo Oost Noord	7,5
Blerick Zuid*	8,0

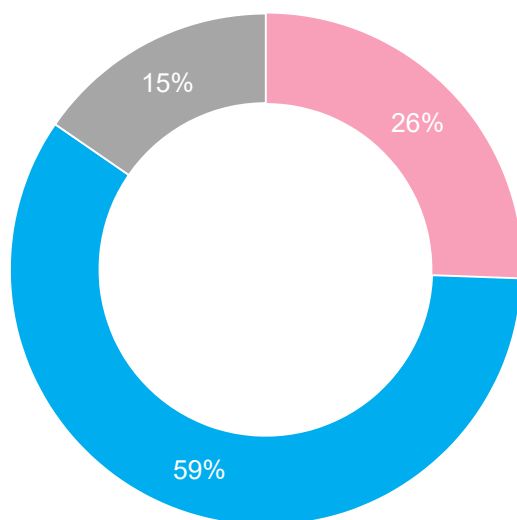
Geschiktheid voor het gezin is ook een laagscorend punt voor huurders in Blerick Zuid (5,0) en Venlo Centrum (5,0). Op de vorige pagina toonden we echter aan dat het voor huurders lastig is in te schatten hoe geschikt de woningen voor andere doelgroepen zijn. Deze rapportcijfers zijn daarom lastig te interpreteren.

* Gezien het lage aantal waarnemingen dienen de resultaten met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Badkamer en keuken veel genoemde verbeterpunten

Daarnaast kunnen de isolatie, ramen en deuren verbeterd worden.

Is er sprake van achterstallig onderhoud in de woning?



■ ja ■ nee ■ weet niet/geen mening



Wat zou Woonwenz kunnen verbeteren aan de woning?

Badkamer en keuken renoveren

“De badkamer en het toilet hebben hun best tijd gehad. Ik snap dat daarvoor een redelijke economische levensduur in acht wordt genomen, maar inmiddels zullen deze toch een jaar of 20 oud zijn.”

“Ik wil graag een nieuwe douche en wc. Er zijn ook ongemakken in de keuken. Het huis is niet goed geïsoleerd. Ik ben totaal niet tevreden met Woonwenz.”

“De keuken moet meer ruimte hebben en de keukenwand moet beter zijn en de opbergkast. De badkamer zou meer ruimte moeten hebben met een speciale plaats voor was en wasmachine.”

“De keuken en badkamer zijn echt op en zouden wel een moderniseringsslag kunnen gebruiken. Mengkraan op de douche bijvoorbeeld.”



Wat zou Woonwenz kunnen verbeteren aan de woning?

Betere isolatie, nieuwe ramen en deuren

“Betere isolatie in bijkeuken, daar komt in de winter erg veel kou uit. De hele woning heeft kunststof ramen en achterdeur. Alleen voordeur is nog van hout met enkel glas en dat is jammer.”

“De ramen! Als het hard waait voel je de wind binnen!”

“De gehorigheid van de woning zou verminderd kunnen worden. De muren zijn te dun en geen goede kwaliteit.”

“De isolatie mag verbeterd worden en schimmel tegengaan.”

“Isolatie: driedubbel glas, achterdeur gaat niet volledig dicht (al meerdere keren "gefixed"), afzuiging in de keuken laat koude lucht binnen. Modernisering: Geen gas CV, maar elektrisch. Boiler in de keuken en badkamer.”

4

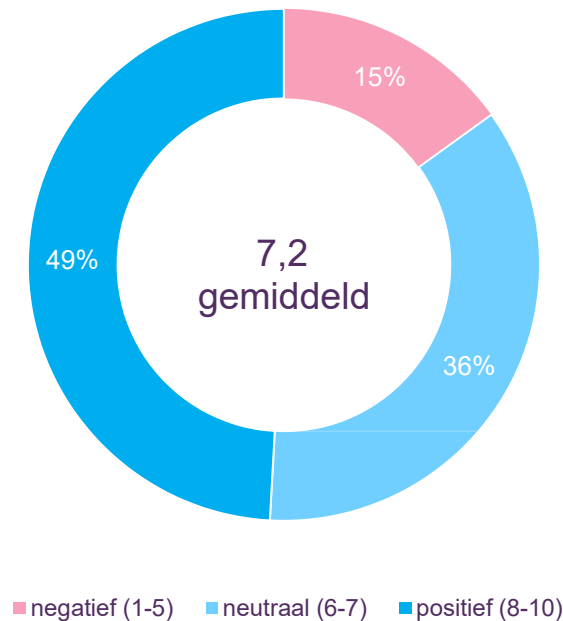
Waardering woonomgeving



Huurders zijn met een 7,2 tevreden over de buurt waarin ze wonen

De ligging van de woning nabij winkels of groen, rust in de buurt en buren zijn positieve punten voor huurders.

Hoe waarden huurders de buurt?



Huurders zijn het meest tevreden over:

“Bereikbaarheid van winkels en openbaar vervoer. En de ligging ten opzichte van het centrum.”

“De rust, nette buurt en de speelmogelijkheden voor de kleintjes.”

“Ik heb hele leuke buren.”

“De locatie, dichtbij natuurgebied de hei. Het vele groen tussen de woningen. De saamhorigheid tussen bewoners. Rustige omgeving, niet de hectiek zoals de binnenstad van Venlo bijvoorbeeld.”

“Dat het over het algemeen rustig is. Mijn bovenburen maken wel lawaai, maar dat is na 9 uur 's avonds wel afgelopen. Dan is het muisstil in mijn huis en in mijn buurt. Af en toe is er maar lawaai.”



Huurders zijn het minst tevreden over:

“Een paar asociale buurtgenoten. Dit vind ik het ergste. Een aantal huizen, voortuinen die niet onderhouden worden.”

“Geluidsoverlast van mijn buurman. door ruzie van hem en zijn vriendin en kei harde muziek op elke tijdstip.”

“De groenvoorziening en bijhouden van bermen.”

“De rommel die de buurt buiten op straat gooit. Niet iedereen is geheel netjes.”

“Parkeergelegenheid, slecht speeltoestel voor de deur en geen onderhoud.”

“Verloedering van de buurt van gemeente en jeugd”

Ontevredenheid komt onder andere door overlast van buren of andere mensen in de buurt zoals hangjongeren. Het gaat over geluidsoverlast, achterstallig onderhoud of rommel/afval dat zij op straat achterlaten. Daarnaast zien huurders graag dat het groen rondom de woning beter wordt bijgehouden.

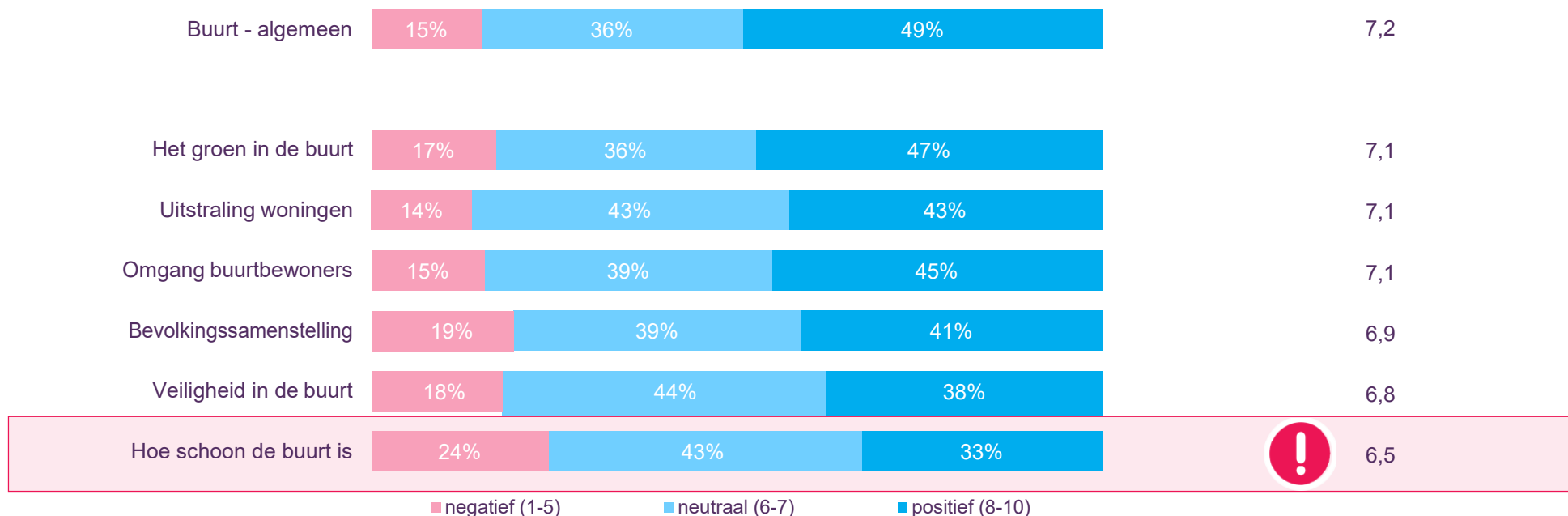
Het groen, uitstraling van woningen en buren zijn de meest positieve punten

De meeste aandacht verdient de mate waarin de buurt schoon is, ontevredenheid hierover is het grootst.



Kunt u door middel van een rapportcijfer aangeven hoe tevredenu bent over:

Gemiddelde



Ook over de overige aspecten uiten grote groepen huurders hun ontevredenheid. Het percentage dan een 1-5 geeft is in alle gevallen 14% of hoger en de scores liggen rondom de 7.

Huurders uit Blerick Noord zijn het minst tevreden over hoe schoon hun buurt is

Hoe schoon de buurt is	
Vossener*	5,9
Blerick Noord	6,1
Venlo Centrum	6,2
Venlo Noord	6,2
Venlo Zuid	6,3
Klingerberg*	6,5
Venlo Oost Zuid	6,5
Blerick Midden	6,6
Belfeld	6,7
Arcen	7,2
Venlo Oost Noord	7,3
Blerick Zuid*	7,4
Lomm*	7,5
Velden	7,5

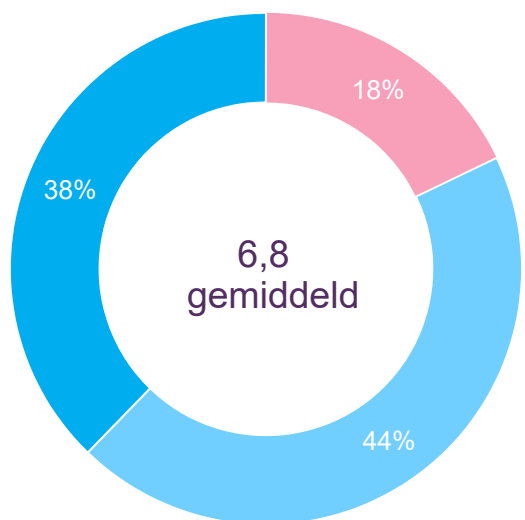
9 van de 14 wijken hebben een score lager dan een 7. In deze wijken is schoonheid van de buurt zeker een aandachtspunt. Uit ervaring en theorieën weten we ook dat schoon en veilig de belangrijkste pijlers zijn van de leefbaarheid in een wijk.

* Gezien het lage aantal waarnemingen dienen de resultaten met enige voorzichtig te worden geïnterpreteerd.

De veiligheid in de buurt krijgt van huurders gemiddeld een 6,8

Huurders voelen zich veelal veilig, omdat er niets gebeurt. ‘Bepaalde’ mensen zoals hangjongeren vergroten het gevoel van onveiligheid.

Hoe waarden huurders de veiligheid in de buurt?



■ negatief (1-5) ■ neutraal (6-7) ■ positief (8-10)



Positief over veiligheid, omdat:

“Wij voelen ons veilig in ons huis, vanwege prima hang- en sluitwerk. Ook is er gelukkig veel sociale controle in de buurt.”

“Ik voel me veilig. De straten zijn voldoende verlicht en er zijn meestal wel mensen op straat.”

“Er gebeurt bijna nooit iets, dus het is hier veilig.”



Negatief over veiligheid, omdat:

“Omdat het niet veilig is. Drugs en handelaren zijn schering en inslag hier. Ook te maken gehad met mishandelingen.”

“Er zijn veel hangjongens en weinig toezicht van de politie en camera's doen het ook niet.”

“Ik durf in de avond niet een blokje om te gaan. Ik vind dat er veel mensen op straat zijn die ik niet vertrouw.”

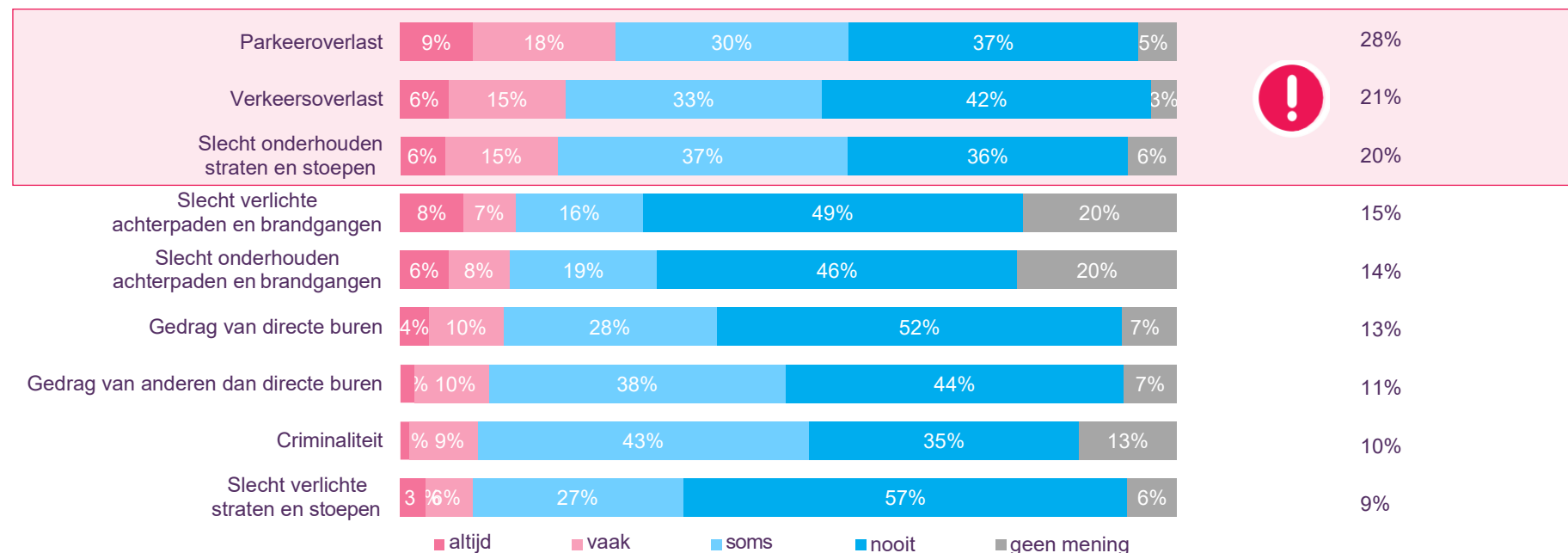
Wijk	Veiligheid in de buurt
Blerick Noord	5,8
Klingerberg*	6,5
Venlo Oost Zuid	6,6
Venlo Zuid	6,6
Blerick Midden	6,6
Venlo Centrum	6,7
Venlo Noord	6,7
Vossener*	6,8
Belfeld	7,3
Velden	7,5
Venlo Oost Noord	7,5
Blerick Zuid*	7,7
Lomm*	7,7
Arcen	7,8

Ruim een kwart ervaart frequent parkeeroverlast

Van slecht verlichte straten en stoepen hebben huurders het minst last.

In hoeverre heeft u in uw buurt last van:

% altijd/vaak



Een vijfde van de huurders geeft daarnaast aan nog andere vormen van overlast te ervaren. Vormen van overlast die huurders noemen, zijn: hard rijdende auto's, honden, hondenpoep, en (zwerf)afval.

In de wijken Venlo Centrum, Zuid en Oost Noord ervaart meer dan 1 op de 3 huurders altijd of vaak parkeeroverlast

Verkeersoverlast speelt vooral in Venlo Centrum.

Parkeeroverlast (% altijd/vaak)	
Vossener*	60%
Venlo Centrum	42%
Venlo Zuid	39%
Venlo Oost Noord	39%
Arcen	30%
Lomm*	27%
Velden	27%
Venlo Noord	25%
Klingerberg*	25%
Blerick Noord	25%
Belfeld	24%
Blerick Midden	22%
Venlo Oost Zuid	21%
Blerick Zuid*	0%

Verkeersoverlast (% altijd/vaak)	
Venlo Centrum	33%
Blerick Noord	28%
Venlo Zuid	27%
Blerick Midden	27%
Vossener*	25%
Lomm*	20%
Klingerberg*	20%
Venlo Oost Zuid	20%
Belfeld	19%
Venlo Oost Noord	17%
Venlo Noord	17%
Velden	15%
Arcen	10%
Blerick Zuid*	0%

Slecht onderhouden straten en stoepen (% altijd/vaak)	
Vossener*	40%
Blerick Zuid*	32%
Venlo Oost Zuid	26%
Klingerberg*	25%
Venlo Noord	25%
Venlo Oost Noord	23%
Venlo Centrum	21%
Venlo Zuid	19%
Blerick Midden	18%
Arcen	16%
Blerick Noord	15%
Belfeld	15%
Velden	10%
Lomm*	7%

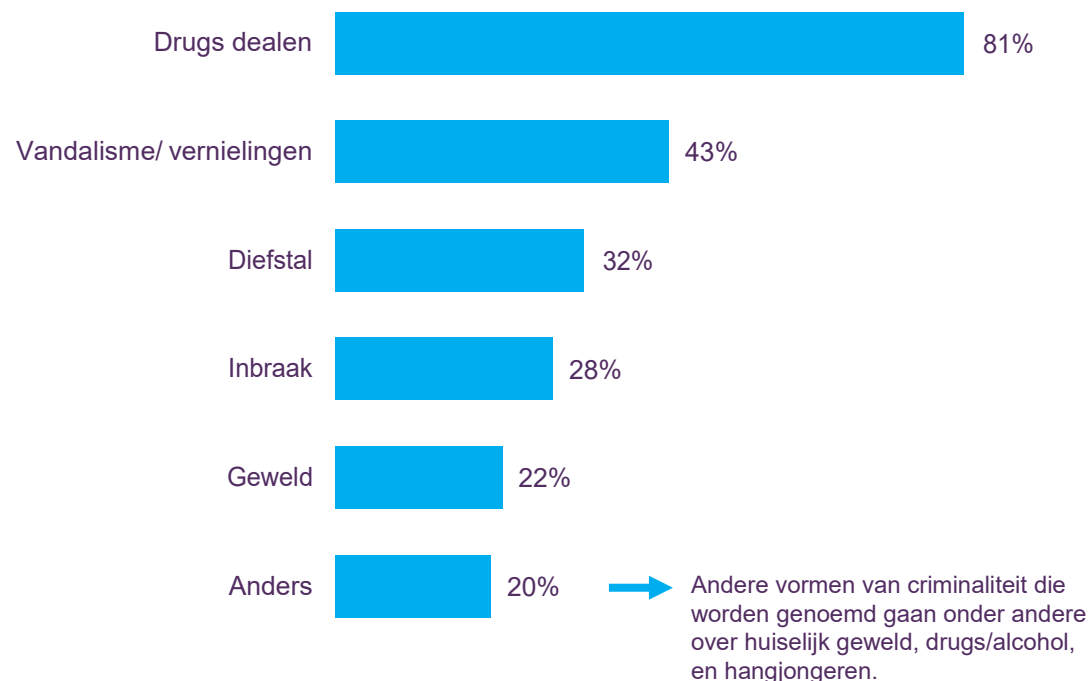
* Gezien het lage aantal waarnemingen per wijk dienen de resultaten met enige voorzichtig te worden geïnterpreteerd.

De meeste huurders die overlast van criminaliteit ervaren noemen als oorzaak drugs dealen

Hangjongeren en verslaafden zijn voor een groot deel de personen die de overlast veroorzaken

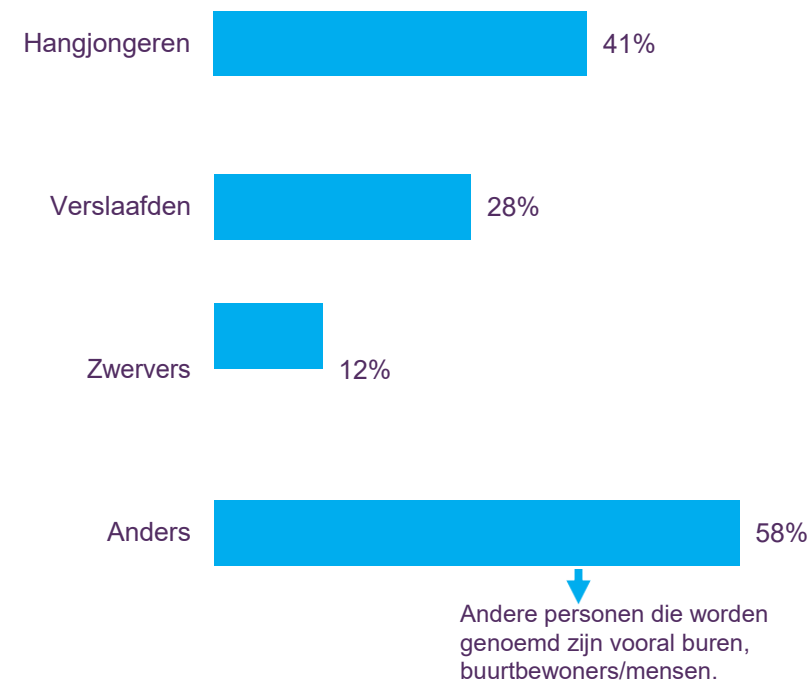
Vormen van criminaliteit?

(huurders die altijd/vaak overlast ervaren)



Personen die overlast veroorzaken?

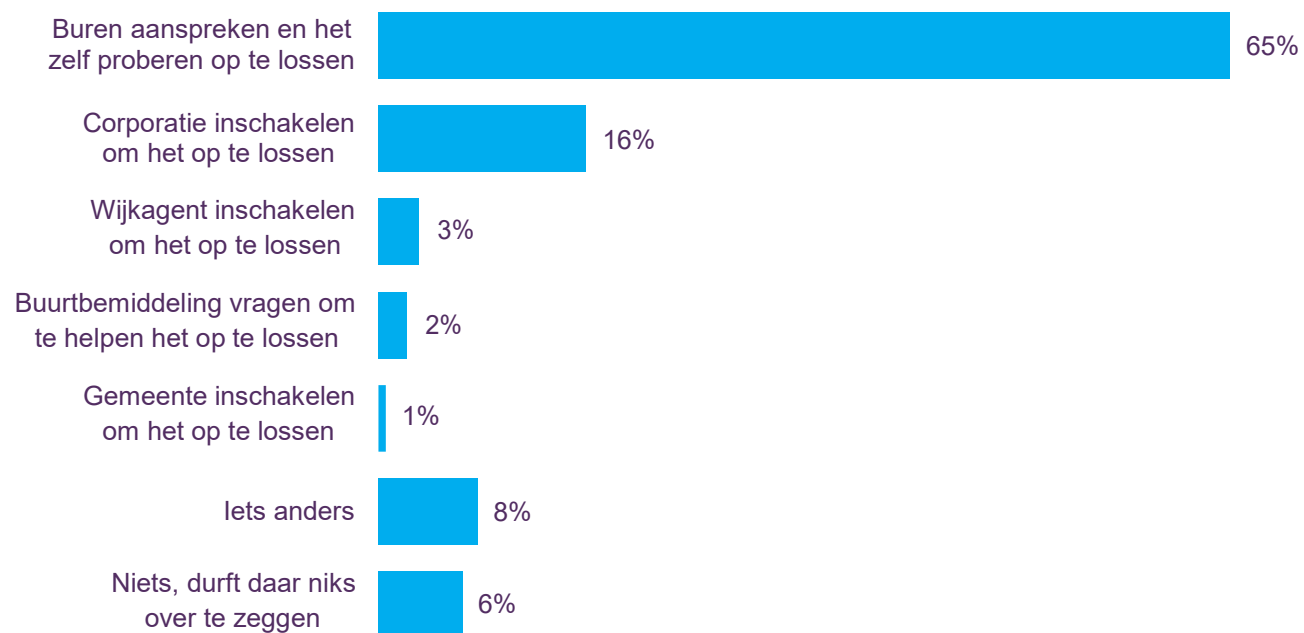
(huurders die altijd/vaak overlast ervaren)



Overlast van directe buren probeert twee derde zelf op te lossen

Ruim een vijfde schakelt hulp in van derden, meestal de corporatie.

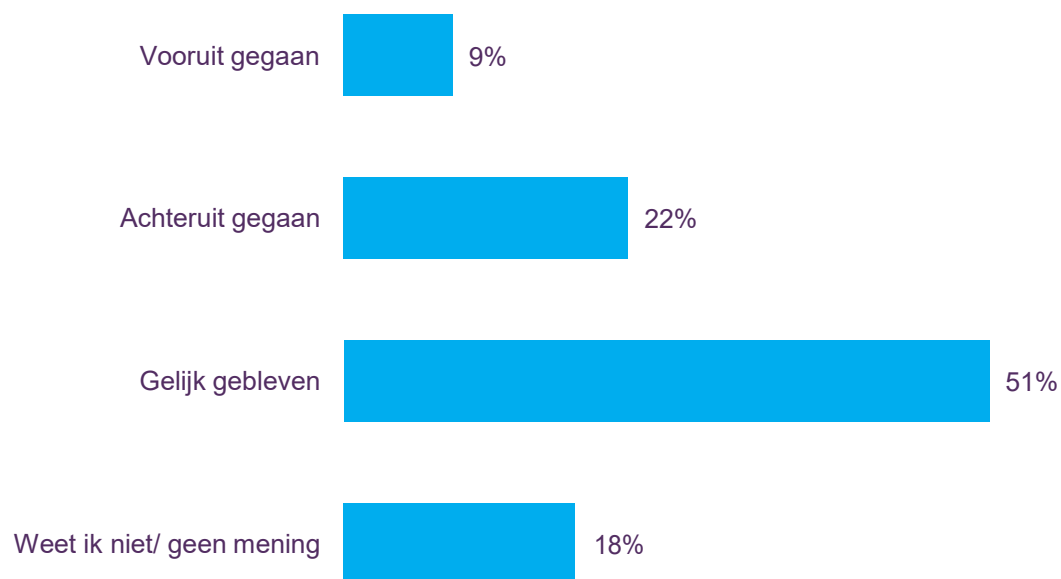
Wat doen huurders als ze overlast ervaren van directe buren?



De helft geeft aan dat de buurt in de afgelopen jaren gelijk is gebleven

Volgens een vijfde is de buurt erop achteruit gegaan en slechts een relatief klein deel noemt vooruitgang.

Vinden huurders dat hun buurt er in het afgelopen jaar op vooruit is gegaan, achteruit is gegaan of gelijk is gebleven?



De buurt is vooruit gegaan, omdat:

“Er nieuwbouw is bij gekomen en de rest gerenoveerd is.”

“Er nieuwe projecten zijn gekomen de laatste paar jaren. Woonprojecten, Culturele projecten (Grenswerk), Maasboulevard, renovatie van oude gebouwen, nieuwe parkeerplaats en de komst van de 'Lage Los Wal'.



De buurt is achteruit gegaan, omdat:

“Er komen steeds meer buitenlanders hier te wonen. Ze spreken geen Nederlands.”

“De "oude" bewoners verlijden / verhuizen en er veel "verschillende " mensen voor zijn teruggekomen. Redelijk goedkope huur/koop woningen.”

“De nieuwe bewoners geen onderhoud doen aan hun tuinen en verder hun eigen leven leiden.”

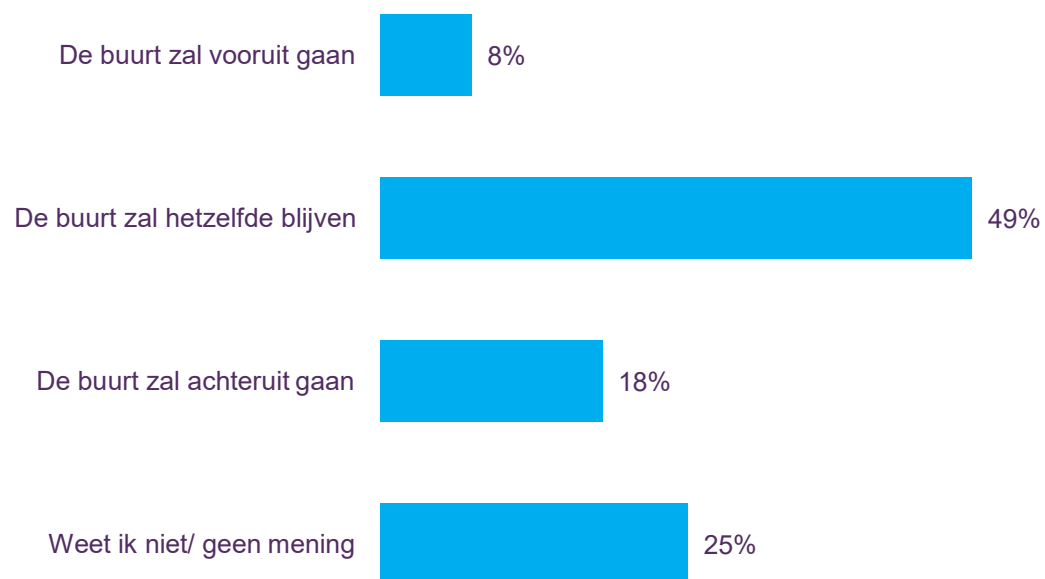
De buurt gaat vooruit door met name nieuwbouw of renovatie. Achteruitgang komt volgens huurders veelal door nieuwe bewoners in de buurt met een andere afkomst en gewoonten.

De helft van de huurders denkt dat de buurt de komende jaren hetzelfde blijft



Een vijfde gaat er vanuit dat de buurt verder achteruit gaat.

Denken huurders dat hun buurt er de komende jaren op vooruit zal gaan, gelijk zal blijven of op achteruit zal gaan?



De buurt zal vooruit gaan, omdat:

“Huizen worden opgeknapt en komt meer jeugd wonen.”

“Omdat wij samen met de woningcorporatie daar aan werken.”

“Er komt nieuwbouw bij.”



De buurt zal achteruit gaan, omdat:

“Alle woningen die vrij komen, worden toegewezen aan problee gezinnen, migranten enz.”

“Als het zo blijft als nu wordt het in de toekomst nog veel erger.”

“De mensen ruimen steeds minder hun eigen troep op.”

Volgens huurders zal de buurt vooruit gaan door plannen voor nieuwbouw, renovatie en door de nieuwe ‘jonge’ bewoners die dan komen. De buurt zal volgens huurders achteruit gaan door nieuwe huurders met andere gewoonten zoals jongeren, buitenlanders of probleemgezinnen. Zij vrezen overlast en rotzooi/verpaupering.

Wat kan er volgens huurders worden verbeterd aan de woonomgeving?

Woonwenz kan volgens huurders werken aan onderstaandethema's.



Meer toezicht en bewoners aanspreken

“Betere controle op gebied van overlast (wielucht / lawaaierige huisdieren, en het controleren of de mensen die op papier in de woning zitten er ook daadwerkelijkheid wonen.”

“Controle, mensen erop attenderen dat er prullenbakken bestaan. Zorgen dat de tuinen voor aan de straat er fatsoenlijk uitzien en het pad achter de huizen schoonhouden (door bewoners zelf).”

“Ze mogen van mij streng zijn op de regels die ze hanteren, het versturen van brieven zorgt voor veel positieve effecten voor de medebewoners om actie te ondernemen rondom hun eigen woning.”

“Zorgen voor betere controle qua drugsgebruikers en zorgen dat er om het gebouw minder troep en poep ligt.”



Aanpakken stoepen, bestrating en verlichting

“Beter onderhoud plegen aan de wegen, er zitten bijvoorbeeld gaten in de weg en de verlichting is slecht.”

“Betere verlichting in gangpaden en rechte stoepen.”

“Dat de trottoirs eens opnieuw gelegd kunnen worden, we kunnen zwemmen als het geregend heeft, en dat het groen eens kritisch bekeken wordt. Wellicht is dit een probleem een zaak van de gemeente, misschien dat de woningvereniging eens met de gemeente Venlo kan gaan praten wat mogelijk is.”

“Plein opknappen en de stoepetegels in de paden/brandgangen opnieuw leggen. Nu blijft er overal water staan wat vooral gevaarlijk is als het heeft gevoren.”



Samenstelling bewoners / selectiever toewijzen

“Betere keuzes maken voor bewoners flat. Weet dat dit niet altijd mogelijk is. Maar er moet meer aangedrongen worden hoe de leef en gedragsregels zijn.”

“Dat Woonwenz de woonplekken en de doelgroepen van mensen goed op elkaar afstemmen.”

“Niet alleen 'moeilijke' gezinnen hier plaatsen maar ook graag gezinnen die meer ontwikkelperspectief hebben. Zo blijft de buurt gemêleerd en in 'balans'.”



Groen onderhoud

“Betere aanplanten van de groenvoorzieningen. Evt .stukken grond aan de bewoners overdragen of in samenwerking de groenvoorziening aanbrengen.”

“Meer groen, bewoners aanspreken op het onderhoud.”

“Met de gemeente in conclaaf gaan over de kwaliteit van de groenvoorziening.”

“Zorgen dat de terreinen van Woonwenz schoon en onkruidvrij door Woonwenz worden gehouden.”

5

Participatie in de buurt/wijk

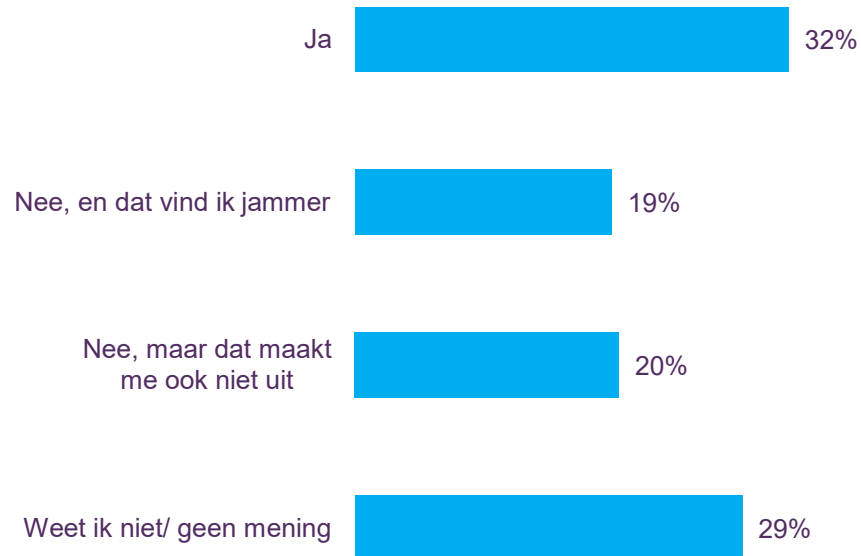


Volgens een derde van de huurders zijn bewoners actief betrokken bij de buurt



Een vijfde geeft aan dat bewoners niet betrokken zijn en vindt dit ook jammer.

Vinden huurders dat bewoners actief betrokken zijn bij de burenbuurt?



In de wijken Lomm, Velden en Blerick Zuid is de actieve betrokkenheid volgens huurders het hoogst (respectievelijk, 43%, 42% en 40%).

6

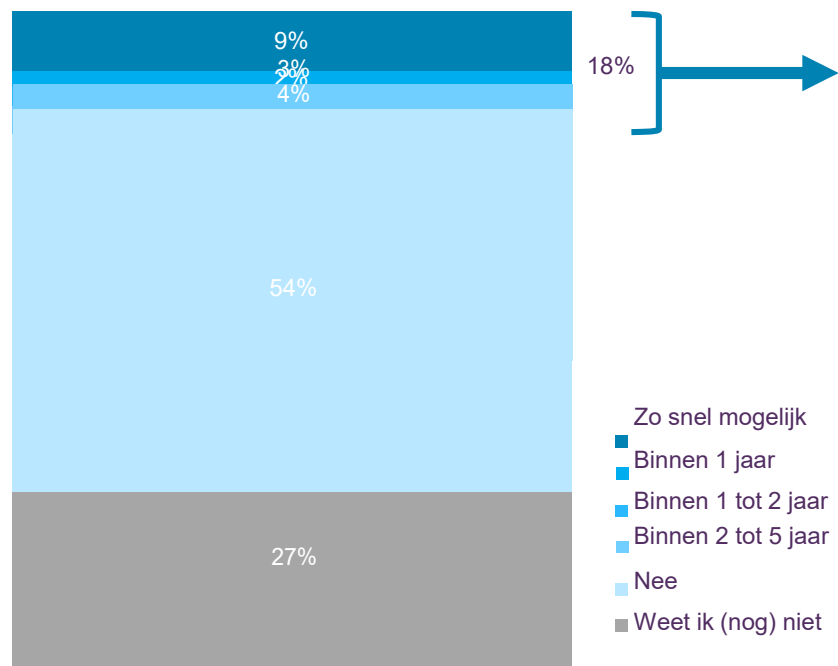
Verhuisceneigheid



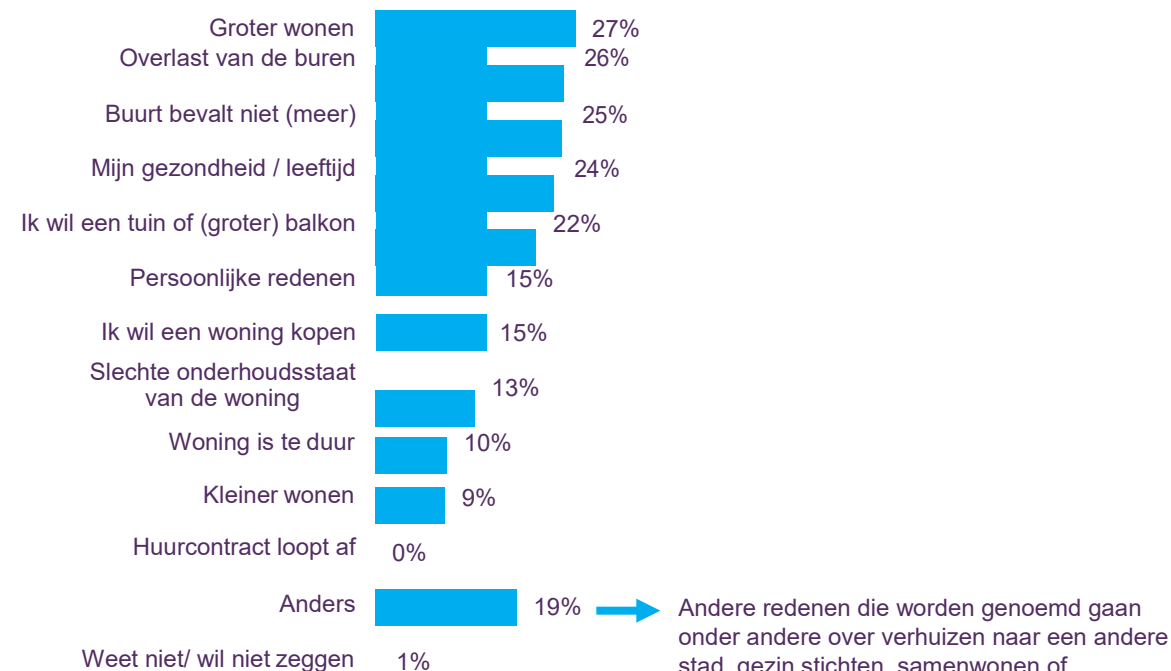
Circa één op de zes huurders is van plan om binnen vijf jaar te verhuizen

De belangrijkste reden is een grotere woning, gevolgd door overlast van burens of omdat de buurt niet meer bevalt.

Is de huurder van plan om binnen nu en 5 jaar te verhuizen?



Reden om te verhuizen?



Onder huurders tot en met 35 jaar is de verhuigeneidheid 45% (binnen 5 jaar verhuizen). 65-plussers hebben met 9% een aanzienlijke lagere verhuigeneidheid. Huurders tot en met 35 jaar geven met name aan te willen verhuizen omdat ze groot willen wonen (47%), een koopwoning willen (28%) of een woning met een tuin willen (28%). 65-plussers geven massaal hun leeftijd en gezondheidssituatie als verhuisredenen op (59%) en de wens kleiner te willen wonen (26%). Ook ligt de verhuigeneidheid onder gezinnen met kinderen twee keer hoger dan onder paren en alleenstaanden zonder kinderen.

Een kwart van de huurders wil verhuizen binnen dezelfde wijk

De helft is op zoek naar een eengezinswoning met meerdere woonlagen, nog eens 40% wenst gelijkvloerse of woning.

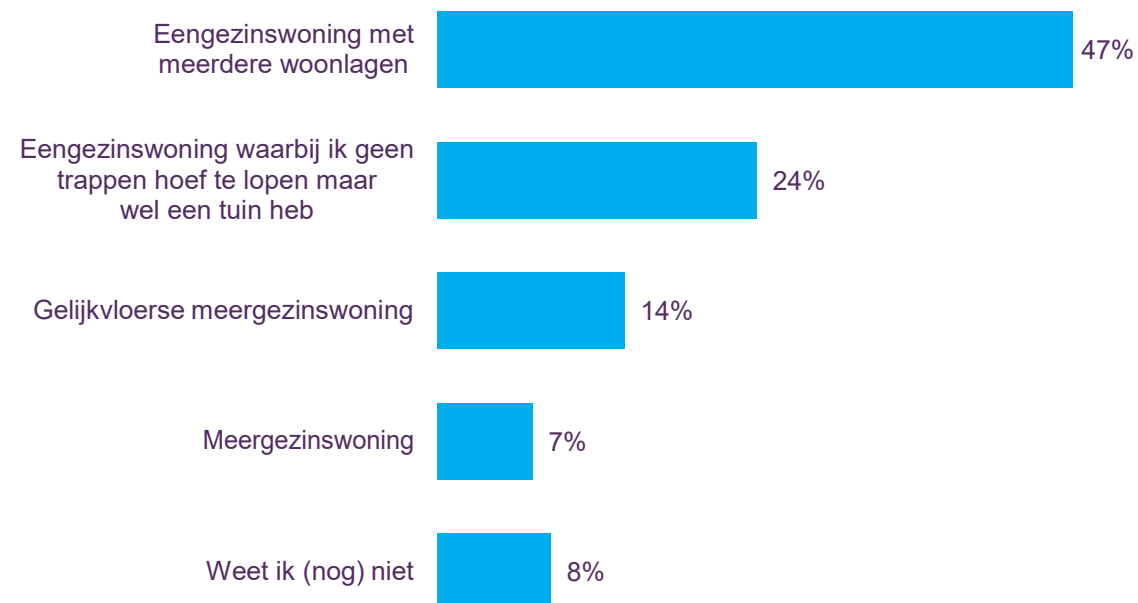
Waar wil de huurder naartoe verhuizen?

(huurders die van plan zijn binnen nu en 5 jaar te verhuizen)



Naar wat voor soort woning is de huurder op zoek?

(huurders die van plan zijn binnen nu en 5 jaar te verhuizen)

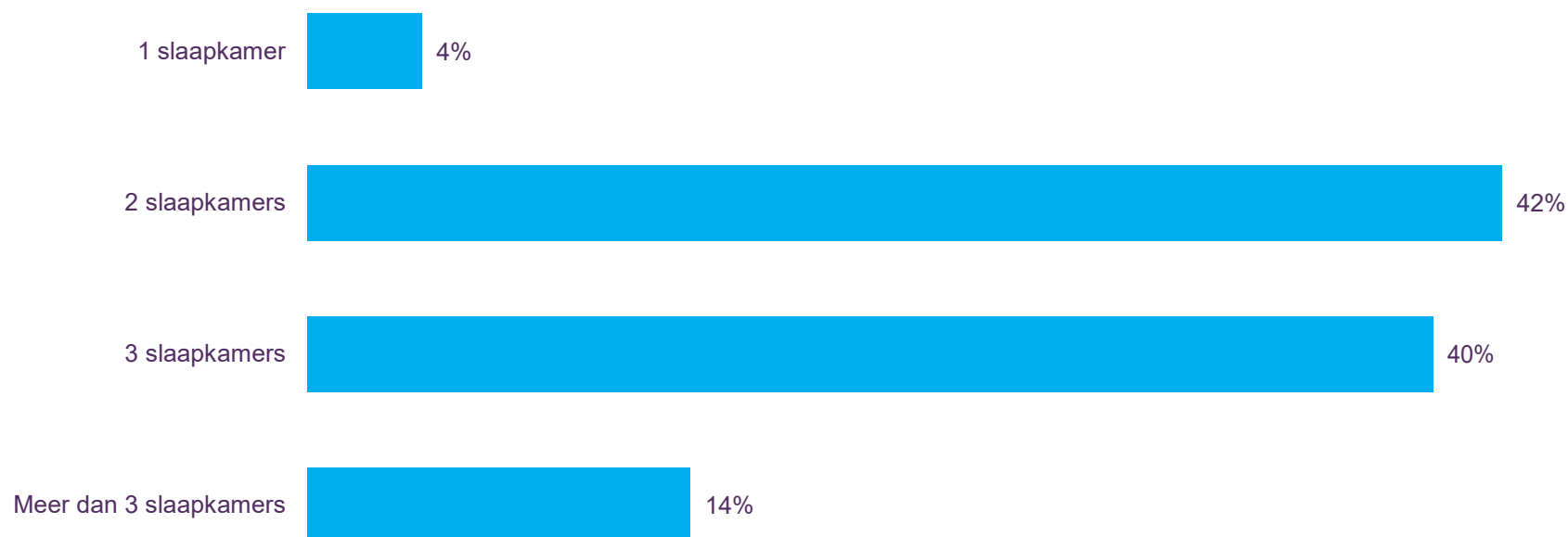


65-plussers zijn een stuk honkvaster dan de overige doelgroepen. Bijna twee op de vijf verhuisgeneigde 65-plussers wil in dezelfde wijk blijven wonen. De wens voor een gelijkvloerse woning komt met name van deze doelgroep (waarbij 38% een gelijkvloerse eengezinswoning wil en 36% een gelijkvloerse meergezinswoning). Gezinnen met kinderen wensen een eengezinswoning met meerdere lagen.

De toekomstige woning heeft bij voorkeur twee of drie slaapkamers



Hoeveel slaapkamers zou de eventuele toekomstige woning het liefst moeten hebben?



Er is nauwelijks behoefte aan woningen met één slaapkamer. Ook onder 65-plussers is deze behoefte er nauwelijks (11%). Huurders die ouder zijn dan 50 jaar willen het liefst verhuizen naar een woning met twee slaapkamers. Alleenstaanden met kinderen willen vooral een woning met drie slaapkamers (62%). Onder paren met kinderen is er nog een behoorlijke behoefte aan woningen met meer dan 3 slaapkamers.

7

Conclusies en aanbevelingen



Prettig wonen

De huurders van Woonwenz wonen over het algemeen prettig in hun woning en buurt. Gemiddeld beoordelen ze dit met een 7,8. Desalniettemin zijn er zeker nog een paar aandachtspunten waarop Woonwenz zich kan richten. De wijken Blerick Noord, Venlo Oost Zuid, Venlo Noord en Vossener scoren zowel voor woning als buurt beneden gemiddeld. Wij raden dan ook aan om hier prioriteit aan te geven in de eventuele verbeterplannen.

De woning

De woning wordt met een 7,7 goed beoordeeld. De kwaliteit van de woning is hierin het belangrijkste aandachtspunt voor Woonwenz. Hoewel de helft hier een ruime voldoende voor geeft, met een gemiddelde van 7,3, zijn er toch kritische geluiden te horen. Naast dat badkamers en keukens toe zijn aan renovatie, wordt ook de isolatie van de woningen als verbeterpunt genoemd. Dit verdient extra aandacht in renovatietrajecten. Om het hele bezit op een goed niveau te houden is focus op wijken die lager dan gemiddeld scoren belangrijk.

De woonomgeving

De beoordeling van de buurt in het algemeen blijft achter bij die van de woning (7,2). Er zijn dan ook meer wijken waar de leefbaarheid achterblijft dan wijken waar de woning achterblijft. De ligging van de woning nabij winkels wordt als positief genoemd. Huurders zijn ook enthousiast over het groen. Toch zijn er ook bewoners die vinden dat het onderhoud aan groen te kort schiet. Er is bijvoorbeeld meer aandacht gewenst voor het bijhouden van de algemene

groenvoorziening. Een ander aandachtspunt dat genoemd wordt is verlichting in de achterpaden en rondom woongebouwen. Dit zorgt in bepaalde gevallen een onveilig gevoel. In het kader van de algemene groenvoorziening en de verlichting zou Woonwenz in samenspraak met de gemeente kunnen kijken naar maatregelen om deze onvrede weg te nemen.

Omgang met buurtbewoners wordt positief gewaardeerd. Een groot deel van de huurders geeft aan dat ze wel directe burendurven aan te spreken bij overlast. Bewoners maken zich wel zorgen over overlast veroorzaakt door hangjongeren maar ook criminaliteit zoals drugs dealen in de wijk. Ook hier zou Woonwenz in samenspraak met de gemeente kunnen kijken naar maatregelen om het gevoel van onveiligheid te verkleinen.

Participatie in de buurt/wijk

Een derde vindt dat bewoners actief betrokken zijn bij de burendurven en de buurt. Een relatief grote groep (20%) vindt dat dit niet het geval is en vindt dit ook jammer. Omdat er in veel

wijken een behoorlijke opgave ligt op leefbaarheidsgebied is het goed om te kijken hoe sociale cohesie kan worden versterkt. Het creëren van schone en veilige wijken begint bij de bewoners.

Verhuiscapaciteit

Bijna 1 op de 5 huurders (18%) wil binnen 5 jaar verhuizen, waarvan de helft zo snel mogelijk. Hoewel de verhuiscapaciteit onder 65-plussers lager is, maken zij wel voor een groot deel uit van de huurderspopulatie. Het absolute aantal verhuiscapaciteits huurders van 65 jaar of ouder is daarmee alsnog behoorlijk. Deze doelgroep geeft aan in dezelfde wijk te willen blijven en het liefst naar een gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers te willen verhuizen. Door te focussen op de verhuiscapaciteits wensen van deze doelgroep kan een verhuiscapaciteits stroom op gang worden gebracht. Tegelijkertijd zijn de wensen van deze doelgroep nog het meest latent en zijn daarom lastig in beweging te krijgen.