

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

Betreft:
Advies voorgenomen verkoop
complex 1157 Malvert

Nijmegen, 31 mei 2011

Geachte heer Kip,
Geachte heer Tijssen,

Hierbij brengen we u ons advies uit over de voorgenomen verkoop van het complex 1157 (Malvert). Uit een peiling onder 202 bewoners van dit voor verkoop aangemerkte complex (31% respons, N= 63), blijkt dat 97% niet wil kopen of dat in overweging neemt. 82% van de respondenten woont in een eengezinswoning, 9 % in een bungalow en 9% in een seniorenwoning.

Samenvatting

De Klink is voor verkoop van de eengezinswoningen, maar vindt wel dat de woningen zowel in energiekwaliteit (zie bijlage 1), interieurkwaliteit en schilkwaliteit aangepakt moeten worden. De Klink adviseert, gezien de sterke signalen, dat Portaal hierover op korte termijn duidelijkheid verschaft aan de bewoners. Een extra aandachtspunt is de informatie en aanpak van asbest. Seniorenwoningen dienen niet verkocht te worden. Kopers en huurders mogen niet een negatieve invloed op de leefomgeving hebben. Portaal dient dit te bewaken.

De buurt

Malvert is een buurt in ontwikkeling. Vooral het maisonnettecomplex aan “de andere kant” van de buurt levert problemen op. Er zijn plannen, die in een vergevorderd stadium zijn, om de buurt te herstructureren en te verdichten. De leefbaarheid staat al jaren onder druk. De woningen die nu aangemerkt zijn voor de verkoop liggen naburig aan het aanpakgebied. De verwachting is dat dit gebied binnen 1 à 2 jaar in een bouwput verandert. Ook het groen gaat ingrijpend veranderen. Portaal dient samen en afgestemd met de gemeente tijdig informatie te geven aan (toekomstige) huurders en kopers over deze veranderingen.

De Wijkmonitor¹ meldt dat er in Malvert op sociaal gebied ook goede berichten zijn. “Het oordeel over het sociaal klimaat is verbeterd en is nu bovengemiddeld. Het percentage dat het samenleven van etnische groepen goed vindt gaan is gestegen, zo ook de scores voor veiligheid.”

Uit de door ons gehouden enquête valt op dat de positieve opmerkingen overheersender zijn dan de negatieve opmerkingen. Meer dan de helft van de respondenten vindt de omgeving prettig. Men vindt dat er voldoende groen is en dat het er rustig is.

Als negatieve opmerkingen worden genoemd: verkeersproblemen en lawaai (vooral de 11e/12e straten); onrustige buurt, waaronder ook inbraken; te weinig onderhoud aan het groen, waaronder ook stankoverlast als gevolg van stilstaand water in de vijvers; en dat er teveel allochtonen zijn.

De Wijkmonitor geeft aan dat Malvert naar verhouding veel allochtonen heeft: 24%. Er wordt opgemerkt dat “wijkprofessionals en bewonersorganisaties vragen om screening van toekomstige bewoners bij woningtoewijzing op meer plekken in het stadsdeel, het evenwichtiger samenstellen van wijken en een goede spreiding van de diverse allochtone en autochtone bewonersgroepen.”

Conclusie:

De huidige leefbaarheid en het groen worden gewaardeerd. Gezien het verleden en de toekomstplannen is het belangrijk om met deze “values” zorgvuldig om te gaan. Bij de verhuur- en verkoopinformatie moeten plannen voor woningen en buurt duidelijk en tijdig naar voren gebracht worden.

Gaat de buurt erop vooruit bij woningverkoop?

Meer dan de helft van de mensen kan niet duidelijk aangeven of de buurt erop vooruit gaat bij verkoop van de woningen. Zij vinden dat dit afhangt van het soort mensen dat er komt te wonen. Uit hun reacties spreekt ook ongerustheid over het soort mensen en hun bedoelingen: bezorgdheid over woningspeculatie, de buurt is nu nog rustig, of de nieuwe eigenaren de woning kunnen onderhouden en of ze sociaal integreren.

Conclusie:

De huidige bewoners zijn bang dat sommige nieuwe bewoners negatief bijdragen aan het huidige leefklimaat.

Kopen, huren en verhuizen

Er is maar 1 persoon geïnteresseerd in het kopen van de woning. De rest haakt af. Tweederde van de mensen haakt af vanwege de leeftijd, eenderde geeft aan onvoldoende inkomen te hebben, en eveneens eenderde geeft aan gewoon te willen blijven huren. In de Wijkmonitor staat dat Malvert 24% ouderen heeft, wat aanzienlijk hoger is dan het Nijmeegse gemiddelde (13%).

Ruim driekwart van de mensen geeft aan niet te willen verhuizen, omdat ze prima wonen in Malvert. Ze vinden het een fijn huis en een goede buurt. Ook het Portfolioplan² geeft aan dat de verhuisgeneigdheid in Malvert erg laag is.

De animo om te kopen bij de bestaande huurders is dus nihil. Het in de verkoop zetten van deze woningen met het doel om ze te verkopen aan de zittende huurders levert

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

² Portfoliobeleid 2009-2018 – Portaal Nijmegen, p. 61

geen winst op. Als een hoge mutatiegraad de reden is om dit complex te verkopen met het doel snel geld te maken, dan is dat ijdele hoop.

Gezien de grote vraag naar seniorenwoningen en het grote aantal seniorenwoningen dat al te koop staat in de stad bevelen we aan deze in de verhuur te houden.

Conclusie:

De huidige bewoners hebben geen behoefte of geen mogelijkheid om te kopen. De woningen zullen vooral vrij komen via natuurlijk verloop. Op korte termijn zal er nauwelijks iets verkocht worden. Houd de seniorenwoningen in de verhuur.

Onderhoud aan de woningen

Het is een mooi aanbod van Portaal om de woningen (zowel de gestapelde bouw als de eengezinswoningen) op standaardkwaliteit te brengen, en dat dit zowel geldt voor woningen die in de verhuur blijven, als voor de woningen die in de verkoop gaan.³ Hiermee kan een deel van de klachten van de bewoners rond sanitair, douchetegels, oubollige keukens, etc. worden opgelost. Een op de zeven mensen klaagde over het interieur.

Daarnaast zijn er de nodige klachten over het buitenschilderwerk, maar dat valt onder regulier of planmatig onderhoud. Wij adviseren dan ook om dat voortvarend op te pakken.

De meeste klachten hebben betrekking op de isolatie van deze woningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Zie bijlage 1.

Er is asbest in en rond de woning aangetroffen. We adviseren de huurders en eventuele kopers hiervan op de hoogte te brengen en een plan van aanpak te maken. Sommige mensen spreken hun teleurstelling uit over Portaal. Zij vinden dat Dukenburg het stiefkind is van Portaal voor wat betreft groot onderhoud / renovatie en het achterwege laten van dubbele beglazing (zie bijlage 1), omdat de woningen in de verkoop gaan.

Conclusie:

De woningen staan meer dan 40 jaar en er is te lange tijd niet geïnvesteerd. De bewoners zien een aantal originele materialen, die nooit vervangen zijn, als een groot probleem.

Conclusie en adviezen

Gezien de lage verhuisgeneigdheid, de verwaarloosbare belangstelling om te kopen en de tevredenheid over het huren, zal het in de verkoop zetten van dit complex niet snel bijdragen aan de kasstromen van Portaal. Daarnaast klagen de bewoners van dit complex vooral over de energiekwaliteit (Zie bijlage 1).

Wij adviseren u dan ook het volgende;

- breng de woningen binnen een overzichtelijke termijn op standaardkwaliteit. Communiceer dit aan de bewoners;
- voer zo spoedig mogelijk regulier onderhoud uit (o.a. buitenschilderwerk);
- informeer de huurders en toekomstige kopers over de aanwezigheid van asbest en presenteer binnen een jaar een plan van aanpak;

³ Besluit Directeurenteam van 10 mei 2011, medegedeeld in een email van mevr. Zengerink op 25 mei 2011

- 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;
- houd de seniorenwoningen in Malvert in de verhuur;
- het is mogelijk van strategisch belang, maar ook gelezen het enthousiasme van de huidige bewoners, om dit wijkdeel geheel in de verhuur te laten of voor de toekomst in zijn geheel weer bereikbaar te maken voor verhuur (terugkoop). Gezien de ligging ten opzichte van winkelcentra, ontsluitingswegen, stedelijk uitloopgebied en recreatieve zones, en openbaar vervoerverbinding is dit zeker het overwegen waard. Ook van het herstructureren van het maisonnette-complex mag een positief effect verwacht worden.

Tot zover ons advies.

Graag zien we uw reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,

namens de Klink (voorheen HvPN)

Harry Wagenvoort (secretaris)

Bijlage 1:

Klachten over energiekwaliteit:

Er wordt vooral geklaagd over de slechte energiekwaliteit op de bovenverdieping. Maar liefst éénderde van de 63 respondenten klaagt hier over. Wij adviseren ten eerste om dit probleem binnen de mogelijkheden van de energieafspraken aan te pakken en hierover duidelijkheid te geven.

Het gaat met name om het vervangen van de stalen raamkozijnen en het enkelglas op de bovenverdieping door nieuwe kozijnen en dubbel glas (HR++ glas).