

De heer H.P. Kip
De heer A. Tijssen
Portaal Nijmegen
Postbus 375
3900 AJ Veenendaal

Betreft:
Advies voorgenomen verkoop woningen
Horstacker (complex 1177) en Hillekensacker (complex 1182)

Nijmegen, 14 juni 2011

Geachte heer Kip,
Geachte heer Tijssen,

Hierbij brengen we u ons advies uit over de voorgenomen verkoop van de complexen 1177 (Horstacker) en 1182 (Hillekensacker). Uit een peiling onder 186 bewoners van deze voor verkoop aangemerkte complexen (23.1% respons, N= 43), blijkt dat 93% niet wil kopen of dat in overweging neemt. Voor de woningen in de Horstacker zijn 96 enquêtes verstuurd, waarvan 18 retour (18,8%) Voor de eengezinswoningen in Hillekensacker zijn 90 enquêtes verstuurd, waarvan 25 retour (27,8%).

Samenvatting

De Klink denkt dat de verkoop van woningen een positieve bijdrage kan leveren aan de buurt, mits u onze adviezen aan het eind van dit stuk opvolgt. Echter, wij adviseren u om de 55 etagewoningen zonder lift in de Horstacker wel in de verhuur te houden. Er moet met bewoners samengewerkt worden aan de verbetering van de woning en de leefomgeving. Stabiliteit van de buurt wordt als belangrijk gezien. Hiervoor is het, vooral in Hillekensacker, belangrijk dat bewoners beter voor hun woning zorgen dan nu gebeurt en dat zij een positieve bijdrage aan het leefklimaat kunnen leveren.

De buurt en woonomgeving

De Wijkmonitor¹ meldt dat bewonersorganisaties en wijkprofessionals spreken van een overwegend stabiel beeld in 't Acker, maar dat de bevolking enigszins kwetsbaar is op het gebied van onderwijs en etnische samenstelling. Verder heeft de wijk 't Acker wat minder gunstige sociaal-economische kenmerken. "Het aantal lage inkomens is er wat hoger (46%), en ook toegenomen."

¹ Stads- en Wijkmonitor 2009. Deel Wijk. Hoofdstuk over Dukenburg

Over Hillekensacker in het bijzonder wordt geschreven dat er risicofactoren zijn zoals “de instroom van mensen zonder wijkbinding, het slecht onderhouden van tuinen, en diverse vormen van overlast (waaronder drugs en de relatie jongeren-ouderen).”

Uit de door ons gehouden enquête blijkt dat het aantal positieve opmerkingen (totaal 16 keer) in Hillekensacker overheersender is dan het aantal negatieve opmerkingen (10 keer), maar het blijft oppassen. Als negatieve opmerkingen worden genoemd: 1. te weinig parkeerplaatsen (3 keer genoemd). Dit probleem kan groter worden als er kopers komen met twee auto's, de zogenaamde tweeverdieners. 2. algehele achteruitgang van de buurt (zwerfafval, slecht onderhoud van het groen, onrustig). In Horstacker is het aantal positieve opmerkingen (totaal 15 keer) ook overheersender dan het aantal negatieve opmerkingen (6 keer). Als je de negatieve opmerkingen samenvat dan maakt de combinatie onrustig, onveilig, zwerfafval, a-sociaal gedrag en geluidsoverlast de helft uit van de klachten. Zie bijlagen 2 en 3.

Conclusie:

De verhouding positief/negatief over de buurt is 2/3 tot 1/3. Er speelt een diversiteit aan problemen. In Hillekensacker lijkt de woonomgeving hierdoor minder aantrekkelijk te zijn.

Gaat de buurt erop vooruit bij woningverkoop?

8 respondenten denkt dat de buurt er op vooruit gaat (3 in Horstacker, 5 in Hillekensacker). 9 respondenten denkt van niet (5 uit Horstacker, 4 uit Hillekensacker). Opvallend is dat 23 respondenten (8 uit Horstacker, 15 uit Hillekensacker) aangeven dat het er van af hangt wie komt kopen.

In Horstacker en Hillekensacker denken de respondenten dat eigenaren vaak beter voor de woningen zorgen en meer aan onderhoud doen dan huurders. Ook wordt er aangegeven dat er meer verscheidenheid van mensen kan komen. Opvallend is dat 8 respondenten expliciet aangeven dat de verbetering afhangt van wie er komt wonen.

Conclusie:

Maar liefst 32 respondenten betwijfelt of de buurt er op vooruit gaat bij verkoop.

Kopen, huren en verhuizen

In totaal willen 3 respondenten uit een eengezinswoning de woning kopen (1 uit Horstacker en 2 uit Hillekensacker). 37 respondenten willen de woning niet kopen (17 uit Horstacker en 20 uit Hillekensacker). 3 respondenten uit Hillekensacker hadden geen idee. Redenen om te kopen zijn: de hypotheek is even betaalbaar als de huur (2 respondenten), mooi huis en mooie locatie (1 respondent).

Hoofdredeenen om te blijven huren in de Horstacker zijn: omdat ik gewoon wil blijven huren (10 keer) en vanwege de leeftijd (8 keer). Hoofdredeenen om te blijven huren in de Hillekensacker zijn: omdat men de woning niet kan kopen (15 keer), vanwege de leeftijd (10 keer), en omdat men gewoon wil blijven huren (8 keer).

Opvallend verschil is dat men in Hillekensacker veel vaker aangeeft geen hypotheek te kunnen krijgen (15 keer), terwijl dat in Horstacker maar 4 keer werd genoemd !!!

5 respondenten hebben verhuisplannen binnen 4 jaar. De helft van de mensen uit Horstacker en Hillekensacker heeft geen verhuisplannen. De mensen uit de Horstacker geven aan dat men hier goed woont. Voor Hillekensacker zijn de redenen

om te blijven: fijn en groot huis (3), fijne en mooie buurt (2), het bevalt me hier (3).
14 respondenten weten het niet, waarvan 9 in Hillekensacker. Deze respondenten geven als reden: leeftijd en gezondheid (3), wens om gelijkvloers te willen wonen (2), en geen goed alternatief en financiële redenen (3).

Conclusie:

93% van de respondenten wil niet kopen of weet het niet. Zowel huurgenot, leeftijd als niet in staat zijn de woning te kopen zijn belangrijke redenen om te blijven huren. In Hillekensacker lijkt de verhuisgeneigdheid groter. In Horstacker lijken de respondenten iets meer tevreden over het wonen dan in Hillekensacker.

Onderhoud aan de woningen

Meest opvallende zaken samengevat (zie ook bijlage 1):

1. Er wordt te weinig of slordig onderhoud uitgevoerd (Horstacker: 2 keer; Hillekensacker: 4 keer)
2. Op de bovenverdieping is enkelglas (Horstacker: 2 keer; Hillekensacker 4 keer)
3. Slechte ventilatie en vochtproblemen (Horstacker: 3 keer; Hillekensacker 2 keer)
4. Slecht schilderwerk en houtrot (Horstacker: 2 keer; Hillekensacker 3 keer)

Slechts 9 respondenten geven aan dat het onderhoud redelijk, prima of goed is. Diverse mensen hebben meerdere klachten opgegeven. Zie verder bijlage 1.

Conclusie:

Naast de opmerkingen over de energiekwaliteit is het onderhoud bij een groot aantal respondenten te weinig of slordig uitgevoerd.

Tips en overige opmerkingen

Deze hebben betrekking op nieuwbouw, waardevermindering, veiligheid en ventilatie (zie bijlage 3).

Conclusie en adviezen

Het lijkt er op dat er in Hillekensacker meer behoefte is aan verbetering van wonen en kwaliteit van huurders, dan in Horstacker. Maar ook in Horstacker zijn er problemen die het woongenot aantasten.

Zoals wij op het afgelopen Regio-overleg al hebben aangegeven, adviseren wij u om gebruik te maken van de door ons verzamelde gegevens om een op de diverse complexen toegesneden maatbeleid te kunnen voeren. Neem daarom de signalen en vaststellingen uit onderhavige enquête serieus en baseer daar uw afweging in beleid en uitvoering op. Koppel terug hoe belangrijk u zaken laat meewegen. Hiervoor kan een ordinale schaal gebruikt worden om inzicht te geven.

Wij adviseren u het volgende:

- A. Houd de 55 etagewoningen zonder lift in de Horstacker in de verhuur. Deze betaalbare flatjes zijn bijzonder in trek bij potentiële huurders uit de primaire doelgroep.
- B. Laat de opbrengst van de woningen die verkocht worden ten goede komen aan de wijken Hillekensacker en Horstacker. Dat kan als volgt:
 - Breng de woningen binnen een overzichtelijke termijn op standaardkwaliteit.
 - Laat dit tijdig aan de bewoners weten.

- Doe nader onderzoek naar energie- en onderhoudskwaliteit van de woningen.
 - Werk met bewoners samen aan verbetering van woning en leefomgeving.
- C. Overige adviezen:
- Span u in om te zorgen dat de kopers bij het leefklimaat passen of geef aan dat u onmogelijk kan bepalen aan wie u de woning verkoopt.
 - Stabiliteit van de buurt wordt als belangrijk gezien. Eén van de mogelijkheden hiervoor is dat huidige huurders de woning kunnen en willen kopen. Help bestaande huurders om de woning te kopen. Organiseer voorlichtingsavonden en mogelijkheden. Ook bij de twijfelgroep kunnen potentiële kopers zitten.
 - Sta geen verdere aantasting toe van de leefomgeving en het woongenot door nieuwbouw, andere ontwikkelingen en toegelaten huurders/bewoners. Nu al is de waardering niet overmatig te noemen.

Tot zover ons advies.

Graag zien we uw reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,

namens de Klink (voorheen HvPN)

Harry Wagenvoort, secretaris

Bijlage 1: Onderhoud aan de woningen

Bijlage 2: Woonomgeving

Bijlage 3: Overige opmerkingen

Bijlage 1: Onderhoud aan de woningen

Klachten in Hillekensacker en Horstacker over het onderhoud aan de woningen

Klacht	Horstacker	Hillekensacker
Er wordt te weinig of slordig onderhoud uitgevoerd	2	4
Portaal reageert te langzaam	1	
Scheuren in de muren	1	1
Tegels in badkamer en keuken mogen wel een opknapbeurt krijgen	1	
WC en douche vernieuwen na 25 jaar	1	
Vochtproblemen bij slaapkamerramen, in keuken en douche	2	1
Slechte ventilatie (o.a. wil zijn eigen afzuigkap houden)	1	1
Enkel glas op de bovenverdieping (moet dubbel glas worden)	2	4
Slecht schilderwerk en houtrot	2	3
Betere ruit in voordeur (veiligheid)		1
Beter hang- en sluitwerk (anti-diefstal)		1

Klachten over energiekwaliteit:

Er wordt vooral geklaagd over de slechte energiekwaliteit op de bovenverdieping. Maar liefst 6 respondenten klagen hier over. Wij adviseren ten eerste om dit probleem binnen de mogelijkheden van de energieafspraken aan te pakken en hierover duidelijkheid te geven.

Bijlage 2: Woonomgeving

Horstacker

Negatieve opmerkingen:

- onrustig, onveilig, zwerfafval, a-sociaal gedrag, geluidsoverlast: 3 keer
- groen wordt slecht onderhouden: 1 keer
- geen verlichting achterpaden: 1 keer
- burenoverlast (hond poept in tuin): 1 keer

Negatieve opmerkingen samengevat:

De combinatie onrustig, onveilig, zwerfafval, a-sociaal gedrag en geluidsoverlast maakte de helft uit van de klachten.

In Horstacker is het aantal positieve opmerkingen (totaal 15 keer) overheersender dan het aantal negatieve opmerking (6 keer).

Hillekensacker

Negatieve opmerkingen:

- zwerfafval: 1 keer
- onrustig: 1 keer
- groen wordt slecht onderhouden: 1 keer
- te weinig parkeerplaatsen: 3 keer
- buurt gaat achteruit: 2 keer
- eigen plek voor hangjongeren nodig: 1 keer
- onvoldoende groen: 1 keer

- inbraakpoging / onveilig achterpad: 1 keer

Negatieve opmerkingen samengevat:

1. Te weinig parkeerplaatsen werd drie keer genoemd. Dit probleem kan groter worden als er kopers komen met twee auto's, de zogenaamde tweeverdieners.
2. Algehele achteruitgang van de buurt (zwerfafval, slecht onderhoud van het groen, onrustig)

In Hillekensacker is het aantal positieve opmerkingen (totaal 16 keer) overheersender dan het aantal negatieve opmerking (10 keer), maar het blijft oppassen.

N.B.: diverse mensen hebben meerdere opmerkingen opgegeven.

Bijlage 3: Overige opmerkingen

Horstacker:

- bij verkoop grotere kans op langere leegstand; dit kan leiden tot onrust of onveiligheid
- bij problemen met burens is tactvol optreden goed om conflicten te vermijden (tip van een 85-jarige)
- klacht over flatwoningen (3 en 6 etages) die Portaal bouwt pal achter iemands achtertuin. Daardoor heeft die bewoner minder zonlicht en privacy. Dit zal waardeverminderend werken voor deze woning(en). Voor deze bewoner is dit in elk geval een reden om zijn woning niet te kopen.

Hillekensacker:

- gebrekkig / slecht onderhoud aan de voortuinen door de huurders. Dit kan slecht zijn voor de woningverkoop. Potentiële kopers kunnen erdoor afgeschrikt worden
- bewoners moeten afblijven van de verlichting in de achterpaden
- het slot van de poort van een achterpad werkt niet goed
- schimmel in de badkamer als gevolg van ventilatieproblemen