



Bewonersonderzoek Lauwerecht 1 en 6

Onderzoek naar woonwensen van de
bewoners van de Staatsliedenbuurt

Mitros, Utrecht

Hanke Boer
Jan Dirk de Boer

Datum 15 juni 2011
Referentie lla/hbo/jbo/lro/r/11.204
Projectnummer 110150

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en vraagstelling	6
1.3 Voorbereiding en organisatie van het onderzoek	6
1.4 De vier complexen	7
1.5 Leeswijzer	8
2 De respons	9
2.1 Inleiding	9
3 De respondenten	10
3.1 Inleiding	10
3.2 De huishoudensamenstelling	10
3.3 Leeftijd	10
3.4 Inkomen	11
3.5 Woonduur	12
4 De woning en de woonomgeving	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Tevredenheid woning	13
4.3 Tevredenheid woonomgeving	15
5 Reacties op de plannen	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Als de bewoner het voor het zeggen had	17
5.3 Redenen van voorkeur	19
5.4 Maximaal betaalbaar	21
6 Verhuizen?	23
6.1 Inleiding	23
6.2 Verhuismens	23
6.3 Woonvoorkeuren verhuizers	24
Bijlage 1 De complexen (Factsheets)	27
Bijlage 2 Vragenlijst	30
Bijlage 3 Open antwoorden	39

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Inleiding

Mitros is in Lauwerecht al enige tijd bezig met het voorbereiden van plannen voor de woningen en de buurt, het zogenaamde masterplan. Voordat Mitros en de gemeente besluiten gaan nemen, wensten zij eerst de woonwensen van de huidige bewoners te inventariseren. Om die reden heeft een woonwensenonderzoek plaatsgevonden onder de bewoners van de complexen Lauwerecht 1a, 1b, 6 noord en 6 zuid. De aanpak van het onderzoek en de vragenlijst zijn tot stand gekomen na overleg met Mitros, gemeente Utrecht, het bewoners- en winkelierscomité Lauwerecht 1 en 6 en een begeleidingscommissie. De begeleidingscommissie bestaat uit het bewonerscomité; aangevuld met enkele bewoners uit de onderzochte complexen. De bewoners zijn voor het onderzoek persoonlijk bezocht. Op die manier konden ook eventuele vragen beantwoord worden.

De respons en de respondenten

In dit onderzoek is een respons behaald van 67%. Van de 255 huurders zijn 170 huishoudens ondervraagd. De belangrijkste redenen waarom mensen deelname hebben geweigerd zijn: 'ik ben toch van plan te verhuizen' en 'ik kan de plannen toch niet tegenhouden'.

De meerderheid van de bewoners (60%) betreft eenpersoonshuishoudens. Paren met kinderen vormen 17% van de huishoudens. De meeste huishoudens hebben een leeftijd tussen de 35 en 55 jaar. Het inkomen van de meeste bewoners is laag. De helft valt in de inkomenscategorie tot € 20.000,- (bruto per jaar). Nog eens een derde van de huishoudens valt in de inkomenscategorie daarboven. Deze groepen zijn dus aangewezen op een sociale huurwoning.

Tevredenheid over de woning en de woonomgeving

De respondenten zijn over het algemeen erg tevreden met hun woning. 36% is zeer tevreden en 42% is tevreden. De tevredenheid komt met name door de grootte en de indeling van de woning. Aspecten van de woning die slecht scoren zijn de isolatie en de algemene technische staat. Ook de woonomgeving kent een grote tevredenheid. De ligging ten opzichte van het centrum en de aanwezigheid van voorzieningen scoort hoog. Aan de andere kant ervaren bewoners overlast van hangjongeren, criminaliteit in de buurt en druk verkeer.

Reacties op de plannen

Mitros heeft met de verschillende deelcomplexen aparte plannen. Met behulp van dit onderzoek is de mening van de huidige bewoners over de ambities van Mitros gepeild. De vraag was wat bewoners zouden kiezen als zij het voor het zeggen hadden. In complex 1b wonen relatief de meeste bewoners die kiezen voor de optie sloop/nieuwbouw. Bijna de helft van de bewoners in 1b heeft daar op dit moment de voorkeur voor.

Dit komt vooral doordat de bewoners de woningen technisch slecht vinden. In Lauwerecht 1a kiest ruim de helft voor 'geen aanpassingen' en normaal onderhoud door Mitros. In de kleinere complexen 6 noord en 6 zuid kiezen de meeste van de geïnterviewde bewoners voor een renovatie in bewoonde staat. De woningen zijn volgens de bewoners nog goed te renoveren. Huishoudens die (zeer) ontevreden zijn over hun woning kiezen allemaal de sloopoptie. Ook huishoudens die reeds een verhuismens hebben, kiezen relatief vaker voor sloop.

Verhuizen en voorkeuren

Net als de animo voor sloop is ook de verhuismensigheid in complex 1b het grootst. Bijna 50% van de bewoners in dit complex heeft een verhuismens ten opzichte van 30% in complex 1a. De voornaamste verhuismensreden is gerelateerd aan de woning en nauwelijks aan de woonomgeving. De wens om te verhuizen speelt niet voor iedereen op korte termijn. Een op de drie verhuismensigden wil binnen een jaar verhuizen. Om die reden heeft een deel van de huishoudens al daadwerkelijk actie ondernomen voor een andere woning. Populaire woningen onder de potentiële verhuizers is de eengezinswoning en de benedenwoning met een tuin.

Laagland'advies is verantwoordelijk voor de tekst van dit rapport. De aantallen en percentages in het rapport zijn onder voorbehoud van eventuele reken- en taalfouten. Aan de uitkomsten van het onderzoek kunnen geen rechten worden ontleend.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Staatsliedenbuurt, omgeving Talmalaan, is een forse stedelijke vernieuwing gaande. Mitros en de gemeente Utrecht hebben voor dit gebied een masterplan ontwikkeld en werken in fasen samen aan de uitvoering hiervan. Een participatietraject in een deel van het gebied (Lauwerecht 1 en 6) in 2010 heeft een groot aantal adviezen en suggesties opgeleverd voor dit gebied.

Naar aanleiding van het participatietraject zijn vier ruimtelijke modellen uitgewerkt (meer of minder sloop, de plaats van een parkje, et cetera). Deze modellen laten de verschillen zien tussen de ambities van Mitros en de gemeente enerzijds, en de ambities van bewoners anderzijds. Ook zijn verschillen gebleken tussen de wensen en verwachtingen van de huidige bewoners van Lauwerecht 1b en 6 en de toekomstige bewoners van het gebied. De toekomstige bewoners zijn de huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben gekocht. Het participatietraject en het denken over het masterplan gaven aanleiding om ook complex Lauwerecht 1a in de beschouwing te betrekken.

Mitros en de gemeente hebben vervolgens vastgesteld *'...eerst oplossingen te verkennen om de gesignaleerde verdeeldheid mogelijkerwijs op te lossen en nu geen harde keuze te maken voor een bepaald ruimtelijk model en dus voor een bepaald masterplan'*.



Om die reden is een woonwensenonderzoek gehouden onder de bewoners van Lauwerecht 1a, 1b en 6. De winkeliers en ondernemers zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Dit was aanvankelijk wel de bedoeling.

1.2 Doel en vraagstelling

Het doel van het onderzoek is:

- Meer inzicht verkrijgen in de woonervaringen en de woonwensen van de huidige bewoners van Lauwerecht 1a, 1b en 6.
- Mening te peilen van bewoners over de plannen van Mitros met het betreffende complex.
- De wensen en verwachtingen te relateren aan de sociale situatie en financiële mogelijkheden van bewoners.

De achterliggende doelen zijn:

- Inzicht krijgen in de uiteenlopende ambities van verschillende bewoners(groepen).
- Inzicht in de voorwaarden (waaronder alternatieven voor de toekomst van het complex) of ze acceptabel en realistisch zijn en voor hoeveel en welke bewoners(groepen).

De onderzoeksdoelen zijn uitgewerkt in vragen die betrekking hebben op de persoonlijke situatie van de bewoners, de tevredenheid met woning en woonomgeving, de verhuishwensen en randvoorwaarden, en de mening over de huidige plannen.

1.3 Voorbereiding en organisatie van het onderzoek

De aanpak van het onderzoek en de vragenlijst kwamen tot stand na overleg met Mitros, gemeente Utrecht, het bewoners- en winkelierscomité Lauwerecht 1 en 6 en een begeleidingscommissie. De begeleidingscommissie bestaat uit het bewonerscomité, aangevuld met enkele bewoners uit de onderzochte complexen. Een opbouwwerker van Cumulus Welzijn was als adviseur van de begeleidingscommissie bij dit onderzoek betrokken.

Gezien de geschiedenis van het complex en de politieke gevoeligheid, is gekozen voor het voeren van individuele gesprekken. Op die manier kunnen, naast het afnemen van de vragenlijst, ook vragen worden beantwoord.

Alle bewoners van de onderzochte complexen zijn voorafgaand aan het onderzoek per brief geïnformeerd door middel van een informatieblad met daarin de plannen van Mitros met het betreffende complex (zie bijlage 1, factsheets). Bewoners zijn vervolgens, indien mogelijk, telefonisch benaderd voor het maken van een afspraak door veldwerkbureau Labyrinth Onderzoek. Bij de huurders die niet op deze manier bereikt zijn, is meerdere keren aangebeld.

Vóór de start van het onderzoek is door de begeleidingscommissie een bewonersavond belegd, waarop de aanwezigen zijn geïnformeerd over het doel van het onderzoek en de visie van de begeleidingscommissie daarop.

De interviews zijn uitgevoerd door medewerkers van Labyrinth Onderzoek, onder de verantwoordelijkheid van Laagland'advies.

1.4 De vier complexen

Bij dit onderzoek zijn vier deelcomplexen in de Staatsliedenbuurt betrokken. Deze hebben ieder hun eigen geschiedenis. Voorafgaand aan het onderzoek is aan de bewoners hierover informatie verstrekt door middel van een infoblad (zie bijlage 1).

- *Voor Lauwerecht 1a*

Dit complex is gebouwd in 1953. De woningen zijn in 1999 gerenoveerd. Deze renovatie maakte een levensduurverlenging van 25 jaar mogelijk. Mitros wil deze woningen tot 2023 blijven onderhouden en verhuren, tenzij een van de alternatieven uit het participatietraject mogelijk blijkt. Voor 2023 is renovatie niet aan de orde. Daarna staan alle opties open.

Onder Lauwerecht 1a wordt zowel het zuidelijke deel van de Troelstralaan en de Nolenslaan verstaan als het midden- en het zuidelijke deel van de Goeman Borghesiuslaan. In dit onderzoek wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze twee delen van complex 1a¹.

- *Voor Lauwerecht 1b*

De woningen zijn in 1999 gerenoveerd. Deze renovatie maakte een levensduurverlenging van 25 jaar mogelijk. Mitros staat nu voor de keuze de woningen op basis van de uitvoeringsplanning te vervangen of een andere toekomst te geven. Hierbij geldt dat renovatie niet voor 2023 aan de orde zal zijn.

- *Voor Lauwerecht 6 (noord)*

De woningen zijn gebouwd in 1960 en daarna niet gerenoveerd. Het uitrustingsniveau van de woningen is laag. Mitros wil deze woningen in principe slopen op basis van het masterplan. Indien uit dit woonwensenonderzoek blijkt dat dit niet aansluit bij de wensen van de bewoners, ontstaat er een nieuwe situatie. Mitros zal de woningen en winkels voorlopig blijven verhuren.

- *Voor Lauwerecht 6 (zuid)*

De woningen zijn gebouwd in 1954. De woningen zijn niet gerenoveerd. Het uitrustingsniveau van de woningen is - op een aantal uitzonderingen na - laag (geen cv, geen isolatieglas, geen isolerende voorzieningen). Mitros wil deze woningen op basis van het masterplan slopen. Indien uit dit woonwensenonderzoek blijkt dat dit niet aansluit bij de wensen van de bewoners, ontstaat een nieuwe situatie. Mitros zal de woningen dan voorlopig blijven verhuren.

¹ Door de begeleidingscommissie is achteraf de vraag gesteld of verdere uitsplitsing van 1a nog mogelijk was. Methodisch is dit niet mogelijk, omdat hiermee in de vraagstelling geen rekening mee is gehouden.

In de verdere analyses presenteren we, indien mogelijk, de resultaten naar de vier bovenstaande complexen. Voor de kleinere complexen 6 noord en 6 zuid zullen, in verband met een laag aantal respondenten, geen percentages worden gepresenteerd. In plaats daarvan werken we met absolute aantallen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft kort weer hoe de respons van dit onderzoek is geweest. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de achtergrondkenmerken van de huishoudens aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de mate van tevredenheid van de bewoners met hun woning en de woonomgeving. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de plannen van Mitros met de individuele complexen aan de orde. Hoofdstuk 6 behandelt de verhuishwensen van bewoners. In de bijlage zijn de vragenlijst van het onderzoek, de factsheets per complex en de open antwoorden opgenomen.

2 De respons

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de respons. Het gaat kort in op hoeveel huurders zijn bereikt. In dit onderzoek is een respons behaald van 67%. Van de 255 huurders zijn 170 huishoudens ondervraagd. De belangrijkste redenen waarom mensen deelname hebben geweigerd zijn: 'ik ben toch van plan te verhuizen' en 'ik kan de plannen toch niet tegenhouden'. De onderstaande tabel geeft de respons per complex weer.

Tabel 2-1 Respons per complex

	Aantal respondenten	Aantal woningen	Weigeringen	Respons- percentage %
Lauwerecht 1a	83	126	19	66
Lauwerecht 1b	71	108	12	66
Lauwerecht 6 noord	11	14	0	-
Lauwerecht 6 zuid	5	7	0	-
Totaal	170	255	31*	67

* de resterende huishoudens zijn niet bereikt

Betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten

Aangezien niet alle huishoudens aan het onderzoek hebben meegedaan, betekent dit dat de resultaten niet voor 100% nauwkeurig zijn. Voor complexen 1a en 1b geldt een respons van 66%. Op basis van deze aantallen kan met 95% betrouwbaarheid uitspraken worden gedaan over het gehele complex. Hierbij is wel sprake van een 'foutmarge'². Ook al hebben niet alle huurders meegedaan aan het onderzoek, de resultaten in dit rapport geven toch een goed beeld van de woonwensen van de bewoners en hun mening over de plannen.

² Voor Lauwerecht 1a geldt een foutmarge van 6,3%-punt en voor Lauwerecht 1b 6,8%-punt. Anders gezegd, stel dat in Lauwerecht 1a de daadwerkelijke verhuiscapaciteit op precies 50% ligt, dan zal in 95% van de gevallen in de respons van 83 huishoudens de uitkomst tussen de 56,3% en 43,7% liggen.

3 De respondenten

3.1 Inleiding

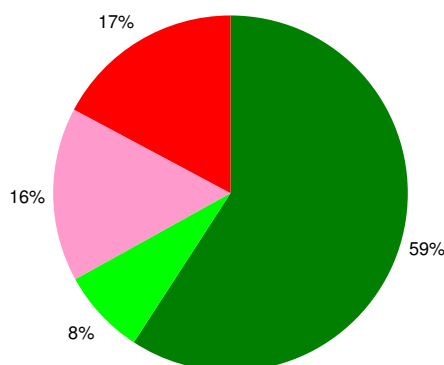
Wie zijn de respondenten van dit onderzoek? Hoe ziet hun huishouden eruit qua samenstelling en grootte? Wat is hun bruto jaarinkomen? Dit hoofdstuk beantwoordt deze vragen en geeft zo een beeld van de achtergrond van de huurders in de onderzochte complexen.

3.2 De huishoudensamenstelling

Er wonen verschillende huishoudtypen in deze buurt. Bijna 60% van de huishoudens betreft een alleenstaande. Daarnaast is 17% van de huidige huishoudens een (echt)paar met kinderen. In Lauwerecht 1b wonen relatief minder alleenstaanden en meer paren met kinderen dan in complex 1a.

Figuur 3-1: Huishoudensamenstelling

■ Alleenstaande ■ Eenoudergezin ■ (Echt)paar zonder kinderen ■ (Echt)paar met kinderen

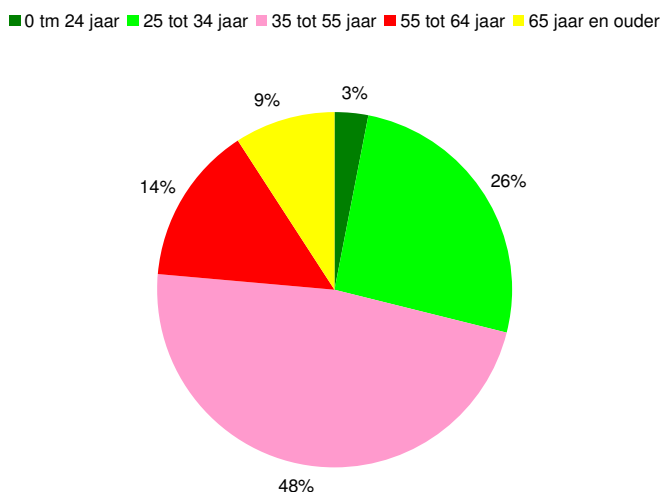


Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N= 166

3.3 Leeftijd

In het onderzoek is gevraagd naar het geboortjaar van de hoofdhuurder. Op basis daarvan is onderstaande leeftijdsverdeling berekend. De meeste huishoudens vallen in de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar. Logischerwijs hebben de oudere huishoudens een langere woonduur dan de jongere huishoudens. Het zijn voornamelijk jongere huishoudens die nieuw instromen in deze complexen.

Figuur 3-2 Leeftijdsverdeling hoofdhuurder (in %)

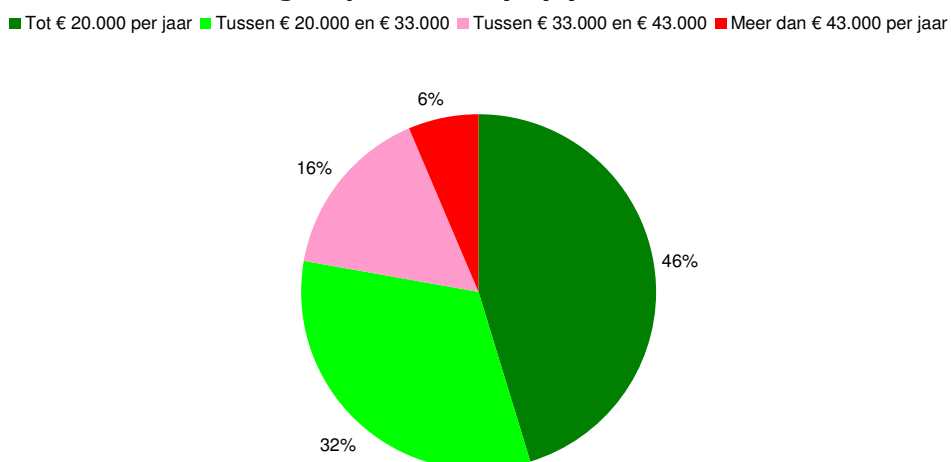


Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=166

3.4 Inkomen

Figuur 3-3 laat de verdeling van de respondenten over de inkomensgroepen zien. Een aantal respondenten wenste het inkomen niet te vermelden of wist het inkomen niet (bijvoorbeeld bij onregelmatig inkomen). In onderstaande figuur zijn deze respondenten weggelaten. Bijna de helft (46%) van de huishoudens valt in de laagste inkomenscategorie. Daarnaast valt nog eens een derde in de categorie tussen € 20.000,- en € 33.000,-. Beide inkomensgroepen zijn in principe aangewezen op sociale huur. In de overige categorieën valt 22% van de respondenten. Dit zijn de zogenaamde scheefhuurders. Er is geen verschil naar inkomen tussen de verschillende complexen.

Figuur 3-3: Inkomensverdeling respondenten (%) (exclusief weet niet/wil niet zeggen)



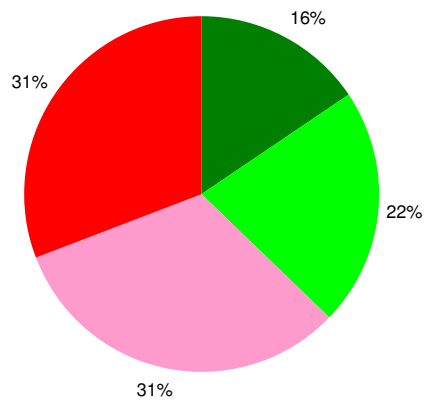
Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=165

3.5 Woonduur

Onderstaande figuur geeft de woonduur van de ondervraagde huishoudens weer. Ongeveer een derde van de huishoudens woont langer dan 10 jaar in de huidige woning. De bewoners van complex 1a hebben een relatief langere woonduur dan de huishoudens in complex 1b.

Figuur 3-4: Verdeling woonduur respondenten

■ Korter dan 2 jaar ■ 2 tot 5 jaar ■ 5 tot 10 jaar ■ Langer dan 10 jaar



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=166

4 De woning en de woonomgeving

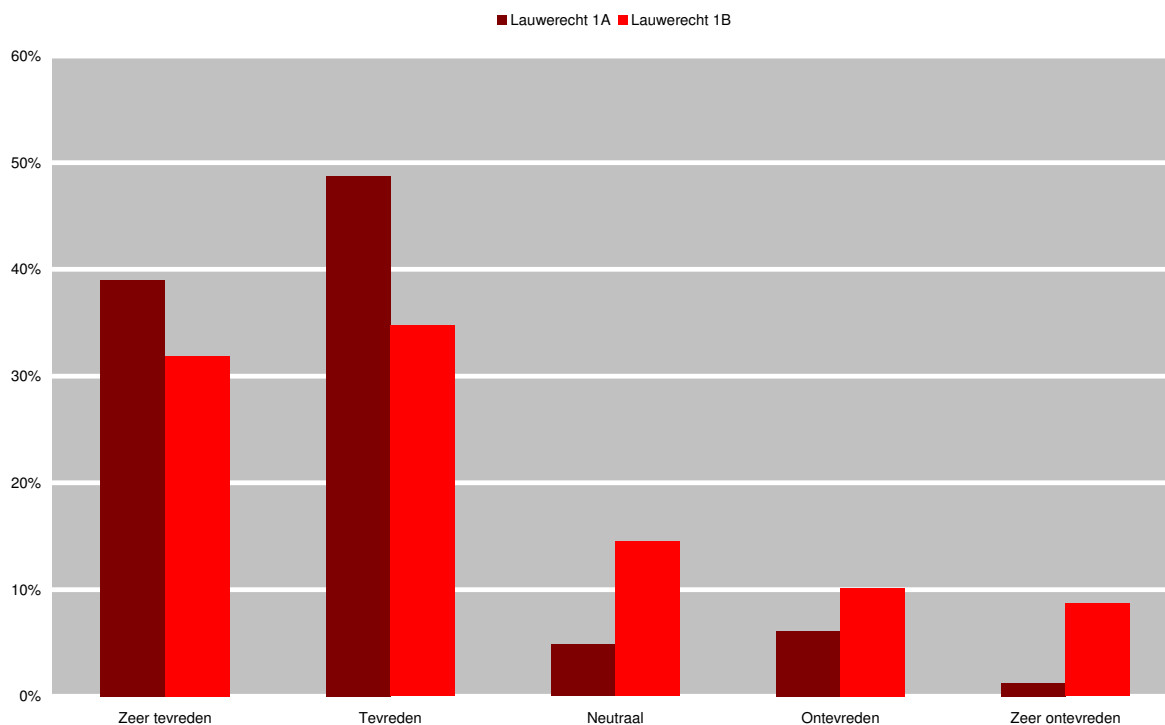
4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de mate van tevredenheid van bewoners met hun woning en de woonomgeving. De woonomgeving is een ander woord voor de buurt, de directe omgeving op loopafstand van de woning. Allereerst komt het totaaloordeel van bewoners aan bod. Vervolgens gaan we in op wat mensen tevreden dan wel ontevreden maakt.

4.2 Tevredenheid woning

Tevredenheid met de woning beslaat vele aspecten. In de enquête is de respondenten gevraagd in hoeverre ze tevreden zijn met hun huidige woning. Over het algemeen zijn de bewoners erg tevreden met hun woning. 36% van de respondenten is zeer tevreden en 42% is tevreden over de huidige woning. De volgende figuur geeft tevens de tevredenheid weer naar de grote complexen 1a en 1b. Bewoners uit complex 1a zijn over het algemeen positiever over hun woning dan de bewoners uit complex 1b.

Figuur 4-1 Tevredenheid woning naar complex 1a en 1b



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=151

Bewoners werd gevraagd aan te geven wat ze wel en wat ze niet goed vinden aan hun woning. Tabel 4-1 geeft de resultaten weer geordend naar mate waarin het item is genoemd. Vooral de grootte van de woning en de indeling wordt door respondenten als positief ervaren.

Tabel 4-1 Wat vindt u goed aan uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

	% genoemd
Grootte woning	36
Indeling woning	30
Woning algemeen	24
Prijs/kwaliteitverhouding	20
Technische staat	16
Isolatie (geluid en warmte)	14
Grootte woonkamer	11
Kwaliteit badkamer en keuken	4

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht

Voorbeelden van andere zaken die zijn genoemd als positieve punten van de woning zijn:

- lichtinval (11 keer genoemd)
- tuin (15 keer genoemd).

In bijlage 3 staat de volledige lijst van open antwoorden.

Als negatief punt van de woning wordt isolatie het meest genoemd (zie Tabel 4-2). Het betreft hier met name de slechte geluidsisolatie. Daarnaast is ook de technische staat van de woning een veel genoemd minpunt.

Tabel 4-2 Wat vindt u NIET goed aan uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

	% genoemd
Isolatie (geluid en warmte)	56
Technische staat	29
Kwaliteit badkamer en keuken	17
Grootte van de woning	12
Indeling woning	6
Grootte woonkamer	2
Grootte woning	2

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht

Bewoners in complex 1b ervaren de woning in het algemeen minder goed dan bewoners in complex 1a (respectievelijk 27% en 39% noemen dit als een positief punt).

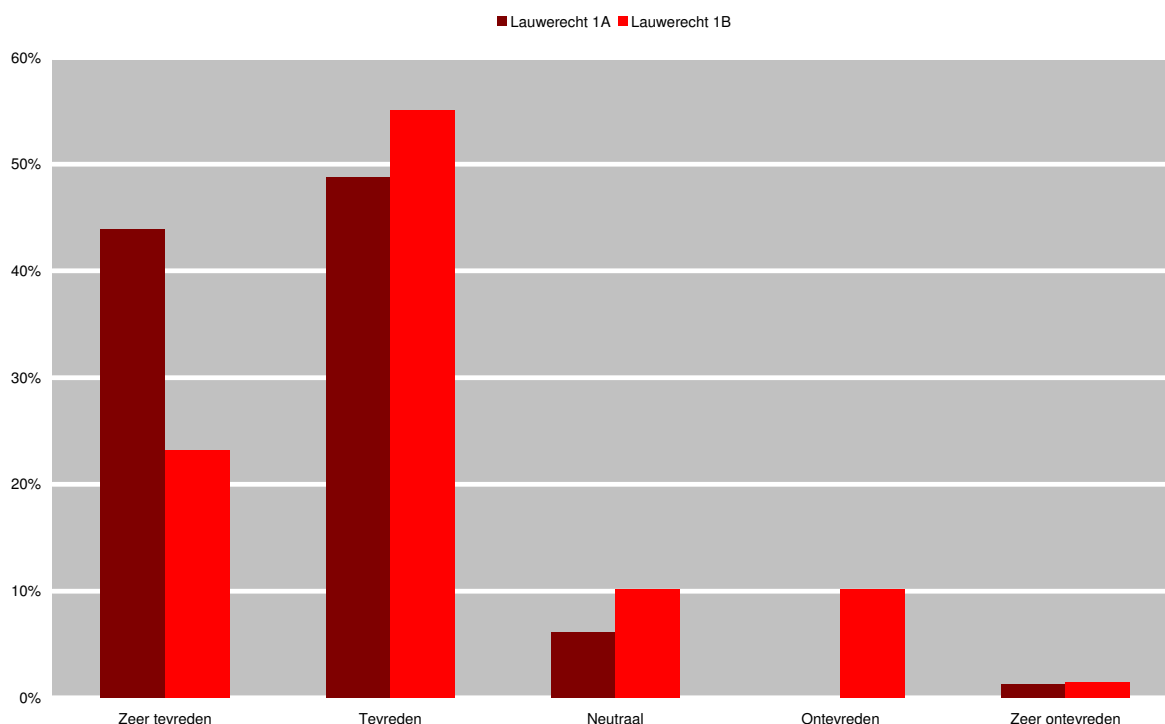
Voorbeelden van andere negatieve punten:

- stadsverwarming: bewoners hebben zelf geen invloed op de rekening (4 keer genoemd)
- ongedierte (4 keer genoemd)
- onderhoud door Mitros (5 keer genoemd).

4.3 Tevredenheid woonomgeving

Net als over de woning zijn bewoners eveneens zeer positief over de woonomgeving. 35% geeft aan zeer tevreden te zijn met de woonomgeving en iets meer dan de helft (53%) is hiermee tevreden. Ruim 5% is (zeer) ontevreden over de buurt. Vooral de ligging van de complexen in de stad en de voorzieningen in de buurt stemmen mensen tevreden. Net als bij de woning, zijn de bewoners van 1b minder tevreden over hun woonomgeving dan de bewoners van complex 1a.

Figuur 4-2 Tevredenheid woonomgeving naar complex 1a en 1b



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=151

Ook hier konden respondenten aangeven wat ze goed en niet goed vinden aan de woonomgeving. De locatie en de voorzieningen scoren hoog als het gaat om tevredenheid.

Tabel 4-3 Wat vindt u goed aan uw woonomgeving? (meerdere antwoorden mogelijk)

	% genoemd
Bereikbaarheid/licging in de stad	87
Voorzieningen (winkels, scholen)	53
Buren/samenstelling buurt	34
Groenvoorzieningen	25
Vertrouwdheid	16
Parkeergelegenheid	7

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht

Andere positieve punten van de woonomgeving zijn de rust en de veiligheid voor kinderen om buiten te spelen (respectievelijk 13 en 4 keer genoemd).

Als negatief punt van de woonomgeving wordt voornamelijk overlast genoemd in de vorm van de bouw en van hangjongeren.

Tabel 4-4 Wat vindt u NIET goed aan uw woonomgeving? (meerdere antwoorden mogelijk)

	% genoemd
Overlast	35
Vuil op straat	16
Buren/samenstelling buurt	9
Groenvoorzieningen	9
Parkeervoorzieningen	7

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht

De huishoudens in complex 1b ervaren relatief meer overlast dan in complex 1a (43% versus 30%).

Als andere negatieve punten noemen de respondenten de criminaliteit (inbraakgevoeligheid van de woningen) en het drukke verkeer (respectievelijk 11 en 10 keer genoemd).

5 Reacties op de plannen

5.1 Inleiding

Mitros en de gemeente Utrecht zijn al lange tijd bezig met het voorbereiden van plannen voor de woningen en de buurt. Zij hebben dit vastgelegd in het masterplan. Er is nog geen besluit genomen. Voor de verschillende complexen heeft Mitros de ambities in dit onderzoek aan de bewoners voorgelegd. De respondenten is gevraagd wat hun voorkeur heeft als zij het voor het zeggen zouden hebben en om welke reden(en). Hieronder staat nog kort vermeld welke plannen er per complex zijn.

Tabel 5-1 Plannen op basis van masterplan

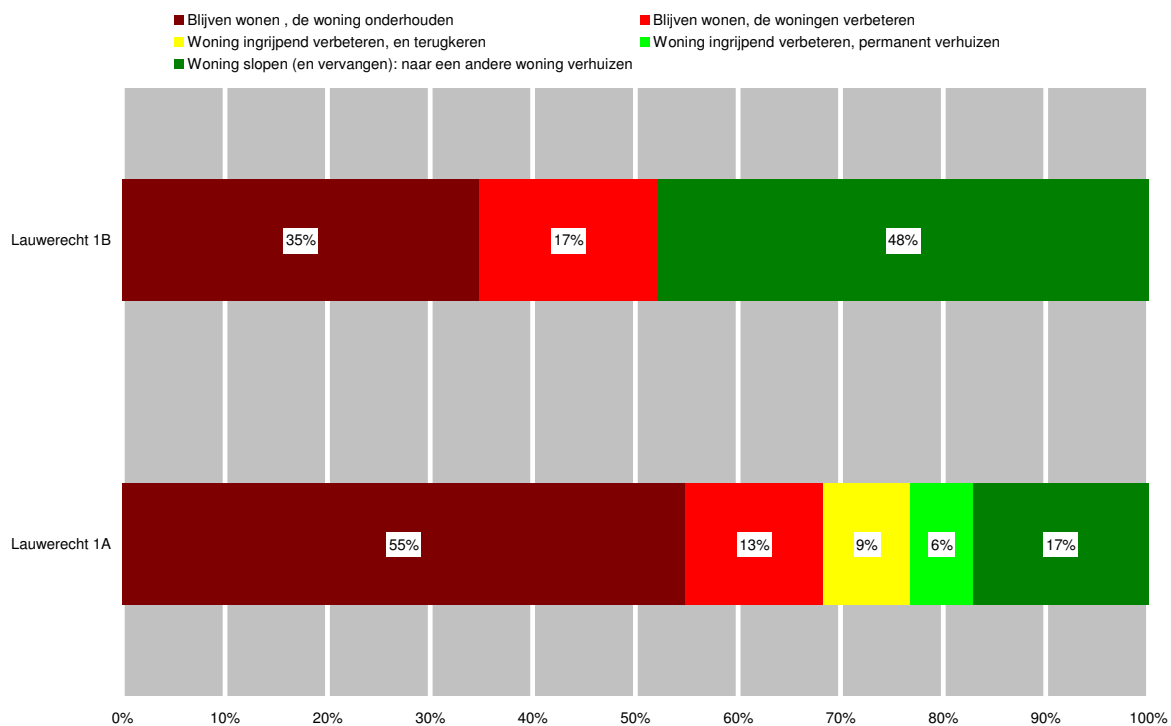
	Plannen Mitros
Lauwerecht 1a	Blijven onderhouden en verhuren
Lauwerecht 1b	Sloop
Lauwerecht 6 noord	Sloop
Lauwerecht 6 zuid	Sloop

Bron: Factsheets Mitros

5.2 Als de bewoner het voor het zeggen had

Figuur 5-1 geeft de resultaten voor complex 1a en complex 1b. De grootste animo voor sloop is er in complex 1b. Daar kiest bijna de helft voor slopen. In Lauwerecht 1a wil de meerderheid geen veranderingen. De woningen mogen wat hen betreft gewoon onderhouden worden. Lauwerecht 6 noord en 6 zuid kennen een beperkt aantal woningen. Daarom kunnen voor deze complexen geen percentages berekend worden. Van de bewoners die uit deze complexen zijn gesproken, kiezen de meeste voor renovatie in bewoonde staat (6 noord: 7 van 11, 6 zuid: 4 van 5).

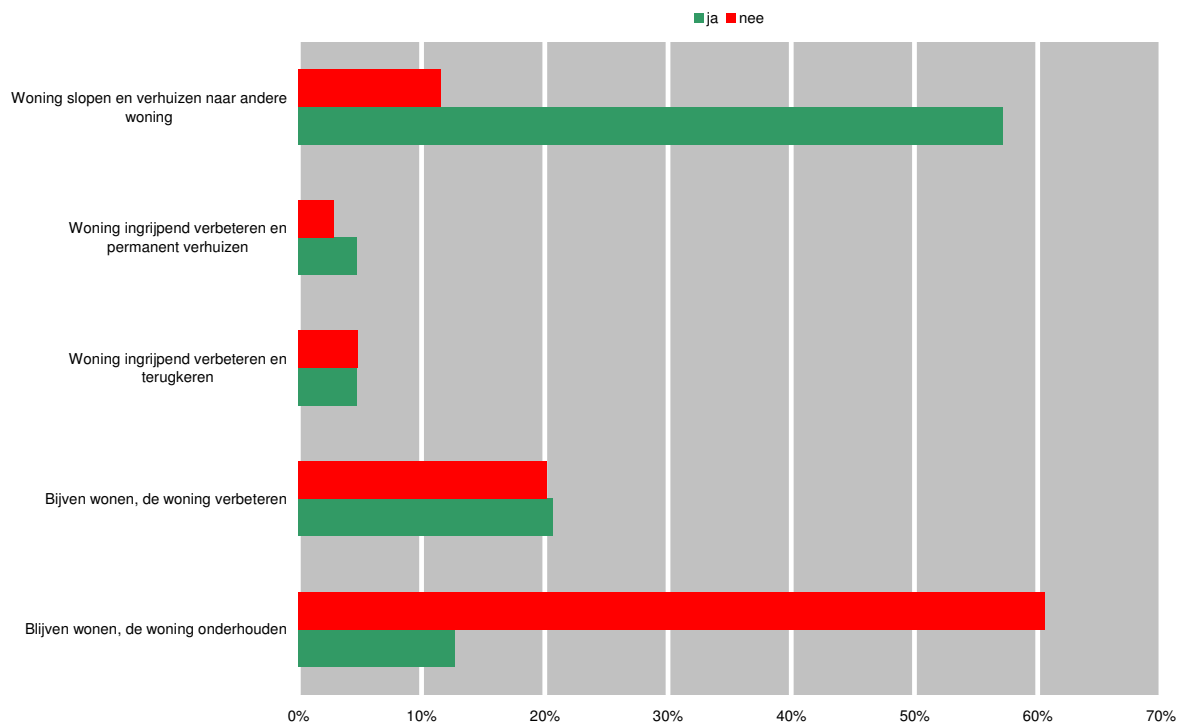
Figuur 5-1 Voorkeur bewoners naar complex 1a en 1b



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=151

Er is geen duidelijk verband tussen woonduur en voorkeur. Huishoudens die (zeer) ontevreden zijn over hun woning kiezen allemaal de sloopoptie. Ook huishoudens die al een verhuismens hebben kiezen vaker voor sloop (zie Figuur 5-2).

Figuur 5-2 Persoonlijke voorkeur en verhuishwens



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=167

Er is een duidelijk verband tussen de verhuishwens en de mening over de plannen. Van de bewoners met een verhuishwens kiest 57% voor sloop. Van de huishoudens zonder verhuishwens heeft 61% als voorkeur dat er niets gebeurt. Huishoudens met kinderen kiezen iets vaker voor sloop en van de alleenstaanden wil ruim de helft dat er geen ingrepen plaatsvinden. De mening van bewoners is niet afhankelijk van de woonduur.

5.3 Redenen van voorkeur

Vervolgens is de bewoners gevraagd wat de reden(en) waren voor hun voorkeur. Er waren meerdere antwoorden mogelijk. De meest genoemde redenen voor sloop zijn de slechte staat van de woningen en het feit dat de woningen sterk zijn verouderd.

Tabel 5-2 Om welke reden(en) vindt u sloop en nieuwbouw de beste optie?

	% genoemd
Woningen zijn (technisch) slecht	67
Woningen zijn sterk verouderd	58
Ik wil graag een urgentie en/of verhuiskostenvergoeding	27
Ik wilde toch al verhuizen	17
Buurt gaat anders (verder) achteruit	13

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht

Andere redenen die worden genoemd zijn:

- investeren in renovatie is zonde
- nieuwbouw is nodig, want renovatie lost de problemen niet op
- niet slopen zou oneerlijk zijn ten opzichte van de kopers aan de overkant
- gezien eerdere ervaringen geen vertrouwen in de renovatie

De volledige lijst met andere redenen staat in bijlage 3.

Tijdens de interviews kwam naar voren dat de renovatie in 1999 een aantal problemen niet heeft opgelost, zoals bijvoorbeeld de gehorigheid.

De belangrijkste reden waarom bewoners sloop niet de beste optie vinden, is het feit dat de woningen technisch nog goed genoeg zijn.

Tabel 5-3 Om welke reden(en) vindt u sloop en nieuwbouw NIET de beste optie?

	% genoemd
Woningen zijn (technisch) goed genoeg	57
De prijs/kwaliteitverhouding van deze woningen vind ik ergens anders niet	33
Ik ben gehecht aan de buurt en mijn sociale contacten	22
Woningen zijn nog goed te renoveren	20
Ik kan geen hogere huur betalen	17
Ik kan waarschijnlijk niet terugkeren in vervangende nieuwbouw	11
Ik kan geen ander geschikt huis vinden	8
Ik zie erg op tegen een verhuizing	8

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht

Andere redenen zijn:

- leuke sfeervolle woningen, nieuwbouw heeft dat niet
- gemeente heeft de plicht om sociale huurwoningen te behouden
- er is geen terugkeergarantie.

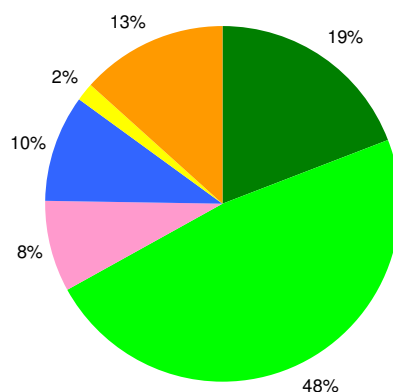
(Zie bijlage 3 voor de volledige lijst met open antwoorden.)

5.4 Maximaal betaalbaar

Alle huishoudens is gevraagd wat ze maximaal zouden willen en kunnen betalen aan huur op het moment dat de plannen doorgaan en ze naar een andere (huur)woning moeten verhuizen. Onderstaande categorieën betreft de kale huur, zonder rekening te houden met huurtoeslag. Ongeveer één op de vijf respondenten wil maximaal € 361,66 betalen. Bijna de helft wil/kan een maximale huur betalen tussen de € 361,66 en € 517,64. Figuur 5-4 toont aan dat er geen verschil is tussen de complexen 1a en 1b.

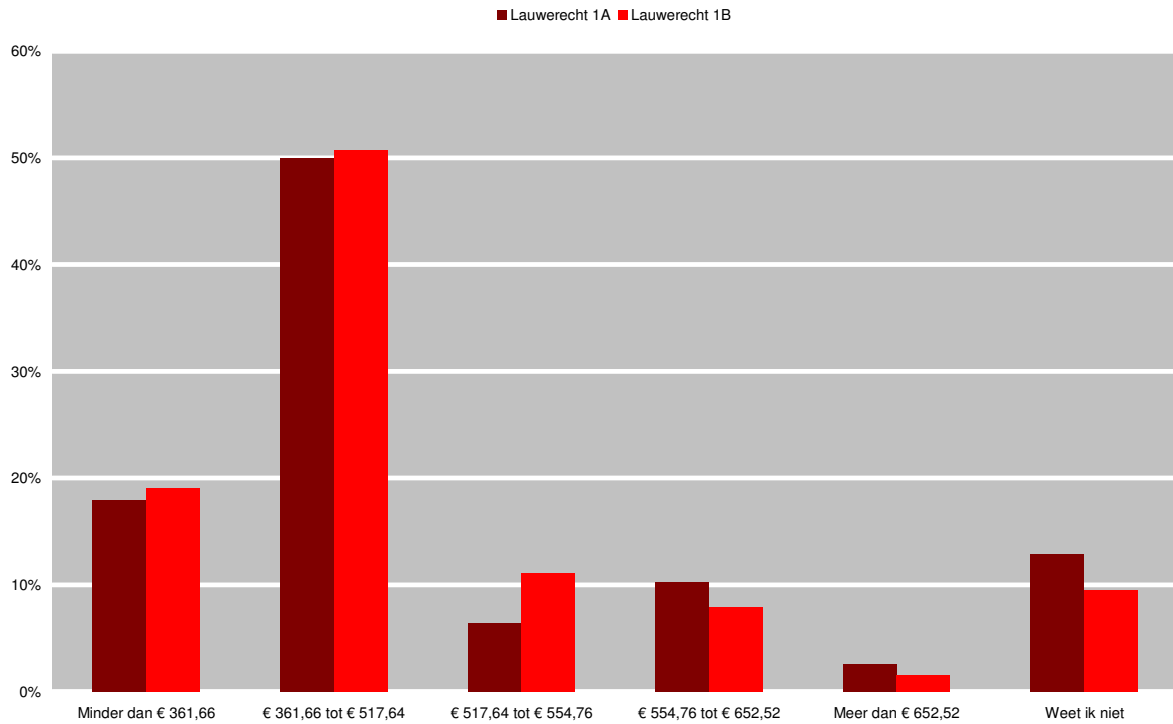
Figuur 5-3 Hoeveel wilt/kunt u maximaal betalen?

■ Minder dan € 361,66 ■ € 361,66 tot € 517,64 ■ € 517,64 tot € 554,76 ■ € 554,76 tot € 652,52 ■ Meer dan € 652,52 ■ Weet ik niet



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=141

Figuur 5-4 Hoeveel wilt u/kunt u maximaal betalen naar complex?



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwrecht. N=141

6 Verhuizen?

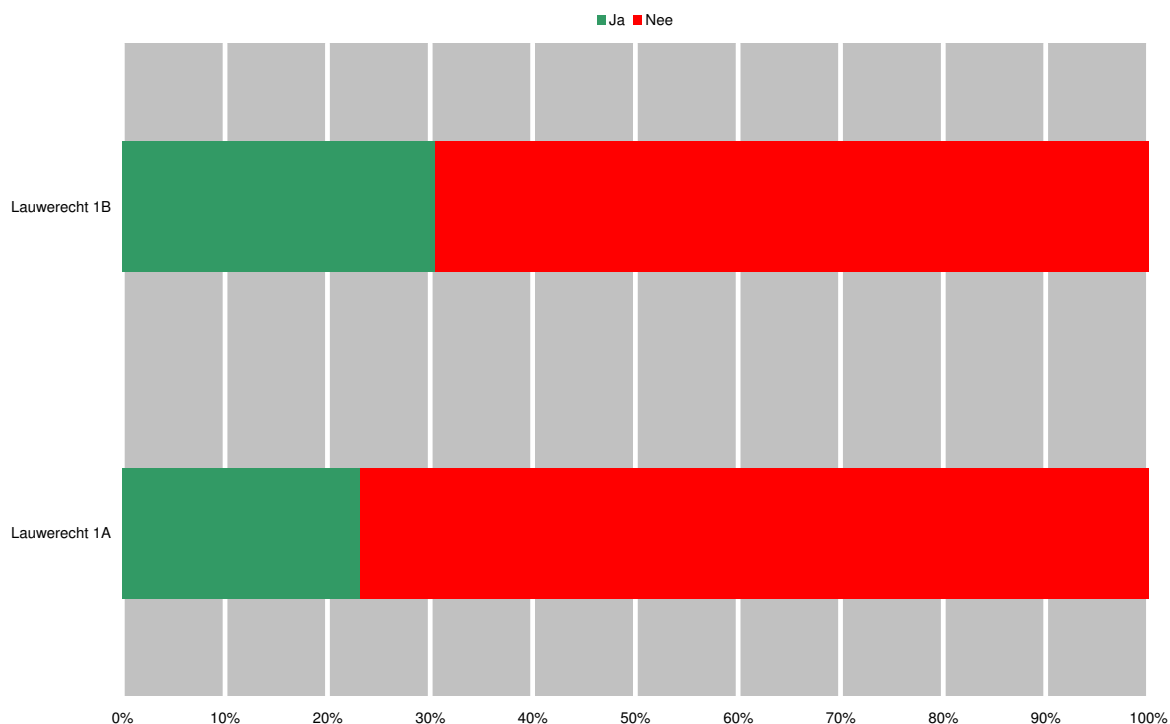
6.1 Inleiding

De respondenten zijn gevraagd naar eventuele verhuiscwensen en -plannen. Bij bewoners die deze plannen hebben, is gevraagd naar hun voorkeuren.

6.2 Verhuiscwens

Een kwart van alle ondervraagde huishoudens heeft de afgelopen jaren een verhuiscwens gehad. Het niet hebben kunnen vinden van een betaalbare woning is de belangrijkste reden waarom bewoners nog niet zijn verhuisd. Ook de relatief lange wachttijd voor een andere woning speelt hier een rol. In onderstaande figuur staan de resultaten voor de grote complexen 1a en 1b. De huishoudens in complex 1b waren in de afgelopen jaren iets meer verhuiscwensgeïnteresseerd dan de huishoudens in 1a (30% ten opzichte van 23%).

Figuur 6-1 Verhuiscwens in de afgelopen jaren voor Lauwerecht 1a en 1b



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=151

Ook is bewoners gevraagd of ze binnen nu en vijf jaar willen verhuizen. Bijna 90% van de huishoudens die al een verhuishwens hadden, willen nog steeds verhuizen. 20% van de huishoudens die nog geen verhuishwens hadden, willen dit nu wel. In totaal komt het verhuispercentage uit op 37%. Onderstaande tabel geeft de verhuisgeneigdheid per complex weer.

Tabel 6-1 Verhuisgeneigdheid per complex

	%	Wil verhuizen binnen 1 jaar (%)
Lauwerecht 1a	30	32
Lauwerecht 1b	49	38
Lauwerecht 6 noord	3 van 11 respondenten*	-
Lauwerecht 6 zuid	1 van 5 respondenten*	-

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=167

*Absolute aantallen

Als het gaat om de verhuistermijn wil ongeveer een derde (35%) van de 'verhuizers' binnen een jaar verhuizen, ook denkt een derde (33%) op de langere termijn te verhuizen (na drie jaar). De rest denkt tussen de één en drie jaar te verhuizen.

6.3 Woonvoorkeuren verhuizers

In Tabel 6-2 staat de verhuishwens weergegeven. De meeste potentiële verhuizers willen in de buurt blijven wonen of verhuizen naar een andere wijk binnen Utrecht.

Tabel 6-2 Wat is de verhuishwens?

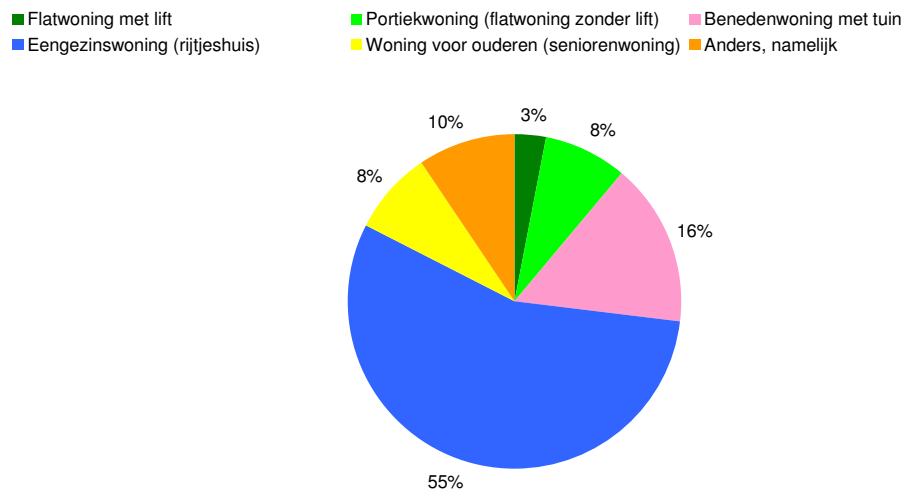
	%
Ik wil in deze buurt blijven wonen (Talmalaan e.o.)	27
Ik wil in deze wijk blijven wonen (Tuindorp Noord)*	8
Ik wil naar een andere wijk binnen Utrecht	25
Ik wil buiten Utrecht gaan wonen	14
Weet (nog) niet	25

Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=63

*Het betreft de wijk Noord-Oost

De redenen waarom huishoudens willen verhuizen zijn divers. De meest genoemde reden is dat men een grotere woning of meer comfort wenst. Verhuizing wordt met name ingegeven doordat de woning niet meer bevalt. De buurt is nauwelijks een reden voor verhuizing. Ruim de helft van de verhuizers wenst als nieuwe woning een eengezinswoning. Een andere populaire woning is een benedenwoning met tuin (zie Figuur 6-2).

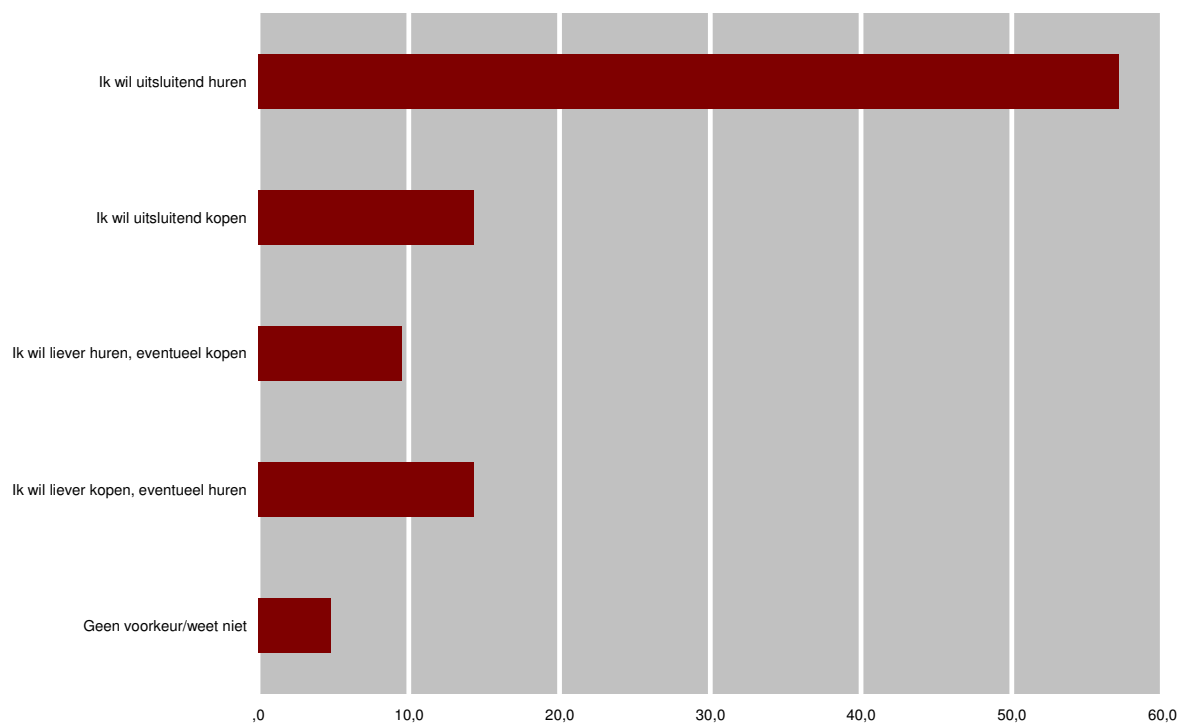
Figuur 6-2 Voorkeur woning bij verhuizing



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=63

De meeste huishoudens willen bij verhuizing blijven huren. Dit is te verklaren uit de verdeling naar inkomen. De meeste huishoudens hebben een laag inkomen en voor hen is een koopwoning in Utrecht lastig bereikbaar.

Figuur 6-3 Voorkeur voor huren of kopen bij verhuizing



Bron: Woonwensenonderzoek Lauwerecht. N=63

Ruim een derde van de huishoudens die willen verhuizen, heeft nog geen actie ondernomen. Dit zijn huishoudens die op de wat langere termijn willen verhuizen. 44% van de huishoudens die willen verhuizen staat al ingeschreven bij Woningnet. Daarvan reageert een groot deel al op woningen.

Bijlage 1 De complexen (factsheets)

Factsheet Lauwerecht 1a

Troelstralaan 1 t/m 23-II (36 woningen)

Nolenslaan 2 t/m 24-II (36 woningen)

G. Borgesiuslaan e.o. 1 t/m 18-II (54 woningen)

Geschiedenis

Dit complex is gebouwd in 1953. De woningen zijn in 1999 gerenoveerd. Deze renovatie maakte een levensduurverlenging mogelijk van 25 jaar. Het betreft driekamerwoningen. De woningen zijn tijdens de renovatie voorzien van isolatieglas en stadsverwarming. De woningen werden in een eerdere versie van het masterplan meegenomen als te slopen complexen in de sloop-/nieuwbouwplannen. In 2009 is besloten deze woningen uit het masterplan te halen, omdat dit type woningen een functie heeft in de woningportefeuille van Mitros. De woningen zijn op dit moment populair door de ligging ten opzichte van de binnenstad, de omliggende buurt en de huurprijs. Om een deel van deze woningen tot 2023 in de voorraad te houden, is gekozen om de complexen 1a tot 2023 te behouden. Begin 2010 zijn de huurders hierover tijdens een bewonersavond geïnformeerd.

Toekomstvisie

Mitros wil de woningen in Lauwerecht 1a tot 2023 doorexploiteren. Tijdens deze periode zullen de woningen regulier worden onderhouden via planmatig onderhoud. Aan het eind van het participatietraject over het masterplan hebben bewoners een viertal alternatieven voor het masterplan bedacht. In een deel van deze adviezen hebben de bewoners voorgesteld de sloop te verdelen over de complexen 1a en 1b om zo meer wandvorming langs het groen te realiseren. Vanzelfsprekend geldt dat hiervoor draagvlak onder de bewoners noodzakelijk is.

Bijzonderheden

Geen.

Factsheet Lauwerecht 1b

Troelstralaan 25 t/m 59 II (54 woningen)

Nolenslaan 26 t/m 60 II (54 woningen)

Geschiedenis

Het complex is gebouwd in 1953. De woningen zijn in 1999 gerenoveerd. Deze renovatie maakte een levensduurverlenging van 25 jaar mogelijk. Het betreft driekamerwoningen. De woningen zijn tijdens de renovatie voorzien van isolatieglas en stadsverwarming. De woningen zijn vanaf de start van de uitwerking van het masterplan meegenomen als te slopen complexen in de sloop-/nieuwbouwplannen.

Toekomstvisie

Vanwege de uitgevoerde renovatie kan Mitros de woningen in Lauwerecht 1b in principe tot 2023 doorexploiteren, waarbij de woningen regulier onderhouden worden via planmatig onderhoud.

Mitros is bereid de exploitatie van deze woningen eerder te beëindigen om het masterplan Talma-laan te kunnen realiseren. Vanzelfsprekend geldt dat hiervoor draagvlak onder de bewoners noodzakelijk is.

Bijzonderheden

Dit complex maakte deel uit van het DUO-zoekgebied voor de oud-bewoners van Lauwerecht 2, 4 en 7. Formeel geldt dat voor dergelijke complexen voorkomen moet worden dat binnen tien jaar (dus voor 2018) een ingreep (sloop of ingrijpende renovatie) wordt uitgevoerd. Een drietal oud-bewoners van Lauwerecht 2/4 heeft in dit complex vervangende woonruimte gevonden.

Factsheet Lauwerecht 6 Noord

S. van Houtenstraat 2/m 28 (14 woningen)

S. van Houtenstraat 2 t/m 28 (14 winkelpanden)

Geschiedenis

De woningen zijn gebouwd in 1960. De woningen zijn niet gerenoveerd. Het uitrustingsniveau van de woningen is laag (geen cv, geen isolatieglas, geen isolerende voorzieningen), op een aantal uitzonderingen na. Voorheen was er een (contractuele) koppeling tussen de woningen en winkels. Tegenwoordig worden de meeste eenheden separaat verhuurd.

Toekomstvisie

Mitros is voornemens het complex te slopen. Overwegingen zijn dat het bedrijfsonroerend goed in de huidige vorm op deze plek geen gewenste functie heeft in de portefeuille van Mitros en een renovatie-ingreep financieel niet verantwoord wordt geacht. Vanuit haar detailhandelsnota zal de gemeente Utrecht bij toekomstige ontwikkeling geen grootschalige detailhandel (als een supermarkt) meer toestaan op deze plek, maar ziet wel mogelijkheden voor andere (niet-) commerciële en/of maatschappelijke functies. Voor kleinschalige gespecialiseerde detailhandel en dienstverleningsbedrijven zou wat de gemeente Utrecht betreft, eventueel wel plek zijn.

Bijzonderheden

Dit complex maakte deel uit van het DUO-zoekgebied voor de oud-bewoners van Lauwerecht 2, 4 en 7. Formeel geldt dat voor dergelijke complexen voorkomen moet worden dat binnen tien jaar (dus voor 2018) een ingreep (sloop of ingrijpende renovatie) wordt uitgevoerd. Bewoners van Lauwerecht 2, 4 en 7 hebben in dit complex echter geen vervangende woonruimte gevonden.

Factsheet Lauwerecht 6 Zuid

M. Stokestraat 28 t/m 40 (7 woningen)

Geschiedenis

De woningen zijn gebouwd in 1954. De woningen zijn niet gerenoveerd. Het uitrustingsniveau van de woningen is laag (geen cv, geen isolatieglas, geen isolerende voorzieningen), op een aantal uitzonderingen na.

Toekomstvisie

De aantrekkelijke positie van de woningen kan met regulier onderhoud worden behouden. De woningen zijn populair en behouden een sterke marktpositie. Sloop zal slechts aan de orde zijn als hiermee de ambitie van het masterplan of van één van de modellen uit het bewonersadvies wordt behaald. Hiervoor geldt dat draagvlak onder de bewoners noodzakelijk is.

Bijzonderheden

Dit complex maakte deel uit van het DUO-zoekgebied voor de oud-bewoners van Lauwerecht 2, 4 en 7. Formeel geldt dat voor dergelijke complexen voorkomen moet worden dat binnen tien jaar (dus voor 2018) een ingreep (sloop of ingrijpende renovatie) wordt uitgevoerd. Bewoners van Lauwerecht 2, 4 en 7 hebben in dit complex echter geen vervangende woonruimte gevonden.

Bijlage 2 Vragenlijst

Introductie

Fijn dat u wilt meewerken.

Mitros is in uw buurt al een tijd bezig met het voorbereiden van plannen voor de buurt en uw woningen, het zogenaamde Masterplan. Voordat Mitros en de gemeente besluiten gaan nemen, willen zij uw woonwensen inventariseren. Om die reden vindt dit woonwensenonderzoek plaats.

U bent geïnformeerd over wat de plannen van Mitros en de gemeente zijn met dit complex en de wijk. Wanneer u die informatie niet heeft of deze niet duidelijk is, vertel ik u daar zo meteen meer over. *(Voor interviewer: voor zover nodig en gewenst aan de hand van factsheet, zie bijlage 1.)*

Er is nog geen besluit genomen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn van belang voor de verdere besluitvorming rondom het masterplan. Het woonwensenonderzoek zal duidelijkheid moeten geven over de mogelijkheden. Wanneer Mitros zou besluiten om uw woning te slopen, betekent dit dat u uw woning op enig moment moet verlaten. Er gelden dan allerlei rechten en plichten die in een sociaal plan worden neergelegd. Hierbij moet u denken aan voorrang bij het zoeken naar een andere woning, verhuiskostenvergoeding en eventueel mogelijkheden om terug te keren naar een nieuwbouwwoning. Dit sociaal plan wordt in een zogenaamde draagvlakmeting voorgelegd aan bewoners van eventueel te slopen woningen. Pas wanneer 60% van deze bewoners instemt met sloop en het sociaal plan kan er ook worden overgegaan tot sloop en nieuwbouw.

De eerste vragen gaan over uw mening over uw huidige woning en de buurt. Daarna vraag ik u over uw eventuele verhuishwensen. Die vragen zijn mede bedoeld om rekening te houden met uw wensen en mogelijkheden, indien besloten zou worden uw woning te slopen.

Vervolgens vraag ik wat u zou kiezen als u het voor het zeggen had. Aan het eind heb ik nog een paar vragen over uw persoonlijke situatie. En ten slotte kunt u mij nog vragen stellen of opmerkingen maken die u belangrijk vindt.

In dit onderzoek vragen wij u naar uw woonervaringen en woonwensen. Dat kan van alles zijn, maar we willen op voorhand duidelijk aangeven dat Mitros en de gemeente op dit moment geen enkele toezegging kunnen doen over uw eventuele wensen.

De uitkomsten van het onderzoek kan Mitros gebruiken bij de verdere ontwikkeling van de plannen. Voordat we van start gaan wil ik opmerken dat uw antwoorden strikt vertrouwelijk worden behandeld. De gegevens worden anoniem verwerkt.

Hebt u nog vragen over het onderzoek zelf voordat ik begin met de vragen?

<In te vullen door enquêteur>

Complexnaam.....

- Lauwerecht 1a
- Lauwerecht 1b
- Lauwerecht 6 noord
- Lauwerecht 6 zuid

Allereerst wil ik u een aantal vragen stellen over uw huis.

A. Ervaringen met woning en woonomgeving

1. In welke mate bent u tevreden met uw woning?

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Neutraal
- Ontevreden
- Zeer ontevreden

2. Wat vindt u goed aan uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Grootte van de woning
- Grootte woonkamer
- Prijs/kwaliteitverhouding
- Indeling woning
- Woning algemeen
- Kwaliteit badkamer en keuken
- Technische staat
- Isolatie (geluid en warmte)
- Anders, namelijk.....

Ruimte voor toelichting.....

3. Wat vindt u **niet** goed aan uw woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Grootte van de woning
- Grootte woonkamer
- Prijs/kwaliteitverhouding
- Indeling woning
- Woning algemeen
- Kwaliteit badkamer en keuken
- Technische staat
- Isolatie (geluid en warmte)
- Anders, namelijk.....

Ruimte voor toelichting.....

4. In welke mate bent u tevreden met de woonomgeving?

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Neutraal
- Ontevreden
- Zeer ontevreden

5. Wat vindt u goed aan uw woonomgeving? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Bereikbaarheid/licging in de stad
- Voorzieningen (winkels, scholen)
- Buren/samenstelling buurt
- Parkeergelegenheid
- Groenvoorzieningen
- Ik ben vertrouwd met de buurt
- Anders, namelijk.....

Ruimte voor toelichting.....

6. Wat vindt u **niet** goed aan uw woonomgeving? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Bereikbaarheid/licging in de stad
- Voorzieningen (winkels, scholen)
- Buren/samenstelling buurt
- Parkeergelegenheid
- Groenvoorzieningen
- Overlast
- Vuil op straat
- Anders, namelijk.....

Ruimte voor toelichting.....

B. Verhuiscens

De volgende vragen gaan over uw wensen en mogelijkheden om te verhuizen.

7. Heeft u de afgelopen jaren verhuisplannen gehad?

- Ja
- Nee --> *(doorgaan met vraag 9)*

8. Indien ja, waarom heeft u deze verhuisplannen (nog) niet gerealiseerd?

- Te lange wachttijd voor andere woningen
- Geen betaalbare woning gevonden
- Een andere financiële reden
- Ik wacht op sloopplannen en de verhuisvergoeding
- Onzekerheid over toekomstige mogelijkheden
- Anders, namelijk.....

9. Wilt u op dit moment binnen 5 jaar verhuizen?

- Ja
- Nee --> *(doorgaan met vraag 19)*

10. Indien ja, binnen welke termijn zou u dan willen verhuizen?

- Binnen een jaar
- Binnen 2 jaar
- Binnen 3 jaar
- Over 3 jaar of langer

11. Wat is uw verhuiscens? (één antwoord mogelijk)

- Ik wil binnen deze buurt blijven wonen (Talmalaan, e.o.) *(doorgaan met vraag 12)*
- Ik wil in deze wijk blijven wonen (Tuindorp Noord) *(doorgaan met vraag 12)*
- Ik wil in een andere wijk van Utrecht gaan wonen, namelijk..... *(doorgaan met vraag 14)*
- Ik wil buiten Utrecht gaan wonen, namelijk..... *(doorgaan met vraag 14)*
- Dat weet ik (nog) niet, dit is afhankelijk van..... *(doorgaan met vraag 12)*

12. Indien u wilt blijven wonen in de buurt of wijk, welke van de volgende locaties en woningtypen spreekt u het meeste aan?

De locatie:

- Staatsliedenbuurt Tuinwijk-zijde (oostelijk van Talmalaan)
- Staatsliedenbuurt Lauwerecht-zijde (westelijk van Talmalaan)
- Wijk noordoost
- Anders, namelijk.....

En woningtype

- Flatwoning bestaand
- Flatwoning nieuw
- Eengezinswoning (rijtjeshuis) bestaand
- Eengezinswoning (rijtjeshuis) nieuw

13. Indien u wilt blijven wonen in de buurt of wijk, wat zijn daarvoor de belangrijkste redenen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Gehechtheid aan de buurt
- Familie, vrienden en kennissen in de buurt
- Ligging van de buurt (dicht bij de stad)
- Vanwege de voorzieningen in de wijk (scholen, zorg en welzijn)
- Anders, namelijk.....

14. Welk type woning heeft uw voorkeur? (één antwoord mogelijk aangeven)

- Flatwoning met lift
- Portiekwoning (flatwoning zonder lift)
- Benedenwoning met tuin
- Eengezinswoning (rijtjeshuis)
- Woning voor ouderen (seniorenwoning)
- Wonen in beschermde omgeving (woonzorg, begeleid wonen etc.)
- Anders, namelijk.....

15. Wat is de voornaamste reden voor uw verhuismens? (één antwoord mogelijk)

- De woning bevat me niet (meer)
- De buurt bevat me niet (meer)
- Vanwege behoefte aan zorg/gezondheid
- Vanwege werk of studie
- Samenwonen/trouwen
- Uit elkaar gaan/scheiden
- Gezinsuitbreiding
- Kinderen zijn/gaan huis uit
- Ik wil graag een koopwoning in plaats van een huurwoning
- Ik wil een grotere woning of meer comfort, namelijk.....
- Anders, namelijk.....

16. Heeft u reeds acties ondernomen om te verhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Nee
- Ingeschreven bij Woningnet
- Ja, gereageerd op woning(en)
- Makelaar bezocht

Anders, namelijk.....

17. Wilt u in de toekomst gaan huren of kopen?

- Ik wil uitsluitend huren
- Ik wil uitsluitend kopen (doorgaan met vraag 19)
- Ik wil liever huren, eventueel kopen
- Ik wil liever kopen, eventueel huren
- Geen voorkeur/weet niet

18. Indien huurwoning, hoeveel wilt u maximaal betalen voor een andere huurwoning?

Huur is kale huur zonder huurtoeslag (prijspeil 01-01-2011)

- Minder dan € 361,66
- € 361,66 tot € 517,64
- € 517,64 tot € 554,76
- € 554,76 tot € 652,52
- Meer dan € 652,52
- Weet ik niet

C. Plannen Mitros met uw complex

Er is veel discussie over de toekomst van de woningen in deze buurt. Voordat ik u vraag naar uw wens, noem ik u het voornemen van Mitros met uw woningen.

<Interviewer leest bijbehorende tekst voor>

- *Voor Lauwerecht 1a*
Mitros wil deze woningen tot 2023 blijven onderhouden en verhuren, tenzij één van de alternatieven uit het participatietraject mogelijk zal blijken te zijn. Voor 2023 zal renovatie niet aan de orde zijn. Na 2023 staan alle opties open.
- *Voor Lauwerecht 1b*
Mitros staat voor de keuze de woningen op basis van de uitvoeringsplanning te vervangen of een andere toekomst te geven. Hierbij geldt dat renovatie niet voor 2023 aan de orde zal zijn.
- *Voor Lauwerecht 6 (noord)*
Mitros wil deze woningen in principe slopen op basis van het masterplan. Indien uit dit woonwensenonderzoek blijkt dat dit niet aansluit bij de wensen van de bewoners, ontstaat er een nieuwe situatie. Mitros zal de woningen en winkels voorlopig blijven verhuren.
- *Voor Lauwerecht 6 (zuid)*
Mitros wil deze woningen in principe slopen op basis van het Masterplan. Indien uit dit woonwensenonderzoek blijkt dat dit niet aansluit bij de wensen van de bewoners, ontstaat een nieuwe situatie. Mitros zal de woningen dan voorlopig blijven verhuren.

19. Als u het voor het zeggen had, wat u zou kiezen?

(Eerst open vragen en vervolgens antwoord rubriceren. Indien geen antwoord opties noemen.)

- Blijven wonen, de woning onderhouden; er verandert niets aan de woning
(doorgaan met vraag 21)
- Blijven wonen, de woningen verbeteren, de huur gaat omhoog, gewenste verbeteringen:
- Woning ingrijpend verbeteren en verhuizen met vergoeding naar een tijdelijke woning en terugkeren, de huur gaat omhoog *(doorgaan met vraag 21)*
- Woning ingrijpend verbeteren en verhuizen met vergoeding naar een andere woning
(doorgaan met vraag 21)
- Woning slopen (en vervangen): naar een andere woning verhuizen met vergoeding en urgentie *(doorgaan met vraag 20)*

Vraag 20 of en 21 worden gesteld afhankelijk van het antwoord op vraag 19.

Vragen worden open gesteld (antwoorden niet eerst te noemen door interviewer)

20. Als u sloop en nieuwbouw het beste vindt, om welke reden? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Woningen zijn (technisch) slecht
- Woningen zijn sterk verouderd
- Buurt gaat anders (verder) achteruit
- Ik wil graag een urgentie en/of verhuisvergoeding om te verhuizen
- Ik wilde toch al verhuizen
- Het heeft geen zin om te proberen plannen tegen te houden
- Anders, namelijk.....

21. Als u sloop en nieuwbouw **niet** het beste vindt, om welke reden? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Woningen zijn (technisch) goed genoeg
- Woningen zijn nog goed te renoveren
- Ik heb zelf veel aan mijn woning gedaan
- De prijs/kwaliteitverhouding van deze woning vind ik ergens anders niet
- Ik kan geen hogere huur betalen
- Ik ben gehecht aan de buurt en de sociale contacten die ik hier heb
- Familie, vrienden en kennissen wonen in de buurt
- Ik zie erg op tegen een verhuizing
- Waarschijnlijk kan ik geen geschikt ander huis vinden
- Waarschijnlijk kan ik niet terugkeren in de vervangende nieuwbouw
- Anders, namelijk.....

22. Indien u zou moeten verhuizen naar een andere huurwoning, hoeveel kunt/wilt u maximaal betalen voor een andere huurwoning? Huur is kale huur zonder huurtoeslag (prijspeil 01-01-2011).

- Minder dan € 361,66
- € 361,66 tot € 517,64
- € 517,64 tot € 554,76
- € 554,76 tot € 652,52
- Meer dan € 652,52
- Weet ik niet

D. Algemeen

Tot slot volgt nog een aantal vragen over uw persoonlijke situatie

23. Hoe lang woont u al in uw huidige woning?

- Korter dan 2 jaar
- 2 tot 5 jaar
- 5 tot 10 jaar
- Langer dan 10 jaar, namelijk..... jaar

24. Wat is uw huishoudsamenstelling? (één antwoord aankruisen)

- Ik woon alleen zonder kinderen
- Ik woon alleen met kinderen
- Ik woon met mijn partner zonder kinderen
- Ik woon met mijn partner met kinderen
- Anders, namelijk.....

25. Wat is uw geboortjaar?

(jaartal invullen)

26. In welke categorie valt het bruto jaarinkomen van uw huishouden?

- € 20.000 per jaar of minder (circa € 1.350 netto per maand)
- Tussen € 20.000 en € 33.000 per jaar (tussen € 1.350 en € 1.950 netto per maand)
- Tussen € 33.000 en € 43.000 per jaar (tussen € 1.950 en € 2.450 netto per maand)
- Meer dan € 43.000 per jaar (meer dan € 2.450 netto per maand)
- Weet ik niet/wil niet zeggen

27. Indien u verhuist naar een andere huurwoning, hoeveel kunt/wilt u maximaal betalen voor een andere huurwoning? Huur is kale huur zonder huurtoeslag (prijspeil 01-01-2011).

- Minder dan € 361,66
- € 361,66 tot € 517,64
- € 517,64 tot € 554,76

- € 554,76 tot € 652,52
- Meer dan € 652,52
- Weet ik niet

Heeft u tot slot nog vragen, opmerkingen of wensen die belangrijk zijn in verband met dit woonwensenonderzoek, uw woning of buurt of toekomstige verhuisplannen?

.....

.....

.....

.....

HARTELIJK BEDANKT VOOR UW MEDEWERKING!!

Bijlage 3 Open antwoorden

Wat vindt u **goed** aan uw woning?

- 'Heerlijk wonen'.
- Balkon.
- Blij met stadsverwarming.
- Centrale ligging - ov en stad dichtbij.
- Comfortabel.
- CV.
- CV, als eerste van het blok.
- De buurt is goed.
- De tuin.
- De tuin is ruim.
- De woning is gelijkvloers.
- Dichtbij centrum.
- Een grote tuin.
- Fijn terras.
- Geen last onder- & bovenburen. Berging.
- Gehecht aan deze flat - mevr. heeft hier als kind zijnde gewoond.
- Gelijkvloers.
- Gezellig huisje.
- Gezellige sfeer. Uitzicht.
- Goede afstand naar centrum, goede parkeergelegenheid, dichtbij winkels.
- Grote hoeveelheid licht door de ramen, ligging: dicht bij het centrum.
- Grote tuin.
- Het licht en de tuin.
- Hoeveelheid licht, 2 balkonnen, geen bovenburen.
- Hoeveelheid licht; ligging.
- In deze woning leuk dat de oude deuren er nog in zitten.
- Is vertrouwd met de woning.
- Karakter vanwege de details, grote tuin.
- Leuke buurt, ligging t.o.v. stad.
- Licht, uitzicht.
- Licht.
- Lichte woning.
- Lichtinval.
- Ligging.
- Ligging (dichtbij centrum).
- Ligging t.o.v. zon.
- Ligging woning.
- Ligging woning t.o.v. binnenstad. Tuin op het zuiden. Ruim, licht.
- Ligging, ruimte, balkons.
- Ligging, twee balkonnetjes.
- Ligging, vlak bij centrum, voorzieningen.
- Ligging.
- Locatie, het is een oude woning.
- Locatie.
- Locatie; dichtbij centrum. Jaren '50 stijl erg mooi.
- Niet inbraak gevoelig.
- Niets goeds te melden.
- Normaal rustig; goede ligging. Gewend aan woning.
- Normaliter veel zon.
- Omgeving.
- Onderhoud door gemeente.

- Perfecte tuin, sfeer en locatie.
- Resp. is sowieso tevreden dat zij een plekje voor zichzelf heeft.
- Rustig.
- Sfeer; ruimte.
- Sfeervol.
- Staat van de muren.
- Tuin.
- Tuin.
- Tuin, berghok en moeilijkheid tot fiets binnen zetten erg fijn.
- Tuin, ligging.
- Tuin, ligging.
- Twee balkons.
- Uitzicht en terras op het zuiden.
- Veel licht inval.
- Veel licht, 2 balkons.
- Veel licht, twee balkons.
- Verwarming.
- Voorzieningen vlakbij.
- Vrij uitzicht.
- Woning op de begane grond.
- Woont bij ouders in buurt.
- Zonnige woning met tuin.

Wat vindt u **niet goed** aan uw woning?

- Belazerd met stadsverwarming.
- De buurt.
- Een lift zou prettig zijn.
- Enigszins het gedateerde uiterlijk van de woningen.
- Erg lelijke buitenkant, en ouderwetse elementen die minder mooi zijn.
- Evt. douche zou groter kunnen.
- Extreem kleine keuken.
- Geen tuin.
- Gehorigheid.
- Gehorigheid! Resp. weet niet of dit aan isolatie ligt.
- Geluidsoverlast; m.n. door schoorsteenwand gaat veel geluid. Slechte isolatie!
- Grootte van het balkon.
- Lampen springen snel.
- Last van muizenkeutels alleen in gangkasten.
- Lawaai en gebrek aan privacy door bouw overkant.
- Lekkage is niet goed behandeld door Mitros.
- Lelijk portiek, lelijke stoep.
- Mitros helpt niet bij lekkage.
- Muren slecht gestuukt, behang gaat er snel vanaf.
- Onderhoud.
- Ongedierte: er zijn altijd muizen in huis.
- Oude en lelijke portiek; hier moet wat aan gedaan worden.
- Overlast door bouw overkant, er is niets verteld over bouw, inbraakpogingen, gehorigheid.
- Portiekjes doen afbreuk aan karakter van het pand. Voortuintjes slecht onderhouden.
- Resp. vinden alles goed.
- Schuur is 40 meter verderop.
- Slecht onderhouden.
- Stadsverwarming.
- Stadsverwarming is te duur.
- Stadsverwarming: geen invloed op de rekening.
- Stoffig.

- Stortbak toilet werkt niet altijd naar behoren.
- Trappen met twee kinderen en boodschappen zijn zwaar.
- Trappen; woning is op tweede verdieping; dit vindt mevr. een beetje hoog.
- Trappenhuis (zou graag lift willen), stof van nieuwbouw, schoonmaak trappenhuis is niet goed genoeg.
- Trappenhuis is vies.
- Veel last van ongedierte.
- Ventilatie.
- Ventilatie. Inbraakgevoelige woning, Mitros moet hierdoor steeds zaken vervangen.
- Verlies uitzicht door bebouwing tegenover.
- Voegwerk muurtje balkon.
- Woning wordt niet goed onderhouden.
- Wooncomfort: geen cv, dubbele beglazing.
- Zeer gehorig, muizen.

Wat vindt u **goed** aan uw woonomgeving?

- Altijd beweging in de buurt; gevoel dat er mensen om je heen zijn.
- Dichtbij afrit.
- Dichtbij station Overvecht.
- Dichtbij uitvalswegen.
- Familie woont in buurt.
- Fijne speelplek voor kinderen.
- Gezellig dat er woningen aan overzijde komen.
- Gezellige buurt. Hoewel dichtbij stad, goede parkeergelegenheid, goede parkeervergunning.
- Gezellige straat.
- Goed vervoer.
- Goede balans, goede mix aan verschillende soorten mensen.
- Goede bereikbaarheid buiten Utrecht.
- Goede gemeenteservice.
- Grote tuin, vindt oude huizen mooi.
- Huidige ontwikkelingen (nieuwbouw).
- Kind/dier vriendelijke omgeving.
- Kinderen kunnen veilig spelen.
- kinderen zijn er vertrouwd, zitten er op school.
- Lekker rustig.
- Lekker rustig.
- Makkelijk bereikbaar voor uitvalswegen.
- Minder last van verkeer Talmalaan door nieuwbouw die er tussen staat.
- Mogelijkheid om snel de stad uit te zijn.
- Ondanks dat het dichtbij de stad ligt, is het heerlijk rustig.
- Openbaar vervoer dichtbij.
- Openbaar vervoer is goed geregeld.
- Opzet van de buurt.
- Oude buurt straalt gezelligheid en sfeer uit.
- Parkeerruimte, stil.
- Recente ontwikkelingen in de wijk (nieuwbouw en winkelcentrum), gemengd publiek is een vooruitgang.
- Relatief rustig ondanks dat het dichtbij stad is.
- Resp. voelt zich veilig in de buurt.
- Rust.
- Rust.
- Rustig.
- Rustig; geen last van iemand.
- Rustige buurt.
- Rustige buurt.

- Rustige woonomgeving.
- Sfeer als volksbuurt.
- Snel bij snelweg, snel bij centrum.
- Station dichtbij.
- Tuin achter.
- Veiligheid, rust.
- Vrij rustig, geen last van andere bewoners.
- Weinig overlast.
- Zie toelichting.

Wat vindt u **niet goed** aan uw woonomgeving?

- (Tijdelijk) bouw tegenover - dit levert veel stof op.
- Architectuur van nieuwbouw: fantasieloos.
- Autoverkeer, wijk is wat verlopen.
- Betaald parkeren.
- Bouw overkant straat geeft overlast van lawaai, stuifsel, veel auto's; buurt is ongezonder geworden. Milieuverontreiniging.
- Bouwput geeft overlast en verkeer.
- Criminaliteit.
- Criminaliteit, veel inbraken de laatste tijd.
- De bouwput.
- De nieuwbouw tegenover het huis; uitzicht weg en het is heel dicht op eigen complex gebouwd.
- Druk met verkeer.
- Er is een poging tot inbraak gedaan in het huis.
- Er is ingebroken.
- Geen fietsenstandaards buiten bij flat, terwijl dit bij buurtflat(s) wel aanwezig is. Bovendien een te kleine berging.
- Groenvoorziening wordt gebruikt als hondentoilet.
- Hangjongeren.
- Hangjongeren.
- Iets meer sociale cohesie.
- Inbraak komt relatief vaak voor.
- Inbraakgevoelig.
- Inbraakgevoelig (m.n. berging).
- Inbraakgevoelig, bouwput.
- Lawaai door bouw overkant Troelstralaan.
- Licht te dicht langs een drukke weg.
- Luchtvervuiling doordat Talmalaan steeds grotere verkeersader wordt.
- Minder uitzicht.
- N.v.t.
- Nieuwbouw aan de overkant van de straat.
- Onveilig verkeer op hoek Draaiweg/Troelstralaan.
- OV niet praktisch.
- Overlast van school.
- Overzicht, onveilig voor kinderen, weinig te doen voor kinderen in de buurt. Geluids- en stofoverlast van de bouw.
- Portiek is erg primitief en verouderd, deur sluit erg hard.
- Resp. zijn zeer tevreden met omgeving; geen ontevredenheid.
- Rommeligheid door nieuwbouw.
- Sfeer/ambiance minder.
- Soms een voetbal tegen haar ruit, terwijl er bordje 'verboden te voetballen' staat.
- Studentenverkeer 's nachts; af en toe wat overlast.
- Te dicht op elkaar gebouwd.
- Te druk: verkeer en mensen. Drukke weg, wordt hard gereden.
- Tijdelijk: bouw aan de overkant.

- Tijdelijk: onrust door verbouwing.
- Uitzicht kwijt door bouw aan Talmalaan.
- Uitzicht, door nieuwbouw is het uitzicht weg.
- Veel inbraken in wijk.
- Veel inbraken, niet veilig.
- Veel verkeer in de straten.
- Verkeersdrukte. Buitenaanzicht is rommelig.
- Verschil tussen nieuwbouw en oudere woningen.
- Verschrikkelijke verkeerssituatie, verkeersplein erg gevaarlijk voor het huis.
- Voelt niet altijd veilig. Onderhoud op straat is te weinig.
- Vrij gedateerd. Wellicht kunnen drempels ook iets minder hoog. Weinig contact met burens.
- Wijk had niet echt karakter, identiteit, beetje niemandsland tussen centrum en Noordelijke wijken.
- Wordt hard gereden op straat, gevaarlijk voor kinderen. Worden heel veel fietsen gestolen voor de deur. (7, 8 fietsen en een scooter gestolen van het gezin!).
- Wordt laatste tijd veel ingebroken, bij mij 2x ingebroken.
- Zeer tevreden.
- Zicht van nieuwbouw zeer dichtbij.

Om welke reden vindt u sloop/nieuwbouw de beste optie?

- Als ze sowieso niet gaan renoveren, dan slopen.
- De buurt moet wel bij elkaar blijven passen. Anders groot verschil met de nieuwbouw aan de overkant.
- Geen vertrouwen in het goed verloop van de renovatie, gezien ervaringen van de vorige keer.
- gehorig, koud, slechte isolatie, woningen niet bevorderlijk voor straatbeeld.
- Gehorigheid is niet prettig; enkele woningen technisch niet goed.
- Krijgt er met nieuwbouw sowieso een beter woning voor terug.
- Ongedierte.
- renovatie kan niet zodanig moderniseren voor bijv. een lift i.p.v. trappen. Nieuwbouw is nodig.
- Te groot contrast met nieuwbouw, is dit net een getto.
- Verzakking en tocht zijn niet prettig; wel sociale huurwoningen blijven graag.
- Vorige renovatie heeft geen resultaat geleverd, nog steeds tochtig, gehorig, vochtig.
- Woningbouwvereniging is toch al bezig met nieuwbouw; deze woningen passen niet in nieuwe straatbeeld; maak er een gezamenlijk leuk project van!
- Woningen zouden groter en beter kunnen. Een lift zou ook prettig zijn.
- Zonde van het geld om nu nog te investeren.
- Zou anders oneerlijk zijn tegenover de nieuwbouwhuizenkopers van de overkant als deze woningen blijven staan.

Om welke reden vindt u sloop/nieuwbouw **niet** de beste optie?

- Afschuwelijk dat zulke leuke huisjes weg zouden moeten; ademt een sfeervolle oude sfeer. Woningen passen in wijk. Perfecte woningen voor alleenstaanden.
- Als sloop het beste is volgens Mitros, dan vind ik dit ook goed. Ik ga er van uit dat zij de beslissing nemen die het beste is voor de huizen en buurt.
- Bij sloop komen er geen sociale huurwoningen voor terug.
- Buurt zal niet meer hetzelfde zijn; voor sommige mensen is verhuizen vervelend.
- Buurtstructuur gaat anders verloren.
- De nieuwbouw is sfeerloos. Jaren '50 woningen moeten blijven bestaan.
- Degelijk gebouwde woningen; 'zo worden ze tegenwoordig niet meer gebouwd' volgens resp. Mevr. vindt dit een heerlijke grote woning met alle voorzieningen die zij wenst.
- Dhr. is bang om ver weg van centrum en van werk te moeten wonen en kan geen duurdere woning betalen.

- Dhr. zit net in deze woning; hij is blij een plaats te hebben. Wanneer hij hier weg gaat (waarschijnlijk binnen vijf jaar) maakt het hem niet uit wat er met het gebied gebeurt.
- Echter; het maakt niet zoveel uit; gezin gaat toch verhuizen.
- Er is al voldoende groenvoorziening in de buurt, motivatie 'meer groen' vindt mevr. onzin. Volgens haar gaan deze plannen voornamelijk om het geld.
- Er komen te weinig sociale huurwoningen terug wanneer er sprake is van sloop. Terugkeergarantie niet mogelijk (voor veel bewoners).
- Er moet zuinig omgegaan worden met oudbouw; dit is authentiek en hoeft niet gesloopt te worden wanneer het nog vrij goed is.
- Geen behoefte aan renovatie, ziet op tegen dat proces.
- Geen vertrouwen in de plannen.
- Gehecht aan woning.
- Gehecht aan woning zelf (staat er niet bij).
- Gemeente heeft de plicht om sociale huurwoningen te houden.
- Goede locatie en ligging. Prima huizen. Wat meer inbraakpreventie zou fijn zijn.
- Het maakt mij niet veel uit wat er mee gebeurt. ik heb geen reden.
- Identiteit, charme, authenticiteit van de huizen, sfeer van de buurt: jaren '50 stijl.
- Ik vind het fijn als dingen blijven zoals ze zijn en er geen veranderingen plaats vinden.
- Kapitaalvernietiging; zonde van de woning.
- Ligging en prijs/kwaliteit zullen niet terugkeren in dit geval.
- Ligging is goed; sloop zou kapitaalvernietiging zijn.
- Ligging woning en zonlicht zijn niet snel te verkrijgen.
- Ligging woning, tevreden met woning.
- Mevr. is erg tegen nieuwbouw waar er nog plek is om te wonen; leegstaande ruimte.
- Mevr. woont hier prima.
- Minder sociale huurwoningen en worden dan duurdere woningen; niet betaalbaar voor veel bewoners.
- Mogelijkheid tot groene daken, met groene stroom etc.
- Mooie, karakteristieke flats; balkonnetjes zijn prettig; voor een flat alles wat dhr. wil.
- Nieuwbouw laat waarschijnlijk erg lang op zich wachten.
- Onrust en veranderingen.
- Ook gehecht aan het huis.
- Ook in de buurt van het centrum moet betaalbare sociale huur aanwezig zijn.
- Prima woningen voor starters op woningmarkt; zonde om deze te slopen in huidige staat.
- Principiële bezwaren tegen sociale huurwoningen slopen en koop-nieuwbouw voor terug.
- Respondent is m.n. gehecht aan deze woning, dit is echt haar plekje. Vanwege persoonlijke achtergrond is zij erg aan deze woning gehecht. Zij zit er niet op te wachten dit op te geven.
- Samenstelling van de buurt gaat verloren bij sloop en nieuwbouw.
- Sloop en nieuwbouw kosten teveel werk voor Mitros.
- Sowieso tegen sloop van sociale huurwoningen.
- Teveel onzekerheid; sloop en nieuwbouw duurde bijv. aan overkant er lang - dit gaat te langzaam, teveel onzekerheid. Dhr. vindt het kapitaalvernietiging van relatief goede huizen; zonde!
- Tuin is erg belangrijk, bij verhuizen moet ik waarschijnlijk naar een flat.
- Verhouding koop/sociale huur nieuwbouwwoningen is nadelig voor huidige bewoners; niet iedereen kan zo een andere woning naar wens vinden. Dit is ook nadelig voor de buurt. Beloften vanuit Mitros worden helaas niet altijd waargemaakt.
- Verhuizing is een gedoe; geen terugkeergarantie. Dhr. zit gewoon goed in deze woning.
- Weet niet.
- Wonen er al 45 jaar zeer tevreden.
- Woning heeft een gezellige sfeer, oud karakter. Gaat verloren bij sloop en nieuwbouw.
- Woning is erg goed, is bovendien in 1999 al gerenoveerd.
- Woning is niet slooprijp; sloop zou dan ook zonde zijn.
- Woning is prima in het algemeen. Bovendien moeten er sociale huurwoningen in buurt van het centrum aanwezig blijven. Het is onmogelijk om deze te slopen en slechts minimaal te laten terugkeren in een bruisende (studenten)stad als Utrecht
- Woningen zijn erg sfeervol.

- Woningen zijn oud, maar zijn het wel waard om te laten staan!
- Woon hier heerlijk voor een goede huurprijs.
- Zit hier erg naar mijn zin, hoeft nog niet weg.

Voornaamste reden voor verhuiscens (anders)

- Een woning waar minder verkeerslawaaï en overlast is.
- Extreme gehorigheid.
- Familie woont in Zeeland.
- Geluidsoverlast.
- Longproblemen vriend - woning is niet gezond. Ook burenproublemen.
- Medische redenen.
- Religieuze redenen en partner.
- Trappen zijn zeer onprettig, huis wordt te klein en is te vochtig.
- Uitgekeken op Utrecht; tijd voor nieuwe omgeving, ook bij moeder in buurt - waarmee het momenteel niet zo goed gaat.
- Vanwege eventuele sloopplannen.
- Voornamelijk de geluidsoverlast.
- Vriendin heeft reeds eigen huis gekocht, willen gaan samenwonen.