

Verslag van de 2 sept 2010

Aanwezig van het bestuur: Harry Wagenvoort (interim-secretaris), Birgit Blum (bestuurslid), Max van den Berg (waarnemend voorzitter), Joep Winters (webmaster, interim notulist), Erik van Oostveen (adviseur Huurdershuis), Nick Dessens (Bureau Woonlabels)

Namens complex Koninginnelaan: 12 bewoners van de betreffende 48 woningen.

Doel: bespreken door Portaal voorgenomen verkoop van 48 huizen, en proberen de bewoners te verenigen in een bewonersgroep. Het gaat om de volgende woningen: Tulpstraat (nrs. 2-34), Nieuwe Nonnendaalseweg (nrs. 10-22), Koninginnelaan (nrs. 2-26) en Gladiolenstraat (nrs. 2-28)

Plaats: Titus Brandsma centrum
Zaal 12A (grote zaal beneden)
Tweede oude Heselaan 386
6542 VJ Nijmegen

Tijd: donderdag 2 sept 2010 om 20:00

Agenda

20.00 uur **Opening (welkom)**
20.05 uur **Proces tot nu toe.**
door Harry Wagenvoort: wat is er gedaan: verkoopaankondiging, huisbezoeken van Portaal, enquête van HvPN

20.20 uur **Kort overzicht van resultaten enquête**
door Erik van Oostveen, onderzoek van Hontem

20.30 uur **Energieprestatiemeting**
door Nick Dessens

21.00 uur **Pauze**
21.15 uur **Standpunten Portaal en HvPN**
21.25 uur **Redenen om niet en wel te verkopen**
21.35 uur **Wat willen de huurders, wat wordt het doel?**
21.55 uur **Wie gaat het doen?** (huurders kunnen hun hand opsteken of naar voren komen)

22.05 uur **Goedkeuring van bewonersgroep door de zaal ?**
22.10 uur **Toelichting over wat de rol van de HvPN kan zijn ?**
22.15 uur **Sluiting en napraten bij de bar**

Opening

Max van den Berg heet alle aanwezigen van harte welkom.

Proces tot nu toe

Door Harry Wagenvoort:

25 mei: brief van Portaal aan bewoners:

- verkoopbesluit na een periode van onzekerheid (geen sloop)
- drie keuzemogelijkheden
- HvPN mag advies uitbrengen: besluit zou nog kunnen veranderen

In tussentijd (juni / begin juli) leggen medewerkers van Portaal huisbezoeken af

Bestuur kreeg bovenstaande brief ook + 2 technische rapporten met brief

- bestuur is geschrokken van de rapporten (o.a. rapport Van Hontem)
- Portaal schildert het allemaal mooi af in de brieven (bagatelliseren van de problemen)

9 juli: Erik van Oostveen (adviseur HvPN) en Harry Wagenvoort (bestuurslid HvPN) voerden een bliksemenquête uit (resultaten: zie elders)

12 juli: negatief verkoopadvies naar Portaal

- enquêteresultaten
- bewoners noemden een lijst van klachten (in lijn met Van Hontem)
- risico voor potentiële kopers
- deze woningen moeten behouden blijven voor de doelgroep van Portaal
- veel / meeste bewoners willen er blijven wonen en huren, dus wij eisen dat woningen op standaardkwaliteit worden gebracht
- ons advies: niet verkopen, maar renoveren

15 juli: informeren van bewoners (enquêteresultaten meedelen en reacties van de bewoners over de staat van onderhoud genoemd tijdens de enquête)

16 juli: reactie van Portaal op ons negatief verkoopadvies

- bedankt voor jullie uitgebreide advies
- Portaal wist nog niet wat ze met de woningen ging doen
- geen echt inhoudelijke reactie
- resultaten enquête worden genegeerd Portaal steekt gewoon verkooppraatje af
- onderhoud:
 - o wel:
 - alleen aan daken
 - schoonmaakwerk
 - buitenboel schilderen en herstellen houtwerk (2012)
 - mechanische ventilatie in douche
 - vochtproblemen kelder aanpakken
 - o niet:
 - isolatiemaatregelen
 - geen standaardkwaliteit (o.a. niet verwijderen vinylouches, niet aanbrengen

HR-ketels en HR++ isolatieglas)

- Portaal blijft bij haar opvattingen over taxateurs, verkoop en discrepanties
- Portaal blijft bij verkoop om geld binnen te halen voor renovaties en nieuwbouw elders.
- Kortom: huurders die nog lang willen blijven huren zijn de klos

29 juli: HvPN heeft negatief verkoopadvies herhaald en om afspraak gevraagd in oktober

5 aug: Portaal blijft bij haar verkoopbesluit en zal in oktober een gesprek hebben met de HvPN over dit verkoopbesluit

10 aug: uitnodiging verstuurd naar bewoners voor deze informatie-avond

Resultaten van de enquête

Door Harry Wagenvoort:

Er is geen bewonerscommissie.

Vrijdag 9 juli heeft de HvPN een huis-aan-huis enquête gehouden om te peilen wat de voorkeuren zijn: kopen, huren, verhuizen.

Van de 48 woningen stonden er 3 leeg. Van de 45 bewoners hebben wij er 28 gesproken, dat is ruim 60% van de bewoners. Uit de enquête bleek het volgende:

- **wel of niet kopen:**

van de 28 gesproken bewoners, waren er slechts 7 (25%) geïnteresseerd in koop, de overige 21 (75%) waren niet geïnteresseerd in koop

- **wel of niet huren:**

17 bewoners waren van plan om nog lang in deze buurt te blijven huren, waaronder ook 4 mogelijke kopers; 4 bewoners gaven aan te willen blijven huren (geen tijdsaanduiding); 5 bewoners gaven aan kort te blijven huren

- **wel of niet verhuizen:**

21 bewoners wilden niet verhuizen; 5 bewoners wilden wel verhuizen en 2 wisten het nog niet

Op de vraag of bewoners voor- of tegen de verkoopplannen waren, kwamen zoals verwacht zeer verdeelde reacties, omdat deze vraag wat abstracter was dan de vorige: er waren 8 voorstanders, 8 tegenstanders, 7 personen stonden er neutraal tegenover, 5 wisten het niet of gaven geen antwoord.

Uit de enquête blijkt dat het overgrote deel (75%) van de bewoners niet van plan is te kopen of te verhuizen, maar gewoon voor langere tijd de huidige woning wil blijven huren. Dit is tevens de hoofdreden voor ons negatief verkoopadvies, met andere woorden we hebben Portaal op 12 juli geadviseerd om de woningen niet te verkopen, maar te renoveren.

Portaal reageerde op 16 juli afwijzend op ons advies. Zij blijven bij hun besluit om de woningen te verkopen. Zij hebben ons advies dus naast zich neergelegd. Op 29 juli hebben we Portaal nog een keer geadviseerd om de verkoop van uw woningen niet te laten doorgaan en gevraagd om een gesprek met hen in oktober.

Als er nu een bewonerscommissie wordt opgericht, kunnen de bewoners zelf het heft in handen nemen, en in gesprek gaan met Portaal.

Een reactie van een bewoner:

Portaal laat bewoners erg lang in het ongewisse, sloop of renovatie, voor de bewoners is dit erg vervelend, "moet ik nu wel of geen nieuwe vloerbedekking laten leggen?"

Kort overzicht van de onderzoekresultaten van van Hontem

Door Erik van Oostveen:

De woningen voldoen op de volgende punten niet aan de uitgangspunten van Portaal:

1. kwaliteit badkamers (vinylbekleding, zg. plakdouches)
2. meterkast is veelal niet voorzien van 5 groepen
3. in geen enkele verblijfsruimte is volledig isolatieglas aanwezig
4. geen/onvoldoende tochtwering
5. geen isolatie van vloeren en dakvlakken
6. geen inbraakwerend hang en sluitwerk
7. geen rookmelders aanwezig
8. geen aansluiting buitenlichtpunt aanwezig
9. ventilatie onvoldoende

Aanbevelingen te repareren/ vervangen onderdelen (Uitgangspunten Portaal)

1. Vinyl douches geheel "ontmantelen" inclusief sanitair en vervangen door betegelde badkamers (o.a. zwaluwstraatvloer)
2. alle meterkasten voorzien van 5 groepen en aardleschakelaar
3. gehele woning voorzien van isolatieglas, handhaven bestaand isolatieglas in grote vlakken woonkamer, overig enkel glas vervangen door HR++ glas (betreft zowel ramen en deuren), bij vervanging glas ook ramen vervangen, deuren handhaven.
4. tochtwering aanbrengen (bij nieuwe ramen , alle bestaande tochtwering bij deuren vervangen)
5. hang- en sluitwerk aanbrengen dat voldoet aan de PKVW (geldt zowel voor deuren als ramen)
6. 1 rookmelder aangesloten op het elektrisch systeem per verdieping aanbrengen.
7. bedraad aansluitpunt aan de achterzijde aanbrengen
8. aanbrengen mechanische ventilatie in keuken, badkamer, toilet (unit op zolder plaatsen), voor de benedenwoningen in overleg met installateur een pijpventilator aanbrengen.

Advies van bouwkundig advies bureau van Hontem: er zijn risico's voor de aspirant kopers.

Gesprekken met huurders

Door Erik van Oostveen:

Overzicht meest voorkomende klachten / structurele problemen

- vochtige, onbruikbare kelders
- ondeugdelijke badkamers daar waar vinyl-badkamers aanwezig zijn
- slechte ventilatie van de badkamer en in mindere mate het toilet
- slechte kierdichting bij de kozijnen, ramen met name op de slaapverdieping
- niet overal isolatieglas
- geluidhinder tussen de woningen
- zwart stof op de zolder dat tussen het dakbeschot doorkomt (afkomstig van de pannen), waardoor de zolder minder goed bruikbaar is
- slecht stucwerk van de wanden
- bij bovenwoningen wordt genoemd dat balkon te klein is

Overige vaak genoemde klachten

- slechte vloeren van zowel de begane grond als de verdieping, de verdieping veelal de ongelijkheid, de begane grondvloer veelal het kraken en het veren
- gering aantal wandcontactdozen op de verdieping
- pannen waaien er bij storm af
- hoog gasverbruik
- ongedierte: muizen of ratten

Mogelijke plannen voor de toekomst

- het overgrote deel van de bewoners wil in de buurt blijven wonen. Men vindt de buurt in het algemeen erg fijn om te wonen
- bij het willen blijven wonen geeft men wel aan dat de genoemde klachten dienen te worden verholpen.

Een reactie van een bewoner:

Er zijn grondverzakkingen door de aanleg van Ridderspoor.

Energieprestatiemeting

door Nick Dessens van Bureau Woonlabels

De HvPN heeft het bureau Woonlabels opdracht gegeven om de energieprestatie te herbeoordelen bij 4 woningen. Woonlabels is een landelijk opererend advies bureau gecertificeerd in het afnemen van energietaxaties en het afgeven van energie-labels en maatwerkadviezen.

Opname datum 30 Augustus 2010.

1. Nieuwe Nonnendaalseweg 20
Energie index 1.97 conform label D
2. Tulpstraat 18
Energie index 1.97 conform label D
3. Gladiolenstraat 26
Energie index 2.08 conform label E (afwijking 4%)
4. Tulpstraat 30
Energie index 2.04 conform label E (afwijking 2%)

Conclusie:

1. D label of een zeer sterke benadering.
2. Zeer efficiënt bereikt.
3. Na-geïsoleerde spouwmuur (vochtproblemen).
4. Afwijking met Portaal mogelijk door kelder.
5. Onzekerheid door zoldervloer.
6. Zeer kleine ingreep voor labelsprong.
7. Grote verschillen in gasverbruik.

Advies aan de huurder:

- Vloer naar kelder bekleden met minerale wol
- Tochtstrips enkele ramen 1ste verdieping
- Gordijn voor de deur in de winter
- Eventueel isoleren zoldervloer (+/- 5 jaar)
- Deze maatregelen hebben direct effect!

Advies aan de potentiële koper:

- Isoleren zolder vloer
- Isoleren vloer boven kelder & kruipruimte
- Vervangen van enkel glas door HR++ glas.
- Installeren van een HR 107 ketel
- Installeren van een zonneboiler
- totale investering € 7200,- (zonder zonneboiler €6000,-)

Terugverdientijd van 5 tot 10 jaar.

Pauze

Standpunten Portaal en HvPN

HvPN heeft op 3 mei een advies gegeven over het verkoopbeleid
Portaal heeft daar op 15 juni op gereageerd

Onderstaand de meest relevante verschilpunten:

1. Groot onderhoud

HvPN: groot onderhoud van de woning dient niet langer dan 5 jaar geleden te hebben plaatsgevonden

Portaal: voor de meeste woningen geldt dat groot onderhoud langer dan 5 jaar geleden heeft plaatsgevonden. De cyclus van groot onderhoud aan woningen ligt rond de 25 à 30 jaar, afhankelijk van de staat van de woning. Uiteraard worden de woningen om ongeveer de zes jaar geschilderd en worden gebreken aangepakt. Dit geldt voor alle woningen, ook voor de woningen in een complex dat wordt verkocht.

2. Energie labelverbeteringsplan

HvPN: naast onderhoud dient er een hard labelverbeteringsplan te liggen waar binnen 5 jaar tenminste één stap gemaakt kan worden

Portaal: Portaal zorgt voor het dagelijks onderhoud van de woningen die verkocht worden. Investerings in dubbelglas of nieuwe ketels (uiteraard wel bij mankementen) worden niet gedaan. Portaal zal nadenken over de invoering van een soort maatwerkadvies voor aankomende kopers.

3. Taxatie woning

HvPN: Er mag geen discrepantie bestaan tussen de taxatie van de taxateur van Portaal en die van een andere taxateur.

Portaal: alle verkoopwoningen worden door een onafhankelijke en beëdigde NVM-makelaar getaxeerd. Een huurder die van plan is om zijn/haar woning te kopen is uiteraard vrij om de woning ook zelf (en voor eigen rekening) te laten taxeren. Een verschil in de taxatiewaarde heeft echter geen invloed op de verkoopprijs. Deze is vast en niet onderhandelbaar.

4. 70% van de huurders moet instemmen

HvPN: 70% van de huurders moet instemmen met de verkoop (via vragenformulier)

Portaal: Portaal wijst erop dat een bewonerscommissie en de HvPN het recht hebben een gekwalificeerd advies uit te brengen (ook op voorgenomen verkoop), maar dat de verhuurder dit advies gemotiveerd naast zich kan neerleggen. Het maakt niet uit hoeveel bewoners het wel of niet eens zijn met het voorgenomen besluit, de verhuurder kan het gewoon uitvoeren. "Uiteraard worden het advies van een bewonerscommissie en van de HvPN meegenomen in de afweging."

5. Onderhoudskosten van de woning

HvPN: Portaal geeft kopers een overzicht van de onderhoudskosten van de woning

Portaal: kopers van een appartement krijgen een onderhoudsbegroting voor 20 jaar. Dat wordt geregeld via de vereniging van eigenaren (VvE). Bij eengezinswoningen is de koper verantwoordelijk voor het groot onderhoud.

6. De reden waarom deze woningen niet langer verhuurd kunnen worden

HvPN: Portaal geeft kopers en zittende huurders de reden waarom deze woningen niet langer verhuurd kunnen worden.

Portaal: woningen kunnen altijd verhuurd worden. Er zijn drie hoofdredenen voor verkoop:

- a. differentiatie in de wijk
- b. aanbieden van extra keuzemogelijkheid voor middeninkomens en bevorderen doorstroming
- c. vrijmaken van middelen om renovaties en nieuwbouw te kunnen betalen om ook in de toekomst kwaliteit te kunnen garanderen

Redenen om wel of niet te kopen

Redenen om wel te kopen:

1. volgens Portaal: de kwaliteit van de buurt wordt beter
2. volgens Portaal: de woning stijgt in waarde
3. geen huurverhoging

Redenen om niet te kopen:

1. er zijn veel gebreken aan de woningen
2. geen woningruil meer mogelijk voor diegene die blijven huren
3. geen verbeteringen aan de woning

Wat willen de huurders, wat wordt het doel?

Wie gaat het doen?

Goedkeuring van bewonersgroep door de zaal ?

Toelichting over wat de rol van de HvPN kan zijn ?

Bovenstaande 4 agendapunten lopen in elkaar over.

Enkele bewoners zeggen dat er vochtproblemen in de woningen zijn. De spouw van de woningen zijn in het verleden volgespoten met isolatiemateriaal, na verloop van jaren zakt deze isolatie naar beneden waardoor er vochtproblemen ontstaan. Er is aangetoond dat er ziekteverwekkende schimmels aanwezig zijn. Veel bewoners zijn astmatisch.

Eén van de bewoners vraagt aan de HvPN, "wat kunnen jullie voor ons betekenen?". Er wordt uitgelegd dat het initiatief bij de bewoners ligt, de bewoners moeten zich verenigen in een bewonerscommissie, die als gesprekspartner van Portaal gaat fungeren. De bewonerscommissie kan door een extern woonadviseur ondersteund worden die betaald wordt door de HvPN.

Aanvankelijk is er weinig animo om zich in te zetten voor de buurt. Er wordt geprobeerd de aanwezige bewoners over de streep te trekken. Max schetst hoe één en ander in zijn werk gaat bij bewonerscommissie De Stroeten in Lindenholt. Langzaam komt het besef bij de bewoners dat ze samen sterk kunnen staan. Er worden e-mail adressen uitgewisseld en er wordt al gesproken over taakverdelingen. De inzet zal (voorlopig) zijn, het behoud van de huurwoningen met groot onderhoud.

De eerste 2 agendapunten worden opgesteld voor het eerste overleg met Portaal:

1. Uitstel vragen bij Portaal van 30 september 2010, de datum waarop bewoners aan Portaal kenbaar moeten maken of men wil blijven huren, kopen of met een vertrekpremie tot 2013 wil verhuizen met voorrang naar een andere Portaalwoning.
2. vochtproblemen

Om 22.30 uur werd de vergadering in een prettige sfeer gesloten.