



Wijkplatform Overvecht

Overvecht, 31 maart 2024

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT
per e-mail verzonden aan college@utrecht.nl, sg@utrecht.nl

Geacht college,

Hierbij bieden wij u het advies naar aanleiding van het rapport Woonwensenonderzoek Overvecht uit december 2023 aan.

Het rapport werd op 12 december 2023 persoonlijk overhandigd aan wethouder Lot van Hooijdonk tijdens een drukbezochte wijkbijeenkomst.

Het Wijkplatform heeft onderzoek laten doen onder bewoners van Overvecht omdat het belangrijk is dat de huidige bewoners een betere woonpositie krijgen in de wijk. Het was wel bekend dat er veel bewoners zijn met een verhuishwens. Nu is onderzocht welke behoefte bestaat aan verhuizen naar een andere woning binnen de wijk. Er zijn plannen om meer dan 5.000 woningen in Overvecht te bouwen. Dat biedt de mogelijkheid om de bewoners, die behoefte hebben aan een andere woning, verhuiskansen te krijgen zonder dat zij hun vertrouwde omgeving en netwerk moeten achterlaten.

Het Wijkplatform vraagt expliciet aandacht voor die bewoners die wel in de wijk zouden willen blijven. Hoe kan met hun woonwensen rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van nieuwe woningen?

Wat zijn de resultaten van onderzoek naar verhuishwensen in de wijk?

Voor de resultaten van het onderzoek naar verhuishwensen, verwijzen wij naar het bijgevoegde rapport van Enneüs: Woonwensenonderzoek Overvecht - Wijkplatform Overvecht d.d. december 2023.

Wel willen we hier vermelden dat ca. 40% van de helft van de inwoners in meer of mindere mate op zoek is naar een andere woning. Daarbij is een duidelijke voorkeur voor woningen in de sociale huur-en midden huursector. De woningen die men zoekt zijn een appartement of een eengezinswoning met twee of drie kamers (naast een woonkamer).

Verschillende doelgroepen bewoners hebben verschillende woonwensen. Sommige bewoners willen een tuin, anderen juist niet meer. Er zijn bewoners die naar een woning met meer kamers zoeken, of juist met een betere staat van onderhoud en lagere energiekosten. Verder blijkt uit het onderzoek dat men hecht aan continuïteit en binding met de wijk.

Bovendien is het belangrijk dat de omgeving aantrekkelijk blijft en een groen karakter behoudt.

Anders bestaat het risico dat huidige bewoners met een hogere sociaaleconomische status, de wijk uit gaan verhuizen. Het project Samen voor Overvecht is er op gericht dat het wijkbewoners beter gaat. Als dat lukt, zou daarbij moeten worden gestreefd naar het behouden van deze bewoners voor de wijk.

Men maakt zich zorgen of wonen in de wijk wel betaalbaar blijft. Er is immers veel behoefte aan sociale huurwoningen.

Pagina 1 van 6

Advies 1:
Behoud de bewoners voor de wijk, ook bewoners met een betere sociaaleconomische status.

Een bedreiging voor de continuïteit en binding wordt gezien wanneer er door de nieuwbouw vooral bewoners komen wonen met een betere sociaaleconomische status in duurdere woningen, die kiezen voor de woning en niet voor de wijk en dan ook geen bijdrage gaan leveren aan de wijk. Het project De Buurt is als voorbeeld van zo'n mismatch op de bewonersavond aangehaald. Een tegengeluid daarbij is dat er behoefte is aan mondige, sociaaleconomisch sterkere bewoners.

Advies 2:
Voorkom gentrificatie waarbij de bestaande bewoners zich niet meer thuis voelen in de wijk en waarbij de nieuwe bewoners met een goede sociaaleconomische status de bestaande bewoners "verdrijven" waardoor de sociale cohesie verdwijnt.

Hoeveel woningen zijn er nodig voor bewoners van Overvecht?

Voor de berekeningen van de verhuishwensen verwijzen wij naar het rapport. Ze komen er op neer dat ca. 3.500 huishoudens een actieve verhuishwens zouden kunnen hebben. Het grootste deel zoekt een woning in de sociale huursector, ca. 1.400 woningen. En er wordt door 1.050 huishoudens gezocht naar een middenhuur woning. De overige 1.050 betreft koopwoningen. Meer dan de helft zoekt een eengezinswoning en de overige bewoners een appartement.

We hebben de bewoners in dit advies onderverdeeld in drie groepen: jongeren, senioren en gezinnen.

Jongeren

Het aantal jongeren dat de enquête ingevuld heeft, is laag. Deze jongeren wonen op kamers of bij ouders in. Jongeren is een diverse groep.

Bekend is bv. uit project Einstein dat er behoefte is aan kleine appartementjes voor starters, onzelfstandige kamers of koopstudio's van maximaal € 180.000 voor één of twee personen. Dit kan een onzelfstandige huurwoning zoals een studentenkamer zijn, maar er valt ook te denken aan studio's met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een tuin of een ontmoetingsruimte.

Uit een eerder project van het Wijkplatform, dat uitgevoerd werd door Onderzoeksbureau Labyrinth, waarin focussessies gehouden werden met hoogopgeleide islamitische jongeren, is bekend dat deze jongeren lang bij hun ouders in blijven wonen en dat zij zelfstandig willen gaan wonen als zij gaan trouwen. Dan hebben zij graag een eengezinswoning of middenhuur in de buurt van de familie. Deze groep gaf aan niet te willen kopen omdat een hypotheek niet past binnen hun religie.

Senioren

Er is veel behoefte aan levensloopbestendige woningen en passende woningen c.q. woonvormen voor senioren. Veel oudere bewoners in Overvecht willen een kleinere, betaalbare woning waar, zodra dat nodig is, ook zorg kan worden geleverd door (thuis)zorgorganisaties.

Voor senioren is aanbod nodig voor hetzelfde bedrag als ze voor hun oude woning betalen. Als een nieuwe woning méér zou kosten dan hun huidige woning of slechts 1 slaapkamer heeft en te klein is, is dat onaantrekkelijk om de stap om te gaan verhuizen, te zetten. Opmerking verdient dat waar een oudere met een nu heel lage huur ook een zelfde lage huur voor de nieuwe woning zal moeten krijgen omdat er door de verhuizing wel een woning vrijkomt, die tegen een nu geldende huur verhuurd kan worden. Dat kan het verlies van de goedkoop aangeboden woning compenseren.

Advies 3:
Laat de nieuwe woning voor een senior voor dezelfde prijs verhuren als de woning die achtergelaten wordt.

Belangrijk is te bedenken dat er een verhuisketen op gang komt bij het vertrek uit een woning, doordat die vrij komt voor een ander gezin/wijkbewoner. Daardoor levert de bouw van één woning veel meer verhuisbewegingen op dan alleen de verhuizing naar de nieuwe woning.

Daarom is het van belang om seniorenwoningen te bouwen aansluitend in kwalitatieve en kwantitatieve zin op de vraag.

- **Seniorenmobiliteit**

Pogingen van de woningcorporaties om senioren naar een kleinere woning te laten verhuizen, verlopen moeizaam om diverse redenen.

In Utrecht is recent een experiment geweest over voorrang bij toewijzing woningen aan ouderen uit de buurt. Zie hier de [raadsbrief en het rapport](#).

Met dit experiment over voorrang aan ouderen kunnen we aan de slag in Overvecht.

Op 22 februari 2023 kwam het rapport uit over de evaluatie Experiment voorrang 65-plus uit de buurt: [“voorrang bij toewijzing woningen aan ouderen uit de buurt gemeente Utrecht”](#).

Hierin is de conclusie dat er een combinatie van maatregelen (aantrekkelijke nieuwe woning, financiële prikkel, buurtvoorrang, meer tijd voor het reageren op Woningnet, ontzorgen en persoonlijke benadering) nodig is om ouderen te helpen naar een geschikte woning en zo de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Een van de maatregelen is de verhuisadviseur van Stads Advies. Het Wijkplatform stelt voor dat een verhuisadviseur in Overvecht aan de slag gaat om senioren, niet alleen in huur- maar juist ook in koopwoningen, te ondersteunen bij een mogelijke verhuizing van een gezinswoning naar een levensloopbestendige (huur)woning of woonproject.

Er is meer nodig dan alleen het aanbod van geschikte, betaalbare woningen. Als er geen ondersteunende faciliteiten geboden worden, is er voor hen nl. geen reden om te verhuizen, ondanks dat een kleinere woning voordelen heeft. Simpele zaken zoals ondersteuning bij verhuizing zijn nodig om de senioren te verleiden hun grote eengezinswoning te verlaten.

Ook van belang is dat wanneer de senior gehecht is aan de buurt en daar het sociale vangnet en netwerk heeft, de kans geboden wordt om in die buurt te blijven wonen.

In gesprekken met alleenstaande 55+ ers die in sociale eengezinswoningen wonen blijkt dat een aantrekkelijke woning ook gaat over minimaal twee slaapkamers. Vaak komen ze hier echter niet voor in aanmerking, terwijl ze wel een grote woning met drie slaapkamers en tuin achterlaten.

Advies 4:
Maak een actieplan voor seniorenmobiliteit in Overvecht met toevoeging van een verhuisconsulent
Faciliteer daarbij buurtvoorrang waarbij niet alleen de huishoudsamenstelling maar ook de omvang van de woning die wordt achtergelaten meetelt.

- **De vastgoedkant van seniorenmobiliteit**

Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen. Ouderen houden grotere woningen bezet doordat er voor hen geen geschikte woonruimte is. Met een passend aanbod voor die groep kan met doorstroom van deze senioren een grotere verhuisketen op gang gebracht worden.

Als we ervan uitgaan dat er een verhuisketen op gang gebracht kan worden wanneer senioren verhuizen naar een meer passende woning, is het van belang om na te gaan wat er nodig is om senioren in beweging te krijgen.

De gemeente is al een aantal jaren hier beleid op aan het ontwikkelen, zie o.a. de [raadsbrief Actieplan een \(t\)huis voor ouderen d.d. 8 maart 2022](#) met [actieplan](#) en [intentieovereenkomst](#).

Dit houdt in dat er 600 woningen voor ouderen per jaar gebouwd worden de komende jaren.

In het actieplan worden al een aantal pilots gepland.

In Overvecht gaat het dan om Rosendael van Careyn, maar dat is zojuist onhold gezet en zal mogelijk niet in de beschreven vorm worden uitgevoerd. Het Wijkplatform adviseert de gemeente hierin meer sturend op te treden, gelet op het belang van het realiseren van levensloopbestendige woningen, juist in de nabijheid van een zorglocatie met mogelijkheden voor advies en ondersteuning.

Uit het woonwensenonderzoek in Overvecht blijkt dat er ook interesse is voor wooncollectieven. Tijdens de presentatiebijeenkomst bleken de aanwezigen bijzonder geïnteresseerd in het woonconcept van “Knarrenhof”. In de enquête is ook gevraagd naar woningen met een gemeenschappelijke ruimte en levensloopbestendige huizen, wat daar overeenkomsten mee heeft.

- **Woongroepen in een multiculturele wijk**

De sociale kant van seniorenmobiliteit zal in Overvecht verder onderzoek vragen. Wij zijn een multiculturele wijk, en het ligt niet voor de hand om verschillende culturen willekeurig bij elkaar naar een woongroep te laten verhuizen. Daarbij moet gedacht worden aan het verschil in religie, etniciteit en taal. Communicatie wordt lastig, wanneer de bewoners elkaar niet verstaan.

In Overvecht is er al een voorbeeld van groepswonen voor senioren: [Gagelstaete](#) aan de Marokkodreef 11 (verhuur door Portaal). Het Wijkplatform adviseert de gemeente te laten onderzoeken waar het succes van deze woonvorm zit en de lessen daarvan toe te passen op nieuwbouwlocaties, bijvoorbeeld die op het terrein van Careyn aan de Indusdreef.

Attifa de zorgorganisatie die ook een activiteitenlocatie in Overvecht heeft, heeft in Kanaleneiland een woongroep voor Marokkaanse ouderen. De directeur Abdelkader Tahriou schetste in een artikel in Platform31 wat [cultuuraspecten](#) zijn die een rol spelen bij het al dan niet slagen van het project. Het project is op 8 maart jl. geopend door Woonin. Het Wijkplatform stelt voor dat de gemeente de mogelijkheden verkent, bv. met de initiatiefnemers van het project in Kanaleneiland, voor het realiseren van een dergelijke woongroep in Overvecht.

Bekend is dat Woonin geïnteresseerd is om hier aan mee te werken.

Advies 5:
Onderzoek mogelijkheden voor multiculturele woongroepen.

Gezinnen

Nieuw te bouwen eengezinswoningen zullen niet betaalbaar zijn voor het merendeel van de Overvechters (zie bv. de eengezinswoningen die op de Ivoordreef gepland zijn). Er moet daarom zuinig omgegaan worden met de bestaande eengezinswoningen, die erg in trek zijn bij Overvechtse gezinnen die wooncarrière willen maken.

Advies 6:
Behoud de bestaande eengezinswoningen; ga deze niet slopen of laten verkopen door woningcorporaties.

Bouw betaalbare koopwoningen voor tweeverdieners tot de NHG grens (€ 435.000 en € 461.000 met energiebesparing) en dus koopopties voor 2x modaal (gezinsinkomen ca. € 88.000 euro per jaar) zodat ook het aandeel koop (nu 19%) in Overvecht toeneemt.

Onderzoek hoe gedeelde voorzieningen kunnen worden toegevoegd, zoals een gemeenschappelijke tuin, gemeenschappelijke voorzieningen voor de kinderen. Zorg voor kindvriendelijke voorzieningen en een veilige omgeving voor kinderen.

Advies 7:

Bouw met name betaalbare koop tot NHG grens.

Experimentele flats

In Overvecht bestaan al ruim 50 jaar de “experimentele flats”. Dit zijn flats met 4 of 7 verdiepingen, die op elke verdieping een multifunctionele, gezamenlijke ruimte in het midden hebben. Dit vraagt uiteraard iets van de bewoners van de verdieping. Maar het levert ook op. Er kunnen gezamenlijke voorzieningen komen. Maar ook een gezamenlijke ruimte die de bewoners in overleg in kunnen richten, bv. als speelruimte voor de kinderen van de ouders op de verdieping, of als ontmoetingsruimte.

Het is een concept dat zowel voor jongeren, als senioren en gezinnen interessant kan zijn. Deze woonvorm kan in een behoefte voorzien van bewoners die juist graag wonen in een buurt met verschillende leeftijden. Het kan ook een alternatief zijn voor de gewilde eengezinswoningen. Gezien het succes van deze woningen adviseren wij om een paar van dit type complexen erbij te bouwen.

Advies 8:

Investeer in de bouw van experimentele flats

Wat vindt het Wijkplatform van de resultaten van het onderzoek?

- Uit het onderzoeksrapport valt op te maken dat alle voornemens tot nieuw te bouwen woningen in Overvecht huidige bewoners kansen bieden om hun verhuiscansen te realiseren.
- Wij vinden het van belang dat voorrang voor huidige bewoners op de nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, zodat mensen binnen de vertrouwde wijk kunnen verhuizen naar een voor hen meer geschikte woning.
- Het is noodzakelijk dat de bestaande eengezinswoningen behouden worden.
- Het is belangrijk dat bij de bouw van nieuwe woningen in Overvecht aandacht is voor differentiatie van woningen (kleine appartementen, grotere appartementen, mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen en betaalbare (kleine) koop) en differentiatie in doelgroepen. Eenzijdig nieuwbouwappartementen programmeren in middenhuur- of vrije sectorhuur beperkt de doorstroming binnen de wijk. Het zorgt niet voor een evenwichtiger mix met meer koop aangezien de woonvoorraad nu al bestaat uit 80% huur, wat er ook weer voor zorgt dat de geneigdheid om de wijk en de stad uit te verhuizen groot is bij jonge gezinnen die een koopwoning zoeken.
- Het is gewenst om nieuwbouw in Overvecht te realiseren, die geschikt is voor senioren. Dit heeft de beste kans van slagen als daarbij gebruik gemaakt wordt van de voorrangsmogelijkheden die de nieuwe Huisvestingsverordening biedt (Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte). Op grond van het Actieplan “Een (t)huis voor ouderen” zal daar een combinatie met zorg belangrijk zijn. Daarbij moet ook bezien worden of dit woongroepen voor senioren kunnen zijn.
- Bouwen voor senioren die al in Overvecht wonen, heeft als voordeel dat er grotere woningen en ook eengezinswoningen vrij komen, er kan een verhuisketen op gang gebracht worden, waarbij plaats gemaakt wordt voor groeiende gezinnen.
- Het is van belang dat er eveneens een persoonlijke aanpak toegepast wordt, om de senior te bewegen een andere woning te zoeken en te aanvaarden. De verhuisadviseur die hiervoor bestaat, kan ingeschakeld worden.

- Als het om een flink aantal senioren gaat, is het raadzaam om specifiek een verhuisadviseur voor Overvecht in te zetten, die bekend is met de multiculturele diversiteit van onze bewoners.
- Investeer in woongroepen voor senioren met een multiculturele achtergrond.
- Investeer in de bouw van “experimentele flats”.

Wij verwachten met onze adviezen bij te dragen aan het realiseren van verhuishwensen van Overvechters en doorstroming in de wijk en zien uw reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Maarten Spil
Voorzitter Wijkplatform Overvecht