



Wijkraad Binnenstad

Woononderzoek (toekomstige) senioren
Binnenstad Utrecht





Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht

Rapportage:

Drs. R. ter Maat

Drs. M. van der Loo

Utrecht, maart 2007

In opdracht van Wijkraad Binnenstad

Contactpersonen: mw. A. Dammerman en mw. C. Huiding-Stomp

Wijkraad Binnenstad

Postbus 8395

3503 RJ Utrecht

wijkraad@wijkraadBinnenstad.nl

Onderzoeksbureau Labyrinth

Ondiepzijde 6

Utrecht

T: 030-2627191

F: 030-7508350

E: info@labyrinthonderzoek.nl

I: www.labyrinthonderzoek.nl

foto's: Labyrinth

Vormgeving: Zinzi



Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	5
Huidige woonsituatie	5
Woonduur	5
Huidige eigendomssituatie, prijsklasse en woningtype	5
Gebruik zorgmogelijkheden aan huis	6
Tevredenheid huidige woonsituatie	6
Tevredenheid huidige woning en huidige woonbuurt	6
Binding met huidige woonbuurt	7
Mening over leefbaarheid Utrechtse Binnenstad	7
Veranderende woonwensen?	7
Vertrekken of blijven?	8
Veranderende eisen met betrekking tot de woning en de woonbuurt	8
De woning	8
De woonbuurt	8
Woonwensen van vertrekkers	9
Stationsgebied	10
Verdiepingsbijeenkoms	10
Adviespunten	12
1. Inleiding	13
1.1 Aanleiding van het onderzoek	13
1.2 Onderzoekspopulatie en steekproeftrekking	14
1.3 Uitvoering van het onderzoek en respons	15
1.4 Representativiteit van het onderzoek	15
1.5 Leeswijzer	16
2. Huidige woonsituatie	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Woonduur	17
2.3 Huidige eigendomssituatie, prijsklasse en woningtype	18
2.4 Fysieke aanpassingen huidige woning	21
2.5 Gebruik zorgmogelijkheden aan huis	24
2.6 Tevredenheid huidige woonsituatie	25
2.7 Binding met de Utrechtse Binnenstad	31



3. Veranderende woonwensen?	32
3.1 Inleiding	32
3.2 Voorwaarden met betrekking tot de woning	32
3.3 Vertrekkers of blijvers?	34
3.4 Veranderende eisen met betrekking tot de woning en de woonbuurt	36
<i>Veranderende eisen m.b.t. de woning</i>	36
<i>Veranderende eisen m.b.t. de woonbuurt</i>	37
3.5 Woonwensen van vertrekkers	38
4. Het Stationsgebied	43
4.1 Bekendheid van en mening over plannen Stationsgebied	43
4.2 Belangrijke aspecten met betrekking tot het Stationsgebied	44
5. Aanbodstudie	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Woonwensen uit de vraagstudie	45
5.3 Cijfers over het woningaanbod Utrechtse Binnenstad	46
<i>Nieuwbouw in de Utrechtse Binnenstad</i>	47
5.4 Confrontatie vraag en aanbod	48
<i>Fricctie</i>	50
5.5 Vergelijking met collegeprogramma	50
5.6 Speerpunten	51
6. Verdiepingsbijeekomst	52
6.1 Inleiding	52
6.2 Wonen en zorg in de wijk	52
<i>Aangepaste woningen</i>	52
<i>De woonomgeving</i>	53
<i>Zorgvoorzieningen</i>	54
6.3 Seniorenwoningen in het Stationsgebied	54
<i>Bekendheid met de plannen</i>	55
<i>Voor- en nadelen plannen Stationsgebied</i>	55
<i>Wensen en behoeften</i>	56
<i>Mogelijkheden naast nieuwbouw</i>	56
6.4 Betrokkenheid in de wijk	57
6.5 Speerpunten	59
Bijlage 1	60
Bijlage 2	61
Bijlage 3	62
Bronvermelding	63



Samenvatting en conclusies

Uit cijfers blijkt dat de komende vijftien jaar de groep 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad zal toenemen. Verwacht wordt dat deze groep al geruime tijd in de Binnenstad woont en het liefst zo lang mogelijk in de Binnenstad wil blijven wonen. Bovendien wordt verwacht dat de komende vijftien jaar de wensen en eisen van deze groep op het gebied van wonen om gezondheidsredenen zullen veranderen. De 'werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg, Senioren Actief in de Binnenstad' signaleert dat over enige tijd in de Binnenstad een tekort gaat ontstaan aan voldoende geschikte huisvesting voor senioren.

In dit kader heeft de Wijkraad Binnenstad besloten om in 2006 een onderzoek te starten naar de wensen van de groep (toekomstige) senioren in de Binnenstad. Dit omvatte een wijkraadpleging waarbij uiteindelijk 548 huishoudens van 50 jaar en ouder in de Utrechtse Binnenstad zijn geënquêteerd. Bovendien heeft in mei 2007 ook een bijeenkomst plaatsgevonden over de huisvesting van (toekomstige) senioren die woonachtig zijn in de Binnenstad. Senioren die de enquête hadden ingevuld konden aangeven of ze hier interesse in hadden. Het animo hiervoor bleek groot.

In deze samenvatting worden de belangrijkste resultaten uit de wijkraadpleging gepresenteerd. Voor meer informatie over de uitvoering van het onderzoek verwijzen we graag naar het eerste hoofdstuk van de rapportage.

Huidige woonsituatie

Woonduur

Relatief veel ondervraagde 50-plussers wonen al geruime tijd in de huidige woning in de Binnenstad. Ongeveer een derde woont meer dan twintig jaar in de huidige woning en bijna de helft woont hier al meer dan twintig jaar.

Huidige eigendomssituatie, prijsklasse en woningtype

- Bijna tweederde van de ondervraagde 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad heeft een koopwoning. Terwijl slechts 48% van de woningen in de Utrechtse Binnenstad tot de koopsector behoort. Het percentage huizenbezitters onder deze doelgroep is dan ook oververtegenwoordigd.
- We zien dat relatief veel 50-plussers in een (zeer) dure koopwoning wonen, dit sluit aan bij de relatief dure woningvoorraad in de Binnenstad.



Een kwart van alle ondervraagden heeft een woning van 300.000 euro tot 500.000 euro en een vijfde woont in een koopwoning met een verkoopwaarde van meer dan 500.000 euro. Bij deze dure koopwoningen gaat het vooral om eengezinswoningen.

- Relatief veel 50-plussers bewonen een eengezinswoning (38%, terwijl slechts 27% van de woningvoorraad in de Binnenstad uit eengezinswoningen bestaat). Daarnaast wonen ook relatief veel 50-plussers in een appartement met (24%) of zonder lift (29%).

- Een derde van de ondervraagde 50-plussers woont in een zelfstandige huurwoning, het gaat daarbij vooral om eengezinswoningen en appartementen zonder lift. Appartementen met lift treffen we bij 50-plussers in de Binnenstad vrijwel alleen aan in het koopsegment.

- Bijna een kwart van de ondervraagde 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad woont - naar eigen zeggen - in een nultrede-woning.

Vervolgens is bij 4% de woning aangepast voor ouderen, zoals het weghalen van drempels, aanrechtblad verlaging, etc. Vergeleken met landelijke cijfers woont men in de Binnenstad relatief weinig in een nultrede- of aangepaste woning, waarschijnlijk door de beperkte aanwezigheid van deze woningtypen.

Gebruik zorgmogelijkheden aan huis

We zien dat een relatief klein percentage ondervraagde 50-plussers momenteel gebruik maakt van een specifieke vorm van zorg aan huis. In totaal maakt 5% gebruik van huishoudelijke en 3% van medische- of verpleegkundige zorg aan huis.

Tevredenheid huidige woonsituatie

Tevredenheid huidige woning en huidige woonbuurt

50-Plussers in de Utrechtse Binnenstad zijn over het algemeen (zeer) tevreden over de huidige woonsituatie. Van de ondervraagden is ruim een derde (38%) tevreden en meer dan de helft (58%) zeer tevreden over de huidige woning. Ook over de Utrechtse Binnenstad oordeelt men positief. Meer dan de helft (58%) is hierover tevreden; een derde (34%) is zeer tevreden. Men waardeert de eigen woonbuurt vooral vanwege de nabijheid van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, uitgaansmogelijkheden en cultureel vermaak), de gunstige ligging, de gezelligheid en sociale contacten en de rustige ligging. Indien men (zeer) ontevreden is over de buurt, dan heeft dit vooral te maken met geluidsoverlast van horeca en uitgaanspubliek en het onaangepaste gedrag van medebewoners.

Om meer inzicht te krijgen in de behoeftes van de senioren in de Binnenstad is



gevraagd waaraan zij geld zouden besteden, indien zij wethouder van de Binnenstad zouden zijn. De meeste respondenten zouden geld willen besteden aan de bouw van meer woningen speciaal voor ouderen en het aanpassen van bestaande woningen. Tevens wordt genoemd: meer geld voor wonen en zorg, groepswooningen en verpleeg- en verzorgingstehuizen. Aspecten van de woonomgeving worden minder vaak genoemd. Hierbij wil men vooral de bereikbaarheid en de (zorg)voorzieningen verbeteren.

Binding met huidige woonbuurt

De binding met de Binnenstad is groot. Maar liefst driekwart van de ondervraagde 50-plussers is zeer gehecht aan de huidige woonbuurt, het gaat hierbij vooral om respondenten die reeds lange tijd in de Binnenstad woonachtig zijn. Bovendien geeft maar liefst 96% aan (enigszins) gehecht te zijn aan de huidige woonbuurt. 50-plussers zijn behoorlijk honkvast, meestal geeft zo'n 80% aan (zeer) gehecht te zijn aan hun woonbuurt. De gehechtheid in de Utrechtse Binnenstad is dus relatief hoog vergeleken met andere onderzoeken van Labyrinth.

Mening over leefbaarheid Utrechtse Binnenstad

Ruim een kwart van de ondervraagden vindt dat de Binnenstad er in de laatste twee jaar op is vooruit gegaan. In totaal 17% vindt dat de leefbaarheid er juist op is achteruit gegaan. Men vindt de buurt vooral achteruitgegaan vanwege verpaupering en vanwege toenemende geluidsoverlast.

Veranderende woonwensen?

Op basis van de onderzoeksresultaten concluderen we welke zaken met betrekking tot het wonen voor 50-plussers uit de Binnenstad reeds belangrijk zijn of in de nabije toekomst (over tien tot vijftien jaar) belangrijk gaan worden. We concluderen dat veel zaken die op dit moment nog niet zo spelen de komende jaren voor deze groep belangrijk gaan worden.

We zien een toenemende noodzaak tot fysieke aanpassingen in de woning zelf. Op dit moment is een aangepaste woning voor ongeveer 5% van de ondervraagde 50-plussers uit de Binnenstad noodzakelijk om prettig te kunnen wonen, maar over vijftien jaar is een aangepaste woning voor ongeveer een derde van de ondervraagden onmisbaar. Daarnaast zien we dat voor een relatief forse groep ondervraagden een lift, een slaapkamer of een badkamer op de begane grond op dit moment reeds onmisbaar zijn (resp. 22% en 15%). Over tien tot vijftien jaar zijn deze zaken echter voor ongeveer een derde noodzakelijk om prettig te kunnen wonen.

Zorg aan huis of in de nabijheid van de woning wordt in de nabije toekomst voor



veel 50-plussers uit de Binnenstad belangrijker. Voor bijna 10% is dit op dit moment noodzakelijk, maar voor een derde is het over tien tot vijftien jaar onmisbaar. Daarnaast zien we het toenemende belang van bijvoorbeeld medische/ verpleegkundige zorg en thuiszorg.

Vertrekken of blijven

Veel 50-plussers zijn gehecht aan de Binnenstad en willen zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. De vraag is echter of dat voor deze groep bewoners ook haalbaar is gezien het ouder worden en de daarmee gepaard gaande verslechterende gezondheidssituatie.

Van de ondervraagden moet 39% binnen tien tot vijftien jaar misschien of zeker verhuizen vanwege het ouder worden terwijl men het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijft wonen (de "ongewenste vertrekkers"). Omgerekend naar de totale populatie in de Utrechtse Binnenstad gaat het om 889 huishoudens. Hierbij moeten we ons realiseren dat het zowel gaat om huishoudens die zeker moeten verhuizen als om huishoudens die waarschijnlijk moeten verhuizen vanwege de eigen gezondheidssituatie. De omvang van de groep huishoudens die zeker moet verhuizen maar het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning wil blijven wonen, hebben we op basis van de onderzoeksresultaten geschat op 237.

Tot slot zien we dat een forse groep (4,1%) niet hoeft te verhuizen omwille van het ouder worden en ook graag in de huidige woning wil blijven wonen. We kunnen dus concluderen dat mogelijk vertrek als gevolg van een verslechterde gezondheidssituatie door de meeste 50-plussers wordt gezien als ongewenst. Dit sluit aan bij eerdere conclusies omtrent de sterke binding van relatief veel 50-plussers aan hun huidige woning en aan de Utrechtse Binnenstad.

Veranderende eisen met betrekking tot de woning en de woonbuurt

De woning

De redenen dat 50-plussers binnen vijftien jaar moeten verhuizen vanwege het ouder worden ("de vertrekkers") zijn de volgende (op volgorde van belangrijkheid):

- Over tien tot vijftien jaar is het type woning niet meer geschikt.
- Over tien tot vijftien jaar is de indeling van de woning niet meer geschikt.
- Over tien tot vijftien jaar is de woning onvoldoende aangepast aan het ouder worden.
- Over tien tot vijftien jaar is de badkamer onvoldoende afgestemd op de veranderende gezondheidssituatie.



De woonbuurt

Met betrekking tot de woonbuurt zien we dat de eisen van 50-plussers in de Binnenstad minder aan verandering onderhevig zijn. Eisen en wensen die veranderen als gevolg van het ouder worden hebben vooral betrekking op de woning zelf en veel minder op de woonomgeving.

Woonwensen van vertrekkers

50-Plussers die moeten verhuizen omdat de woning over vijftien jaar niet meer zal voldoen vanwege de eigen gezondheidssituatie, zijn relatief sterk georiënteerd op het huursegment. Bijna de helft van deze "vertrekkers" wil bij voorkeur of uitsluitend verhuizen naar een huurwoning, terwijl ruim een kwart (27%) uitsluitend of bij voorkeur wil kopen. Er is binnen deze groep relatief veel gewenste doorstroming van koop naar huur.

Als we dit vergelijken met de huidige woningen van de vertrekkers dan zien we een verschuiving naar eigendomssector. Van de vertrekkers die op dit moment in een koopwoning wonen, wil 21% doorschuiven naar een huurwoning terwijl 58% van deze groep aangeeft opnieuw een koopwoning te willen. Vertrekkers die op dit moment in een huurwoning wonen, willen meestal opnieuw een huurwoning. We zien dus een verschuiving van koop naar huur. Daarnaast is eveneens een kleine verschuiving van middeldure naar goedkopere koopwoningen te zien. Binnen de gewenste huurprijs lijkt er geen verschuiving op te treden.

Ruim de helft van de vertrekkers heeft belangstelling voor appartementen met lift. Daarnaast zien we dat meer dan de helft (58%) behoefte heeft aan een nultrade-woning; voor ruim een kwart (29%) is een nultrade-woning niet noodzakelijk, maar wel gewenst. Er is dus een flinke verschuiving vanuit eengezinswoningen en flats zonder lift naar dit soort appartementen met lift te verwachten. Hetzelfde zien we bij de nultrade-woningen, slechts 13% van de vertrekkers zegt nu in een nultrade-woning te wonen. De vraag naar dit type woning zal dus flink toenemen.

Bijna driekwart van de vertrekkers (73%) wil het liefst in de Utrechtse Binnenstad blijven wonen. Dit is in overeenstemming met eerdere onderzoeksresultaten over de relatief sterke binding van 50-plussers uit de Binnenstad met hun woonbuurt.



Stationsgebied

Van de ondervraagden zegt 43% bekend te zijn met de plannen omtrent het Stationsgebied. Van de respondenten die bekend zijn met de plannen, heeft 20% interesse om in de toekomst in het Stationsgebied te gaan wonen. Daarnaast heeft 21% eventueel belangstelling om hier op den duur een woning te betrekken. Van de senioren die binnen 10 tot 15 jaar waarschijnlijk of zeker moeten verhuizen ('de vertrekkers') overweegt 45% dit gebied als (eventuele) locatie voor een nieuwe woning. De belangrijkste redenen om op termijn te verhuizen naar een woning in het Stationsgebied zijn: nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer en de ligging van het gebied (centraal; in de Binnenstad). Naast deze aspecten noemen 50-plussers veiligheid, en rust en groen als voorwaarden om prettig in het Stationsgebied te kunnen wonen.

Verdiepingsbijeenkomst

Naast de wijkraadpleging, is er donderdag 10 mei 2007 in het Bartholomeus Gasthuis een bijeenkomst gehouden waarbij naast leden van de Wijkraad Binnenstad en de 'werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg, Senioren Actief in de Binnenstad' ook geïnteresseerde respondenten aanwezig waren. De deelnemers aan deze bijeenkomst vormen een goede doorsnede van de populatie. Op deze bijeenkomst is in discussies nader ingegaan op de wensen, behoeften én knelpunten die 50-plussers ervaren wat betreft wonen in de Binnenstad. Hiermee konden de resultaten van de enquête nader uitgewerkt worden, wat erg nuttig was om een goede vooruitblik te kunnen doen op de nabije toekomst. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn bovendien gebruikt om het adviespunten aan het gemeentebestuur te formuleren.

Om zoveel mogelijk 50-plussers zo lang mogelijk in hun eigen woning te kunnen laten wonen is het aanpassen van woningen gewenst, maar de mogelijkheden hiervoor worden soms beperkt door de opbouw van de woning zelf. Ook zijn een monumentenstatus, onwil van verhuurders of de kosten vaak belemmeringen. In die gevallen zou de gemeente (bijvoorbeeld vanuit de WMO) de procedures kunnen vereenvoudigen en de kosten subsidiëren. Ook de woningcorporaties kunnen hierin een rol spelen. Bij nieuwbouw dient direct rekening gehouden te worden met de levensloopbestendigheid van het ontwerp. Tijdens deze bijeenkomst kwam naar voren dat men hoopte dat men zou leren van fouten die in het verleden gemaakt zijn m.b.t. de bouw van nieuwe (senioren)woningen.



Voorzieningen zijn zeer belangrijk voor het woongenot in de Binnenstad, ook voor de sociale contacten. Veel is al aanwezig, maar er is behoefte aan een ontmoetingsplek, in de vorm van een restaurant of activiteitencentrum. Wanneer de gezondheid verslechtert is er naast welzijnsvoorzieningen ook behoefte aan zorg. Deels gebeurt dit middels mantelzorg, het zicht hierop is beperkt, evenals de ondersteuning hiervan. Ook in de Binnenstad zou een woonservicezone moeten worden ingericht, waarbij de voorzieningen vanuit het Bartholomeus Gasthuis gerealiseerd zouden kunnen worden. Tevens zouden de diverse zorgverleners samen moeten worden ondergebracht in een gezondheidscentrum dat goed bereikbaar en toegankelijk is. Naast een toename in de vraag naar zelfstandige seniorenwoningen, is er ook een toename in de vraag naar onzelfstandige huisvesting voor senioren te verwachten. Daarom moet het aantal intramurale zorgplaatsen in de Binnenstad worden uitgebreid, zodat wanneer men de woning uit moet om gezondheidsredenen, men wel binnen de eigen sociale omgeving kan blijven. De huidige bewoners van de Binnenstad zouden bij seniorenwoningen en zorgplaatsen voorrang moeten krijgen.

Bij de aanpak van het Stationsgebied worden nieuwe woningen gebouwd, er is echter behoefte aan meer bekendheid over wat er nu daadwerkelijk komt. Bovendien zouden er meer betaalbare woningen moeten worden gebouwd met name in de huursector. Een quoteringsysteem waarbij verschillende groepen in de plannen meegenomen worden is hiervoor een mogelijkheid. De gemeente kan in overleg met ontwikkelaars de aandacht meer op de groep senioren vestigen. Hiermee kan de gewenste pluriformiteit aan bewoners behouden blijven. Daarnaast worden vooral de ontsluiting door openbaar vervoer en de nabijheid van taxistandplaatsen en parkeerplaatsen belangrijk gevonden, aangezien men verwacht in de toekomst slechter ter been te zijn. Er moet veel aandacht besteed worden aan de levendigheid en menselijke maat van bebouwing, portiekstructuren, wonen op de begane grond. En aan kleine groenvoorzieningen die bovendien bijdragen aan de sociale controle.

Adviespunten



- Om de vertrekkers in de Binnenstad te kunnen huisvesten is er vooral behoefte aan appartementen met lift. De vraag naar dit woningtype overtreft het aanbod, met name in de huursector.
- Er is meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren doordat ze nultrede of aangepast zijn. De nieuwbouw van ca. 200 seniorenwoningen in het Stationsgebied is onvoldoende om aan de behoefte te voldoen.
- Bouw meer betaalbare seniorenwoningen en zorg middels een quoteringssysteem voor een gemêleerde bevolking in de Binnenstad.
- Bouw woningen op de begane grond en behoud kleinschaligheid in het ontwerp om de levendigheid en sociale controle te waarborgen.
- Vergemakkelijk het aanpassen van woningen door de procedures te vereenvoudigen en de kosten te subsidiëren, spreek ook verhuurders hierop aan.
- Zorg bij nieuwbouwwoningen voor een levensloopbestendig ontwerp.
- Maak in de Binnenstad ruimte voor een woonservicezone, waarbij het Bartholomeus Gasthuis het centrum kan zijn. Breng de diverse medische voorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut e.d.) samen in een goed bereikbaar en toegankelijk centrum.
- Naast zorg dient ook welzijn (sociale en culturele voorzieningen) voldoende aandacht te krijgen. Er is behoefte aan een ontmoetingsplek voor senioren in de Binnenstad, bijvoorbeeld binnen het Bartolomeus Gasthuis, buurthuis of activiteitencentrum.
- Geef meer duidelijkheid over de plannen van het Stationsgebied.
- Maak het stationsgebied en de Binnenstad 'rollatorproof' door ov-haltes, parkeerruimte en taxistandplaatsen op loopafstand, zorg voor kleinschalige groenvoorzieningen waardoor men in de nabijheid van de eigen woning kan wandelen.
- Zorg dat bij de herontwikkelen locaties in de Binnenstad senioren als groep ook bij de ontwikkelaars onder de aandacht worden gebracht, er is behoefte aan specifieke seniorenwoningen evenals aan een uitbreiding van onzelfstandige huisvesting van ouderen.



1. Inleiding

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Om de burger meer invloed te geven op gemeentelijk beleid, is in 2002 in Utrecht het wijkradenstelsel ingevoerd. Iedere wijkraad bestaat uit een afvaardiging van bewoners, ondernemers en belanghebbenden uit de wijk en geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het gemeentebestuur over zaken die de wijk aangaan. Ieder jaar mag een wijkraad een wijkraadpleging uitvoeren waarbij bewoners worden geconsulteerd over een (of meerdere) specifiek(e) onderwerp(en). De wijkraad Binnenstad heeft in samenwerking met de 'werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg, Senioren Actief in de Binnenstad' besloten dat in 2006 de wijkraadpleging over de huisvesting van 50-plussers moet gaan.

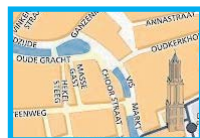
De Utrechtse Binnenstad wordt gekenmerkt door de diversiteit van functies. Enerzijds is het een gebied waar gewinkeld en gerecreëerd wordt, anderzijds is het een gebied dat huisvesting biedt aan ongeveer 10.000 huishoudens en 15.000 inwoners. In het gebied zijn ongeveer 3000 huishoudens woonachtig waarvan het hoofd van het huishouden 50 jaar is of ouder. Als we -op basis van de gemeentelijke prognose- de ontwikkeling¹ van de bevolkingssamenstelling van de Utrechtse Binnenstad nader bekijken, dan stellen we vast dat het aantal 55-plussers in de Utrechtse Binnenstad tot 2020 zal stijgen. Door de geplande nieuwbouw in de Utrechtse Binnenstad en elders in Utrecht, zal het aandeel 55-plussers in de nabije toekomst (tot 2020) ongeveer gelijk blijven (zie tabel 1.1). Dit terwijl het aandeel 55-plussers in de rest van de stad Utrecht in deze periode afneemt (zie tabel 1.2).

Tabel 1.1 Leefijdsontwikkeling Binnenstad 2006-2015*

	2006	2010	2015	2020
0-17 jaar	7,9	8,7	9,1	10,5
18-24 jaar	17,9	19,0	18,5	18,4
25-34 jaar	31,4	31,1	32,2	32,4
35-44 jaar	15,8	14,6	13,8	13,5
45-54 jaar	12,2	12,0	11,5	11,1
55+	14,8	15,0	15,0	15,1
Totaal	100	100	100	100

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata

¹ De gemeentelijke bevolkingsprognose is gebaseerd op de stedelijke en landelijke demografische trends en het gemeentelijke woningbouwprogramma



Tabel 1.2 Leeftijdsonwikkeling Binnenstad vergeleken met Utrecht*

	Binnenstad		Utrecht	
	2006	2020	2006	2020
% 55+	14,8%	15,1%	18,7%	17,7%
% 65+	6,1%	6,2%	10,6%	9,2%
% 75+	1,5%	0,9%	3,0%	2,1%
Totaal	100	100	100	100

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata

Op dit moment bestaat onduidelijkheid over de woonsituatie en woonwensen van deze 50-plussers. Verwacht wordt dat het een groep is die zeer gehecht is aan de Binnenstad en het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning wil blijven wonen. Het is echter maar de vraag of de woningen in de Utrechtse Binnenstad voldoende zijn afgestemd op de veranderende woonwensen van deze doelgroep. De verwachting is dat voor veel 50-plussers de wensen en eisen om prettig te kunnen wonen in de nabije toekomst - op een termijn van tien tot vijftien jaar- zullen veranderen. De 'werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg, Senioren Actief' in de Binnenstad' heeft onlangs dan ook gesignaleerd dat er over niet al te lange tijd in de Utrechtse Binnenstad een tekort aan voldoende geschikte ouderenwoningen ontstaat. Deze signalering komt overeen met resultaten uit gemeentelijk onderzoek (gemeente Utrecht, 2004).

Gezien de omvang van de groep 50-plussers in de Binnenstad is het belangrijk inzicht te hebben in de woonsituatie en de veranderende woonwensen van deze doelgroep zodat hier in een vroeg stadium op kan worden ingespeeld (bijvoorbeeld met nieuwbouwprojecten). In samenwerking met de 'werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg, Senioren Actief in de Binnenstad' heeft de wijkraad Binnenstad om deze reden besloten om de wijkraadpleging 2006 te richten op de huisvesting van 50-plussers in de Binnenstad. Onderzoeksbureau Labyrinth (Labyrinth) heeft het onderzoek uitgevoerd.

1.2 Onderzoekspopulatie en steekproeftrekking

Op basis van dit onderzoek doen we uitspraken over de woningvraag van (toekomstige) senioren in de Utrechtse Binnenstad. Omdat woonwensen betrekking hebben op het gehele huishouden, is de populatie gedefinieerd als alle zelfstandige huishoudens in de Utrechtse Binnenstad waarvan de hoofdbewoner vijftig jaar of ouder is. We hebben in overleg met de wijkraad Binnenstad bewust niet gekozen voor een steekproeftrekking, maar hebben alle huishoudens ten behoeve van dit onderzoek benaderd.



1.3 Uitvoering van het onderzoek en respons

In de eerste week van december 2006 heeft de wijkraad Binnenstad aan alle 2.279 zelfstandige huishoudens van 50 jaar of ouder in de Utrechtse Binnenstad een persoonlijke brief gestuurd waarin aanleiding en doel van het onderzoek zijn uiteengezet. Het onderzoek bestond uit een telefonische enquête, maar daarnaast hadden alle aangeschreven huishoudens de mogelijkheid tot het invullen van een online enquête waarvoor de persoonlijke inloggegevens in de brief zijn vermeld. Ieder huishouden in de Utrechtse Binnenstad van vijftig jaar of ouder heeft daarmee de mogelijkheid gehad om aan het onderzoek deel te nemen. Huishoudens zonder toegang tot Internet konden zich wenden tot het gemeentelijk informatiecentrum (gevestigd in de Binnenstad) waar computers met Internettoegang beschikbaar werden gesteld. Met vragen over de online enquête kon men contact opnemen met Labyrinth. De respons bestaat uit 548 bruikbare enquêtes. Dit betekent een respons van 24%. Dit is een behoorlijk hoge respons, het lijkt daarmee een onderwerp te zijn dat leeft onder vijftig-plussers in de Utrechtse Binnenstad.

Tabel 1.2 **Respons**

Telefonisch	Internet	Totaal
207	341	548

Aanvullend op de wijkraadpleging heeft in mei 2007 ook een bijeenkomst plaatsgevonden over de huisvesting van (toekomstige) senioren die woonachtig zijn in de Utrechtse Binnenstad. In deze bijeenkomst is in discussies nader ingegaan op de wensen, behoeften én knelpunten die 50-plussers ervaren wat betreft wonen in de Binnenstad. Hiermee konden de resultaten van de enquête nader uitgewerkt worden, iets wat ook om een goede vooruitblik naar de komende 10 tot 15 jaar te kunnen maken, nuttig was. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn bovendien gebruikt om aanbevelingen op te stellen naar het gemeentebestuur. Op 20 juni zijn deze in een vorm van een advies door de Wijkraad Binnenstad aan de Utrechtse wethouders aangeboden.

1.4 Representativiteit van het onderzoek

Om de representativiteit van het onderzoek vast te stellen, hebben we cijfers over de totale populatie 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad vergeleken met de verdeling over de respons. Hierbij hebben we gekeken naar leeftijd en opleidingsniveau. De respondenten vormen voor wat betreft deze aspecten een goede afspiegeling van de gehele populatie waardoor we kunnen concluderen dat het onderzoek representatief is geweest.



1.5 Leeswijzer

In de rapportage wordt als eerste ingegaan op de huidige woonsituatie van 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad. Daarbij besteden we aandacht aan de manier waarop 50-plussers in de Binnenstad gehuisvest zijn en de tevredenheid hierover. Daarnaast gaan we in op de emotionele binding van senioren met de Utrechtse Binnenstad. We verwachten dat relatief veel zaken met betrekking tot het wonen voor 50-plussers op dit moment nog niet zo belangrijk zijn, maar over vijftien jaar wel. In het derde hoofdstuk stellen we deze veranderende woonwensen aan de orde. Daarbij stellen we vast hoe groot de groep huishoudens is die omwille van de gezondheidssituatie en het ouder worden in de nabije toekomst denkt te moeten vertrekken naar andere woonruimte. Bij deze laatste groep hebben we uitgezocht op welke punten de huidige woning niet meer geschikt zal zijn en waar de nieuwe woning aan zal moeten voldoen.

In het vierde hoofdstuk gaan we in op de bekendheid van de plannen met betrekking tot het Stationsgebied en de interesse onder 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad om op termijn hier te gaan wonen. Waarna we in hoofdstuk vijf de wensen en behoeften uit de kwantitatieve vraagstudie confronteren met het woningaanbod in de Binnenstad. In het zesde hoofdstuk zullen vervolgens de belangrijkste uitkomsten van de discussiebijeenkomst van 10 mei weergegeven worden. Voor een samenvatting van de belangrijkste resultaten, de conclusies en aanbevelingen verwijzen we graag naar het begin van deze rapportage.



2. Huidige woonsituatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste resultaten uit het onderzoek met betrekking tot de huidige woonsituatie van 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad. Hierbij gaan we in op zaken zoals woonduur, de huidige eigendomsituatie, prijsklasse en woningtype. Daarnaast besteden we aandacht aan de tevredenheid van de 50-plussers over hun huidige woonsituatie (woning en woonomgeving) en de binding met de huidige woning en woonbuurt.

2.2 Woonduur

Relatief veel 50-plussers wonen gedurende lange tijd in de Utrechtse Binnenstad en in de huidige woning. Zo zien we dat ongeveer een derde (32%) reeds meer dan twintig jaar in de huidige woning woont en bijna de helft (46%) meer dan twintig jaar. Ook woont een relatief grote groep respondenten al geruime tijd (meer dan tien jaar) in de huidige woning of de Utrechtse Binnenstad.

Tabel 2.1 Woonduur huidige woning/ Binnenstad Utrecht*

	Woonduur huidige woning	Woonduur Binnenstad Utrecht
20 jaar of langer	32%	46%
10 tot 20 jaar	34%	28%
5 tot 10 jaar	15%	12%
2 tot 5 jaar	11%	9%
Korter dan 2 jaar	8%	5%
Totaal	100%	100%

*Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



2.3 Huidige eigendomssituatie, prijsklasse en woningtype

De grootste groep ondervraagde 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad (64%) woont in een koopwoning. Een derde woont in een zelfstandige huurwoning. Gezien het werkelijke percentage koopwoningen in de Utrechtse Binnenstad (48%) kunnen we concluderen dat het percentage huizenbezitters onder 50-plussers in deze wijk is oververtegenwoordigd (zie tabel 2.2).

Tabel 2.2 Woningvoorraad Binnenstad naar eigendomssituatie*

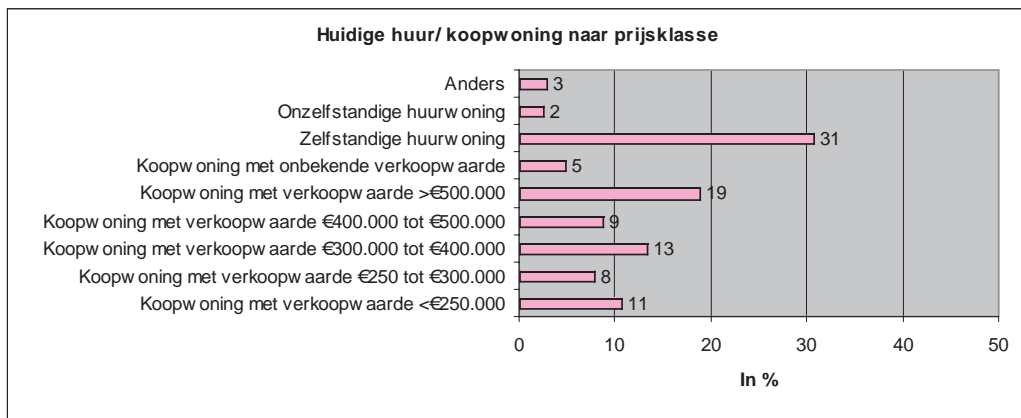
		Woningvoorraad Binnenstad	Woonsituatie 50-plussers Binnenstad
Koop		47,8%	64,2%
Huur	Sociale	25,8%	23,8%
	Particulier	26,3%	7,8%
	Totaal		31,6%
Onbekend		-	4,0%
Totaal		100%	100%

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata, Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Relatief veel respondenten met een koopwoning hebben een (zeer) dure koopwoning (meer dan 300.000 euro) (zie figuur 2.1). Zo zien we dat bijna een kwart (22%) een koopwoning heeft in de prijsklasse van 300.000 tot 500.000 euro terwijl 19% een koopwoning heeft van meer dan 500.000 euro. Het hoge aantal respondenten met een relatief dure woning komt overeen met de relatief dure woningvoorraad in de Utrechtse Binnenstad. De mediane verkoopprijs voor bestaande woningen was in de Utrechtse Binnenstad in 2004 234.000 euro (tegen 187.000 euro in de gehele stad). Ook de WOZ-waarde per m² is relatief hoog: 3.580 euro tegen 2.649 euro gemiddeld in Utrecht (Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata). Bijna een derde van de ondervraagden (31%) woont in een zelfstandige huurwoning (2% huurt een woning zonder eigen entree).



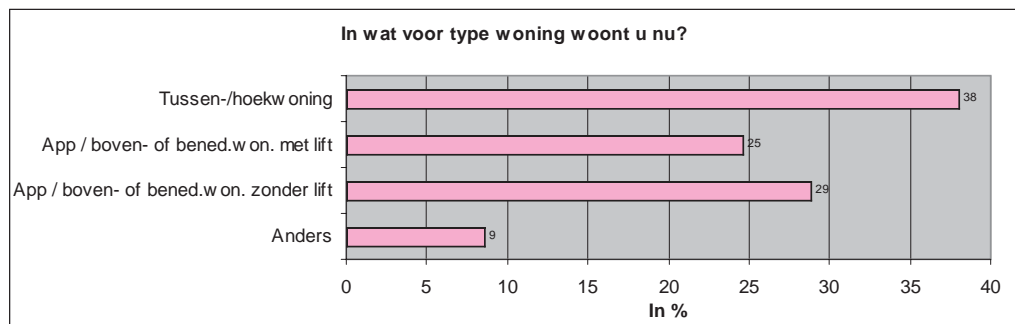
Figuur 2.1 Huidige eigendomssituatie naar prijsklasse 50-plussers Binnenstad*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Ruim de helft van de ondervraagden (54%) woont momenteel in een meergezinswoning (appartement of boven- of benedenwoning) (zie figuur 2.2). Hiervan woont ongeveer de helft in een woning met lift. Ongeveer een derde (38%) woont op dit moment in een tussen- of hoekwoning. Als we het percentage eengezinswoningen in de Utrechtse Binnenstad bekijken (19%), concluderen we dat relatief veel huishoudens van 50 jaar en ouder in een dergelijke type woning wonen (Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata). Zie hiervoor ook tabel 2.3.

Figuur 2.2 Huidige woningtype 50-plussers Binnenstad**



2 De genoemde totalen in deze tabel kunnen iets afwijken van de optelsom van de genoemde cijfers in de tabel als gevolg van tussentijdse afronding. Ook in andere tabellen in de rapportage kunnen dergelijke verschillen ontstaan als gevolg van deze afronding.



Tabel 2.3 Woningvoorraad Binnenstad naar woningtype*

	Woningvoorraad	Woonsituatie 50-plussers
Meergezinswoningen	73,5%	54%
Eengezinswoningen	19,4%	38%
Overig	7,1%	8%
Totaal	100%	100%

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata, Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

In tabel 2.4 is de woonsituatie van 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad samengevat weergegeven (naar eigendomssituatie, woningtype en prijsklasse)³. Samengevat ziet de woonsituatie van de ondervraagde 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad er als volgt uit.

- 50-Plussers in de Utrechtse Binnenstad wonen relatief vaak in een eengezinswoning, als we kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad in de Binnenstad (zie ook tabel 2.3).
- Het eigenwoningbezit onder 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad is groot. We concluderen dat bijna tweederde van de ondervraagden 50-plussers (64%) in een koopwoning woont. Dit is gezien de samenstelling van de woningvoorraad in de wijk een hoog percentage.
- Relatief veel 50-plussers bezitten een (zeer) dure koopwoning. Bijna een kwart (22%) heeft een koopwoning in de prijsklasse 300.000 tot 500.000 euro en bijna een vijfde heeft een koopwoning met een verkoopwaarde van meer dan 500.000 euro. Hierbij moet worden opgemerkt dat de gemiddelde verkoopprijs van woningen in de Utrechtse Binnenstad vrij hoog is. Dit verklaart gedeeltelijk het grote bezit van relatief dure koopwoningen onder 50-plussers in deze wijk.
- Met betrekking tot het huursegment zien we dat 15% van de ondervraagden een tussen- of hoekwoning huurt. Vervolgens huurt 15% een appartement, beneden- of bovenwoning (meergezinswoning) zonder lift. Meergezinswoningen met lift treffen we vrijwel alleen aan in het koopsegment (21%).



Tabel 2.4 Huidige woonsituatie ondervraagde 50-plussers Binnenstad Utrecht (eigendomssituatie, type woning en prijsklassen)*⁴

	Koop					Weet niet		Huur		Totaal
	<€250.000	€250-€300.000	€300-€400.000	€400-€500.000	>€500.000	Totaal	Totaal	Totaal		
						koop	koop	huur		
Tussen- en hoekwoning	1,1	1,9	3,3	4,3	10,2	2	22,8	15,2	38	
Appartement beneden- of bovenwoning met lift	5,6	3,7	5,4	2,8	3,2	0,6	21,3	3	24,3	
Appartement beneden- of bovenwoning zonder lift	3,9	2	3,2	1,5	2,6	1,5	14,7	14,5	29,2	
Overig	0	0,2	1,3	0,2	2,8	0,7	5,2	3,3	8,5	
Totaal	10,6	7,8	13,2	8,8	18,8	4,8	64	36	100	

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

2.4 Fysieke aanpassingen huidige woning

Onder een nultrade-woning verstaan we een woning waarbij het niet nodig is om een trap op te lopen om de straat, voordeur, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer te bereiken⁵. Appartementen zonder lift die gelegen zijn op de eerste verdieping en hoger worden dus niet gerekend tot nultrade-woningen. Bijna een kwart van de ondervraagden (21%) zegt in een nultrade-woning te wonen (zie figuur 2.3). Uit landelijk woononderzoek blijkt dat van de huishoudens van 55 jaar en ouder ruim een derde (36%) in een nultrade-woning woont (SCP, 2004).

Tevens zien we in figuur 2.5 dat bij 4% van de respondenten de huidige woning speciaal is aangepast voor ouderen of gehandicapten. Het gaat daarbij dus om fysieke aanpassingen aan de woning zelf: ontbreken van drempels, verlaagd aanrechtblad, aanpassingen in badkamer en toilet, etc. Landelijk woont ruimt 20% van de 55-plushuishoudens in een aangepaste woning (SCP, 2004).

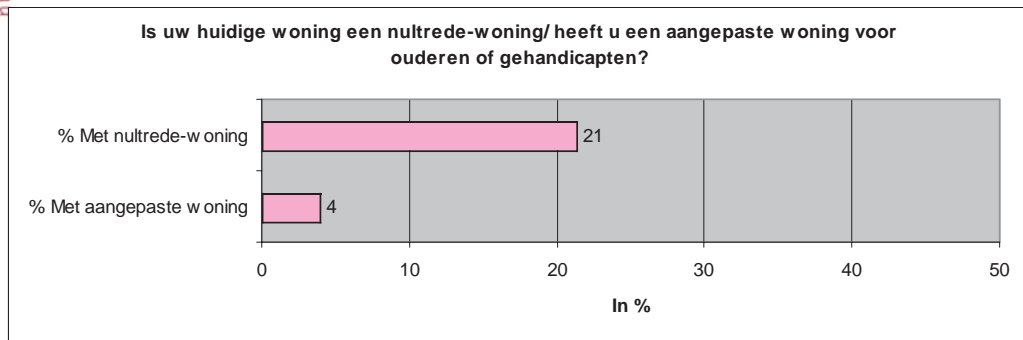
4 De genoemde totalen in deze tabel kunnen iets afwijken van de optelsom van de genoemde cijfers in de tabel als gevolg van tussentijdse afronding. Ook in andere tabellen in de rapportage kunnen dergelijke verschillen ontstaan als gevolg van deze afronding.

5 Deze informatie is aan de respondent gegeven bij het stellen van deze vraag omdat verwacht werd dat de term "nultrade-woning" niet bij iedereen bekend is.



Vergeleken met landelijke cijfers, wonen relatief weinig 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad in een aangepaste of nultrade-woning. Dit kan worden verklaard door het gebrek aan aanbod van dit type woning, hoewel precieze gegevens op wijkniveau ontbreken. Wel is bekend dat in de Utrechts Binnenstad in 2001 van de sociale huurwoningen er 87 waren aangemerkt als seniorenwoning (Bron: Wijkbureau Binnenstad, Ouderenwoningen bestand Woningnet, 2006), hoeveel koopwoningen in de Binnenstad specifieke seniorenwoningen zijn, is niet bekend. Tevens zijn 25 woningen aangemerkt als aangepaste, traploze woning volgens de IWZ-norm individueel zelfstandig wonen (Gemeente Utrecht, 2004).

Figuur 2.3 % 50-Plussers in Utrechtse Binnenstad met een nultrade-woning of aangepaste woning*

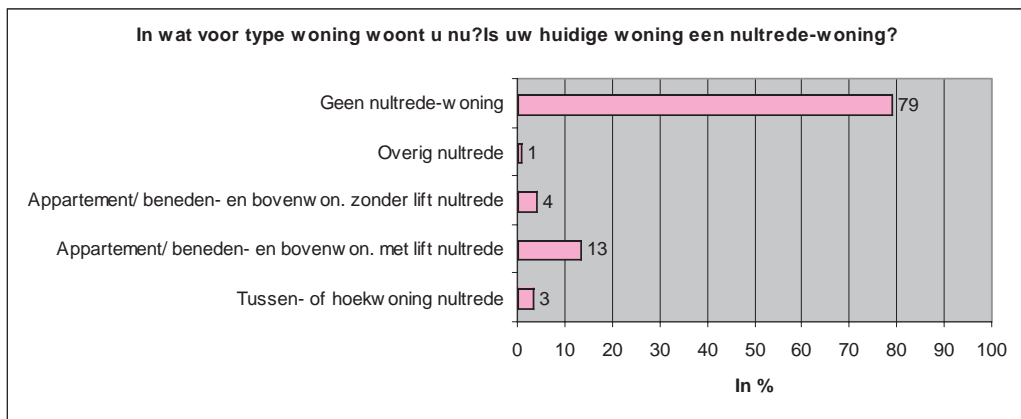


* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

We zien dat relatief veel respondenten die hebben aangegeven in een nultrade-woning te wonen, woonachtig zijn in een meergezinswoning met lift. Van de onderzochten woont 13% in een nultrade-woning met lift.



Figuur 2.4 % 50-Plussers in Utrechtse Binnenstad dat in nultrede-woning woont (uitgewerkt naar woningtype)*⁶



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Oudere wijkbewoners van de Binnenstad wonen relatief vaker in een aangepaste woning dan jongere wijkbewoners. Dit geldt in mindere mate ook voor de bewoning van nultrede-woningen (zie tabel 2.5).

Tabel 2.5 Nultrede en aangepaste woningen naar leeftijdsklassen*

	50-59 jaar	60-69 jaar	70 jaar of ouder	Totaal
Nultrede-woning	18%	26%	23%	21%
Aangepaste woning	1%	3%	10%	4%

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

⁶ Appartementen/ beneden-of bovenwoningen zonder lift worden alleen gerekend tot nultrede-woningen indien deze woningen gevestigd zijn op de begane grond.



2.5 Gebruik zorgmogelijkheden aan huis

Een relatief klein percentage ondervraagde 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad maakt reeds gebruik van een specifieke vorm van zorg aan huis (zie figuur 2.5). In totaal 5% van de ondervraagden maakt op dit moment gebruik van huishoudelijke en 3% maakt gebruik van medische of verpleegkundige zorg aan huis. Met het ouder worden neemt het gebruik van beide vormen van zorg toe (tabel 2.6).

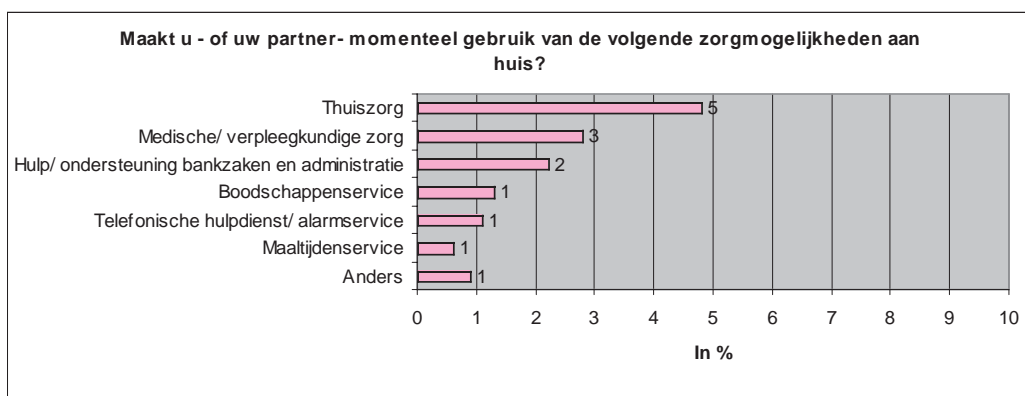
Tabel 2.6 Gebruik zorg aan huis naar leeftijd*

	50-59 jaar	60-69 jaar	70 jaar of ouder	Totaal
Thuiszorg	3%	4%	8%	5%
Medische of verpleegkundige zorg aan huis	1%	2%	7%	3%

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Het gebruik van zorgmogelijkheden aan huis in de Utrechtse Binnenstad blijkt lager te liggen dan de landelijke cijfers, maar hierbij moet wel aangemerkt worden dat in de enquête niet gevraagd is naar zorg door gezinsleden of uitwonende familie. Landelijk onderzoek heeft uitgewezen dat 24% van de huishoudens van 55 jaar en ouder gebruik maakt van hulp aan huis. Hierbij gaat het vooral om hulp bij huishoudelijke verzorging (22%), en in mindere mate om persoonlijke (7%) en verpleegkundige (4%) verzorging. Naast de thuiszorg (16%) en particuliere hulp (4%), ontvangt 3% hulp van gezinsleden of uitwonende familie (SCP, 2004).

Figuur 2.5 Gebruik zorgmogelijkheden aan huis 50-plussers Binnenstad*

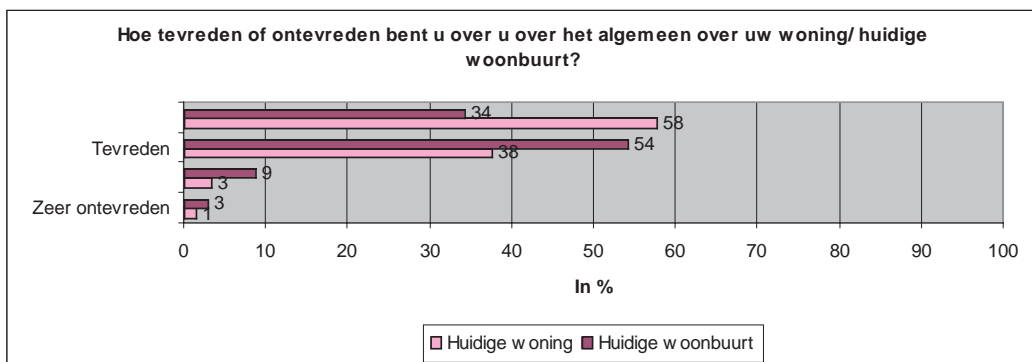




2.6 Tevredenheid huidige woonsituatie

50-Plusers in de Utrechtse Binnenstad zijn over het algemeen (zeer) tevreden over de huidige woonsituatie (zie figuur 2.6). Zo is meer dan de helft van de ondervraagden (58%) zeer tevreden en ruim een derde (38%) tevreden over de huidige woning. Ook over de woonbuurt - de Utrechtse Binnenstad - laat men zich bijzonder positief uit. Meer dan de helft (54%) is hierover tevreden en een derde (34%) is hierover zeer tevreden.

Figuur 2.6 Tevredenheid 50-plussers Binnenstad over de huidige woonsituatie*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

De redenen dat men (zeer) positief of (zeer) negatief oordeelt over de Binnenstad zijn gecategoriseerd⁷ en worden weergegeven in tabel 2.7.

Tabel 2.7 Redenen dat men (zeer) tevreden of (zeer) ontevreden is over de huidige woonbuurt*

Kunt u dit antwoord toelichten? Waarom bent u (zeer) tevreden over uw woonbuurt?	Kunt u dit antwoord toelichten? Waarom bent u (zeer) ontevreden over uw woonbuurt?
Nabijheid voorzieningen (77)	Geluidsoverlast horeca/ uitgaanspubliek (12)
Prima buurt (68)	Gedrag buurtbewoners/ buurtcontacten (11)
Rust/ sfeer (54)	Verkeeroverlast (6)
Gezelligheid/ sociale contacten (35)	Prostitutie en drugsoverlast (3)
Rust/ sfeer maar dichtbij voorzieningen (32)	Verpaupering buurt (3)
Goede/ unieke ligging/ locatie (31)	Geluidsoverlast (3)
Gezelligheid/ sociale contacten en voorzieningen (16)	Hangjongeren/ overlast (3)
Veiligheid (3)	Overig (15)
Verkeerssituatie (2)	
Overig (48)	
Is positief maar noemt nog enkele verbeterpunten (65)	

⁷ Opmerkingen die betrekking hadden op specifieke persoonlijke omstandigheden of waarbij redenen gecombineerd werden, zijn zoveel mogelijk bij de categorie 'overig' ondergebracht.



Men is in de eerste plaats enthousiast over de nabijheid van voorzieningen:

- "Aanwezigheid van veel voorzieningen in de naaste omgeving (vervoer; uitgaan; winkels; musea, plantsoen)."
- "Alles binnen handbereik. Ik hoef nergens ver voor te lopen."
- "Binnenstad geeft veel mogelijkheden. Goede bereikbaarheid van (loopafstand) winkels, cultuur e.d. levendigheid. Niet goed: parkeren."
- "Binnenstad is voor ouderen ideaal vooral als je nog actief bent."
- "Het huis staat in de Binnenstad, dicht bij winkels, postkantoor, bank, musea, cafés, restaurants, bioscopen. Alles is makkelijk bereikbaar."

Daarnaast wijst een forse groep erop dat het wonen in de Binnenstad gewoonweg prettig is; het gebied is vrij van overlast en men woont er met plezier. Een ander pluspunt is de rust en de sfeer die de Binnenstad uitstraalt.

- "Ik woon vlakbij de singel en het is rustig gelegen."
- "Je zit in de stad toch rustig."
- "Heel rustig, geen doorgaand verkeer door de straat. Mooie woonomgeving: singelpark en oude Binnenstad."

Een andere groep respondenten wijst op de rustige woonomgeving in combinatie met de nabijheid van de voorzieningen ('om de hoek').

- "Het ligt in het centrum, zeer rustig en beschermt en ik ben in 2 minuten lopen in hartje centrum."
- "Ik woon in hartje Binnenstad, overal dichtbij, en toch is het hier heel rustig."
- "Overal dichtbij, voorzieningen, maar relatief rustig."

Ook gezelligheid, sfeer en sociale contacten in de buurt worden vaak genoemd:

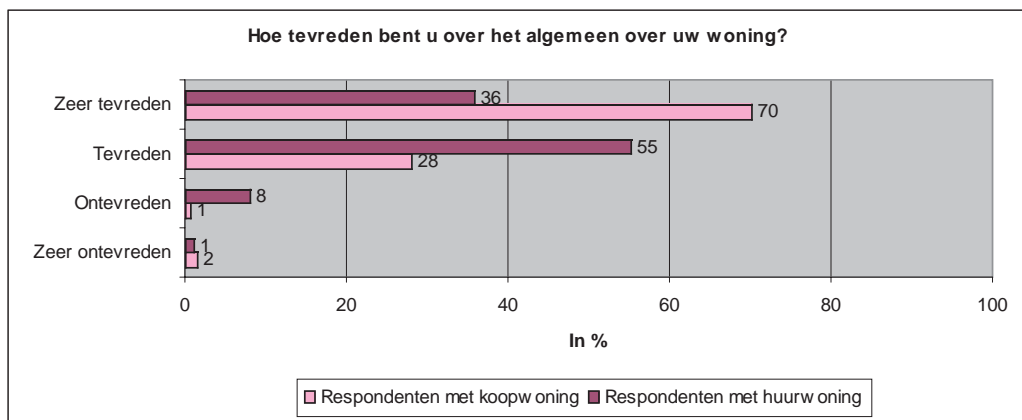
- "Buren zijn betrokken op elkaar, er zijn activiteiten, men let op elkaar en is graag bereid zonnig te helpen. Het contact met buren is goed."
- "Ik woon nu ruim 20 jaar in de buurt en ik voel me er thuis; verder weinig last van problemen."

Tot slot is het opmerkelijk dat - hoewel men over het algemeen zeer positief oordeelt over de Binnenstad - een grote groep respondenten zaken weet op te noemen die verbeterd zouden moeten worden. Dit wijst erop dat 50-plussers in de Binnenstad wel tevreden zijn over hun woonomgeving, maar toch kunnen worden gekarakteriseerd als kritische woonconsumenten. Verderop in deze rapportage wordt hierop nader ingegaan, aan de hand van de vraag waaraan 50-plussers geld zouden besteden, indien zij wethouder van de Binnenstad zouden zijn.



Huizenbezitters zijn meer tevreden over de huidige woning dan huurders. Zo zien we dat maar liefst 70% van de respondenten met een koopwoning zeer tevreden is over de eigen woning, tegenover 36% van de huurders (zie figuur 2.7).

Figuur 2.7 Tevredenheid 50-plussers Binnenstad over de huidige woning (naar eigendomssituatie)*

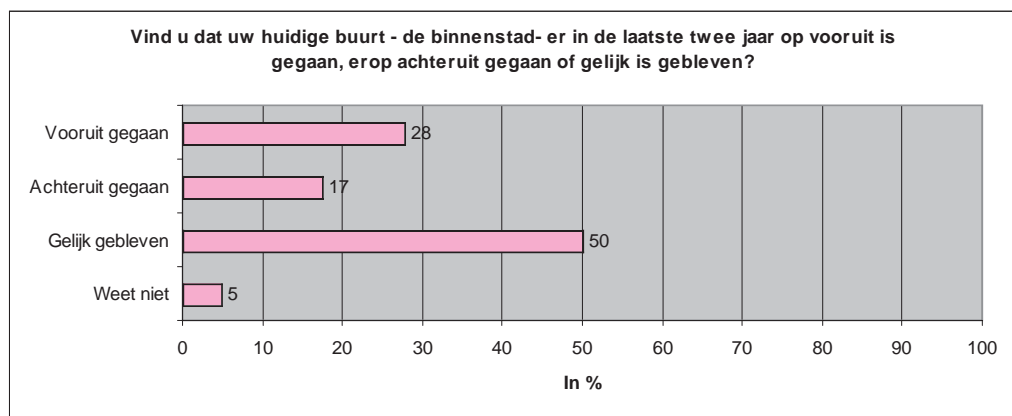


* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



Er zijn meer 50-plussers die vinden dat de Binnenstad erop is vooruit gegaan dan 50-plussers die vinden dat de Binnenstad erop achteruit is gegaan (zie figuur 2.8). Ruim een kwart van de ondervraagden (28%) vindt dat de leefbaarheid van de Binnenstad in de laatste twee jaar is verbeterd, terwijl 17% van mening is dat de leefbaarheid juist is verslechterd. De helft van de ondervraagden is van mening dat de situatie in de afgelopen twee jaar niet is veranderd.

Figuur 2.8 Mening van 50-plussers over de ontwikkeling leefbaarheid Utrechtse Binnenstad in afgelopen twee jaar*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

De buurt is er volgens de bewoners vooral op vooruitgegaan vanwege een afname van de criminaliteit en een verbeterde veiligheid. Daarnaast wijst men veel op de nieuwbouw- en renovatieprojecten in de Binnenstad en een verbetering van de leefbaarheid van de buurt.

Bewoners die vinden dat de buurt is achteruit gegaan verwijzen vooral naar het onderhoud van de openbare ruimte: "het verslonst een beetje, veel rommel op straat en in het nabijgelegen park." En ook: "verloedering, meer straatvuil." Ook zou er relatief veel geluidsoverlast zijn, vooral afkomstig van horecagelegenheden en uitgaanspubliek: "het uitgaanscircuit wordt steeds hinderlijker. Het uitgaanspubliek wordt luidruchtiger en nonchalanter." En: "te veel overlast van cafés 's avonds en 's nachts en overdag schooljeugd." De antwoorden op deze vraag worden gecategoriseerd weergegeven in tabel 2.8.



Tabel 2.8 Redenen dat de woonbuurt volgens 50-plussers in de Binnenstad er in de afgelopen twee jaar op is vooruit gegaan of achteruit gegaan*

Kunt u dit toelichten? Waarom is uw woonbuurt er in de afgelopen twee jaar op vooruit gegaan?	Kunt u dit toelichten? Waarom is uw woonbuurt er in de afgelopen twee jaar op achteruit gegaan?
Criminaliteit/ veiligheid (43)	Onderhoud (18)
Nieuwbouw en opknappen van woningen (42)	Geluidsoverlast (18)
Leefbaarheid buurt (schoon/ groen/ onderhoud) (36)	Gedrag (buurt)bewoners (11)
Voorzieningen in de buurt/ ontwikkelingen in de buurt (23)	Verkeer (10)
Parkeren (13)	Overlast junks/ daklozen (7)
Overig (13)	Veiligheid (6)
	Coffeeshop (6)
	Bouwwerkzaamheden (5)
	Voorzieningen (4)
	Bereikbaarheid (4)
	Overig (11)

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



Om meer inzicht te krijgen in de behoeftes van de senioren in de Binnenstad is gevraagd waaraan zij geld zouden besteden, indien zij wethouder van de Binnenstad zouden zijn (zie tabel 2.9). De meeste respondenten zouden geld willen besteden aan de bouw van meer woningen speciaal voor ouderen en het aanpassen van bestaande woningen. Tevens worden meer geld voor wonen en zorg en groepswooningen/ tehuizen veel genoemd. Aspecten van de woonomgeving worden minder vaak genoemd, hierbij zou men vooral willen investeren in een betere bereikbaarheid en het verbeteren van de voorzieningen. Ook het betaalbaar maken of houden van seniorenwoningen en het verbeteren van de zorgvoorzieningen worden regelmatig genoemd. Aan de andere kant is er een groep respondenten die juist wil investeren in wooncomplexen die niet specifiek voor ouderen zijn. Tot slot noemt een kleine groep zaken op het gebied van veiligheid, groen en rust.

Tabel 2.9 Aspecten van de huisvesting van ouderen in de Binnenstad waaraan 50-plussers geld zouden willen besteden*

Stel u zou wethouder van de Binnenstad zijn en u zou geld kunnen uitgeven aan de huisvesting van ouderen. Waar zou u het geld dan aan besteden?

- (zelfstandige) Woningen speciaal voor ouderen (100)
 - Aanpassen van bestaande woningen (47)
 - Wonen en zorg (44)
 - Groepswooningen speciaal voor ouderen / tehuizen (41)
 - Verkeer: veilig/bereikbaar/parkeren/OV (16)
 - Aangenaam woonklimaat (15)
 - Betaalbare woningen voor ouderen (15)
 - Wonen en voorzieningen (15)
 - Gemengd wonen verschillende bevolkingsgroepen (14)
 - Zorgcentrum/gezondheidscentrum/zorginstellingen (14)
 - Veiligheid (9)
 - Veiligheid en wonen (9)
 - Verkeer en wonen (9)
 - Groen/rust (8)
 - Groen/rust en woningen (8)
 - Voorzieningen (8)
 - Activiteiten voor ouderen/sociale contacten (7)
 - Verkeer en veiligheid (5)
 - Overig (20)
-

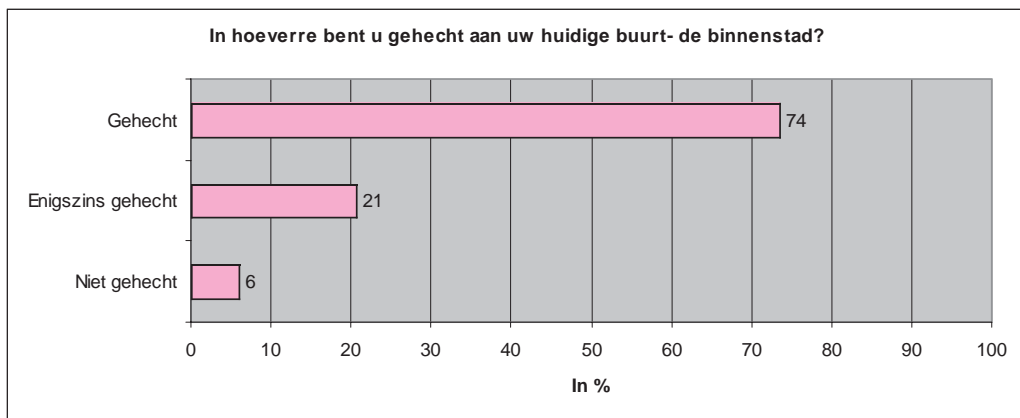
* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



2.7 Binding met de Utrechtse Binnenstad

De binding met de Binnenstad is bijzonder groot. Zo zien we dat maar liefst driekwart van de ondervraagde 50-plussers uit de Binnenstad zeer gehecht is aan de huidige woonbuurt. Bovendien is nog eens 21% enigszins gehecht aan de Binnenstad. Respondenten die langer in de Binnenstad wonen voelen zich meer verbonden met hun woonbuurt dan respondenten die hier korter wonen. Over het algemeen zijn ouderen behoorlijk honkvast en gehecht aan hun woonbuurt (SCP, 2006). Uit eerdere onderzoeken door Labyrinth (in o.a. Zeist, Zoeterwoude en Utrecht) en onderzoek van de gemeente Utrecht (2001) onder ouderen, blijkt dat gemiddeld ca. 80% van de 50-plussers aangeeft (zeer) gehecht te zijn aan de eigen woonbuurt. Onder de ondervraagde 50-plussers in de Binnenstad ligt het aantal bewoners dat (enigszins) gehecht is aan de eigen woonbuurt, met 96% dus opvallend hoog. Ander specifiek onderzoek naar ouderen in stadscentra is echter nog niet gedaan. Omdat de concentratie van senioren hier toeneemt, verdient het aanbeveling om in andere (grote) steden soortgelijk onderzoek uit te voeren zodat er vergelijkingen kunnen worden gemaakt en er kan worden ingespeeld op de toenevende informatiebehoefte over dit steeds groter wordende beleidsvraagstuk.

Figuur 2.11 Gehechtheid 50-plussers aan de huidige woonbuurt- de Binnenstad*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



3. Veranderende woonwensen?

3.1 Inleiding

Aspecten met betrekking tot het wonen die voor 50-plussers uit de Utrechtse Binnenstad de komende vijftien jaar belangrijk gaan worden, worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Daarnaast bekijken we hoe groot de groep huishoudens is die denkt op deze termijn te moeten vertrekken naar andere woonruimte omdat de woning onvoldoende is afgestemd op de lichamelijke condities van de bewoners (ouder worden, verslechterende gezondheidssituatie). Hierbij zoeken we uit op welke punten de huidige woning niet meer geschikt zal zijn en waar de nieuwe woning aan zal moeten voldoen. Bij dit laatste punt (de specifieke woonwensen) stellen we de belangrijkste veranderingen ten opzichte van de huidige woonsituatie aan de orde.

3.2 Voorwaarden met betrekking tot de woning

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke voorwaarden 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad stellen aan de woning en woonomgeving, zowel in de huidige (gezondheids)situatie als over vijftien jaar. In de vragenlijst hebben we respondenten een aantal aspecten voorgelegd waarbij men aan kon geven in hoeverre deze aspecten noodzakelijk zijn om prettig te kunnen wonen, nu en over vijftien jaar⁸. In figuur 3.1 hebben we het percentage respondenten weergegeven voor wie het genoemde aspect noodzakelijk is (nu en over tien tot vijftien jaar)⁹. Hieruit worden de volgende conclusies getrokken:

- o Veel zaken ten aanzien van de woning en woonomgeving die momenteel voor 50-plussers in de Binnenstad nog niet zo spelen, worden de komende vijftien jaar belangrijker.
- o We zien het toenemende belang van de aanpassingen aan de woning zelf. Voor een relatief kleine groep (5%) zijn deze aanpassingen op dit moment al noodzakelijk om prettig te kunnen wonen, tegenover ongeveer een derde over ongeveer vijftien jaar. Hetzelfde zien we voor het belangrijker worden van een lift. Momenteel is voor een behoorlijke forse groep (ongeveer 15%) een slaapkamer of badkamer op de begane grond onmisbaar. Dit is over tien tot vijftien jaar voor ongeveer een derde noodzakelijk. Een lift is op deze termijn eveneens voor ongeveer de helft noodzakelijk; toch is voor bijna een kwart van de ondervraagden een lift op dit moment al een onmisbare voorziening in de woning.

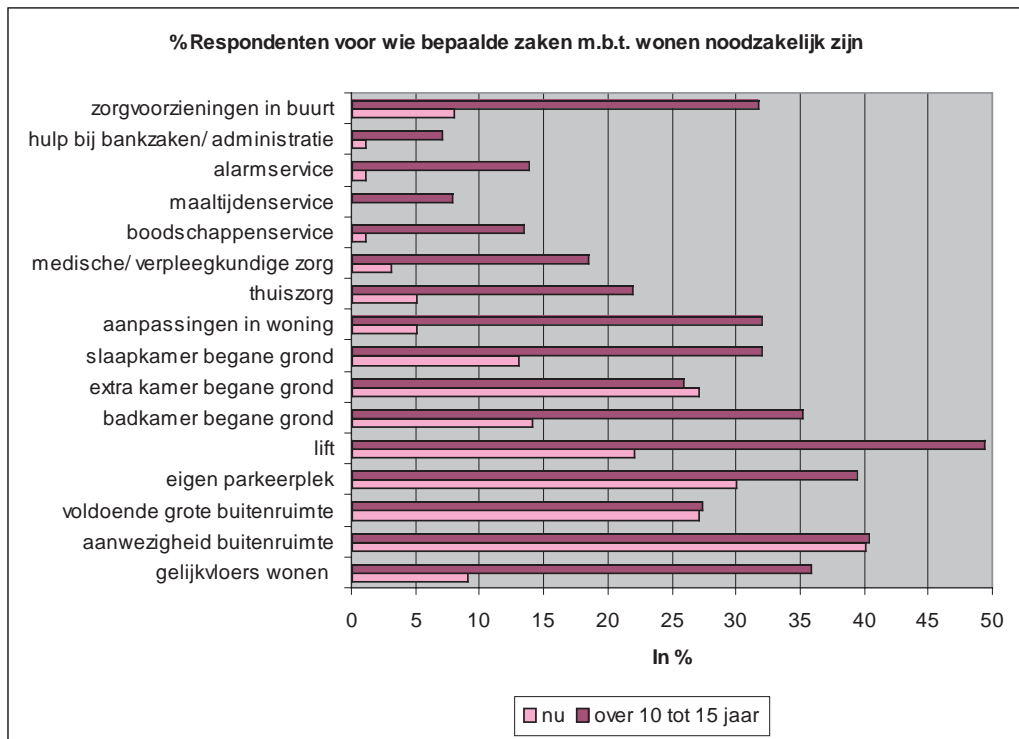
⁸ Respondenten konden aangeven of het genoemde aspect noodzakelijk, gewenst, niet belangrijk of niet gewenst is, op dit moment en over tien tot vijftien jaar.

⁹ Vanwege de leesbaarheid van de figuur zijn de uitkomsten voor wat betreft de overige antwoordcategorieën hier niet weergegeven, maar geplaatst in bijlage 4.



- Ook het gelijkvloers wonen wordt voor een grotere groep belangrijker. Voor 9% is gelijkvloers kunnen wonen noodzakelijk om nu prettig te kunnen wonen; over tien tot vijftien jaar is dit voor 36% van de onder vragenden onmisbaar.
- Zorg aan huis of in de nabijheid van de woning wordt eveneens steeds belangrijker voor 50-plussers uit de Binnenstad. Voor bijna 10% is dit op dit moment noodzakelijk, maar voor een derde is het over tien tot vijftien jaar onmisbaar. Daarnaast zien we het toenemende belang van bijvoorbeeld medische/ verpleegkundige zorg en thuiszorg.
- Wat betreft fysieke zaken zijn en blijven de buitenruimte, parkeerplek en een extra kamer in de woning voor een behoorlijke groep 50-plussers noodzakelijk.

Figuur 3.1 Zaken m.b.t. wonen die noodzakelijk zijn, nu en over tien tot vijftien jaar



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



3.3 Vertrekkers of blijvers?

Om vast te stellen hoe groot de groep 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad is, die vanwege de gezondheidssituatie moet verhuizen (maar dit niet wil), zijn de uitkomsten van volgende twee vragen in het onderzoek aan elkaar gerelateerd.

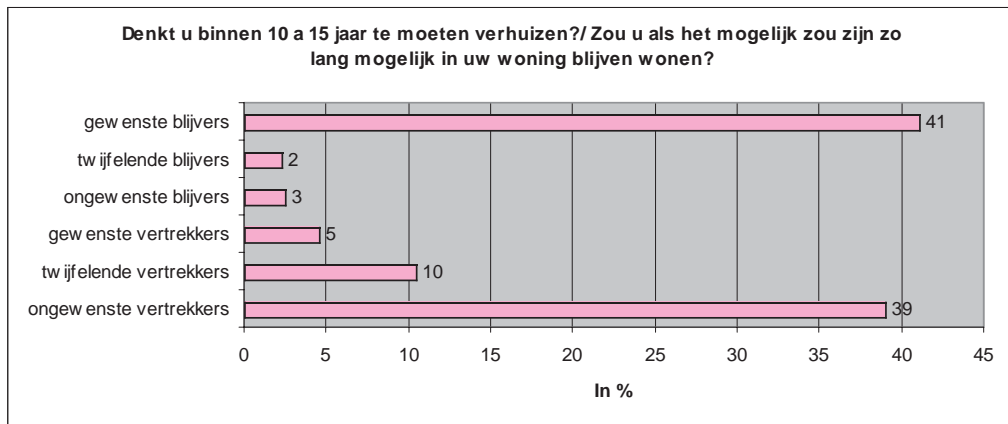
- 0Denkt u binnen 10 of 15 jaar te moeten verhuizen omdat u denkt dat uw woning dan niet (meer) geschikt is voor u, gezien uw situatie (ouder worden, verslechterde gezondheidssituatie)?*
- 0Zou u graag zo lang mogelijk in uw huidige woning blijven wonen, als dit mogelijk zou zijn?*

Op basis van de uitkomsten van bovenstaande twee vragen, hanteren we de volgende groepen 50-plussers:

1. *Gewenste blijvers*: 50-plussers die binnen vijftien jaar niet hoeven te verhuizen vanwege gezondheidsredenen en die zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven wonen.
2. *Twijfelende blijvers*: 50-plussers die binnen vijftien jaar niet hoeven te verhuizen en die misschien in de huidige woning willen blijven wonen.
3. *Ongewenste blijvers*: 50-plussers die binnen 15 jaar niet hoeven te verhuizen vanwege gezondheidsredenen, maar die niet zo lang mogelijk in de huidige woning willen blijven wonen.
4. *Gewenste vertrekkers*: 50-plussers die binnen vijftien jaar misschien of zeker moeten verhuizen vanwege gezondheidsredenen en die graag de huidige woning willen verlaten.
5. *Twijfelende vertrekkers*: 50-plussers die binnen vijftien jaar misschien of zeker moeten verhuizen vanwege gezondheidsredenen en die misschien de huidige woning willen verlaten.
6. *Ongewenste vertrekkers*: 50-plussers die binnen vijftien jaar misschien of zeker moeten verhuizen en die niet de huidige woning willen verlaten.



Figuur 3.2 Verhuiscijnsigheid vanwege gezondheidssituatie gerelateerd aan gebondenheid aan huidige woning 50-plussers Binnenstad *



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

De groep 'gewenste blijvers' is groot: 41% van de ondervraagde huishoudens geeft aan niet te hoeven verhuizen vanwege een verslechterende gezondheidssituatie en wil tevens zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. Ongeveer 5% hoeft niet te verhuizen, maar wil de woning (eventueel) binnen afzienbare tijd verlaten (ongewenste en twijfelende blijvers).

We constateren een relatief grote groep 'ongewenste vertrekkers'. In totaal denkt 39% over tien tot vijftien jaar misschien of zeker te moeten verhuizen naar een andere woning vanwege de achteruitgang van de gezondheid of het ouder worden, maar wil het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. Omgerekend naar de totale populatie zijn dit ongeveer 934 huishoudens in de Utrechtse Binnenstad. Let wel, het gaat hierbij zowel om huishoudens die zeker moeten verhuizen vanwege de gezondheidssituatie, als om huishoudens die misschien moeten verhuizen. Uiteindelijk zal ongeveer 10% van alle ondervraagde 50-plussers vanwege de gezondheidssituatie zeker moeten verhuizen, maar wil dit niet. Deze groep wil zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen. Omgerekend naar de totale populatie gaat het om ongeveer 237 huishoudens.



Tabel 3.1 Vertrekkers en blijvers 50-plussers Binnenstad (in % en doorberekend naar totale populatie)*

	In %	In aantallen (omgerekend naar totale populatie)	
Gewenste blijvers	41%	937	
Twijfelende blijvers	2%	53	
Ongewenste blijvers	3%	57	
Totaal blijvers	46%	1.047	
Gewenste vertrekkers	5%	106	
Twijfelende vertrekkers	10%	238	
Ongewenste vertrekkers, waarvan:	39%	889	
Moet zeker verhuizen		10%	237
Moet waarschijnlijk verhuizen		29%	652
Totaal vertrekkers	54%	1.232	
Totaal	100%	2.279	

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

We kunnen dus concluderen dat de meeste blijvers ook graag in de huidige woning blijven wonen en dat mogelijk vertrek door de meeste 50-plussers wordt gezien als ongewenst. Dit sluit aan bij eerdere conclusies omtrent de sterke binding van relatief veel 50-plussers aan hun huidige woning en aan de Utrechtse Binnenstad.

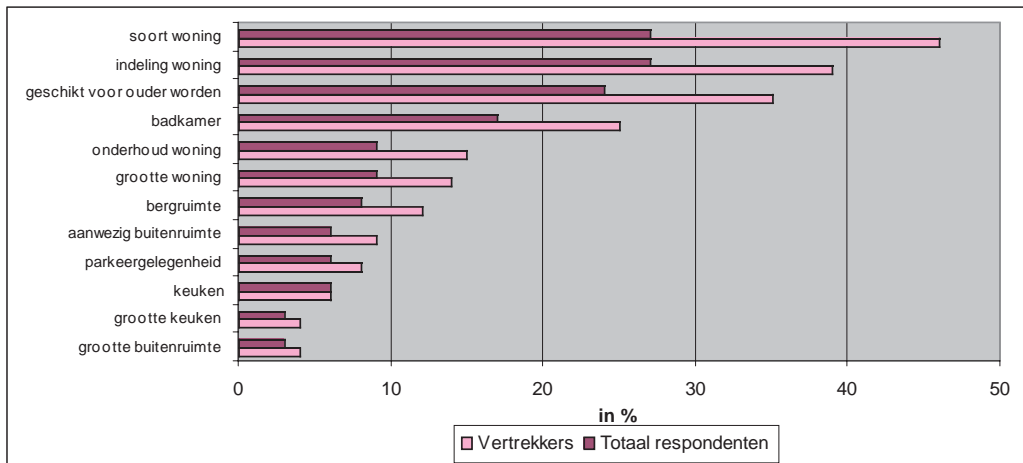
3.4 Veranderende eisen met betrekking tot de woning en de woonbuurt

Veranderende eisen m.b.t. de woning

Uit figuur 3.3 blijkt dat bijna de helft van de zogenaamde 'vertrekkers' (46%) aangeeft dat het type woning over tien tot vijftien jaar waarschijnlijk niet meer voldoet (op dit moment nog wel) vanwege de (gezondheids)situatie. De indeling van de woning voldoet voor ruim een derde van de 'vertrekkers' (39%) op dit moment nog wel, maar over vijftien jaar niet meer. Dit geldt ook voor de mate waarin de woning is afgestemd op het ouder worden (35%). Voor ongeveer een kwart van alle ondervraagden geldt dat men over de woning met betrekking tot deze drie genoemde aspecten momenteel tevreden is, maar over vijftien jaar niet meer. Tot slot zien we dat relatief veel 'vertrekkers' (25%) op dit moment wel tevreden zijn over de badkamer, maar over vijftien jaar niet meer.



Figuur 3.3 % Respondenten voor wie het genoemde aspect m.b.t. de woning op dit moment voldoende is, maar over 15 jaar niet meer*

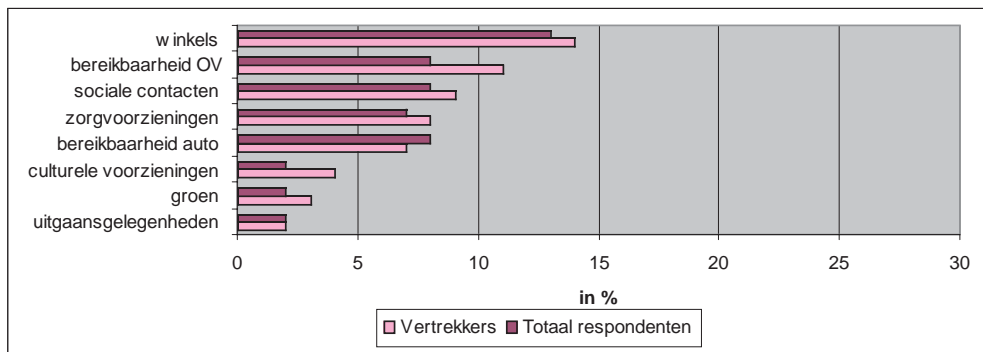


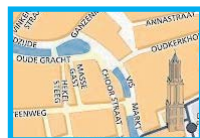
* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Veranderende eisen m.b.t. de woonbuurt

Met betrekking tot de woonbuurt zien we dat de eisen van 50-plussers in de Binnenstad minder aan verandering onderhevig zijn. Opvallend is dat de bereikbaarheid per auto in de nabije toekomst onvoldoende zal zijn afgestemd op de behoeften van senioren. Wensen die veranderen als gevolg van het ouder worden hebben vooral betrekking op de woning zelf en veel minder op de woonomgeving (een totaaloverzicht van de aspecten die nu en in de toekomst belangrijk zijn om prettig te wonen is opgenomen in bijlage 2).

Figuur 3.4 % Respondenten voor wie het genoemde aspect m.b.t. de woonomgeving op dit moment voldoende is, maar over 15 jaar niet meer*





3.5 Woonwensen van vertrekkers

De woonwensen van bewoners die binnen 15 jaar moeten verhuizen (de 'vertrekkers') zijn onderzocht. We zien dat deze vertrekkers meer zijn geïntereerd op het huursegment. Bijna de helft (47%) van deze vertrekkers wil bij voorkeur of uitsluitend verhuizen naar een huurwoning, terwijl ruim een derde (37%) uitsluitend of bij voorkeur wil kopen.

Hoewel de meerderheid van de vertrekkers met een koopwoning wil verhuizen naar een andere koopwoning (58%), is er ook een relatief grote groep (bijna een kwart) die graag wil vertrekken naar een woning in het huursegment. Vertrekkers met een huurwoning willen vooral verhuizen naar een woning in het huursegment.

Tabel 3.2 Voorkeur huren of kopen onder vertrekkers naar eigendomssituatie* 10

	Nu koopwoning	Nu huurwoning	Onbekend	Totaal
Uitsluitend kopen	24%	1%	8%	15%
Bij voorkeur kopen	34%	8%	0%	22%
Totaal (bij voorkeur) kopen	58%	9%	8%	37%
Bij voorkeur huren	13%	14%	42%	15%
Uitsluitend huren	8%	68%	33%	32%
Totaal (bij voorkeur) huren	21%	82%	73%	47%
Weet (nog) niet	22%	9%	17%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Uit tabel 3.3 blijkt dat een forse groep vertrekkers (ruim een derde: 37%) geïnteresseerd is in woningen in het goedkope en middeldure huursegment (tot 615 euro, de huurtoeslaggrens). Wat betreft de gewenste koopklassen zien we dat er vooral vraag is naar middeldure en dure koopwoningen.

10 De genoemde totalen in deze tabel kunnen iets afwijken van de optelsom van de genoemde cijfers in de tabel als gevolg van tussentijdse afronding. Ook in andere tabellen in de rapportage kunnen dergelijke verschillen ontstaan als gevolg van deze afronding.

11 De doorberekening van de woonvraag naar de totale populatie 50-plussers in de Binnenstad is een schatting op basis van de aangegeven woonwensen van de ondervraagde vertrekkers.

12 De genoemde totalen in deze tabel kunnen iets afwijken van de optelsom van de genoemde cijfers in de tabel als gevolg van tussentijdse afronding. Ook in andere tabellen in de rapportage kunnen dergelijke verschillen ontstaan als gevolg van deze afronding.



Tabel 3.3 Gewenste prijsklassen in huur- en koopsegment onder vertrekkers* ¹¹

Gewenste prijsklassen huur en koop	in %	Doorgerekend naar de totale populatie		
		Moet zeker verhuizen	Moet waarschijnlijk verhuizen	Totaal
Tot €200.000	3%	12	24	36
€200.000 tot €250.000	5%	23	45	67
€250.000 tot €300.000	6%	26	51	76
€300.000 tot €400.000	9%	36	72	108
€400.000 tot €500.000	6%	26	51	76
>€500.000	4%	15	30	45
Weet (nog) niet, maar wil wel (bij voorkeur) kopen	4%	17	33	49
Totaal (bij voorkeur) kopen	37%	154	305	459
Tot €39	8%	32	63	94
€39 tot €485	19%	78	155	234
€485 tot €615	9%	36	72	108
> €615	6%	26	51	76
Weet (nog) niet, maar wil wel (bij voorkeur) huren	5%	20	39	58
Totaal (bij voorkeur) huren	47%	192	379	571
Weet (nog) niet	17%	68	134	202
Totaal	100%	414	818	1232

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

We zien dat de interesse voor een appartement met lift groot is (zie tabel 3.4) Ruim de helft van alle vertrekkers (56%) wil hier naartoe verhuizen.

Tevens is nagegaan of deze vertrekkers op dit moment in een huur- of koopwoning wonen en naar welke type woningen zij zoeken in welke eigendomssector. Zie voor de resultaten bijlage 3. Appartementen met lift zijn gewenst in zowel het huur- als in het koopsegment.

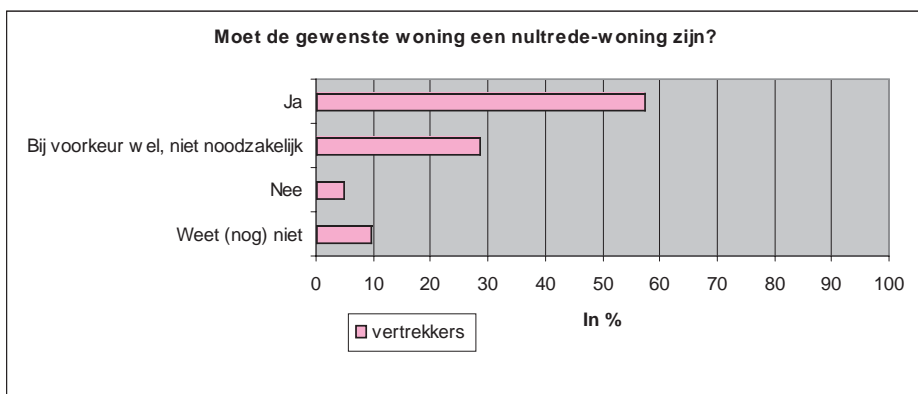
Tabel 3.4 Voorkeur woningtype onder vertrekkers naar huidig woningtype ^{*12}

	Tussen- of hoekwoning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Anders	Totaal
Tussen- of hoekwoning	12%	8%	13%	18%	13%
Appartement met lift	59%	67%	50%	55%	56%
Appartement zonder lift	0%	0%	4%	0%	2%
Anders	10%	17%	15%	9%	13%
Weet niet	19%	8%	17%	18%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%



Van de vertrekkers heeft 58% behoefte aan een nultrade-woning; voor ruim een kwart (29%) is een nul-trade-woning niet noodzakelijk, maar wel gewenst.

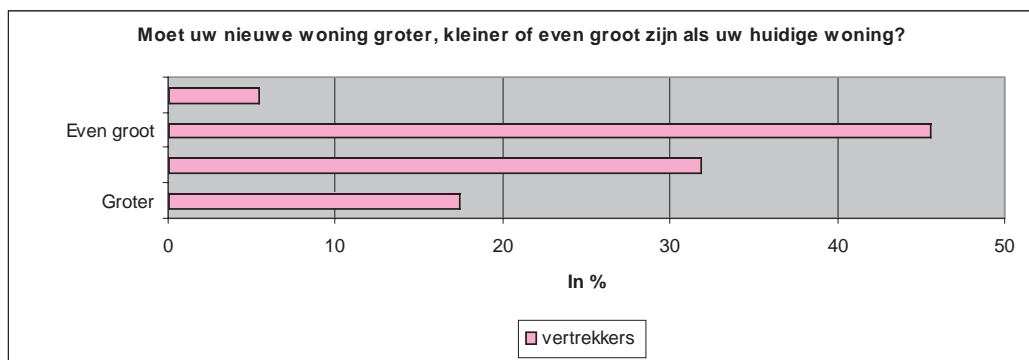
Figuur 3.5 Behoeftte aan nultrade-woningen onder vertrekkers*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

De meeste vertrekkers (79%) hebben geen specifieke voorkeur voor een bestaande of nieuwbouwwoning. De nieuwe woning moet voor bijna de helft (46%) even groot zijn als de huidige woning. Voor een derde (32%) mag het kleiner zijn dan de huidige woning.

Figuur 3.6 Gewenste grootte van de nieuwe woning (t.o.v. de huidige woning) onder vertrekkers*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



Bijna driekwart van de vertrekkers (73%) wil het liefst in de Utrechtse Binnenstad blijven wonen. Daarbij geeft 6% aan specifiek in het Stationsgebied te willen wonen. We zien dat een relatief grote groep (16%) graag zou willen verhuizen naar het buitenland.

Tabel 3.5 Gewenste locatie vertrekkers*

Waar moet uw nieuwe woning bij voorkeur liggen?	Denkt u binnen 10 à 15 jaar te MOETEN verhuizen omdat u denkt dat uw woning dan niet (meer) geschikt is			Doorberekend naar de totale populatie		
	Ja	Misschien	Totaal	Ja	Misschien	Totaal
Ergens in de Binnenstad Utrecht	71%	74%	73%	293	605	898
Elders (binnen of buiten Utrecht)	27%	24%	25%	111	196	307
Weet (nog) niet	2%	2%	2%	9	18	27
Totaal	100%	100%	100%	414	818	1232

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Figuur 3.7 Voorkeur locatie nieuwe woning onder vertrekkers*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



Samenvattend zullen naar verwachting de komende 15 jaar c.a. 1.200 huishoudens van 50 jaar of ouder in de Utrechtse Binnenstad de huidige woning moeten verlaten als gevolg van een verslechterende gezondheid. Daarvan wil de overgrote meerderheid (73%) verhuizen naar een andere woning in de Utrechtse Binnenstad, het gaat om c.a. 900 woningen. Hierbij zijn de volgende zaken van belang:

- Overwegend huurwoningen (47%), alhoewel 37% (bij voorkeur) een koopwoning zoekt woningen en de overige 17% nog niet weet of ze wil kopen of huren.
- In de koopsector is zijn vooral middeldure woningen (250.000-500.000 euro) gewild (21%), bovendien wil zowel 8% een goedkopere (<250.000 euro en 8% een zeer dure koopwoning (>500.000 euro).
- In de huursector wil eveneens 8% goedkope huur (tot 339 euro), maar liefst 21% wil een huurwoning tussen de 339 en 615 euro, terwijl 6% op zoek is naar dure huur.
- Meer dan de helft (56%) wenst een appartement met lift, 13% wil een eengezinswoning en slechts 2% heeft interesse in een appartement zonder lift.
- Dit komt overeen met de behoefte aan nultrede-woningen (87%, waarvan tweederde verwacht dat een dergelijk woningtype noodzakelijk wordt). Naast de appartementen met lift is er dus ook bij de eengezinswoningen behoefte aan uitvoeringen in nultredevorm.
- De overgrote meerderheid heeft geen specifieke voorkeur voor een nieuwbouw of een bestaande woning.



4. Het Stationsgebied

4.1 Bekendheid van en mening over plannen Stationsgebied

Van de ondervraagden zegt 43% bekend te zijn met de plannen omtrent het Stationsgebied. De respondenten is gevraagd een beschrijving te geven van de plannen die worden ontwikkeld. In tabel 4.1 is een samenvatting gegeven van deze antwoorden. Opvallend is dat 23 respondenten een negatieve beschrijving gaven van de plannen.

Tabel 4.1 Bekendheid met de ontwikkelingen en plannen in stationsgebied*

Wat houden de ontwikkelingen en plannen omtrent de woningbouw in het stationsgebied volgens u in?

Infrastructurele veranderingen, woningbouw, kantorenbouw en uitgaansgelegenheden (50)

Woningbouw (30)

Kantoren- en woningbouw (26)

Negatief tegenover plannen (23)

Grootschalige aanpak/ modernisering (19)

Infrastructurele veranderingen (19)

Geen duidelijk beeld (18)

Bouwactiviteiten (6)

Muziekcentrum en ... (4)

Woningbouw en winkelbestand (4)

Positief tegenover plannen (4)

Veranderingen woning- en winkelbestand (2)

Herstructurering (2)

Infrastructurele veranderingen en modernisering (2)

Overig (17)

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Van de respondenten die bekend zijn met de plannen, heeft 20% interesse om in de toekomst in het Stationsgebied te gaan wonen. Daarnaast heeft 21% eventueel belangstelling om hier op den duur een woning te betrekken. Van de senioren die binnen 10 tot 15 jaar waarschijnlijk of zeker moeten verhuizen ('de vertrekkers') noemt 6% het Stationsgebied wanneer gevraagd wordt naar de favoriete locatie van de nieuwe woning. Wanneer het Stationsgebied als mogelijke locatie wordt voorgelegd overweegt 45% dit gebied als (eventuele) locatie voor een nieuwe woning,



De belangrijkste redenen om op termijn te verhuizen naar een woning in het Stationsgebied zijn de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer en de ligging van het gebied (centraal; in de Binnenstad). Tevens geven diverse respondenten aan reeds in het Stationsgebied te wonen (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Redenen dat 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad (eventueel) geïnteresseerd zijn om te wonen in het Stationsgebied*

“Waarom zou u interesse hebben om in het Stationsgebied te gaan wonen?”
Nabijheid openbaar vervoer (24)
Woont reeds in Stationsgebied (15)
Ligging: in Binnenstad (13)
Centrale ligging nabij voorzieningen (12)
Leuk gebied/ plek (4)
Bij geen andere mogelijkheid (2)
Overig (10)

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

4.2 Belangrijke aspecten met betrekking tot het Stationsgebied

Zaken die voor 50-plussers belangrijk zijn om met plezier in het Stationsgebied te kunnen wonen, hebben we weergegeven in tabel 4.3. De nabijheid van voorzieningen is voor veel 50-plussers belangrijk. Het gaat daarbij vooral om winkels en openbaar vervoer. Daarnaast worden relatief veel opmerkingen gemaakt over de veiligheid. Ook noemt men vaak zaken die te maken hebben met rust en groen en een goede bereikbaarheid. Hierbij doelt men vooral op overlast van verkeer en winkelend publiek en de kleine groenstroken in de openbare ruimte.

Tabel 4.3 Zaken die voor 50-plussers uit de Binnenstad belangrijk zijn om (eventueel) op een later tijdstip prettig in het Stationsgebied te kunnen wonen*

“U heeft aangegeven eventueel interesse te hebben in een woning in het Stationsgebied. Welke zaken zijn dan belangrijk voor u om prettig te kunnen wonen?”
Veiligheid (13)
Goede bereikbaarheid (12)
Nabijheid voorzieningen (11)
Rust / groen (11)
Zaken m.b.t. de woning zelf (7)
Geen overlastsituaties (3)
Kleinschaligheid (3)
Voorzieningen voor ouderen (3)
Levendigheid (2)
Nabijheid voorzieningen en eisen m.b.t. de woning zelf (2)
Nabijheid voorzieningen en rust/ groen/ sfeer (2)
Uitzicht (2)
Overig (16)



5. Aanbodstudie

5.1 Inleiding

De kwantitatieve onderzoeksresultaten geven een goed beeld van de huidige woon-situatie van 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad en de woonwensen van deze doelgroep (de vraag). Om advies te kunnen geven over de knelpunten en de mogelijkheden voor de huisvesting van senioren in de Utrechtse Binnenstad, wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het woningaanbod in de Binnenstad. Dit wordt vergeleken met de gepresenteerde onderzoeksresultaten in de voorgaande hoofdstukken.

5.2 Woonwensen uit de vraagstudie

De meeste 50-plussers in de Binnenstad wonen daar al geruime tijd. Ongeveer een derde woont in een huurwoning, twee derde in een koopwoning, verspreid over de verschillende prijsklassen. Men woont overwegend in eengezinswoningen, maar ook in appartementen, waarvan ruim de helft zonder lift. Op dit moment woont 21% in een nulrede-woning en heeft 4% aanpassingen in zijn woning laten aanbrengen.

De tevredenheid over de huidige woonsituatie is groot, bovendien is men sterk gehecht aan de Binnenstad als woonomgeving. Echter, 54% (ruim 1200 huishoudens) verwacht binnen nu en 10 tot 15 jaar te moeten verhuizen vanwege gezondheidsredenen. Hiervan verwachten 400 huishoudens zeker en 800 huishoudens misschien te moeten vertrekken, ondanks dat de meerderheid hiervan het liefst in de huidige woning zou blijven wonen.

Voor de huishoudens die binnen nu en 10 tot 15 jaar moeten verhuizen vanwege gezondheidsredenen (de vertrekkers) hebben we de woonwensen in kaart gebracht. Bijna de helft (47%) zoekt een huurwoning, 37% een koopwoning en de rest weet het nog niet. In de huursector is vooral vraag naar woningen onder de €615, de gewenste koopwoningen zijn behoorlijk verspreid over de prijsklassen. Er is zeer veel vraag naar appartementen met lift (56%) en ook de behoefte aan nulrede-woningen is groot. Driekwart van de vertrekkers zoekt zijn nieuwe woning opnieuw in de Binnenstad.



5.3 Cijfers over het woningaanbod Utrechtse Binnenstad

De algemene gegevens over de woningvoorraad in de Utrechtse Binnenstad zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1 Woningvoorraad Binnenstad 2006*

	Woningvoorraad	Woningtype		
Huur	Sociale huur	1.965	Eengezins	Meergezins
	Particuliere huur	2.003		
	Totaal	3.968	815	3.168
Koop		3.640	792	2.841
Totaal		7.616	1.478	5.598

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata

Helaas geven deze cijfers niet weer in hoeverre deze woningen geschikt zijn voor 50-plussers. Het woningaanbod in de Binnenstad omvat slechts 87 sociale huurwoningen die specifiek gelabeld zijn als seniorenwoning. Het is onbekend hoeveel koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector geschikt zijn voor senioren.

Om hier toch een beeld van te krijgen zijn we nagegaan welke aandeel van de 50-plussers uit de enquête in een aangepaste of nultrede-woning woont. Een kwart van de respondenten geeft aan op dit moment in een nultrede- of aangepaste woning te wonen. Doorgerekend naar alle 50-plussers gaat het om ca. 560 woningen (zie tabel 5.2). Omdat deze woningen nultrede zijn of aangepast zijn, zouden deze woningen tenminste geschikt moeten zijn voor senioren. Met name in de koopsector zijn nultrede- dan wel aangepaste woningen te vinden. Dit zullen met name benedenwoningen zijn, of appartementen zonder lift waarin een traplift is aangebracht.



Tabel 5.2 Aangepaste en/of nultreden woningen van 50-plussers in de Binnenstad*

Woningtype	Woningen nultrede en/of aangepast	Doorgerekend naar de totale populatie	Totaal aantal woningen 50-plussers
Koop	75%		
hoek- / tussenwoning	10%	59	519
Boven-/benedenwoningen en appartementen met lift	15%	84	494
Boven-/benedenwoningen en appartementen zonder lift	48%	272	331
type anders	2%	13	121
Huur			
hoek- / tussenwoning	7%	38	344
Boven-/benedenwoningen en appartementen met lift	10%	54	67
Boven-/benedenwoningen en appartementen zonder lift	7%	42	327
type anders	1%	4	75
Totaal	100%	566	2279

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Nieuwbouw in de Utrechtse Binnenstad

Naast de huidige woningvoorraad hebben we geïnventariseerd welke nieuwbouw er de komende jaren gepland is in de Binnenstad, met name de seniorenwoningen. In totaal omvat het woningbouwprogramma 2006-2009 voor de Binnenstad de nieuwbouw van 315 woningen. Er zijn in deze periode echter geen seniorenwoningen gepland. De enige nieuwbouw van seniorenwoningen die is gepland, is te vinden in het Stationsgebied en zal pas na 2010 opgeleverd worden. Deze plannen zijn echter nog niet definitief, maar op dit moment zijn circa 200 van de nieuw te bouwen woningen in het Stationsgebied aangemerkt als seniorenwoningen (Bron: Gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Wonen).



5.4 Confrontatie vraag en aanbod

De woningvraag van de vertrekkers is opnieuw weergegeven in (tabel 5.3). Wanneer we dit afzetten tegen het woningaanbod voor senioren in de Binnenstad zien we dat er een tekort is aan boven-/beneden woningen of appartementen met lift. Er is behoefte aan c.a. 655 appartementen met lift, terwijl op dit moment slechts 560 50-plussers in dit woningtype wonen. Speciaal in de huursector is een tekort te verwachten, want er zijn slechts 67 van deze woningen in de huursector, terwijl de vraag naar dit type in de huursector ruim 320 woningen bedraagt.

De toekomstige vraag naar appartementen zonder lift en eengezinswoningen is kleiner dan het aandeel 50-plussers dat op dit moment in een dergelijke woning woont. Er is dus een verschuiving zichtbaar van eengezinswoningen en appartementen zonder lift, naar appartementen met lift.

Ook aan nultrade-woningen is in de Utrechtse Binnenstad meer vraag dan aanbod. 58% van de vertrekkers heeft behoefte aan een nultrade-woning, en voor nog eens 29% is een dergelijk type woning niet noodzakelijk, maar wel gewenst. In totaal is er behoefte aan ruim 1.000 nultrade-woningen, terwijl op dit moment naar schatting 560 woningen in de Binnenstad aangemerkt zijn als nultrade-woning, of aangepast zijn voor senioren. Bovendien is slechts een kwart hiervan in de huursector te vinden, terwijl ongeveer de helft van de vertrekkers aangeeft bij voorkeur te willen huren. Er zijn dus onvoldoende geschikte seniorenwoningen (nultrade- of aangepast) beschikbaar, met name in de huursector. De geplande seniorenwoningen in het stationsgebied zijn onvoldoende om dit tekort te ondervangen.

Tabel 5.3 Woningvraag vertrekkers naar woningtype *¹³

Gewenste woning	Koop	Huur	Weet niet	Totaal (afgerond)	
Tussen-/ hoekwoning		36	71	13	120
Boven-/benedenwoningen en appartementen met lift	254	321	80	655	
Boven-/benedenwoningen en appartementen zonder lift	9	9	0	20	
Anders	76	71	18	165	
Weet niet	76	98	98	270	
Totaal	451	570	209	1230	

* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

¹³ Deze woningvraag is indicatief en is enkel berekend op basis van de aangegeven woonwensen van de ondervraagde vertrekkers.



Wanneer de vertrekkers in de toekomst daadwerkelijk hun woning moeten verlaten, laten zij hun huidige woning achter. De verschuiving die hierdoor optreedt hebben we in beeld gebracht door het huidige woningtype (dit vormt het aanwezige aanbod) af te zetten tegen de gewenste woning (dit is de toekomstige vraag). Dit hebben we bovendien uitgesplitst naar woningtype en huur-/koopwoningen (tabel 5.4).

Tabel 5.4 Huidig versus gewenst woningtype in huur- en koopsegment onder vertrekkers (doorberekend naar totale populatie)*

gewe	Huidige woning									Totaal
	koop				huur				weet niet	
	tussen/hoek-woning	app m lift	app z lift	anders	tussen/hoek-woning	app m lift	app z lift	anders	totaal	
tussen/hoek-woning	9	4	13	0	4	0	4	0	0	36
app m lift	67	71	67	22	9	4	9	0	4	254
app z lift	4	0	4	0	0	0	0	0	0	9
anders	36	4	36	0	0	0	0	0	0	76
weet niet	45	9	0	13	4	0	4	0	0	76
Totaal	210	103	170	36	49	4	49	9	4	634
tussen/hoek-woning	4	4	0	0	27	0	27	9	0	71
app m lift	54	18	36	4	98	13	67	13	18	321
app z lift	0	0	0	0	0	0	9	0	0	9
anders	4	4	0	0	22	4	18	0	18	71
weet niet	9	4	0	0	40	0	36	4	4	98
Totaal	85	36	36	4	210	22	179	27	58	656
tussen/hoek-woning	9	0	0	0	0	0	4	0	0	13
app m lift	31	27	13	4	0	0	4	0	0	80
app z lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
anders	4	4	4	0	4	0	0	0	0	18
weet niet	31	4	9	13	13	0	18	0	9	98
Totaal	80	40	31	18	22	0	27	0	9	228
Totaa	308	156	183	58	223	22	201	27	54	1232

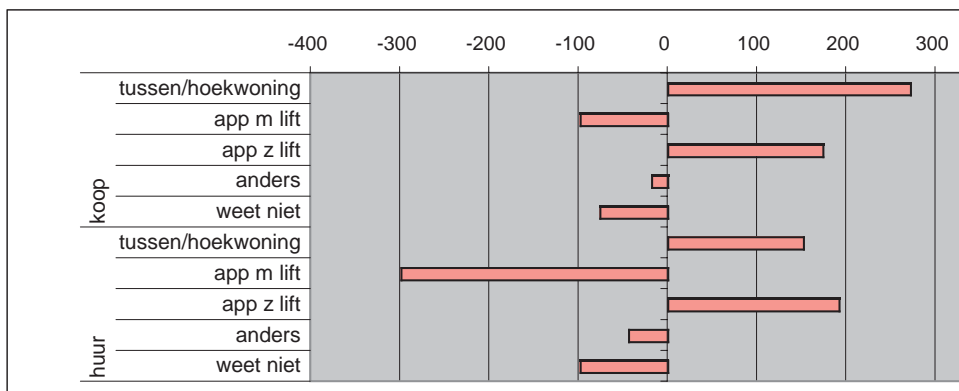
* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



Frictie

Wanneer deze vertrekkers daadwerkelijk allemaal zullen verhuizen naar hun gewenste woning, dan treedt er een behoorlijke verschuiving op, die we zichtbaar hebben gemaakt in figuur 5.1. Hierbij dient te worden opgemerkt dat alleen de vrijkomende woningen van de vertrekkers als aanbod zijn beschouwd. Echter, uit het totale aanbod seniorenwoningen in de Binnenstad en de huidige woonsituatie van alle 50-plussers in de Binnenstad is te verwachten dat er inderdaad in de huursector een flink tekort zal zijn aan appartementen met lift en dat met name eengezinswoningen en appartementen zonder lift vrij zullen komen.

Figuur 5.1 Tekorten/overschotten o.b.v. vraag en aanbod van woningen onder vertrekkers*



* Bron: Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

5.5 Vergelijking met collegeprogramma

De wensen en behoeften op het gebied van wonen voor 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad hebben we vergeleken met de voornemens in het Utrechtse Collegeprogramma 2006-2010. De hierin vermelde voornemens met betrekking tot het wonen van senioren zijn behoorlijk algemeen. Ze gelden veelal voor de gehele stad. Er worden weinig concrete maatregelen genoemd die gericht zijn op Binnenstad dan wel op senioren. Dit betekent dat de wensen en behoeften zoals deze naar voren komen uit de vraagstudie onder 50-plussers in de Utrechtse Binnenstad, hierin niet direct terug te vinden zijn.



Wel wordt er ten aanzien van ouderen naar gestreefd mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en de velden wonen, zorg en welzijn verder te integreren. Er zijn in Utrecht drie woonservicezones gepland (Utrecht-Oost, Noordoost en De Meern) en men is voornemens om vóór 2010 afspraken te maken met partners in wonen, zorg en welzijn. Onbekend is echter of deze afspraken al gemaakt zijn t.a.v. de Utrechtse Binnenstad.

Wij raden aan bij deze afspraken de conclusies uit het woonwensenonderzoek te betrekken. Ingezet moet worden op het aanpassen van woningen en het bouwen van seniorenwoningen voor de huishoudens die binnen 10 tot 15 jaar hun woning moeten verlaten om gezondheidsredenen. Vooral appartementen met lift in de huursector zijn gewenst. Ook het gebruik van zorgmogelijkheden aan huis zullen toenemen, net als de vraag naar intramurale zorg, waarvoor eveneens voorzieningen getroffen moeten worden.

5.6 Speerpunten

Op basis van het huidige woningaanbod en de verwachte verhuizing van c.a. 1.200 vertrekkers in de komende 10 tot 15 jaar zijn de volgende aspecten belangrijk om het wonen van senioren in de Utrechtse Binnenstad mogelijk te blijven houden:

- Om de vertrekkers in de Binnenstad te kunnen huisvesten is er vooral behoefte aan appartementen met lift. De vraag naar dit woningtype overtreft het aanbod, met name in de huursector.
- Er is meer behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren door dat ze nultrede of aangepast zijn. De nieuwbouw van ca. 200 seniorenwoningen in het Stationsgebied is onvoldoende om aan de behoefte te voldoen.



6. Verdiepingsbijeenkomst

6.1 Inleiding

Naast de wijkraadpleging is er aanvullend op donderdag 10 mei 2007 in het Bartholomeus Gasthuis een bijeenkomst gehouden. Hiervoor zijn c.a. dertig respondenten speciaal uitgenodigd. Bij de selectie van de deelnemers is er voor gezorgd dat de groep een zo goed mogelijke doorsnede is van de senioren in de Utrechtse binnenstad (er is geselecteerd op leeftijd, woonsituatie en de verwachting al dan niet in de huidige woning te kunnen blijven wonen). Uiteindelijk hebben tweeëntwintig respondenten de bijeenkomst bijgewoond. In deze bijeenkomst is door discussie nadere informatie verzameld over wensen, behoeften én knelpunten die 50-plussers ervaren wat betreft wonen in de Binnenstad. Hiermee konden de resultaten van de enquête nader uitgewerkt worden, belangrijk om een goede vooruitblik naar de komende 10 tot 15 jaar te kunnen doen. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn gebruikt om het advies aan het gemeentebestuur aan te scherpen.

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze bijeenkomst beschreven worden aan de hand van de thema's die deze avond aan de orde zijn geweest. Let wel, het gaat hierbij om een weergave van de mening en ervaringen van de deelnemers aan de groepsgesprekken.

6.2 Wonen en zorg in de wijk

Uit de wijkraadpleging blijkt dat veel 50-plussers verwachten dat hun huidige woning in de toekomst ongeschikt zal worden. Tegelijkertijd zijn er weinig nultrede-woningen beschikbaar, zijn weinig woningen aangepast en wordt relatief weinig gebruik gemaakt van zorg aan huis. De verwachting is dat de vraag naar aangepaste woningen, nultrede-woningen en zorg aan huis toe zal nemen. Waar lopen mensen tegenaan bij het aanpassen van woningen en het aanbod van zorg in de wijk?

Aangepaste woningen

Om zelfstandig in de huidige woning te kunnen blijven wonen, hebben veel 50-plussers in de toekomst behoefte aan een aangepaste woning. De mogelijkheden om dit te realiseren zijn uiteenlopend, veel woningen in de Binnenstad zijn echter qua inrichting ongeschikt om bepaalde aanpassingen uit te voeren. Met name het aanbrengen van trapliften is volgens de senioren niet altijd mogelijk omdat de trappen te smal en te kronkelig zijn. Veel woningen zijn van binnen bijzonder geschikt doordat ze alle ruimtes gelijkvloers hebben, maar liggen op een verdieping waar-



door om de woning te betreden trappen nodig zijn, terwijl het maken van een lift buitenom niet toegestaan of mogelijk is. Ook geven sommige senioren aan tegen die tijd vanwege het gemak liever te gaan verhuizen naar een gelijkvloerse woning.

De problemen met betrekking tot het fysiek aanpassen van de woningen komen niet alleen voor bij historische en monumentale panden. Heel frappant is het feit dat seniore bewoners van het voormalige AZU-terrein aangeven dat er bij deze recente dure koopwoningen die voor een belangrijk deel gekocht zijn door senioren, totaal geen rekening is gehouden met senioren, invaliden, moeders met kindwagens etc. Er zijn hele hoge drempels en steile hellingen. De projectontwikkelaars in directe zin en de gemeente in indirecte (controleerende/ voorwaarde schepende) zin hebben het hier volgens de bewoners erg laten afweten. De bewoners pleitten daarom ook voor strengere eisen richting nieuw te bouwen woningen met het oog op levensloopbestendigheid.

Daarnaast werd ook gewezen op de regels en procedures die hiermee te maken hebben. Met de WMO zou de gemeente hierin een rol kunnen spelen, maar tevens werd aangegeven dat er weinig aandacht is voor de groep senioren binnen de gemeente. Ook de woningcorporaties zouden hier een rol moeten spelen, echter veel 50-plussers wonen in een eigen woning of huren van een particuliere verhuurder. De ervaring is dat niet alle verhuurders het toestaan om aanpassingen in de woning aan te brengen. Bovendien zijn veel woningen monumenten, waardoor met name aanpassingen aan de buitenkant van de woning niet toegestaan zijn of zeer veel vergunningen vereisen. Daarnaast zijn ook de kosten een belemmering om de woning aan te kunnen passen.

De woonomgeving

De populariteit van de Binnenstad onder 50-plussers wordt juist deels verklaard door de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, station, bibliotheek, horeca en cultuur (stadsschouwburg, bioscopen, Vredenburg etc.). Naast voorzieningen op het gebied van zorg, zijn voor het woongenot en de sociale contacten van senioren juist sociale en culturele voorzieningen erg belangrijk. Er is behoefte aan een ontmoetingsplek, bijvoorbeeld een restaurant, een activiteitscentrum of een bibliotheek.

Aan de andere kant is het gebrek aan parkeermogelijkheden een belemmering om in de Binnenstad te kunnen blijven wonen. Sommige mensen hebben hierom besloten de auto weg te doen, maar met een slechter wordende gezondheid kan de auto juist noodzakelijk worden. Wanneer men de auto dan niet op loopafstand kwijt kan, is men niet meer in staat om zich buiten de eigen woning voort te bewegen.



Zorgvoorzieningen

Met het ouder worden krijgen steeds meer mensen door hun gezondheidstoestand behoefte aan zorg aan huis en voorzieningen als een boodschappendienst of tafeltje-dekje. Aangegeven werd dat ook mantelzorg gebruikelijk is, diverse respondenten gaven aan mensen in hun omgeving te hebben die voor bijvoorbeeld hulp in huis, boodschappen en medische verzorging ondersteund worden door familieleden of kennissen. Hoeveel mensen in totaal ondersteund worden door middel van mantelzorg, is niet bekend, waarmee ook onbekend is in hoeverre een ondersteuning hiervan een oplossing is om mensen langer zelfstandig te laten wonen.

Er is behoefte aan een betere combinatie van wonen en zorg in de wijk, bijvoorbeeld in de vorm van een woonservicezone. Deze voorzieningen zouden vanuit het Bartholomeus Gasthuis gerealiseerd kunnen worden, mits hiervoor voldoende middelen en personeel beschikbaar gemaakt worden. Ook is er behoefte aan een gezondheidscentrum waar alle medische en zorgvoorzieningen bij elkaar zitten. Op dit moment zit een aantal hiervan in de Mariahoek, maar een tandarts ontbreekt.. De Mariahoek is echter niet bij iedereen bekend, én juist dit pand is voor rolstoelen moeilijk toegankelijk. De bekendheid en de toegankelijkheid van de Mariahoek zijn volgens de bewoners dus duidelijk verbeterpunten.

Opgemerkt werd, dat zeker bij een sterke achteruitgang van de gezondheid, het een illusie is om zelfstandig te kunnen blijven wonen, maar men wil wél zo lang mogelijk de keuze hebben om in de eigen woning te blijven. Wanneer men toch naar een woonzorgcentrum moet, is het belangrijk dat daar niet alleen aandacht is voor zorg, maar dat het plezierig wonen centraal staat. Als goed voorbeeld wordt Humanitas in Rotterdam genoemd waar in de woonzorgcentra de zorg geboden wordt waaraan behoefte is, maar waar men vooral woont. De verzorgers zien er niet uit als verplegers, men kan met de eigen partner blijven wonen en is baas in eigen woning.

6.3 Seniorenwoningen in het Stationsgebied

Bij de aanpak van het Stationsgebied worden nieuwe woningen gebouwd. Uit de enquête bleek echter dat de plannen niet bij iedereen bekend zijn en dat men nogal wat negatieve associaties heeft. Desondanks is dit een van de weinige plaatsen in de Binnenstad waar ruimte is voor de nieuwbouw van seniorenwoningen. Wat weten de 50-plussers in de Binnenstad, hoe kijken ze hier tegen aan? Wat zijn de wensen en behoeften wanneer men hier gaat wonen, en zijn er andere mogelijkheden voor nieuwbouw van seniorenwoningen?



Bekendheid met de plannen

Van de deelnemers aan het groeps gesprek is er bijna niemand bekend met de plannen van het stationsgebied. Dit is geheel in overeenkomst met de uitslagen van het kwantitatieve onderzoek. Ook reageerde men sceptisch en cynisch op dit onderwerp: "Plannen en visies, er wordt wat heen en weer gedraaid, visie a is toch visie 1, vele bijeenkomsten, maar geen duidelijkheid."

Voor- en nadelen plannen Stationsgebied

De plannen voor het Stationsgebied zoals deze gepresenteerd zijn, worden redelijk positief beoordeeld, maar er is ook wat scepsis. Ervaringen uit het verleden (IJburg, Hoog-Catharijne) wijzen uit dat de praktijk soms anders is dan de plannen. Ook al is het naast de deur, er is nog veel onbekend en onduidelijk aan de plannen., De informatievoorziening van het projectbureau laat te wensen over.

Voordelen van het Stationsgebied zijn de nabijheid van voorzieningen, variërend van winkels tot de bioscoop en de schouwburg. Ook de nabijheid van het NS-station en de bussen worden genoemd, maar hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat in de plannen de woningen juist aan de andere kant van het spoor liggen dan het busstation, en er bovendien geen shuttlebus gepland is. Dat terwijl het voor mensen die slecht ter been zijn nu al te ver is om vanuit de Utrechtse Binnenstad naar het station te lopen. De spoorlijn wordt dan juist een barrière om bij het openbaar vervoer te komen. Bovendien zijn de laatste jaren diverse buslijnen 'opgeknapt' en is nog niet bekend of de taxistandplaatsen op loopafstand van de woningen zullen komen.

Belangrijkste kritiekpunten zijn de betaalbaarheid, het sociale klimaat, de levendigheid en de inrichting van de bebouwing. Men zou er best willen zitten, maar 'er niet weg willen waaien'. De angst is dat het te grootschalig en anoniem wordt, zeker ook omdat de woningen niet op de begane grond gebouwd worden. Teveel hoogbouw en kantoren staan het normale sociale verkeer in de weg, terwijl de verhouding wonen-werken goed moet zijn, om ook buiten kantooruren leven in het gebied te hebben. Juist op het straatniveau heeft men contact met de buurt.

Verder worden er te weinig betaalbare woningen gebouwd. Met name in de huursector zijn er te weinig woningen gepland, terwijl ook minder draagkrachtige senioren voor de Binnenstad behouden moeten blijven in de wijk. Corio heeft als belegger teveel inbreng en zou te weinig rekening houden met de financiële mogelijkheden van veel senioren. Aan de andere kant kunnen er wel initiatieven ontplooid worden, een voorstel is een quoteringsysteem, waarbij verschillende groepen in



de plannen meegenomen worden. Er is duidelijk behoefte aan een gemêleerde bevolkingssamenstelling, hierom is men in de Binnenstad gaan wonen. Ook is de gemêleerde samenstelling noodzakelijk om ook in de toekomst mantelzorg mogelijk te houden.

Daarnaast is men bang voor geluidshinder, overlast van junks en parkeerproblemen. Men verwacht dat in het Stationsgebied onvoldoende parkeerplaatsen bij de woningen gerealiseerd worden. Voor mensen die slecht ter been zijn of dat in de toekomst worden is het belangrijk om de auto op loopafstand te kunnen parkeren.

Wensen en behoeften

Er is behoefte aan bijvoorbeeld hofjes, portieken, of een andere structuur waarbij de voordeuren op elkaar uitkomen en sociale contacten op natuurlijke wijze ontstaan. Een mogelijkheid is het bouwen van kantoren boven winkels i.p.v. andersom. Hierdoor is er bovendien sprake van sociale controle. Er is echter een afkeer van verplichte sociale verbanden, iedereen lid maken van een woongroep of verplicht samen eten is wat men juist niet wil. Leer van het verleden en van elders. In Hoog-Catherijne zitten senioren boven de winkels met onvoldoende contact met de buitenwereld, zet daarom het sociale centraal.

Andere suggesties zijn het maken van combinaties met kinderopvang en de aanleg van parken of groenstroken. Door dit laatste kan men in de nabijheid van de woning een wandelingetje maken en elkaar ontmoeten. Bij het opstellen van het wijkverkeersplan moet goed gekeken worden of dit 'rollatorproof' is -dat wil zeggen: zijn er voldoende vervoersmogelijkheden en parkeerplaatsen op loopafstand en er moet voor gezorgd worden dat obstakels zoals fietsenstallingen het voetpad niet belemmeren. Ook een restaurant binnen het Bartholomeus Gasthuis zou een dergelijke sociale functie kunnen hebben, nu zitten veel mensen in de Hema met elkaar te eten of koffie te drinken.

Daarnaast werd opgemerkt dat belangrijk is dat wanneer woningen aangemerkt worden als seniorenwoning deze kwalitatief ook goed zijn. Juist senioren hebben behoefte aan ruime appartementen met brede deuropeningen en voldoende kamers.

Mogelijkheden naast nieuwbouw

Mensen die wegens gezondheidsredenen weg moeten uit hun woning willen graag in de Binnenstad blijven. De ervaring is dat men voor geschikte woningen buiten de Binnenstad moet zoeken, zeker in de huursector. Aangegeven werd dat men voor een woning waarbinnen het mogelijk is ook een werkruimte te realiseren, men



zelfs de wijk uit moet. Om hun sociale netwerk te behouden is het echter belangrijk dat deze mensen in hun eigen buurt terecht kunnen. Bovendien is het hierom ook belangrijk om het aantal zorgplaatsen voor intramuraal of beschermd wonen in de Binnenstad uit te bereiden, voor de mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Wanneer er woningen en zorgplaatsen in de Binnenstad beschikbaar komen, zouden de huidige bewoners van de Binnenstad hierbij voorrang moeten krijgen vanwege hun binding met de buurt.

Naast nieuwbouw zou men vooral moeten inzetten op het geschikt maken van bestaande woningen. Ook boven winkels is het misschien mogelijk meer woningen in de Binnenstad te creëren, alhoewel dit volgens de bewoners niet gemakkelijk is. Vaak is er vanuit de winkel een extra opgang nodig, waarbij het verhuren van de woning minder oplevert dan het vloeroppervlak in de winkel. Bovendien is het lastig dit op een levensloopbestendige manier vorm te geven.

In voormalige kloosters worden de laatste jaren nogal wat woningen gebouwd. Tot nu toe is het echter niet gelukt hierin seniorenwoningen te realiseren, meestal omdat de ontwikkelaars onvoldoende oog hebben voor senioren en liever dure koopappartementen bouwen.

6.4 Betrokkenheid in de wijk

Als inleiding op dit thema is een filmpje over Seniorenstad getoond (onderdeel van de uitzending van Twee Vandaag, 22 april 2006). Hierin werden initiatieven in de Verenigde Staten en België belicht waar speciale steden zijn gebouwd voor senioren. Naast specifieke woningen zijn hier ook gezamenlijke voorzieningen voor zorg en sociale activiteiten aanwezig. Veel 50-plussers zijn sterk gehecht aan de Binnenstad en kunnen een actieve rol spelen in hun eigen buurt. Hoe zien zij hun eigen toekomst in de Binnenstad voor zich. En: zijn nieuwe woonvormen uit 'Seniorenstad' in de Utrechtse Binnenstad mogelijk en gewenst?

In tegenstelling tot Seniorenstad wordt juist pluriformiteit onder bewoners gewaardeerd. De gemêleerde bevolking is juist een aantrekkelijk punt van de Binnenstad. Bovendien is dit nodig om mantelzorg mogelijk te maken. Men wil niet met alleen senioren ergens 'weggestopt' worden. Er zijn aspecten binnen Seniorenstad die juist wel positief worden gewaardeerd, met name de voorzieningen om elkaar te ontmoeten. Belangrijk is bovendien dat in specifieke woonvormen voor senioren niet alleen naar zorg gekeken wordt, het woongenot en de aanwezigheid van winkels en culturele voorzieningen zijn eveneens van belang.



Verder is behoefte aan persoonlijke zorg, alleen elektronisch in de gaten gehouden worden (door alarmknoppen en camera's) is niet gewenst vanwege de anonimiteit. Aan de andere kant is men wel voor het combineren van verspreide zorglocaties in een multifunctioneel gezondheidscentrum. Het initiatief van Woonzorg Nederland (aan de Alexander Numankade in Noordoost) is als goed voorbeeld aangedragen. Er is ook wel behoefte aan een dergelijk initiatief in de Binnenstad, en Woonzorg Nederland zou dat ook wel willen realiseren. Een ander goed voorbeeld van de combinatie wonen en zorg is het pas gebouwde complex bij de Jan van Galenstraat/Kardinaal de Jongeweg waarin diverse typen seniorenwoningen (huur en koop) worden gecombineerd met zorgvoorzieningen en een restaurant.



6.5 Speerpunten

Het uiteindelijke doel van de bijeenkomst was om te komen tot een aantal speerpunten, om hiermeeaan het gemeentebestuur aan te kunnen geven wat er gebeuren moet om het wonen van senioren in de Utrechtse Binnenstad mogelijk te (blijven) maken.

De belangrijkste speerpunten uit deze bijeenkomst zijn:

- Bouw meer betaalbare seniorenwoningen, ook in het Stationsgebied zijn nog te weinig betaalbare woningen voor senioren gepland, met name in de huursector.
- Zorg door een quoteringsysteem voor een gemêleerde bevolking in de Binnenstad waarbij de huidige bewoners van de Binnenstad voorrang krijgen.
- Bouw woningen op de begane grond en behoud kleinschaligheid in het ontwerp om de levendigheid en sociale controle te waarborgen.
- Vergemakkelijk het aanpassen van woningen door de procedures te vereenvoudigen en de kosten te subsidiëren, spreek ook verhuurders hier op aan.
- Zorg bij nieuwbouwwoningen voor een levensloopbestendig ontwerp.
- Maak in de Binnenstad ruimte voor een woonservicezone, waarbij het Bartholomeus Gasthuis het centrum kan zijn.
- Breng de diverse medische voorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut e.d.) samen in een goed bereikbaar en toegankelijk centrum.
- Naast zorg dient ook welzijn (sociale en culturele voorzieningen) voldoende aandacht te krijgen, er is behoefte aan een ontmoetingsplek voor senioren in de Binnenstad, bijvoorbeeld binnen het Bartolomeus Gasthuis, buurthuis of activiteitencentrum.
- Geef meer duidelijkheid over de plannen van het Stationsgebied.
- Maak het stationsgebied en de Binnenstad 'rollatorproof' door OV-haltes, parkeerruimte en taxistandplaatsen op loopafstand te creëren, zorg voor kleinschalige groenvoorzieningen waardoor men in de nabijheid van de eigen woning kan wandelen.
- Zorg dat bij te herontwikkelen locaties in de Binnenstad senioren als groep ook bij de ontwikkelaars onder de aandacht worden gebracht, er is behoefte aan specifieke seniorenwoningen evenals aan een uitbreiding van onzelfstandige huisvesting van ouderen.



Bijlage 1. Representativiteit

Om de representativiteit van de geënquêteerden te controleren, hebben we de leeftijd en het opleidingsniveau van de respondent vergeleken met de werkelijke situatie in de Binnenstad. Deze blijken behoorlijk goed overeen te komen, er is sprake van een lichte oververtegenwoordiging van hoog opgeleiden onder de respondenten, echter dit is niet significant.

Respons naar leeftijd*

	Werkelijke verdeling 50-plussers Binnenstad	Deelnemers enquête
50-54 jaar	29%	25%
55-64 jaar	41%	46%
65-79 jaar	22%	27%
>80 jaar	7%	2%

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata, Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007

Respons naar opleidingsniveau*

	Werkelijke verdeling 50-plussers Binnenstad	Deelnemers enquête
50-54 jaar	29%	25%
55-64 jaar	41%	46%
65-79 jaar	22%	27%
>80 jaar	7%	2%

* Bron: www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata, Woononderzoek (toekomstige) senioren Binnenstad Utrecht, Onderzoeksbureau Labyrinth, 2007



Bijlage 2. Aspecten die belangrijk en minder belangrijk zijn om prettig te kunnen wonen

	Gelijkvloers wonen ¹		Aanwezigheid buitenruimte		Voldoende grote buitenruimte		Eigen parkeerplek	
	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar
Noodzakelijk	9%	36%	40%	40%	27%	27%	30%	39%
Gewenst	26%	48%	51%	52%	56%	53%	30%	28%
Niet belangrijk	56%	14%	8%	7%	17%	18%	31%	24%
Niet gewenst	9%	1%	1%	1%	1%	1%	8%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Lift		Badkamer begane grond		Extra kamer		Slaapkamer begane grond	
	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar
Noodzakelijk	22%	49%	14%	35%	27%	26%	13%	32%
Gewenst	23%	30%	31%	44%	44%	50%	28%	43%
Niet belangrijk	47%	17%	48%	18%	23%	20%	50%	20%
Niet gewenst	8%	4%	7%	3%	5%	4%	9%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Aanpassingen in woning		Thuiszorg		Medische/ verpleegkundige zorg		Boodschappen service	
	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar
Noodzakelijk	5%	32%	5%	22%	3%	18%	1%	13%
Gewenst	14%	43%	11%	55%	10%	60%	9%	56%
Niet belangrijk	67%	20%	59%	17%	65%	16%	66%	25%
Niet gewenst	14%	5%	25%	6%	22%	6%	23%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Maaltijdservice		Alarmservice		Hulp bij bank/ administratie		Zorg voorzieningen in buurt	
	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar	Nu	Over 10 tot 15 jaar
Noodzakelijk	0%	8%	1%	14%	1%	7%	8%	32%
Gewenst	5%	50%	6%	62%	6%	30%	37%	57%
Niet belangrijk	61%	31%	68%	19%	55%	37%	48%	8%
Niet gewenst	33%	11%	25%	5%	38%	26%	7%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Bijlage 3. Huidig en gewenst woning-type naar eigendomssector voor de vertrekkers

Gewenste woning		Huidige woning									
		koop				huur				weet niet	Totaal
		tussen/hoekwoning	app m lift	app z lift	anders	tussen/hoekwoning	app m lift	app z lift	anders	totaal	
koop	tussen/hoekwoning	3%	3%	7%	0%	2%	0%	2%	0%	0%	3%
	app m lift	22%	46%	37%	38%	4%	20%	4%	0%	8%	21%
	app z lift	1%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
	anders	12%	3%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%
	weet niet	14%	6%	0%	23%	2%	0%	2%	0%	0%	6%
Totaal		52%	57%	66%	62%	8%	20%	9%	0%	8%	37%
huur	tussen/hoekwoning	1%	3%	0%	0%	12%	0%	13%	33%	0%	6%
	app m lift	17%	11%	20%	8%	44%	60%	33%	50%	33%	26%
	app z lift	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	1%
	anders	1%	3%	0%	0%	10%	20%	9%	0%	33%	6%
	weet niet	3%	3%	0%	0%	18%	0%	18%	17%	8%	8%
Totaal		23%	20%	20%	8%	84%	80%	78%	100%	75%	46%
weet niet	tussen/hoekwoning	3%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	1%
	app m lift	10%	17%	7%	8%	0%	0%	2%	0%	0%	7%
	app z lift	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	anders	1%	3%	2%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	1%
	weet niet	10%	3%	5%	23%	6%	0%	9%	0%	17%	8%
Totaal		25%	23%	15%	31%	8%	0%	13%	0%	17%	17%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Bronvermelding

- o Gemeente Utrecht (2001), Ouderenhuisvesting in Perspectief
- o Gemeente Utrecht (2004), WWZ-monitor Utrecht 2004
- o Gemeente Utrecht (2005), Wijkenmonitor 2005
- o Gemeente Utrecht (2006), Bevolking van Utrecht per 1 januari 2006
- o SCP (2004), Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen
- o Wijkbureau Binnenstad, Ouderenwoningen bestand Woningnet, 2006

Geraadpleegde websites

www.onderzoek.utrecht.nl/wistudata

