



PRINT MIJ  
NIET, DAT IS  
BETER  
VOOR HET  
MILIEU



BUREAU  
BEWONERSZAKEN

# VERSLAG WOONONDERZOEK SUAN-BUURT IN LEIDEN

Dit woononderzoek is uitgevoerd door Bureau Bewonerszaken in opdracht van Ons Doel.

Datum: april 2023

Tekst, opmaak en analyse:  
Laura Wille (Bureau Bewonerszaken)

Opdrachtgever:  
Giel van Wijk (Ons Doel)

Dit verslag van het woononderzoek SuAnbuurt is ook te downloaden met de QR.



# INHOUDSOPGAVE

CONTEXT WOONONDERZOEK _____	2	PRETTIG WONEN _____	15
AANLEIDING WOONONDERZOEK _____	3	DE SUAN-BUURT _____	16
DOEL WOONONDERZOEK _____	4	AUTOGEBRUIK EN BUURCONTACT _____	17
DOELGROEP EN RESPONS _____	5	IDEEN OM DE BUURT TE VERBETEREN _____	18
WERKWIJZE _____	6	<ul style="list-style-type: none"><li>• WONEN</li><li>• SCHONE BUURT</li><li>• PARKEREN</li><li>• SPELEN EN GROEN</li><li>• SOCIALE ACTIVITEITEN MET ELKAAR</li></ul>	
SAMENSTELLING HUISHOUDEN EN KAMERS _____	7		
KWALITEIT WONING EN KLACHTEN _____	8		
VERHUISWENSEN _____	14	MEEPRATEN OVER DE VERBETERING _____	22



## CONTEXT WOONONDERZOEK

Ons Doel heeft het afgelopen jaar samen met de gemeente Leiden en de Sleutels het toekomstplan voor het plangebied De Zwijger in Leiden uitgewerkt. Deze gebiedsvisie met de titel Park de Zwijger schetst een toekomstbeeld voor een verbeterde, duurzame en toegankelijke wijk. De corporaties verhuren gezamenlijk bijna 450 sociale huurwoningen in de wijk, waarvan 204 woningen van Ons Doel.

De gebiedsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 april 2023. Er gaat hierdoor veel gebeuren in de SuAn-buurt de komende jaren. Er worden woningen bijgebouwd, gesloopt en gerenoveerd. Ons Doel wil graag de buurt in om in contact te komen met zoveel mogelijk bewoners. Ook is de participatie over de nieuwbouw met de huurders en andere omwonenden van het Rode Touwenplein in volle gang.

Ons Doel wil naast de fysieke transformatie ook verbetering van de wijk op het gebied van samenleven en leefbaarheid realiseren. Er is daarom een breder traject ingestoken, samen met de maatschappelijke organisaties uit de wijk. Zo wil Ons Doel de zichtbaarheid in de wijk vergroten en dichterbij de huurders komen te staan.





## AANLEIDING WOONONDERZOEK

De gebiedsvisie Park de Zwijger is een van de bouwstenen om te kunnen kiezen welke woningen Ons Doel gaat slopen en renoveren. Slopen of renoveren doe je niet zomaar. Ons Doel wil een zorgvuldige keuze maken. Daarom doet Ons Doel verschillende onderzoeken om de voor- en nadelen tegen elkaar af te wegen.

Een van de onderzoeken is dit woononderzoek. Dat geeft een beeld van hoe bewoners zelf de kwaliteit van de woningen ervaren en wat de wensen en behoeften voor verbetering zijn van hun woning en de SuAn-buurt zijn.

Daarnaast wordt gekeken naar de technische staat van de huizen (bouwkundig onderzoek), de kosten van sloop en renovatie (financieel onderzoek), de geschiedenis van de wijk (cultuurhistorisch onderzoek), het aantal woningen dat gebouwd kan worden (stedenbouwkundig onderzoek), de uitgangspunten om te kunnen bouwen en renoveren (gebiedsvisie), stikstof en duurzaamheid (milieutechnisch onderzoek).

Als al deze informatie bekend is kan Ons Doel een keuze maken welke woningen gesloopt of gerenoveerd worden in de toekomst.

# DOEL WOONONDERZOEK

Ons Doel voert het woononderzoek uit om:

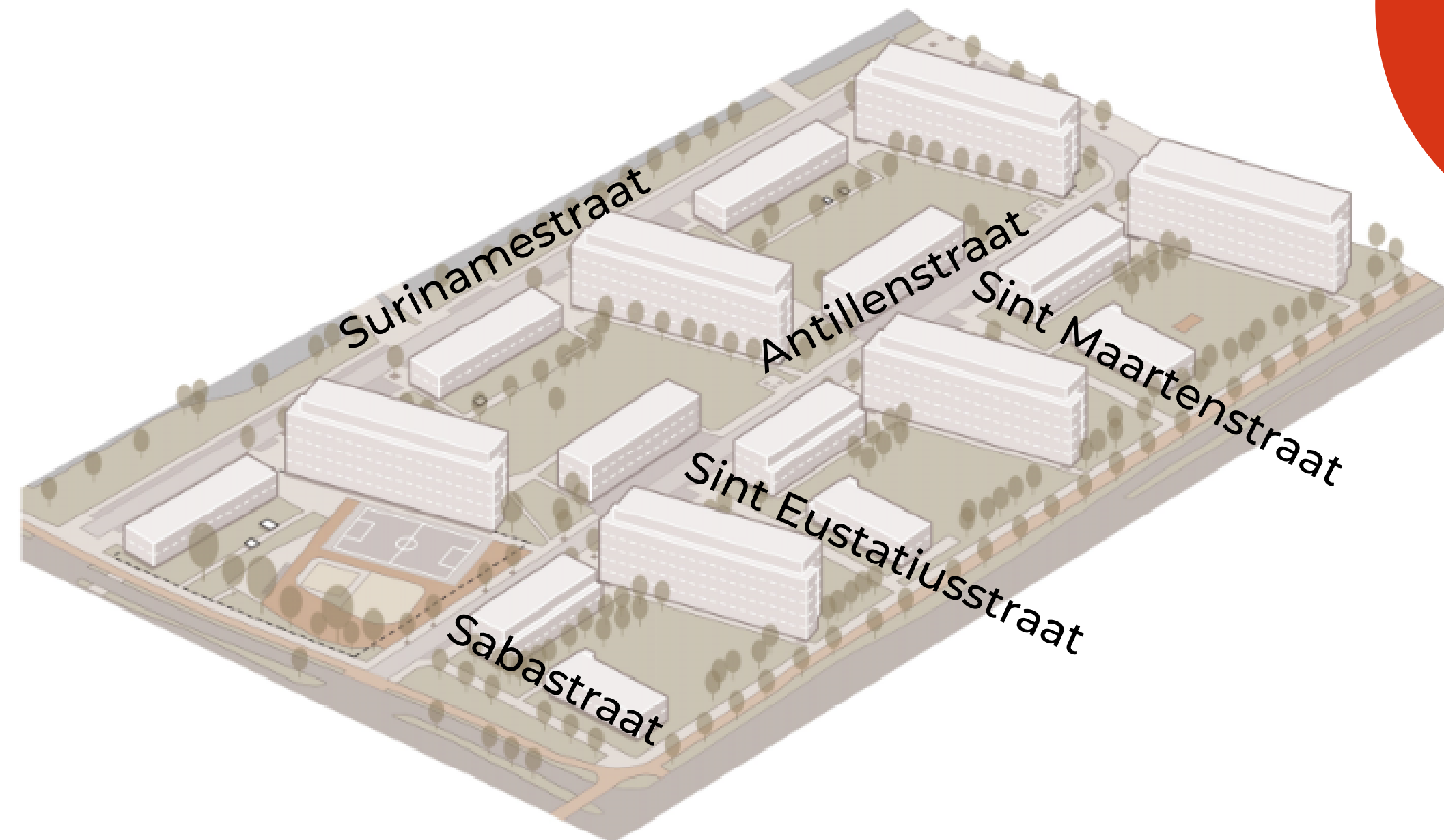
- Input te krijgen van de bewoners over de kwaliteit van hun eigen woning. Ervaren ze klachten? Waarover is men (on)tevreden?
- Inzicht te krijgen in de wensen over de toekomstige woonsituatie. Zijn mensen op zoek naar een nieuwe woning, en zo ja waar gaat de voorkeur naar uit?
- Een beeld te krijgen van de huishoudenssituatie van bewoners.
- Bewoners te enthousiasmeren om mee te praten en mee te doen aan de verbetering van de buurt.
- Te laten zien aan bewoners dat hun mening ertoe doet.

Dit onderzoek is een mooie start om het netwerk en de contacten met bewoners te versterken, wat later in het proces kan bijdragen aan begrip en draagvlak voor de vernieuwing van de buurt.



# DOELGROEP EN RESPONS WOONONDERZOEK

Het woononderzoek is verstuurd naar huurders van 204 woningen aan de:



**RESPONS**  
**121 HUURDERS**  
**= 59%**

DIT VERSLAG GEEFT  
DE ANTWOORDEN  
WEER VAN DEZE  
GROEP



## WERKWIJZE

Ons Doel streefde naar een minimale respons van 50% van alle huurders uit de doelgroep. Uiteindelijk is dit met een respons van 59% ruimschoots behaald.

Welke middelen zijn ingezet om de huurders te bereiken?

- Online vragenlijst naar alle huurders waarvan een e-mailadres bekend was. 177 huurders hebben een e-mail ontvangen met een knop naar de digitale vragenlijst.
- Vragenlijst op papier naar 27 huurders waar geen e-mailadres van bekend was. Deze huurders hebben via een brief op naam de vragenlijst ontvangen. In de brief stond ook een QR-code die zij konden gebruiken om de vragenlijst in te vullen.
- Mensen hadden de mogelijkheid om hulp te krijgen bij het invullen van de vragenlijst via de spreekuren van BUZZ en Goede Buur in de Huizen van de Buurt De Kooi en Het Gebouw.
- Er is via de mailinglijst 3x een herinnering verzonden naar de huurders die de vragenlijst nog niet hadden ingevuld.
- In de periodieke nieuwsbrief over de vernieuwing van de SuAnbuurt stond ook nog een herinnering met een QR-code om de vragenlijst online in te vullen.

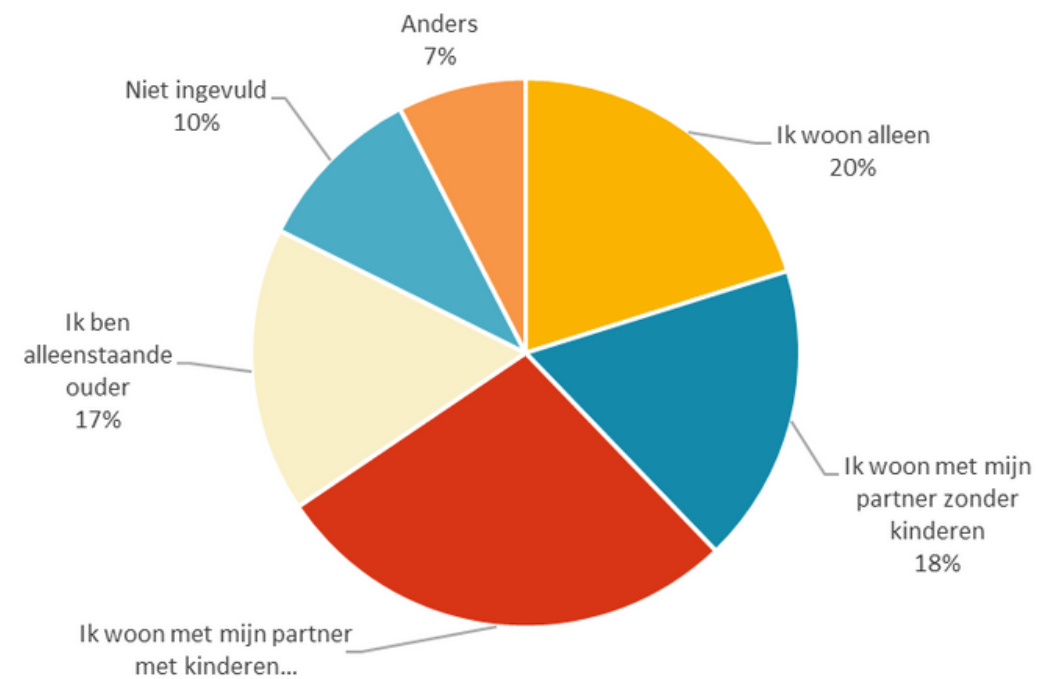
114x online  
ingevuld  
= 94%

7x op papier  
ingevuld  
= 6%

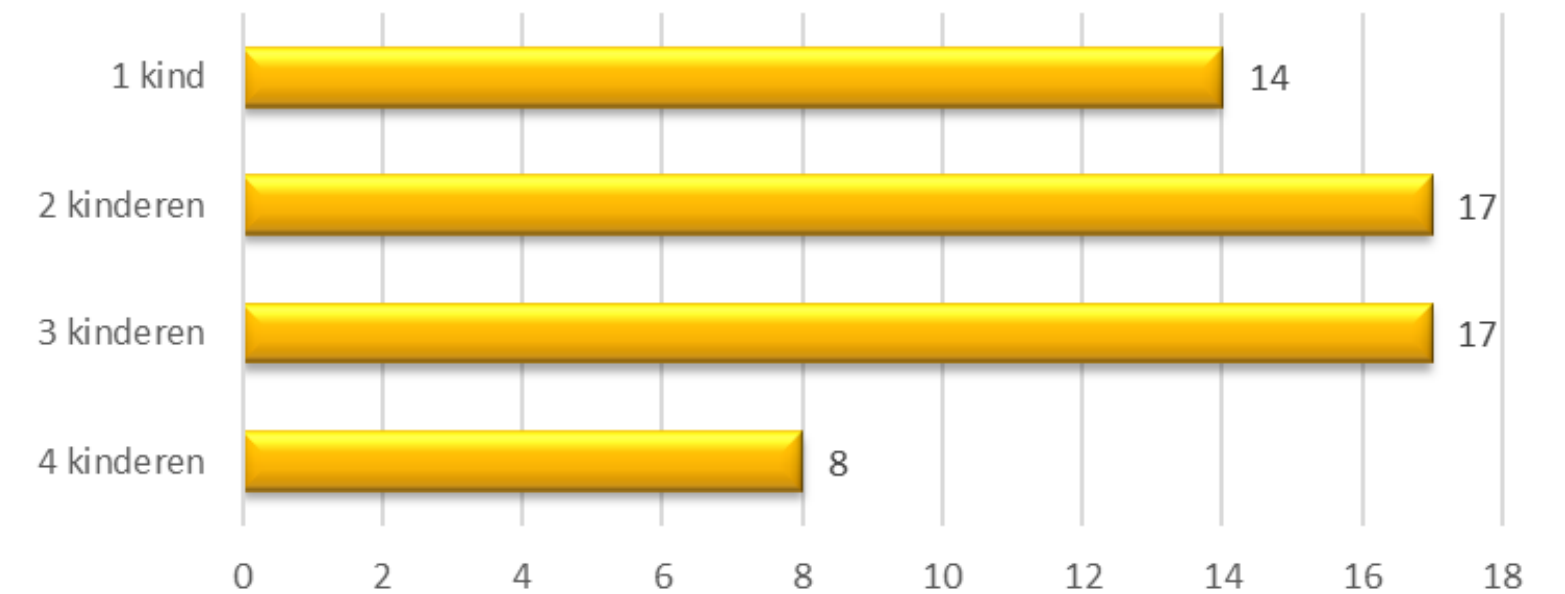


# SAMENSTELLING HUISHOUDEN EN KAMERAANTAL

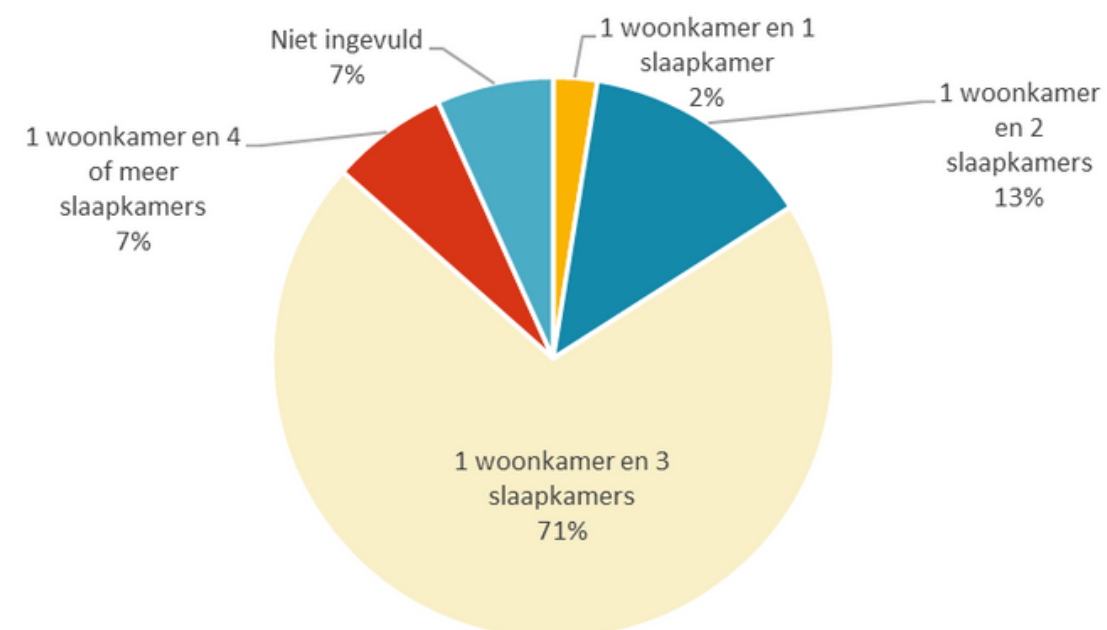
## WIE WOONT ER BIJ JOU THUIS?



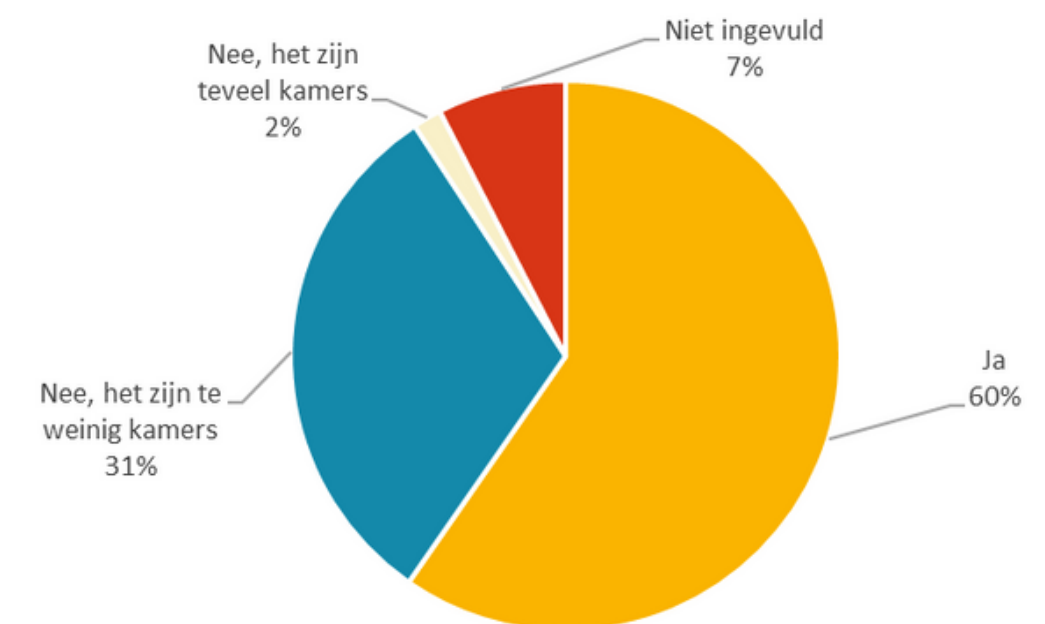
## AANTAL HUISHOUDENS MET KINDEREN



## HOEVEEL KAMERS HEEFT JE WONING?

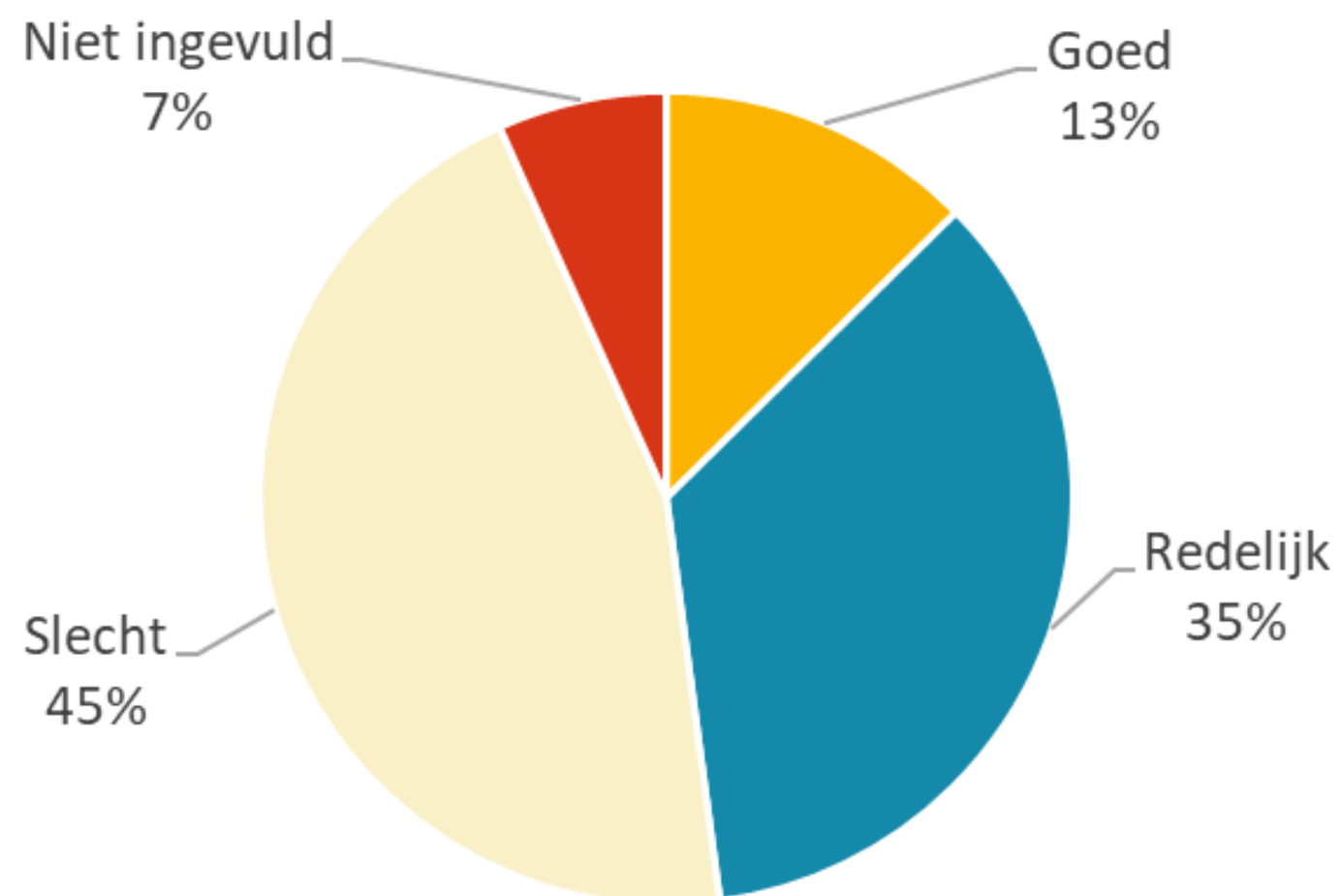


## ZIJN DIT VOLDOENDE KAMERS?





# WAT VIND JE VAN DE KWALITEIT VAN JE WONING?



*Woongenot wat beperkt door ouderdom van de woning.*

*Er zijn dingen die niet goed zijn.*

*Je ziet dat er al meerdere mensen in dit huis hebben geleefd. Maar verder woont het prima.*

*Mooi uitzicht.*

*Het moet gewoon gesloopt worden. Als er iets gemaakt moet worden zegt de woningbouw al dat ze dat niet maken omdat de woning in slechte staat is.*

*Niks mis mee.*

*De woning is anno 2023 niet meer een woning te noemen. Wij betalen onze huur, maar krijgen geen woongenot daarvoor terug. Het woongenot van de bewoners zou bovenaan moeten staan. Dit bevordert het welzijn van de huurders, maar ook het welzijn van de gehele wijk.*

*Prima woning, op een goede locatie. Ik heb niet veel te klagen.*

*Mooi uitzicht, goede buurt.*

*Wij ervaren geen kwaliteit.*

*Ik vind prima wonen alleen binnen in mijn huis er een probleem die de woningbouw niet wil oplossen.*

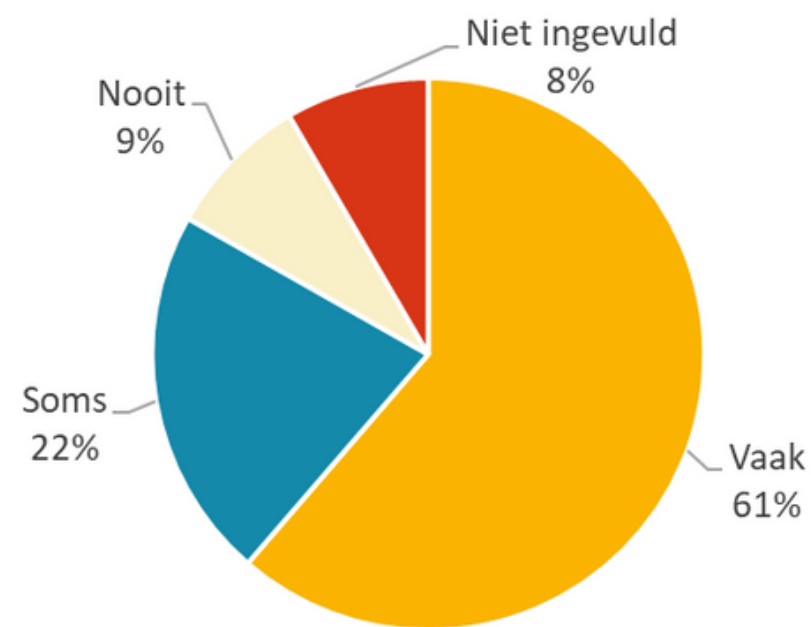
*De woning is niet naar deze tijd, kijkend naar energiezuinig, klimaat verbeterend niet naar wens. De woning is geen woning te noemen!*

*Alles werkt, en woning is binnen in goede staat.*

*Isolatie kan beter, ventilatie ook, maar prima geschikt voor klein gezin.*

# HEB JE LAST VAN TOCHT, VOCHT EN/OF SCHIMMEL?

## TOCHT BIJ DEUREN EN / OF RAMEN



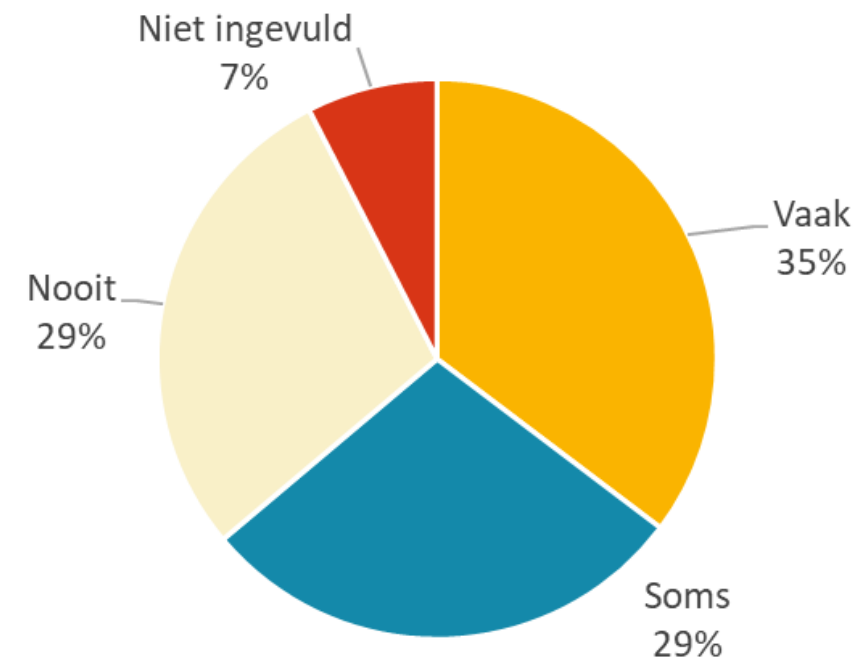
*De isolatie is dramatisch. Het is heel koud in de winter. Ik voel soms de wind door mijn huis heen.*

*Het is heel slecht geïsoleerd. Kou komt naar binnen en de warmte ontsnapt.*

*Scheuren in de muren. Enorme tocht, kou wat naar binnen komt.*

*De toilet is enorm koud. De ramen en de isolatie zorgen voor heel veel kou en tocht.*

## LEKKAGES EN / OF VOCHTPLEKKEN

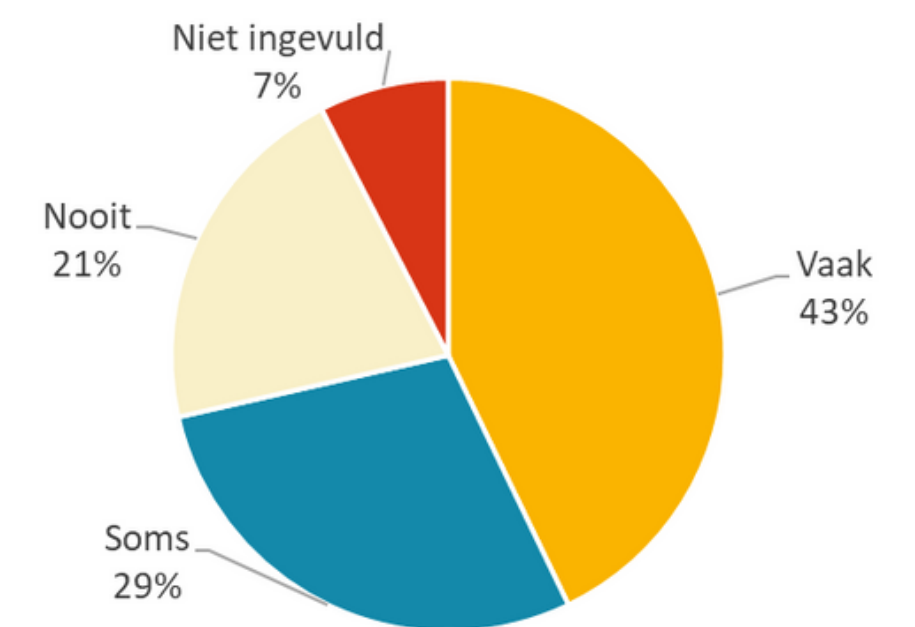


*Er zit vocht in dit huis. De muren worden daardoor heel vies. Het is heel erg koud en het is heel oud.*

*De kwaliteit van de woning is dusdanig slecht, dat zelfs de gezondheid van ons in het gedringt komt. De vochtigheid in de muren, schimmel, zeer slechte isolatie, lekkages, waar wij ontzettend last van hebben.*

*Het is koud, veel vocht door enkele beglazing en muren zijn koud.*

## SCHIMMEL OP MUREN EN / OF PLAFONDS



*Erg last van schimmel dat maar terug blijft komen.*

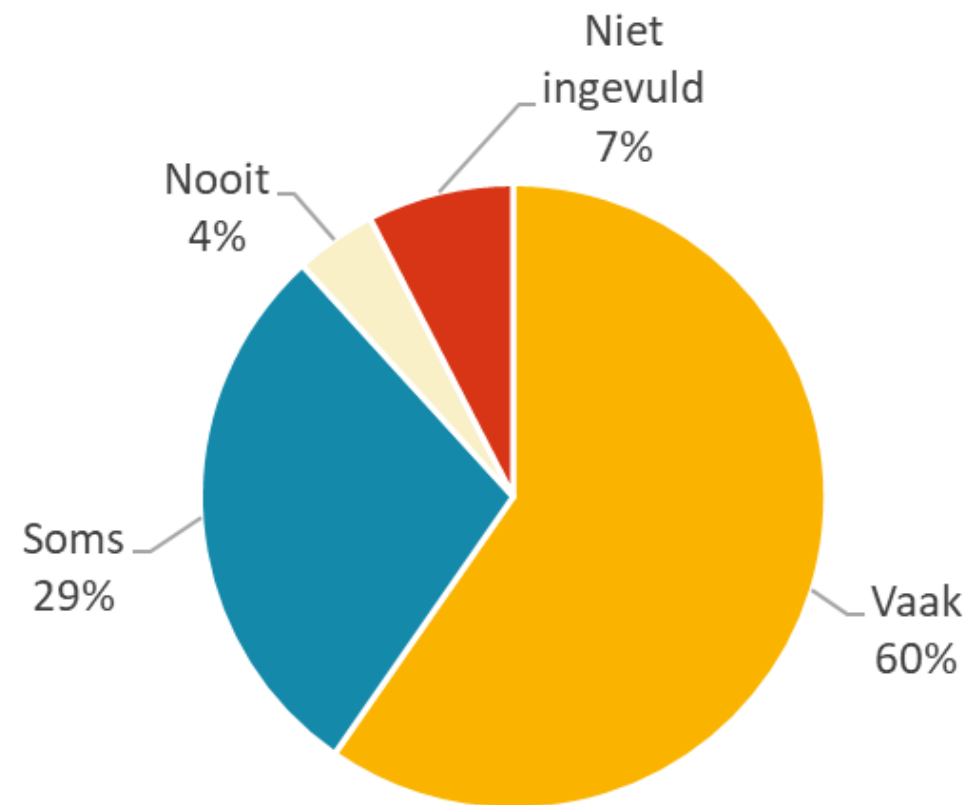
*Schimmel vocht en koud! Slechte voordeur en oude woningen.*

*Schimmel en vocht druppelt langs de muren ook al staat de verwarming de hele dag aan.*

*Schimmel in de hoeken die aan de buiten kant steken van de flat en schimmel op de raamkozijn.*

# HEB JE LAST VAN GEHORIGHEID?

## GEHORIGHEID BUITENGELOUD



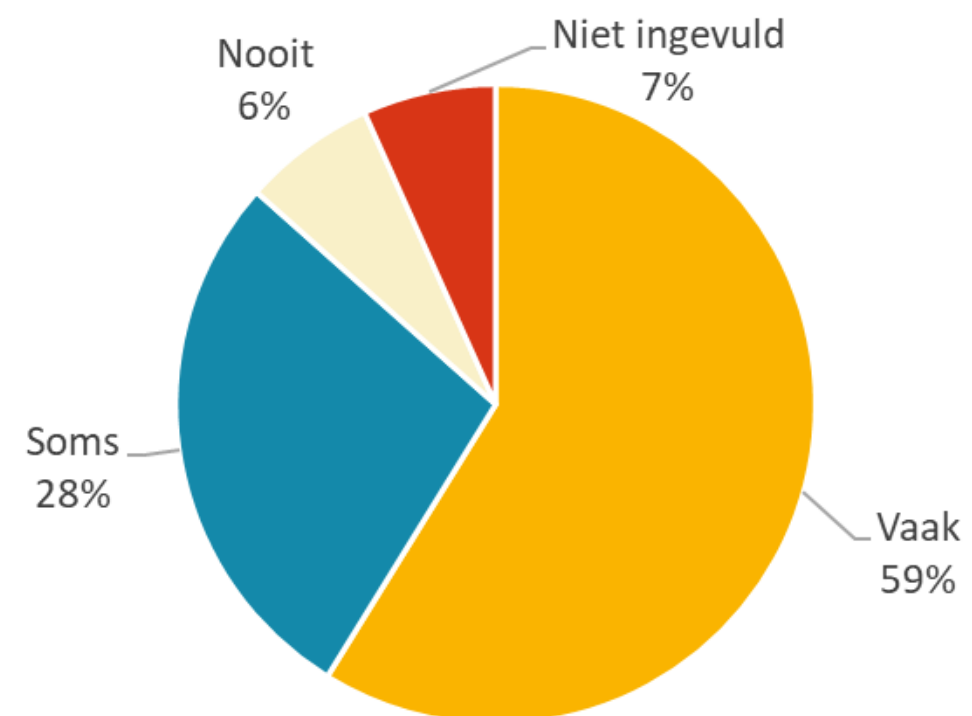
*Veel lawaai van buiten. Niet goed geïsoleerd en heb het al paar keer doorgegeven maar word niks mee gedaan!!!*

*Slechte (geluids)isolatie. De woningen zijn gigantisch gehorig. Je hoort zowel de leefgeluiden van buiten, als van de burens alsof het naast je plaatsvindt.*

*Zéér gehorig, altijd lawaai van buiten en/of burens.*

*Gevels zijn niet geïsoleerd. Woning is gehorig. Er zijn barsten aan de muren.*

## GEHORIGHEID BUREN



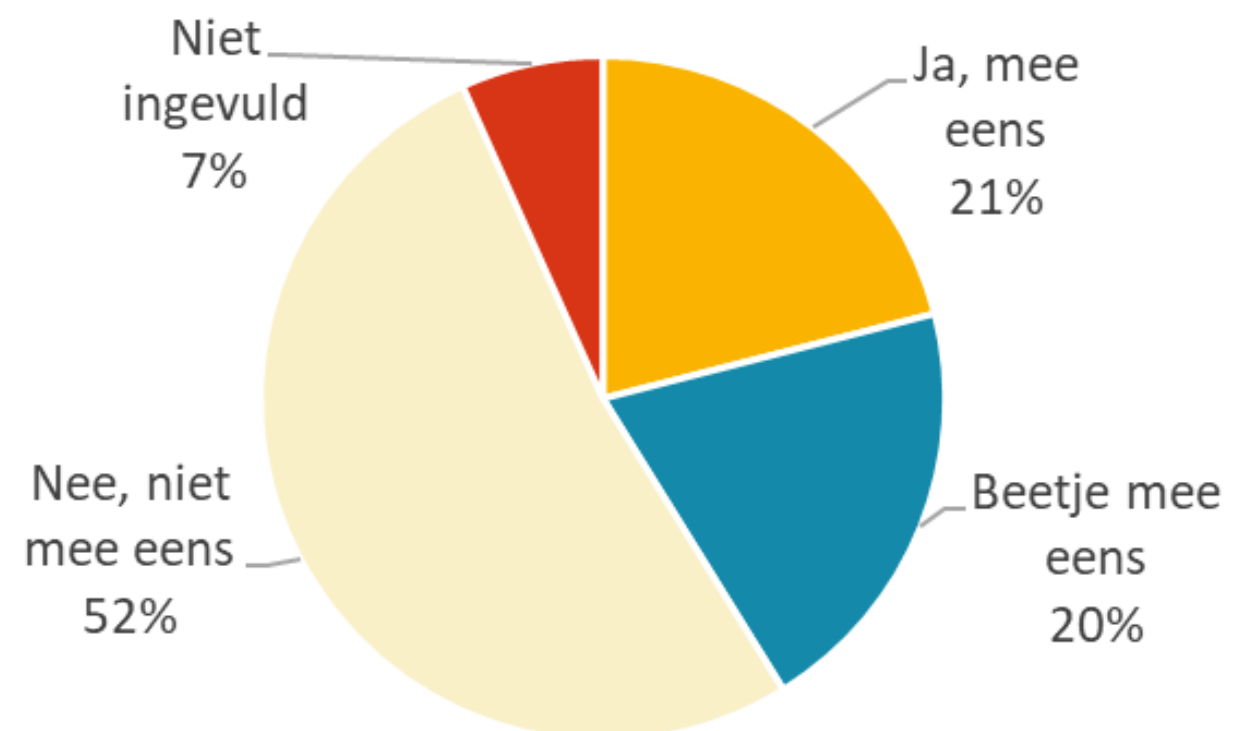
*s'Avonds kan ik nauwelijks slapen door gepraat van de burens boven en naast me. Het is niet dat ze schreeuwen, zelfs normaal gepraat is te horen. Daarnaast ook last van de bovenburens die lopen, erg gehorig en vervelend.*

*We horen de burens erg duidelijk praten. We voelen dat we geen privacy hebben, burens kunnen ons ook duidelijk horen als we praten.*

*Slecht geïsoleerd.. gehorig.. je hoort alles wat de burens doen.. en ze horen het ook van mij.. geen pretje.*

# BEN JE HET EENS MET DEZE ZINNEN?

IK KAN MIJN  
WONING  
MAKKELIJK  
WARM  
KRIJGEN



*De isolatie is niet goed (als je het warm stookt en zet daarna de verwarming uit is de warmte zo weer weg).*

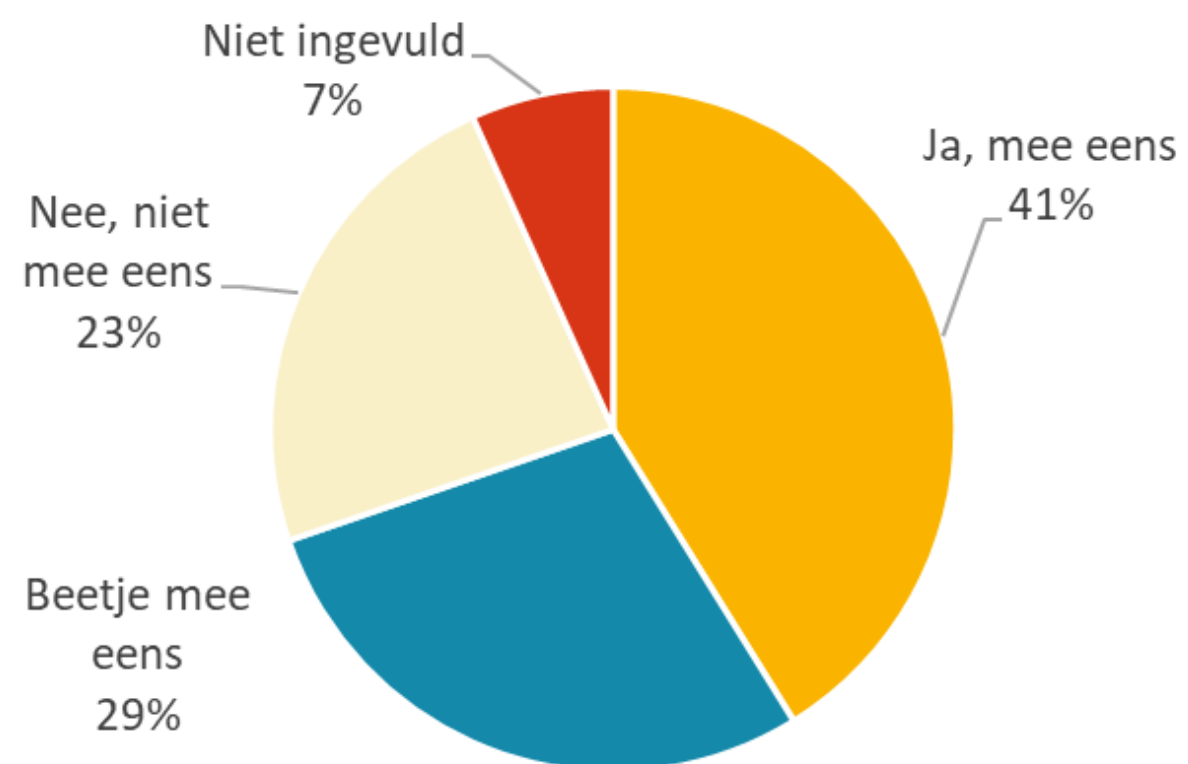
*De woning is slecht geïsoleerd. We betalen voor dit huis maandelijks €400 terwijl ons verbruik laag is. Het is heel slecht geïsoleerd.*

*Moeilijk warm te krijgen.*

*Scheuren in de muren, super slecht geïsoleerd waardoor ik veel moet stoken.*

*De woning is oud, de deurpost van de voordeur heeft een gat dat veel kou binnenlaat en voor hoge energiekosten zorgt.*

IK KAN MIJN  
WONING GOED  
LUCHTEN



*Oude woning met schimmel, ondanks ventileren en stoken.*

*Ventilatie ook slecht (we wachten al heel lang tot de mv gerepareerd wordt).*

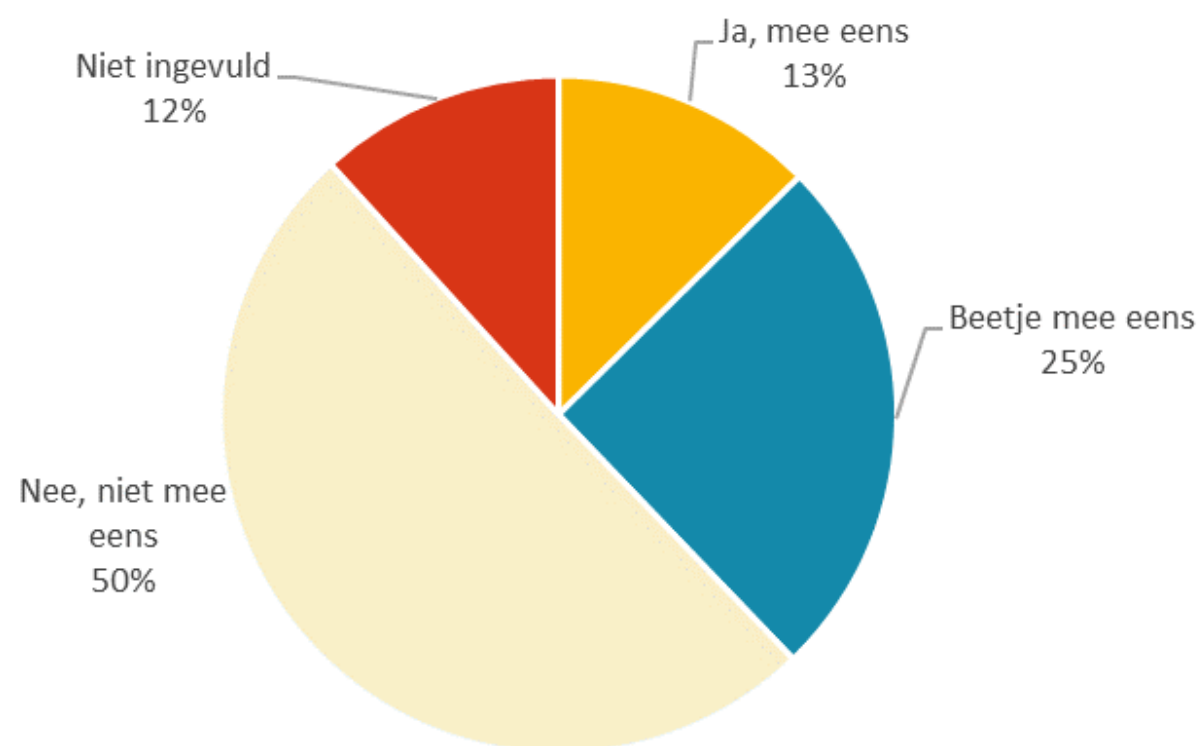
*Maak de mechanische ventilatie nou eens!*

*Ik ben blij dat ik mechanische ventilatie heb gekregen uiteindelijk in de keuken/badkamer, dat scheelde enorm en zorgde voor een meer leefbare badkamer en keuken. Ik vind het wel nog steeds bizar dat dit zo lang moest duren.*



# BEN JE HET EENS MET DEZE STELLING?

MIJN KEUKEN  
HEEFT EEN  
GOEDE  
KWALITEIT

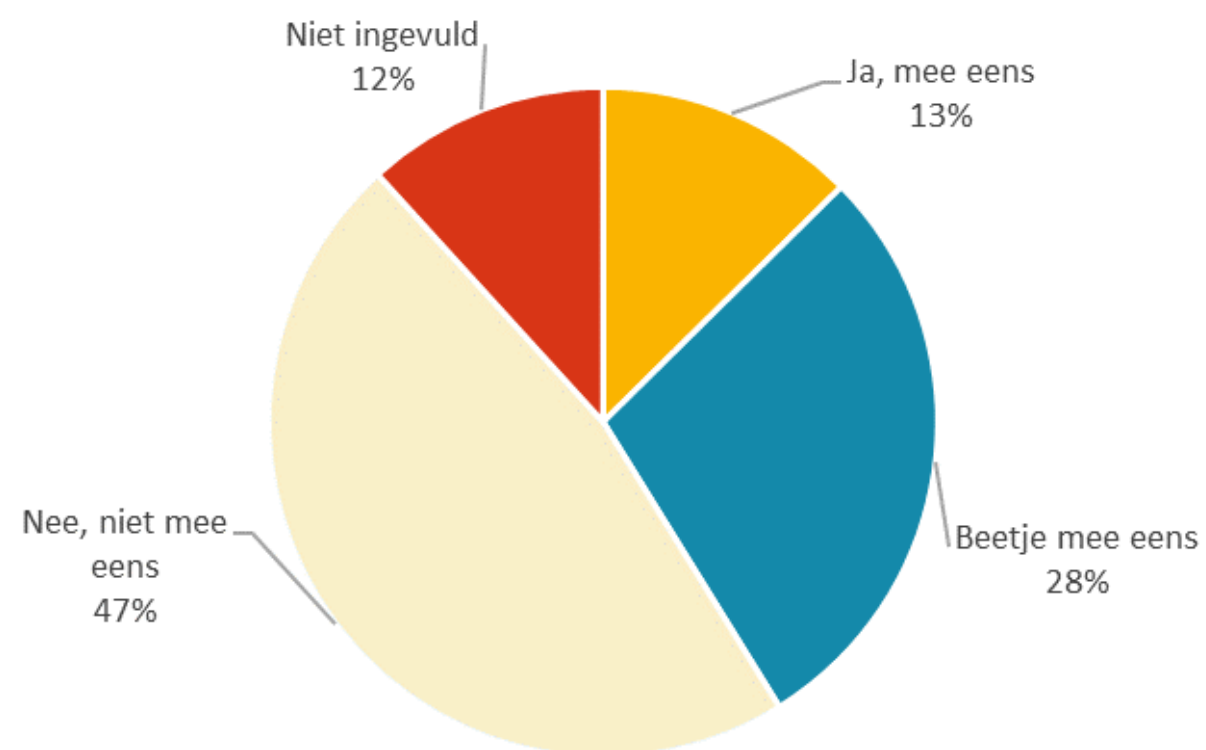


*De keuken was zo slecht dat we zelf een nieuwe keuken hebben geplaatst, de badkamer is ooit gedaan de tegels op de grond krijg je niet normaal schoon door de ribbeltjes*

*ik heb al een paar keer aanvraag gedaan over tegels in de keuken en een keukenblok en voor de wc ze hebben foto's gemaakt maar nooit wat gehoord dat is minimaal een jaar geleden.*

*Muren in keuken zijn slecht. De tegels in de keuken zijn oud met krassen erop en de muren zonder tegels vervellen steeds.*

MIJN  
BADKAMER  
HEEFT EEN  
GOEDE  
KWALITEIT



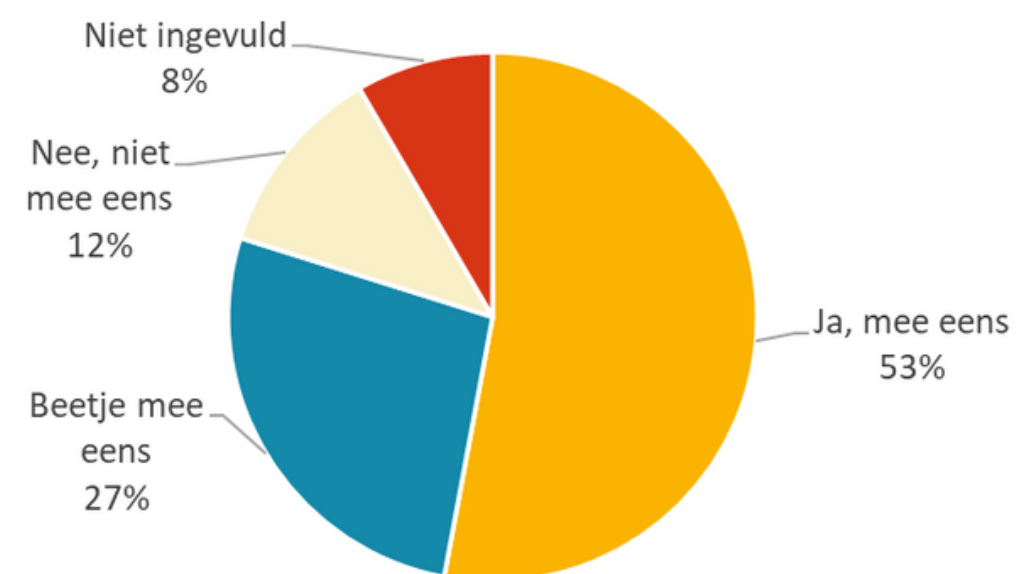
*Mijn oude moeder van 73 kan niet eens normaal boven douchen i.v.M. Immobiliteit, en te kleine douche.*

*Oude badkamer, schimmel muren plafond, toilet komt elke keer terug. Radiator roestig.*

*De badkamer is vorig jaar gerenoveerd maar hij is er slechter aan toe dan voor de renovatie. Ik heb al eerder aangeven dat het bedrijf wat de renovaties uitvoert onprofessioneel en onkundig is. Nu alsnog genoodzaakt om op eigen kosten nogmaals te renoveren.*

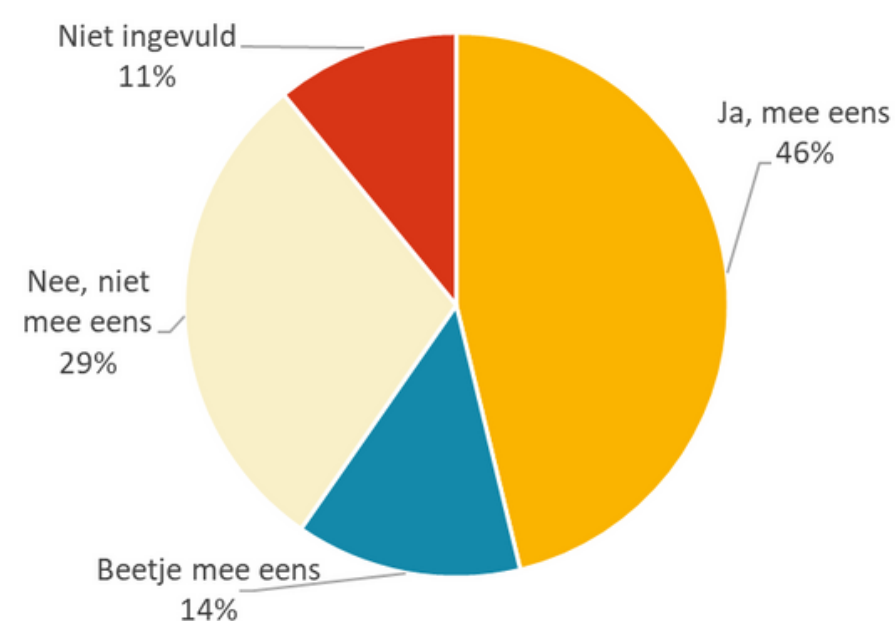
# BEN JE HET EENS MET DEZE STELLING?

## MIJN WONING HEEFT EEN BETAALBARE HUUR



*Voor een eerste woning en de prijs is dit prima.*

## IK VIND HET VERVELEND DAT ER GEEN LIFT IS

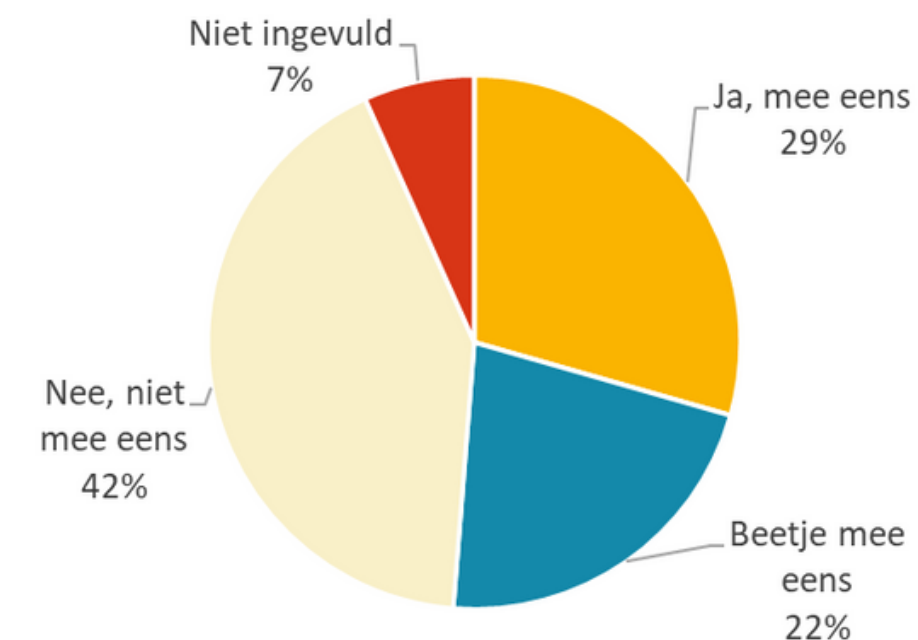


*4e etage zonder lift met totaal 8 trappen moeilijk. Ik maak me zorgen als ik straks zwanger wordt, boodschappen moeilijk naar boven te tillen.*

*Er woont een oudere dame verderop mijn galerij. Toen zij hier kwam wonen was ze goed ter been, maar tegenwoordig niet meer. Nu moet zij door iemand geholpen worden om naar beneden te komen.*

*Geen lift aanwezig.*

## MIJN WONING HEEFT GENOEG BUITENRUIMTE



*Balkonvloer moet nodig geveerd worden en schuttingen op balkon tussen ons en de burens moet vervangen worden, is erg oud.*

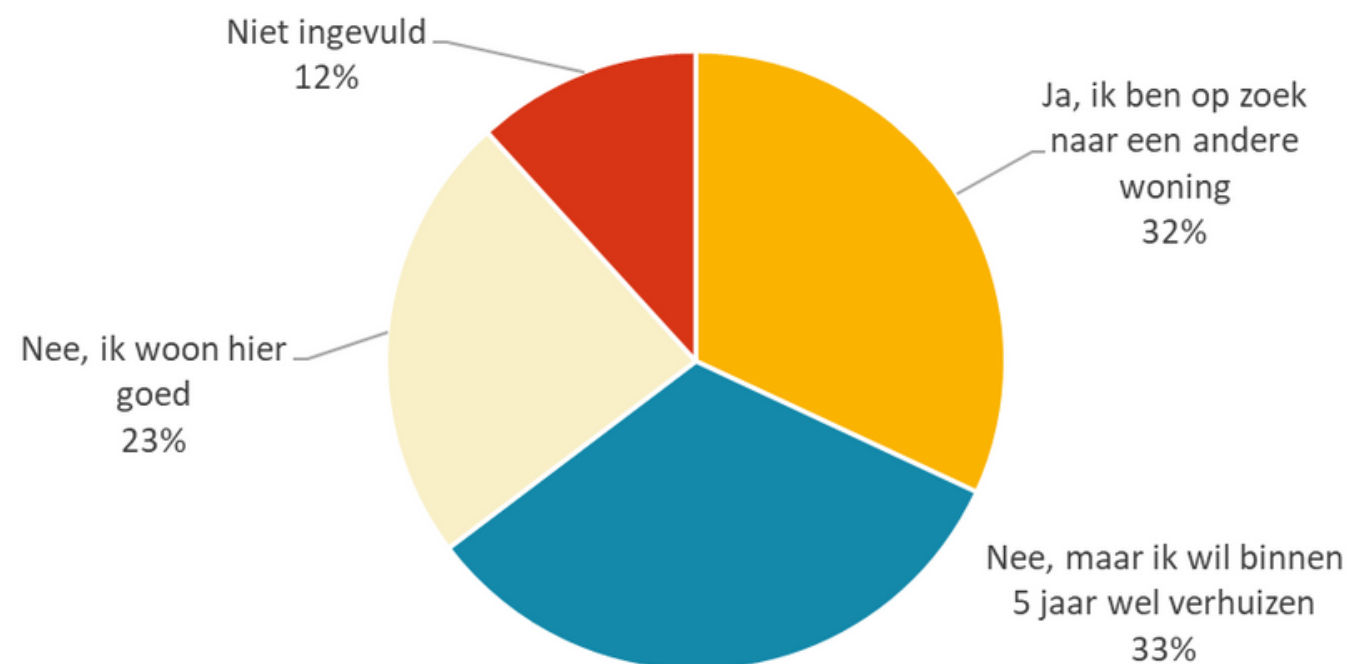
*De vloer van de galerij is helemaal gebladerd.*

*Heb een balkon die alleen via een slaapkamer toegankelijk is en kan 'm niet met water schoon houden omdat ik het water nergens weg kan doen.*

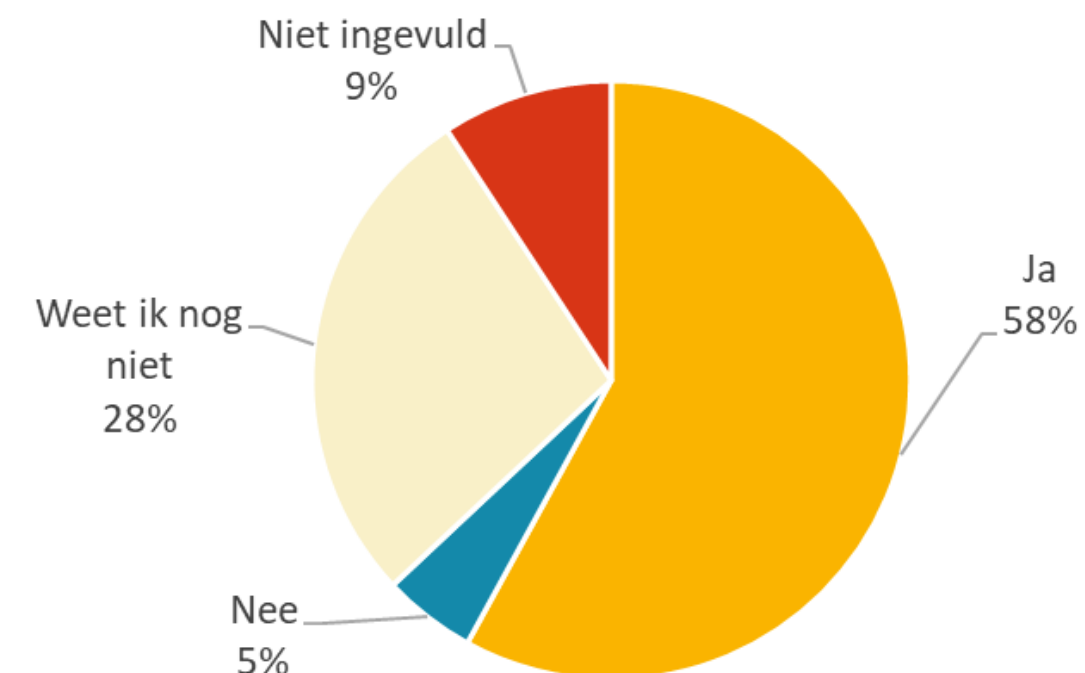
*Het balkon is klein.*

# VRAGEN OVER VERHUISWENSEN

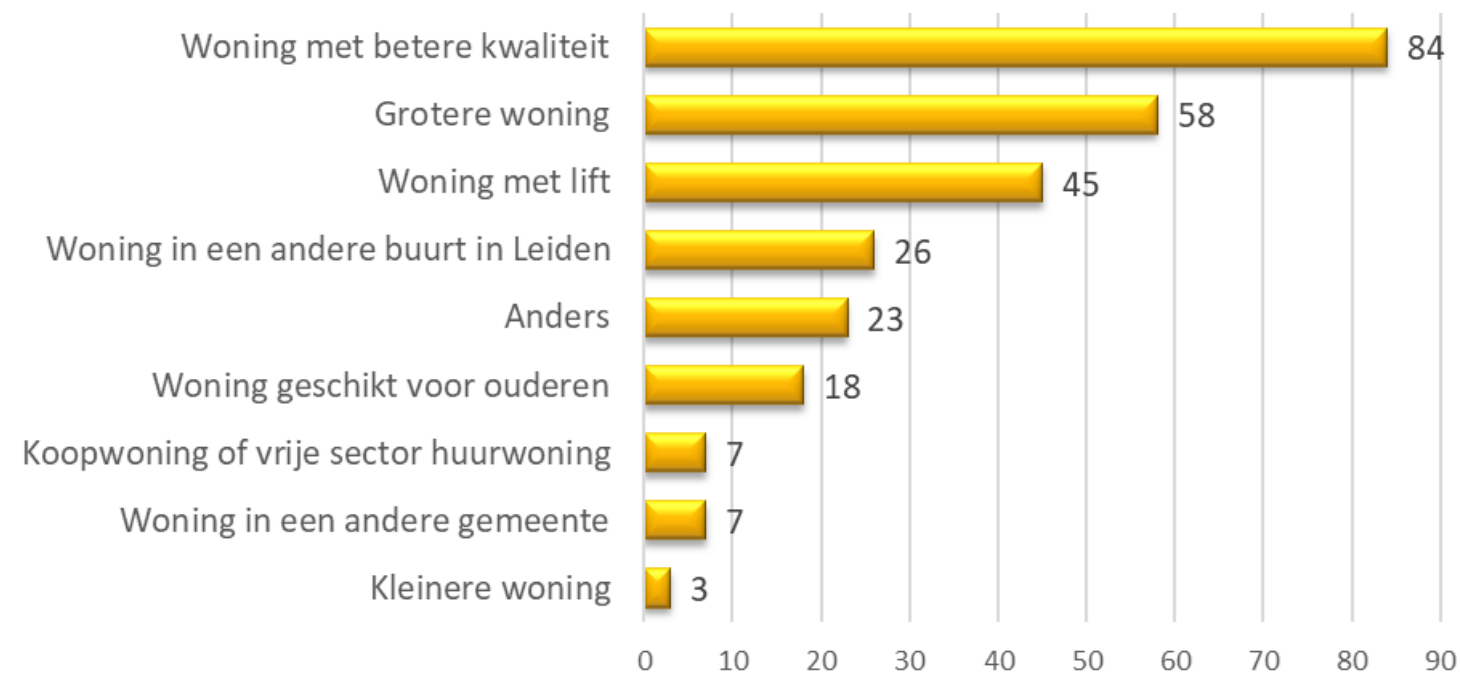
BEN JE OP ZOEK NAAR EEN ANDERE WONING?



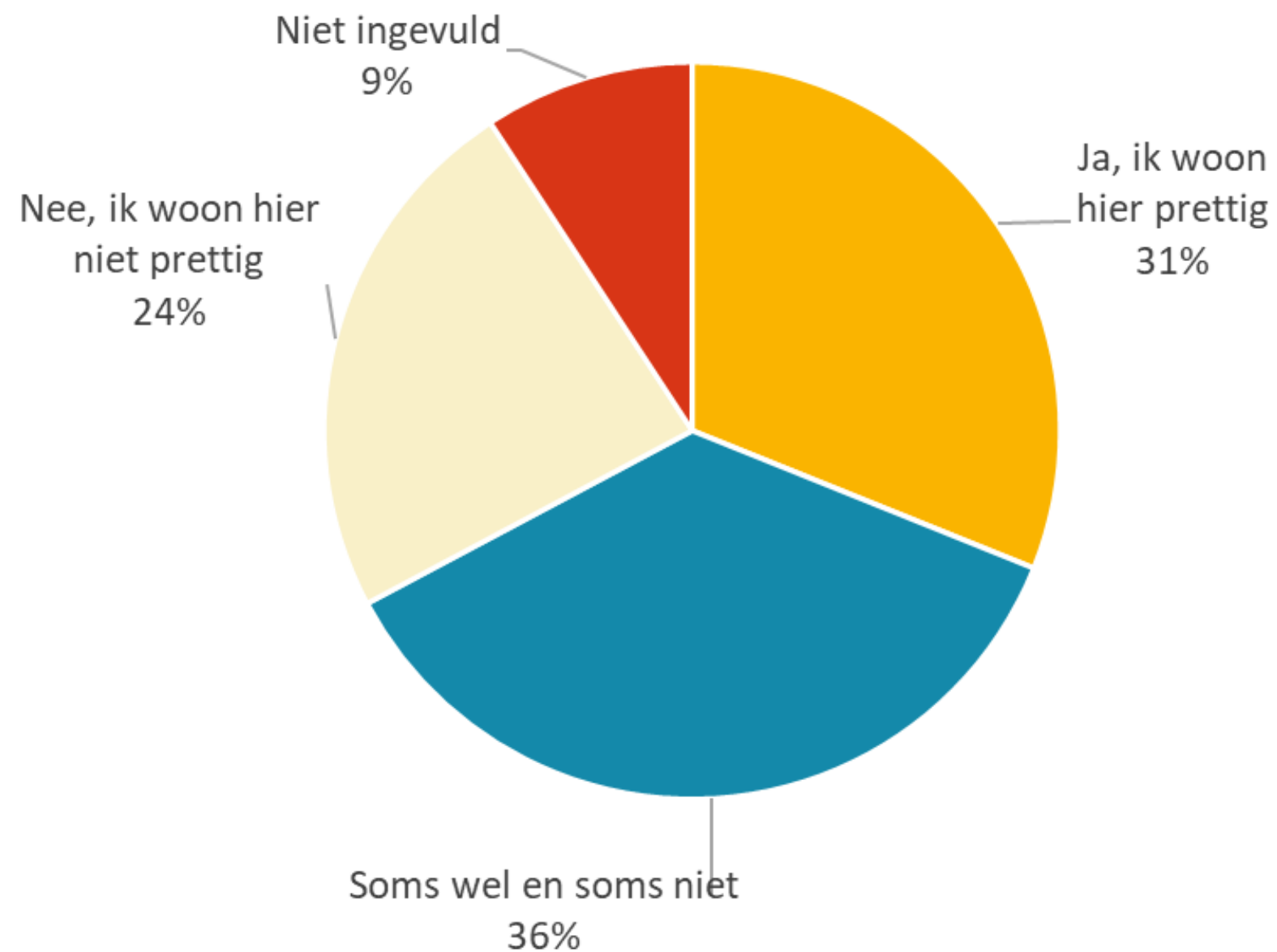
HEB JE INTERESSE OM NAAR DE NIEUWBOUW IN DE BUURT TE VERHUIZEN?



ALS JE ZOU MOETEN VERHUIZEN, WAT VIND JE DAN BELANGRIJK?



# WOON JE PRETTIG IN JE WONING?



*Rustige buurt, geen last van burenen.*

*Supermarkt en winkels in de buurt.*

*Hele gezellige burenen en altijd netjes.*

*Klein, oud en gehorig. Als je de kraan open doet dan horen de burenen dat met als gevolg een boze buur.*

*Burenen goed, huis minder.*

*Omdat ik ruzie met die jongens heb. En elke zomer verf ik omdat door het vocht mijn muur zwart is.*

*De mensen uit flats gooien eten naar beneden daardoor erg vies in de buurt, veel ongedierte, ratten meeuwen etc.*

*Prima plek en buurt.*

*De buurt is goed, maar het gebouw is oud.*

*Leuke buurt, winkels, school, vervoer. Buurt waar ik lang gewoond heb.*

*De buurt is ernstig verloederd en achteruit gegaan. Zowel op sociaal gebied als financieel economische onafhankelijke gebied. Zeer kwalijk.*

*Alles is toegankelijk, huisarts, ov, winkels.*

*Ik kan mijzelf zijn.*

*Kwaliteit van de buurt is goed, maar woningen zijn heel slecht.*

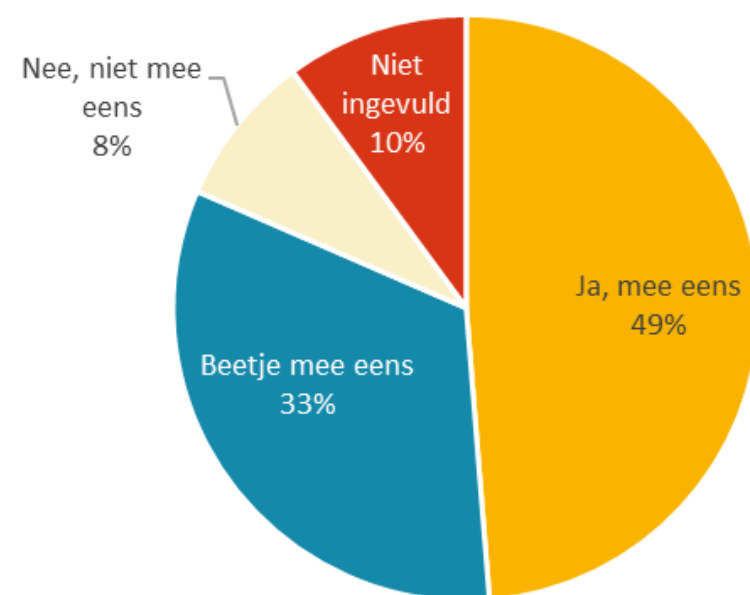
*Goed met m'n burenen en vertrouwde buurt. Ik woon hier 40 jaar.*

*Ik woon prettig in de buurt, maar over de woning zijn wij niet te spreken.*

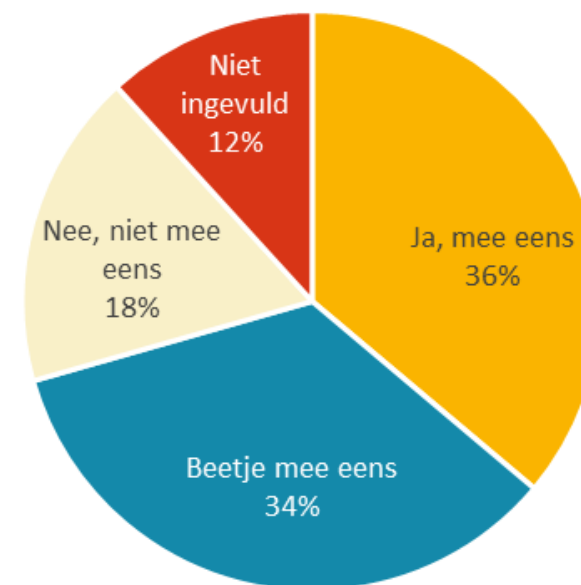


# BEN JE HET EENS MET DEZE ZINNEN?

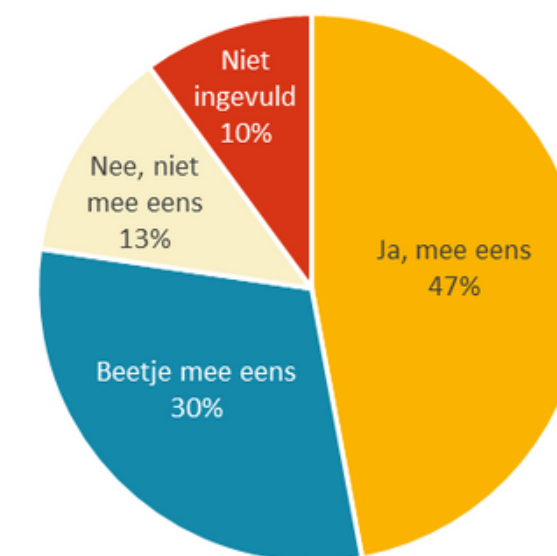
IK VOEL ME VEILIG IN DE SUAN-BUURT



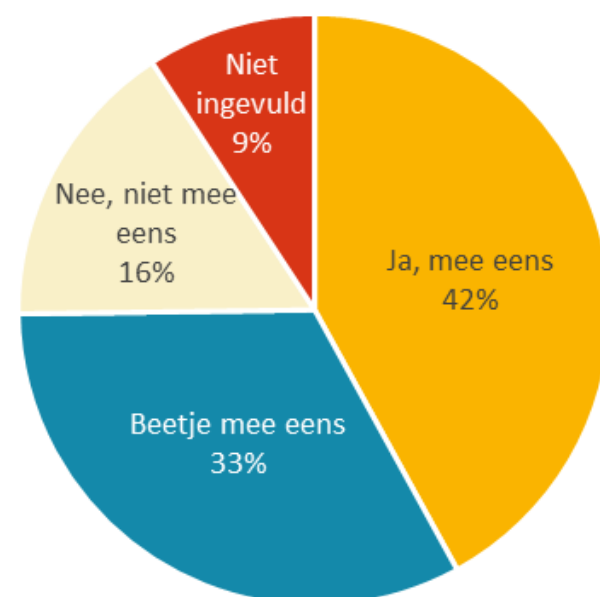
ER ZIJN GENOEG SPEELPLEKKEN VOOR KINDEREN



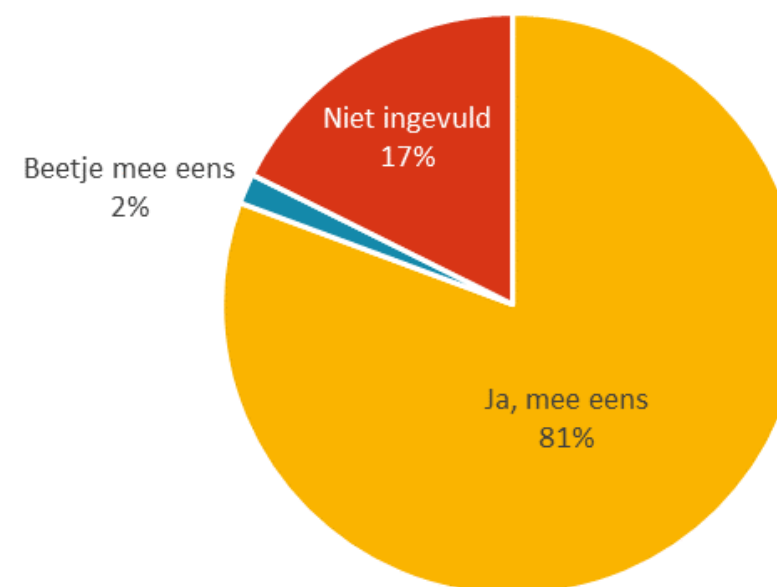
JE KUNT ELKAAR MAKKELIJK BUITEN ONTMOETEN



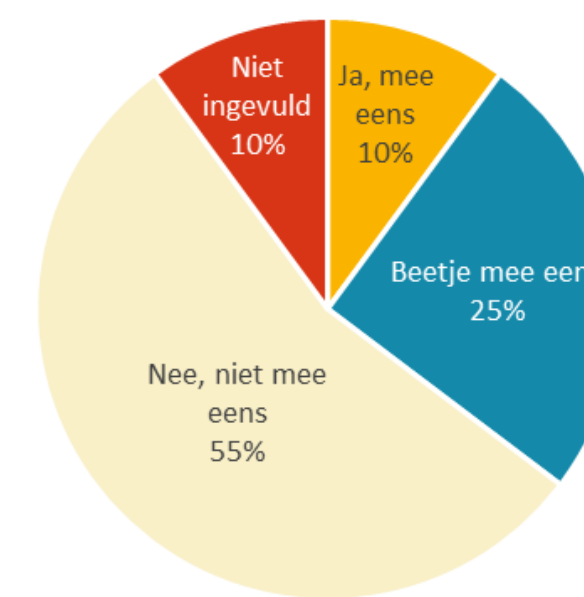
ER ZIJN VOLDOENDE PLEKKEN MET GROEN



DE WINKELS IN DE BUURT ZIJN GOED BEREIKBAAR



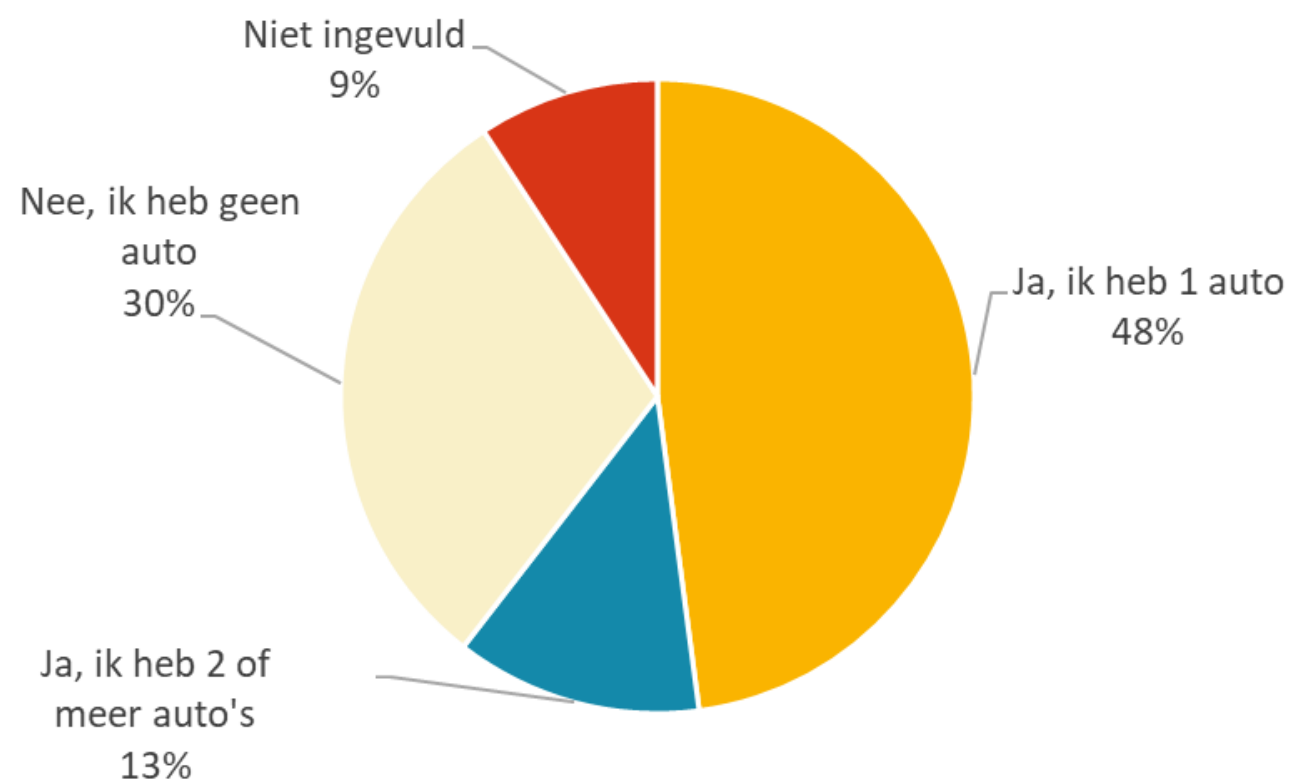
DE SUAN-BUURT IS EEN SCHONE BUURT



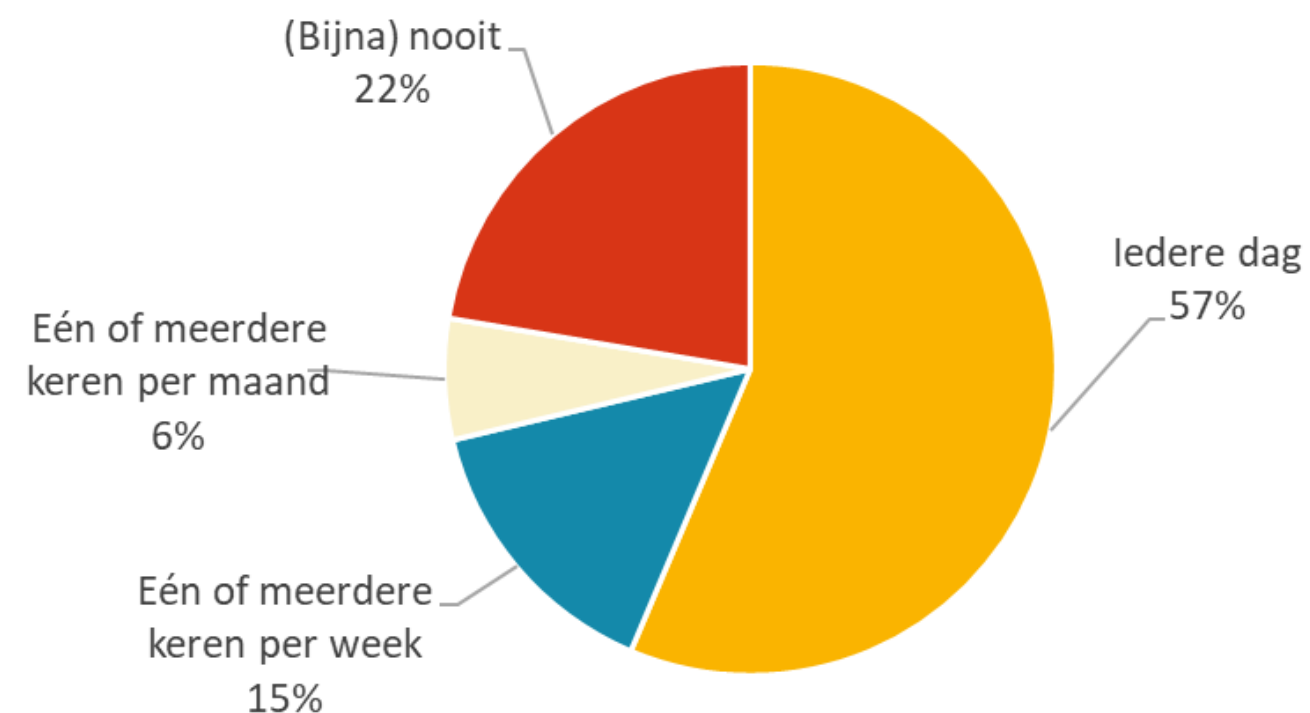
# AUTOGEBRUIK EN BUURCONTACT



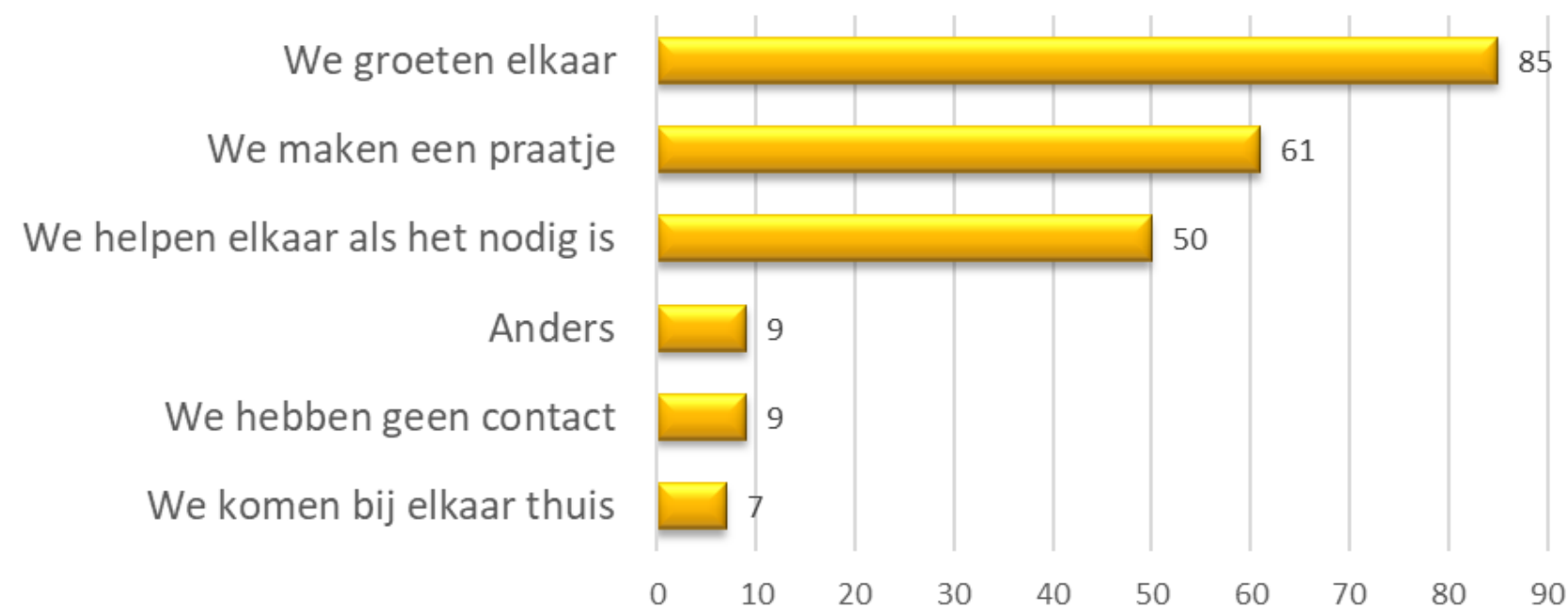
## HEB JE EEN AUTO?



## HOE VAAK GEBRUIK JE DE AUTO?



## HOE IS JOUW CONTACT MET DE BUREN?



# HEB JE EEN LEUK IDEE OM DE BUURT TE VERBETEREN?



## REACTIES VAN BEWONERS OVER WONEN

*De flats plat gooien.*

*Renovatie van de flat.*

*Platgooien en er mooie wijk van maken.. koop en huur door elkaar..*

*Nieuwbouw wat bij de nieuwe buurt past.*

*Slopen en grotere goede duurzame woningen bouwen!*

*De huizen slopen en nieuwe bouwen.*

*Eengezinswoningen in de sociale huur! Dit is waar Ons Doel voor staat en wat wij zeer waarderen. Ook wij willen graag ons inzetten voor de buurt. Dit betekent wel dat de woningen een stadium hebben bereikt waarbij je moet concluderen dat de woningen gesloopt dienen te worden en dat daar woningen voor terug moeten komen waar ook onze kinderen de ruimte hebben. Het moeten geen woningen worden die als luciferdoosjes in elkaar worden gezet en onze kinderen een benauwd gevoel geven.*

*Dit is een leuk idee voor de buurt, omdat kinderen de wijk maken. The next generation. Ook deze kinderen kijken naar het nieuws en zij zijn van mening dat deze wijk is achtergesteld, terwijl er genoeg geld ligt om de wijk dusdanig te her/vernieuwen. Laat jonge kinderen meedenken en meebeslissen. Zij zijn immers de wijk. Geef hen de kans om te vertellen over hoe graag ze een nieuwe woning willen. Luister naar deze jonge kinderen, die de wethouders van morgen zullen zijn.*

# HEB JE EEN LEUK IDEE OM DE BUURT TE VERBETEREN?



## REACTIES VAN BEWONERS OVER EEN SCHONE BUURT

*Boetes voor mensen die vuil gooien op straat en supermarktetten overal achter laten.*

*Niet specifiek leuk maar wel praktisch, een vuilcontainer plaatsen op de Surinamestraat tegenover de groene flat. Meerdere keren contact gehad met ons doel, schijnt al 3 jaar op de planning te staan.*

*Een container zal helpen met de vervuiling in de buurt.*

*Meer initiatief om de buurt schoon te houden. Er is vaak zwerfafval en overlast van meeuwen en ratten. Bv. een grote schoonmaakactie in de hele buurt met iedereen dus ook Ons Doel en de gemeente.*

*Pasjes voor de vuilcontainer voor de bewoners van de st Eustatiusstraat. Alle woningen in de hoogbouw hebben deze wel. De laagbouw niet. Dat is heel inefficiënt (vuilniswagen moet apart komen). Bovendien scheelt dit minicontainers in/bij alle woningen in de straat, in de voortuin waar we ook willen kunnen zitten in de zomer. We willen heel graag van de minicontainers af. De ondergrondse vuilcontainer is op de hoek van onze straat.*

*Meer prullenbakken en een gft bak, omdat meerdere burens eten over de reling gooien wat soms op mijn balkon terecht komt en ongedierte aantrekt. Ik heb gehoord dat het volgens de Islam verboden is om eten weg te gooien dus daar is dan weinig tegen te beginnen. In Haarlem hebben ze dit zo opgelost ([https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20180925\\_39745113](https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20180925_39745113)).*

*Misschien verder leuk als er van die afvalgrijpers beschikbaar zijn om te lenen of in de flat aanwezig? Dan kunnen bewoners af en toe afval rapen.*



# HEB JE EEN LEUK IDEE OM DE BUURT TE VERBETEREN?



## REACTIES VAN BEWONERS OVER PARKEREN

*Meerdere parkeervakken  
plaatsen.*

*Er is parkeer tekort in de wijk.*

*Meer parkeerplaatsen.*

*Heel weinig parkeerplaats.*

*Parkeerplaatsen erbij. Altijd  
geen plek.*

*Meer parkeerplekken.*



## REACTIES VAN BEWONERS OVER SPELEN EN GROEN

*Meer speelgelegenheid voor kinderen.*

*Iets meer speelplek voor m'n kleinkinderen.*

*Een aantrekkelijk sport speelplaats maken voor  
kinderen. Meer speeltuin.*

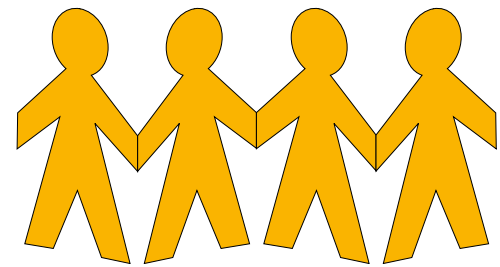
*De voetbalkooi weg ermee. Meer spelletjes in het Park.*

*Weg met al die lelijke oude speeltuintjes uit 1955 in  
ieder geval, die je nergens anders meer tegenkomt  
alleen op de Antillenstraat.*

*Leuke dingen neer te gaan zetten. Voor kinderen en  
ouderen waar de kinderen kunnen spelen.*

*Meer parken, meer groen.*

# HEB JE EEN LEUK IDEE OM DE BUURT TE VERBETEREN?



## REACTIES VAN BEWONERS OVER SOCIALE ACTIVITEITEN MET ELKAAR

*Een leuke buurtwoonkamer waar ook plaats is om dingen aan te bieden voor elkaar ik zou dit graag runnen.*

*Moestuin, waar iedereen helpt met het kweken van groenten/fruit, zodat de gestegen prijzen van voedsel minder hard aankomen.*

*Een moestuin!*

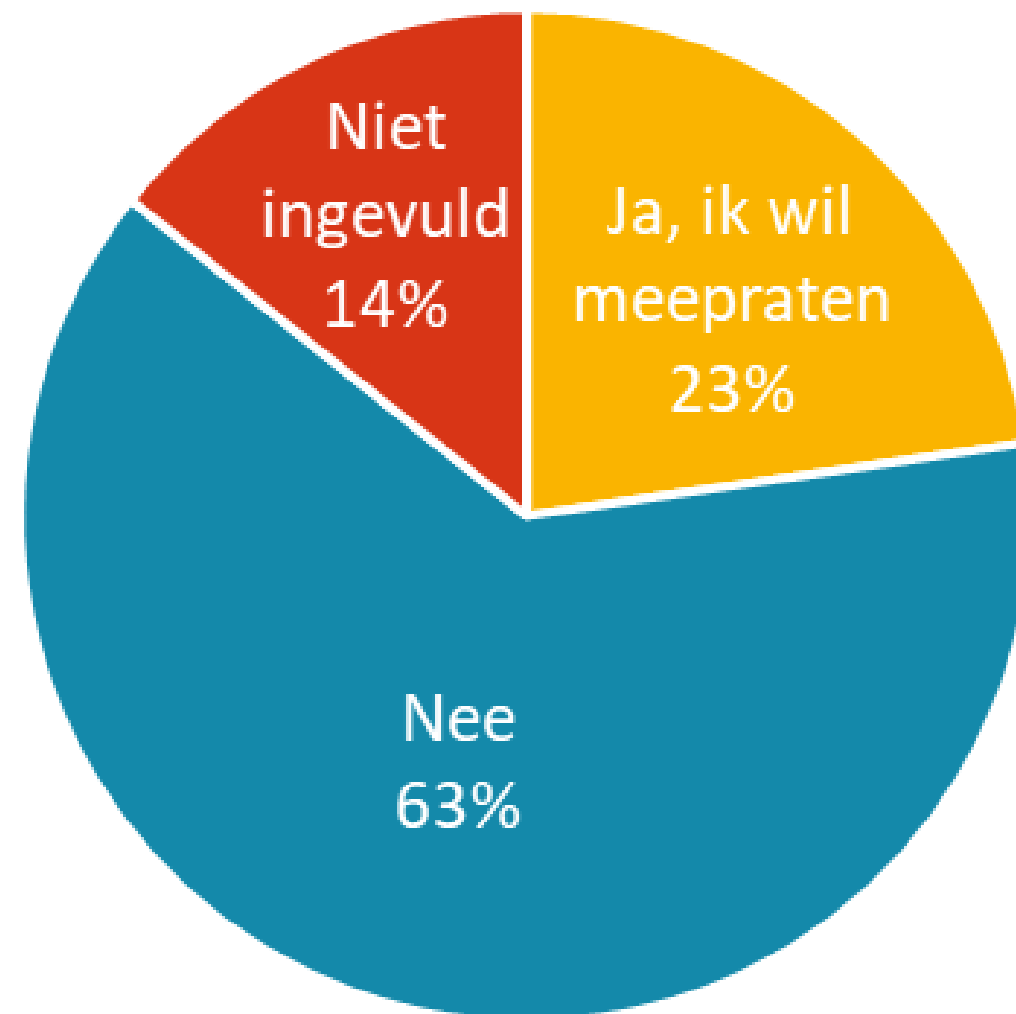
*Opzetten van clubjes van jongeren gemixt met ouderen zodat ze samen activiteiten kunnen uitvoeren. Bijvoorbeeld de wijk kunnen schoonmaken, ouderen helpen bij boodschappen of klusjes in huis.... In ruil daarvoor geeft de oudere een kleine bijdrage en de gemeente ook zodat de jongere gestimuleerd wordt en wordt ontwikkeld in het dragen en helpen van onze ouderen van tegenwoordig.*

*Buurthuis waar jongeren kunnen zitten spelen enzovoort beter dan buiten hangen.*

*Een ontmoetingsruimte.*

# MEEPRATEN OVER DE VERBETERING VAN DE BUURT?

WIL JE MET ONS DOEL  
MEEPRATEN?



OVER WELK ONDERWERP?

*Nieuwe gebouw.  
Mogelijk slopen en nieuwbouw.  
Deze flats moeten plat.  
Ik wil praten  
Gaag  
nieuwe woning  
Tuurlijk graag  
Over speel plek buurt  
Slechte woning  
Verbetering op sociaal gebied  
Buurt verbeteren  
Weet ik nog niet  
Moskee  
Over de buurt  
Hoe de toekomst te verbeteren is  
Woningen en de regeling nu daarvan  
Vuilnis vooral hoe lossen wij dit op?  
Eengezinswoningen  
Duurzaamheid en grootte van de huizen  
Alles  
Leefbaarheid in de wijk en overlast jeugd  
Duurzaamheid*