

## Aanbevelingen

1. *De Indische buurt noord is een kwetsbare buurt; de gemiddelde leeftijd ligt met 61 jaar hoog, de financiële ruimte van veel bewoners is beperkt en er wonen relatief veel mensen die zorg of begeleiding nodig hebben (20%): Zorg voor een individuele, op maat gesneden en persoonlijke aanpak.*
2. *De verkenning gaat over 191 huurwoningen, daar is in de huidige markt niet zo maar andere woonruimte voor: Zorg voor een transitieaanpak in fases en in kleine stapjes.*
3. *Er zijn veel bewoners die aan de buurt en de medebewoners gehecht zijn: Zorg dat het sociale netwerk kan blijven bestaan en dat bewoners binnen de wijk kunnen verhuizen.*
4. *De volledige woningvoorraad bestaat op dit moment uit sociale huurwoningen. Een beperkt aantal mensen heeft aangegeven niet meer in aanmerking te komen voor sociale woningbouw en circa 10% geeft aan uit de buurt te willen vertrekken: Zorg voor voldoende sociale huurwoningen bij nieuwbouw of renovatie.*
5. *Er wonen veel oudere bewoners in de buurt, ongeveer de helft is 65 jaar of ouder. De helft van de bewoners woont alleen in een eengezinswoning: Start de transitieaanpak met de nieuwbouw van een appartementencomplex met gelijkvloerse woningen voor ouderen om de doorstroming op gang te brengen. Van de huidige 65-plussers geeft ongeveer 55% aan hiervoor open te staan.*
6. *De gewenste woningtypen onder de mensen die in de buurt willen blijven wonen zijn gemengd, zowel eengezinswoningen als appartementen/gelijkvloerse woningen: Realiseer op termijn een gevarieerd programma met verschillende woningtypen en houd hierbij rekening met een grote groep kleine huishoudens.*
7. *Onzekerheid over de plannen en het feit dat er herhaaldelijk sprake is geweest van een aanpak zetten kwaad bloed en komen vertrouwen en sfeer in de buurt niet ten goede: Bied snel duidelijkheid over waar wel en niet slopen of renoveren, ook als dat slechts voor een deel van de bewoners duidelijkheid biedt. Geef ook snel duidelijkheid over zekerheden die Vestia nu al kan geven over het sociaal plan (bijvoorbeeld basisprincipes die Vestia in alle projecten hanteert).*

# Inventarisatie Indische buurt

Vestia onderzoekt de mogelijkheden voor de aanpak van een deel van de Indische buurt in Delft. De bouwkundige staat van de woningen vraagt daar om. De verouderde woningen zijn in de huidige situatie niet toekomstbestendig. Bij deze verkenning om de buurt een nieuwe impuls te geven wil Vestia de huidige bewoners betrekken.



In de zomer van 2019 heeft Início in opdracht van Vestia onder de huurders van de Indische buurt geïnventariseerd wat hun meningen, wensen en mogelijkheden zijn. Het is een onafhankelijk onderzoek naar de beleving en ervaring van de bewoners. De keuzes die huurders nu hebben gemaakt liggen niet vast en maken geen deel uit van formele besluitvorming. Op basis van deze inventarisatie kan Vestia een betere afweging maken in de keuzes van de planvorming, aanpak, fasering en het woningbouwprogramma. U leest hier de resultaten.

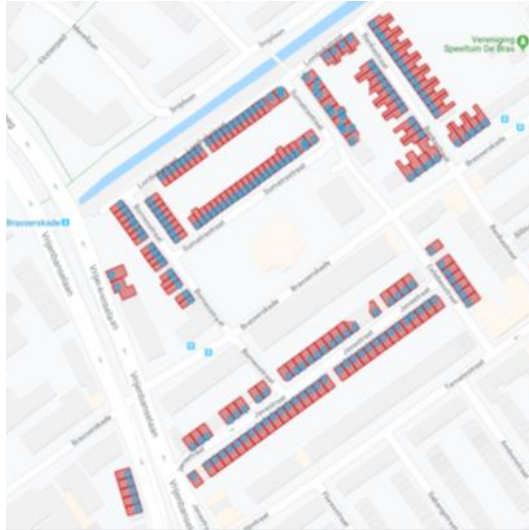
# Wie

wonen in de Indische buurt?

Vestia verkent de mogelijkheden van haar woningen in 8 straten, hoofdzakelijk eengezinswoningen:

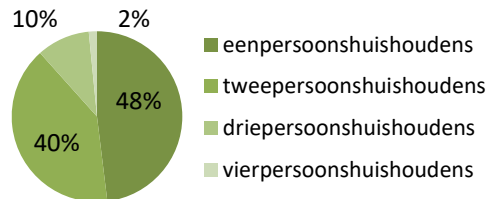
- Borneostraat
- Bankastraat
- Sumatrastraat
- Lombokstraat
- Brasserskade
- Javastraat
- Celebesstraat
- Vrijenbanselaan

**129** huishoudens bezocht  
(huishoudens benaderd 188)



**61** jaar gemiddelde leeftijd

Kwetsbaar: 1 op 5 heeft een vorm van zorg of begeleiding



90% voelt zich betrokken bij de buurt, onder meer vanwege sociale contacten, familiebanden, saamhorigheid en bereikbaarheid

gemiddelde woonduur **21** jaar  
25% woont er al 30 jaar of meer

**'Volksbuurt'**

gemiddelde huurprijs € 460  
37% ontvangt huurtoeslag

# Wat

vinden bewoners van de Indische buurt?

**54%** vindt de woning als geheel **goed**

Huurders beoordelen de staat van onderhoud van de woning als:



De meest voorkomende genoemde gebreken zijn lekkages, vochtproblemen, schimmel en ventilatie in ongeveer een derde van de woningen.

Veel terugkomende klachten zijn slechte begane grondvloeren, het enkel glas en scheuren in muren.

**Negatief:** indeling met douche en toilet beneden, kleine keukens, warmte-isolatie, geluidsisolatie

**Positief:** woningtype, woninggrootte, aantal kamers, tuin en ligging van de woning

**1/3** heeft zelf geïnvesteerd in keukens, toilet en/of badkamer

**47%** vindt een aanpak 'in principe' positief o.a. vanwege de technisch slechte woningen, ongezond en onveilig. Het is niet onverwacht maar wel moeilijk omdat opties onzeker zijn.

**36%** vindt een aanpak negatief o.a. vanwege (huidige) betaalbaarheid, woonsfeer die je niet meer terug krijgt, aantasten van het karakter van de buurt en vanwege eigen investeringen.

15% vindt een aanpak zowel positief als negatief, 2% heeft geen mening

Als de aanpak zou betekenen dat mensen moeten verhuizen, wil:

**Afweging renovatie/nieuwbouw**

- 73% in de buurt blijven wonen,
- 18% wil dat misschien
- 55% van de 65-plussers een appartement/gelijkvloers/55+woning
- 62% een 3 kamerwoning

