

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

Betreft:  
Advies voorgenomen verkoop woningen  
Neerbosch-Oost (complex 1125)

Nijmegen, 29 september 2011

Geachte heer Kip,  
Geachte heer Tijssen,

Hierbij brengen we ons advies uit over de voorgenomen verkoop van het complex Neerbosch-Oost. Er zijn 152 formulieren verstuurd, waarvan er 17 per post zijn teruggestuurd en er 2 online zijn ingevuld: totaal dus **19 reacties**. Respons: **12,5%**. Deze lage score kan veroorzaakt zijn door enquête-moeheid (de bewoners zijn al geënquêteerd door Leijten & Van Hoek), problemen met de Nederlandse taal (veel allochtonen), en de mogelijkheid dat een persoonlijke benadering beter werkt dan puur een schriftelijke reactie af te wachten. Helaas ontbrak ons hiervoor de tijd en menskracht.

### ***Samenvatting***

Voor een deel van de huurders is het een goede woonbuurt, voor een ander deel juist een hele onprettige buurt. Dit onprettige komt tot uitdrukking in onvoldoende dialoog/afstemming tussen burens, te lang wachten op planmatig onderhoud, criminaliteit, overlast van jongeren en een onvoldoende verzorgde openbare ruimte. Een aantal bewoners heeft goede ideeën, maak daar gebruik van. De ruime woningen zijn een goede aanvulling op de verhuurbare en betaalbare woningvoorraad in Nijmegen. Om die reden adviseren wij u om die woningen in eerste instantie niet te verkopen, maar in de verhuur te houden. Een buurtbeheerder op korte afstand en upgrading van de inzet van verschillende partijen wordt als goed middel gezien om het sociale klimaat te verbeteren.

### ***Neerbosch Oost - De buurt en woonomgeving***

Zowel in de door ons gehouden enquête als die van Leijten & Van Hoek (L&VH) is er sprake van (groepen) jongeren die tot laat op straat rondhangen en veel herrie veroorzaken (o.a. crossen met brommers). Ook wordt er geklaagd over zwerfvuil, afval en vernielingen. Daarnaast veranderen tuinen in parkeerplekken voor auto's en worden tuinen onvoldoende schoongehouden.

L&VH constateert een kloof tussen de autochtone en allochtone bewoners. In onze enquête verwijzen 3 van de 19 respondenten in negatieve zin naar de buitenlanders.

Een aantal bewoners ervaart dat er geen ruimte is voor een directe en open dialoog met de mensen uit de buurt. Hierdoor kunnen problemen niet bespreekbaar gemaakt worden. Andere respondenten ervaren juist geen problemen. Een enkeling noemt de buurt gezellig. 9 van de 19 respondenten ervaren de omgeving als voldoende groen, prettig en een mooie buurt om in te wonen.

### ***Neerbosch-Oost - De woning***

#### *Kopen, huren en verhuizen*

Alle respondenten wonen in een eengezinswoning in dezelfde buurt. 16 (84,2%) respondenten wil de woning niet kopen. 1 persoon wil kopen, mede omdat hij al veel in het huis geïnvesteerd heeft. Hoofdrede om te blijven huren zijn: omdat ik gewoon wil blijven huren (10 keer genoemd) en vanwege de leeftijd (6 keer genoemd). Tweederde van de mensen wil NIET verhuizen. 4 personen willen wel verhuizen.

#### *Gaat de buurt erop vooruit bij woningverkoop?*

Slechts 1/5 van de respondenten denkt dat de verkoop van woningen een verbetering van de buurt oplevert. 1/3 denkt dat dit effect kan optreden als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. 2/5 van de respondenten denkt dat verkoop geen positief effect heeft.

#### *Onderhoud aan de woningen*

Het incidentele (NPO) onderhoud kan er mee door. Er wordt een achterstand in het planmatig onderhoud geconstateerd. Er is vraag naar dubbel glas op de eerste verdieping (2 respondenten), oplossing vochtproblemen (2 respondenten), geluidsisolatie (2 respondenten) en geheel onderhoud (3 respondenten). In de samenvatting van L&VH worden dezelfde hoofdklachten genoemd rond het onderhoud aan de woningen.

### ***Relatie met eerdere documenten***

In het Beheerplan Neerbosch-Oost uit 2004 schrijft u dat het een interessant complex is dat oorspronkelijk opgezet is als “resocialiseringscomplex”. Hoewel Portaal problemen constateert met deze achterhaalde idee uit de jaren ‘60/’70 van de maakbare samenleving, ziet u ook dat het complex uitermate geschikt is voor grote gezinnen. U schrijft dat “Portaal vindt dat deze woningen een belangrijke rol moeten blijven spelen voor de vraag naar grote woningen.” Voor de rotte plekken in de wijk stelt u dan ook voor om deze selectief aan te bieden binnen de vrije beleidsruimte. “Dat betekent gericht zoeken naar mensen die een positieve bijdrage aan de wijk willen leveren.”

Naar aanleiding van de toenmalige opvattingen en de gewijzigde keuze in het portfolioplan, namelijk voorstel tot verkoop van dit complex, hebben wij enkele vragen hierover gesteld per email (dd. 17 augustus 2011) aan dhr. André Tijssen.

Op basis van zijn antwoorden beoordelen wij als positief dat Portaal de fysieke leefomgeving heeft aangepakt en verbeterd door de achterpaden af te sluiten met poorten om zodoende de veiligheid te verbeteren. Verder beoordelen wij als positief dat Portaal sociale projecten heeft opgezet met andere partijen.

Wij vinden dat Portaal op deze weg moet doorgaan en haar maatschappelijke doelstellingen als sociale huisvester verder moet vormgeven. Dat betekent dat Portaal zich niet tevreden moet stellen door de gemakkelijke weg te kiezen van verkoop en zich uit de wijk terug te trekken.

Gezien de problemen in de wijk verdient Neerbosch-Oost meer dan als dependance bediend te worden vanuit Heseveld. Het verdient aanbeveling om er een eigen buurtbeheerder te vestigen. Mocht dit niet kunnen, dan kan ook samengewerkt worden met de andere woningcorporaties die in deze wijk zitten. Er zou geopereerd kunnen worden vanuit het pand in winkelcentrum Notenhout. Van hieruit werken, volgens uw mail van 21 augustus 2011, al diverse organisaties zoals corporaties, gemeente en welzijn samen onder de vlag van Stichting MAAT.

De redenen die u noemt waarom de aanbevelingen uit het beheerplan van 2004 niet opgevolgd worden, zijn nogal vreemd:

1. de noodzaak tot afbouwen van dit relatief bescheiden bezit.
2. realiseren van de transformatie van het bezit van relatief oude kleine woningen naar meer nieuwe woningen met de gewenste kwaliteit

Ad 1: In Nijmegen-Oost gebeurt dit niet.

Ad 2: Nu worden grote betaalbare (€ 554) sociale huurwoningen opgeofferd om dat te realiseren. In plaats van te verkopen zouden ze juist opgeknapt moeten worden en beschikbaar moeten blijven voor grote / grotere gezinnen !!!

### ***Conclusie en adviezen***

Gezien de uitslag van deze enquête, uw constatering in 2004 en het onderzoek van Leijten & Van Hoek verbaast het ons dat er de afgelopen jaren niet een inzet is gerealiseerd in Neerbosch-Oost zoals Het Bod in Waterkwartier of een soortgelijke bijdrage zoals in Hatert. Hiermee lijkt Neerbosch-Oost een stiefkindje van Portaal.

Voor veel huurders wacht Portaal te lang met het uitvoeren van planmatig onderhoud en verbetering van de woningen. De neiging om te verhuizen is laag, de wil om te blijven huren is hoog. Daarnaast moeten mensen blijven huren vanwege leeftijd of inkomen.

Wij adviseren u dan ook het volgende:

- verkoop dit complex in eerste instantie **niet**, maar handhaaf de labelling voor grotere gezinnen
- redenen waarom wij tegen verkoop zijn:
  1. bij huurwoningen heeft Portaal nog invloed op wie komt huren en dat is bij deze wijk hader nodig als geen andere wijk in Nijmegen
  2. het voorkomen van langdurige leegstand met verloedering als gevolg
- wij stellen twee uitzonderingen voor om te verkopen:
  1. Als de **zittende huurder** de woning wil kopen
  2. Als een **andere corporatie** met een groot bezit in Neerbosch-Oost dit complex wil overnemen van Portaal
- wijs rotte plekken toe aan bewoners, die een positieve bijdrage willen leveren aan de opbouw van de wijk; overleg met de gemeente om woningen gericht toe te mogen wijzen binnen de 20% regeling van rechtstreeks toewijzen
- verbeter de woningen

- handhaaf de huur op 75% van de maximaal redelijke huur
- stel een eigen buurtbeheerder aan. Indien dit financieel onmogelijk is, werk dan zoveel mogelijk samen met andere partijen vanuit het winkelcentrum Notenhout
- overweeg een aanpak van de buurt waarbij grootonderhoud en woningverbetering een middel kan zijn om de huurders het platform te geven om beter met elkaar te communiceren en initiatieven te ontplooien.
- volg zoveel mogelijk de oplossingen op die de bewoners hebben aangedragen in het onderzoek van Leijten & Van Hoek:
  - o zorg voor meer menging van allochtonen en autochtonen (dat beeld wordt ook bevestigd in de door ons gehouden enquête)
  - o zie erop toe dat voortuinen behoorlijk aangelegd en onderhouden worden. Laat iedereen zo veel mogelijk vrij in zijn doen en laten, maar reageer direct via buurtbeheer als er sprake is van overlast. Vermijd het stimuleren van ergernissen en klaaggedrag van andere bewoners. Wees niet dwingend, maar positief oplossend. Coach de bewoner in mogelijkheden. Bied alternatieven.
  - o benut meer de rol van de moeders (zeker voor Marokkaanse gezinnen) bij het toezicht houden op de kinderen
  - o faciliteer dat moeders in de buurt met elkaar in gesprek gaan
  - o faciliteer meer activiteiten voor jongeren (iemand in onze enquête merkte dat ook op)
  - o onderzoek welke bewoners in aanmerking komen om de brugfunctie te verzorgen in de buurt
  - o help mee bij het organiseren van een buurtfeest, of tal van andere mogelijkheden, bijv. een uitstapje met de bus naar een wijk die vanuit dezelfde situatie veranderd is naar een veel betere situatie.

Tot zover ons advies.

Graag zien we uw reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,

namens de Klink (voorheen HvPN)

Harry Wagenvoort (secretaris)

Bijlage 1: Uitslag enquête Neerbosch-Oost

## **Bijlage 1: Uitslag enquête Neerbosch-Oost**

Er zijn 152 formulieren verstuurd, waarvan er 17 per post zijn teruggestuurd en er 2 online zijn ingevuld: totaal dus **19 reacties**. Respons: **12,5%**

**N.B.: de resultaten hebben steeds betrekking op de antwoorden van de 19 respondenten !!!**

### **Vraag 1. In wat voor type woning woont u?**

Eengezinswoning: 100%

### **Vraag 2. Bent u van plan om de woning te kopen?**

Ja: 1 respondent

Nee: 16 respondenten

Weet het niet: 2 respondenten (ligt aan de prijs; en ik moet eerst zien of ik een hypotheek krijg)

Conclusie: 84,2% van de respondenten wil niet kopen !!!

### **Vraag 3. Ik wil mijn woning graag kopen, omdat (meerdere antwoorden mogelijk)**

Die ene respondent die wil kopen gaf aan dat hij graag in deze buurt woont en zijn woning mooi heeft opgeknapt.

### **Vraag 4. Ik wil mijn woning blijven huren (meerdere antwoorden mogelijk)**

<b>Nr</b>	<b>Reden of redenen</b>	<b>Aantal keer</b>
1	omdat ik de woning niet kan kopen / geen hypotheek kan krijgen	2
2	vanwege mijn leeftijd	6
3	omdat ik gewoon wil blijven huren	10
4	omdat ik in deze buurt mijn woning niet wil kopen	3
5	omdat de staat van onderhoud te wensen overlaat	1

Men kon meerdere argumenten / redenen opgeven bij deze vraag.

Hoofdredenen om te blijven huren zijn: omdat ik gewoon wil blijven huren (10 keer genoemd) en vanwege de leeftijd (6 keer genoemd).

### **Vraag 5. Heeft u verhuisplannen?**

Ja: 4 respondenten

Nee: 12 respondenten

Weet niet: 2 respondenten

Tweederde van de mensen wil NIET verhuizen.

Redenen om niet te verhuizen: ik ben te oud, ik woon hier goed (2 keer), ik ben het verhuizen zat en woon hier goedkoop, woon hier nog niet zo lang (2 keer), kinderen hebben het hier naar hun zin.

Mensen die willen verhuizen denken dat ze dat binnen 3, 5 of 10 jaar (ieder 1 keer) zullen doen.

### **Vraag 6. Denkt u dat de buurt er op vooruit gaat als de woningen verkocht worden?**

Ja: 4 respondenten

Nee: 8 respondenten

Hangt er vanaf: 6 respondenten

Ja (redenen):

- er komen dan minder buitenlanders
- omdat het ze direct raakt als het achteruit gaat

Nee (redenen):

- vanwege het ontbreken van respect
- het gaat steeds meer achteruit
- de woningen verkeren in een slechte staat
- het is een onrustige buurt met veel calamiteit, criminelen (o.a. drugs dealer) en loverboys
- de bewoners blijven hetzelfde (allemaal buitenlanders)

### **Vraag 7. Ik heb de volgende opmerkingen over het onderhoud aan de woningen**

Positief

- ik heb mijn woning mooi opgeknapt (wil de woning kopen)
- kleine reparaties worden uitstekend uitgevoerd

Klachten:

- het wordt allemaal snel en half gedaan
- het onderhoud is niet goed; je wordt van het kastje naar de muur gestuurd; het duurt te lang voor er iets gemaakt wordt; afspraken worden niet nagekomen
- de eerste verdieping zou wel van dubbele beglazing voorzien kunnen worden (2 respondenten)
- waterketel maakt veel geluid
- er is veel vocht in het huis (2 respondenten)
- kwaliteit laat te wensen over
- grote reparaties / onderhoud is slecht (bijv. deuren vervangen of oude keuken die meer dan 20 jaar oud is)
- ze zouden weleens mogen renoveren
- raamkozijnen zijn slecht onderhouden
- slechte voegen aan de buitenkant
- gehorige woningen / slechte geluidsisolatie van de woning (2 respondenten)

Meest opvallende zaken samengevat:

1. het (grotere) onderhoud wordt slecht gedaan (3 respondenten)

2. dubbel glas nodig op eerste verdieping (2 respondenten)
3. vochtproblemen (2 repondenten)
4. slechte geluidsisolatie (2 respondenten)

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

### **Vraag 8. Woonomgeving**

Positieve opmerkingen: voldoende (groen), prettige en mooie buurt (9 keer genoemd)

Negatieve opmerkingen:

- onrustig (o.a. veel jongeren op straat, jongeren die 's nachts op hun brommers / scooters crossen) (2 keer genoemd)
- veel slopen (1 keer genoemd)
- onprettig en onrustig (1 keer genoemd)
- veel buitenlanders (1 keer genoemd)
- zwerfvuil (1 keer genoemd)
- straatveger komt nooit het kindervegen (1 keer genoemd)
- er is te weinig te doen voor jongeren tot 20 jaar, als dit opgepakt zou worden dan is het prettiger toeven in de wijk (1 keer genoemd)

Het aantal positieve en negatieve opmerkingen is ongeveer gelijk.

Negatieve opmerkingen samengevat:

1. onrust die veroorzaakt wordt door jongeren
2. zwerfvuil

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

### **Vraag 9. Overige opmerkingen**

Resterende opvallende overige opmerkingen:

- een bewoner die hier al 42 jaar woont: "Het is niet meer als vroeger (het respect ontbreekt)"
- je hebt snel ruzie als je wat zegt
- de tuinen zijn steeds meer parkeerplekken geworden voor auto's, en tuinen worden niet schoongehouden
- vreest dat hij/zij geen hypotheek krijgt vanwege de ongunstige economische omstandigheden; de korting die Portaal geeft is een lachertje
- sommige bewoners gaan erg slordig om met huisvuil en afval, en als je naar de DAR of de gemeente belt, dan word je van het kastje naar de muur gestuurd
- er komen teveel buitenlanders in de wijk wonen
- het is wel een gezellige omgeving (niet meetellen bij vraag 8)