

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

Betreft:  
Advies voorgenomen verkoop  
complexen 1043 en 1038 Waterkwartier

Nijmegen, 2 mei 2011

Geachte heer Kip,  
Geachte heer Tijssen,

Hierbij brengen we u ons advies uit over de voorgenomen verkoop van de complexen 1038 en 1043 in het Waterkwartier

Voor dit onderzoek hebben we 135 brieven met enquêtes verstuurd. 40 huurders (29,6%) hebben gereageerd. Het aantal reacties is voor huurdersvereniging De Klink voldoende om onderstaand advies overtuigd te geven.

*Woonmilieu:*

De afgelopen jaren is de buurt sociaal in verval geraakt. Het merendeel van de mensen is tevreden met de fysieke staat van de leefomgeving. Hard rijden, voornamelijk in de Waterstraat, hondenpoep en onveilige en rommelige achterpaden worden een paar keer genoemd als negatieve aspecten.

Reden om te verhuizen is niet de woning of de fysieke leefomgeving, maar de komst van nieuwe burens. Een aantal van hen veroorzaakt overlast. Deze doen afbreuk aan de bestaande normen en waarden. Er bestaat een soort "angst" voor nieuwe kopers. Gesuggereerd wordt dat deze onfris voor de buurt kunnen zijn en dat deze moeilijker weg te krijgen zijn. Zeker een kwart van de respondenten ziet de buurt achteruit gaan. Het overgrote deel wijt dit aan nieuwe bewoners in de buurt. Zeker 24 bewoners geven aan dat het verbeteren van de buurt door verkoop van woningen afhangt van het gedrag van toekomstige bewoners. 8 respondenten vinden dat de woningen met de huidige staat van onderhoud en de achteruitgaande (sociale) leefomgeving een voor de buurt verkeerd publiek kan trekken.

Conclusie: Er zijn fricties ontstaan door verschil in leefstijlen en omgangsregels.

**Advies:** Om de huurders meer zekerheid te bieden dat er wederom een goed woonmilieu ontstaat zal een zeer goede selectie van de nieuwe bewoners moeten plaats vinden. Het voorstel is om samen met de buurt deze selectiecriteria te formuleren.

#### *Kwaliteit woningen:*

De kwaliteit aan woningen laat een divers beeld zien. Mutatieonderhoud kan een oorzaak hiervoor zijn, evenals het pakket van verbeteringen wat bij de laatste grootschalige woningaanpak is gebeurd. Zo is er sprake van verouderd dubbel glas en van het ontbreken van isolatie van de rest van de schil. Ook wordt her en der een verouderde ketel geconstateerd. Daarnaast is een aantal bewoners niet tevreden over hoe Portaal het onderhoud aan de woningen doet. Zeker een derde van de respondenten vindt dat het onderhoud tekort schiet. Daarnaast ziet 15% van de mensen de slechte isolatie van de bovenverdieping als een behoorlijk probleem. Eveneens heeft 15% van de mensen expliciet aangegeven dat het onderhoud goed tot prima is.

Conclusie: Zeker een derde van de respondenten heeft problemen met het onderhoud zoals dat aan de woningen gedaan wordt. Het merendeel ervaart achterstallig onderhoud, een deel ervaart tocht, lekkage, slechte isolatie als probleem.

#### *Verhuiscgenigheid:*

Eenderde van de respondenten weet nog niet of ze willen verhuizen of blijven. Tweederde van de respondenten wil blijven. Als de buurt verder achteruit gaat is dat voor veel mensen de aanleiding om te verhuizen.

**Advies:** Naast schoon, heel en veilig moet vooral in nieuwe bewoners geïnvesteerd worden. Als selectie niet kan, moet correctie toegepast worden.

#### *Koopgeneigdheid:*

32 respondenten willen NIET kopen (80% van de 40 mensen die gereageerd hebben !!!). Van de mensen die wel willen kopen is er één tamelijk zeker van zijn zaak; vier twijfelen nog, omdat de prijs onbekend is; en één twijfelt over de buurt. Twee respondenten gaven tegenstrijdige antwoorden, waardoor ze eerder bij het Nee-kamp lijken te horen.

Conclusie: Er is een zeer geringe koopbereidheid van de bewoners.

#### *Huurgeneigdheid:*

Zeker 34 respondenten kunnen of willen de woning niet kopen. 21 respondenten noemen leeftijd als belemmering. 11 respondenten willen gewoon blijven huren.

#### *Algeheel beeld van de buurt in het Waterkwartier*

In het Waterkwartier zijn al veel buurten gemengd. De te verkopen woningen liggen allen op korte afstand van winkel- en wijkvoorzieningen. Via de Voorstadslaan, Niersstraat en Waterstraat is de buurt goed ontsloten. Er is een diversiteit aan woningen, woningtypes en woonoppervlak. Dit uit zich in hoekwoningen, woningen met dakkapellen, woningen met stenen gevels tot en met de eerste verdieping, woningen met geen voortuin (Waterstraat) en woningen met ruime voortuin (Niersstraat). Onder andere aan de Voorstadslaan staan veel koopwoningen. De buurt vormt geen afzonderlijk geheel qua cultuur of uitstraling van de rest van het oude westelijk deel van het Waterkwartier. In de buurt Amstelplein en andere delen blijven huurwoningen behouden.

Conclusie:

- De achteruitgang van de buurt bevordert niet een goede verkoop en niet de komst van passende kopers.
- Minstens 80% van de huurders wil of kan niet kopen.
- Huurders zien verkoop op zich niet als middel om de buurt te verbeteren.

- Tweederde van de huidige huurders wil graag blijven wonen in de buurt. Eenderde van de huidige huurders weet niet of ze willen blijven of verhuizen. Door zaken als onvoldoende ervaren onderhoud van de woning en verandering van de sfeer van de buurt wordt de (gedwongen) verhuisgeneigdheid groter.

**Advies:**

- Verkopen van woningen zonder dat de buurt verder achteruit gaat, kan alleen als er zeer kritisch naar de kopers gekeken wordt. Het eerste doel moet zijn een passende koper.
- Zorg voor een vaststelling van het leefbaarheidsniveau met de bewoners van de buurt. Hiervoor zijn diverse geavanceerde en beproefde monitors beschikbaar.
- Werk samen met de bewoners aan de samen overeengekomen doelstellingen voor de leefbaarheid. De overgrote meerderheid wil graag in de buurt blijven wonen en blijven huren.
- Verkoop de woningen alleen aan mensen die binnen de vastgestelde doelen en normen van de leefbaarheid vallen.
- Woningen die goed onderhouden zijn of (bij mutatie) verbeterd zijn, verkopen beter.
- Voorkom dat er als het ware tweederangs huurders ontstaan. Knap daarom woningen van huurders die klagen over achterstallig onderhoud en slechte isolatie zo goed mogelijk op; zeker als huurders er al lang wonen en geen verhuisplannen hebben.

Tot zover ons advies.

Graag zien we uw reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Max van den Berg  
(voorzitter de Klink, voorheen de HvPN)