

Woononderzoek Zonordreven

juli 2024

In opdracht van Bo-Ex is 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. Zij geven hun woning gemiddeld een 6,2 en hun buurt een 6,5. Positief aan de woning vindt men vooral grootte en indeling, positief aan de buurt vooral bereikbaarheid, groen en winkelaanbod. Als negatief aan woning en wooncomplex komen vooral tocht, gehorigheid, isolatie en staat van onderhoud naar voren, als negatief aan de buurt overlast, sociale onveiligheid en verkeersveiligheid.

Een kleine meerderheid van de bewoners (55%) is tegenstander van plannen voor sloop-nieuwbouw met meer sociale huurwoningen, een sporthal en een middelbare school. Vooral de oudste huurders, huurders in de grootste woningen en kleinere huishoudens zijn tegen. Bij sloop-nieuwbouw zou drie kwart in de wijk willen blijven wonen (76%), van wie de meesten in het nieuwe complex (46%).

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 specifieke aspecten worden tocht en gehorigheid veruit het slechtst beoordeeld, en grootte, indeling en tuin het best.

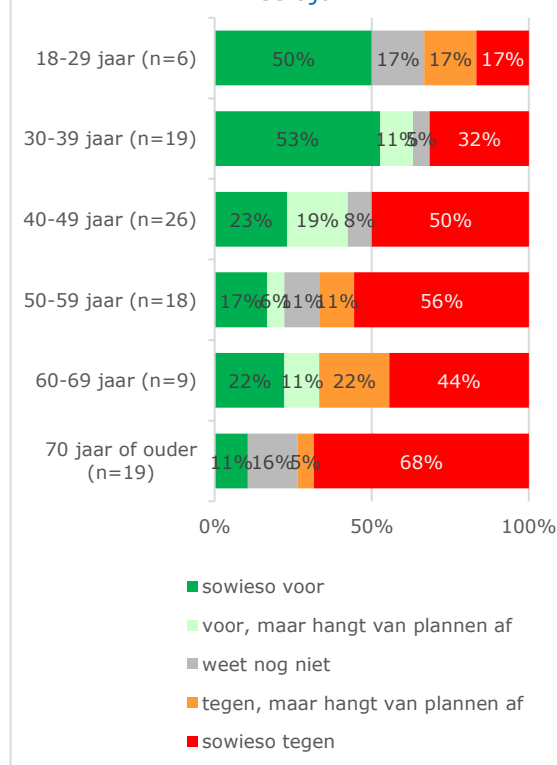
Meerderheid positief over de buurt

De cijfers voor de buurt zijn iets hoger – gemiddeld 6,5 – dan voor de woning en lopen minder sterk uiteen: de meest gegeven rapportcijfers zijn 7 (16%) en 8 (25%). Minder dan een derde geeft de buurt een onvoldoende (29%), ruim veertig procent een 8, 9 of 10 (42%). Wel geven bewoners van de Oranjerivierdreef (5,2) en Nataldreef (5,8) lagere cijfers voor de buurt dan bewoners van de Ossewagendreef (7,4) en Zambesidreef (6,9).

Ouderen meest tegen sloop-nieuwbouw

Naast huurders van grotere woningen, zijn oudere bewoners het sterkst tegen plannen voor 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.

Mening over sloop-nieuwbouw naar leeftijd



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Doel en achtergrond.....	5
Vragenlijst	5
Methode	6
Respons	6
Representativiteit	7
Achtergrondkenmerken uit de vragenlijst.....	7
Leeswijzer.....	7
Betrouwbaarheid en significantie	8
Afronding.....	8
1 Mening over woning en wooncomplex	9
1.1 Algemene tevredenheid over de woning	9
1.2 Oordeel over de woning op specifieke punten	10
1.3 ZAV	13
1.4 Mening over het wooncomplex	13
2 Mening over de buurt	15
2.1 Algemene tevredenheid over de buurt.....	15
2.2 Oordeel over de buurt op specifieke punten	16
2.3 Meer ruimte voor...?	19
2.4 Verhuisplannen	20
3 Groot onderhoud of sloop-nieuwbouw	21
3.1 Houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw	21
3.2 In de wijk blijven bij sloop-nieuwbouw?	25
3.3 Kleiner of groter wonen bij sloop-nieuwbouw?	25
3.4 Woonwensen bij sloop-nieuwbouw.....	27
3.5 Prioriteiten bij groot onderhoud.....	27
Bijlage 1: Vragenlijst	28
Bijlage 2: Uitnodigingsbrief	37

Inleiding

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

Doel en achtergrond

Woningcorporatie Bo-Ex is eigenaar van 288 huurwoningen aan de Zonor-dreven (Oranjerivier-, Ossewagen-, Natald- en Zambesidreef) in Utrecht. Bo-Ex heeft plannen om de Zonor-dreven grootschalig aan te pakken, hetzij door groot onderhoud, hetzij door sloop-nieuwbouw. De woningen zijn erg gedateerd en voldoen op een aantal punten niet meer aan deze tijd.

Ook heeft de gemeente Utrecht een opgave om een VO-school in de wijk te realiseren. Deze VO-school is mogelijk beoogd op een locatie binnen het gebied van de huurwoningen aan de Zonordreven. Hiervoor wordt door Bo-Ex en de gemeente Utrecht gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een mogelijke gebiedsontwikkeling met een verdichting van woningen in combinatie met de nieuwe VO-school. Hiervoor is sloop van woningen nodig, een besluit hierover wordt pas genomen nádat het onderzoek naar de mogelijkheden is afgerond (over circa 2 jaar). De bewoners zijn reeds op de hoogte gesteld over dit haalbaarheidsonderzoek en mogelijke sloop van woningen.

Om scenario's uit te kunnen werken wil Bo-Ex weten wat de bewoners willen en belangrijk vinden in zowel het scenario van groot onderhoud als van sloop-nieuwbouw. Bo-Ex heeft daarom opdracht gegeven een woononderzoek uit laten voeren om zicht te krijgen op de woonwensen van de bewoners. Daarbij komt de mening van bewoners over hun woning, hun wooncomplex, de buurt en plannen voor sloop-nieuwbouw aan de orde.

Vragenlijst

De vragenlijst voor het onderzoek is door DESAN opgesteld in samenwerking met Bo-Ex, de gemeente Utrecht en de bewonerscommissie.

In de vragenlijst komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Mening over de woning.
- Mening over het wooncomplex.
- Mening over de buurt.
- Verhuisplannen.
- Mening over plannen voor sloop-nieuwbouw.
- Aandachtspunten bij groot onderhoud.
- Woonwensen bij sloop-nieuwbouw.
- Achtergrondkenmerken.

De volledige vragenlijst is te vinden in Bijlage 1.

Methode

Bo-Ex hechtte er grote waarde aan alle bewoners de mogelijkheid te geven deel te nemen aan het onderzoek. Mede daarom is gekozen voor een onderzoeksopzet waarin alle bewoners eerst een uitnodigingsbrief¹ kregen (op 6 juni), met een link naar de online vragenlijst. Vervolgens zijn alle bewoners die de vragenlijst nog niet online hadden ingevuld, telefonisch benaderd (tussen 19 en 28 juni).² De telefonische benadering is in de brief ook aangekondigd. Per adres is één bewoner benaderd, de hoofdhuurder.

Respons

Van de 271 benaderde bewoners hebben 97 (36%) deelgenomen, van wie 62 (23%) online en 35 (13%) telefonisch. Telefonisch zijn 203 bewoners benaderd.³ Daarvan heeft 17 procent (35 bewoners) aan het onderzoek meegedaan, is 64 procent niet bereikt (afgesloten nummer, verkeerd nummer of tot 6 maal toe geen gehoor of in gesprek), wilde of kon 17 procent niet meedoen⁴, zei 2 procent online al te hebben meegedaan en woonde 2 procent niet meer op het adres.

Uitgesplitst naar straat, is het responspercentage het hoogst in de Zambesidreef (44%) en het laagst in de Nataldreef (26%). Naar ingangsdatum van het huurcontract is de respons hoger onder bewoners die er langer wonen (zie Tabel 1). Verschil in respons tussen vrouwelijke (36%) en mannelijke hoofdhuurders (37%) is er niet. Verschil in respons naar leeftijd is niet vast te stellen, omdat van non-respondenten de leeftijd niet bekend is.

Tabel 1 Responsoverzicht naar achtergrondkenmerken

	benaderd	respons n	respons %	waarvan online	telefonisch
Straat					
Oranjerivierdreef	80	22	28%	68%	32%
Ossewagendreef	38	14	37%	71%	29%
Nataldreef	38	10	26%	40%	60%
Zambesidreef	115	51	44%	65%	35%
Ingang huurcontract					
- 1999	60	23	38%	61%	39%
2000-2009	61	29	48%	59%	41%
2010-2015	59	20	34%	75%	25%
2016 -	91	25	27%	64%	36%
TOTAAL	271	97	36%	64%	36%

¹ De brief is opgenomen in Bijlage 2.

² Met uitzondering van 4 bewoners van wie geen telefoonnummer bekend was.

³ Van de 209 bewoners die online nog niet hadden gereageerd, hadden 4 geen telefoonnummer, en kwam Stichting de Tussenvoorziening als huurder drie keer in het bestand voor. Zij zijn één keer benaderd.

⁴ 10 procent had geen zin of tijd, 5 procent sprak onvoldoende Nederlands, 2 procent kon om gezondheidsredenen niet meedoen.

De twee rechter kolommen in Tabel 1 tonen binnen de respons de verdeling tussen online en telefonisch respons. Het percentage online respons (totaal 64%) is in de Nataldreef relatief laag (40%). Verder zijn de verschillen beperkt.

Representativiteit

De verschillen in responspercentages naar straat en ingangsjaar betekenen dat de huurders van de Nataldreef en Oranjerivierdreef, en huurders van na 2015, wat ondervertegenwoordigd zijn in de respons. Mannelijke en vrouwelijke hoofdhuurders zijn even goed vertegenwoordigd, van oudere en jongere hoofdbewoners is het niet vast te stellen.

Achtergrondkenmerken uit de vragenlijst

In aanvulling op bovenstaande, in het door Bo-Ex aangeleverde bestand opgenomen, achtergrondkenmerken, is ook in de vragenlijst een aantal achtergrondgegevens uitgevraagd: leeftijd, aantal personen in het huishouden en autobezit.

Meer dan de helft (61%) van de deelnemende bewoners hebben een auto (zelf of iemand anders in het huishouden). Iets minder dan de helft (43%) woont alleen op het adres. Een vijfde (20%) is 70 jaar of ouder, in totaal bijna de helft (48%) 50 jaar of ouder (Tabel 2).

Tabel 2 Autobezit, omvang huishouden en leeftijd respondent

Autobezit	
ja	61%
nee	39%
Omvang huishouden	
1 persoon	43%
2 personen	27%
3 personen	12%
4 of meer personen	18%
Leeftijd	
18-29 jaar	6%
30-39 jaar	20%
40-49 jaar	27%
50-59 jaar	19%
60-69 jaar	9%
70 jaar of ouder	20%
TOTAAL	100%

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 behandelt de mening van bewoners over hun woning en hun wooncomplex, zowel algemeen als op een aantal specifieke punten. Ook zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) komen hier aan de orde. **Hoofdstuk 2** gaat over verschillende aspecten van de buurt en over verhuisplannen. In **Hoofdstuk 3** komt tot slot de houding ten opzichte van de plannen voor sloop-nieuwbouw aan de orde, wensen en voorkeuren als men zou moeten verhuizen en aandachtspunten als voor groot onderhoud wordt gekozen.

Bij alle onderwerpen wordt gekeken of er belangrijke verschillen in de resultaten zijn tussen bepaalde groepen bewoners, onderscheiden zowel naar vooraf bekende achtergrondkenmerken (straat, aantal vertrekken van de huidige woning, wel of geen tuin, geslacht) als uitgevraagde achtergrondkenmerken (leeftijd, omvang huishouden en autobezit).

Aan het begin van elk hoofdstuk is een korte samenvatting opgenomen.

Betrouwbaarheid en significantie

Bij een steekproefonderzoek als dit worden uitkomsten verkregen die slechts met inachtneming van een bepaalde waarschijnlijkheid mogen worden vertaald naar de totale populatie, in dit geval alle huurders van woningen in het gebied. Tenzij anders vermeld, zijn alle genoemde verschillen significant ('waarschijnlijk niet toevallig').

Afronding

Alle percentages zijn afgerond tot hele getallen. Dientengevolge is de som van de percentages niet altijd exact 100.

1 Mening over woning en wooncomplex

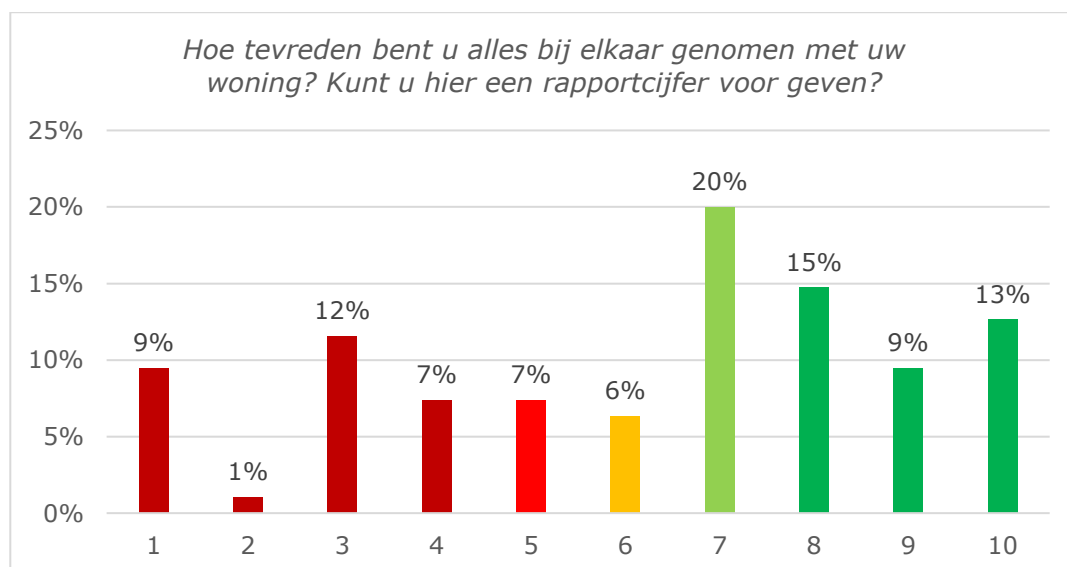
De bewoners van de Zonordreven geven hun woning gemiddeld een 6,2. Maar de cijfers lopen vrij sterk uiteen: ruim een derde geeft een onvoldoende, eveneens ruim een derde een acht, negen of tien. Huurders met maximaal drie personen in het huishouden, huurders van de grootste woningen en huurders vanaf 70 jaar geven veel hogere cijfers dan anderen. Van specifieke aspecten worden tocht en gehorigheid veruit het slechtst beoordeeld, en grootte, indeling en tuin het best. Dit komt ook in toelichtingen op het algemene oordeel terug.

Het wooncomplex wordt het slechtst beoordeeld op onderhoud en het best op verlichting en sociale veiligheid. Als meest positieve punt van het complex noemen bewoners zelf vaak dat er een lift is, de omgeving en het sociale contact, als meest negatieve punt onderhoud, veroudering en isolatie (ook qua geluid).

1.1 Algemene tevredenheid over de woning

De algemene tevredenheid over de woning 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%) (Grafiek 1).

Grafiek 1 Algemeen rapportcijfer voor de woning



Het gemiddelde rapportcijfer voor de woning is 6,2. Bewoners van de Ossewagendreef geven gemiddeld het hoogste cijfer (7,2, n=12), bewoners van de Nataldreef het laagste (5,5, n=10), maar de verschillen zijn – door de lage aantallen – niet significant.⁵ Ook naar ingangsjaar van het huurcontract, geslacht, wel of geen tuin en wel of geen auto zijn er geen duidelijke verschillen. Die zijn er wel naar omvang van het huishouden, leeftijd en aantal vertrekken: huurders met een huishouden van vier of meer personen geven een veel lager cijfer voor hun woning (3,8, n=17) dan huurders met maximaal

⁵ Oranjerivierdreef 5,8 (n=22), Zambesidreef 6,3 (n=51).

drie personen in het huishouden (6,7, n=78); huurders tussen 30 en 40 jaar geven gemiddeld een veel lager (3,6, n=19), huurders vanaf 70 jaar een hoger cijfer (7,7, n=18) dan andere huurders (6,6, n=58); en huurders met zes vertrekken in de woning geven een hoger cijfer (7,1, n=26) dan huurders met vijf (5,9, n=44) of vier (5,8, n=25) vertrekken, al is dat laatste verschil niet significant.

Meest positieve aan de woning

Op de vraag wat men het meest positieve vindt aan de woning, geven 89 huurders antwoord. De grootte of ruimte wordt veruit het vaakst genoemd, gevolgd door de ligging of de locatie, het licht, het uitzicht en de tuin. Zes mensen zeggen dat er niets positief is aan hun woning.

Meest negatieve aan de woning

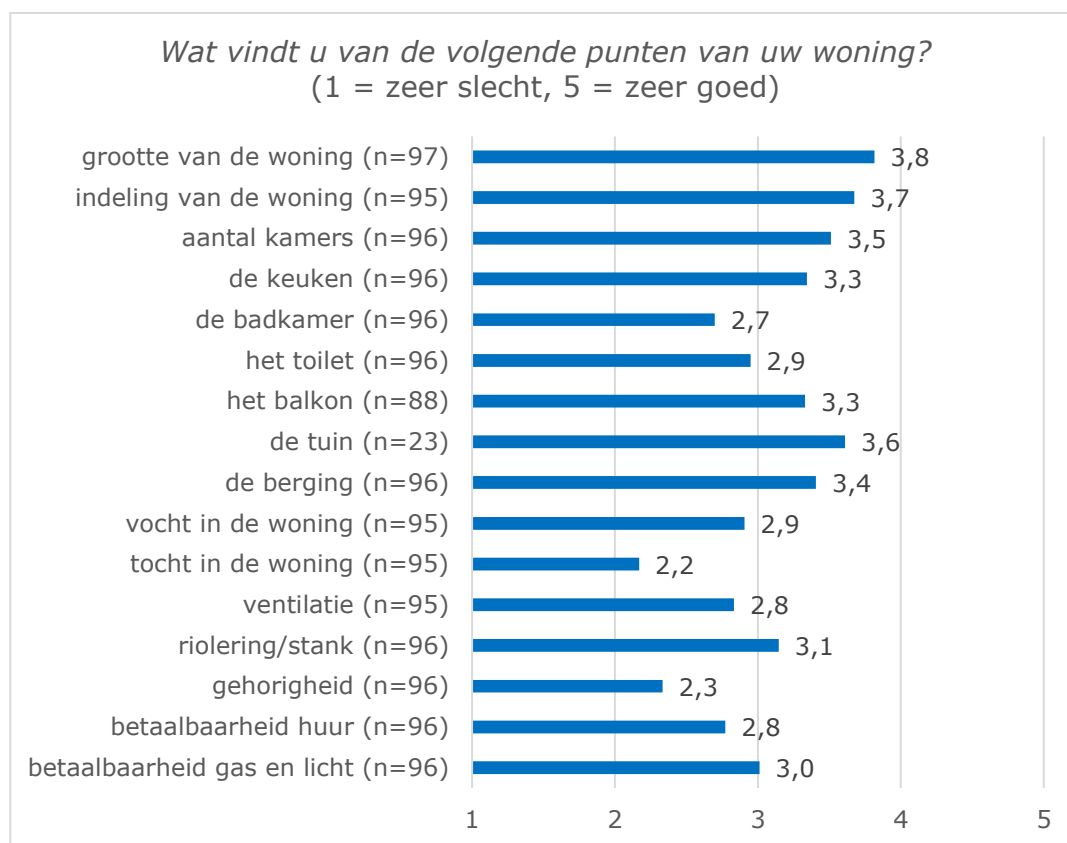
Van de 97 huurders, geven 88 antwoord op de vraag wat het meest negatieve is aan hun woning. Veel mensen noemen tocht, kou (soms hitte) en/of slechte isolatie. Ook gehorigheid wordt veel genoemd. Daarnaast noemen velen algemener de staat van de woning, het onderhoud of dat alles verouderd is. Vijf huurders zeggen dat er niks negatiefs is.

1.2 Oordeel over de woning op specifieke punten

Voor zestien specifieke punten is een beoordeling van de woning gevraagd op een vijfpuntsschaal. Veruit het laagst – en nauwelijks hoger dan 'slecht' (2,0) – scoren tocht (2,2) en gehorigheid (2,3). Ook de badkamer (2,7), betaalbaarheid van de huur (2,8), ventilatie (2,8), vocht (2,9) en het toilet (2,9) krijgen een gemiddeld oordeel onder 'neutraal'. Het meest gunstige oordeel is voor de grootte (3,8), de indeling (3,7), de tuin (3,6)⁶ en het aantal kamers (3,5) (Grafiek 2).

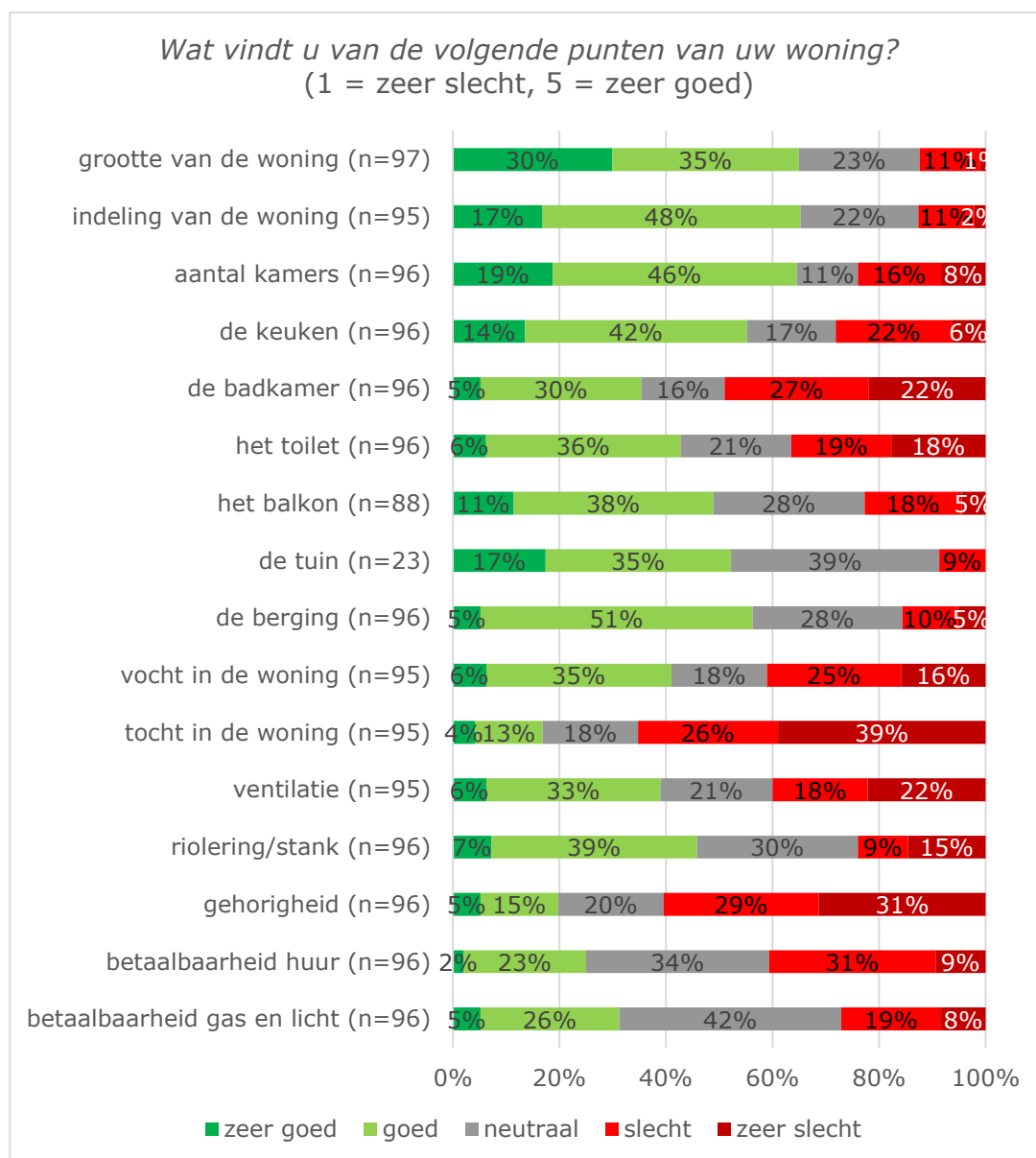
⁶ De vragen over de tuin en het balkon zijn alleen voorgelegd aan huurders waar dat van toepassing is.

Grafiek 2 Gemiddelde waardering specifieke punten woning



Kijken we niet naar de gemiddelde beoordeling, maar naar de antwoordverdeling, dan zien we dat grootte, indeling en aantal kamers door ongeveer twee derde van de huurders als goed of zeer goed worden beoordeeld, en de keuken, de berging en de tuin door iets meer dan de helft. Over tocht in de woning en gehorigheid is hoogstens een vijfde tevreden. Het percentage neutraal is het hoogst bij betaalbaarheid gas en licht (42%), het laagst bij aantal kamers (11%), badkamer (16%) en vocht (18%). Met name over de badkamer en vocht lopen de meningen of ervaringen uiteen (Grafiek 3).

Grafiek 3 Waardering specifieke punten woning



Begrijpelijkwijs zijn huurders met een grotere woning duidelijk positiever over de grootte, de indeling en het aantal kamers, en ook over het toilet.

Significante verschillen naar straat zijn er op geen van de punten, al is de waardering voor het balkon aan de Ossewagendreef wel hoger (3,9) en Nataldreef (3,7) hoger dan in de Oranjerivierdreef (3,0) en Zambesidreef (3,3).

Significante verschillen naar ingang huurcontract zijn er op twee punten: het aantal kamers wordt minder goed beoordeeld door huurders van voor 2000 (2,9) dan door anderen (3,7). Het balkon wordt juist beter gewaardeerd door huurders die er langer zitten.

Vrouwelijke hoofdhuurders geven het toilet een betere beoordeling (3,3) dan mannelijke (2,7).

Over het algemeen zijn oudere huurders op bijna alle punten positiever dan jongere huurders. Alleen voor het balkon, de tuin, vocht en betaalbaarheid huur is er geen duidelijk verband met leeftijd. Op bijna alle punten zijn huurders van 70 jaar of ouder dan ook het meest positief. Opvallend is wel dat ook de kleine groep huurders (n=6) onder de 30 jaar doorgaans positiever is dan gemiddeld.

Naarmate het huishouden groter is, zijn huurders op alle punten minder positief. De verbanden met leeftijd en omvang huishouden zullen deels samenhangen, want vanaf 60 jaar zijn er bijna geen huishoudens met meer dan twee personen.

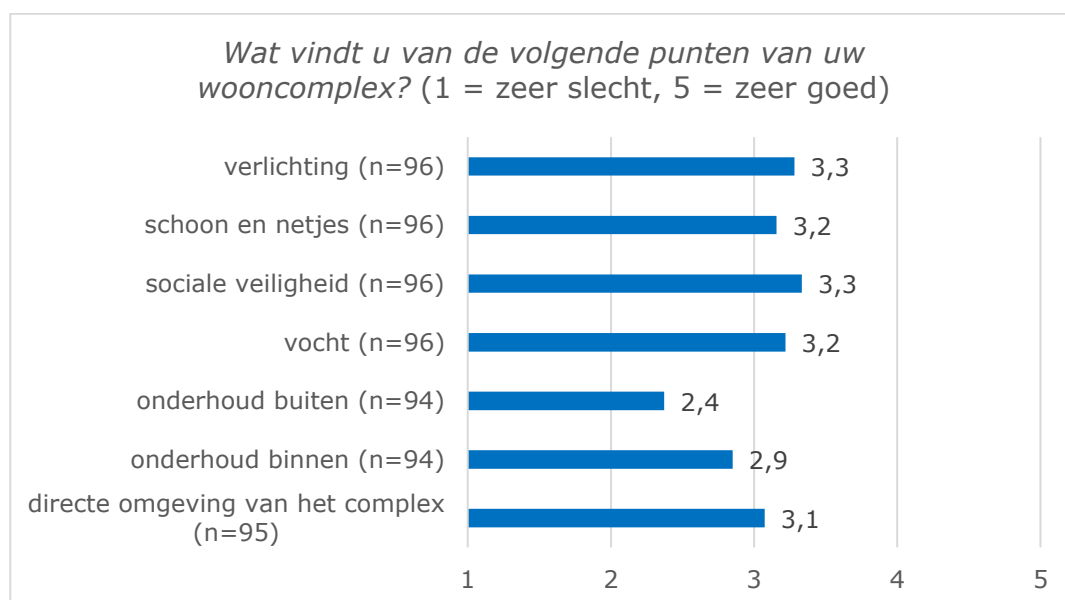
1.3 ZAV

Ruim een derde van de bewoners heeft zelf voorzieningen in de woning aangebracht (36%). Het gaat dan meestal om schakelaars/stopcontacten/dimmers (16%), aansluiting voor een droger, wasmachine of vaatwasser (12%) of een afzuigkap of inbouwapparatuur (10%).

1.4 Mening over het wooncomplex

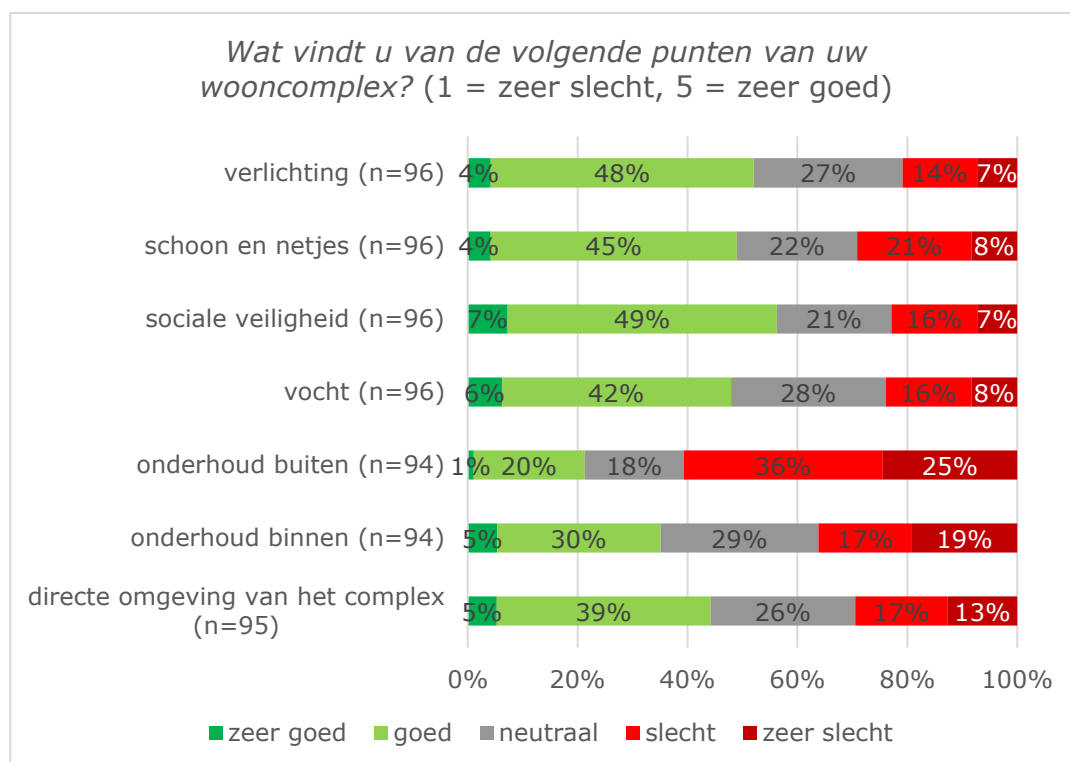
Van zeven aspecten van het wooncomplex, wordt onderhoud buiten duidelijk het minst positief beoordeeld: gemiddeld 2,4 op de vijfpuntsschaal, dus tussen 'slecht' en 'neutraal'. Onderhoud binnen (2,9) wordt net onder neutraal beoordeeld. De overige aspecten scoren iets boven neutraal (3,1 – 3,3) (Grafiek 4).

Grafiek 4 Gemiddelde waardering specifieke punten wooncomplex



Alleen de verlichting (52%) en de sociale veiligheid (56%) vindt meer dan de helft van de huurders goed tot zeer goed. Onderhoud buiten vindt 61 procent slecht (36%) of zeer slecht (25%) (Grafiek 5).

Grafiek 5 Waardering specifieke punten wooncomplex



Het oordeel over de verlichting is aan de Oranjerivierdreef (3,2) en Zambesidreef (3,1) negatiever dan aan de Ossewagen- (3,7) en Nataldreef (3,9). Verder zijn er naar straat geen duidelijke verschillen.

Naar geslacht, ingangsjaar van de huur en leeftijd zijn er nergens grote verschillen in het oordeel over het complex, naar aantal vertrekken op één punt: het onderhoud binnen wordt door bewoners van grotere woningen wat positiever beoordeeld. Naar omvang huishouden is er op een ander punt verschil: de directe omgeving van het complex wordt door huurders met vier of meer personen minder goed beoordeeld (2,4) dan door kleiner huishoudens (3,3).

Meest positieve aan het wooncomplex

Op de vraag wat men het meest positieve vindt aan het wooncomplex, geven 81 huurders antwoord. Maar daarvan zeggen elf dat er geen positieve punten zijn. Door de overigen wordt vooral genoemd: dat er een lift is, de ligging of locatie, de omgeving, de rust, de burens, het sociale contact. Ook de tuin wordt meermaals genoemd.

Meest negatieve aan het wooncomplex

Van de 97 huurders, geven 79 antwoord op de vraag wat het meest negatieve is aan hun wooncomplex. Vijf daarvan zeggen 'alles', acht 'niets'. Specifieke negatieve punten betreffen vooral onderhoud, gehorigheid, veroudering. Ook isolatie, overlast, stank en vuil worden vaker genoemd.

2 Mening over de buurt

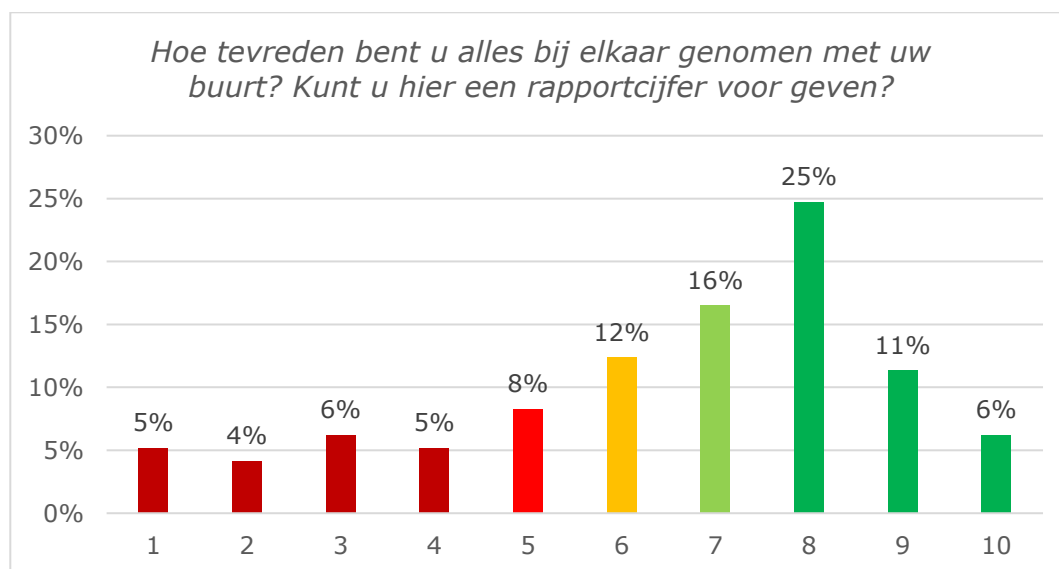
Het gemiddelde rapportcijfer over de buurt ligt wat hoger (6,5) dan over de woning (6,2) en de meningen zijn ook minder sterk verdeeld. Minder dan een derde geeft de buurt een onvoldoende. Bewoners van de Oranjerivierdreef (5,2) en Nataldreef (5,8) geven wel lagere cijfers dan van de Ossewagendreef (7,3) en Zambesidreef (6,9), en huurders met huishoudens van vier of meer personen lagere cijfers dan huurders met kleiner huishoudens. De bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen wordt het vaakst genoemd als positief punt, sociale onveiligheid en overlast het vaakst als negatief punt. Op voorgelegde specifieke aspecten scoort de buurt hoog op bereikbaarheid (per auto en OV), groen en winkelaanbod, en het laagst op verkeersveiligheid en zitplekken buiten. Meer ruimte in de buurt zou er volgens bewoners vooral moeten komen voor zitplekken en spelen en bewegen voor kinderen en jongeren.

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. Behoefte aan een grotere woning en/of een fijnere buurt zijn de belangrijkste verhuisredenen.

2.1 Algemene tevredenheid over de buurt

De algemene tevredenheid over de buurt loopt veel minder sterk uiteen dan die over de woning: de meest gegeven rapportcijfers zijn 7 (16%) en 8 (25%) en er zijn weinig huurders die een 1 of een 10 geven. Minder dan een derde geeft de buurt een onvoldoende (29%), ruim veertig procent een 8, 9 of 10 (42%) (Grafiek 6).

Grafiek 6 Algemeen rapportcijfer voor de buurt



Het gemiddelde rapportcijfer voor de buurt is 6,5. Bewoners van de Ossewagendreef geven, net als eerder voor de woning, gemiddeld het hoogste cijfer (7,3, n=14), gevolgd door de Zambesidreef (6,9, n=51). Bewoners van de Oranjerivierdreef (5,2, n=22) en Nataldreef (5,8, n=10) geven duidelijk lagere cijfers voor de buurt. Naar ingangsjaar van het huurcontract, leeftijd, geslacht, wel of geen tuin en wel of geen auto zijn er geen

duidelijke verschillen. Die zijn er wel naar omvang van het huishouden en aantal vertrekken: huurders met een huishouden van vier of meer personen geven, net als eerder voor hun woning, een veel lager cijfer voor hun buurt (4,9, n=17) dan huurders met maximaal drie personen in het huishouden (6,8, n=80); en huurders met zes vertrekken in de woning geven ook de buurt een hoger cijfer (7,3, n=28) dan huurders met vijf (5,7), n=44) of vier (6,8, n=25) vertrekken, al is dat laatste verschil niet significant.

Meest positieve aan de buurt

Zesentachtig bewoners zeggen wat e het meest positieve aan de buurt vinden, al zeggen twee daarvan 'niets' en één 'alles'. De bereikbaarheid of nabijheid van voorzieningen (winkels, scholen, openbaar vervoer, gezondheidscentrum) wordt veruit het vaakst genoemd, gevolgd door groen en saamhorigheid, gezelligheid, fijne burens.

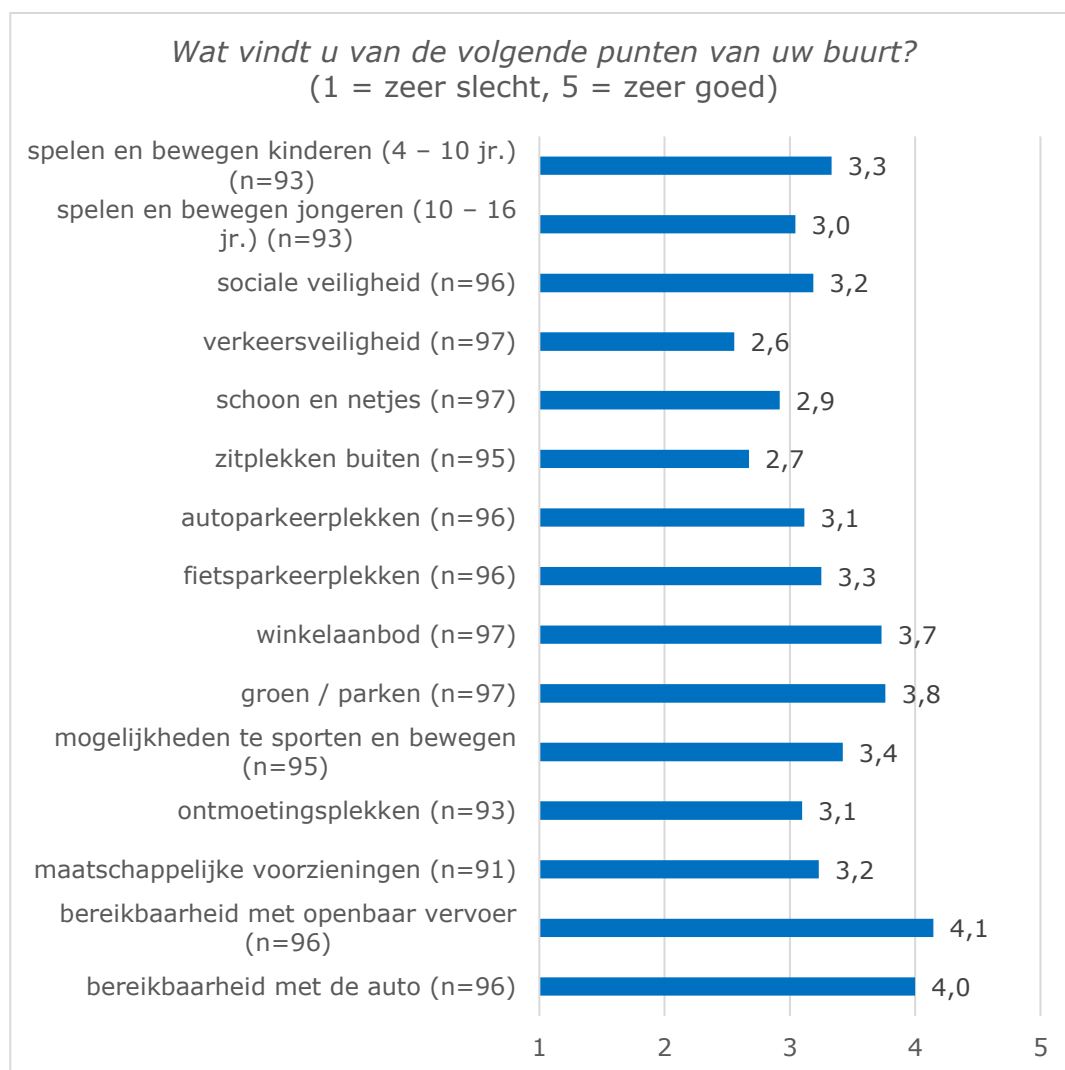
Meest negatieve aan de buurt

Negenenzeventig huurders geven aan wat het meest negatieve is aan hun buurt, inclusief één keer 'alles' en negen keer 'niets'. Sociale onveiligheid en overlast, criminaliteit, afval en zwerfvuil, te hard rijden en alcohol en drugs worden het meest genoemd.

2.2 Oordeel over de buurt op specifieke punten

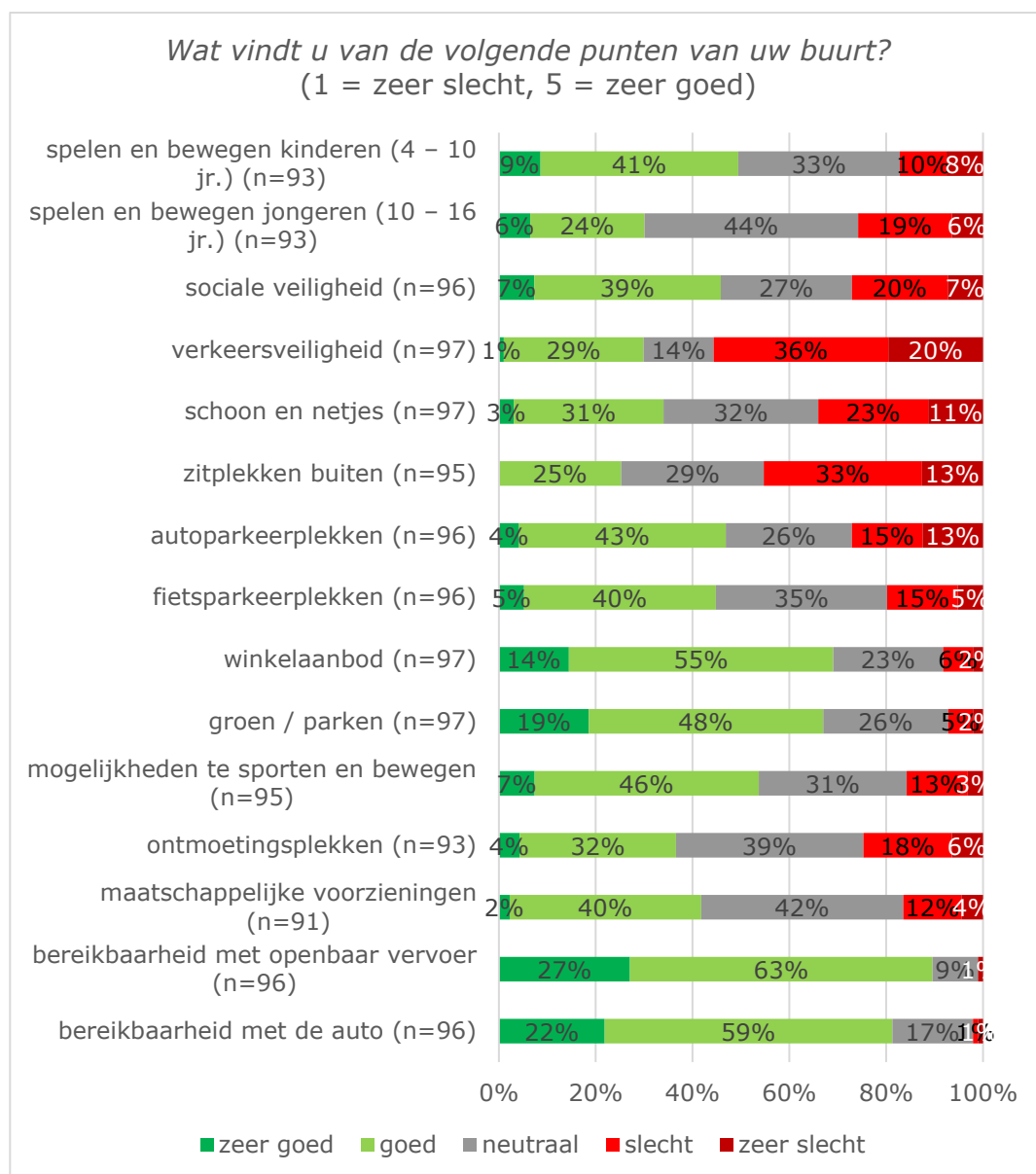
Voor vijftien specifieke punten is een beoordeling van de buurt gevraagd op een vijfpuntsschaal. Het laagst – gemiddeld tussen 'slecht' (2) en 'neutraal' (3) - scoren verkeersveiligheid (2,6), zitplekken buiten (2,7) en schoon en netjes (2,9). Alle andere aspecten van de buurt scoren neutraal of hoger. De meest positieve beoordeling is voor de bereikbaarheid met OV (4,1) en met de auto (4,0), groen en parken (3,8) en het winkelaanbod (3,7) (Grafiek 7).

Grafiek 7 Gemiddelde waardering specifieke punten buurt



Kijken we verdeling van de antwoorden, dan zien we dat de bereikbaarheid met OV door negen van de tien huurders als goed tot zeer goed wordt beoordeeld, de bereikbaarheid met de auto door 81 procent en winkelaanbod en groen/parken door ruim twee derde. Bij verkeersveiligheid en zitplekken buiten is dat minder dan een derde, bij schoon en netjes een derde. Het percentage neutraal is het hoogst bij spelen en bewegen voor jongeren (44%) maatschappelijke voorzieningen (42%), wellicht omdat een groot deel van de huurders daar zelf geen ervaring mee heeft en zich er ook geen mening over kan vormen. De meningen lopen het sterkst uiteen bij verkeersveiligheid (30% goed - 56% slecht) en schoon en netjes (34% slecht - 34% goed) (Grafiek 8).

Grafiek 8 Waardering specifieke punten woning



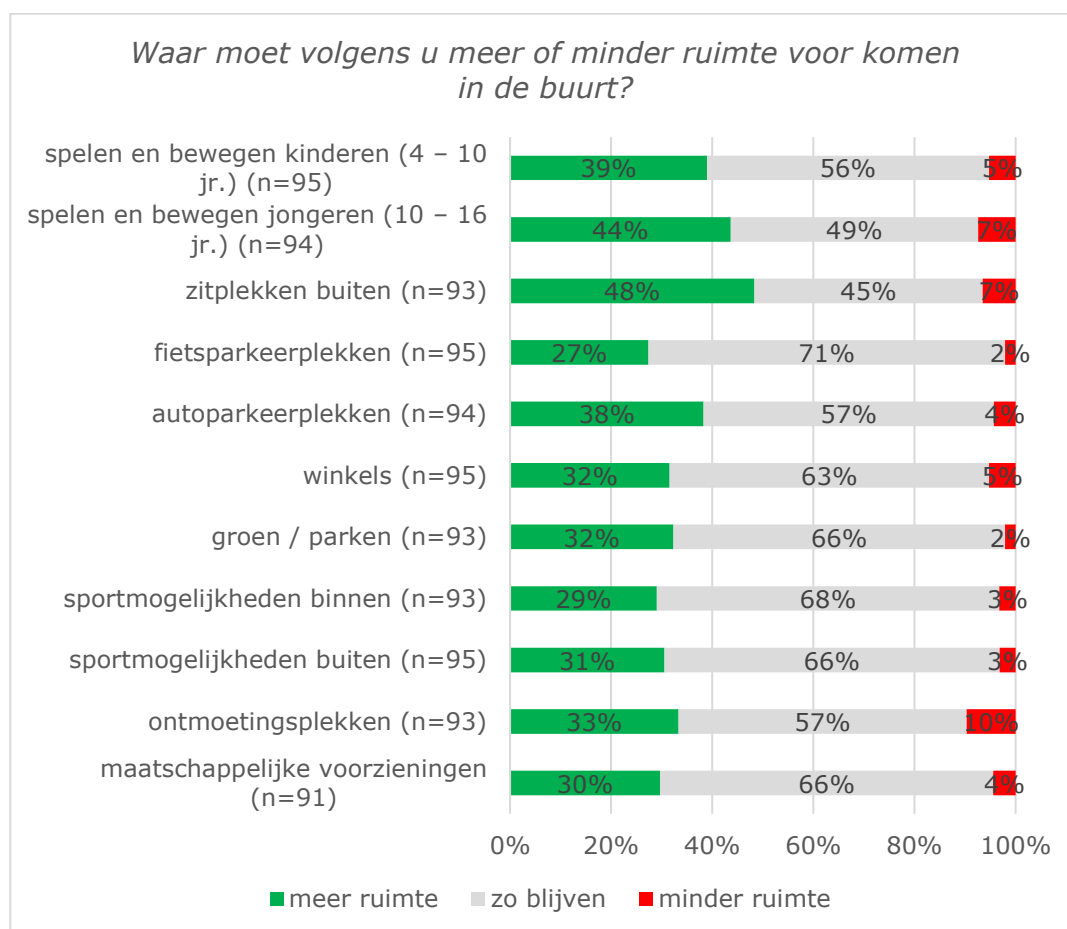
Significante verschillen naar straat zijn er op enkele van deze punten: voor autoparkeerplekken, fietsparkeerplekken, winkelaanbod en groen/parken geven bewoners van de Oranjerivierdreef en Nataldreef duidelijk lagere cijfers dan huurders aan de Ossewagendreef en Zambesidreef.

Naar andere achtergrondkenmerken zijn er minder verschillen in de beoordeling van aspecten van de buurt: naar ingang huurcontract maar op één punt (huurders vanaf 2016 zijn minder positief over het winkelaanbod); naar geslacht, grootte van de woning of autobezit op geen van de punten; huurders met een huishouden van 3 of meer personen – grofweg dus huishoudens met kinderen – zijn minder positief over spelen en bewegen voor kinderen dan andere huurders; en verkeersveiligheid wordt opvallend genoeg het slechtst beoordeeld door de leeftijdsgroepen 30-39 en 60-69 jaar, dus niet per se door de jongste of oudste groep.

2.3 Meer ruimte voor...?

Voor elf van voornoemde aspecten is de bewoners ook gevraagd of er volgens hen minder, evenveel of meer ruimte voor zou moeten komen in de buurt. Maken we de balans daarvan op, dan zijn er op elk punt veel meer bewoners die er meer ruimte voor zouden willen dan bewoners die er minder ruimte voor zouden willen. De balans slaat het duidelijkst positief door bij zitplekken buiten, gevolgd door spelen en bewegen voor kinderen en jongeren en autoparkeerplekken. Voor elk punt in de lijst vindt bijna niemand dat er minder ruimte voor zou moeten komen (Grafiek 9).⁷

Grafiek 9 Meer of minder ruimte in de buurt voor...



Voor zitplekken buiten willen bewoners van de Nataldreef (nog) vaker dan anderen meer ruimte, voor autoparkeerplekken geldt dat voor bewoners van de Zambesidreef, verder zijn er naar straat geen verschillen. Huishoudens met drie of meer personen (dus meestal met kinderen) willen (nog) vaker meer ruimte voor spelen en bewegen voor kinderen en jongeren. Huishoudens met een auto willen vaker meer ruimte voor, inderdaad, autoparkeerplekken. Naar ingangsjaar van de huur, geslacht, leeftijd en woninggrootte zijn er op geen van de punten significante verschillen.

⁷ Huurders konden zelf nog een aspect aandragen om meer of minder ruimte voor te maken, maar bijna niemand maakte daar gebruik van.

2.4 Verhuisplannen

Een derde van de bewoners is van plan binnen vijf jaar te verhuizen (32%): een vijfde zo snel mogelijk (19%), één procent binnen 1 tot 2 jaar, 13 procent binnen 2 tot 5 jaar.

Bewoners met verhuisplannen zijn er aan de Oranjerivierdreef veel meer (62%) dan aan de overige dreven (14% - 30%), onder huishoudens met meer dan drie personen veel meer (59%) dan onder kleinere huishoudens (19% - 32%), en onder bewoners onder 70 jaar veel vaker (18% - 58%) dan onder bewoners vanaf 70 jaar (5%).

De meeste bewoners die van plan zijn te verhuizen (n=31), noemen als reden (ook) dat men een grotere woning wil (45%) en/of dat men de buurt niet fijn vindt (45%). Bijna een derde wil een tuin (29%). Andere redenen worden veel minder vaak gekozen: kleiner wonen (13%), goedkoper wonen (16%), koophuis (6%), gezondheidsredenen (10%), geen prettige burens (10%), iets persoonlijks (6%).

3 Groot onderhoud of sloop-nieuwbouw

'Eventuele sloop van uw woning voor de bouw van een middelbare school en sporthal en nieuwe en meer sociale huurwoningen' vindt op dit moment iets meer dan de helft van de bewoners een slecht idee (55%), meer dan een derde een goed idee (36%) en een tiende heeft nog geen mening (9%). Een groot deel van de voorstanders, maar vooral van de tegenstanders is sowieso voor of tegen, voor een kleiner deel hangt het eindoordeel van de exacte plannen af. Vooral de oudste huurders, huurders in de grootste woningen en huurders in kleinere huishoudens zijn tegen sloop-nieuwbouw. Voorstanders 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%). In die kleine laatste groep zitten bijna alleen ouderen. Na grootte van de woning is een tuin de meest genoemde wens voor een nieuwe woning.

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.

3.1 Houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw

Cruciale vraag in het onderzoek betreft de houding van de huurders ten opzichte van eventuele plannen voor sloop-nieuwbouw. Om de vraag goed te kunnen stellen, is hier eerst een uitgebreide uitleg bij gegeven:

"Bo-ex heeft aangegeven samen met de gemeente Utrecht te willen onderzoeken of het Zonor-gebied een mogelijke locatie kan zijn voor een middelbare school en een sporthal. Dan zou een deel van de woningen gesloopt moeten worden en teruggebouwd.

De sloop en nieuwbouw van woningen is een kans om de buurt te verbeteren en ruimte te maken voor nieuwe en extra sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, een sporthal, een school, meer groen en betere openbare ruimte. De gemeenteraad heeft aangegeven ook andere locaties te willen bespreken. Tot die tijd voeren we geen verder onderzoek uit op de ZONOR-dreven. Na de zomervakantie wordt duidelijk of deze locatie voor de gemeente de voorkeurslocatie blijft voor de VO-school en sporthal of dat de gemeenteraad een andere voorkeurslocatie toewijst.

Als de plannen voor de bouw van de school en sporthal en sloop van woningen niet doorgaan, gaat Bo-Ex uw woning en het complex flink opknappen. Het gaat dan om groot onderhoud met verbetermaatregelen, bijvoorbeeld om de woningen veilig en gezond te houden en energieuwiger te maken. U kunt dan tijdens het groot onderhoud gewoon in uw woning blijven wonen. Alleen tijdens een deel van de werkzaamheden moet u even naar een 'logeerwoning' in de buurt verhuizen.

Als de ZONOR-dreven wel deels gesloopt en opnieuw gebouwd worden, zal u moeten verhuizen, maar u krijgt daarvoor een urgentie! Bij sloop en nieuwbouw houdt u altijd recht op een sociale huurwoning en heeft u voorrang voor terugkeer naar de ZONOR-dreven. Mogelijk krijgt u dan een hogere huur met een lager energieverbruik (met per saldo vergelijkbare woonlasten) of een kleinere woning. Bo-Ex mag u dan namelijk alleen een woning toewijzen die bij uw inkomen en uw huishouden past.”

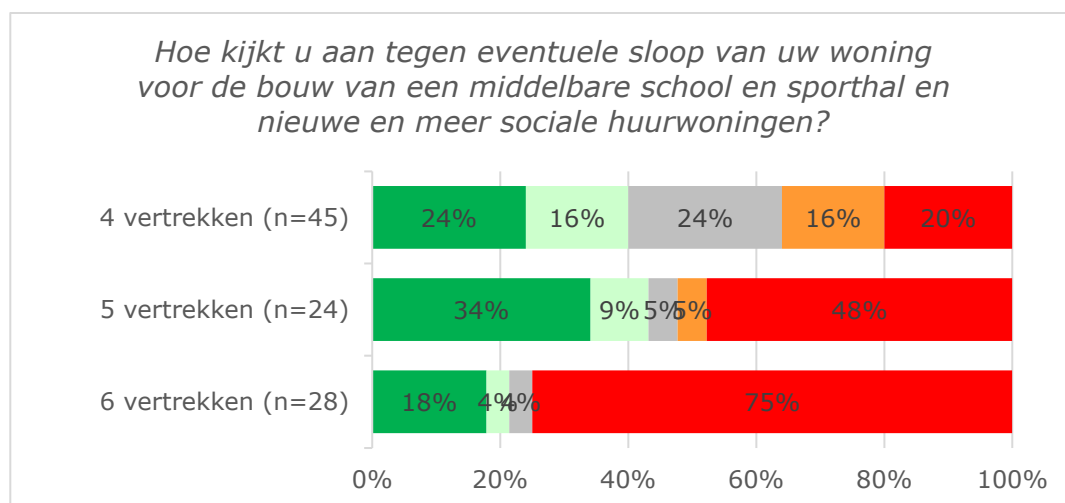
Vervolgens is de vraag voorgelegd: *“Hoe kijkt u aan tegen eventuele sloop van uw woning voor de bouw van een middelbare school en sporthal en nieuwe en meer sociale huurwoningen?”* De meningen zijn sterk verdeeld: bijna de helft van de respondenten zegt het een heel slecht idee te vinden en sowieso tegen te zijn (49%), ruim een kwart zegt juist het een heel goed idee te vinden en sowieso voor te zijn (27%), de overigen zijn gematigd negatief (6%), gematigd positief (9%) of hebben nog geen mening (9%). Samengevat staat op dit moment 55 procent negatief en 36 procent positief tegenover sloop-nieuwbouw, al is van de huidige tegenstanders een groter deel sowieso tegen, ongeacht de exacte plannen dan bij de huidige voorstanders (Grafiek 10).

Grafiek 10 Houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw

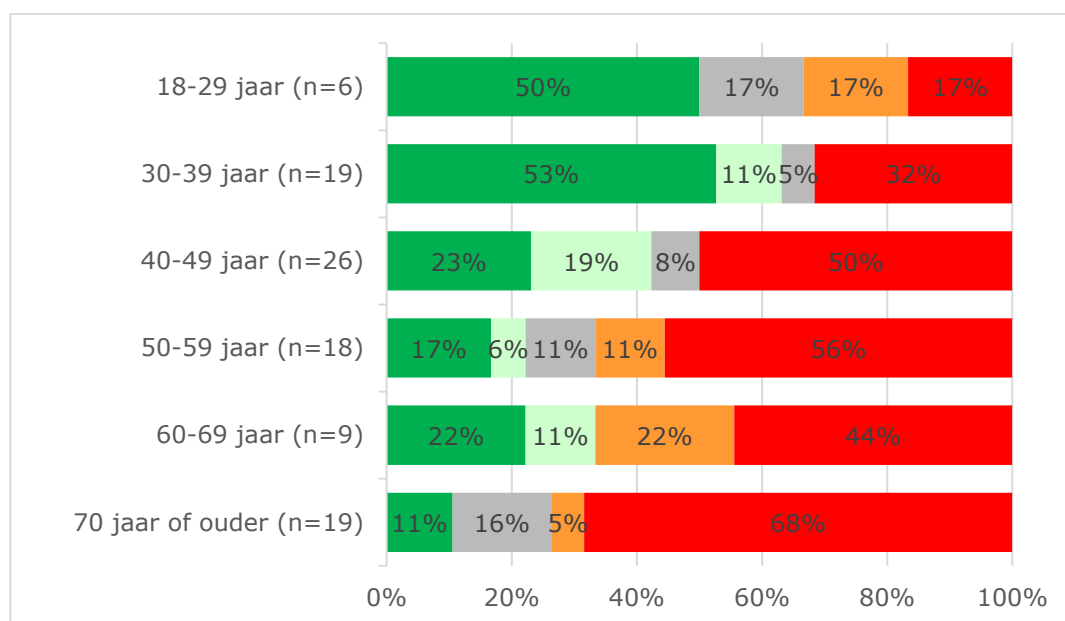


De houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw hangt duidelijk samen met de grootte van de huidige woning, leeftijd en omvang van het huishouden: huurders met meer kamers zijn veel vaker tegen (Grafiek 11), huurders onder de 40 jaar zijn in meerderheid positief, maar van de huurders vanaf 70 is ruim twee derde faliekant tegen (Grafiek 12) en huurders met vier of meer personen in het huishouden zijn, anders dan andere huurders, in meerderheid voor sloop-nieuwbouw (Grafiek 13).

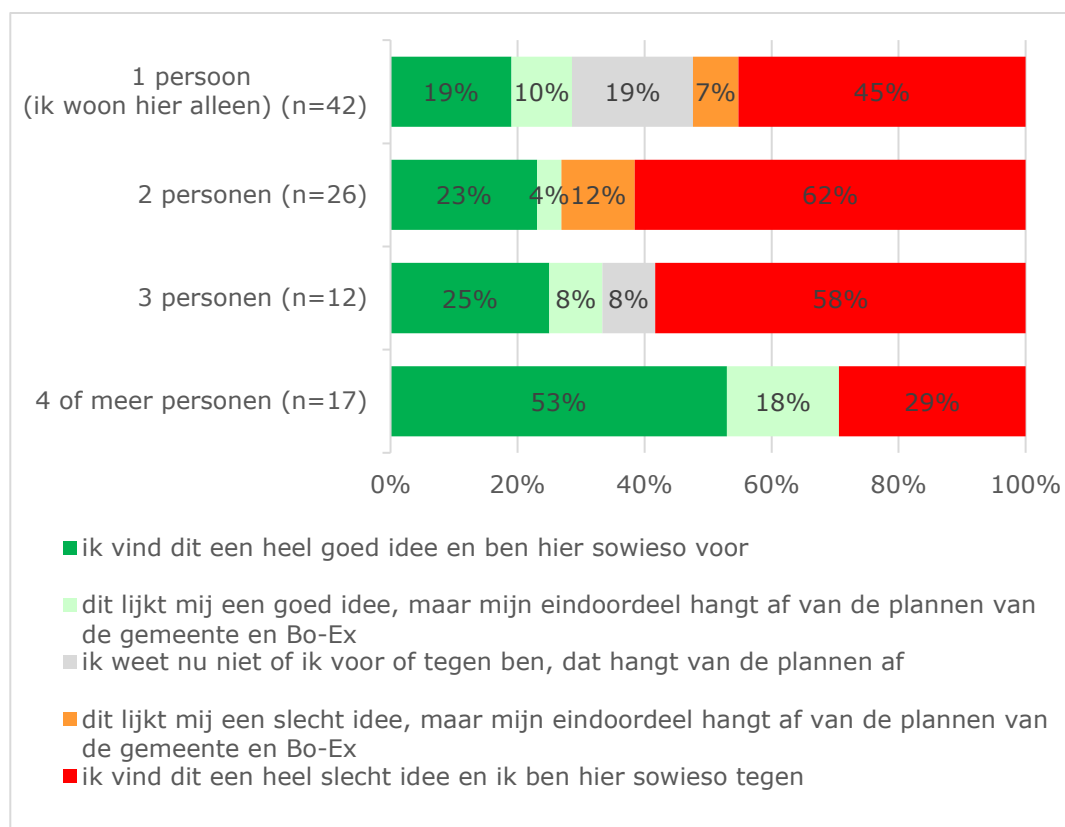
Grafiek 11 Houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw naar aantal vertrekkers



Grafiek 12 Houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw naar leeftijd



Grafiek 13 Houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw naar omvang huishouden



Significante verschillen in voorlopige houding ten opzichte van sloop-nieuwbouw zijn er niet naar straat, huurduur, geslacht of wel of geen tuin.

Van de huurders die **positief** tegenover sloop-nieuwbouw staan (n=35), wijzen velen op de slechte staat van de huidige woningen en de gebrekkige isolatie. Anderen willen groter of juist kleiner gaan wonen, vinden het goed voor de buurt en/of zien graag een middelbare school in de buurt verrijzen. Een kleine greep uit de toelichtingen:

*Als er een urgentie is vind ik het goed want ik wil een grotere woning.
 Betere woningen die wel geïsoleerd zijn en betere scholen is altijd een goed idee.
 De buurt word er beter op, veel socialer en kindvriendelijk; mooie en goede betaalbare woningen komen ervoor terug!
 De huizen zijn oud en beschimmeld het is tijd voor nieuwbouw die betaalbaar is!
 Het zijn oude gebouwen en ik ben toe aan een nieuwe woning, ruimer, beter, mooier.
 Ik merk dat er behoefte is aan een middelbare is vooral een havo/vwo school.
 Ik woon te klein. Met een urgentie heb ik meer kans om te verhuizen naar een grotere woning. Kleiner wonen en beter geïsoleerd.
 Omdat de huizen te oud zijn en een renovatie zal de nadelen niet verhelpen
 Omdat de kinderen dan meer ruimte krijgen en niet ver naar school hoeven te gaan als ze naar de nieuwe school kunnen gaan.
 Omdat de woningen in hele slechte conditie zijn, zelfs een groot onderhoud zou die problemen niet kunnen oplossen, en wat betreft dan de buurt met nieuwbouw trek je andere verschillende mensen aan.
 Op langere termijn is het beter en duurzamer om te slopen en te herbouwen. Mensen die te groot wonen kunnen dan naar een passende woning verhuizen.*

Volgens veel huurders die **negatief** tegenover sloop-nieuwbouw staan (n=53), zijn de woningen nog prima (al hebben ze onderhoud nodig), zijn zeer content met hun woning, wijzen op de cohesie in de buurt en zijn bang dat sloop-nieuwbouw betekent dat ze naar duurdere en kleinere woningen moeten verhuizen. Dat veel bewoners op hoge leeftijd zijn speelt ook een rol. enkele citaten ter illustratie:

Woningen zijn nog top, hebben alleen onderhoud nodig.

Als je moet verhuizen moet je meer huur betalen en de woningruimte wordt kleiner.

Ben 85 jaar en wil hier blijven.

De nieuwbouwwoningen worden in oppervlakte veel kleiner. Er kan overlast ontstaan door meer woningen en schoolgebouw. Er komt geen balkon in nieuwbouwwoningen. Voor gezinnen is het niet ideaal.

Dit zijn hele leuke woninkjes hier in een fijne buurt met leuke burens. Zonde om te slopen.

Dit zijn mooie huizen voor oudere mensen die op elkaar letten. Het is geldverspilling om te slopen en opnieuw te bouwen.

Het gaat ten kostte van ruime woningen en de huur zal hoger zijn.

Ik ben heel erg tevreden met zowel de buurt, als de woning als de burens en alles. Ik wil absoluut niet verhuizen. Wij wonen al ruim 30 jaar hier en willen er zeker zo lang blijven.

Ik ga er met alles op achteruit hogere lasten kleiner wonen dus ik ben tegen de sloop.

Als de school niet dicht op de huurwoningen wordt gebouwd, dan is het een minder slecht idee. Het ligt eraan hoe de indeling van wonen en de school eruit gaat zien.

In tijden van woningnood en tekort aan sociale huur ga je niet zoveel flats slopen en dan nog niet eens de helft aan sociale huur terugbouwen. Ik vind dat iedereen terug moet kunnen voor ongeveer hetzelfde geld. Zet gerust 2 verdiepingen extra erop.

Sloop en nieuwbouw is alleen in het voordeel van BO-Ex en de gemeente, niet in het voordeel van de bewoners! De bewoners zullen per saldo moeten verhuizen naar een kleinere woning tegen een hogere huur. Daarbij zijn de bewoners voor hun verhuizing aan de goden overgeleverd in de huidige woningmarkt in Utrecht. Ook met de beloofde urgentie.

Wonen hier al 45 jaar met plezier en dat willen we ze houden.

3.2 In de wijk blijven bij sloop-nieuwbouw?

Mocht het tot sloop-nieuwbouw komen, dan zou bijna de helft van de bewoners in het nieuwe complex willen wonen (46%), bijna een derde ergens anders in de wijk (30%), minder dan een vijfde elders in Utrecht (17%) en een klein deel buiten Utrecht (6%). Ruim drie kwart (76%) zou dus in de wijk willen blijven.

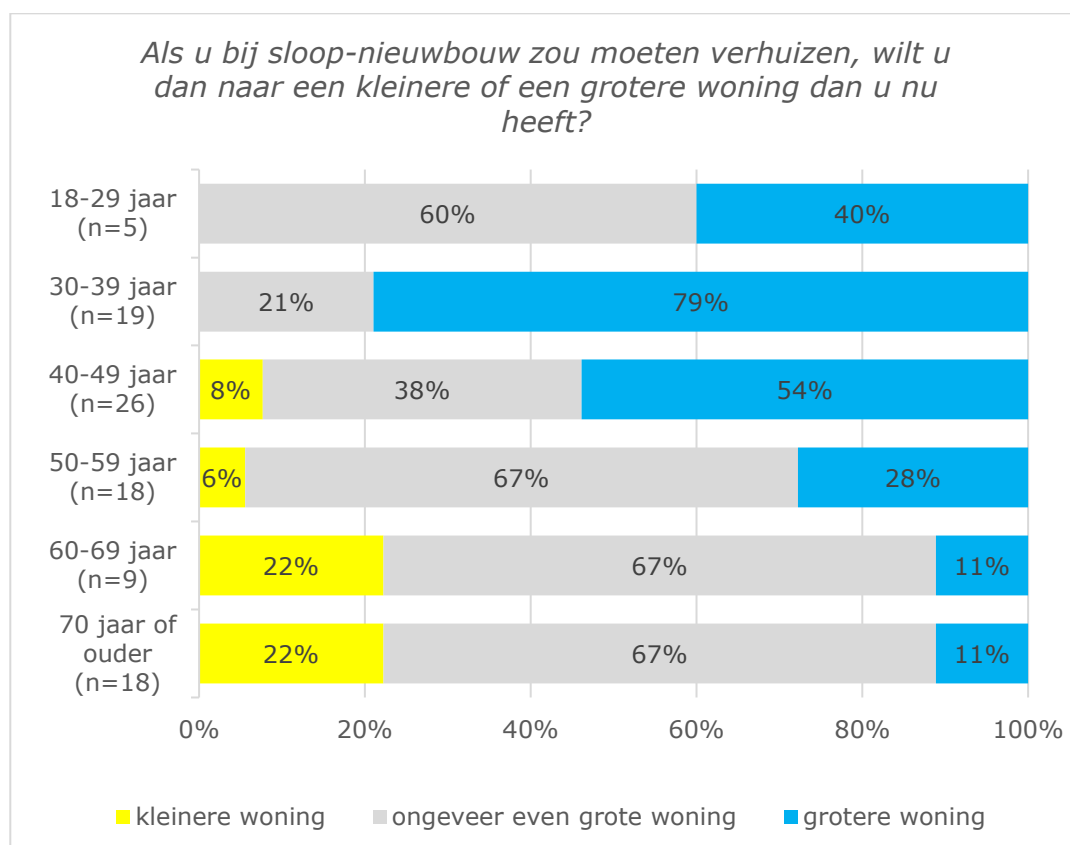
Duidelijke verschillen naar achtergrondkenmerken zijn er verder nauwelijks, maar opvallend is wel dat het percentage dat bij dit scenario in het nieuwe complex zou willen wonen, onder alleenstaande huurders (38%) en onder huishoudens met meer dan drie personen (24%) veel lager is dan onder twee- (69%) en driepersoonshuishoudens (67%).

3.3 Kleiner of groter wonen bij sloop-nieuwbouw?

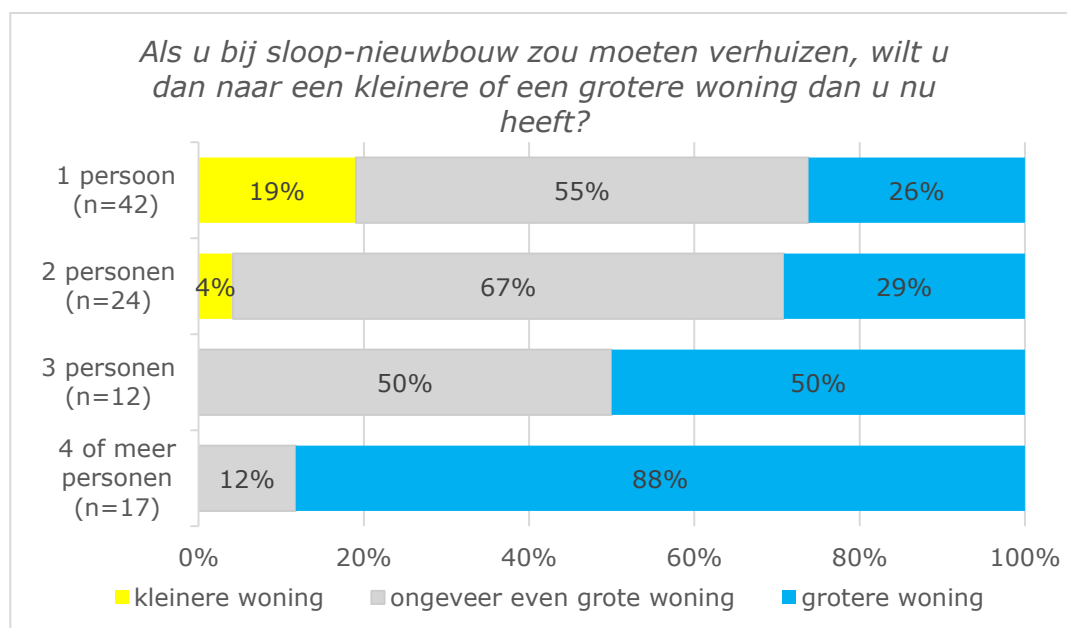
Nog geen een op tien bewoners zou bij sloop-nieuwbouw naar een kleinere woning willen verhuizen (9%). De helft wil een ongeveer even grote woning (49%), een grote minderheid een grotere woning (41%).

Van de huurders die nu vier vertrekken hebben, zou 52 procent een grotere woning willen, van de huurders met vijf vertrekken 43 procent, van de huurders met zes vertrekken 27 procent. Maar het aandeel dat kleiner zou willen gaan wonen is in elke groep circa tien procent. Naar leeftijd en omvang huishouden zijn de verschillen veel groter: in de hoogste leeftijdsgroepen wil ruim een vijfde kleiner gaan wonen (Grafiek 14), van de grootste huishoudens juist een meerderheid groter (Grafiek 15).

Grafiek 14 Voorkeur kleinere of grotere woning naar leeftijd



Grafiek 15 Voorkeur kleinere of grotere woning naar omvang huishouden



3.4 Woonwensen bij sloop-nieuwbouw

Twee derde van de respondenten (n=65) geeft wensen aan voor een nieuwe woning als men bij sloop-nieuwbouw moet verhuizen. Een groot deel daarvan (24) betreft de grootte van de woning: even groot of groter dan de huidige. Daarna is een tuin is de meest genoemde specifieke wens (13 keer). Vaker genoemd worden verder een eengezinswoning of een woning op de begane grond (6), een gelijkvloerse woning (4), geen hoogbouw of op lagere verdiepingen (5). Ook de kwaliteit van de woning, vaak niet tochtig en gehorig en wel goed geïsoleerd, komt in een deel van de antwoorden terug (13). Betaalbaarheid wordt minder genoemd (7).

3.5 Prioriteiten bij groot onderhoud

Huurders is ook gevraagd, in drie punten, wat vooral zou moeten worden aangepakt als er voor groot onderhoud wordt gekozen. Als eerste wordt, in 92 antwoorden, vooral isolatie, ramen, kozijnen genoemd (45 keer). De keuken wordt 13 keer genoemd, de badkamer 4 keer, het toilet 3 keer, de buitenkant/gevel 10 keer. Ook als tweede punt (81 antwoorden) worden isolatie/ramen/kozijnen (21) en keuken (9) nog veel genoemd, maar komen ook badkamer (19) en toilet (7) vaker naar voren. Als derde punt (66 antwoorden) komen isolatie/ramen/kozijnen (13), de badkamer (7) en keuken (5) opnieuw vaak voor. Verder worden bij een van de punten onder andere nog de balkons, de muren, radiatoren en verwarming genoemd.

Bijlage 1: Vragenlijst

Vragenlijst Woononderzoek Zonor-dreven Utrecht

Intro

Bo-Ex wil graag weten wat u van uw woning, uw wooncomplex en uw buurt vindt en wat volgens u verbeterd moet worden. Bo-Ex wil ook graag weten wat u vindt van plannen voor groot onderhoud of sloop-nieuwbouw aan de ZONOR-dreven. Daarom stellen we u graag een paar vragen.

Uw woning

Eerst willen we weten wat u nu van uw woning vindt. Het gaat hier alleen om de woning zelf, nog niet over het flatcomplex of de buurt.

1. Hoe tevreden bent u alles bij elkaar genomen met uw woning? Kunt u hier een rapportcijfer voor geven?

- ☐ 1 - zeer ontevreden
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ 6
- ☐ 7
- ☐ 8
- ☐ 9
- ☐ 10 – zeer tevreden

2. Wat vindt u het meest positief aan uw woning?

☐
...

3. Wat vindt u het meest negatief aan uw woning?

☐
 ...

4. Wat vindt u van de volgende punten van uw woning?

	zeer slecht	Slecht	neutraal	goed	zeer goed
1. grootte van de woning					
2. indeling van de woning					
3. aantal kamers					
4. de keuken					
5. de badkamer					
6. het toilet					
7. het balkon					
8. de tuin					
9. de berging					
10. vocht in de woning					
11. tocht in de woning					
12. ventilatie					
13. riolering/stank					
14. gehorigheid					
15. betaalbaarheid huur					
16. betaalbaarheid gas en licht					

5. Heeft u zelf voorzieningen in uw woning aangebracht (ZAV)

- ☐ nee
- ☐ aansluiting voor droger/wasmachine/vaatwasser
- ☐ aansluiting voor elektrisch koken
- ☐ extra elektra groepen
- ☐ schakelaars / stopcontacten / dimmers

- ☐ afzuigkap / inbouwapparatuur in keuken
- ☐ balkonkast
- ☐ anders, namelijk

Uw wooncomplex

Nu volgen een paar vragen over het complex, het gebouw waarin uw woning zit.

1. Wat vindt u van de volgende punten van uw wooncomplex? Het gaat dan om de buitenkant van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten: hal, trappenhuis, lift, galerij etc.

	zeer slecht	Slecht	neutraal	goed	zeer goed
1. verlichting					
2. schoon en netjes					
3. sociale veiligheid					
4. vocht					
5. onderhoud buiten					
6. onderhoud binnen					
7. omgeving direct voor, achter of naast het complex					

2. Wat vindt u het meest positief aan het wooncomplex?

- ☐
- ...

3. Wat vindt u het meest negatief aan het wooncomplex?

- ☐
- ...

Uw buurt

Nu willen we graag een paar vragen stellen over uw buurt.

1. Hoe tevreden bent u alles bij elkaar genomen met uw buurt? Kunt u hier een rapportcijfer voor geven?

- ☐ 1 - **zeer ontevreden**
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ 6
- ☐ 7
- ☐ 8
- ☐ 9
- ☐ 10 - **zeer tevreden**

2. Wat vindt u het meest positief aan uw buurt?

☐
...

3. Wat vindt u het meest negatief aan uw buurt?

☐
...

4. Wat vindt u van de volgende punten van uw buurt?

	zeer slecht	slecht	neutraal	goed	zeer goed
1. Spelen en bewegen kinderen (4 – 10 jr.)					
2. Spelen en bewegen jongeren (10 – 16 jr.)					
4. sociale veiligheid					

5. verkeersveiligheid					
6. schoon en netjes					
7. zitplekken buiten					
8. autoparkeerplekken					
9. fietsparkeerplekken					
10.winkelaanbod					
11.groen / parken					
12.mogelijkheden te sporten en bewegen					
13.ontmoetingsplekken					
14.maatschappelijke voorzieningen					
15.bereikbaarheid met openbaar vervoer					
16.bereikbaarheid met de auto					

5. Waar moet volgens u meer of minder ruimte voor komen in de buurt?

	minder ruimte	zo blijven	meer ruimte
1. Spelen en bewegen kinderen (4 – 10 jr.)			
2. Spelen en bewegen jongeren (10 – 16 jr.)			
3. zitplekken buiten			
4. fietsparkeerplekken			
5. autoparkeerplekken			
6. winkels			
7. groen / parken			
8. sportmogelijkheden binnen			
9. sportmogelijkheden buiten			
10.ontmoetingsplekken			
11.maatschappelijke voorzieningen			

13.anders, namelijk...			
------------------------	--	--	--

6. Bent u van plan om binnen vijf jaar te verhuizen?

- ☐ ja, zo snel mogelijk
- ☐ ja, binnen 1 jaar
- ☐ ja, binnen 1 tot 2 jaar
- ☐ ja, binnen 2 tot 5 jaar
- ☐ nee -> sla vraag 7 over

7. Waarom wilt u verhuizen?

- ☐ ik wil een kleinere woning
- ☐ ik wil een grotere woning
- ☐ ik wil een tuin
- ☐ ik wil een goedkopere woning
- ☐ ik wil een koophuis
- ☐ om mijn gezondheid
- ☐ ik vind deze buurt niet fijn
- ☐ ik vind mijn burens niet prettig
- ☐ om iets persoonlijks (trouwen, samenwonen, scheiden, kinderen, baan)
- ☐ iets anders,
namelijk.....

Groot onderhoud of sloop-nieuwbouw

Bo-ex heeft aangegeven samen met de gemeente Utrecht te willen onderzoeken of het Zonor-gebied een mogelijke locatie kan zijn voor een middelbare school en een sporthal. Dan zou een deel van de woningen gesloopt moeten worden en teruggebouwd.

De sloop en nieuwbouw van woningen is een kans om de buurt te verbeteren en ruimte te maken voor nieuwe en extra sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, een sporthal, een school, meer groen en betere openbare ruimte. De gemeenteraad heeft aangegeven ook andere locaties te willen bespreken. Tot die tijd voeren we geen verder onderzoek uit op de ZONOR-dreven. Na de zomervakantie wordt duidelijk of deze locatie voor

de gemeente de voorkeurslocatie blijft voor de VO-school en sporthal of dat de gemeenteraad een andere voorkeurslocatie toewijst.

Als de plannen voor de bouw van de school en sporthal en sloop van woningen niet doorgaan, gaat Bo-Ex uw woning en het complex flink opknappen. Het gaat dan om groot onderhoud met verbetermaatregelen, bijvoorbeeld om de woningen veilig en gezond te houden en energiezuiniger te maken. U kunt dan tijdens het groot onderhoud gewoon in uw woning blijven wonen. Alleen tijdens een deel van de werkzaamheden moet u even naar een 'logeerwoning' in de buurt verhuizen.

Als de ZONOR-dreven wel deels gesloopt en opnieuw gebouwd worden, zal u moeten verhuizen, maar u krijgt daarvoor een urgentie! Bij sloop en nieuwbouw houdt u altijd recht op een sociale huurwoning en heeft u voorrang voor terugkeer naar de ZONOR-dreven. Mogelijk krijgt u dan een hogere huur met een lager energieverbruik (met per saldo vergelijkbare woonlasten) of een kleinere woning. Bo-Ex mag u dan namelijk alleen een woning toewijzen die bij uw inkomen en uw huishouden past.

1. Hoe kijkt u aan tegen eventuele sloop van uw woning voor de bouw van een middelbare school en sporthal en nieuwe en meer sociale huurwoningen?

- ik vind dit een heel slecht idee en ik ben hier sowieso tegen
- dit lijkt mij een slecht idee, maar mijn eindoordeel hangt af van de plannen van de gemeente en Bo-Ex
- dit lijkt mij een goed idee, maar mijn eindoordeel hangt af van de plannen van de gemeente en Bo-Ex
- ik vind dit een heel goed idee en ben hier sowieso voor
- ik weet nu niet of ik voor of tegen ben, dat hangt van de plannen af

2. Kunt u kort aangeven waarom u een voorkeur heeft voor #antwoord#?

☐
...

3. Als er voor groot onderhoud wordt gekozen, wat moet er dan volgens u vooral worden aangepakt? U mag 3 dingen noemen.

1.....
2.....

3.....

4. Als er voor sloop-nieuwbouw wordt gekozen, zou u dan in de wijk willen blijven wonen?

- ☐ ja, in het nieuwe complex
- ☐ ja, ergens anders in de wijk
- ☐ nee, ergens anders in Utrecht
- ☐ nee, buiten Utrecht

5. Is u bij sloop-nieuwbouw zou moeten verhuizen, wilt u dan naar een kleinere of een grotere woning dan u nu heeft?

- ☐ kleinere woning
- ☐ ongeveer even grote woning
- ☐ grotere woning

6. Als u bij sloop-nieuwbouw zou moeten verhuizen, heeft u dan nog wensen voor uw nieuwe woning?

- ☐ nee
- ☐ ja,
namelijk.....

Achtergrond

Tot slot willen we voor de analyse van de resultaten nog een paar vragen stellen.

1. Wat is uw leeftijd?

- ☐ 18-29 jaar
- ☐ 30-39 jaar
- ☐ 40-49 jaar
- ☐ 50-59 jaar
- ☐ 60-69 jaar
- ☐ 70 jaar of ouder

2. Hoeveel personen wonen op dit adres?

- ☐ 1 persoon (ik woon hier alleen)
- ☐ 2 personen
- ☐ 3 personen
- ☐ 4 of meer personen

3. Heeft u (of iemand anders in uw huishouden) een auto?

- ☐ ja
- ☐ nee

Toestemming

Dit onderzoek is anoniem. Maar als u wilt, kan u toestemming geven om uw antwoorden samen met uw gegevens door te geven aan Bo-Ex. Bo-Ex kan dan bijvoorbeeld contact met u opnemen om verder te praten over uw wensen.

1. Mogen wij uw antwoorden niet-anoniem doorgeven aan Bo-Ex?

- ☐ ja
- ☐ nee -> Einde

2. Wilt u dan hier uw gegevens noteren?

- ❖ Naam:
- ❖ Straat:
- ❖ Huisnummer: ...
- ❖ Telefoonnummer:
- ❖ Emailadres:

Einde

Hartelijk dank voor uw medewerking!

Bijlage 2: Uitnodigingsbrief



[AANHEF] [VOORLETTERS] [TUSSENVOEGSELS] [NAAM]
[STRAATNAAM] [HUISNR]
[POSTCODE] UTRECHT

Behandeld door
klantenservice
E-mail
klantenservice@boex.nl
Telefoonnummer
(030) 282 78 88
Website
www.boex.nl

Datum 27 mei 2024
Betreft Onderzoek woonwensen Zonor

Geachte [AANHEF] [VOORLETTERS] [TUSSENVOEGSELS] [NAAM],

Bo-Ex wil graag weten wat u van uw woning en buurt vindt en wat volgens u beter kan. Bo-Ex wil ook graag weten wat u van plannen voor sloop en nieuwbouw of groot onderhoud aan de Zonoreven vindt. We nodigen u daarom graag uit voor een enquête. Doet u mee?

Geef uw mening

U kunt de vragenlijst online invullen (één keer per adres). Dat duurt ongeveer 15 minuten. Uw antwoorden zijn anoniem en worden alleen voor dit onderzoek gebruikt. Het onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij, DESAN. Meedoen kan tot 16 juni.

Hoe doet u mee?

1. Ga op uw computer, smartphone of tablet naar internet.
2. Vul in de adresbalk in: www.desan.nl/zonor
3. Vul daar uw startcode in: [STARTCODE]
4. Beantwoord de vragen.

U kunt de vragenlijst ook direct openen door de QR code hieronder te scannen met uw smartphone of tablet.

Als u online niet kunt of wilt meedoen wordt u tussen 3 en 21 juni door DESAN gebeld om telefonisch mee te doen.

Vragen

Heeft u vragen over het onderzoek? Mail dan naar zonor@desan.nl of bel tijdens kantooruren naar 020-5207150.

Alvast bedankt voor uw medewerking



Met vriendelijke groet,

Erik Buitenkamp
Projectmanager