

De Nijverheid, een prettige woonbuurt



Woonwensen van de bewoners Mariastraat en omgeving in verband met de plannen van wooncorporatie Welbions.

September 2019

INHOUD

1. <u>Achtergrond/inleiding</u>	3
2. <u>De huurders spreken</u>	6
3. <u>Conclusies</u>	7
4. <u>Bewonersreacties uit de enquête</u>	7
5. <u>Bijlage; de enquetevragen</u>	12

1. Achtergrond/inleiding

Nijverheid een prachtwijk

Welbions is de bezitter van vrijwel alle huurwoningen in de Nijverheid, een arbeidersbuurt die vorig jaar haar 100 jarige bestaan vierde. Het is een buurt die zijn naam eer aan doet. Veel arbeidersgezinnen wonen en woonden hier. Duizenden kinderen van arbeiders groeiden hier op in betaalbare huizen in een prettige buurt. De saamhorigheid onder de bewoners is er van oudsher groot, evenals de behoefte om te buurten, te helpen, samen feestjes te vieren en teleurstellingen te delen. Menige stad zou jaloers zijn op zo'n prachtige karakteristieke woonbuurt, met tuinen en afwisselende woningen.



Toch is de Nijverheid aan verandering onderhevig en kalven er straten af van de oorspronkelijke buurt: In het begin van deze eeuw moest de school bij de Klok en de huizen in straten eromheen wijken voor de nieuwbouw van de Klokstee. Zo werden er tien jaar geleden meer dan honderd woningen in de Elisabethstraat gesloopt, maar is er sindsdien nog steeds niets teruggebouwd....

Plannen Mariastraat en omgeving

In 2013 doet Welbions een beknopt intern onderzoek naar de huurwoningen in het deel van de Nijverheid grenzend aan de Geerdinksweg ten zuiden van de Krabbenbosweg. Het betreft 107 woningen van de Geerdinksweg, deel Wilderinksstraat, de gehele Mariastraat en deel Krabbenbosweg. Welbions besluit op basis van hun interne onderzoek om de huurders van deze woningen sloop op termijn aan te zeggen, zonder te weten wat ze er voor terug willen bouwen. 2023 zal dat moeten plaats vinden....

Aanvankelijk ontvangen de bewoners de aanzegging van sloop gelaten. Het is dan 2015 en het duurt dan nog een tijd en het zal dus de tijd wel duren.....

Begin 2018 komt Welbions voor het eerst naar buiten met hun sloopplan voor dit deel van deze oude buurt. Dat doen ze indirect: Ze melden dat ze iets nieuws, iets experimenteels gaan doen. Jongeren kunnen onder 'gunstige' voorwaarden een huis huren in dit gebied rond de Mariastraat. Ze kunnen voor een 'niet al te hoge huur van 300 euro' een woning huren met als tegenprestatie, 'zich inzetten voor de buurt'. Maar dat kan slechts per tijdelijk contract, want zo meldt Welbions dan: Deze woningen zullen per 2023 gesloopt worden.



Plannen stroken niet met woonvisie gemeente

De SP wordt hierdoor gealarmeerd. Welbions heeft tot dan toe deze plannen niet bij de gemeente kenbaar gemaakt, terwijl er in overleg met Welbions door de gemeente een woonvisie is vastgesteld waarin uitdrukkelijk staat dat het aantal betaalbare woningen niet mag worden verminderd. Ook maken Welbions en de gemeente tweejaarlijks prestatieafspraken, in welk overleg deze sloopplannen nog nooit zijn genoemd.

De SP stelt dit daarop in de gemeenteraad aan de orde en geeft aan dat dit een zoveelste poging van Welbions is tot vermindering van het aantal betaalbare woningen in Hengelo is. Ook stelt ze dat Welbions bij eerder voorgenomen sloopplannen, zoals in Klein Driene, in Tuindorp en in Veldwijk te overtuigen was om te renoveren in plaats van te slopen.

De gemeenteraad spreekt bij motie uit dat de wethouder wonen in gesprek moet gaan met Welbions om dit sloopplan van tafel te krijgen en dat Welbions deze betaalbare woningen moet renoveren en behouden.

Beroering en verzet

De SP organiseert in maart 2018 een bewonersbijeenkomst waarin een groot aantal bewoners aangeeft niets op te hebben met de sloopplannen, maar dat zij hun huizen graag gerenoveerd willen zien.



Een maand later is er bijval van de landelijke Erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap die zich voluit uitspreken voor het behoud van deze karakteristieke woningen in de prachtige arbeiderswijk de Nijverheid. Ondertussen heeft menigen het beeld voor ogen van het niet in de wijk passende appartementencomplex de Klokstee op de plaats van de oude school en de voormalige arbeidershuizen in de Agatha- en Jacobastraat.

Inmiddels is er ruim een jaar verstreken en is er bij Welbions enige bezinning te bemerken geweest. Men heeft intern besloten om voor een aantal van deze 107 woningen toch renovatie te overwegen en ze dus te behouden. Daarbij wordt bedoeld op de meest karakteristieke woningen van dit deel van de Nijverheid: de terugliggende woningen van de Geerdinksweg en het deel van de woningen aan de Wilderinksstraat. Er lijkt dus licht te gloren.



In het najaar van 2018 wordt door Welbions, de gemeente en de provincie een plan gelanceerd dat voor de Nijverheid grote gevolgen zal hebben. De Nijverheid wordt als pilot voorzien van subsidie om te komen tot een gasloze wijk in het kader van de energietransitie. Zowel een deel van de koop als van de huurwoningen in deze wijk zullen zonder gas in hun energiebehoefte moeten gaan voorzien. Maar liefst 4,25 miljoen euro is beschikbaar om de plannenmakerij hiervoor op te starten. Wat betekent dat voor de huizen van de Mariastraat en omgeving? Worden die in dit project niet te gemakkelijk aan de kant geschoven om plaats te kunnen maken voor gasloze nieuwbouw? Op een informatiebijeenkomst begin juli 2019 blijkt dat wel het geval te zijn wanneer Welbions de bewoners van de Mariastraat en omgeving meldt dat de kosten voor renovatie van hun woningen tot wel 130.000 euro per woning zullen bedragen. Die berekening gaat uit van de doelstelling deze huizen gasloos en volledig geïsoleerd op te kunnen leveren. Terwijl een reguliere renovatie van deze woningen tot veel lagere kosten kan leiden. Maar dat wordt er niet bij vermeld. Er is geen concreet plan voor wat Welbions na sloop wil gaan bouwen. Wel wordt duidelijk dat men denkt aan bouw van een flink aantal koopwoningen, iets wat geen taak is van de woningbouwcorporaties.

Ondertussen is er onzekerheid en onrust bij de huidige bewoners van de buurt. Zowel de bewoners met een lopend huurcontract als de nieuwe bewoners met een 'tijdelijk' huurcontract. De SP heeft regelmatig contact met een aantal van hen. Maar de onzekerheid voelt niet goed. Duidelijkheid is geboden. De SP besluit in juni 2019 om een enquête te houden onder de huidige bewoners. Zo zal duidelijk moeten worden wat de huidige huurders vinden dat er met hun woningen zou moeten gebeuren.

2. De huurders spreken:

Een vragenlijst (zie bijlage) is verspreid onder 100 huishoudens in de Mariastraat, Wilderinkstraat Krabbenbosweg en Geerdinksweg.

De cijfers: 53 bewoners hebben de enquête ingevuld en (daarnaast) 3 bewoners hebben we gesproken. Van meer dan de helft van de bewoners hebben we dus respons ontvangen. Van hen gaven 7 bewoners aan niet in de woning te willen blijven wonen. 45 bewoners (80%) willen blijven wonen in hun woning en zijn tegen sloop en voor renovatie van de woningen. Twee bewoners gaven aan te twijfelen, zich niet te willen uitspreken, omdat ze in beide gevallen voor en nadelen zien. Twee bewoners gaven aan concrete verhuisvooruitzichten te hebben.

Tijdens een door de SP georganiseerde bewonersavond op 26 september 2019 worden de enquête resultaten gepresenteerd en besproken. Duidelijk is voor alle aanwezigen dat het laten horen van een stem door de bewoners zelf, nodig is om invloed te hebben op de plannen. De urgentie om dit nu te doen is groot, want hoe langer men wacht hoe minder de plannen kunnen worden beïnvloed. Er wordt een bewonersactiecomité gevormd om een presentatie van de uitkomsten voor te bereiden richting Welbions.

De boodschap die gebracht zal gaan worden is:

- Geen sloop van de woningen.
- Renovatie van de huizen, die daarmee ook betaalbaar voor de bewoners blijven.
- Inspraak van de bewoners bij de plannen voor hun woningen en hun buurt.



3. Conclusies

Uit het onderzoek onder bewoners blijkt dat de huurders van de Mariastraat, de Geerdinksweg en de tussenliggende woningen van de Wilderinkstraat en de Krabbenbosweg voor het overgrote deel willen dat hun woningen worden opgeknapt. Als reden hiervoor geeft men aan dat het wonen in deze prettige woonbuurt, het comfort van deze eengezinswoningen met ruime tuinen, voor hen van groot belang zijn. En - zeker niet onbelangrijk - geeft men aan dat de huurprijs voor hen aantrekkelijk en te betalen is.

Aangegeven wordt tevens dat voor verreweg de meeste bewoners onderhoud zeer noodzakelijk is en concreet kan worden aangegeven. Er is sprake van meerjarig achterstallig onderhoud, dat erkend ook de woningcorporatie. Er wordt nu druk op gezet om in het kader van het project Nijverheid Gasloos de woningen te slopen.

Een minderheid vindt het niet zinvol de woningen op te knappen en vindt sloop van de woningen en nieuwbouw de beste optie; een klein ander deel van de bewoners zegt reeds plannen te hebben naar een andere woning te verhuizen.

De wensen ten aanzien van een eventueel ander te betrekken woning laten zien dat de huurders hun huidige huurprijs willen betalen, en de meeste niet in staat zijn veel meer te kunnen betalen.

Van de kant van de huidige huurders is dit dan ook een belangrijk signaal aan Welbions om de woningen op te knappen naar huidige maatstaven.

4. Bewonersreacties uit de enquête:

1. Waarom bewoners graag in hun huis willen blijven wonen:

Onder de enquêtereacties van de mensen die willen dat hun woningen niet gesloopt maar gerenoveerd worden zijn er veel mensen uitgesproken:

Vanwege het prettig wonen

- De woning heeft voor mij perfecte afmeting in combinatie met grote tuin; er hoeft niks gedaan te worden;
- Woon hier al 30 jaar, fijn huis en omgeving;
- Woon hier al 72 jaar met plezier!
- Fijn huis waar ik al 35 jaar woon, lage huur, een buurt waar mensen naar elkaar omkijken;
- Woning is ideaal voor 2 personen, leuke tuin en ligging tov de stad, rustige buurt;
- Het is hier rustig en fijn wonen;
- Blij met de ligging van het huis en met de wijk;
- Ik zit hier goed;
- Prettige buurt en heel fijn huis om in te wonen;
- Rustige buurt om kinderen groot te brengen;
- Mooie rustige buurt;
- Echte noaberbuurt;
- Het bevalt me heel goed, ik wil geen luxe
- Woon er een jaar met plezier, tijdelijk huurcontract;
- De ligging in de wijk en het eigen geïnvesteerde in de woning

- Heb het prima naar mijn zin hier, grote tuin, is een thuis voor mijn dochter;
- Het is wel je thuis waar het om gaan, ook belangrijk voor mijn jonge dochter;
- Het zijn leuke woningen;
- Ben het niet eens met sloop, dit zijn mooie doorstroomwoningen voor startersgezinnen.
- Ben zeer tevreden, fijn huis;
- Niet eens met Welbions dat de woningen niet meer van deze tijd zijn. Het is een fijne plek en ruim genoeg.

Vanwege de betaalbaarheid:

- Lage huurprijs; de hele woning renoveren
- Goedkope woning



Vanwege beide, betaalbaarheid en het prettig wonen:

- Goed betaalbaar, fijne burens, rustige buurt en fijne tuin voor eigen kweek; er hoeft niks gedaan te worden
- Heb mijn woning perfect in orde en het is betaalbaar
- Voel me hier thuis en woning is betaalbaar;
- Goede bewoonbare huizen; aantrekkelijke huur, prima huizen voor 2 personen en ouderen;
- Betaalbaar huis en mooie plek;
- Woning bevat goed, huurprijs is laag;
- Lage huurprijs, wonen er al 16 jaar met plezier;
- Betaalbare woning en ik heb mijn huis helemaal zelf opgeknapt en er veel tijd en energie in gestoken.

- Geen overlast in de buurt; betaalbare huur €329; waar moet je anders heen?;
- Leuke huisjes, gezellige buurt; wel opknappen het heeft een mooie huurprijs, en de gezelligheid in de buurt, woon er al 36 jaar;
- Mooie wijk, betaalbare huur, plezierig wonen;
- Het is nog een beetje betaalbaar en er zit een mooie tuin bij.
- Wil op dezelfde plek blijven woning in een goede betaalbare sociale huurwoning

Opmerkelijke reacties hierbij:

- Ik moest 14 jaar geleden vanwege sloop vertrekken uit de Elisabethstraat. Ik ben het zat; wel opknappen.
- Er zijn reparaties toegezegd;
- Voor nieuwe bewoners hier tegenover is er voor dat ze er in kwamen centrale verwarming aangelegd ; ik woon hier al meer dan 40 jaar, vraag al jaren om centrale verwarming en krijg te horen dat dat niet kan..
- We hebben deze maand een nieuwe verwarmingsketel gekregen. Dan ga je toch niet over een paar jaar slopen?

Sommige bewoners vinden renovatie niet echt nodig:

- Grote tuin, leuke burens; er hoeft niks gedaan te worden.
- Prima huis, mijn Thuis; hoeft niks aan gedaan te worden.

2. Waarom bewoners hier niet willen blijven wonen:

Reden niet te willen blijven wonen

- Woning is te groot;
- Willen binnen paar jaar een andere woning kopen
- Oud huis, te klein, misschien in toekomst huis kopen; woning slecht geïsoleerd
- Energielabel is te laag, te veel last van heermoes in de tuin, tocht, vocht en last van de burens die honden laten blaffen en katten laten poepen.
- Slechte staat van de woning, al plannen voor andere woning
- Het huis is te klein en vochtig voor gezin met kinderen.
- Veel problemen met de woning
- Wilde graag blijven wonen tot de nieuwe woning gebouwd is
- Te duur voor de kwaliteit: oud/schimmel/slechte isolatie/vocht/scheuren, etc
- vanwege schimmel gezondheidsproblemen
- Te weinig slaapkamers, hebben er 3 nodig.
- Teveel achterstallig onderhoud/ samenstelling van de buurt

3. Wat moet er aan de woningen verbeterd worden?

volgens bewoners die niet wensen te blijven wonen:

- Slopen en nieuwbouw
- Dubbel glas, muren isoleren
- Isoleren
- Tochtvrij maken
- Heel veel: kozijnen, ramen, vochtprobleem, isolatie en een fatsoenlijke schuur of berging
- Veel problemen met de woning
- Er moet meer ruimte in de woning komen, ook bij de slaapkamers

volgens bewoners die willen blijven wonen:

- Hele woning renoveren
- Nieuwe dakkapellen
- Nieuwe schuur, drainage zijgevel
- Beter isoleren, voegwerk aan buitenmuren
- Renoveren
- Schilderwerk aan raamkozijnen en dakkapellen waar nodig
- Badkamer en kozijnen
- Isolatie en waterstofgas (?)
- De gebruikelijke dingen, waar ik nu NEE op krijg
- Sanitair isolatie keuken
- Dubbel glas, schimmelvrij maken; badkamer/slaapkamer/wc en bijkeuken; nieuwe cv. Vocht vrije kelder; wil wel aanbouw en kleinere tuin
- Centrale verwarming douche moet beneden blijven, betere isolatie
- Isoleren dak en gevels achterwand; nieuwe dakkapellen, keuken, douche en toilet vernieuwen
- Betere isolatie en groot onderhoud
- Er moet grondig gerenoveerd worden in overleg met bewoners (geen verbouwing, daarvoor moet er te veel gebeuren)
- De kamers mogen wat ruimer en meer dan 2 zijn. Wc en badkamer is ruim genoeg
- Badkamer en keuken
- Extra slaapkamer in aanbouw achter
- Te veel om op te noemen; wat doen aan gehorigheid, vocht. Renoveren en isoleren.
- Iets tegen schimmel doen
- Opknappen en renoveren
- Tuin mag wel kleiner, de keuken groter. Isolatie tegen warmte en kou
- Kleipannen op het dak. Die zijn 's zomers koeler en in de winter warmer
- Uitbouw maken met nog een slaapkamer, liefst nog verdieping op de douche
- Renovatie douche en isolatie
- Meer luxe
- Isolatie
- In de loop van de tijd is het verwaarloosd, heeft te lang geduurd, jammer dat wijk nu verpauperd.

4. Indien verhuizen wat zijn dan de wensen?

Deels ook beantwoord door mensen die aangeven te willen blijven wonen:

- Huur €315; zelfde woning, evt. Veldwijk
- Woonwagen in Boekelo
- Huur net als nu; eengezinswoning, niet boven sociale huur, evt. naar Tuindorp, buurt met veel groen
- Huur €300; zelfde type woning, zelfde wijk
- Max €650 eengezinswoning, Groot Driene/Huneborg, Esrein
- Lage huur, gelijkvloers in de Nijverheid
- Als het niet anders kan: Huur €390, wat ik nu betaal, eengezinswoning in de Nijverheid
- Benedenwoning
- Huur €400 zelfde type woning in de Nijverheid
- Gelijkvloers; Kuipersdijk, witte huisjes
- Ik wil niet boven de €600 eengezinswoning voor 1-3 personen Wilderinkhoek/Berflo Es
- Ik vind dat ze zelfde type woning moeten aanbieden tegen zelfde huurprijs
- €700 rijtjeshuis, buurt weet ik niet
- €300 - €450 huur, eengezinswoning, Woolde of Veldwijk
- €400 - €600 huur, eengezinswoning, Nijverheid of Tuindorp/wilderinkhoek
- €500 gelijkvloers
- Koophuis, weet nog niet waar.
- Eengezinswoning in de Nijverheid
- € 600 eengezinswoning in Borne
- Zelfde huurprijs, appartement met behoorlijk balkon
- Max €600 huur, gelijkwaardige woning liefst in zelfde buurt.
- Zelfde huurprijs in de Nijverheid
- Max €500 huur, iets vergelijkbaars in deze wijk.
- €350 -400 betaal ik nu, meer kan ik niet. Hoekwoning of tussenwoning in de Nijverheid.

Bijlage

Vragen voor bewoners.

1. Zou u willen blijven wonen in deze woning? Ja/Nee
2. Zo ja, waarom?.....
.....
Moet er dan wat veranderen aan de woning? Ja/Nee
3. Ja, namelijk.....
.....
4. Als u niet wilt blijven wonen in deze woning, waarom niet?
.....
5. Naar welke woning wilt u dan verhuizen?
welke huurprijs.....,
welk type woning.....
welke wijk.....?
6. Heeft u interesse in een vervolgbijeenkomst? Ja/nee, omdat.....
.....

Hartelijke dank voor het invullen van deze vragen. Wij halen ze eind van de week bij u op.

NB. Wij zullen vertrouwelijk met deze enquête omgaan en uw naam en uw mening niet naar buiten toe bekend maken.