

SP onderzoekt mening bewoners Prontoflats en Aireywoningen Genderdal

Inleiding

Op dinsdag 12 januari komt in de commissie Wonen en Ruimte de Ontwikkelingsvisie Genderdal aan de orde. Het is nodig dat er zo'n wijkbrede visie is. De SP kan zich in grote delen van de inhoud vinden.

De ontwikkelingsvisie kent echter ook zijn gebreken. Dat betreft met name een onderbouwd en breed gedragen verhaal over de toekomst van drie complexen goedkope woningen, nl. de Prontoflats aan de Schubertlaan, de Aireyflats aan de Karel de Grotelaan, en de laagbouw van de Aireywoningen. De ruggegraat van de visie, de drie scenario's "Genderdal de groenste", "Genderdal de gunstigste" en "Genderdal de gezelligste" leiden niet of nauwelijks tot bruikbare uitspraken over wat voor veel mensen veruit het belangrijkste is, namelijk over de toekomst van hun woning.

De visie bevat wel meningen over wat er met die huizen zou moeten, maar die zijn tegenstrijdig, niet gekwantificeerd en komen, met name bij de flats, niet uit de mond van de mensen die er zelf wonen. De uitspraken, die de corporaties uiteindelijk in de Ontwikkelingsvisie doen, zijn weinig definitief en hebben geen relatie met de algemene lijn van het verhaal.

Omdat de SP geen uitspraken wil doen over een ingrijpende zaak als de sloop van woningen zonder de direct betrokken bewoners te horen, heeft de SP een eigen onderzoek opgezet.

Opzet van het onderzoek in relatie tot de inspraakprocedure.

Die was eenvoudig: de SP heeft voor elk van de drie complexen een enquête gemaakt, overal aangebeld en gepraat. Dat leverde turbare informatie op en niet te turven kwalitatieve informatie, die ook waardevol is. Het is uiterst dankbaar werk. De bewoners stelden het bijzonder op prijs dat er eindelijk eens iemand kwam vragen wat zij van de toestand vonden.

Het is ook uiterst arbeidsintensief werk. Hoewel er twee ploegen van zeven mensen op pad geweest zijn (donderdagavond 7 januari en zaterdagmorgen 9 januari, daarbij gehinderd door een beginnende sneeuwjacht), was het niet mogelijk iedereen te pakken te krijgen. De procentuele respons echter (die bij de bespreking van de afzonderlijke complexen gegeven wordt) is zo hoog, dat de SP het met vertrouwen aandurft uitspraken te doen over de Prontoflats, de Aireyflats en de Aireylaagbouw tussen de Schubertlaan en de Karel de Grotelaan.

De officiële inspraakprocedure, die ten grondslag ligt aan de Ontwikkelingsvisie, heeft met 250 kaarten, die teruggestuurd zijn vanaf 3200 aangeschreven adressen, een gemiddelde respons gehaald van bijna 8%. De SP zit in alle gevallen met zijn respons 4 tot 6 maal hoger.

Het verschil is in feite groter. Uit de gesprekken met de bewoners van met name de flats komt naar voren dat de kaarten in de flats minder dan gemiddeld teruggestuurd zijn, hetgeen betekent dat ze andere delen van de wijk procentueel bovengemiddeld teruggestuurd zijn. Dat steunt de in de flats veel gehoorde bewering, dat de zeggenschap in de wijk via het OOG (Overkoepelend Orgaan Genderdal) in te sterke mate gevoed wordt vanuit het eigen woningbezit in de wijk. OOG wil sloop van de Prontoflats en de Aireyflats.

Het behoud van de betaalbare woningvoorraad versus de individuele woonambities

Een belangrijk onderdeel van de kwalitatieve informatie had betrekking op de tegenstelling tussen het belang van de goedkope (tot €357) en middeldure woningvoorraad (van €357 tot €548) (samen genaamd de betaalbare voorraad) versus de individuele keuzes. (Deze prijsgrenzen berusten op officiële regelgeving).

Eigenlijk zonder uitzondering onderschrijven gesprekspartners in abstracto dat ze vinden dat de betaalbare woningvoorraad, en daarbinnen zoveel mogelijk de goedkope voorraad, behouden moet blijven. Men ziet dat in de reëel bestaande omstandigheden elke goedkope woning, die wegvalt, niet vervangen wordt door een andere goedkope woning, en men ziet dat de laagste inkomens zich rond de krimpende goedkope sector zullen gaan verzamelen (het beeld van watervogels rond een dichtvriezend wak).

In concreto wil een (vooral in de middeldure Prontoflats) flinke minderheid sloop, omdat dat hun individuele plaats op de urgentieladder gunstig beïnvloedt. Men heeft er echter begrip voor, dat een politieke partij in deze het macroverhaal laat voorgaan boven het microverhaal.

In wezen is het een vreemde zaak dat mensen sloop van hun oude woning als argument opvoeren, omdat ze het gevoel hebben dat ze zonder de urgentie, die dat met zich meebrengt, niet voor een andere woning aan de bak komen. Dit zegt eerder iets over de situatie in de volkshuisvesting dan over de situatie in de achtergelaten woning.

Overigens geeft ook het besluit van de corporaties met betrekking tot de flats in de wijk (eerst wilden ze die slopen, nu is dat allemaal niet zo zeker meer) blijk van veranderde inzichten in het belang van de betaalbare voorraad. De crisis zal hieraan niet vreemd zijn.

De Prontoflats van Trudo aan de Schubertlaan en de Donizettilaan – de onderzoeksresultaten

Gesproken met 57 van de 196 huishoudens (29%)

Voor sloop: 22 (39%) Tegen sloop 33 (58%)

Wil flat kopen: 8 (14%) Wil flat niet kopen: 48 (84%)

Kan flat kopen: 22(39%) Kan flat niet kopen: 33(58%)

Vindt technische staat:

Goed: 14 (25%) redelijk: 27 (47%) slecht: 15 (26%)

Vindt wooncomfort:

Goed: 20 (35%) redelijk 26 (46%) slecht 9 (16%)

Kale huur:

Voor wie er lang zit en geen verwarming heeft ca €380

Voor wie er kort zit en wel verwarming heeft ca €520(als er een flat vrijkomt wordt er meteen €100 bij de prijs opgezet – een handelwijze waarvoor weinig begrip bestaat)

(waar het niet op 100% uitkomt, gaat het om administratiefoutjes of geen mening).

Al jaren vertelde Trudo tegen zittende en nieuwe huurders, dat de Prontoflats in de nabije toekomst gesloopt zouden worden. De woningbouwvereniging handelde navenant. In vrijkomende flats werd een aantal jaren geleden dubbele beglazing aangebracht (niet de allerbeste) en soms verwarming. De laatste jaren is vooral oppervlakkig en op de korte termijn gericht onderhoud verricht. Verdergaand technisch en sociaal beheer bleef achterwege. Een zinvol gesprek hierover tussen de bewonersorganisatie Stichting Schubert en de leiding van Trudo bleek niet mogelijk. De Stichting kon (en kan) bij Trudo nog geen deuk in een pakje boter schoppen. Dat droeg bij aan haar kwijnend bestaan.

De hieruit voortvloeiende wanhoop heeft er ook aan bijgedragen, dat in de Prontoflats relatief veel mensen nog slechts geïnteresseerd zijn in een individuele oplossing. Daarnaast leiden uiteraard ook gezinsomstandigheden (bijvoorbeeld kinderen) tot individuele woonambities.

In de Ontwikkelingsvisie Genderdal komt voor het eerst naar voren, dat Trudo de flats niet slopen wil. In een brief aan de bewoners is volgens de bewonersorganisatie sprake van het “opknappen van het casco”. De corporatie wil de flats met een relatief beperkte ingreep opknappen, en wil ze daarna met flinke korting aanbieden in de laagste prijsklasse. Hoe een en ander qua organisatie en beheer in zijn werk zou moeten gaan, is niet uitgewerkt.

Vanwege deze plannen heeft de SP in zijn enquête de vraag gesteld of de bewoners hun flat zouden willen kopen, en zo ja, of ze hem zouden kunnen kopen (dat laatste in de vorm van de vraag of men een ton hypotheek zou kunnen krijgen). Het antwoord is dat de overgrote meerderheid van de huurders de eigen flat niet wil kopen, zelfs niet als men die zou kunnen betalen.

Gezien de jaren voortdurende strategische onzekerheid over de toekomst van de flat (met als meest gehoorde scenario sloop) en het bijbehorende onderhoudsniveau, is de mening van de bewoners over hun flat nog verrassend gunstig. 72% vindt de technische staat goed of redelijk, 81% vindt het wooncomfort goed of redelijk. Met name de oppervlakte van de flats in relatie tot de prijs scoort gunstig.

Gegeven de gevarieerde bevolking is een kwalitatieve interpretatie van de uitkomst lastig. Grofweg geldt dat een in de flats veel voorkomende doelgroep van een- en tweepersoonshuishoudens relatief tevreden is, terwijl gezinnen met kinderen (een minderheid) minder tevreden zijn. Bijna iedereen vindt, dat er iets gebeuren moet. Verder kan de situatie, zowel subjectief als objectief, van portiek tot portiek verschillen.

De Prontoflats – de mening van de SP

De SP vindt dat de Prontoflats aan de Schubertlaan niet gesloopt moeten worden. Ze voorzien in een bij velen gevoelde behoefte. Met twee mensen valt er ruim in te leven. Een gemiddeld Eindhovenens huishouden is 2,2 personen groot.

De SP geeft aan Trudo nadrukkelijk ter overweging om een lift tegen de flats aan te bouwen, minstens in de flats van vier verdiepingen hoog. Dat maakt de verhuurbaarheid voor de oudere doelgroep een stuk groter.

De SP ziet weinig heil in de verkoop van de flats.

Ten eerste zijn heel weinig bewoners van plan hun flat te kopen, en dan nog moet hij niet al te duur zijn.

Ten tweede is niet duidelijk hoe in de toekomstige gemengde huur-koop situatie het technische en sociale beheer geregeld is.

Evenmin is duidelijk welk probleem er eigenlijk door verkoop opgelost wordt. Of het moet zijn de verbetering van de financiële situatie van Trudo.

Tenslotte hangt het van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt af of dergelijke woningen binnen bereik van de doelgroep blijven.

De SP meent, dat de woningen gewoon op basis van sociale verhuur verhuurd moeten blijven worden, dat er een forse renovatie en/of achterstallig onderhoud moet plaatsvinden, en dat Trudo op een deugdelijke manier het gesprek moet aangaan met de (georganiseerde) huurders.

De SP is gaarne bereid om deze huurders daarbij te steunen.

De Aireyflats van Woonbedrijf aan de Karel de Grotelaan – de onderzoeksresultaten

Gesproken met 18 van de 54 huishoudens (31%)

Voor sloop: 9 (50%) Tegen sloop: 7 (39%)

Vindt technische staat

Goed: 2 (11%) Redelijk: 7 (39%) Slecht 9 (50%)

Vindt wooncomfort

Goed: 4 (22%) Redelijk: 9 (50%) Slecht: 4 (22%)

Voelt zich op zijn gemak tussen de medebewoners:

Goed: 12(67%) Redelijk 2 (11%) Slecht: 3 (17%)

Kale huur rond de €300

(waar het niet op 100% uitkomt, gaat het om administratiefoutjes of geen mening).

Er zit al een flink aantal studenten op basis van een tijdelijk contract.

Tot voor kort was Woonbedrijf van plan deze flats te slopen. In de Ontwikkelingsvisie Genderdal geeft Woonbedrijf aan, dat het dit besluit heroverweegt. Men wil tot een lange termijn – visie voor de flats komen (gesproken wordt over april 2010) in samenhang “met de marktpositie van de Aireywoningen” (bedoeld wordt de laagbouw).

Het gaat om kleine flats, gehorig, met houten vloeren, zonder CV, slecht geïsoleerd.

De omgeving zou klagen over de sociale problematiek in de flats. Vandaar de vraag “of men zich op zijn gemak voelt bij de andere bewoners”. Uit het antwoord blijkt dat de bewoners van de flat zelf daar in elk geval op dit moment geen groot probleem zien.

De Airey-laagbouw van Woonbedrijf – de onderzoeksresultaten

Gesproken met 29 van de 60 huishoudens (48%) in de strook tussen de Schubertlaan (deze zelf niet meegeteld) en de Karel de Grotelaan (deze zelf wel meegeteld). Het gaat om twee woningtypen, die ca een halve meters van elkaar verschillen in breedte.

Voor sloop: 6 (21%) Tegen sloop: 22 (76%)

Vindt technische staat

Goed: 15 (52%) redelijk: 6 (21%) slecht: 8 (28%)

Vindt het wooncomfort van het grotere type woningen:

Goed: 7 (24%) redelijk 0 (0%) slecht 0 (0%)

Vindt het wooncomfort van het kleinere type woningen:

Goed: 14 (48%) redelijk: 6 (21%) slecht: 2 (7%)

De kale huur schommelt rond de €350, afhankelijk van individuele aanpassingen en woontype.

Het gaat om huurwoningen, die in de jaren 50 in een kenmerkende bouwstijl neergezet zijn als een snelle oplossing van de naoorlogse woningnood. Ze waren ooit semi-permanent bedoeld. Inmiddels hebben twee generaties gezinnen er hun kinderen groot gebracht.

Er wonen in de buurt nu erg veel oudere een- en tweepersoonshuishoudens, die vaak al heel lang in de buurt wonen en er mee vergroeid zijn. Men heeft leren leven met de beperkte oppervlakte van de woningen en waardeert de rust en de sociale structuur in de buurt. (De sneeuw is van veel stoepjes weggeveegd.) De kritische opmerkingen komen vooral van huishoudens, voor wie de woning een opstap is naar een verdere wooncarrière.

In de buurt opereert een actieve bewonersvereniging (HAG, Huurdersvereniging Aireywoningen Genderdal), zowel voor de flats als voor de laagbouw.

Afgezien van incidenteel gemopper heeft Woonbedrijf een redelijke tot goede naam in de buurt, zowel in de laagbouw als in de flats.

De Aireywoningen (laagbouw en flats) – de mening van de SP

De SP vindt dat de laagbouw van de Aireywoningen zonder enige twijfel moet worden gehandhaafd.

Ook gemeten naar modernere woonwensen, waarvan in dit verband de vloeroppervlakte een belangrijke is, zijn deze huizen uitstekend geschikt voor bewoning door 2 a 3 personen (het gemiddelde Eindhovense huishouden is 2,2 personen). Ze zijn ook heel geschikt voor starters.

Ze zitten op het omslagpunt van de goedkope en de middeldure huursector (in de officiële zin van het woord, zoals eerder aangegeven).

De sociale structuur in de wijk is goed.

De huizen zijn heel behoorlijk geïsoleerd.

De wijk zou bewaard moeten blijven, omdat het een kenmerkende uiting is van de bouwstijl in de naoorlogse wederopbouw, waarvan de wijk Genderdal in zijn totaliteit ook een voorbeeld is.

De SP kan zich (onder voorwaarden) voorstellen dat Woonbedrijf de flats wil slopen, als dat voorstel er niet toe leidt dat de laagbouw in de omgeving van de flat gesloopt wordt. Een dergelijk besluit zou zowel binnen als rond deze flats begrepen worden.

Het lijkt ons niet mogelijk om de flats aan te passen aan moderne eisen van comfort, duurzaamheid en brandveiligheid. Zo het al kan, dan zou dat waarschijnlijk meer kosten dan sloop en nieuwbouw.

Als voorwaarde ziet de SP onder andere dat de bestaande huurcontracten correct afgewikkeld worden, en dat de vervangende nieuwbouw een doorstroomfunctie en een prijsklasse heeft waar de bewoners van het Genderdal wat aan hebben (bijv. voor de grote groep ouderen in de wijk met een laag inkomen).