



Woononderzoek

Hanoidreef



Voor ons is elke voordeur anders

INLEIDING

1. Inleiding
2. Aanpak woononderzoek
3. Grootte huishouding
4. Woonbeleving
5. Gezondheid
6. Woning en gebouw
7. Energie
8. Bewoner
9. Communicatie
10. Uitgelicht: aandachtspunten



1. Inleiding

Allereerst hartelijk dank voor uw opdracht voor het uitvoeren van het woononderzoek aan de Hanoidreef te Utrecht.

In opdracht van Bo-Ex heeft Woonsupportplus het woonbelevingsonderzoek uitgevoerd.

Bij inmiddels 80 % van de bewoners hebben wij het woononderzoek afgenomen. Vanwege de Corona-maatregelen hebben wij de bewoners de keuze gegeven om dit woononderzoek telefonisch uit te voeren of middels een huisbezoek. Met inachtneming van de Corona maatregelen.

Het behaald aantal respondenten geeft een representatief beeld van hoe bewoners tegen het gebouw en de woning aankijken.

2 Aanpak woonbelevingsonderzoek

Bo-ex is voornemens het woongebouw aan de Hanoireef grondig te renoveren / groot onderhoud te plegen. Ons is gevraagd om een woonbelevingsonderzoek af te nemen onder de bewoners van dit woongebouw.

Dit woononderzoek heeft als doel dat de uitkomsten helpen in de planontwikkeling van de uiteindelijke uit te voeren werkzaamheden. Zodanig dat de plannen aansluiting vinden bij de bewoners, de plannen leiden tot het vergroten van het woongenot van de bewoners en dat er onder de bewoners genoeg draagvlak is om de plannen daadwerkelijk uit te voeren.

Het woononderzoek is opgedeeld in een aantal onderwerpen. De antwoorden die de respondenten hebben gegeven op de vragen van de verschillende onderwerpen vindt u in deze samenvatting. Bij elk onderwerp staan een aantal grafieken weergegeven met daarbij een toelichting, aanvulling of een advies.

Naast deze samenvatting ontvangt u per adres een rapport waarin de foto's zijn opgenomen. Ook worden de foto's in een bestand los bijgevoegd. Van de uitkomsten is er ook een Excel-bestand voor meer details.

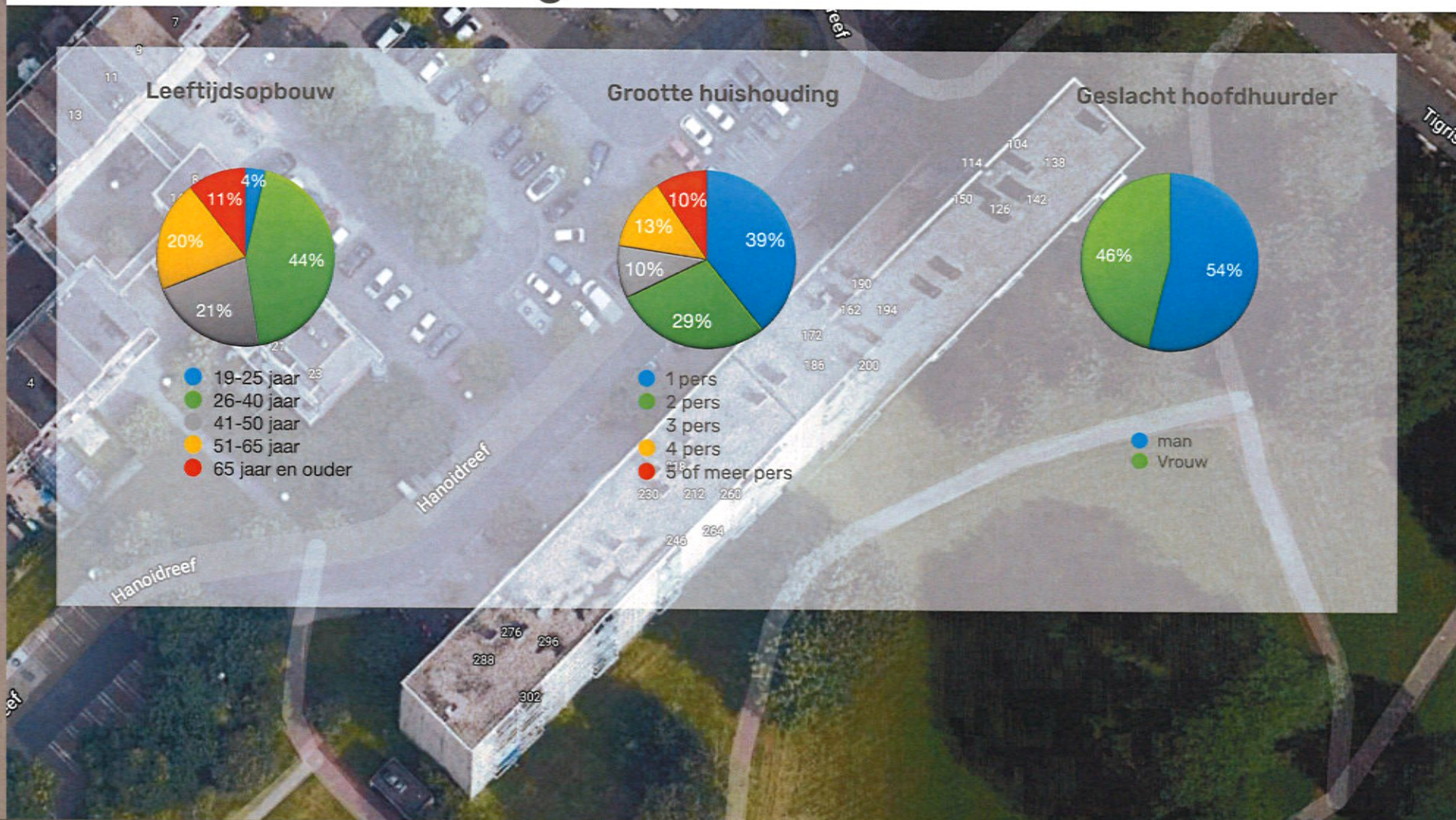
Vervolg woononderzoek

Bewoners die we tot op heden niet hebben gesproken gaan we nogmaals benaderen. Wij proberen met iedereen in contact te komen en het woononderzoek af te nemen. De reden hiervoor is dat dit een goede basis geeft bij het behalen van draagvlak. Daarnaast is dit waardevolle informatie bij de begeleiding in de uitvoer.

Adressen waar geen enkel contact mee mogelijk is of waar andere problematiek speelt zullen we voorleggen aan Bo-Ex.



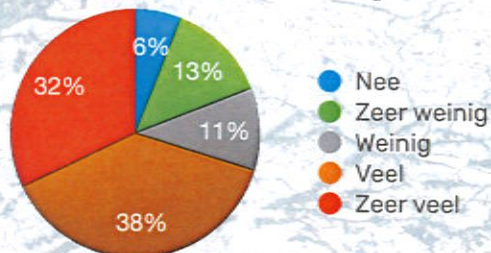
Grootte huishouding



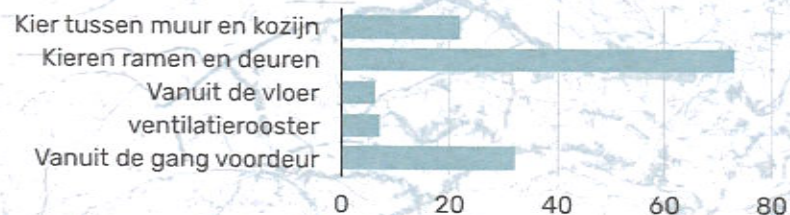


4. Woonbeleving (Winter)

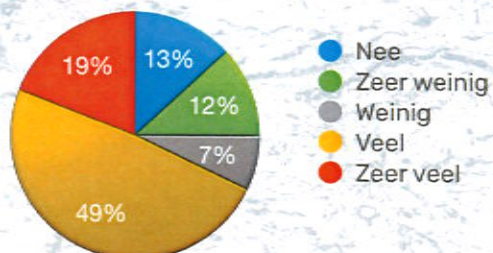
Ervaart u tocht in de woning



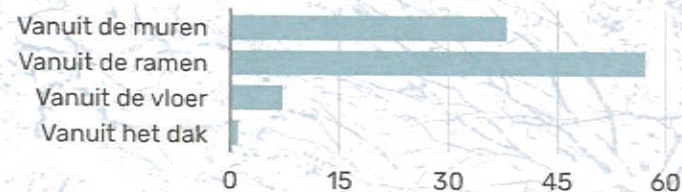
Waar ervaart u tocht in de woning



Ervaart u koude in de woning



Waar ervaart u koude straling in de woning



Opmerkingen bewoners:

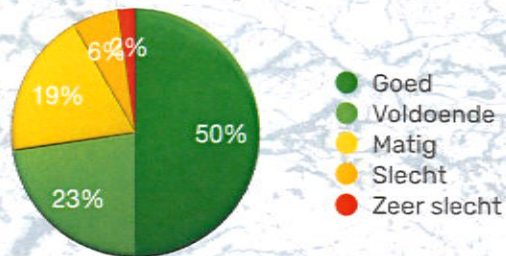
In veel woningen bevindt zich nog enkel glas. Mensen ervaren veel tocht via de ramen en kieren aansluiting kozijnen. De ramen sluiten slecht en regenen in. Er zijn bewoners die melding gedaan hebben van condensatie op ramen. Bij deze bewoner zijn er gaten geboord in het onderprofiel van het raam zodat het condensatievocht naar buiten wordt afgevoerd.





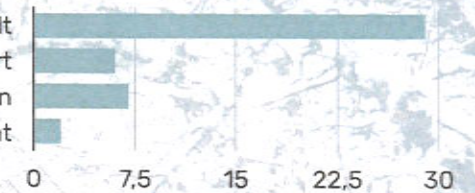
4. Woonbeleving (Winter)

Hoe beoordeelt u de werking van de verwarming?

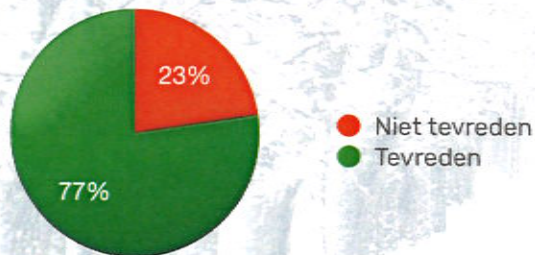


Waar zijn bewoners niet tevreden over.

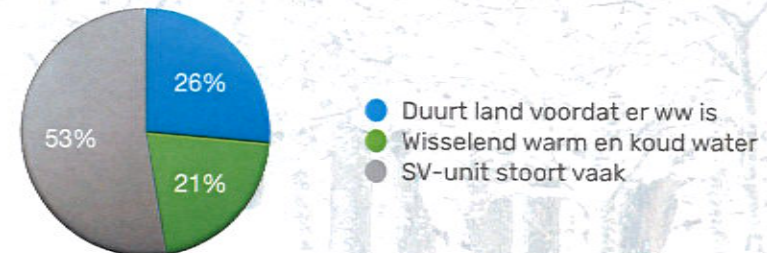
Er zijn ruimtes waar het onvoldoende warm wordt
Verwarming valt vaak uit/stoort
Te weinig radiatoren
Plek thermostaat



Hoe beoordeelt u de werking van de warmwatervoorziening?



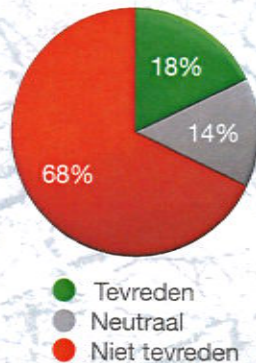
Waar zijn bewoners niet tevreden over.



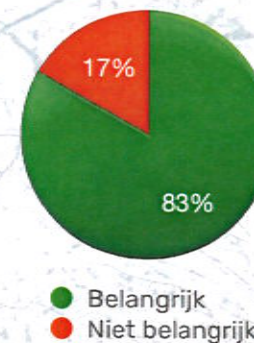


4. Woonbeleving (Winter)

Hoe tevreden bent u over het comfort in de winterperiode ?



Hoe belangrijk is een verbetering van het wooncomfort ?



Opmerkingen van bewoners:

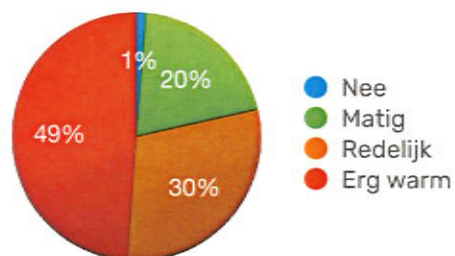
Woningen worden als niet comfortabel en ongezond ervaren. Er is veel vocht in de woningen in vorm van oppervlakte condensatie. Daarnaast werkt de ventilatieafvoer slecht tot niet. Bewoners maken zich zorgen over hun gezondheid vanwege de aanwezige schimmels.

De woning is over het algemeen goed te verwarmen. Bewoners geven aan dat in sommige ruimtes de radiator niet werkt. Waarschijnlijk is daar de radiator kraan defect. Daarnaast zijn mensen zich bewust van de slechte isolatie waardoor zij radiatoren niet aanzetten om de woonlasten te beperken. Dit verstrekt de condensatie en dus het vochtprobleem.



4. Woonbeleving (Zomer)

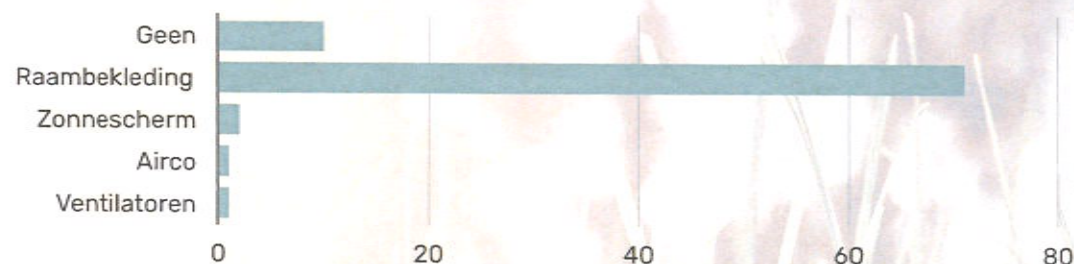
Is uw woning in de zomerperiode warm?



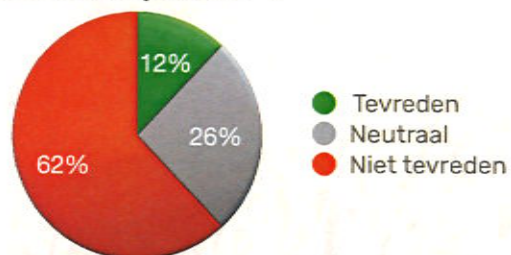
Welke ruimtes worden er warm?

Bewoners geven unaniem aan dat de gehele woning in de zomerperiode erg warm wordt.

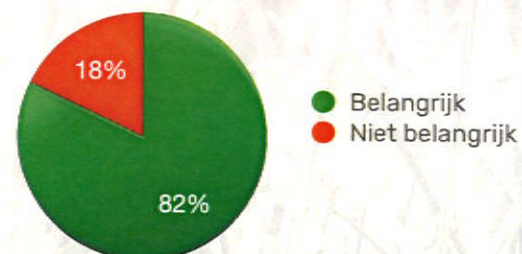
Wat voor maatregelen heeft u genomen om de warmte buiten te houden?



Hoe tevreden bent u over het comfort in de zomerperiode?



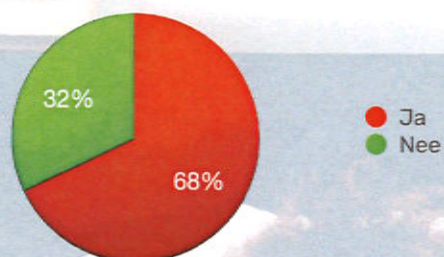
Hoe belangrijk is een verbetering van het wooncomfort?



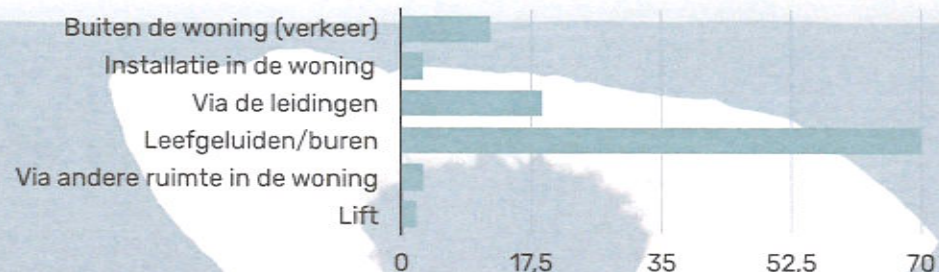


4. Woonbeleving (Geluid)

Ervaart u een vorm van geluidshinder?



Waar ervaart u geluidshinder van?



Welke mate heeft u last van geluidshinder?



Hoe belangrijk vindt u een vermindering van het geluid in uw woning?



Opmerkingen bewoners:

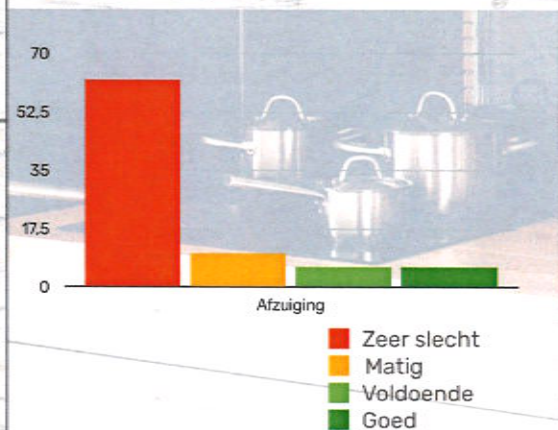
De geluidshinder wordt vooral veroorzaakt door bovenburen en dan zijn dit met name leefgeluiden (lopen, spelende kinderen). De woningen worden als gehorig ervaren. Specifieke klachten over (boven)buren zouden al bekend zijn bij Bo-Ex.

De laatste jaren zijn veel nieuwe bewoners in het complex komen wonen met sociale/psychische problematieken. Dit zorgt voor overlast waaronder ook een toename van de geluidsoverlast aldus de bewoners.

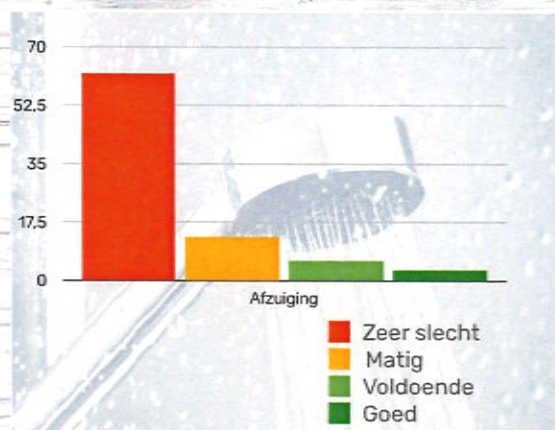


5. Gezondheid (ventilatie)

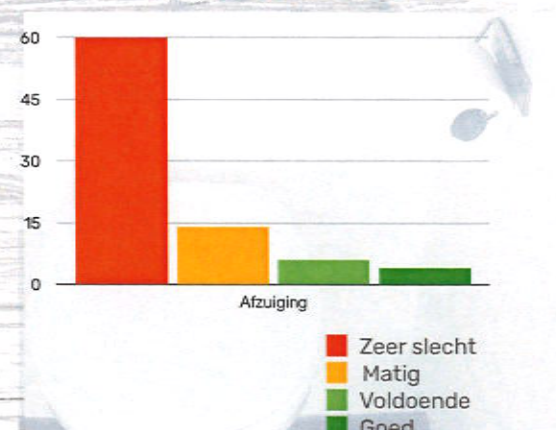
Hoe beoordeelt u de werking van het afzuigstelsysteem keuken?



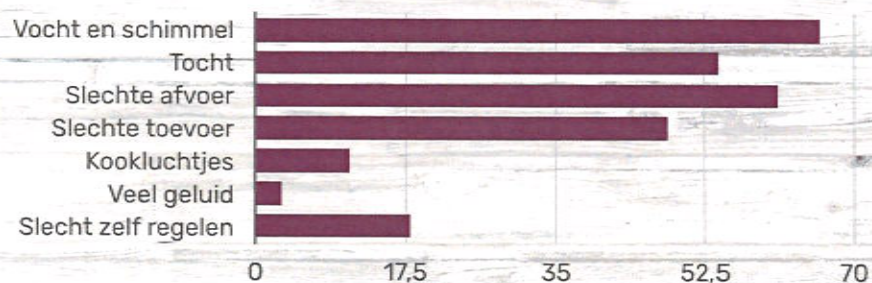
Hoe beoordeelt u de werking van het afzuigstelsysteem badkamer?



Hoe beoordeelt u de werking van het afzuigstelsysteem toilet?



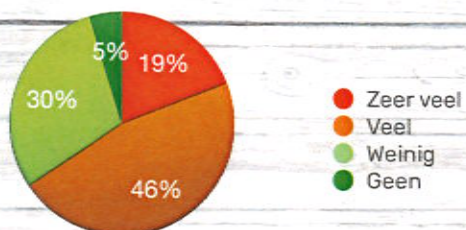
Meest voorkomende klachten



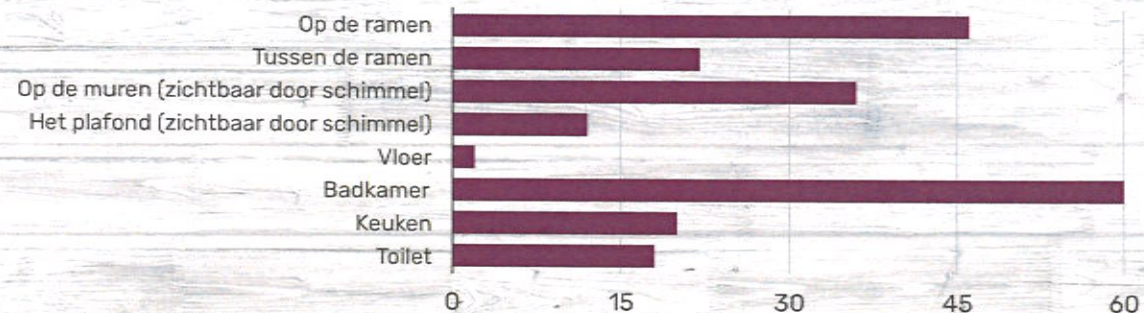


5. Gezondheid (ventilatie)

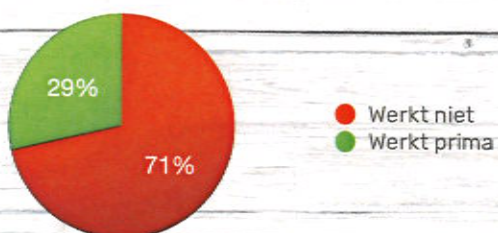
De mate van vocht/schimmel in de woning?



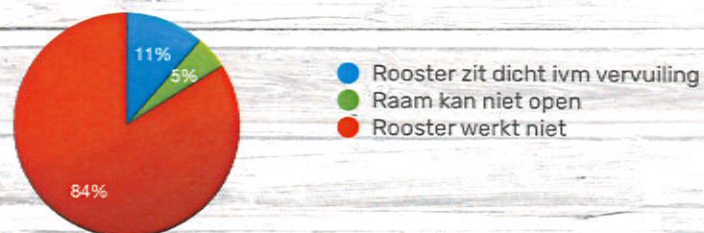
Waar komen vochtproblemen voor?



Is de luchttoevoer goed te regelen?



Wat geven bewoners aan:





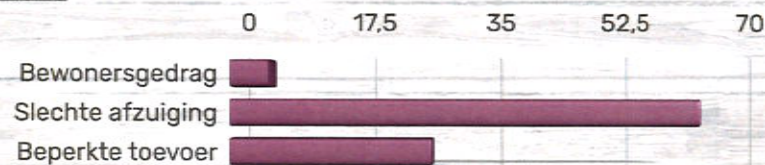
5. Gezondheid (ventilatie)

Samenvatting:

De vochtbelasting in de woning is erg hoog. Het gaat hierbij om oppervlakte condensatie vanuit ramen en muren. Daarnaast voldoet het huidige ventilatiesysteem niet. De ventilatiecapaciteit is onvoldoende door de beperking van toe- en afvoer van verse lucht in de woning.

Veel bewoners geven aan dat de roosters niet meer werken en dat ze de ventilatie niet zelf kunnen regelen. Een enkele bewoner heeft zelf een mechanische ventilatie aangebracht en aangesloten op het afvoerkanaal. Dit zorgt weer voor problemen bij andere huurders.

Conclusie:



Advies:

Bij een nieuwe ventilatievoorziening is het van groot belang om te zorgen voor een goede informatievoorziening naar de bewoners; met aandacht voor de verschillende doelgroepen. Als bewoners niet weten hoe het nieuwe ventilatiesysteem te gebruiken zal dit nog weinig verbetering van de luchtkwaliteit in de woning opleveren.

Mocht er gekozen worden voor ventilatieroosters dan zal vooraf duidelijk moeten zijn of onderhoud van deze roosters voor de huurder of verhuurder zijn.

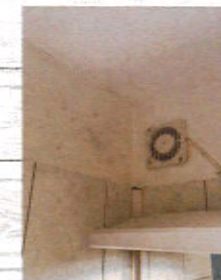
Gezien de doelgroep is ons advies om te kiezen voor een onderhoudsvriendelijk ventilatiesysteem waarbij de werking van het systeem niet afhankelijk is van onderhoud die bewoners zelf met regelmaat moeten plegen. Denk hierbij aan het onderhoud/ wisselen van filters bij WTW installaties. Mocht hier wel voor gekozen worden, zorg dan dat de installatie goed toegankelijk is voor bewoners.



Oppervlakte
condensatie muur



Oppervlakte
condensatie raam



ZAV (mechanische
ventilatie)



Bepaalde afvoer



Bepaalde toevoer

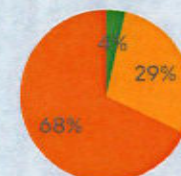


6. Woning en gebouw



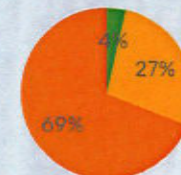
Beoordeling onderhoud gebouw

• Kozijnen



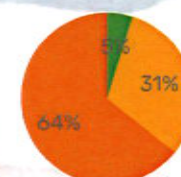
● Tevreden
● Matig tevreden
● Niet tevreden

• Buitenschilderwerk



● Tevreden
● Matig tevreden
● Niet tevreden

• Berging



● Tevreden
● Matig tevreden
● Niet tevreden

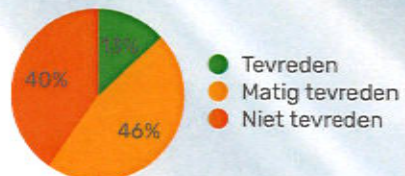


6. Woning en gebouw



Badkamer

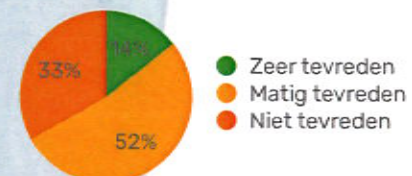
Tegelwerk



Wastafel



Mengkraan/ douchegarnituur

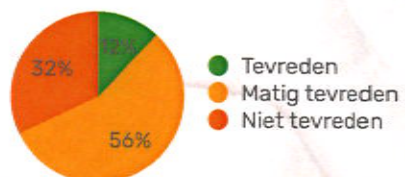


63 % vervanging

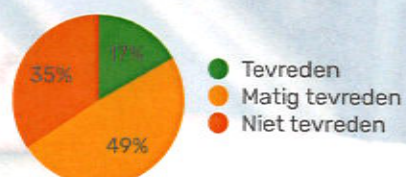


Keuken

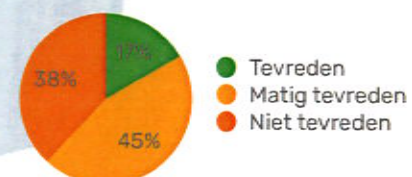
Tegelwerk



Keukenblok



Aanrecht

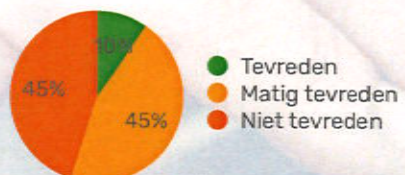


60% vervanging

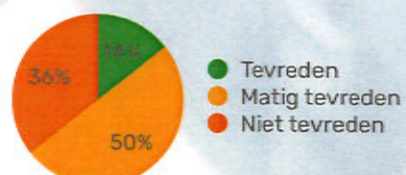


Toilet

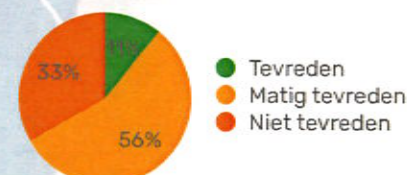
Tegelwerk



Toiletpot



Fonteyntje

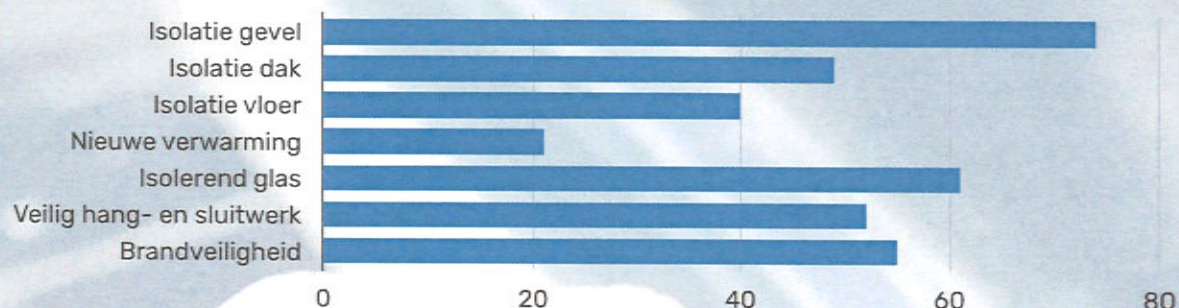


67% vervanging



6. Woning en gebouw

Verbeteringen



Aanvullingen verbeteringen:

In de toelichting bij deze vraag hebben bewoners nog andere suggesties gegeven over mogelijke verbetering die het woongenot vergroten.

Onderstaand zijn de verbeteringen aangegeven die meerdere keren door verschillende bewoners zijn genoemd.

Woning:

- Kozijnen vervangen
- Tocht en vochtproblemen aanpakken
- Ventilatiesysteem verbeteren
- Slecht Balkon. Veel roest. Hekwerk los
- Ledenradiatoren en standleidingen verouderd (veel lekkage)
- Ramen die goed afsluitbaar zijn en kierdicht

Gebouw algemeen:

- Lift, regelmatig defect sneller en minder geluidsoverlast (bonkt bij stoppen)
- Camera's plaatsen (voorkomt plassen in algemeen ruimte)
- Afvalcontainer naar buiten (voorkomt ongedierte)

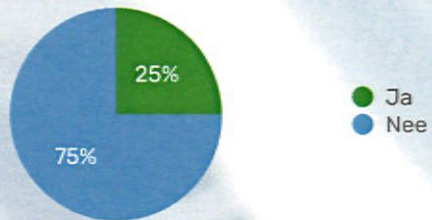
Bergingen:

- Slecht toegankelijk voor brommers en fietsen
- Niet toegankelijk voor scootmobiel
- Slechte verlichting. 1 lamp per twee bergingen
- Erg onveilig gevoel door mensen die daar hangen. Zet liever feest buiten met het risico op diefstal.
- Alles in berging is zichtbaar.
- Bergingen erg klein
- Oplaadpunten fiets



6. Woning en gebouw

Zelf aangebrachte voorzieningen



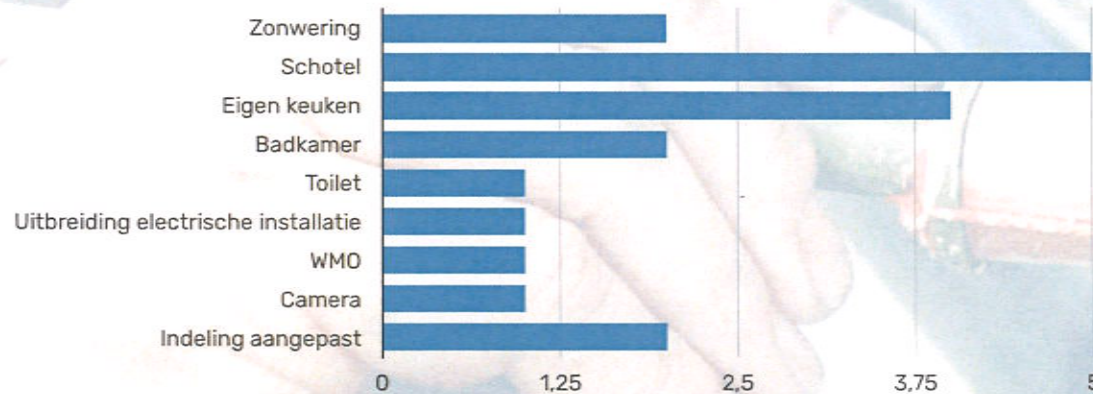
Toestemming op ZAV



Opmerking:

Bewoners zijn vaak niet op de hoogte dat bij verandering in de woning toestemming nodig is en hoe dit werkt.

Welke ZAV's geven bewoners aan?



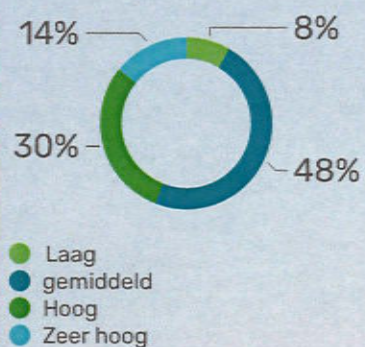
Opmerking ZAV schotel:

Een aantal bewoners geven aan de dat de schotel mag worden verwijderd. Bewoners kunnen nu streamen waardoor deze overbodig is.

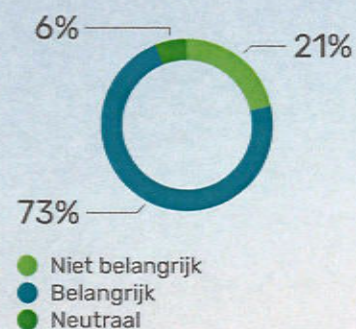


7. Energie

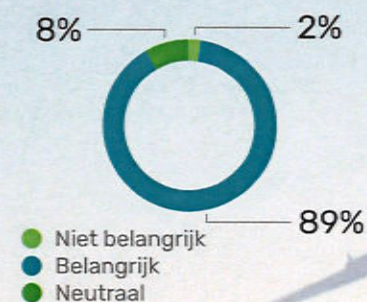
Hoogte energielast



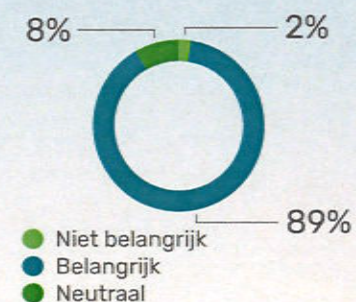
Hoe belangrijk vindt u besparing op energie



Hoe belangrijk vindt u besparing voor het milieu



Hoe belangrijk vindt u besparing voor de toekomstige generatie

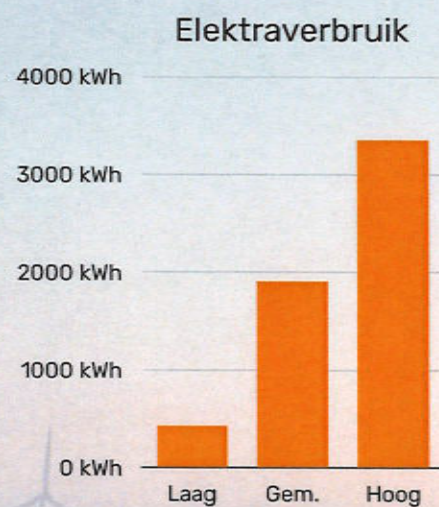
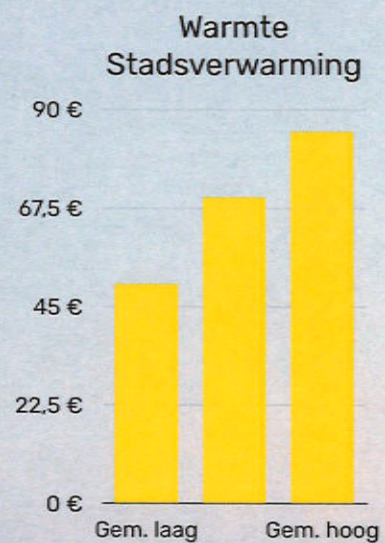


Welke energiebesparende maatregelen hebben bewoners zelf genomen?

- Spaarlampen
- Tochtstrip
- Verwarming niet te hoog zetten
- Lichten uitdoen als je de kamer verlaat
- Niet te lang onder de douche



7. Energie

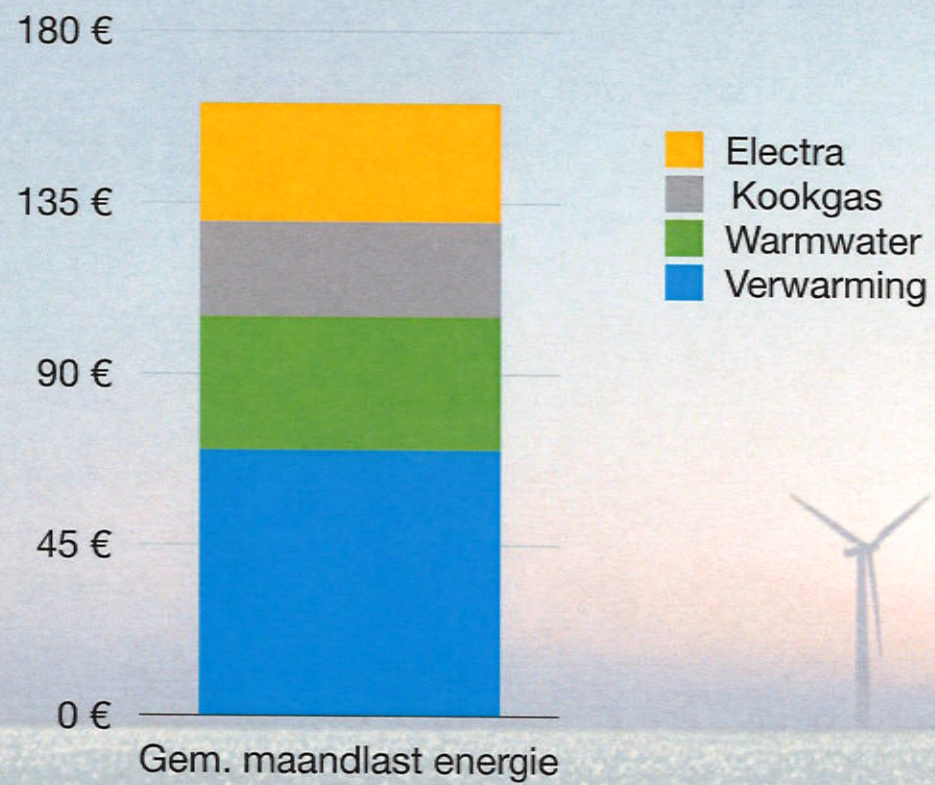


Warm water:

Gemiddeld betalen bewoners € 120,00 per jaar voor de huur van een warmwaterunit en het verbruik van gemiddeld 60m³ warm water. De maandlasten voor warmwater komen dan gemiddeld uit op € 35,00 per maand.



7. Energie

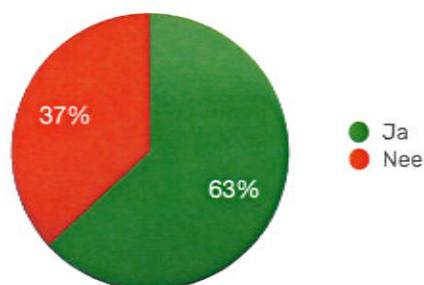




8. Bewoner



Is het fijn wonen op de Hanoidreef ?



Waarom wel

- Mooi uitzicht
- Groene omgeving
- Grootte van de woningen
- Buurt fijn
- Locatie gunstig voor uitvalswegen en winkels

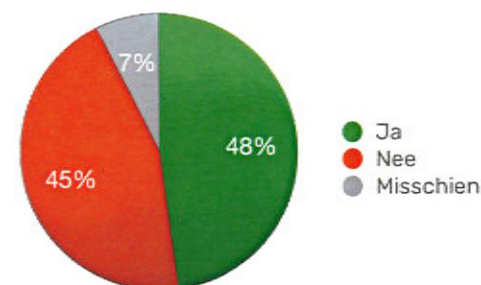
Waarom niet

- Achterstallig onderhoud
- Alles vies en oud
- Plassen in de algemene ruimte
- Niet trots op gebouw
- Ongezond en koud
- Rotzooi rondom en in de flat
- Ongedierte



Plassen algemene ruimte

Heeft u de komende jaren verhuisplannen?



Waarom niet verhuizing

- Verhuizen betekent een hogere huur
- Een goede verbinding hebben in de buurt

Waarom wel verhuizen:

- Mensen willen groter wonen
- Willen in een andere wijk wonen
- Een beter leefklimaat
- Niet trots op gebouw waarin zij wonen. Alles oud en vies



9. Bewoner



Zijn er zaken waar wij rekening mee moeten houden voor het uitwerken van de plannen?

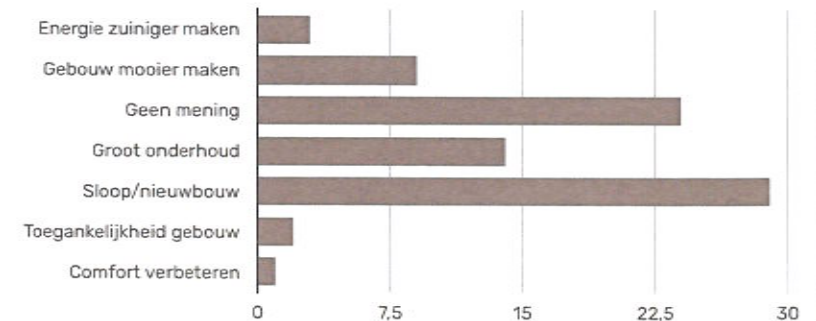
Meenemen in planontwikkeling

- Snellere en grotere lift
- Lift veiliger maken
- Drempelvrij maken voor ouderen
- Geen stijgleidingen door woning i.v.m. geluid en lekkage
- Bergingen opknappen schoonhouden en privacy
- Scootmobiel ruimte
- Zonwering
- Bellentableau met beeldscherm

Persoonlijke zaken om rekening mee te houden tijdens een renovatie:

- Huisdieren
- Gezondheid
- Rustwoning
- Hulp voor mensen slechte gezondheid

Wat zou u Bo-Ex adviseren t.a.v. het gebouw waarin u woont

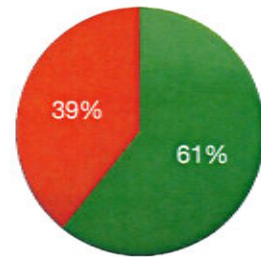




9. Bewoner



Voelt u zich veilig in de wijk?



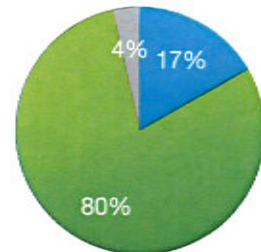
● Ja
● Nee

Redenen die bewoners aangeven waarom ze zich niet veilig voelen:

- Veel inbraken in en om de flat
- Veel ruzie in wijk en rondom de flat
- Schietpartijen op straat
- Diverse branden in de straat (autobranden)
- Verlichting buiten, erg donker
- Drugsoverlast door gebruik
- Dealen in de bergingen



Bent u tevreden over het afvoeren van afval binnen het complex



● Ja
● Nee
● Geen mening

Wat zou volgens u Bo-Ex kunnen doen om het afval afvoeren te verbeteren?

- Afval opslag niet meer in de flat. Grondcontainer voor de flat
- Handhaving van overtreders, boetes of andere consequenties
- Vaker legen
- Oude mensen kunnen het fysiek niet in de afvalbak krijgen
- Camera's plaatsen
- Brieven sturen in meerdere talen met duidelijke informatie met behulp van plaatjes hoe afval dient te worden afgevoerd. Denk daarbij ook aan grofvuil

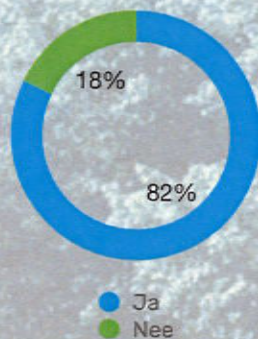




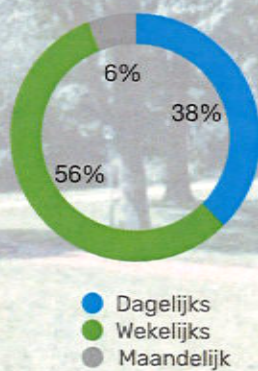
9. Bewoner



Maakt u gebruik van het park
wat aansluit bij het gebouw?



Hoe vaak maakt u gebruik van
het park?



Hoe maakt u gebruik van het
park?

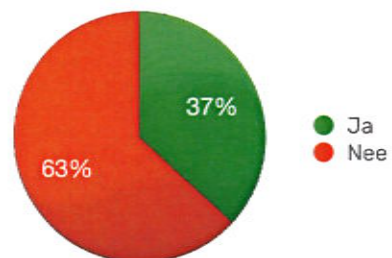




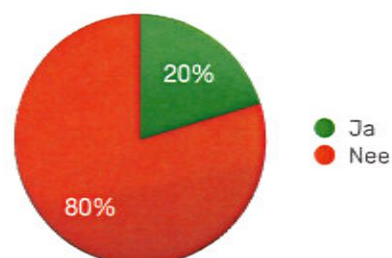
9. Bewoner



Bent u bereid hulp te verlenen
aan uw buurtbewoner?



Zou u hulp kunnen gebruiken
van uw buurtbewoner?



Toelichting op benodigde hulp

- Boodschappen
- Een praatje
- Iets zwaars tillen
- Computerhulp
- Hulp met taal

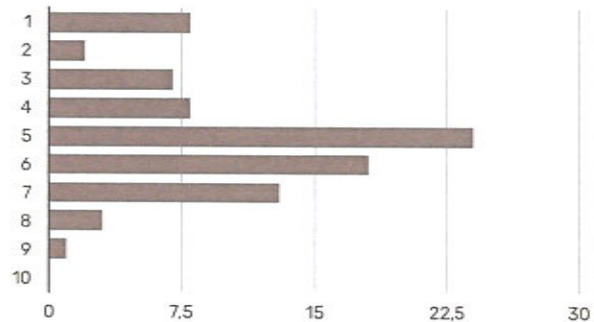
Zelfredzaamheid





9. Bewoner

Welk cijfer geeft u het woongenot?



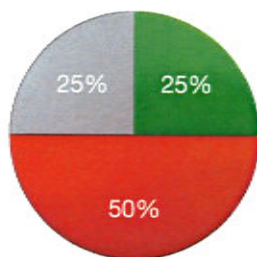
Gemiddeld geven bewoners voor woning, gebouw en buurt een 4,9.

Waarmee kunnen wij het woongenot verhogen?

- Slopen nieuwbouw
- Alles renoveren en opknappen
- Veilige en goedwerkende liften
- Veiligheid verbeteren
- Tocht en schimmel oplossen
- Gebouw mooier maken
- Beter onderhouden
- Schoner maken gebouw

BoEx

Zou u Bo-Ex aanbevelen aan anderen?



- Ja
- Nee
- Geen mening

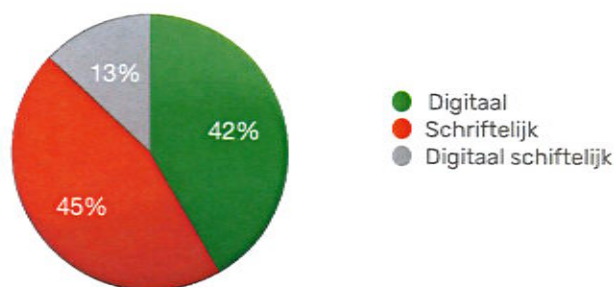
Niet aanbevelen omdat:

- Afspraken worden niet nagekomen
- Klachten worden niet opgepakt
- Bewoners hebben het idee dat ze niet serieus genomen worden
- Slechte communicatie
- Lange wachttijden
- Slecht onderhoud
- Veel beloven weinig doen

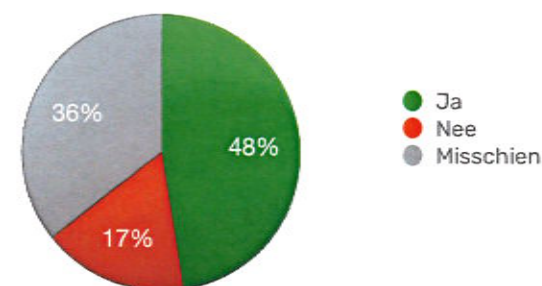


9. Communicatie

Hoe wilt u communicatie ontvangen?



Behoefte aan spreekuur?



Misschien is dit wel de grootste wens van bewoners:

Duidelijkheid!!

Veel bewoner wachten al vanaf 2017 op duidelijkheid. Door duidelijkheid kunnen bewoners plannen maken en hebben een vooruitzicht. De vragen die spelen onder de bewoners zijn:

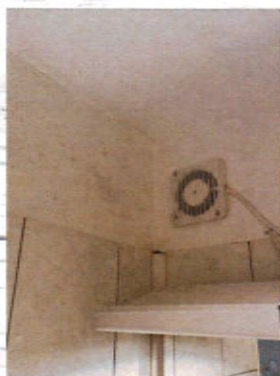
- Wil ik hier wel blijven wonen?
- Kan ik straks na verbeteringen nog wel de huur betalen?
- Wanneer kan ik nou mijn woning goed gaan opknappen?
- Gaat mijn leefsituatie wel verbeteren?



10. Uitgelicht: aandachtspunten



Overvolle container.
Ouderen hebben niet de
kracht om deze te openen



Aangebracht ZAV zorgt
voor problemen ander
woning



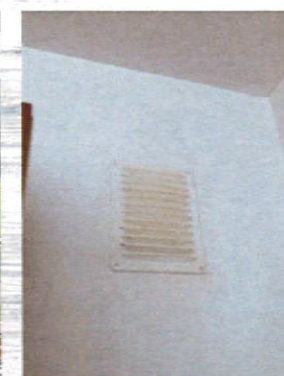
Veel lekkage badkamer
via leidingdoorvoer



Oorzaak: geen goede
afdichting leidingen op
douchevloer



Veel voorkomende
ZAV



Slechte afvoer



Veel enkel glas met
oppervlakte condensatie
(sommige woningen —
hebben gaatjes in profiel)



Veel enkel glas met
oppervlakte condensatie
(Met doeken condensatie
opgevangen)



Tegelwerk los door vocht



Roestige ledenradiatoren



Schimmel (oppervlakte
condensatie)



Schimmel (oppervlakte
condensatie)



Bedankt voor uw aandacht