



Augustus 2024

Nieuwsbrief ZONOR dreven

In de afgelopen maanden is er veel gebeurd. Er is een woononderzoek gehouden onder bewoners. Ook heeft Robert Straver, de nieuwe directeur-bestuurder van Bo-Ex een ronde gelopen door de wijk met de bewonerscommissie en buurtambassadeurs. En u heeft brieven ontvangen van de gemeente en Bo-Ex. In deze nieuwsbrief willen we u graag op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom de mogelijke bouw van een school en sporthal in de wijk en de voorbereidingen voor groot onderhoud met verbetermaatregelen van de woningen.

Rondgang directeur-bestuurder met bewonerscommissie en buurtambassadeurs

In maart is Robert Straver begonnen als nieuwe directeur-bestuurder bij Bo-Ex. Op uitnodiging van de bewonerscommissie heeft hij een ronde gemaakt met leden van de bewonerscommissie en buurtambassadeurs. Robert was nog niet bekend in Utrecht en kende de ZONOR-dreven niet. Onderwerp van gesprek tijdens deze ronde was onder andere de zoektocht van de gemeente om in Overvecht een school en sporthal te bouwen, mogelijk in combinatie met een ontwikkeling van het ZONOR-gebied. Robert heeft hierbij aangegeven dat de ontwikkeling van het hele gebied wat hem en Bo-Ex betreft niet meer aan de orde is. Hierover heeft u begin juni een brief ontvangen.

Bouw school en sporthal, sloop-nieuwbouw van woningen

De gemeente heeft op dit moment drie locaties in Overvecht in beeld voor de bouw van een school en sporthal. Voor alle drie de locaties gaat de gemeente nader onderzoek doen. De gemeente hoopt uiterlijk eind van dit jaar de definitieve voorkeurslocatie te kiezen. Hieronder vindt u een kort overzicht van de locaties:

- *ZONOR-dreven bij de oude schoolgebouwen aan de Grote-Trekdreef*

Deze locatie kent u. In het onderzoek naar deze locatie zou het misschien kunnen betekenen dat (maximaal 70) woningen gesloopt moeten worden om de school en sporthal te kunnen bouwen. Bo-Ex kijkt kritisch met de gemeente mee in dit proces.

- *Winterboeidreef bij huidige basisscholen*
Op deze plek zitten nu twee basisscholen. De gemeente onderzoekt of deze basisscholen misschien een nieuwe plek in de buurt kunnen krijgen.
- *Indusdreef bij zorgcentrum Rosendaal/Careyn*
Op deze plek zit zorgcentrum Rosendaal. De gemeente is in gesprek met eigenaar Careyn over de toekomstplannen van het zorgcentrum, waardoor er mogelijk ruimte ontstaat.

Woononderzoek

Kort geleden hebben alle bewoners een uitnodiging gekregen om mee te doen met een woononderzoek. 97 huishoudens van de 271 verhuurde woningen hebben meegedaan. Daar zijn we heel blij mee! Op de achterkant van deze nieuwsbrief leest u een samenvatting van de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Het rapport van het onderzoek staat op de projectpagina van Bo-Ex: www.boex.nl/Project/Zonor/. Wilt u een rapport per post ontvangen? Dat kan. Neem hiervoor contact op met Jelmer van den Bosch.

Maken van plannen voor groot onderhoud

Vanuit het woononderzoek is goede informatie gekomen waar bewoners blij en niet blij mee zijn in hun woning en woonomgeving. Dit geeft een goed beeld van de wensen van bewoners. Niet alle (technische) zaken zijn tijdens groot onderhoud met verbetermaatregelen te verhelpen. Een voorbeeld hiervan is de gehorigheid. Al deze informatie wordt samengevoegd in de plannen voor groot onderhoud met verbetermaatregelen. Dit bespreken we ook met de bewonerscommissie.

Onderhoud buitenzijde

In 2024 wordt aan de buitenzijde onderhoud uitgevoerd. Het gaat om plaatselijk houtrotherstel en plaatselijk schilderwerk. De planning voor de uitvoering wordt nog met alle bewoners gedeeld.

Vragen en contact

Heeft u vragen over de onderzoeken van de gemeente of het woonwensenonderzoek? Neem dan contact op met Jelmer van den Bosch, sociaal projectleider van Bo-Ex. Jelmer is bereikbaar via 030 -28 27 888 of klantenservice@boex.nl. Of neem contact op met de gemeente via schoolovervecht@utrecht.nl.

Woononderzoek Zonordreven

In opdracht van Bo-Ex heeft onderzoeksbureau DESAN in juni 2024 een woononderzoek uitgevoerd onder de bewoners van de Zonordreven in Utrecht. Van de 271 huurders hebben 97 (36%) meegedaan, online of telefonisch.

Uiteenlopende cijfers voor de woning

Gemiddeld geven de bewoners hun woning een 6,2. Maar de waardering loopt nogal uiteen: de meest gegeven rapportcijfers zijn 7 (20%) en 8 (15%), maar bijna een tiende geeft een 1 (9%) en meer dan een tiende een 10 (13%). In totaal geeft ruim een derde de eigen woning een onvoldoende (37%), maar ook ruim een derde een 8, 9 of 10 (37%). Huurders met maximaal drie personen in het huishouden, huurders van de grootste woningen en huurders vanaf 70 jaar geven veel hogere cijfers dan anderen.

Van zestien specifieke aspecten van de woning, worden grootte (65% goed tot zeer goed), indeling (65%), aantal kamers (65%), keuken (56%) en berging (56%) het best beoordeeld, en tocht (17% goed tot zeer goed) en gehorigheid (20%) veruit het slechtst.

Onderhoud wooncomplex slecht beoordeeld

Van zeven aspecten van het wooncomplex, wordt 'onderhoud buiten' veruit het slechtst beoordeeld (21% goed tot zeer goed), veel slechter dan 'onderhoud binnen' (35%). De beste beoordelingen krijgen sociale veiligheid (56%), verlichting (52%) en schoon en netjes (49%). Bewoners noemen zelf ligging, locatie, omgeving, burens, sociaal contact en de lift als meest positieve aan het complex. Onderhoud, gehorigheid en isolatie komen vaak als negatief antwoord voor.

Meerderheid positief over de buurt

De waardering voor de buurt is iets hoger dan voor de woning: gemiddeld 6,5. En er zijn minder heel lage of hoge cijfers. De meest gegeven rapportcijfers zijn 7 (16%) en 8 (25%). Minder dan een derde geeft de buurt een onvoldoende (29%), ruim 40% een 8, 9 of 10 (42%). Wel geven bewoners in de Oranjerivierdreef (5,2) en Nataldreef (5,8) lagere cijfers voor de buurt dan in de Ossewagendreef (7,4) en Zambesidreef (6,9).

Op voorgelegde specifieke aspecten scoort de buurt hoog op bereikbaarheid per auto (71% positief) en OV (85%), groen (67%) en winkelaanbod (69%), en het laagst op verkeersveiligheid (30%) en zitplekken buiten (25%). Zelf noemen bewoners bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen vaak als meest positieve punt, en sociale onveiligheid en overlast als meeste negatieve punt. Meer ruimte in de buurt zou er volgens bewoners vooral moeten komen voor zitplekken en spelen en bewegen voor kinderen en jongeren.

Een derde wil binnen vijf jaar verhuizen

In totaal een derde van de bewoners (32%) is van plan binnen vijf jaar te verhuizen, een vijfde (19%) zelfs zo snel mogelijk. Verhuisgeneigdheid is er vooral aan de Oranjerivierdreef, en onder de grootste huishoudens, zelden onder bewoners vanaf 70 jaar. Behoeftte aan een grotere woning en/of een fijnere buurt zijn de belangrijkste verhuisredenen.

Ouderen meest tegen sloop-nieuwbouw

'Eventuele sloop van uw woning voor de bouw van een middelbare school en sporthal en nieuwe en meer sociale huurwoningen' vindt 55% een slecht idee, 36% een goed idee en 9% heeft nog geen mening. Een groot deel - vooral van de tegenstanders - is sowieso voor of tegen, voor een kleiner deel hangt het eindoordeel van de exacte plannen af. Vooral huurders in de grootste woningen, kleinere huishoudens en oudere huurders zijn tegen sloop-nieuwbouw. Onder 40 jaar is een meerderheid vooralsnog voorstander van de plannen, daarboven is een meerderheid tegen. Van huurders van 70 jaar en ouder is meer dan twee derde 'sowieso' tegen, ongeacht de exacte plannen.

Voorstanders van sloop-nieuwbouw wijzen veelal op de slechte staat en de gebrekkige isolatie van de woningen, willen groter gaan wonen, vinden het goed voor de buurt en/of zien graag een middelbare school in de buurt. Tegenstanders vinden de woningen - na onderhoud - nog prima, wonen er met plezier, zijn bang dat de cohesie in de buurt verdwijnt en/of dat zij meer moeten gaan betalen voor een kleinere woning.

Bij eventuele sloop-nieuwbouw zou drie kwart in de wijk willen blijven wonen (76%) en de meeste daarvan in het nieuwe complex (46%). De helft wil dan een ongeveer even grote woning (49%), velen een grotere (41%), weinigen een kleinere (9%). Na grootte van de woning is een tuin de meest genoemde wens voor een nieuwe woning.

Bij groot onderhoud vooral ramen en kozijnen aanpakken

Als voor groot onderhoud wordt gekozen, moet volgens de bewoners in de eerste plaats isolatie/ramen/kozijnen worden aangepakt, op afstand gevolgd door keuken en badkamer.