



# HAKVOORT

Mens en Gebouw



## RAPPORT WOONWENSEN

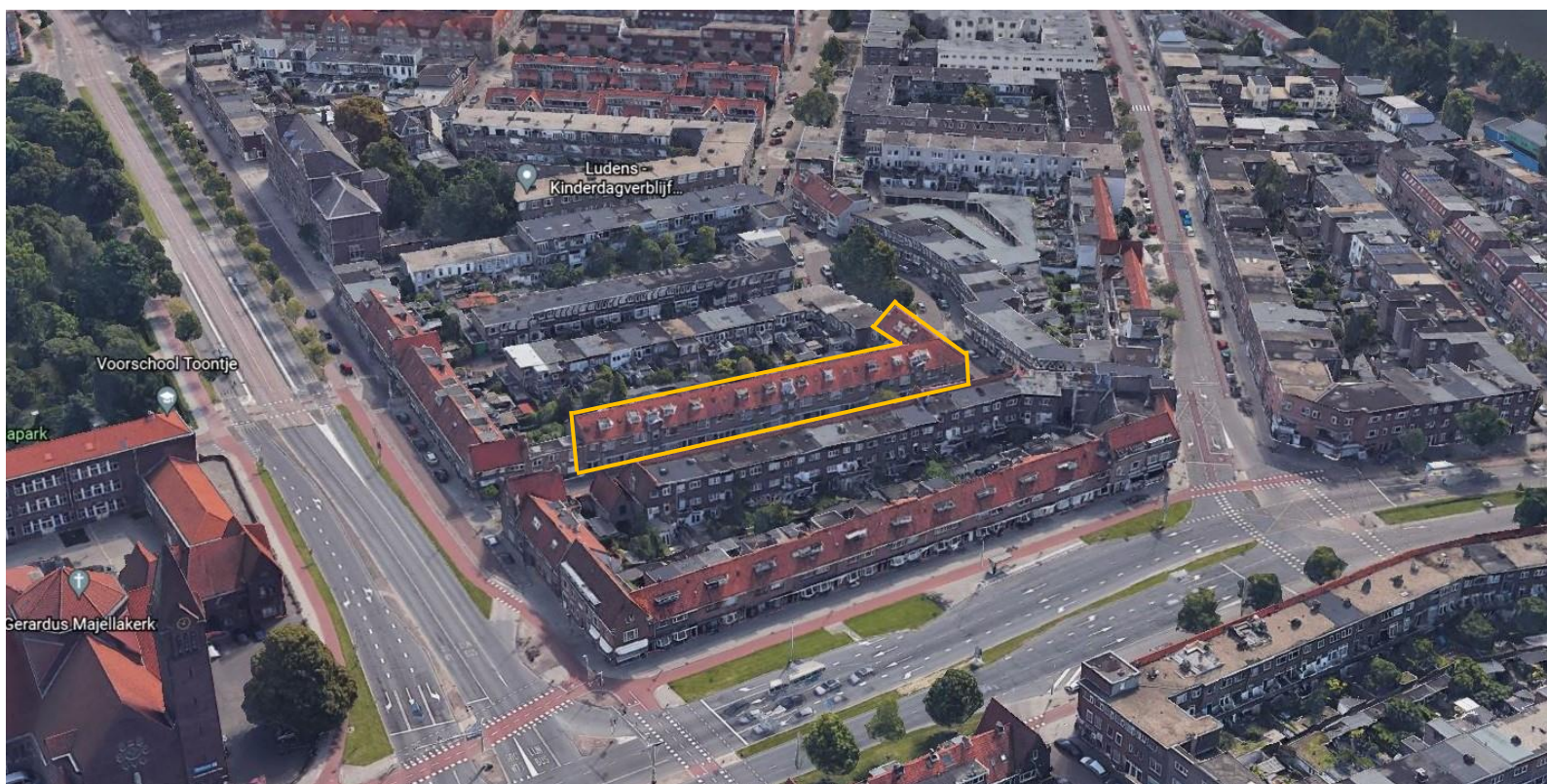
Weltevredenstraat 4 t/m 42 en Bataviastraat 103 t/m 111 te Utrecht





## Inhoudsopgave

1	Inleiding, aanleiding en onderzoeksmethode .....	3
2	Respons .....	4
3	Persoonlijke situatie bewoners .....	5
4	De buurt .....	7
5	De woning .....	9
6	Wensen projectmatige aanpak .....	12
7	Samenvatting en conclusie .....	15
Bijlage	Fotodossier .....	16





## 1 Inleiding

In opdracht van woningcorporatie Stichting Bo-Ex '91 heeft Hakvoort Mens en Gebouw in maart en april van 2021 een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de bewoners van Weltevredenstraat 4 t/m 42 en Bataviastraat 103 t/m 111.

De ervaringen van het huidige wonen en de woonwensen van de bewoners staan in dit onderzoek centraal. Wij zijn met de bewoners in gesprek gegaan, grotendeels bij de bewoner thuis. Aan de hand van een vragenlijst is aan alle betreffende huishoudens gevraagd een mening te geven over de voorgenomen projectmatige aanpak en hun ervaringen van wonen te delen.

In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. Dit is onderverdeeld in verschillende onderwerpen: de persoonlijke situatie en woonomstandigheden; de buurt; de woning en wensen betreffende de projectmatige aanpak. We sluiten dit rapport met een samenvatting en conclusie van het onderzoek woonwensen.

### Aanleiding van dit onderzoek

De 25 beneden- en bovenwoningen aan de Weltevredenstraat 4 t/m 42 en de Bataviastraat 103 t/m 111 zijn aan onderhoud en vervangingswerkzaamheden toe.

De woningen zijn verouderd, er zijn veel vochtproblemen en er is een slechte ventilatie. Een projectmatige aanpak zorgt voor een verhoging van het wooncomfort en een verlaging van de energielasten. Verschillende mogelijkheden worden onderzocht, zowel renovatie als sloop nieuwbouw. Daarvoor worden onderzoeken uitgevoerd waaronder het onderzoek Woonwensen. Woningcorporatie Bo-Ex hoort graag van de bewoners wat hun bevindingen en wensen zijn met betrekking tot het huidige wonen en de wensen tot verbetering.

Dit rapport zal Bo-Ex ondersteuning bieden voor de planvorming van dit project.

### Methode onderzoek Woonwensen

De bewoners zijn telefonisch benaderd voor een afspraak bij hen thuis. Bij de meeste bewoners kon een afspraak direct worden ingepland. Bij een aantal bewoners kregen we geen reactie en zijn we door aan te bellen in contact geraakt en kon er een afspraak worden gemaakt voor huisbezoek. In een enkel geval is het onderzoek telefonisch afgenomen. De antwoorden zijn digitaal verwerkt.



## 2 Respons

Het betreffende complex, Weltevredenstraat 4 t/m 42 en Bataviastraat 103 t/m 111 bestaat uit 25 woningen. Op moment van het uitvoeren van het onderzoek dient een van de woningen als logeerwoning. Daardoor is aan 24 huishoudens gevraagd mee te werken aan het woonwensen onderzoek.

Van deze 24 huishoudens hebben 22 huishoudens meegewerkt aan het onderzoek, dat betekent een response van 92%.

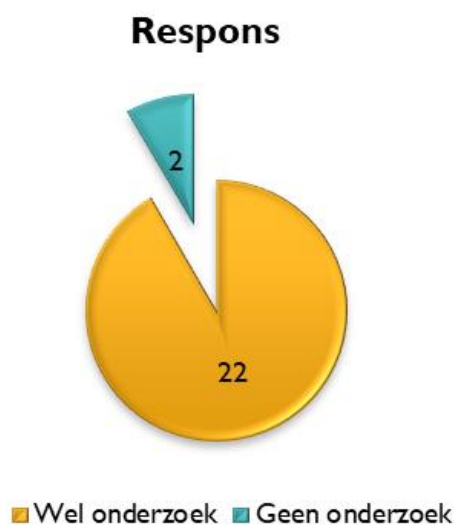
Bij 19 huishoudens is thuis een gesprek gevoerd en de vragenlijst ingevuld. Bewoners hebben heel bereidwillig en open het gesprek gevoerd, soms is het bijzijn van familie voor vertolking. Daarmee is een goed beeld ontstaan van wat huurders willen en kunnen.

Bij 3 huishoudens is het onderzoek niet middels een huisbezoek geweest. Bij twee daarvan was het telefonisch, bij het andere huishouden digitaal met telefonische toelichting.

2 van de 24 huishoudens hebben niet meegewerkt aan het onderzoek. Redenen:

1. Met 1 bewoner is geen contact te krijgen na diverse malen aanbellen, brief achterlaten, mailen, bellen.
2. De andere bewoner is aan het herstellen van een operatie, ziet het niet zitten op dit moment om mee te werken aan het onderzoek.

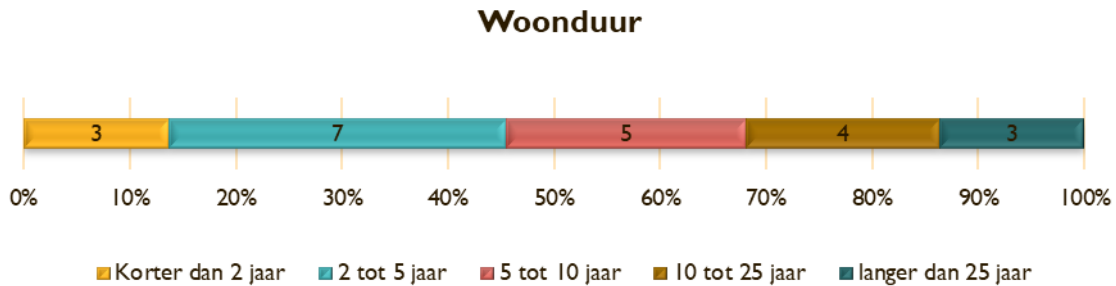
Het behaalde percentage van 92% is ruim voldoende om over dit complex betrouwbare uitspraken te doen.





### 3 Persoonlijke situatie bewoners

Vraag 3 - woontijd bewoners



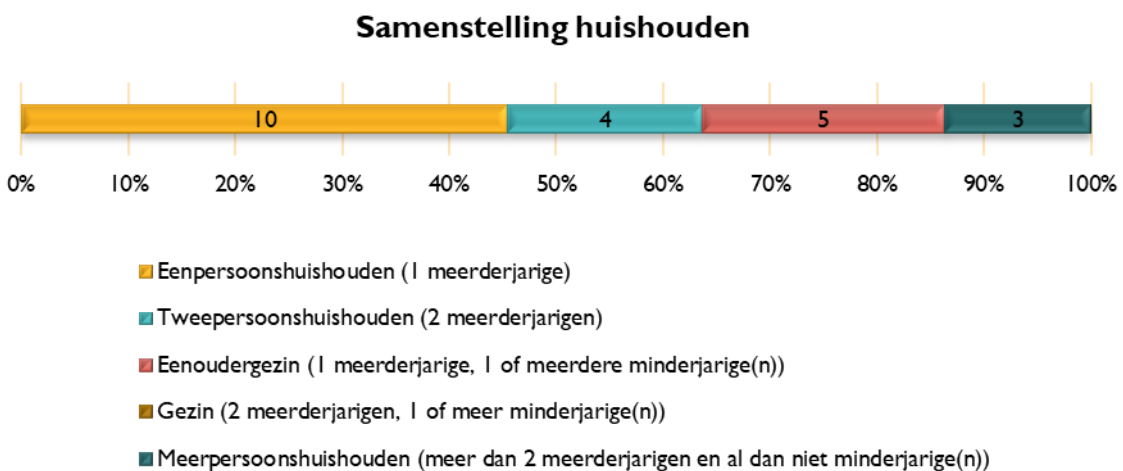
Vraag 4 - cijfer voor wonen

21 huishoudens hebben een cijfer gegeven voor het wonen in de woning, het gemiddelde cijfer wat is gegeven is een:

**5,7**

Vraag 5 en 6 - huishoudenssamenstelling

De huishoudenssamenstelling is divers. De grootste groep zijn de **eenpersoonshuishoudens** met een percentage van 45%. Van de hoofdhouders is de gemiddelde leeftijd **46 jaar**.



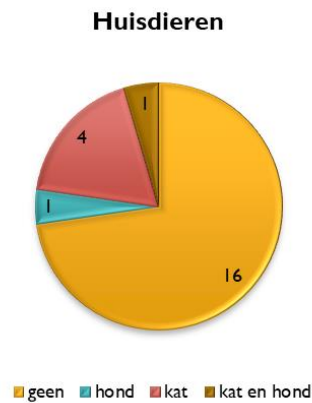


### Vraag 7 - aanwezigheid overdag

14 van de 22 huishoudens geven aan altijd thuis te zijn overdag. 6 van de 22 huishoudens zijn overdag niet thuis. Bij 2 van de 22 is het onregelmatig.

### Vraag 8 - huisdieren

In 6 van de 22 huishoudens verblijven huisdieren. Dit is een percentage van 27%.



### Vraag 9 - kamerverhuur

Geen enkel huishouden verhuurt een kamer aan derden.

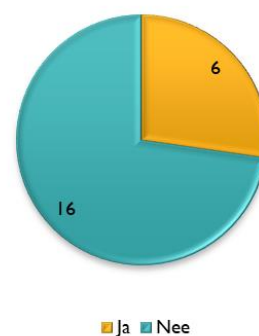
### Vraag 10 - gemotoriseerd voertuig

10 van de 22 huishoudens zijn in het bezit van één auto. Dit is een percentage van 45%.

### Vraag 11 en 12 - actief op zoek naar andere woonruimte

6 van de 22 huishoudens geven aan op actief op zoek te zijn naar andere woonruimte. Dit is een percentage van 27%. 2 van de 6 huishoudens geven erbij als reden dat de woning te klein is, 2 andere huishoudens willen een woning die minder oud en 'gebrekkig' is, 1 wil verhuizen wegens de gezondheid en het andere huishouden gaat verhuizen door samenwonen met partner.

**actief op zoek naar andere woonruimte**



### Vraag 14 tot en met 21 - persoonlijke gezondheid

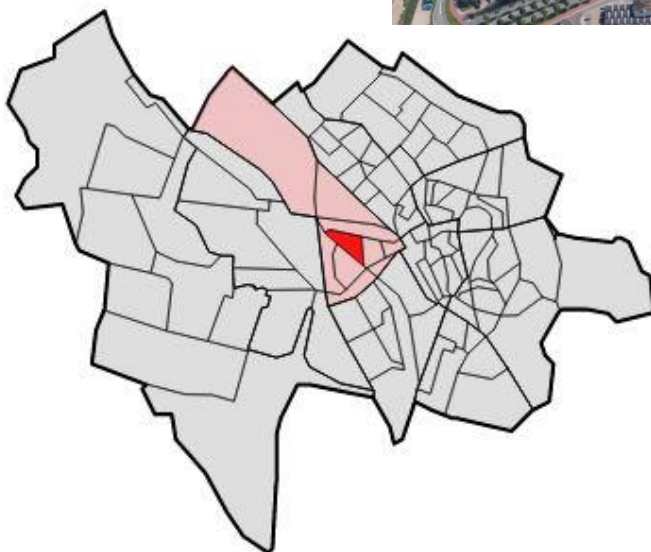
In 5 van de 22 huishoudens spelen er lichamelijke klachten bij de bewoner. Waaronder, rugklachten, slecht ter been. Dit zorgt ervoor dat traplopen een probleem is. 4 van die 5 wonen in een bovenwoning waardoor ze wel de trap moeten gebruiken. Verder geen bijzonderheden.



## 4 De Buurt

De straten Weltevredenstraat en Bataviastraat liggen in de wijk 'Laan van Nieuw Guinea, Spinozaplantsoen en omgeving'. Veel bewoners rekenen deze wijk bij de wijk Lombok ook al doet de gemeente Utrecht dat niet. De bijnaam van deze wijk is ook wel 'achterin Lombok'.

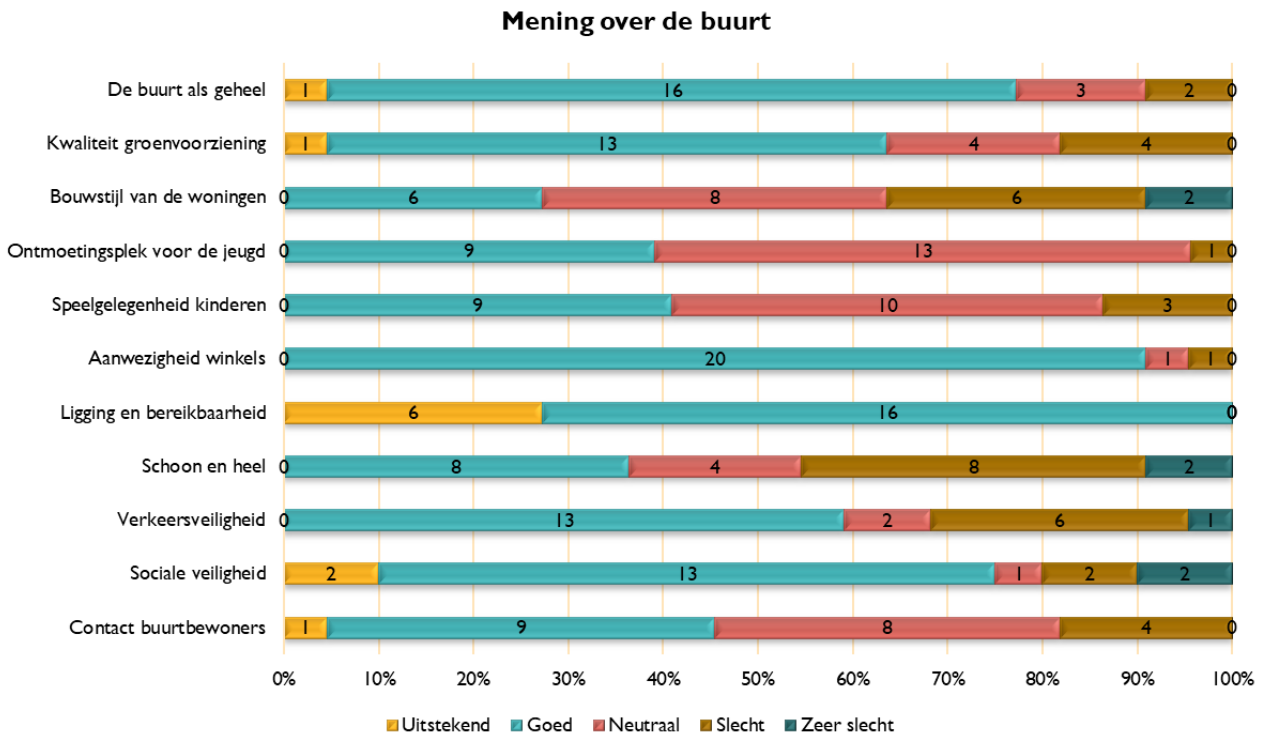
Uit de gesprekken met de bewoners kwam naar voren dat het grootste gedeelte van de bewoners zelf bewust voor deze wijk hebben gekozen om in te gaan wonen. De centrale ligging van de wijk ten opzichte van centrum en station/uitvalswegen met daarbij dat het een redelijk rustige buurt is, maakt een prettige combinatie voor de meeste bewoners.



- Wijk 01 West
- Buurt 78 Laan van Nieuw Guinea-Spinozaplantsoen



## Vraag 22 tot en met vraag 25 - mening over de buurt, diverse aspecten



77% van de huishoudens zijn goed tot uitstekend te spreken over de buurt als geheel.

Bewoners zijn het meest positief over:

1. de centrale ligging van de buurt bij centrum en winkels
2. gezellige, oudere en rustige buurt, goede sfeer
3. groenvoorziening en parken
4. alles dichtbij, ook openbaar vervoer

91% van de huishoudens zijn goed tevreden over de aanwezigheid van winkels in de buurt.

Alle huishoudens geven aan dat de ligging en locatie van de buurt goed tot uitstekend is. Dit is bij de meeste bewoners ook de reden dat ze hier bewust zijn komen te wonen.

De verkeersveiligheid wordt grotendeels gezien als goed, toch zijn er zorgen over de snelheid waarmee auto's door de straat rijden, maar ook 'achteruit' rijden. Het is een eenrichtingsweg. Vooral wanneer het café op de hoek open is, wordt er hard en 'verkeerd' door de straat gereden.

Het merendeel van de bewoners is niet te spreken over schoon en heel van de buurt. Veel rotzooi op straat en op de stoep, het is vaak vies.

De meningen zijn meer verdeeld over het contact met de burens. Veel bewoners hebben niet veel tot geen contact met de burens. De meeste van hen vinden dat jammer. Daarentegen zijn er ook bewoners die wel goed contact hebben met de burens. Wat zeker een rol hierin speelt is de grote gehorigheid die er is in de woningen. Dit kan zorgen voor frustraties bij bewoners onderling.

Verbeterpunten voor de buurt volgens de bewoners: De buurt schoner (gemeentereiniging mag vaker komen, prullenbakken in de straat); fietsvriendelijker (fietsoverlast stoep); meer groen in de straten; parkeergelegenheid; saamhorigheid.



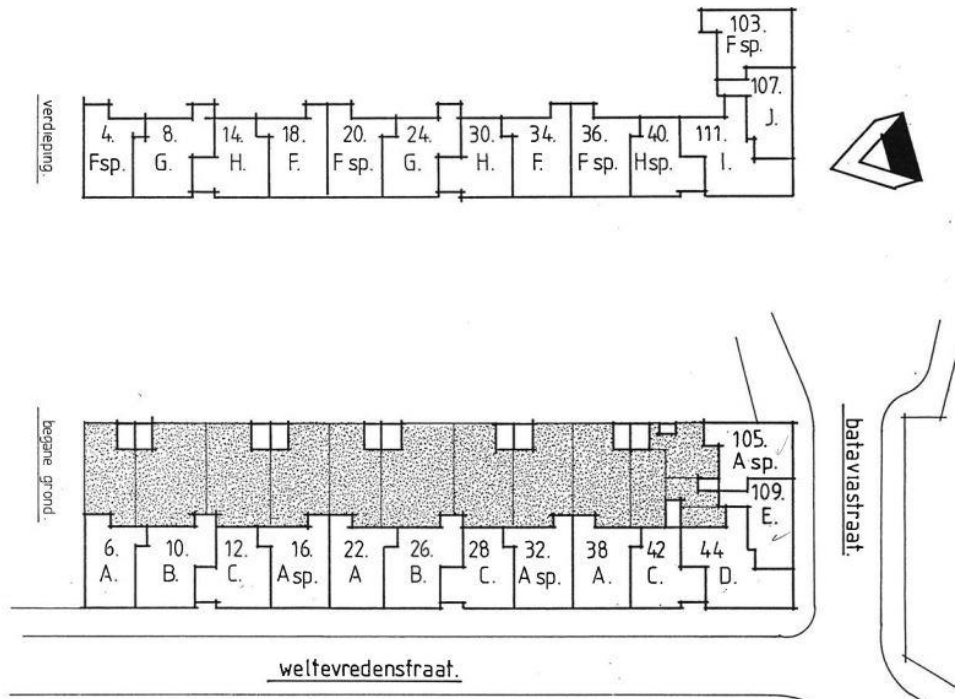


## 5 De Woning

12 benedenwoningen

12 bovenwoningen

In totaal 9 woningtypen



*Vraag 26 en 27 - wat vindt u het meest positief en meest negatief aan uw woning?*

De bewoners zijn positief over verschillende aspecten van de woning. Dat is logisch aangezien er 9 woningtypen zijn. Waar de een uitstekend tevreden is over zijn of haar grote achtertuin behorende bij de 2-kamer benedenwoning, is de andere bewoner van een bovenwoning heel enthousiast over de grootte van de keuken en woonkamer. Een bewoner van een andere bovenwoning is daarentegen weer goed te spreken over de 3 slaapkamers, veel ramen en dat de toilet apart is van de badkamer. De keukenruimte van die laatstgenoemde bovenwoning is echter te klein om nog een vaatwasser te plaatsen.

Positief bij benedenwoningen: grote achtertuin en lichte kamers.

Positief bij bovenwoningen: de woonoppervlakte, veel ramen.

De negatieve punten aan de woningen die het meest genoemd worden door de bewoners, zijn:

- o gehorigheid m.b.t. de burens (dunne wanden en plafonds, weinig isolatie)
- o de onveilige voordeur, deze is eenvoudig via de brievenbus te openen
- o vocht- en tochtproblemen

Extra genoemd bij bovenwoningen:

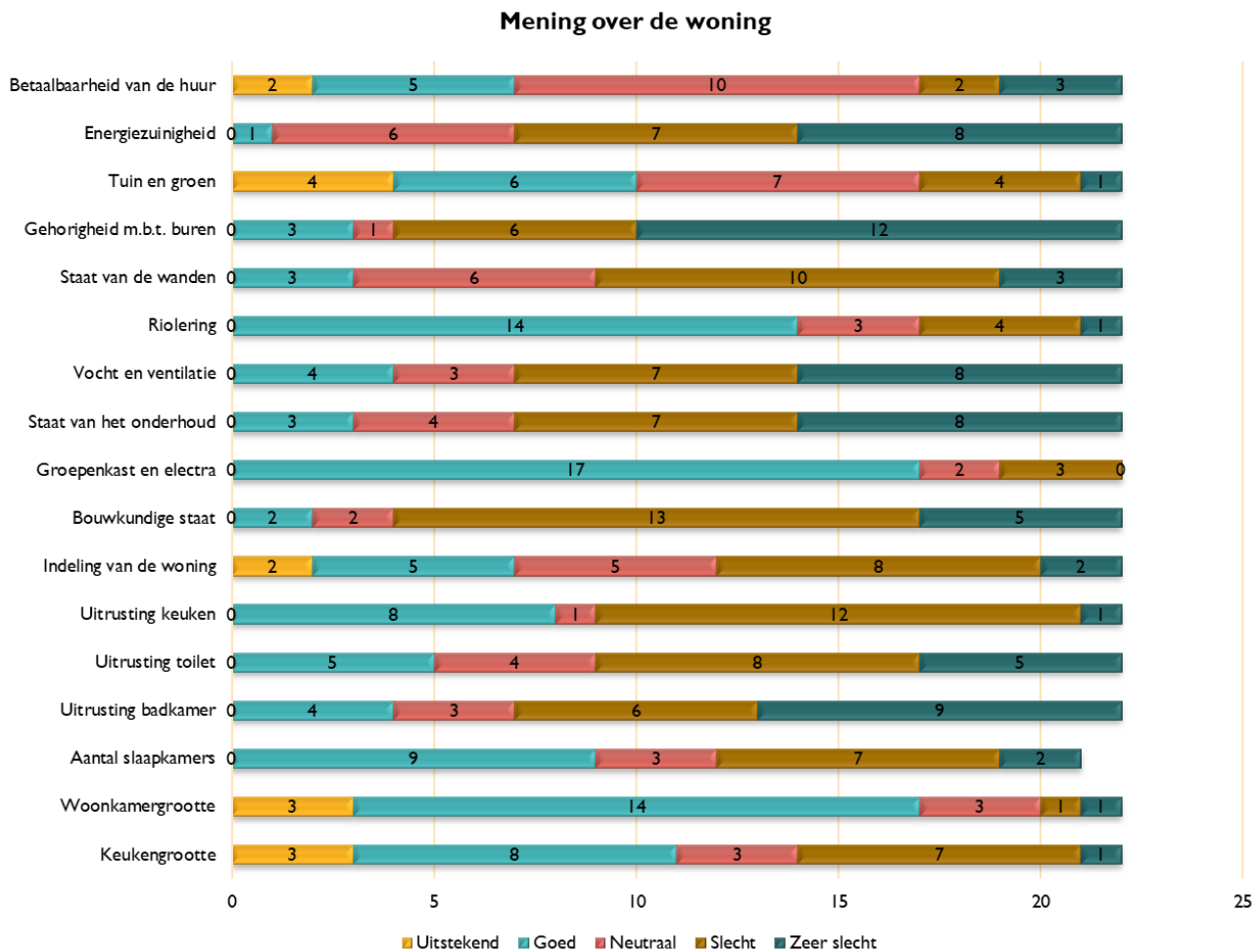
- o de 'aparte' indeling van de woning
- o gevaarlijke, smalle trap
- o klein balkon welke niet meer veilig voelt

Extra genoemd bij benedenwoningen:

- o ongedierte (slakken), lijken via de kruipruimte te komen



## Vraag 28 - mening over de woning, diverse aspecten



Wat vooral naar voren komt uit al de gesprekken is de gehorigheid met betrekking tot de burens. Dit wordt door 82% van de huishoudens als slecht tot zeer slecht ervaren. Dit zelfde percentage geldt ook voor de bouwkundige staat van de woning.

Over de staat van het onderhoud zijn wat minder bewoners slecht tot zeer slecht te spreken, dit dankzij het schilderonderhoud van een aantal jaren geleden.

De woningen zijn niet energiezuinig. Doordat de woningen niet goed zijn geïsoleerd en er veel tocht is te voelen bij de meeste ramen, moet er veel gestookt worden om de woningen warm te houden.

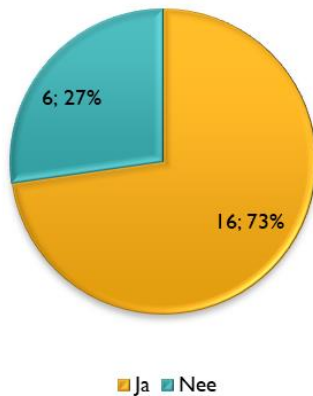
Electra en riolering geven hoegenaamd geen problemen, een enkeling ervaart hier soms problemen mee.

Keuken, badkamer en toilet zijn in de meeste gevallen verouderd. In sommige woningen zit nog een volledig granito vloer in de badkamer.



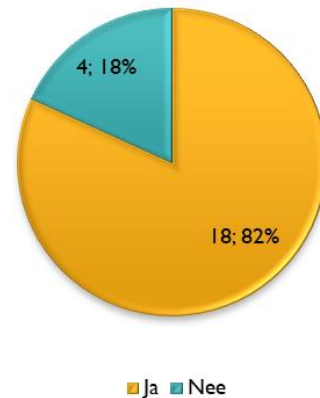
Vraag 29 tot en met 33 - Vocht, tocht en ventilatie

**Vochtproblemen**



*(in pandige) badkamer  
rondom alle kozijnen*

**Tochtproblemen**



*Gang  
rondom alle kozijnen*

77% van de huishoudens geven wel aan dat ze voldoende kunnen ventileren. Er zijn genoeg ramen die open kunnen. Het meest voorkomende probleem is echter dat de inpandige badkamer niet voldoende geventileerd kan worden.

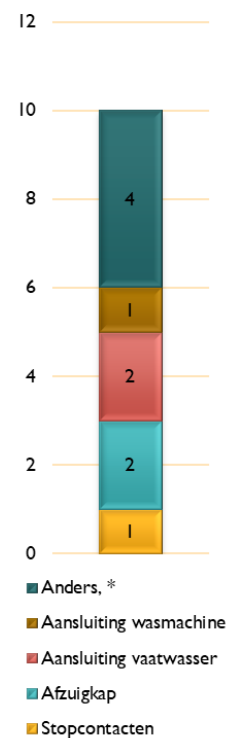
Vraag 34 - Heeft u zelf voorzieningen in uw woningen aangebracht?

In 7 van de 22 woningen zijn zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) aangetroffen. Dit is 33% van de huishoudens. Het gaat hier voornamelijk om aansluiting wasmachine/ vaatwasser, stopcontacten en afzuigkap.

4 van de 7 huishoudens hebben zelf aangebrachte voorzieningen aangebracht, anders dan de opsomming in het onderzoek.

- 1 huishouden heeft een ventilator in de badkamer aangebracht
- 2 huishoudens hebben slaapkamers samengevoegd tot 1
- 1 huishouden heeft een nieuw aanrechtblad geplaatst

**aantal per ZAV**

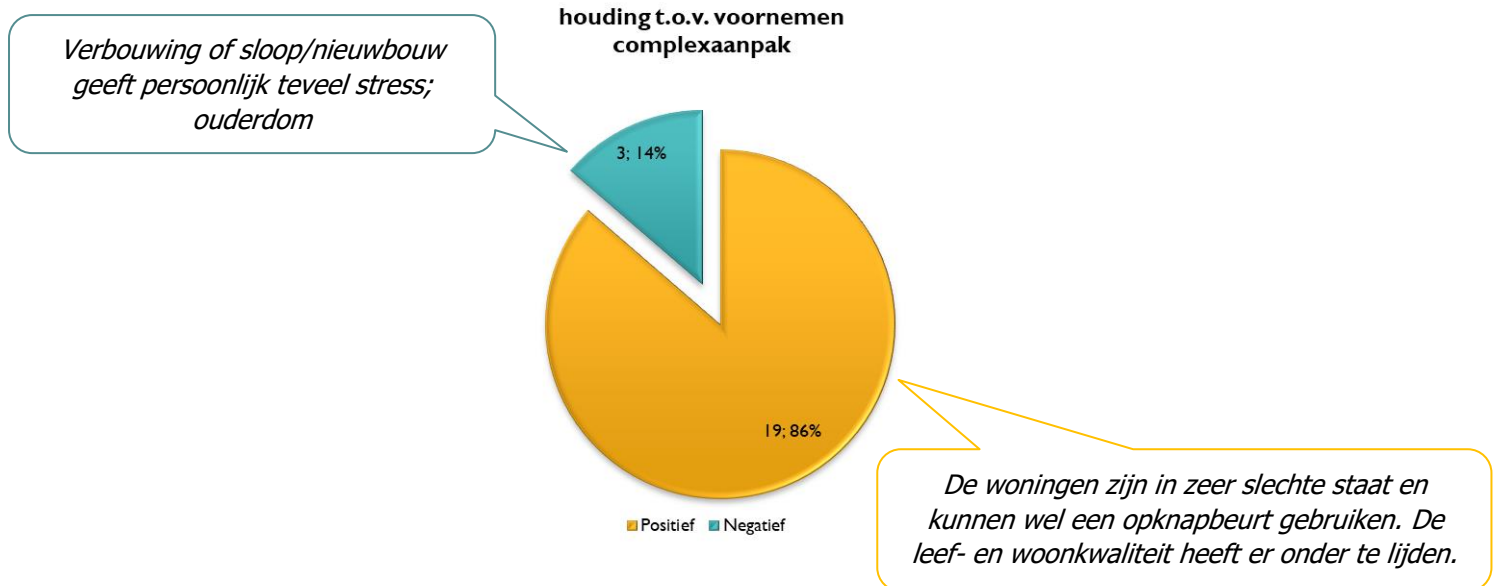






## 6 Wensen projectmatige aanpak

Vraag 35 - Hoe staat u tegenover het voornemen dat uw complex zal worden aangepakt?



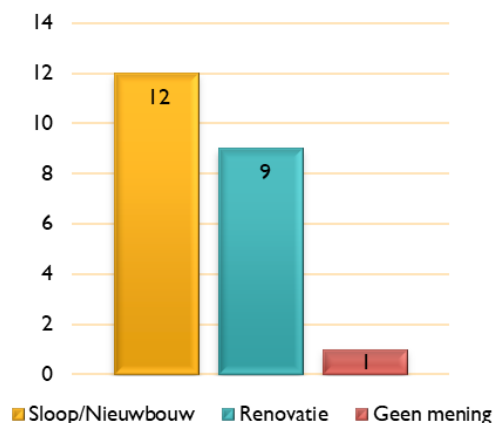
Vraag 36 - Heeft uw voorkeur renovatie of sloop/nieuwbouw?

Een meerderheid van de huishoudens, 55% geeft de voorkeur aan Sloop/Nieuwbouw. De reden die voornamelijk erbij genoemd wordt is dat het volgens de bewoners zo oud is dat een renovatie voor de woningen niet voldoende is. En kan het probleem van de extreme gehorigheid, de indeling van de woning en de gevaarlijke trap wel opgelost worden met renovatie?

41% van de huishoudens geeft de voorkeur voor Renovatie. Het zou jammer zijn als de sfeer van de oude woningen verloren gaat. En de problemen die er zijn, zouden met een goede renovatie grotendeels worden verholpen.

Er is wel een verschil tussen de beneden- en bovenwoningen. De bewoners van de bovenwoningen hebben meer last van de onlogische en onpraktische indeling van de woning welke met een renovatie niet op te lossen is. De benedenwoningen zijn bang om met sloop/nieuwbouw hun tuin kwijt te raken.

### Sloop/nieuwbouw of Renovatie



Bovenwoningen: 82% geeft de voorkeur voor Sloop/Nieuwbouw

Benedenwoningen: 64% geeft de voorkeur voor Renovatie



*Vraag 37 - Bij renovatie, wat is er volgens u het belangrijkste dat moet gebeuren?*

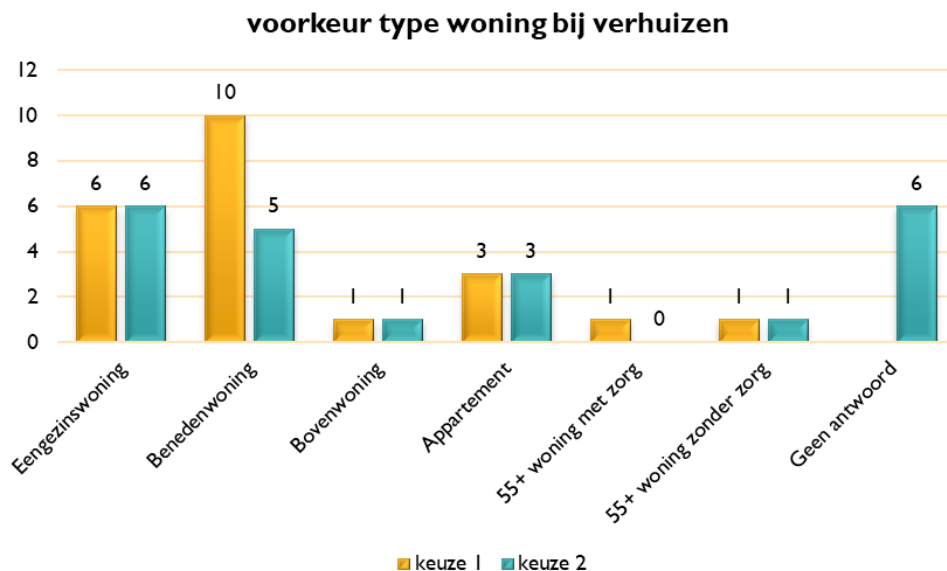
Er zijn door de bewoners meerdere punten genoemd. Hieronder staan ze opgesomd.

- Kozijnen, ramen, buitendeuren
- Isolatie van buitengevel, vloer en dak
- Geluidsisolatie van scheidingsmuren en verdiepingsvloeren
- Badkamer, keuken en toilet
- Ventilatie in inpandige badkamer
- Trappen
- Balkons
- Elektrische aansluiting fornuis
- Oude CV-ketels die nog niet vervangen zijn, vervangen

*Vraag 38 - Bij sloop/nieuwbouw, zou u in Lombok willen blijven wonen?*

17 van de 22 huishoudens geven aan dat ze wel in Lombok zouden willen blijven wonen. 4 huishoudens geven aan dat ze dat op dit moment niet weten, 1 van de huishoudens wil niet in Lombok blijven wonen.

*Vraag 39 - Wanneer u zou moeten verhuizen bij sloop/nieuwbouw, wat voor type woning heeft uw voorkeur?*



Het overgrote deel van de bewoners geeft de voorkeur aan een benedenwoning of een eengezinswoning, zie figuur hierboven.



*Vraag 40 - Heeft u overig specifieke woonwensen?*

Deze vraag is zo verschillend ingevuld en niet te verwerken als conclusie. De antwoorden zijn zeer afhankelijk van de persoonlijke situatie. Deze antwoorden zijn te vinden op de ingevulde formulieren die voor opdrachtgever beschikbaar zijn.

*Vraag 41 - Wat zou u ons graag nog willen vertellen wat u niet in deze vragenlijst kwijt kunt?*

Ook bij deze vraag is er geen duidelijke conclusie te stellen aangezien er zeer verscheidene punten zijn genoemd. Toch hieronder een aantal opmerkingen van bewoners opgenomen.

*"ik wil hier graag blijven wonen, dus: renovatie"*

*"een slimme meter voor in de woningen"*

*"graag sloop, bij renovatie: alles van A tot Z aanpakken!"*

*"we hebben veel overlast van het cafe"*

*"ik hoop dat Bo-Ex luistert naar de bewoners, de huizen zijn oud en in een te slechte staat"*







## 8 Samenvatting en conclusie

22 van de 24 huishoudens hebben meegewerkt aan dit onderzoek (92%).

Van die 22 huishoudens, woont 55% langer dan 5 jaar in de woning, waarvan zelfs 3 huishoudens langer dan 25 jaar.

Het gemiddelde cijfer wat voor het wonen in woning wordt gegeven is een 5,7.

Het zijn voornamelijk eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen die hier woonachtig zijn, ook tweepersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Echter wonen er geen gezinnen (2 meerderjarige, 1 of meer minderjarige(n)).

27% van de huishoudens geven aan actief op zoek te zijn naar andere woonruimte. Met als meest genoemde reden dat ze in een ruimere en minder gebrekkige woning willen wonen. Het gaat hier om 6 van de 22 huishoudens, waarvan 4 in een benedenwoning wonen. (Er zijn meer bewoners die aangegeven hebben wel weg te willen maar niet actief op zoek te zijn. Er is een krapte op de woningmarkt, ook met sociale huur. Het is ontzettend lastig om een andere woning te vinden.)

In 4 van de 12 bovenwoningen wonen bewoners die lichamelijke problemen hebben met traplopen.

De meeste bewoners hebben zelf bewust gekozen voor de woning in de buurt 'Lombok'. De centrale ligging van de buurt in Utrecht en de bereikbaarheid ervan is een veel genoemd positief kenmerk van de buurt. 77% van de huishoudens zijn goed tot uitstekend te spreken over de buurt als geheel.

Echter is er wel wat te verbeteren volgens de meeste huishoudens aan de verkeersveiligheid en het 'schoon en heel' van de buurt.

De bewoners van de benedenwoningen geven aan positief te zijn over de grote tuin en de lichte kamers. Ze ervaren als negatief vooral de gehorigheid, vocht- en tochtproblemen en het ongedierte.

De bewoner van de bovenwoningen geven aan vooral positief te zijn over de woonoppervlakte. Negatief zijn ze over de gehorigheid, vocht- en tochtproblemen, gevaarlijke trap en onveilig balkon.

19 van de 22 bewoners zijn positief te spreken over het voornemen van de complexaanpak. De 3 huishoudens welke negatief hier tegenover staan hebben als reden, persoonlijke stress en ouderdom.

Sloop/Nieuwbouw: 55% - 9 bovenwoningen en 3 benedenwoningen

Renovatie: 45% - 2 bovenwoningen en 7 benedenwoningen

1 bewoner (benedenwoning) heeft geen mening, het ligt eraan wat er volgens bewoner gedaan gaat worden met renovatie. Als dat summier zou zijn dan zou bewoner kiezen voor sloop/nieuwbouw.

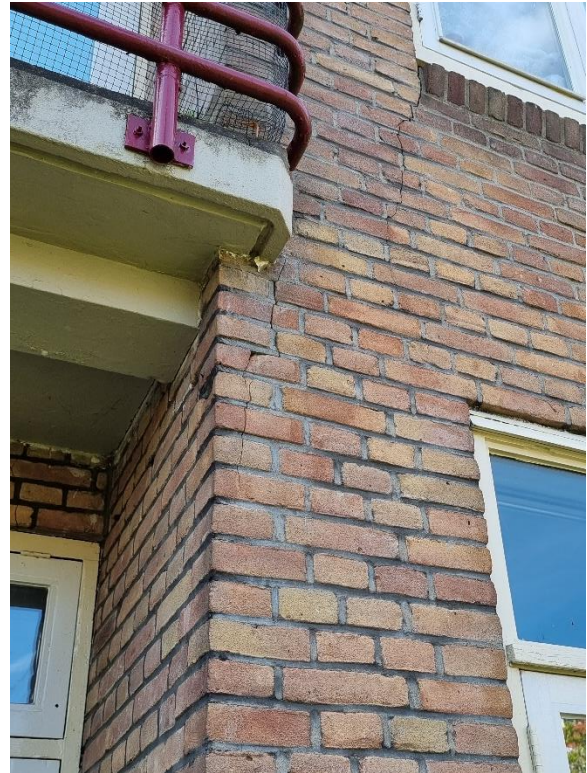
Wanneer er sloop/nieuwbouw uitkomt als plan van aanpak dan geven 17 van de 22 huishoudens aan dat ze wel in Lombok zouden willen blijven wonen.

Bijlage fotodossier - voorzijde en achterzijde woningen





Bijlage fotodossier - impressie buitenzijde





Bijlage fotodossier - impressie binnenzijde





In opdracht van Stichting Bo-Ex '91

Dit onderzoek is uitgevoerd en opgesteld door Sharon Dijkgraaf

Hakvoort Mens en Gebouw b.v.

April 2021

Da Vincilaan 5, 6716 WC Ede