



Wijkplatform Overvecht

RAPPORTAGE

Woonwensenonderzoek

Overvecht

Wijkplatform Overvecht





Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Onderzoeksvraag	3
1.3 Aanpak onderzoek	4
1.3.1 Context Overvecht	4
1.3.2 Doelgroep	4
1.3.3 Methode	5
1.3.4 Respons	5
1.4 Status van dit rapport en leeswijzer	6
2 Resultaten	7
2.1 Achtergrondkenmerken (over uzelf)	7
2.2 Achtergrondkenmerken woonsituatie	11
2.3 Verhuisgeneigdheid Overvechters	15
2.4 Geen verhuiscens	21
2.4.1 Uw gewenste woonsituatie	23
2.5 Afsluitende woorden van bewoners	29
3 Conclusies	31
4 Bijlage	34





1 | Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op dit moment wordt door de gemeente Utrecht gewerkt aan de planvorming voor woningbouw in de Utrechtse wijk Overvecht. Onderdeel van de planvorming is de mogelijke bouw van 5.000 nieuwe woningen in de wijk. Het is de bedoeling dat deze nieuwe woningen tot 2040 worden gerealiseerd. Wijkplatform Overvecht vindt het belangrijk dat de zittende bewoners in Overvecht een betere positie krijgen in de wijk als het gaat om wonen. Overvecht kenmerkt zich als een diverse wijk. Zo wonen er grote gezinnen, maar ook veel één- en tweepersoonshuishoudens.

De indruk bestaat dat verscheidene huishoudens graag een andere woning zouden willen betrekken binnen Overvecht. De vraag is of deze aanname daadwerkelijk klopt en of het zo is dat deze mensen noodgedwongen/tegen hun zin de wijk/stad uit trekken, of misschien wel noodgedwongen blijven zitten in een woning die eigenlijk niet geschikt is en bij geschikt aanbod alsnog zouden verhuizen. Door dergelijke verhuisbewegingen zou hun woning op haar beurt weer vrij komen voor andere woningzoekenden in de wijk.

Wijkplatform Overvecht heeft met dit onderzoek als centraal doel om de **woonwensen van Overvechters (met een verhuisswens) op systematische wijze in kaart te brengen**. Met de uitkomsten van dit onderzoek wil het Wijkplatform vanuit bewonersperspectief gerichte en specifieke input kunnen geven voor de Omgevingsvisie Overvecht waar de gemeente Utrecht thans aan werkt. Meer specifiek zal het input op moeten leveren hoe met het bijbouwen van 5.000 woningen in Overvecht de woonwensen en behoeften van de huidige bewoners met een verhuisswens gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Onderzoeksvraag



Centrale vraag

Wat zijn de woonwensen van de huidige Overvechters met een verhuisswens binnen de wijk?

Deelvragen

1. Wat zijn voor inwoners belangrijke aspecten aan de eigen woning en de woonomgeving?
2. In hoeverre willen inwoners blijven wonen in de wijk Overvecht/Utrecht en waarom?
3. Wat zijn de woonbehoeften van inwoners van Overvecht (o o.a. als het gaat om het type woning, het segment en de omvang)?
4. Valt deze woonbehoefte in concrete cijfers uit te drukken?





1.3 Aanpak onderzoek

1.3.1 Context Overvecht

De wijk Overvecht is een wijk in de gemeente Utrecht en bestaat uit de buurten Zamenhofdreef, Taagdreef, Donaudreef, Neckardreef, Zambesidreef, Tigrisdreef, Vechtzoom-Zuid, Vechtzoom-Noord, Bedrijvengebied Overvecht en Poldergebied Overvecht. De wijk telt in totaal 34.255 inwoners waarvan er 49.8% man en 50.2% vrouw zijn. De leeftijden zijn als volgt verdeeld: 19% is tussen 0 en 14 jaar, 14% is tussen 15 en 24 jaar, 32% is tussen 25 en 44 jaar, 21% is tussen 45 en 64 jaar en 14% is 65 jaar of ouder. 29% is gehuwd en 57% is ongehuwd. Er zijn in totaal 16.685 huishoudens. Deze bestaan 50% uit eenpersoonshuishoudens, 20% tweepersoonshuishoudens en 30% huishoudens met één of meer kinderen. Gemiddeld bestaat een huishouden in Overvecht uit 2.0 personen.¹

In 2022 hebben zich iets meer personen in Overvecht gevestigd dan er zijn vertrokken (respectievelijk 4.820 vs. 4.478 personen). Net als voor heel Utrecht komt en vertrekt het merendeel binnen de gemeente Utrecht. Van de 2.324 personen die binnen de gemeente Utrecht naar Overvecht verhuist, verhuizen de meesten binnen de wijk Overvecht (793 personen). De gemiddelde verblijfsduur in Overvecht is 10,2 jaar (ter vergelijking: voor Utrecht als geheel is dat 8,8 jaar).² In de wijk Overvecht zijn 80% van de woningen huurwoningen, waarvan 61% in eigendom is van een woningcorporatie en 19% in particulier eigendom. Daarnaast is 19% van de woningen in de wijk een koopwoning.³ Het aandeel huurwoningen in Overvecht is hoger dan in Utrecht (80% vs. 53%) en het merendeel daarvan is sociale huur (Overvecht: 59% vs. Utrecht 29%). Uit een inwonersenquête uit 2021 is gebleken dat inwoners uit Overvecht hun woning met een 6,9 beoordelen (vs. 7,5 in Utrecht) en dat 21% van de inwoners in Overvecht hun woning te klein vindt (Utrecht: 22%).⁴ De gemiddelde woonoppervlakte voor Overvecht is 85m² (voor Utrecht: 97m²).⁵

	Overvecht	Utrecht
Gemiddelde woonduur	10,2 jaar	8,8 jaar
Aandeel huurwoningen	80%	53%
Aandeel koopwoning	19%	45%
Beoordeling woning	6,9	7,5
Gemiddelde woonoppervlak	85 m ²	97 m ²
Sociale huur, woningcorporaties (<€763)	59%	29%
Midden huur (€763 tot €1027)	11%	14%
Dure huur (≥ €1027)	2%	6%

1.3.2 Doelgroep

Voor dit onderzoek is een steekproef van 1601 huishoudens uit de wijk Overvecht getrokken. Bij het trekken van de steekproef is een evenredige verdeling per buurt aangehouden.

¹ CBS.nl

² <https://utrecht.inciifers.nl/dashboard/thema/bevolking--wijk-> (BRP 2022)

³ BGHu, bag 2022

⁴ Inwonersenquête 2021, O&A gemeente Utrecht

⁵ Bestand: Data basis wonen (verkregen van de gemeente Utrecht)



1.3.3 Methode

Vragenlijst

Om inzicht te krijgen in de woonwensen van Overvechters hebben wij gezamenlijk met een werkgroep van het wijkplatform Overvecht een vragenlijst opgesteld. De vragenlijst bestond uit de volgende thema's: achtergrondkenmerken van de deelnemer en van zijn/haar woning, verhuiscapaciteit, geen verhuiscapaciteit, gewenste woonsituatie en een aantal afsluitende vragen. De geselecteerde huishoudens hebben een vragenlijstpakketje met daarin een uitnodigingsbrief, een schriftelijke vragenlijst, een link om de vragenlijst online in te vullen en een retourenvelop ontvangen, waarmee de vragenlijsten kosteloos teruggestuurd konden worden. Met de gesloten link is het mogelijk dat wij zeker weten dat de geselecteerde huishoudens slechts één keer de vragenlijst invullen en hebben we beter zicht op de representatieve verspreiding binnen de buurten. In de uitnodigingsbrief stond ook een link naar een Turkse, Engelse en Arabische vragenlijst, zodat inwoners de mogelijkheid hadden om de online vragenlijst in hun voorkeurstaal in te vullen.

Om ook mensen die geen uitnodiging hebben ontvangen de mogelijkheid te geven hun mening te delen, hadden alle inwoners van Overvecht daarnaast de mogelijkheid om een openbare vragenlijst in te vullen. Die link is via het Wijkplatform verspreid op sociale media en middels flyers in de wijk. Met een dergelijke openbare vragenlijst, is niet te controleren wie precies mee doet aan de vragenlijst. Bovendien zien we bij dergelijke openbare uitvragen veelal dat sterke meningen oververtegenwoordigd zijn. In de rapportage worden de resultaten van de openbare en de gesloten link daarom gescheiden. Resultaten van de gesloten link zijn representatief en daarmee te generaliseren naar de wijk als geheel. Dit geldt niet voor de openbare vragenlijst. Daarom zijn de conclusies in deze rapportage vooral op de gesloten vragenlijst gebaseerd.

Interviews

In de vragenlijst konden inwoners hun contactgegevens achterlaten om verder in gesprek te gaan in de vorm van een interview op locatie (in het wijkbureau) of online. In totaal gaven 129 respondenten aan deel te willen nemen aan een interview. Respondenten met een verhuiscapaciteit die zich hadden opgegeven, werden per mail benaderd en gevraagd om hun beschikbaarheid op te geven. Vervolgens ontvingen ze per mail een uitnodiging met daarin de bevestiging van de datum en het tijdstip waarop ze verwacht werden. De tien interviews werden gehouden in week 47.

1.3.4 Respons

Responstabel	
Aantal verzonden vragenlijsten (gesloten link)	1601
Aantal deelnemers aan de vragenlijst (gesloten link)	142
Responspercentage (gesloten link)	8,87%
Nauwkeurigheidsmarge	7,85%
Aantal deelnemers aan de vragenlijst (openbare link)	277

Doordat niet alle genodigden deelnemen aan het onderzoek, hebben we te maken met een steekproef van de onderzoekspopulatie. Hierdoor wijken de resultaten van het onderzoek altijd in enige mate af van de werkelijkheid. Deze afwijking heet onnauwkeurigheid. Op basis van statistiek is het mogelijk om een schatting te maken van deze onnauwkeurigheid door twee maten gebruiken: de nauwkeurigheidsmarge en het betrouwbaarheidsinterval. De nauwkeurigheidsmarge is een percentage dat aangeeft in hoeverre de resultaten uit dit onderzoek afwijken van de mening van de totale populatie. Het betrouwbaarheidsniveau geeft aan hoe vaak de resultaten hetzelfde zouden zijn met een andere groep respondenten uit dezelfde onderzoekspopulatie. Voor dit onderzoek zijn de nauwkeurigheidsmarges 7,85%. Het betrouwbaarheidsniveau wordt naar goed gebruik in de statistiek doorgaans vooraf vastgezet op 95,0%. Idealiter ligt de nauwkeurigheidsmarge onder de 5,0% om heel nauwkeurig uitspraken te kunnen doen. Dat betekent namelijk dat met 95,0% zekerheid de mening



van de gehele onderzoekspopulatie van Overvecht maximaal 7,85% onder of boven de uitkomst van dit onderzoek ligt. Als voorbeeld: wanneer 50% van de respondenten uit de steekproef van Overvecht het helemaal eens is met een stelling, dan zal dit in de gehele onderzoekspopulatie, met 95% zekerheid, tussen de 42,15% en 57,85% zijn.

Talen

De vragenlijst was beschikbaar in het Nederlands, Engels, Turks en Arabisch. De grote meerderheid van beide vragenlijsten is in het Nederlands ingevuld. Van de gesloten link zijn vier vragenlijsten in het Engels en is één in het Turks ingevuld. Van de openbare link zijn drie vragenlijsten in het Arabisch en één in het Engels ingevuld.

1.4 Status van dit rapport en leeswijzer

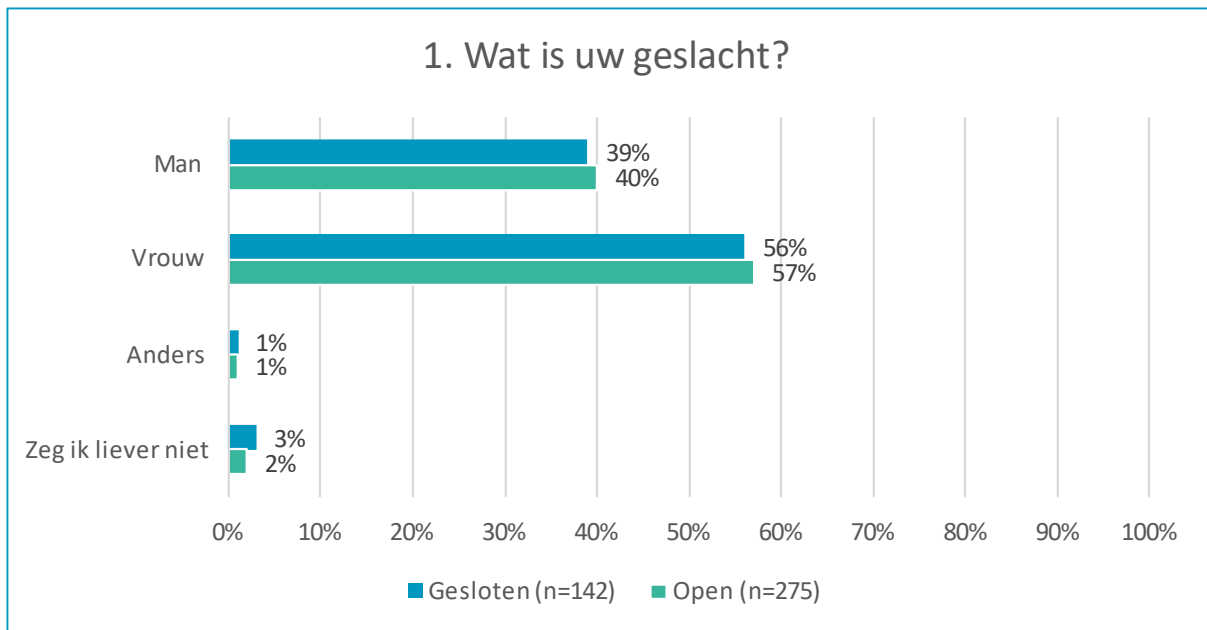
Dit rapport is opgedeeld in twee secties. In de eerste sectie (hoofdstuk 2) behandelen we de resultaten van het onderzoek. In de tweede sectie (hoofdstuk 3) zetten we de conclusies uiteen op basis van de onderzoeksresultaten. De resultaten zijn in grafieken gerapporteerd. Indien de percentages niet optellen tot 100% is dit het gevolg van afrondingsverschillen. Bij elke grafiek wordt het aantal deelnemers weergegeven (n).



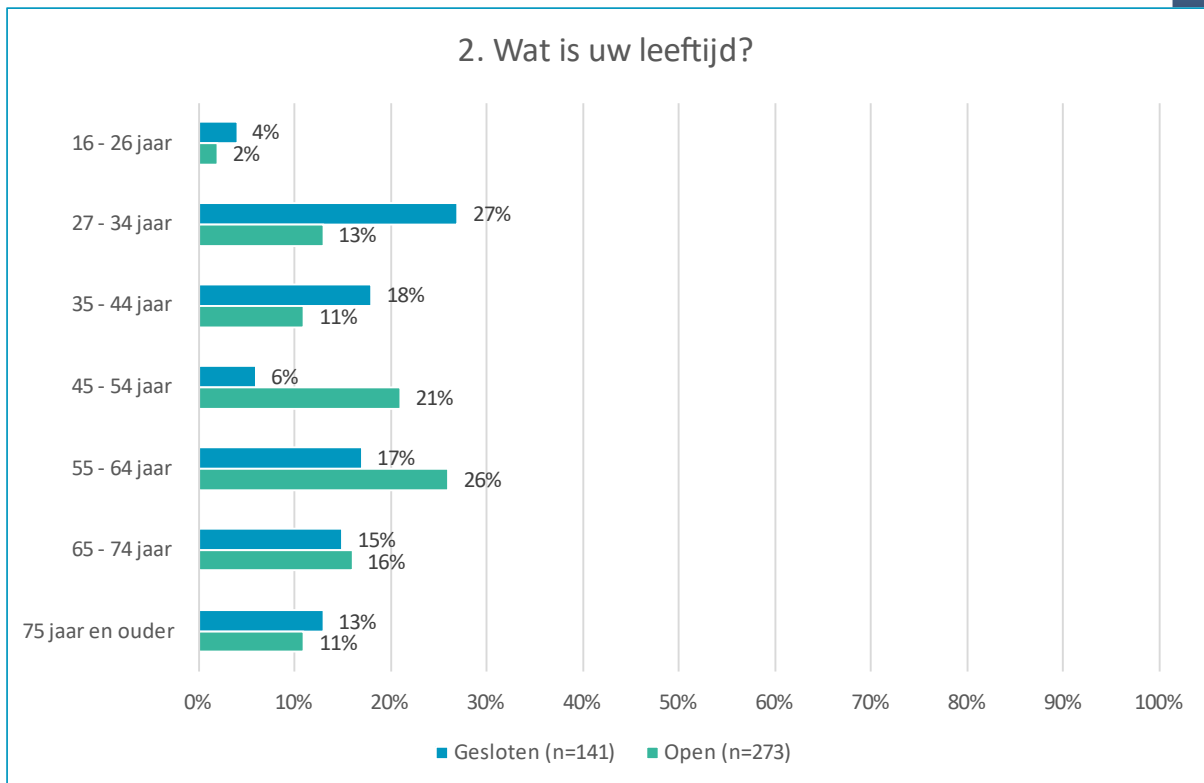
2 | Resultaten

2.1 Achtergrondkenmerken (over uzelf)

In zowel de gesloten vragenlijst als in de openbare vragenlijst zijn vrouwen sterker vertegenwoordigd dan mannen: Voor beide geldt dat ca. 40% van de respondenten man is. Iets minder dan 60% is vrouw.



De gesloten versie van de vragenlijst heeft meer jongeren weten te bereiken. Zo zien we bijvoorbeeld dat de grootste groep (27%) in de leeftijdscategorie 27-34 jaar valt. Voor de openbare vragenlijst ligt het zwaartepunt daarentegen op respondenten in de leeftijdscategorie 55-64 jaar (26%). Kijken we naar de wijk als geheel, dan zien we een ander beeld van de leeftijd van wijkbewoners. In data beschikbaar voor een dergelijke vergelijking is de jongste leeftijdscategorie net anders, namelijk 18-26 jaar in plaats van de door ons gehanteerde 16-26 jaar. In de voorbereiding voor dit onderzoek is er bewust voor gekozen om de jongste leeftijdscategorie op te rekken naar inwoners van 16 jaar, om ook de stem van jongere inwoners mee te kunnen nemen. Desalniettemin zien we dat in de wijk Overvecht 18% van de inwoners in deze categorie valt, wat een aanzienlijk groter deel van de wijkbevolking is dan de steekproef laat zien. Met 20% valt de grootste groep wijkbewoners in de categorie 27-34 jaar. Vervolgens zien we dat het aandeel inwoners in de oudere leeftijdscategorieën geleidelijk aan afneemt, met het kleinste aandeel voor de categorieën 65-74 jaar en 75 jaar en ouder (beide 9%). Al met al houdt dit in dat de steekproef in de gesloten vragenlijst ietwat te jong is (met meer inwoners tussen de 27-34 jaar) dan in werkelijkheid en dat de beide vragenlijsten meer ouderen hebben weten te bereiken dan de werkelijkheid. In beide gevallen zijn bovendien inwoners uit de jongste leeftijdscategorie ondervertegenwoordigd.

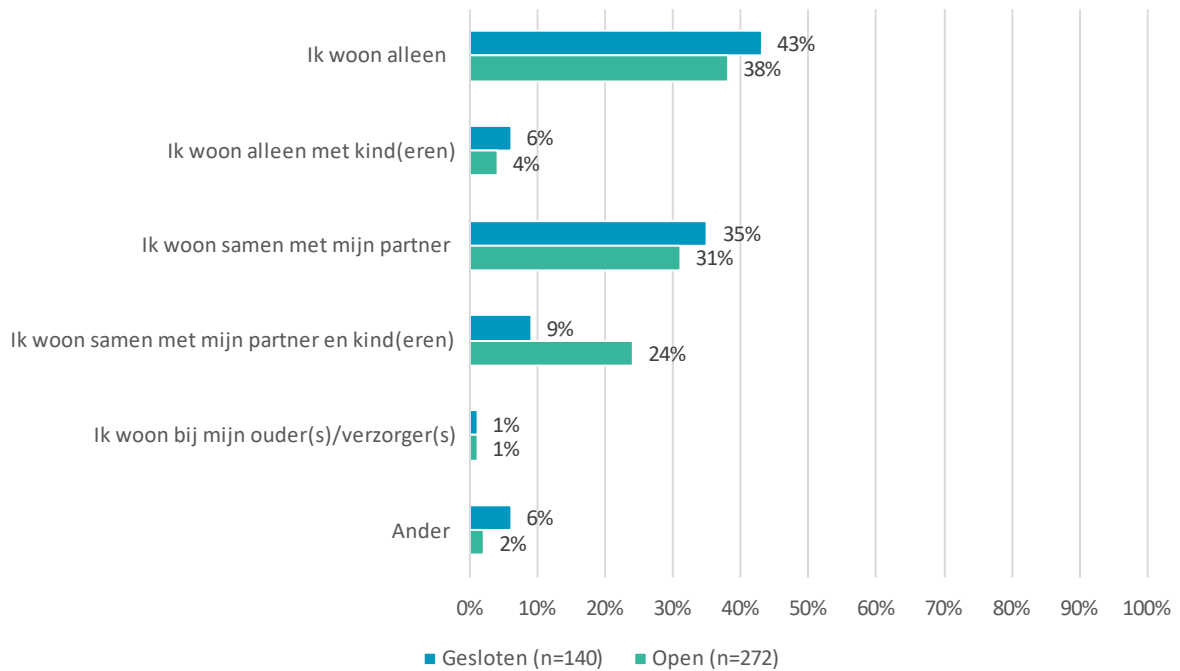


Referentiedata Overvecht						
18 - 26 jaar	27 - 34 jaar	35 - 44 jaar	45 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 - 74 jaar	75 jaar en ouder
18%	20%	17%	15%	13%	9%	9%

Wat betreft de samenstelling van het huishouden, vertalen de leeftijdsverschillen zich ook door; zo zien we iets meer respondenten die hebben aangegeven samen te wonen met een partner (35% tegenover 31%) in de gesloten vragenlijst, maar juist meer respondenten die samen wonen met een partner en kind (24% tegenover 9%) in de openbare vragenlijst. Ook wonen respondenten van de gesloten vragenlijst iets vaker alleen (43%) dan de respondenten van de open variant. Als aanvullende antwoorden op de anders, namelijk optie wordt nog een aantal keer genoemd dat men met een huisgenoot (bijvoorbeeld studentenhuis) woont (gesloten: 5x, openbaar: 4x). Wanneer we kijken naar de verhouding in de wijk, zien we nog weer een ander beeld ontstaan: We zien dan dat in de wijk Overvecht 52% van de respondenten alleen woont. 18% van de huishoudens betreft een paar zonder kinderen en 19% van de huishoudens een paar met kinderen. Nog eens 10% van de huishoudens bestaat uit eenoudergezinnen. We kunnen op basis hiervan dan ook concluderen dat de samenstelling van de steekproef op dit vlak ietwat afwijkt van de wijk als geheel.



3. Wat is de samenstelling van uw huishouden?

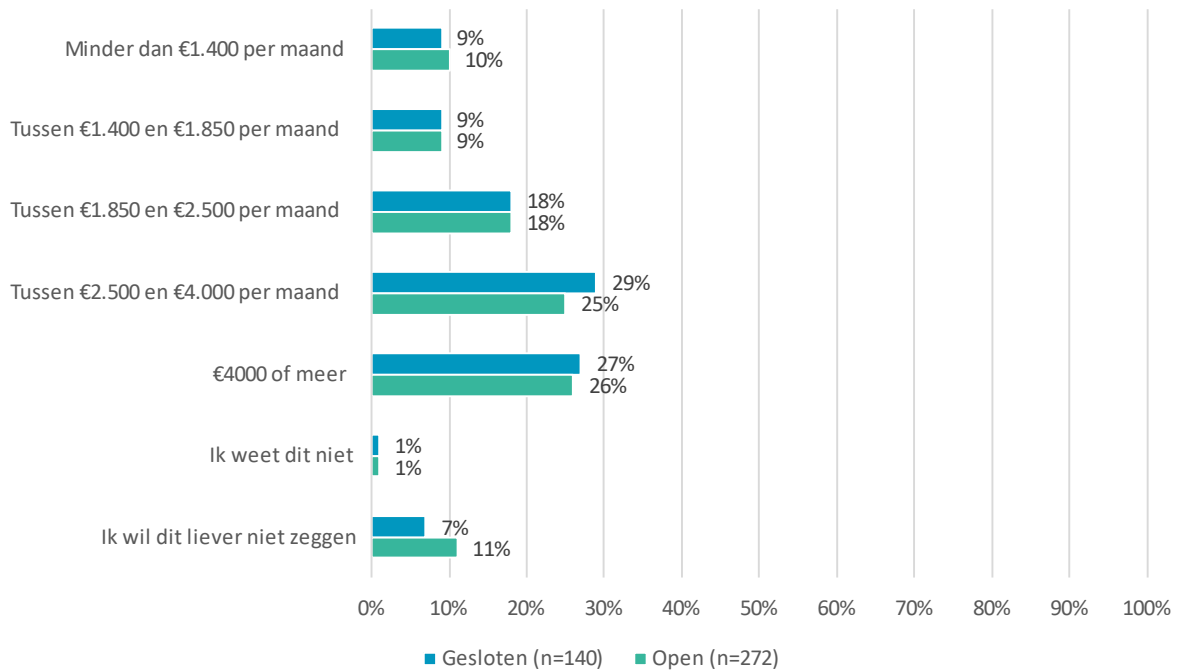


Referentiedata Overvecht				
alleenstaand	paar zonder kind(eren)	paar met kind(eren)	eenoudergezin	overig
52%	18%	19%	10%	1%

De verdeling naar het netto inkomen komt redelijk overeen in de beide varianten, met een zwaartepunt op de categorieën 'Tussen €2.500 - €4.000' en '€4.000 of meer'. Dit patroon is in de gesloten variant net wat sterker dan in de openbare variant.

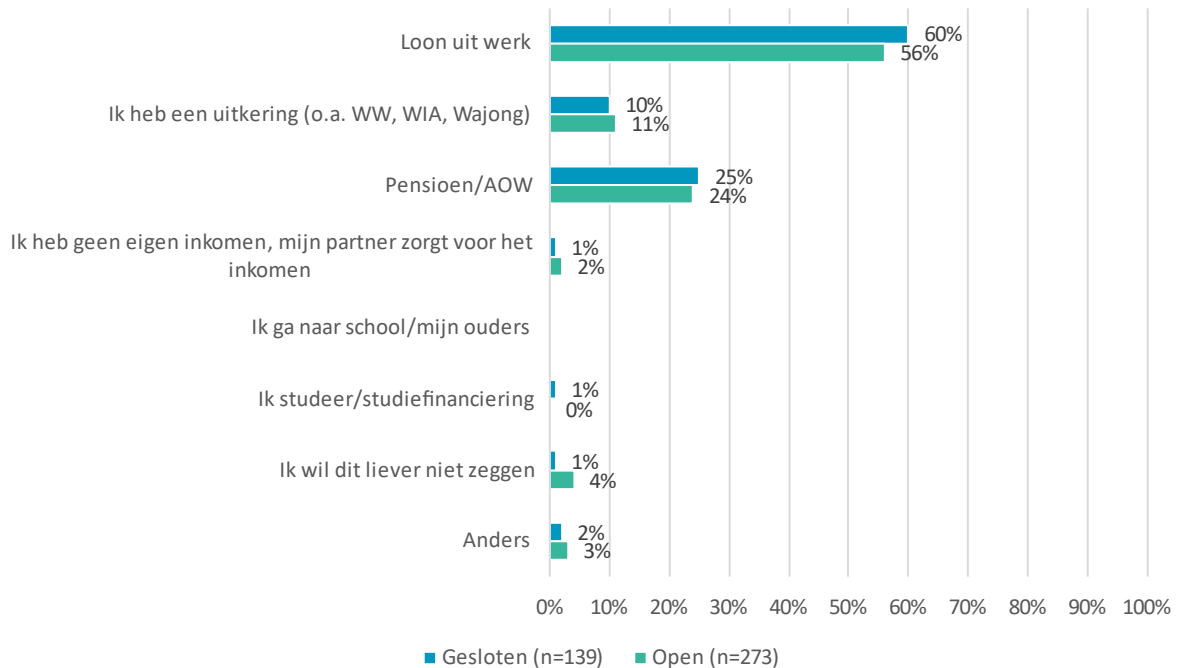


4. Wat is het netto maandinkomen van uw huishouden?



Voor veruit de meeste respondenten is 'Loon uit werk' de voornaamste bron van inkomen. Ca. 1 op de tien van de respondenten geeft aan een uitkering te ontvangen (o.a. WW, WIA en Wajong). Een kwart van de respondenten ontvangt een pensioen/AOW. Aantallen voor de andere categorieën zijn verwaarloosbaar.

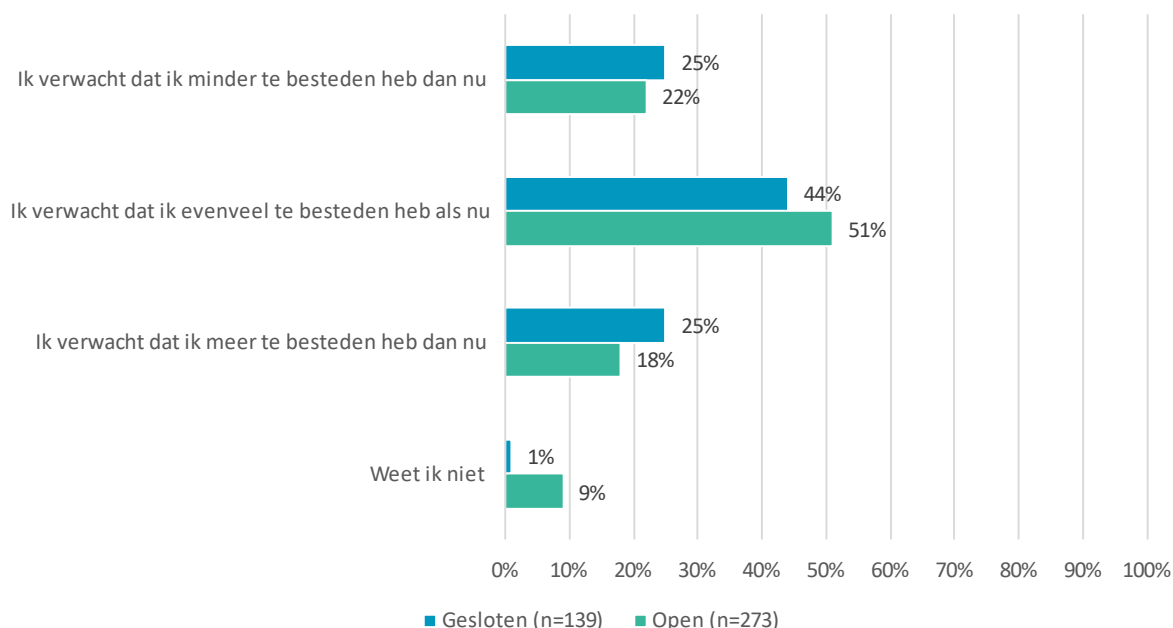
5. Wat is uw voornaamste bron van inkomen?



Een kwart van de respondenten verwacht dat hun financiële positie er op middellange termijn op achteruit gaat. Ca. 20% in de openbare versie en ca. 30% in de gesloten vragenlijst denkt dat het juist zal verbeteren.



6. Hoe verwacht u dat uw financiële situatie op middellange termijn (tussen 1 en 3 jaar) zal veranderen?



Interviews

Naast het vragenlijstonderzoek zijn in totaal tien verdiepende gesprekken gevoerd met respondenten die in de vragenlijst (zowel gesloten als openbaar) hebben aangegeven verder in gesprek te willen gaan. We hebben vijf mannen en vijf vrouwen tussen de 35 jaar en 75 jaar gesproken, waaronder werkenden en gepensioneerden. De meerderheid woont al lang in Utrecht en de meesten ook langer in Overvecht (minimaal 10 jaar). Het zijn politiek en/of maatschappelijk betrokken inwoners die graag gebruik maakten van deze mogelijkheid om inspraak te hebben. Als voornaamste reden dat zij in Overvecht kwamen wonen noemen zij in het algemeen dat dit per toeval was of omdat het betaalbaar was. Enkelen gaven als reden aan dat ze door gezinsuitbreiding groter wilden wonen en dat dit juist in Overvecht betaalbaar was. Bovendien noemt men het groene karakter van de wijk.

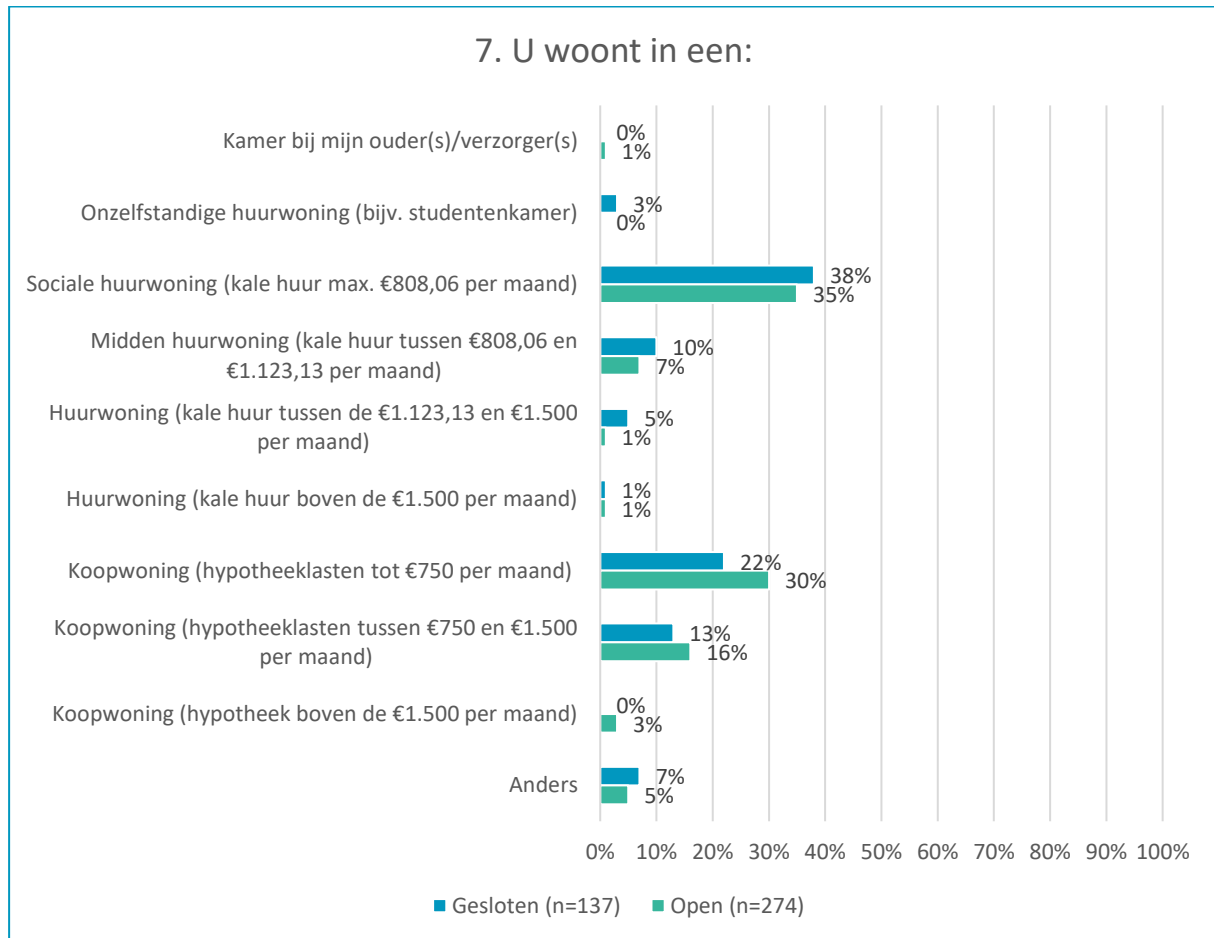
De deelnemers aan de interviews bewonen verschillende woonvormen: zes van hen wonen in een eengezinswoning en vier in een appartement. Het gaat hier om zowel koopwoningen als (sociale) huurwoningen. Een deel van de gesproken bewoners van Overvecht woont alleen (zowel jongeren als ouderen) en een deel met kinderen. Enkele van de gesproken ouderen wonen alleen in een eengezinswoning.

2.2 Achtergrondkenmerken woonsituatie

Het grootste deel van de respondenten woont op dit moment in een sociale huurwoning (gesloten: 38% / openbaar: 35%). Dit wordt gevolgd door een *Koopwoning met hypotheeklasten tot €750* (gesloten: 22% / openbaar: 30%), en een *Koopwoning met hypotheeklasten tussen €750 en €1.500* (gesloten: 13% / openbaar: 16%). Daarnaast noemen respondenten nog het feit dat zij een koopwoning hebben zonder hypotheeklasten (dat wil zeggen afbetaald, gesloten: 6x, openbaar: 4x). Het is daarnaast mogelijk om een vergelijking te maken met gegevens beschikbaar over de wijk Overvecht als geheel. Hierbij moet wel opgemerkt dat het om oude tarieven gaat. De verschillende categorieën kennen inmiddels ietwat hogere bedragen. Zo is de bovengrens van de huurprijs van een sociale huurwoning bijvoorbeeld inmiddels €808,06, terwijl dat in de referentiedata nog €736 betrof. Wat we zien is dat in de wijk Overvecht in werkelijkheid ca twee derde van de woningen een woning in de categorie sociale huur betreft. Dit wordt gevolgd door goedkope en betaalbare koop (15%) en middenhuur



(12%). Hieruit valt op te maken dat de categorie sociale huur ondervertegenwoordigd is in de steekproef, terwijl de andere categorieën juist meer vertegenwoordigd zijn.

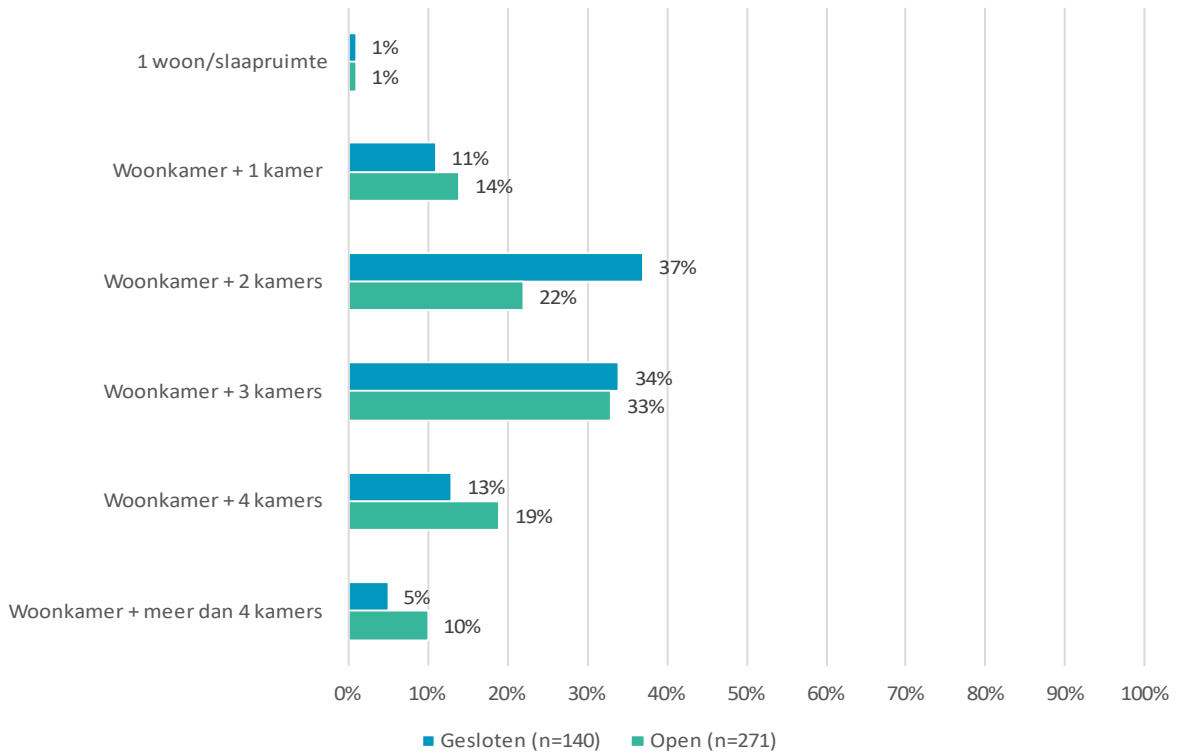


Referentiedata Overvecht						
sociale huur, woningcorporaties (< €763)	sociale huur, particuliere verhuur (< €763)	middenhuur (€763 tot €1027)	dure huur (≥ €1027)	goedkope en betaalbare koop (< €355.000)	en	dure koop (≥€355.000)
63%	3%	12%	2%	15%		5%

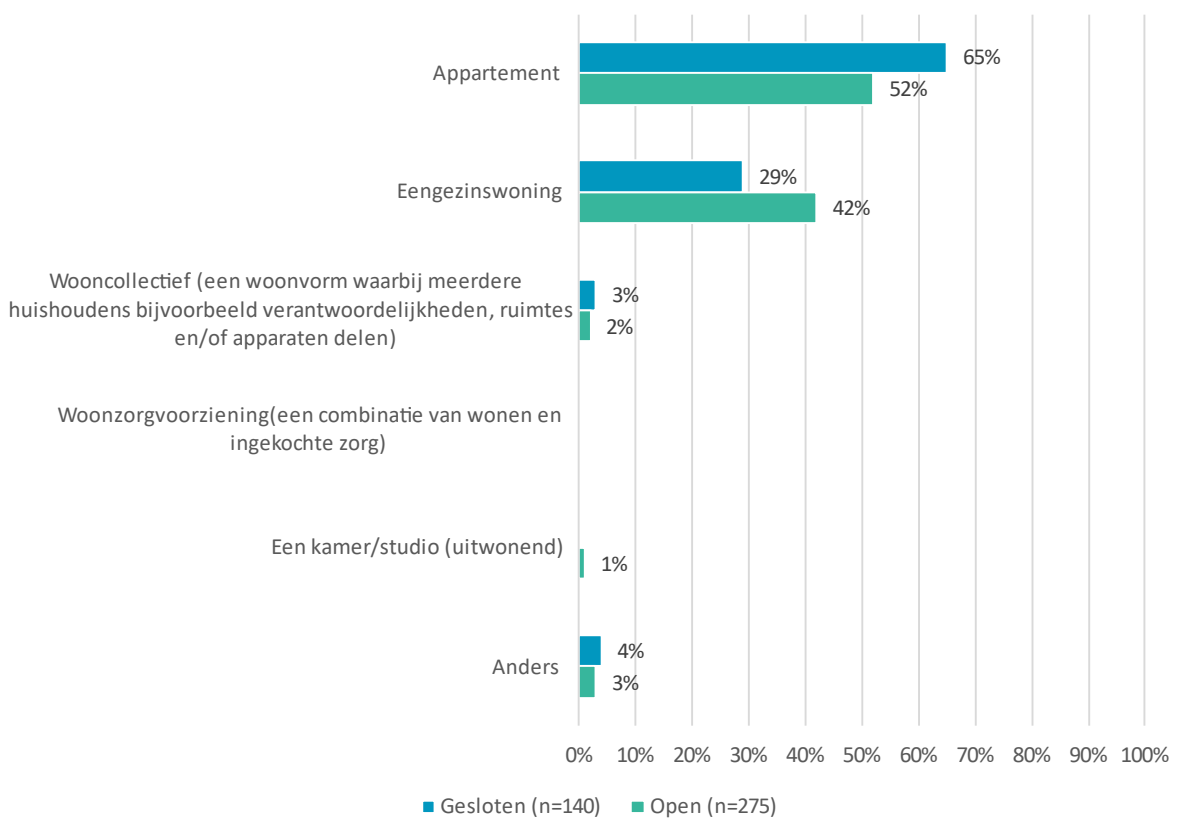
Het zwaartepunt ligt op woningen met een woonkamer plus twee of drie (slaap)kamers, waarbij respondenten aan de gesloten variant van de vragenlijst gemiddeld genomen iets kleiner wonen dan respondenten van de openbare variant. Het gaat hoofdzakelijk om appartementen, namelijk twee derde van de gesloten lijst en ongeveer de helft van de openbare lijst. Dit wordt gevolgd door eengezinswoningen (gesloten: 29% / openbaar: 40%). Andere woonvormen worden een verwaarloosbaar aantal keren genoemd.



8. Hoeveel kamers heeft uw huidige woning?

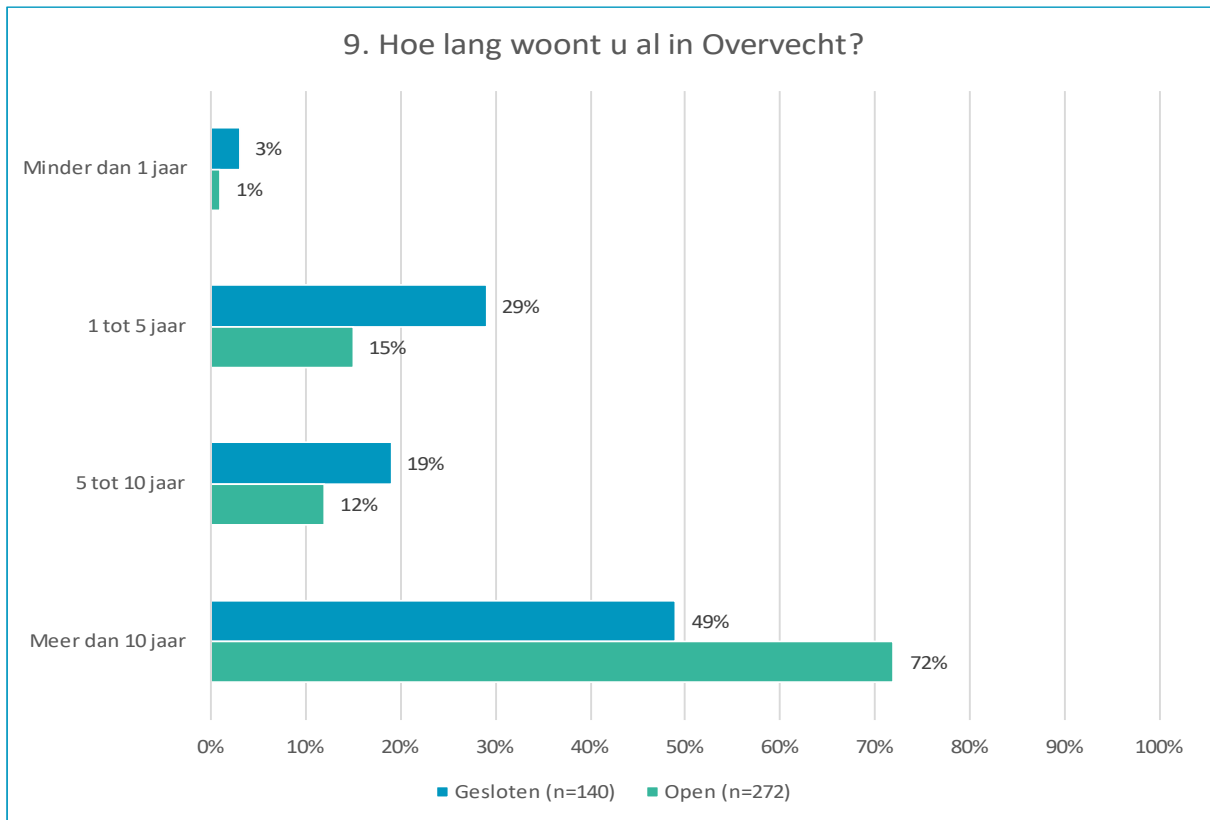


11. In wat voor type woning woont u nu?



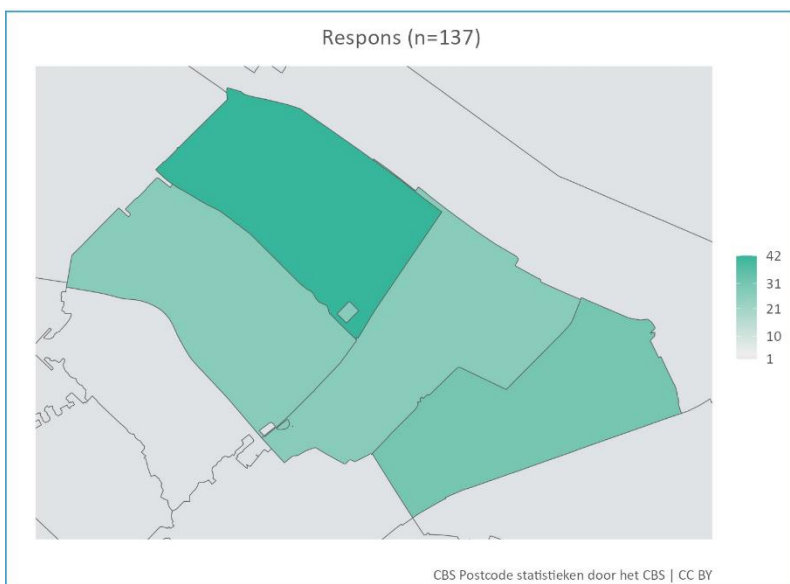


Respondenten wonen over het algemeen al lang in de wijk. Dit is vooral het geval voor respondenten die mee hebben gedaan aan de openbare variant van de vragenlijst, waar bijna driekwart van hen al meer dan 10 jaar in de wijk zegt te wonen. Al met al valt op dat de respondenten die meegedaan hebben aan de gesloten vragenlijst minder lang in Overvecht wonen.

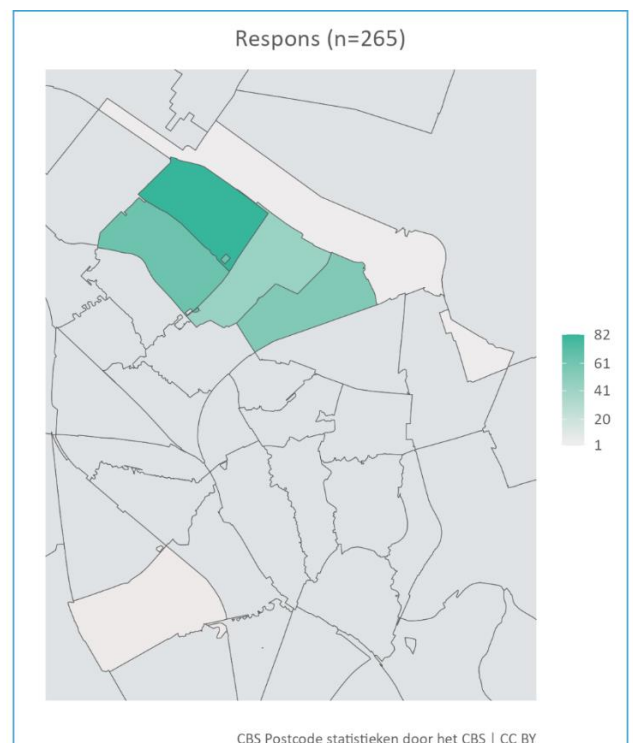


Onderstaande kaartjes geven aan uit welke vier postcodegebieden van Overvecht respondenten afkomstig waren.

Gesloten



Openbaar



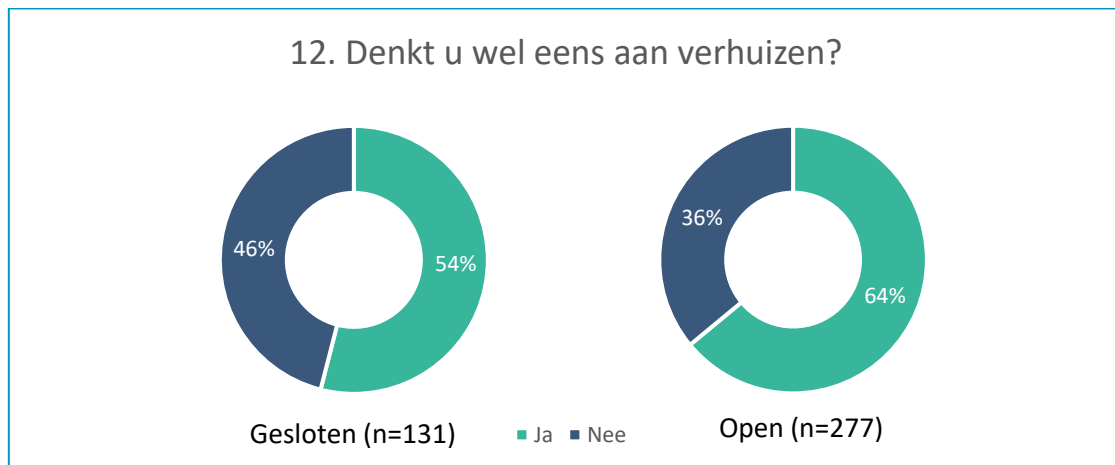


Weging van resultaten

Hierboven is al een aantal keren stilgestaan bij de mate waarin de achtergrondkenmerken van respondenten zich verhoudt tot de achtergrondkenmerken van de wijk als geheel. Hieruit kunnen we opmaken dat de steekproef op een aantal punten afwijkt van de daadwerkelijke situatie in Overvecht. Om hier op een gedegen manier mee om te gaan is het mogelijk om een weging van de resultaten toe te passen. Antwoorden van in de steekproef ondervetegenwoordigde groepen, wegen dan zwaarder dan antwoorden van oververtegenwoordigde groepen. Op deze manier kunnen de resultaten uiteindelijk op een betrouwbare manier worden geïnterpreteerd als het gaat om wensen voor de wijk als geheel. Om deze reden zullen we bij het bespreken van de resultaten hieronder de resultaten van de gesloten vragenlijst wegen, waarbij we rekening houden met de leeftijdsverdeling in de wijk Overvecht, het aandeel koop en huurwoningen in de wijk en de samenstelling van het huishouden. Door op deze manier te wegen, kunnen we de antwoorden van de steekproef generaliseren naar de wijk als geheel.

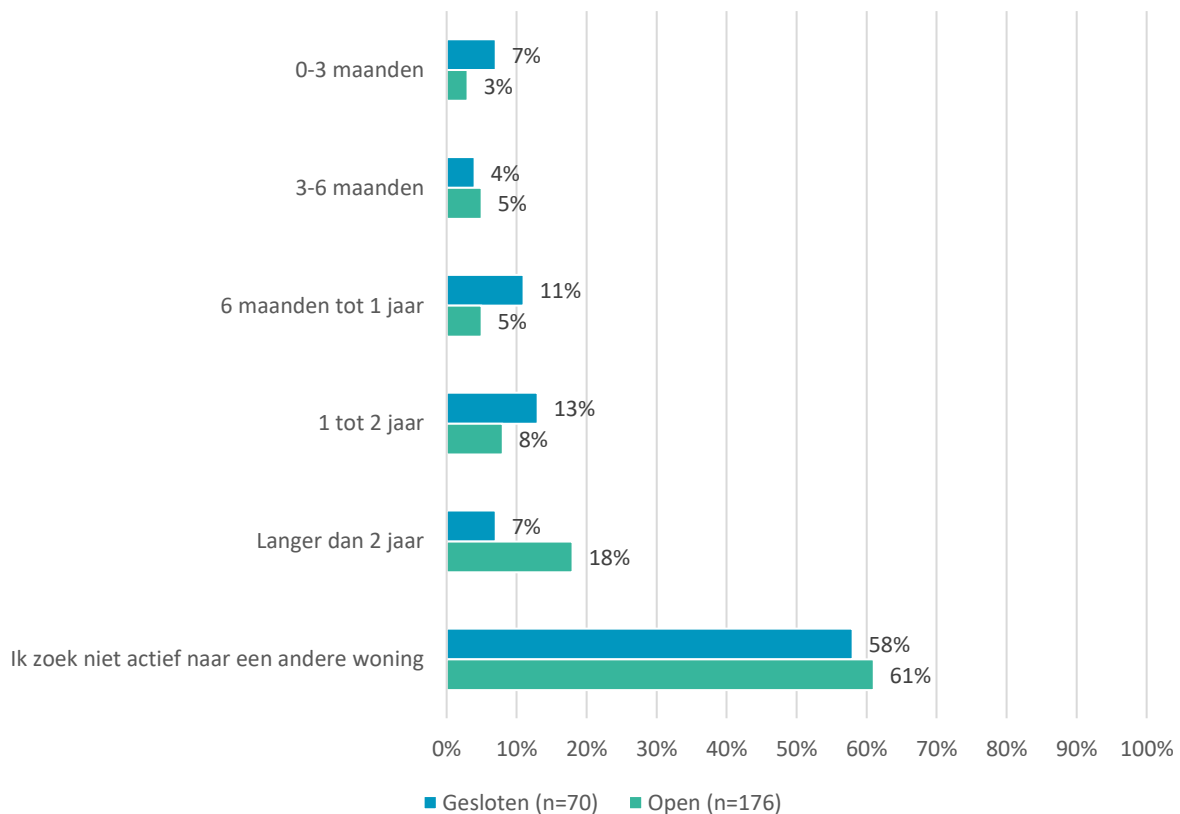
2.3 Verhuisgeneigdheid Overvechters

56% van de respondenten in de gesloten vragenlijst en 64% in de openbare lijst geeft aan wel eens aan verhuizen te denken. Voor ca. 60% van hen (beide vragenlijsten) geldt dat zij op dit moment niet actief op zoek zijn naar een andere woning. Respondenten die aangeven wel op zoek te zijn naar een nieuwe woning, doen dit veelal al zo'n 1 tot 2 jaar (13%) of tussen de 6 maanden en een jaar (11%). De openbare vragenlijst laat een grotere groep respondenten zien die al langere tijd op zoek is naar een woning, daar geeft namelijk 18% van de respondenten aan al langer dan 2 jaar te zoeken.





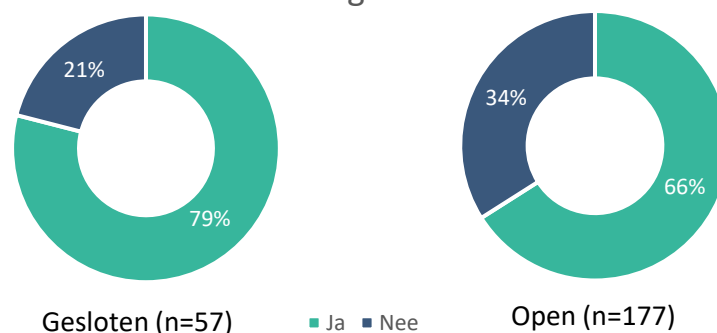
13. Hoe lang bent u al op zoek naar een passende woning?



De volgende bij dit thema behorende vragen zijn gesteld aan de respondenten die wel eens denken aan verhuizen. Voor de gesloten variant gaat dit om 54% van het totaal. Voor de openbare variant komt dit neer op 64% van het totaal.

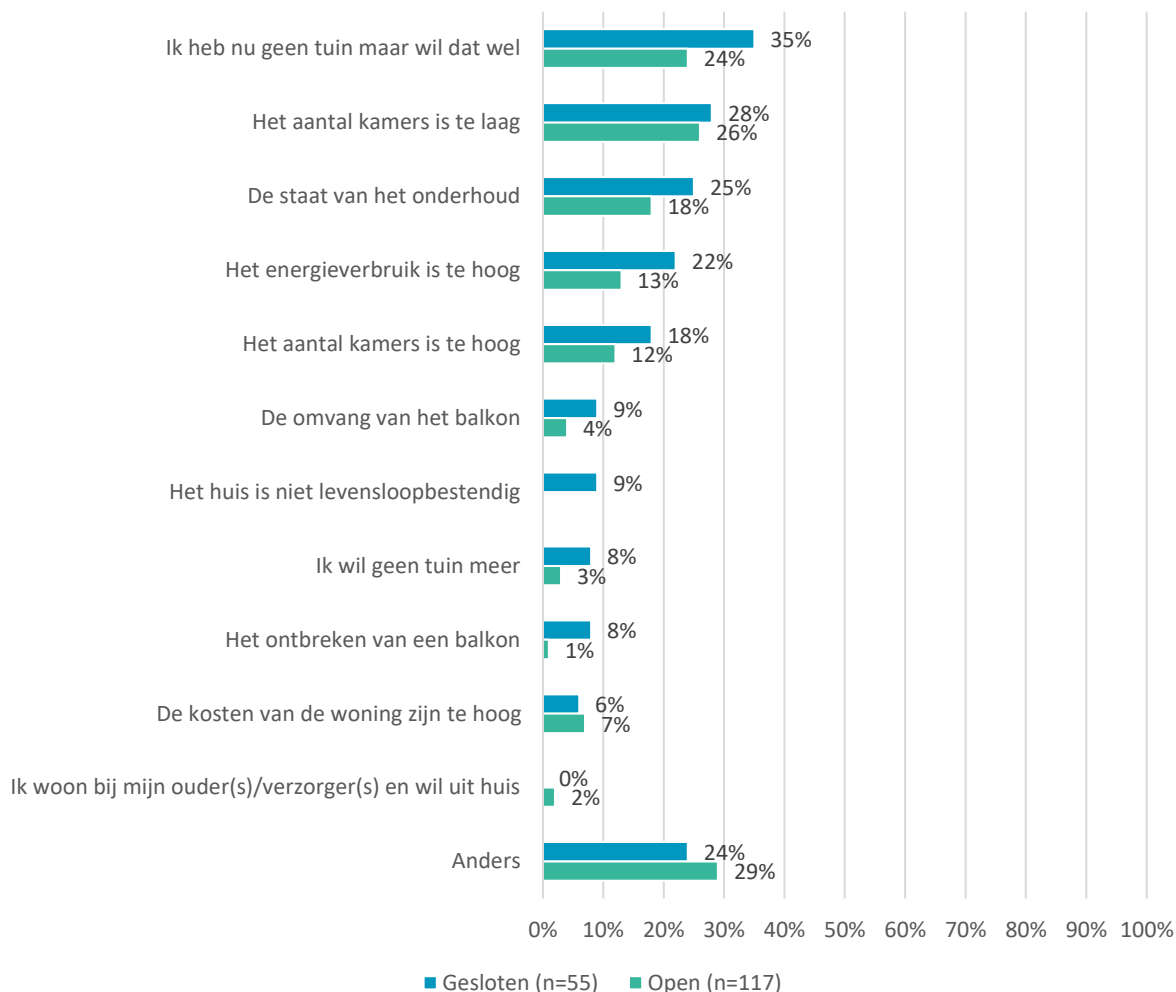
Voor 79% van de respondenten aan de gesloten vragenlijst zijn er kenmerken aan de huidige woning die maken dat zij nu overwegen te verhuizen. Voor de openbare vragenlijst is dit twee derde. De meest genoemde kenmerken komen redelijk overeen wanneer we de vragenlijsten vergelijken. Het niet levensloopbestendig zijn van de woning wordt nog genoemd in de openbare variant, maar komt in de gesloten, gewogen data minder vaak aan bod.

14. Zijn er kenmerken van uw huidige woning die maken dat u overweegt te verhuizen?





14b. Zijn er kenmerken van uw huidige woning die maken dat u overweegt te verhuizen? Ja, namelijk:



Top 5 kenmerken huidige woning					
Gesloten	n	%	Openbaar	n	%
Ik heb nu geen tuin maar wil dat wel	17	35	Het huis is niet levensloopbestendig	32	18
Het aantal kamers is te laag	14	28	Het aantal kamers is te laag	30	17
De staat van het onderhoud	12	25	Ik heb nu geen tuin maar wil dat wel	28	16
Het energieverbruik is te hoog	11	22	De staat van het onderhoud	21	12
Het aantal kamers is te hoog	9	18	Het energieverbruik is te hoog	15	13

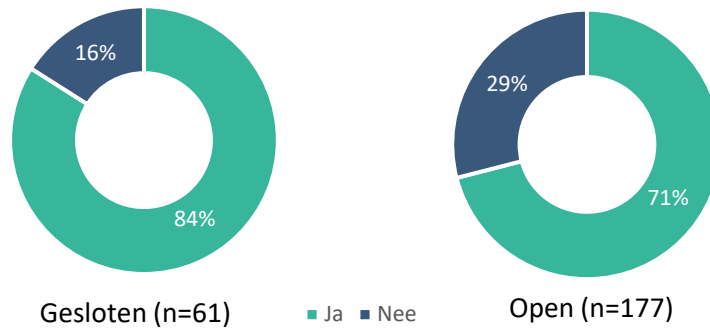
NB: percentages betreffen het percentage van respondenten met een verhuiscens.

Andere antwoorden die respondenten meegeven bij de optie 'anders, namelijk' zijn zaken als het vele traplopen (flatgebouw), het gasverbruik, de omvang van de woonkamer, een te kleine tuin of de gehorigheid van de woning.

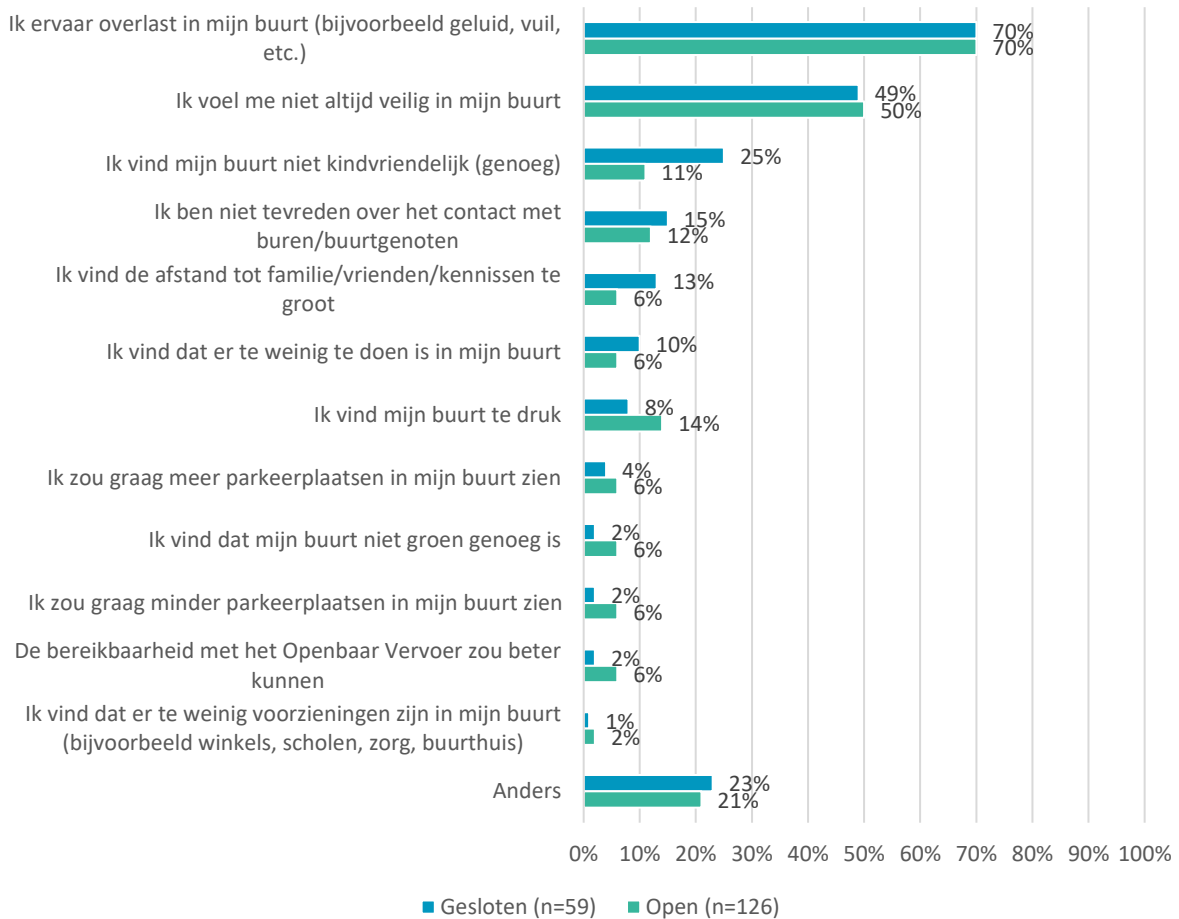
Ook zijn er kenmerken van de omgeving van de huidige woning die maken dat mensen zouden willen verhuizen. Voor de gesloten vragenlijst was dit het geval voor 84% van de respondenten. Voor de openbare vragenlijst ging dit om ca. 70%.



15. Zijn er kenmerken van de omgeving van uw huidige woning die maken dat u overweegt te verhuizen?



15b. Zijn er kenmerken van de omgeving van uw huidige woning die maken dat u overweegt te verhuizen? Ja, namelijk:





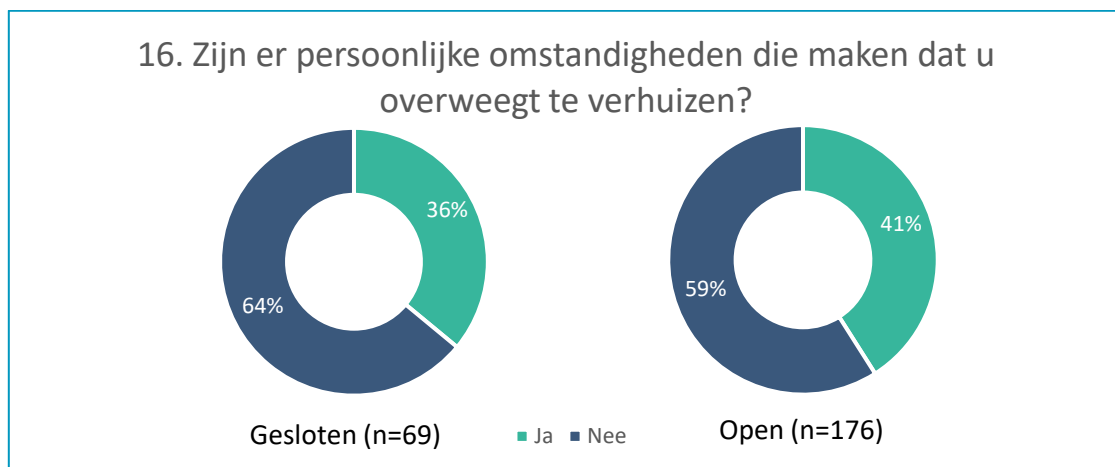
Top 5 kenmerken omgeving					
Gesloten	n	%	Openbaar	n	%
Ik ervaar overlast in mijn buurt (bijvoorbeeld geluid, vuil, etc.)	38	70	Ik ervaar overlast in mijn buurt (bijvoorbeeld geluid, vuil, etc.)	88	50
Ik voel me niet altijd veilig in mijn buurt	26	49	Ik voel me niet altijd veilig in mijn buurt	63	36
Ik vind mijn buurt niet kindvriendelijk (genoeg)	14	25	Ik vind mijn buurt te druk	18	10
Ik ben niet tevreden over het contact met buurtgenoten	8	15	Ik ben niet tevreden over het contact met buurtgenoten	15	8
Ik vind de afstand tot familie / vrienden / kennissen te groot	7	13	Ik vind mijn buurt niet kindvriendelijk (genoeg)	14	8

NB: percentages betreffen het percentage van respondenten met een verhuiswens.

Andere kenmerken aan de omgeving die door respondenten worden genoemd zijn criminaliteit in de wijk, vervuiling van het groen, het verkeer en bijbehorend geluid, de uitstraling van de wijk, of het feit dat men liever buiten de stad zou wonen.

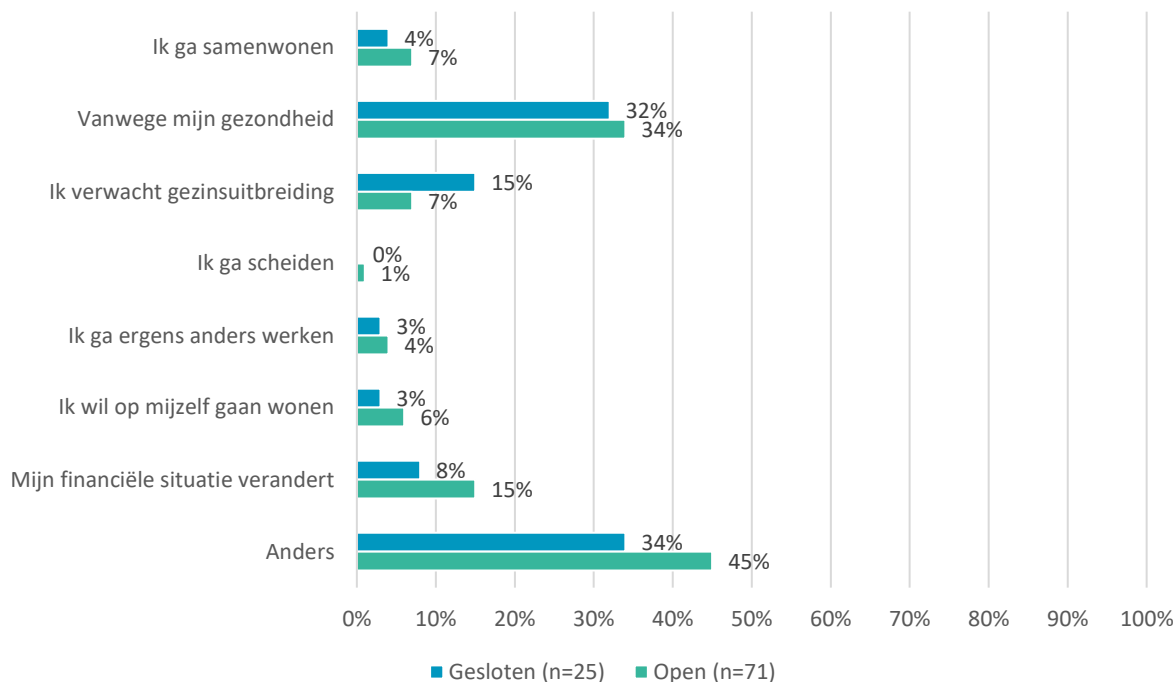
Gekeken naar de vier postcodegebieden binnen de wijk Overvecht, zijn er geen opvallende verschillen te bemerken tussen deze gebieden. In alle vier de gebieden volgen de genoemde omgevingskenmerken bij benadering eenzelfde verdeling en zien we dezelfde top 5.

Tot slot vroegen we naar persoonlijke omstandigheden die maken dat mensen overwegen te verhuizen. Dit speelde bij een derde van de respondenten in de gesloten versie en bij ca. 40% van de respondenten in de openbare vragenlijst een rol. Hier geven respondenten uiteenlopende redenen, die sterk variëren. Zo noemt men het veranderen van de financiële situatie, veranderde gezinssamenstelling, gezondheid, of het feit dat de woning te groot is geworden. Ook willen respondenten graag een koopwoning.





16b. Zijn er persoonlijke omstandigheden die maken dat u overweegt te verhuizen? Ja, namelijk:



Top 3 persoonlijke omstandigheden					
Gesloten			Openbaar		
	n	%		n	%
Vanwege mijn gezondheid	9	32	Vanwege mijn gezondheid	24	14
Ik verwacht gezinsuitbreiding	4	15	Mijn financiële situatie verandert	11	6
mijn financiële situatie veranderd	2	8	Ik ga samenwonen / ik verwacht gezinsuitbreiding	5	3

NB: percentages betreffen het percentage van respondenten met een verhuisswens.

Andere antwoorden die worden gegeven hebben voornamelijk betrekking op verschillende levensfasen. Zo geeft een aantal respondenten aan dat zij inmiddels ouder zijn en (op termijn) geen gezinswoning meer nodig hebben. Tegelijk geven jongere inwoners aan dat zij graag een (grotere) gezinswoning zouden betrekken om daar hun kinderen op te laten groeien.

Interviews: Verhuigeneidheid

De inwoners zijn over het algemeen tevreden over het wonen in Overvecht, de voorzieningen zijn dichtbij, de woonruimte is betaalbaar en er is veel groen. Er worden ook een aantal negatieve kanten belicht, zoals criminaliteit, geluidsoverlast, veel afval en de verkeersveiligheid. Zo noemde een geïnterviewde dat hij zijn kinderen niet alleen naar school zou laten fietsen, omdat ze een drukke weg over moeten steken.

“Eigenlijk willen we niet verhuizen, omdat de huizenprijzen zijn gestegen. Ik kijk wel om me heen, maar niks concreets.”

De meeste geïnterviewden hebben geen concrete verhuisbehoefte, maar kijken wel om zich heen. Voornamelijk binnen Overvecht. Ze zouden groter (vanwege de kinderen of extra kamers) of juist kleiner (alleenstaande) willen gaan wonen. Een deel van de inwoners woont nu in een te groot huis en zou kleiner willen gaan wonen, maar er



is geen geschikte woonruimte binnen Overvecht. De geschiktheid uit zich in de betaalbaarheid en de levensloopbestendigheid van een woning. Een bewoner gaf aan kleiner te willen gaan wonen, zodat zijn eengezinswoning vrijkomt, alleen vindt hij binnen Overvecht geen woning waar hij niet meer huur dan nu betaalt. Een ander bewoner gaf aan op zoek te zijn naar een levensloopbestendige woning, maar die niet te kunnen vinden, waardoor ze een eengezinswoning 'bezet' houdt. Een jongere geïnterviewde gaf aan juist op zoek te zijn naar een koopwoning met meer kamers (meer dan een slaapkamer), waardoor haar sociale huurwoning vrij zou komen. Alleen kan ze als alleenstaande geen huis binnen de stad kopen, waardoor ze in haar huidige, voor haar goed betaalbare, woonruimte blijft. Een ander jongere, alleenwonende in een sociale huurwoning gaf aan te willen verhuizen, maar dat het voor haar niet betaalbaar is. We spraken ook iemand die onlangs binnen de sociale huur is verhuisd, waarbij het hele proces vier jaar duurde. De reden voor verhuizing was dat het appartement te gehorig was, waardoor hij veel van de burens meekreeg en hij weinig rust kreeg.

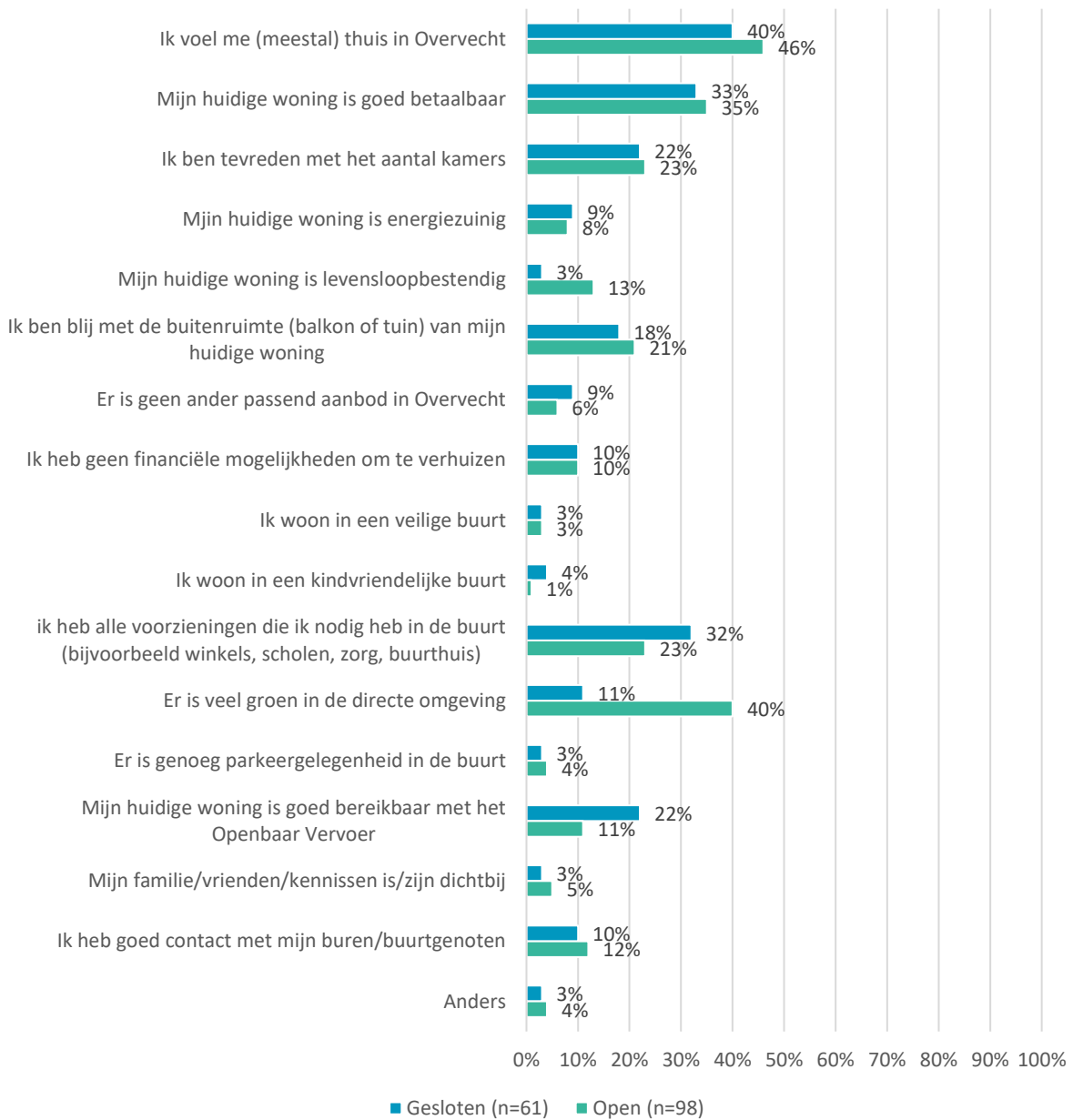
Een geïnterviewde die wel uit Overvecht wil verhuizen, heeft er verschillende redenen voor: het nieuw voorgestelde parkeerbeleid, overlast en een onveilig gevoel 's avonds op straat.

2.4 Geen verhuiswens

Aan respondenten die geen actuele verhuiswens hebben, is gevraagd waarom zij op dit moment niet zouden willen verhuizen. Dit gaat voor de gesloten variant gaat dit om 46% van het totaal. Voor de openbare variant komt dit neer op 36% van het totaal.



17. Waarom heeft u op dit moment geen wens om te verhuizen?





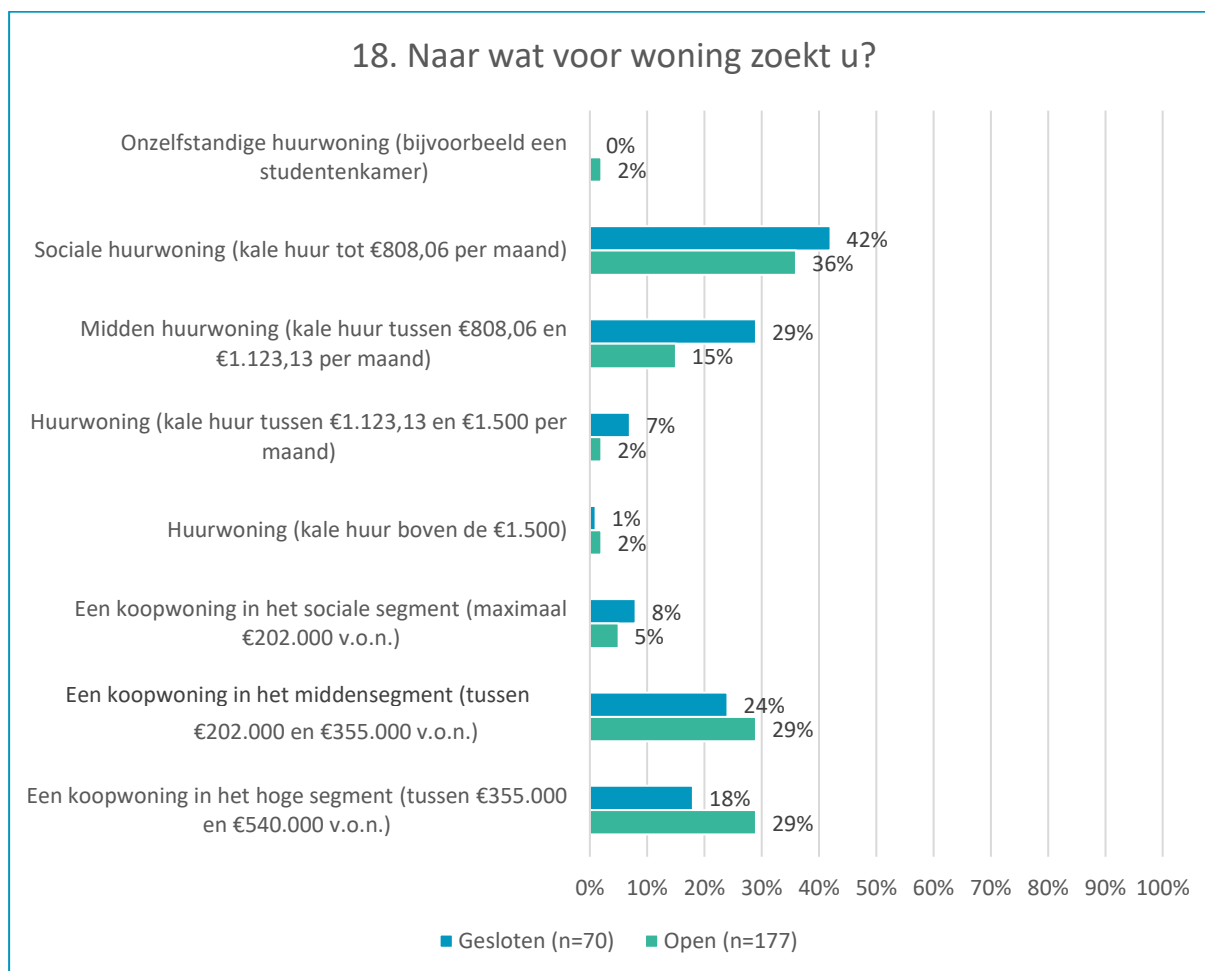
Top 4 redenen om niet te verhuizen					
Gesloten	n	%	Openbaar	n	%
Ik voel me (meestal) thuis in Overvecht	25	40	Ik voel me (meestal) thuis in Overvecht	45	45
Mijn huidige woning is goed betaalbaar	20	33	Er is veel groen in de directe omgeving	39	39
Ik heb alle voorzieningen die ik nodig heb in de buurt (bijvoorbeeld winkels, scholen, zorg, buurthuis)	20	32	Mijn huidige woning is goed betaalbaar	34	34
Ik ben tevreden met het aantal kamers / Mijn huidige woning is goed bereikbaar met het openbaar vervoer	14	22	Ik ben tevreden met het aantal kamers / Ik heb alle voorzieningen die ik nodig heb in de buurt (bijvoorbeeld winkels, scholen, zorg, buurthuis)	23	23

NB: percentages betreffen het percentage van respondenten zonder verhuiscens.

2.4.1 Uw gewenste woonsituatie

Dit vragenblok is uitsluitend voorgelegd aan respondenten die een verhuiscens hebben. Ter herinnering: Voor de gesloten variant gaat dit om 54% van het totaal en voor de openbare variant om 64% van het totaal.

Allereerst konden respondenten aangeven wat voor soort woning men zoekt. Men kon hierbij meerdere antwoorden geven. We zien dat het grootste deel van de respondent op zoek is naar een sociale huurwoning, namelijk 42% van de woningzoekenden. Dit wordt gevolgd door een woning in het segment middenhuur (29%). Op de derde plek staat een koopwoning in het middensegment (tussen de €202.000 en €355.000), waarvan 24% van de woningzoekenden aangeeft dit type woning te zoeken.

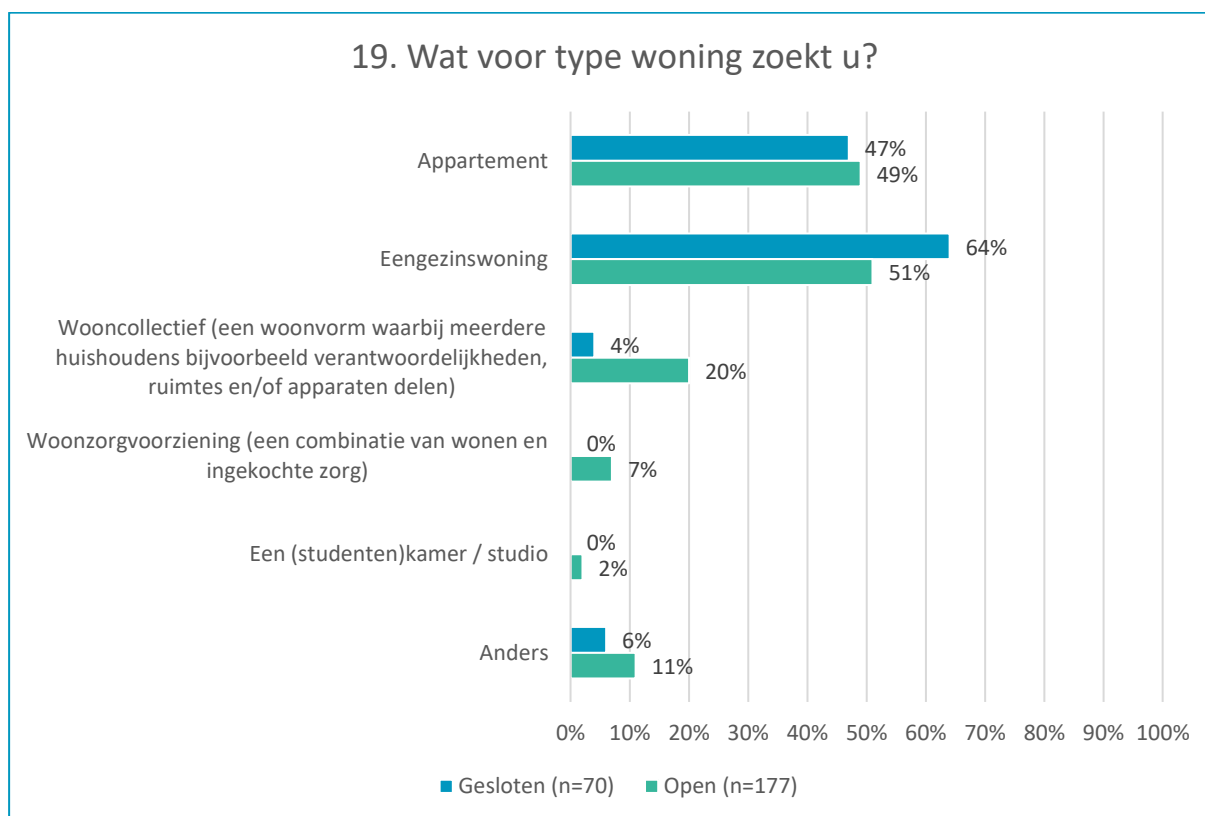




Top 4 gezochte segment					
Gesloten			Openbaar		
	n	%		n	%
Sociale huurwoning (kale huur tot €808,06 per maand)	30	42	Sociale huurwoning (kale huur tot €808,06 per maand)	62	36
Midden huurwoning (kale huur tussen €808,06 en €1.123,13 per maand)	21	29	Een koopwoning in het middensegment (tussen €202.000 en €355.000 v.o.n.)	50	29
Een koopwoning in het middensegment (tussen €202.000 en €355.000 v.o.n.)	17	24	Een koopwoning in het hoge segment (tussen €355.00 en €540.000 v.o.n.)	49	29
Een koopwoning in het hoge segment (tussen €355.00 en €540.000 v.o.n.)	13	18	Midden huurwoning (kale huur tussen €808,06 en €1.123,13 per maand)	26	15

NB: percentages betreffen het percentage van respondenten met een verhuishwens.

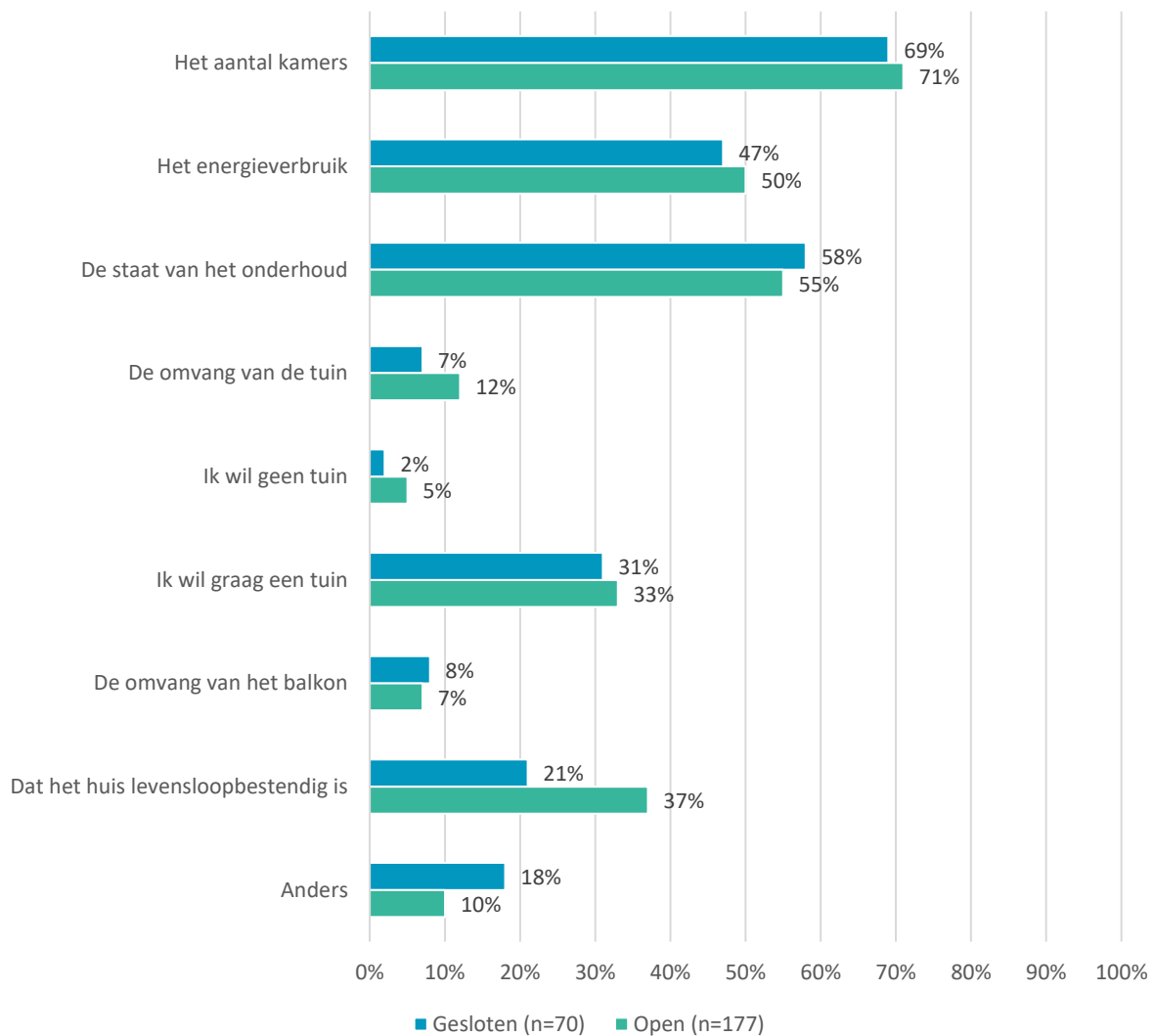
Vervolgens vroegen we respondenten wat voor type woning zij zochten. Net minder dan een derde van de respondenten met een verhuishwens geeft aan op zoek te zijn naar een eengezinswoning. Net iets minder dan de helft van de respondenten geeft aan een appartement te zoeken. In de openbare versie van de vragenlijst worden nog een aantal andere categorieën genoemd, die in de gesloten, gewogen vragenlijst vrijwel onbenoemd blijven.



Ook werd respondenten gevraagd welke kenmerken zij het belangrijkste vinden aan een woning. Uit zowel de gesloten als de openbare vragenlijst blijkt dat men het aantal kamers het belangrijkste vindt. Dit wordt gevolgd door de staat van het onderhoud en het energieverbruik.



20. Welke drie kenmerken van een woning zijn voor u het belangrijkste?



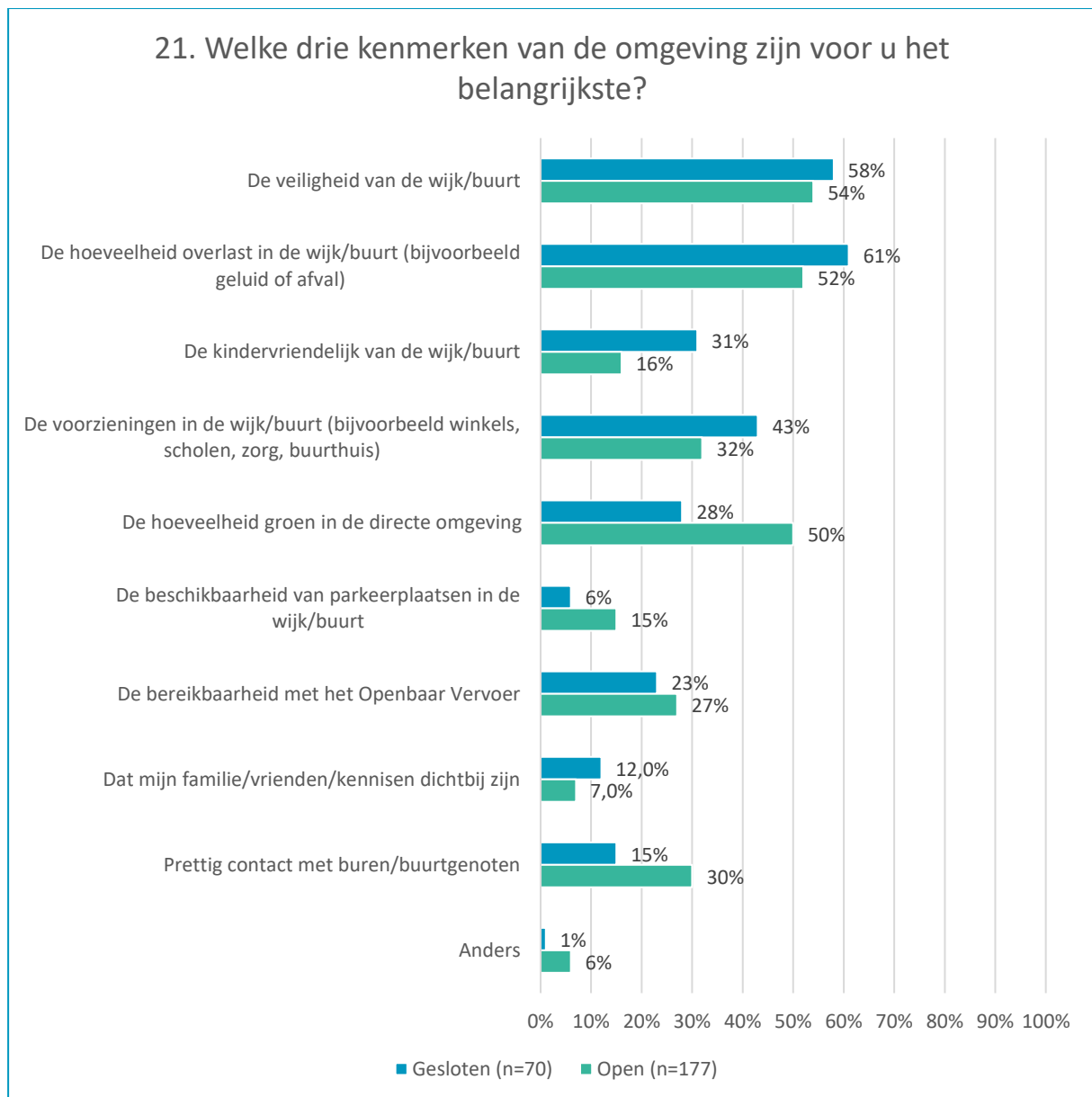
Top 3 belangrijkste kenmerken woning

Gesloten		Openbaar		
	n	%	n	%
Het aantal kamers	50	69	124	70
De staat van het onderhoud	42	58	97	55
Het energieverbruik	34	47	88	50

NB: percentages betreffen het percentage van respondenten met een verhuisswens.



Dezelfde vraag is gesteld met betrekking tot de omgeving van de woning.



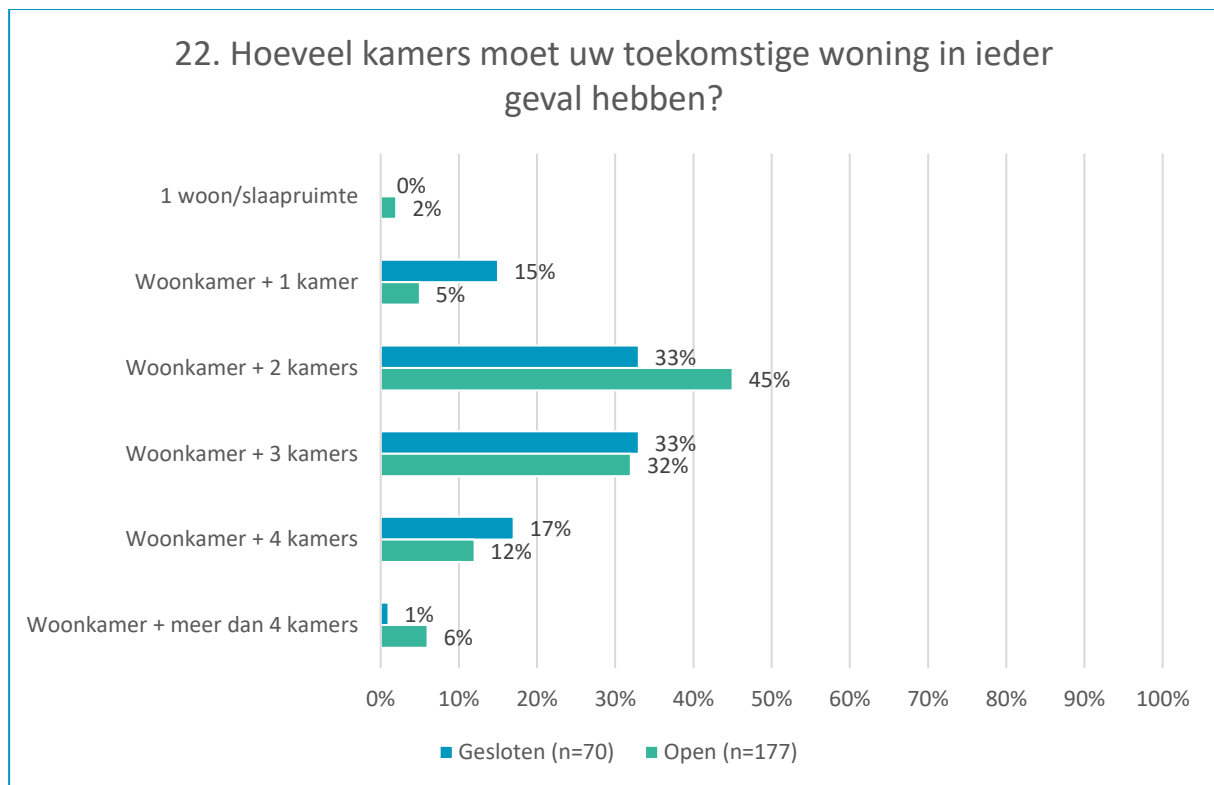
De drie kenmerken die het belangrijkste zijn voor de omgeving zijn:

Top 3 kenmerken van de omgeving					
Gesloten			Openbaar		
	n	%		n	%
De hoeveelheid overlast in de wijk/buurt (bijv. geluid of afval)	44	61	De veiligheid van de wijk/buurt	95	54
De veiligheid van de wijk/buurt	42	58	De hoeveelheid overlast in de wijk/buurt (bijv. geluid of afval)	91	51
De voorzieningen in de wijk/buurt (bijvoorbeeld winkels, scholen, zorg, buurthuis)	31	43	De hoeveelheid groen in de directe omgeving	88	50

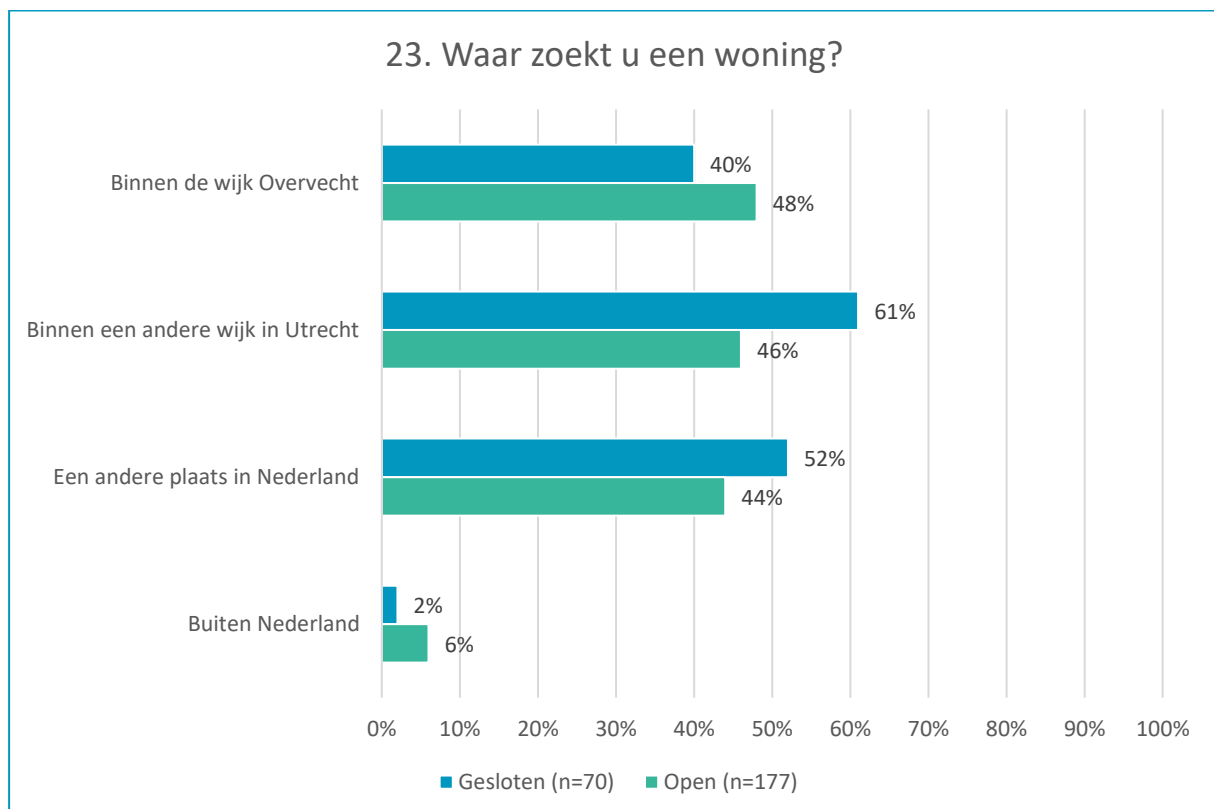
NB: percentages betreffen het percentage van respondenten met een verhuisswens.



Vervolgens blijkt dat respondenten veelal een woning zoeken met woonkamer + 2 of 3 kamers (beide een derde).



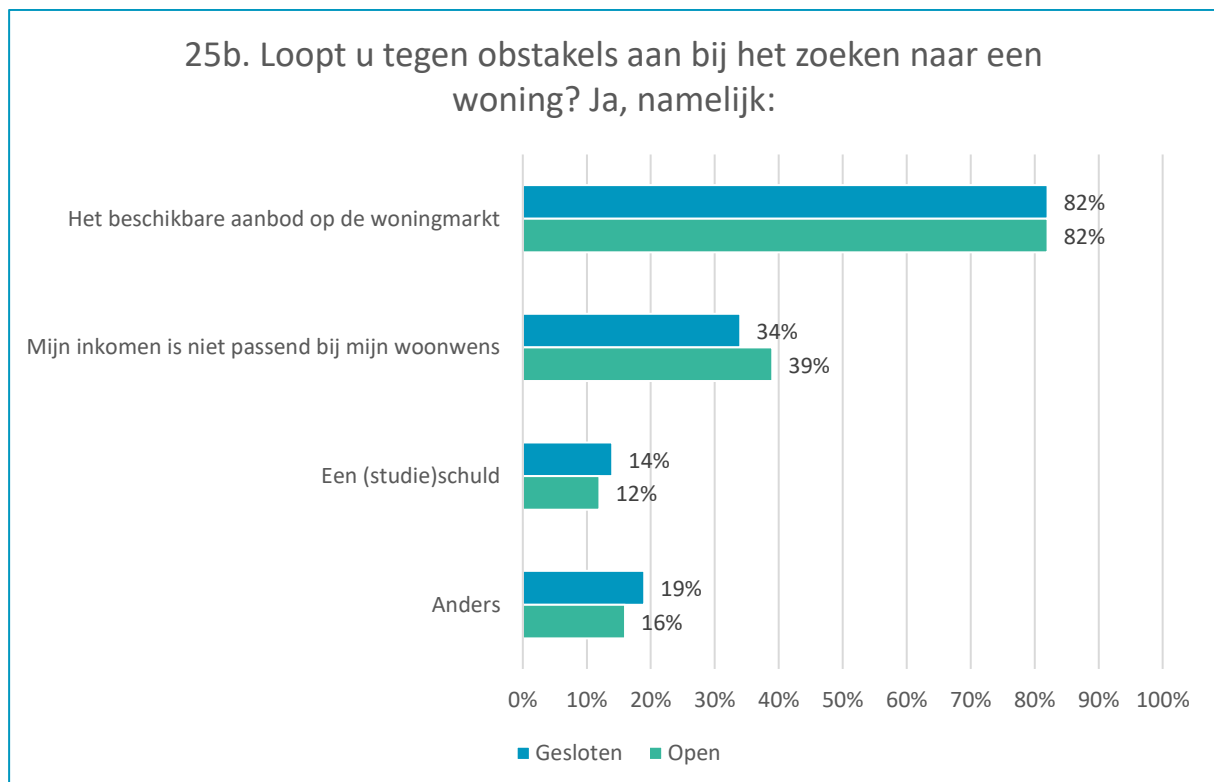
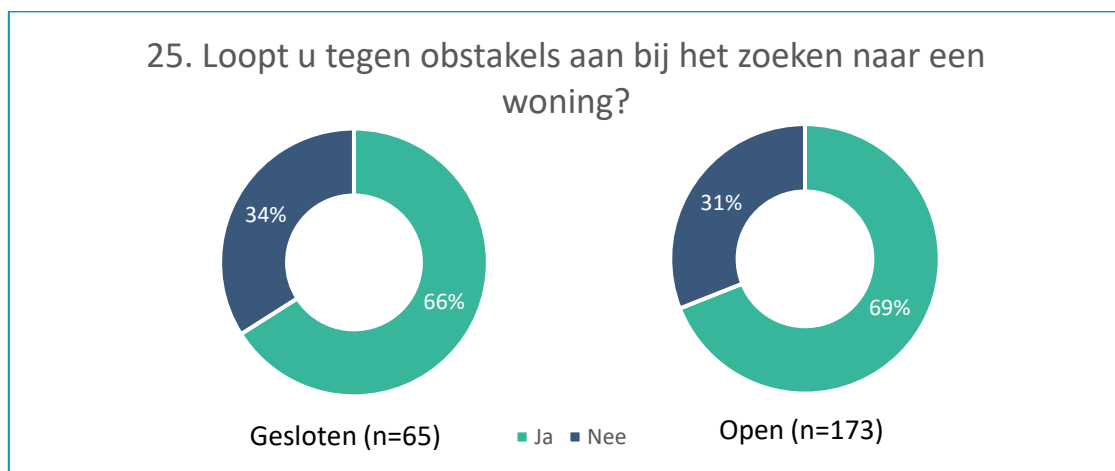
Ook is gevraagd waar respondenten een woning zoeken. Dit kon zijn binnen de wijk Overvecht, binnen een andere wijk in Utrecht, in een andere plaats in Nederland, of buiten Nederland. Het was mogelijk om hier meerdere antwoorden te geven.





De gesloten vragenlijst laat zien dat het wonen binnen de wijk Overvecht op de derde plaats eindigt. Gezien de schaal (Overvecht is kleiner dan de rest van de stad, Utrecht is kleiner dan de rest van het land) is dat wellicht ook niet verwonderlijk. Respondenten is gevraagd hun keuze toe te lichten. Zij die willen blijven, willen dit omdat zij hier al lang wonen, of vanwege werk, familie en vrienden. Zij die niet (noodzakerlijkerwijs) in Overvecht willen blijven zijn op zoek naar meer groen/natuur, minder verkeer, rust, veiligere buurt. Ook voor deze groep speelt werk/familie/vrienden soms een rol. In de openbare vragenlijst scoort het wonen binnen de wijk Overvecht juist hoger. Dat is waarschijnlijk te verklaren door het feit dat de openbare vragenlijst voornamelijk actieve, betrokken wijkbewoners heeft weten te bereiken.

Vervolgens is respondenten gevraagd of zij tegen obstakels aanlopen bij het zoeken naar een woning. Ongeveer een derde van hen geeft aan dat dit het geval is. Het gaat dan in grote mate om het beschikbare woningaanbod (82%). Ook geeft een derde van de respondenten aan dat hun inkomen niet past bij hun woonwens.



Andere zaken waar men tegenaan loopt zijn dat woningen die al vrij duur in de markt staan vervolgens ook nog een hoop kluswerk nodig hebben, dat er te weinig parkeerplekken zijn, de omvang (aantal kamers) van het



aanbod is te klein, men komt niet in aanmerking voor de woning naar wens, of de wachttijd/inschrijvingstijd is te lang.

Interviews

Vergelijkbaar met de rest van Nederland schijnt ook de woningmarkt in Overvecht vast te zitten, waardoor ook hier de vraag naar meer woningen heerst. Vanuit de interviews is er een duidelijke mening zichtbaar: nieuwe woningbouw moet niet ten koste gaan van het groen en er moet een divers aanbod komen. Aan de ene kant dient het groen als buitenruimte voor veel bewoners (die anders geen eigen buitenruimte hebben) en ook als ontmoetingsplaats met de burens.

“Ik maak me zorgen om bouwen in en rond het groen. Het is belangrijk dat het groen behouden kan worden.”

Aan de andere kant is de vraag naar een meer divers woningaanbod voor verschillende achtergronden en voor verschillende segmenten. Er is vooral veel sociale huur en er wonen veel ouderen en mensen met een migratieachtergrond. Afhankelijk van wie we spreken, voelt juist die groep een tekort: gezinnen wensen meer gezinswoningen en ouderen meer ouderenzwoningen (met de nadruk op geen bejaardentehuis, maar levensloopbestendige woningen). Waarover iedereen het eens is, is dat er meer woningen nodig zijn, omdat ze zelf vastzitten of scheef wonen. Hierbij wordt benadrukt dat Overvechters voorrang zouden moeten krijgen op nieuwe woningen die in de wijk gebouwd worden.

Enkele inwoners gaven aan dat de koopwoningen duidelijk zichtbaar zijn door een verzorgde tuin en daardoor de wens naar meer eigendomswoningen ontstaat, zodat de buurt verzorgder/aantrekkelijker uitzielt. Meer gezinswoningen zouden daarnaast ervoor zorgen dat de wijk verjongt.

2.5 Afsluitende woorden van bewoners

Respondenten konden tot slot nog andere opmerkingen kwijt over hun woonwensen in relatie tot de wijk Overvecht.

Er wordt hierbij veel gereflecteerd op overlast in de wijk. Meer sociale controle zou gewenst zijn. Veel mensen noemen de aanpak van het grote winkelcentrum, de aanpak van groen in de wijk en het aantal parkeerplekken. Bewoners geven aan zich niet veilig te voelen, specifiek worden het verkeer, dealers en vandalisme genoemd. Bewoners zien veelal veel potentie voor de wijk, maar dan moeten er wel dingen gebeuren.

“Overvecht zou een prachtige wijk kunnen zijn als er iets gedaan zou worden aan verbeteren van veiligheid, onderhoud van straten en plantsoenen en minder zwerfafval.”

Hiertegenover staan ook bewoners die aangeven tevreden te zijn in de wijk. Zo noemt een respondent zelfs dat deze nooit meer weg zou willen uit Overvecht. Bewoners prijzen het groen in de wijk. Ook geven respondenten aan dat hun huidige huis eigenlijk te groot is. Zij zien in dat ze beter plaats zouden kunnen maken voor mensen die de ruimte nodig hebben, maar zien eigenlijk de mogelijkheid hiervoor niet.

“Ik heb het gevoel dat ik vast zit, dat ik meer moet gaan betalen voor een kleinere woning.”

Tot slot werden geïnterviewde wijkbewoners nog bevestigd over de woningbouwplannen van de Gemeente Utrecht in de wijk Overvecht. Het belang van meer woningen is voor de meeste inwoners wel duidelijk, de



woningmarkt staat vast en een meer divers woningaanbod is gewenst. De meeste hebben dan ook van de nieuwe woningbouwplannen gehoord en de mening erover is eensgezind: dit moet niet ten koste gaan van het groen. Het groen is namelijk dé buiten/ontmoetingsruimte voor vele Overvechters en een van de redenen om juist voor Overvecht te kiezen. Het gaat niet alleen om de hoeveelheid groen, maar ook de kwaliteit/onderhoud ervan.

“De buitenruimtes zijn de tuinen van de inwoners.”

Daarnaast is een belangrijk aspect om voor Overvecht te kiezen de betaalbaarheid, enkele inwoners maken zich zorgen of de nieuwe woonruimte betaalbaar is voor Overvechters. Met name om de continuïteit en gebondenheid te waarborgen, zodat Overvechters in hun wijk kunnen blijven wonen. Hierbij wordt het belang onderstreept om ook binnen een flat verschillende woonvormen te mengen. Een geïnterviewde maakte zich zorgen dat de nieuwbouwwoningen door investeerders worden opgekocht, een zelfbewoningsplicht heeft haar voorkeur. Voor de verschillende woonvormen is de wens wederom naar alle levensfasen: starterswoningen, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Op die manier kunnen Overvechters hun hele leven in Overvecht blijven en is doorstroom mogelijk. Een enkele uitte de wens naar een levensloopbestendige, luxe serviceflat (qua uitstraling en voorzieningen), zodat ook inwoners die iets meer te besteden hebben in Overvecht blijven.

Enkele ideeën die door de bewoners worden aangedragen om dit binnen Overvecht te realiseren: parkeerplaatsen bebouwen en onder de gebouwen parkeergarages bouwen. Met de komst van meer inwoners moet voor de waarborging van het woongenot (zoals minder afval, ratten, kapotte verlichting) en voor voldoende voorzieningen gezorgd worden, denk hierbij ook aan kinderopvang en scholen. Een voorbeeld was de komst van de Montessori school die uiteindelijk weer verhuisde, ter frustratie van veel ouders.

In de gesprekken kwamen ook bepaalde plekken als mogelijke nieuwbouwlocatie ter sprake, zoals bij het station, dichtbij Groenekan of Maarssenbroek of in Overvecht Noord.



3 | Conclusies

Wat zijn de woonbehoeften van inwoners van Overvecht (o.a. als het gaat om het type woning, het segment en de omvang)?

Het onderzoek laat zien dat iets meer dan de helft van de inwoners van Overvecht wel eens denkt aan verhuizen. Zo'n veertig procent van deze groep is ook daadwerkelijk in meer of mindere mate op zoek naar een andere woning. De woonwensen van deze ondervraagden laten een duidelijke voorkeur voor woningen in de segmenten sociale huur en middenhuur (respectievelijk ca. 40% en ca. 30%) zien. Wanneer we kijken naar het type woning dat men zoekt, zien we dat de helft van de inwoners van Overvecht met een verhuiscens op zoek is naar een appartement. Twee derde van hen zoekt een gezinswoning. Merk op dat hier overlap in zit, aangezien het voor respondenten mogelijk was meerdere antwoorden te kiezen. Deze woningen moeten bovendien twee of drie kamers (naast een woonkamer) hebben.

Wat zijn voor inwoners belangrijke aspecten aan de eigen woning en de woonomgeving?

De voornaamste kenmerken aan de huidige woning die maken dat inwoners van Overvecht zouden willen verhuizen zijn het feit dat zij op dit moment geen tuin bezitten, maar dat wel graag zouden willen, het aantal kamers dat te laag is en de staat van het onderhoud van de huidige woning. In de omgeving speelt bovendien mee dat men overlast ervaart in de buurt (vooral geluid, afval, hard rijden), het gevoel van veiligheid in de buurt en de kindvriendelijkheid van de buurt. Ook komt duidelijk naar voren dat er binnen de wijk Overvecht een groep oudere inwoners is die momenteel best overwegen door te stromen naar een kleinere, maar simpelweg tegen obstakels als de hoge prijs of beschikbaarheid aanlopen.

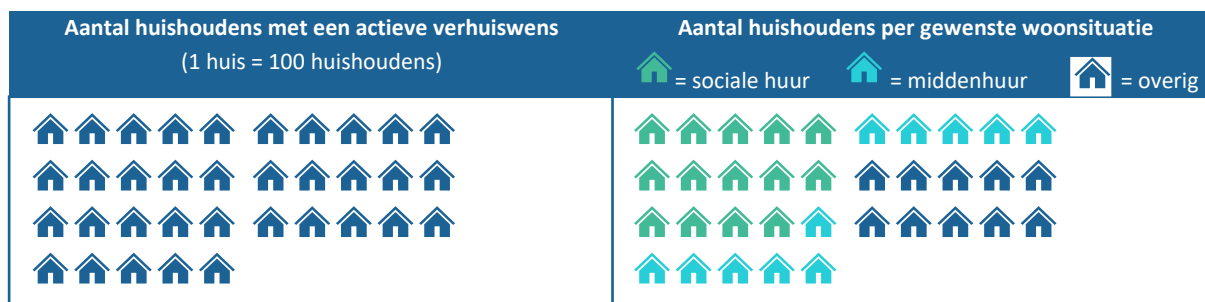
In hoeverre willen inwoners blijven wonen in de wijk Overvecht/Utrecht en waarom?

Uit het onderzoek valt verder op te merken dat bewoners van Overvecht in enige mate in Overvecht willen blijven wonen. Tegelijk is men hierover pragmatisch. In sommige gevallen erkent men dat het simpelweg niet mogelijk is om in de wijk het gewenste woonaanbod te vinden. We zien bovendien dat inwoners verschillend denken over de wijk. Zo is er een deel van de wijkbewoners dat erg positief is over het wonen in Overvecht. Een ander deel kijkt hier echter anders naar.

Valt deze woonbehoefte in concrete cijfers uit te drukken?

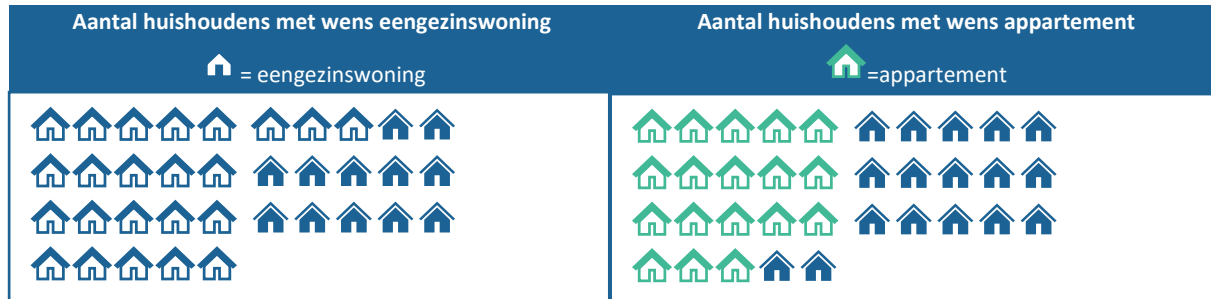
Het uitdrukken van de woonbehoefte in concrete cijfers is een exercitie die met grote terughoudendheid moet worden gezien. Puur hypothetisch zou het onderzoek betekenen dat ongeveer de helft van de Overvechters denkt aan verhuizen. Dit zou neer komen op ca. 17.500 van de inwoners. Daar ca. 40 procent van deze groep daadwerkelijk bezig is met het oriënteren op verhuizen, zou dit neerkomen op 7.000 inwoners. Aangezien een huishouden in Overvecht volgens het kadaster uit gemiddeld 2 bewoners bestaat, komt dit neer op een totaal aantal huishoudens van 3.500 met een actieve verhuiscens.

Veruit het grootste deel van deze huishoudens zoekt een woning in de sociale huursector (40%). Gerelateerd aan de 3.500 huishoudens zou dit neerkomen op 1.400 sociale huurwoningen. 30% zoekt een woning in de middenhuur, wat neer zou komen op 1.050 woningen.





Eenzelfde berekening valt te maken voor appartementen of eengezinswoningen. Het grootste deel van de inwoners zoekt een eengezinswoning, namelijk ongeveer twee derde. Dit zou neerkomen op ca. 2.310 eengezinswoningen. Tegelijk geeft ook de helft van de bewoners aan dat zij op zoek zijn naar een appartement, wat neer zou komen op ca. 1.750 appartementen. Merk op dat er overlap zit tussen mensen die een eengezinswoning of appartement zoeken.



Daarnaast is het belangrijk om op te merken, dat bij het grootste deel van deze verhuisbewegingen ook een woning vrij komt. Dit wordt ook wel het op gang brengen van een verhuisketen genoemd. Neem ter illustratie een ouder echtpaar dat in een eengezinswoning woont. Wanneer zij zouden verhuizen naar een levensloopbestendig appartement, komt hun eengezinswoning vrij voor een jong gezin dat in een starterswoning woont. Deze starterswoning komt op haar beurt weer vrij voor een jong koppel dat een studio verlaat. Deze studio komt weer vrij voor een jongere die voor het eerst op zichzelf gaat wonen. Zo kan de bouw van één levensloopbestendig appartement dus hypothetisch veel meer verhuisbewegingen opleveren dan enkel de verhuizing richting de nieuwe woning. Bovendien is het daarmee dus ook niet zo dat de volledige woonbehoefte nieuwbouw zou moeten betreffen. Door de verschillende verhuisbewegingen komen er immers ook weer andere passende woningen vrij.

Zouden we de behoefte van Overvechters relateren aan de woningbouwplannen van de gemeente Utrecht voor de wijk Overvecht, dan zou dat inhouden dat een groot deel van woningen eengezinswoningen zou moeten worden.

Conclusies uit de gesprekken met wijkbewoners

Gedurende de gesprekken met wijkbewoners maakten zij van de gelegenheid gebruik om een aantal punten mee te geven. Zo opperde een inwoner dat het realiseren van meer gezinswoningen kinderen de mogelijkheid biedt om zich van jongs af aan verbonden te kunnen voelen met de wijk, wat zou maken dat zij eerder geneigd zouden zijn om er te blijven wonen.

Veel van de gesproken inwoners maken zich zorgen dat de woningbouwplannen ten koste zullen gaan van het groene karakter van de wijk. Ook spreken zij uit dat het mogelijk zo is dat sociaaleconomisch sterke(re) inwoners zouden verhuizen als het minder groen wordt in de wijk door nieuw te bouwen hoogbouw.

Daarnaast geven gesproken bewoners aan een behoefte te hebben aan levensloop bestendige woningen. Op dit moment is het zo dat ouderen grotere woningen bezet houden, doordat er geen geschikte woonruimte is. Wanneer men werkt maakt van een passend woningaanbod is het mogelijk om met de doorstroom van oudere bewoners een grotere verhuisketen op gang te brengen.

Tot slot opperen inwoners de mogelijkheid om inwoners van de wijk voorrang te geven op de woningmarkt. Dit borgt continuïteit in en binding met de wijk. In het verlengde hiervan spreken een aantal van de gesproken inwoners de verwachting uit dat de woningen in een duur segment zullen vallen, waardoor de woningen niet bereikbaar zouden zijn voor de huidige bewoners van de wijk. Het resultaat hiervan zou zijn dat veel nieuwe, vooral rijkere doelgroepen de wijk intrekken. Een dergelijke, grote instroom van nieuwe wijkbewoners zou



volgens een geïnterviewde inwoner het karakter van de wijk drastisch kunnen veranderen, omdat de inwoner verwacht dat zij geen bijdrage leveren aan de wijk. Hier zijn ook tegengeluiden te horen, een geïnterviewde gaf juist aan dat de wijk behoefte heeft aan mondige, sociaaleconomisch sterke bewoners.



4 | Bijlage

Vragenlijst



WOONWENSENONDERZOEK BEWONERS OVERVECHT 2023

- Heeft u **vragen over de vragenlijst of het onderzoek**? Neem contact op met de helpdesk van Enneüs: bel of WhatsApp via 050 20 53 048 (op werkdagen tussen 9:00 en 17:00) of stuur een e-mail naar helpdesk@enneus.nl.
- U kunt de vragen beantwoorden door het vakje van uw keuze aan te kruisen. Heeft u per ongeluk **een kruisje in een verkeerd hokje** gezet? Zet dan haakjes om het verkeerd aangekruiste hokje: (☒) en kruis het juiste hokje aan.

DEEL 1: ACHTERGRONDKENMERKEN (OVER UZELF)

1. Wat is uw geslacht?

- Man
 Vrouw
 Anders
 Zeg ik liever niet

2. Wat is uw leeftijd?

- 16 – 26 jaar
 27 – 34 jaar
 35 – 44 jaar
 45 – 54 jaar
 55 – 64 jaar
 65 – 74 jaar
 75 jaar en ouder

3. Wat is de samenstelling van uw huishouden?

- Ik woon alleen
 Ik woon alleen met kinderen
 Ik woon samen met mijn partner
 Ik woon samen met mijn partner en kinderen
 Ik woon bij mijn ouder(s)/verzorger(s)
 Anders, namelijk:

4. Wat is het netto maandinkomen van uw huishouden?

- Minder dan €1.400 per maand
 Tussen €1.400 – €1.850
 Tussen €1.850 – €2.500
 Tussen €2.500 – €4.000
 €4.000 of meer
 Ik weet dit niet
 ik wil dit liever niet zeggen

5. Wat is uw voornaamste bron van inkomen?

- Loon uit werk
 Ik heb een uitkering (o.a. WW, WIA, Wajong)
 Pensioen/AOW
 Ik heb geen eigen inkomen, mijn partner zorgt voor het inkomen
 Ik ga naar school/mijn ouders
 Ik studeer/studiefinanciering
 Ik wil dit liever niet zeggen
 Anders, namelijk:

6. Hoe verwacht u dat uw financiële situatie op middellange termijn (tussen 1 en 3 jaar) zal veranderen?

- Ik verwacht dat ik minder te besteden heb dan nu
 Ik verwacht dat ik evenveel te besteden heb dan nu
 Ik verwacht dat ik meer te besteden heb dan nu
 Weet ik niet

DEEL 2: ACHTERGRONDKENMERKEN (OVER UW HUIDIGE WOONSITUATIE)

7. U woont in een:

- Kamer bij mijn ouder(s)/verzorger(s)
 Onzelfstandige huurwoning (bijv. studentenkamer)
 Sociale huurwoning (kale huur €808,06 per maand)
 Midden huurwoning (kale huur tussen €808,06 en €1.123,13 per maand)
 Huurwoning (kale huur tussen €1.123,13 en €1.500 per maand)
 Huurwoning (kale huur boven de €1.500 per maand)
 Koopwoning (hypotheeklasten tot €750 per maand)
 Koopwoning (hypotheeklasten tussen €750 en €1.500 per maand)
 Koopwoning (hypotheek boven de €1.500 per maand)
 Anders, namelijk:



8. Hoeveel kamers heeft uw huidige woning?

- 1 woon/slaapruimte
- Woonkamer + 1 kamer
- Woonkamer + 2 kamers
- Woonkamer + 3 kamers
- Woonkamer + 4 kamers
- Woonkamer + meer dan 4 kamers

9. Hoe lang woont u al in Overvecht?

- Minder dan 1 jaar
- 1 tot 5 jaar
- 5 tot 10 jaar
- Meer dan 10 jaar

10. Wat zijn de vier cijfers van uw postcode?

11. In wat voor type woning woont u nu?

- Appartement
- Eengezinswoning
- Wooncollectief (een woonvorm waarbij meerdere huishoudens bijvoorbeeld verantwoordelijkheden, ruimtes en/of apparaten delen)
- Woonzorgvoorziening (een combinatie van wonen en ingekochte zorg)
- Een kamer/studio
- Anders namelijk:

DEEL 3: VERSHUIGENEIGDHEID OVERVECHTERS

12. Denkt u wel eens aan verhuizen?

- Nee → [Ga door naar Deel 4](#)
- Ja

13. Hoe lang bent u al op zoek naar een passende woning?

- 0 – 3 maanden
- 3 – 6 maanden
- 6 maanden tot 1 jaar
- 1 tot 2 jaar
- Langer dan 2 jaar
- Ik zoek niet actief naar een andere woning

14. Zijn er kenmerken van uw huidige woning die maken dat u overweegt te verhuizen?

- Nee
- Ja, namelijk: *(Kies maximaal 3 antwoordopties)*
 - Het aantal kamers is te laag
 - Het aantal kamers is te hoog
 - Het energieverbruik is te hoog
 - De staat van het onderhoud
 - Ik wil geen tuin meer
 - Ik heb nu geen tuin maar wil dat wel
 - De omvang van het balkon
 - Het ontbreken van een balkon
 - Het huis is niet levensloopbestendig
 - De kosten van de woning zijn te hoog
 - Anders, namelijk:

15. Zijn er kenmerken van de omgeving van uw huidige woning die maken dat u overweegt te verhuizen?

- Nee
- Ja, namelijk: *(Kies maximaal 3 antwoordopties)*
 - Ik voel me niet altijd veilig in mijn buurt
 - Ik ervaar overlast in mijn buurt (bijvoorbeeld geluid, vuil, etc.)
 - Ik vind mijn buurt niet kindvriendelijk (genoeg)
 - Ik vind dat er te weinig voorzieningen zijn in mijn buurt (bijvoorbeeld winkels, scholen, zorg, buurthuis)
 - Ik vind dat mijn buurt niet groen genoeg is
 - Ik zou graag meer parkeerplaatsen in mijn buurt zien
 - Ik zou graag minder parkeerplaatsen in mijn buurt zien
 - De bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer zou beter kunnen
 - Ik vind de afstand tot familie/vrienden/kennissen te groot
 - Ik ben niet tevreden over het contact met burenbuurtgenoten
 - Ik vind mijn buurt te druk
 - Ik vind dat er te weinig te doen is in mijn buurt
 - Anders, namelijk:



16. Zijn er persoonlijke omstandigheden die maken dat u overweegt te verhuizen?

- Nee
- Ja, namelijk: *(Kies maximaal 3 antwoordopties)*
 - Ik ga samenwonen
 - Vanwege mijn gezondheid
 - Ik verwacht gezinsuitbreiding
 - Ik ga scheiden
 - Ik ga ergens anders werken
 - Ik wil op mijzelf gaan wonen
 - Mijn financiële situatie verandert
 - Anders, namelijk:

Ga door naar Deel 5

DEEL 4: GEEN VERHUISWENS

17. Waarom heeft u op dit moment geen wens om te verhuizen? *(Kies maximaal 3 antwoordopties)*

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ik voel me (meestal) thuis in Overvecht <input type="checkbox"/> Mijn huidige woning is goed betaalbaar <input type="checkbox"/> Ik ben tevreden met het aantal kamers <input type="checkbox"/> Mijn huidige woning is energiezuinig <input type="checkbox"/> Mijn huidige woning is levensloopbestendig <input type="checkbox"/> Ik ben blij met de buitenruimte (balkon of tuin) van mijn huidige woning <input type="checkbox"/> Er is geen ander passend aanbod in Overvecht <input type="checkbox"/> Ik heb geen financiële mogelijkheden om te verhuizen <input type="checkbox"/> Ik woon in een veilige buurt <input type="checkbox"/> Ik woon in een kindvriendelijke buurt | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ik heb alle voorzieningen die ik nodig heb in de buurt (bijvoorbeeld winkels, scholen, zorg, buurthuis) <input type="checkbox"/> Er is veel groen in de directe omgeving <input type="checkbox"/> Er is genoeg parkeergelegenheid in de buurt <input type="checkbox"/> Mijn huidige woning is goed bereikbaar met het Openbaar Vervoer <input type="checkbox"/> Mijn familie/vrienden/kennissen is/zijn dichtbij <input type="checkbox"/> Ik heb goed contact met mijn burenbuurtgenoten <input type="checkbox"/> Anders, namelijk: <input style="width: 100px;" type="text"/> |
|---|---|

Ga door naar Deel 6

DEEL 5: UW GEWENSTE WOONSITUATIE

18. Naar wat voor woning zoekt u?
(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Onzelfstandige huurwoning (bijvoorbeeld een studentenkamer)
- Sociale huurwoning (kale huur tot €808,06 per maand)
- Midden huurwoning (kale huur tussen €808,06 en €1.123,13 per maand)
- Huurwoning (kale huur tussen €1.123,13 en €1.500)
- Huurwoning (kale huur boven de €1.500 per maand)
- Een koopwoning in het sociale segment (maximaal €202.000 v.o.n.)
- Een koopwoning in het middensegment (tussen €202.000 en €355.000 v.o.n.)
- Een koopwoning in het hoge segment (tussen €355.000 en €540.000 v.o.n.)
- Een koopwoning in het topsegment (meer dan €540.000 v.o.n.)

19. Wat voor type woning zoekt u?

- Appartement
- Eengezinswoning
- Wooncollectief (een woonvorm waarbij meerdere huishoudens bijvoorbeeld verantwoordelijkheden, ruimtes en/of apparaten delen)
- Woonzorgvoorziening (een combinatie van wonen en ingekochte zorg)
- Een (studenten)kamer/studio
- Anders, namelijk:



20. Welke drie kenmerken van een woning zijn voor u het belangrijkste? (Kies maximaal 3 antwoordopties)

- Het aantal kamers
- Het energieverbruik
- De staat van het onderhoud
- De omvang van de tuin
- Ik wil geen tuin
- Ik wil graag een tuin
- De omvang van het balkon
- Dat het huis levensloopbestendig is
- Anders, namelijk:

21. Welke drie kenmerken van de omgeving zijn voor u het belangrijkste? (Kies maximaal 3 antwoordopties)

- De veiligheid van de wijk/buurt
- De hoeveelheid overlast in de wijk/buurt (bijvoorbeeld geluid of afval)
- De kindvriendelijkheid van de wijk/buurt
- De voorzieningen in de wijk/buurt (bijvoorbeeld winkels, scholen, zorg, buurthuis)
- De hoeveelheid groen in de directe omgeving
- Beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de wijk/buurt
- De bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer
- Dat mijn familie/vrienden/kennissen dichtbij zijn
- Prettig contact met burenbuurtgenoten
- Anders, namelijk:

22. Hoeveel kamers moet uw toekomstige woning in ieder geval hebben?

- 1 woon/slaapruimte
- Woonkamer + 1 kamer
- Woonkamer + 2 kamers
- Woonkamer + 3 kamers
- Woonkamer + 4 kamers
- Woonkamer + meer dan 4 kamers

23. Waar zoekt u een woning?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- Binnen de wijk Overvecht
- Binnen een andere wijk in Utrecht, namelijk:
- Een andere plaats in Nederland
- Buiten Nederland

24. Wilt u dit antwoord toelichten?

25. Loopt u tegen obstakels aan bij het zoeken naar een woning?

- Nee
- Ja, namelijk:
 - Het beschikbare aanbod op de woningmarkt
 - Mijn inkomen is niet passend bij mijn woonwens
 - Een (studie)schuld
 - Anders, namelijk:

DEEL 6: TOT SLOT

26. Wat zou u verder nog kwijt willen over uw woonwensen in relatie tot de wijk Overvecht?

27. Wilt u op de hoogte worden gehouden van de uitkomsten van dit onderzoek?

- Nee
- Ja

28. Het Wijkplatform Overvecht gaat graag verder met u in gesprek over de woonwensen van Overvechters. Zou u mee willen werken zo'n gesprek?

- Nee
- Ja

29. Wilt u dan hier uw gegevens achterlaten:

Naam: _____ E-mail: _____ Telefoon: _____

Uw contactpersonen

Vincent Boswijk – v.boswijk@enneus.nl

Jennifer Wyduba – j.wyduba@enneus.nl

Hoofdkantoor Groningen

Sylviuslaan 5
9728 NS Groningen

Postbus 473
9700 AL Groningen

Kantoor Utrecht

Arthur van Schendelstraat 650
3511 MJ Utrecht

T. 050 – 711 52 55
info@enneus.nl
www.enneus.nl

