ENQUÊTE BERGHEM

BERNHARDSTRAAT I NELISSENSTRAAT I BROERSSTRAAT I PARLEVLIETSTRAAT

I.V.M. SLOOPPLANNEN MOOILAND



SP

Oss, juni 2023

Colofon

Rapport	Inwonersenquête Berghem
Datum	juni 2023
Uitgever	SP afdeling Oss
Contactgegevens	SP afdeling Oss Linkensweg 40a 5341 CC Oss Oss@sp.nl SP_Oss SPafdelingInOss SP_Oss 06-18305838

INWONERSENQUÊTE BERGHEM I.V.M. SLOOPPLANNEN MOOILAND



Samenvatting

De meeste bewoners zijn zeer tevreden over hun buurt en wonen er prettig. De helft woont er al 20 jaar of langer. 70% is geen voorstander van sloop en wil verbetering van hun woning. Belangrijke punten die daarbij naar voren komen zijn: slechte isolatie, houten vloeren op de begane grond, vochtproblemen en gehorigheid. Daarnaast willen veel bewoners zonnepanelen. Of het sociaal plan goed is, daarover zijn de meningen nogal verdeeld. Ook is er nog de nodige onduidelijkheid bij velen. Wanneer mensen in een nieuwe woning komen – mocht sloop doorgaan – dan verwacht bijna de helft de nieuwe hogere huren niet te kunnen betalen.

INLEIDING

Op 22 april 2023 heeft woningcorporatie Mooiland in enkele bijeenkomsten in dorpshuis De Berchplaets de sloop aangekondigd van 75 woningen in de Berghemse Bernhardstraat, Nelissenstraat, Broersstraat en Parlevlietstraat uit haar bezit. De corporatie is voornemens op deze locaties vervolgens nieuwbouw te plegen.

De SP vindt het belangrijk dat in dit soort ingrijpende situaties de bewoners aan het woord komen en heeft daarom direct na het bekend maken van dit voornemen huis-aan-huis een enquête uitgezet in de wijk. De resultaten daarvan zijn uitgewerkt in dit document.

Visie van de SP
De SP is van mening dat het in deze tijd van krapte op de woningmarkt, speciaal waar het de sociale woningvoorraad betreft, niet passend is om sociale huurwoningen te slopen. Temeer daar er in Berghem goede andere locaties voorhanden zijn waar nieuwbouw gepleegd kan worden. Renovatie is in dit geval een goed alternatief en de SP steunt de bewoners in hun strijd daarvoor.

VERANTWOORDING

Aan de inwoners is een vragenlijst voorgelegd waarbij inwoners gevraagd is naar hun woongenot en hun mening over de voorgenomen sloopplannen van Mooiland.

In totaal zijn er 72 enquêtes uitgezet. Elk huishouden in de Bernhardstraat, Nelissenstraat, Broersstraat en Parlevlietstraat in Berghem heeft een enquete ontvangen. De enquetes zijn in de periode van 27 april 2023 tot en met 1 mei 2023 deur aan deur verspreid. In totaal hebben 57 huishoudens de enquête ingevuld. Dat maakt dat in totaal 79% van de huishoudens een reactie heeft gestuurd. Hiermee zijn de resultaten in dit rapport representatief te noemen voor de betreffende straten in Berghem.



RESULTATEN

Het plan omvat in totaal 85 woningen, waarvan 81 in het bezit zijn van Mooiland en 4 woningen in particuliere handen zijn, maar zijn geschakeld aan een Mooiland-woning. Nelissenstraat even nummers (6 Mooiland, 4 particulier) maakt nog geen deel uit van het plan vanwege de woningen in particulier bezit. Blijven 75 woningen over.

Van de 75 woningen zitten er 46 in fase 1 (sociaal plan ingegaan op 22 april 2023) en 29 in fase 2 (ingangsdatum sociaal plan nog niet bekend).
Van de 75 woningen staan er 3 leeg. Van 15 woningen heeft de SP geen reactie ontvangen (79% respons). De bewoner(s) van 6 woningen willen sowieso al verhuizen, los van het plan van Mooiland.

Het aantal bewoners per woning varieert van 1 tot 5:

1 of 2 bewoners	78%
3 bewoners	15%
4 of 5 bewoners	7%

Het bouwjaar van de woningen loopt van 1959 tot 1966.
De verdeling van de woonduur van de huidige bewoners is als volgt:

1-5 jaar	25%
6-20 jaar	25%
21-35 jaar	19%
36-50 jaar	10%
51-62 jaar	21%

RESULTATEN

Veruit de meeste bewoners zijn zeer tevreden over de buurt en wonen er erg prettig.
Een grote sociale cohesie en onderlinge burenhulp worden vaak genoemd. Ook de nabijheid van school, voorzieningen en winkels is vaak vermeld. Er zijn een paar overlast-situaties benoemd, met daarbij de wens dat Mooiland daar meer aan zou doen.

Mening van de huishoudens over de woningen:

Zonder meer tevreden met de woning in de huidige staat	10%
Tevreden met de woning, wel serieuze verbeterpunten genoemd	35%
Er is veel onderhoud nodig (maar het woord renovatie niet genoemd)	12%
Renovatie is dringend nodig (maar tegen sloop/nieuwbouw)	12%
Neutraal tegenover sloop/nieuwbouw of renovatie	8%
Sloop/nieuwbouw is een goed plan	24%

Bovenstaande groepen iets verder samengevat:

Tegen sloop/nieuwbouw	**70%**
want tevreden met de woning, verbeteringen wel gewenst	45%
maar renovatie is nodig	25%
Sloop/nieuwbouw is een goed plan/acceptabel	**32%**

INWONERSENQUÊTE BERGHEM I.V.M. SLOOPPLANNEN MOOILAND





RESULTATEN

Het verschil tussen fase 1 en fase 2 is klein, maar in fase 1 is het aandeel voorstanders van sloop/nieuwbouw iets groter.

Een aantal bewoners beschrijft een specifieke situatie waardoor ze zwaar worden getroffen door sloop. Denk hierbij aan medisch noodzakelijke aanpassingen en aan mensen die recent in hun woning hebben geïnvesteerd.

Veel bewoners hebben zelf verbeteringen/uitbreidingen aangebracht. Dit komt vaker dan gemiddeld voor bij de tegenstanders van sloop/nieuwbouw. De ruime kamers en tuinen worden vaak genoemd als groot pluspunt. Het lijkt er sterk op dat de meeste bewoners er van uitgaan dat ze die ruimte kwijtraken wanneer ze elders een woning krijgen.

Belangrijkste minpunten die genoemd worden zijn slechte isolatie, houten vloeren op de begane grond, vochtproblemen en gehorigheid. Daarnaast willen veel bewoners zonnepanelen.

Voor veel bewoners lijken de voordelen van ruimte zwaarder te wegen dan de minpunten van de woningen. Ook heeft een grote meerderheid van de bewoners de woningen zelf verbeterd. Vaak blijft de slechte isolatie ook dan nog een punt.

Het sociaal plan laat een minder duidelijk beeld zien.
Circa een kwart willen verbetering van het sociaal plan, lees meer sociaal beleid van Mooiland. 1/3 is tevreden over het sociaal plan. En 1/3 heeft de vraag niet beantwoord. Er is kennelijk ook veel onduidelijkheid over deze vraag.

Mocht het komen tot sloop van de woningen,
dan vindt ongeveer een kwart een hogere huur aanvaardbaar. Ongeveer 2/3 niet. Op de vraag of ze het kunnen betalen, zegt bijna de helft dit niet te kunnen. 1/3 geeft aan de hogere huur wel te kunnen betalen. Een deel van deze groep geeft daarbij wel aan er vanuit te gaan dat de energiekosten in de nieuwe situatie beduidend lager zullen zijn.

OPVOLGING

Op 1 mei 2023 zijn de resultaten van de enquête in De Berchplaets gedeeld met de bewoners. Vertegenwoordigers van Mooiland en de Dorpsraad Berghem waren hierbij aanwezig. Tijdens deze druk bezochte avond is de belangstelling gepeild om een huurderscomité op te richten. Een meerderheid van de aanwezigen schaarde zich hierachter.

Inmiddels is het *huurderscomité Berghs Verzet* opgericht. Het comité zal namens de bewoners, gesteund door de SP, gesprekken aangaan met Mooiland, Dorpsraad Berghem en eventueel andere partijen.

HUURDERSCOMITÉ **BERGHS VERZET** TEGEN SLOOPPLANNEN MOOILAND OPGERICHT

Wij blijven hier!

Oss/Berghem, mei 2023

Beste buurtbewoners,

Tijdens de huurdersbijeenkomst in de Berchplaets op 9 mei steunde een grote meerderheid de oprichting van een huurderscomité tegen de sloopplannen van Mooiland. De oprichting van het huurderscomité **Berghs Verzet** is thans een feit.

Het comité heeft de volgende doelstellingen:

1. Onze woningen worden niet gesloopt, maar gerenoveerd en verduurzaamd.
2. Mooiland moet stoppen met huurders persoonlijk te benaderen. Dit werkt intimiderend en mensen voelen zich onder druk gezet. Mooiland stelt het allemaal mooier voor dan het in werkelijkheid gaat zijn.
3. Om de leefbaarheid in de wijk te behouden moet Mooiland vaste contracten aanbieden aan nieuwe huurders, dus geen tijdelijke huurcontracten.
4. Om de doorstroming en leefbaarheid in de wijk te bevorderen dient er ook een sociaal plan te komen bij renovatie. Als bewoners verhuizen tijdens de renovatie moeten dezelfde tegemoetkomingen gelden als nu uit het sociaal plan.
5. Het comité staat klaar voor de huurders in de wijk. Als de huurders vragen hebben of ze willen graag dat iemand bij een gesprek aanwezig is, zal het comité voor hen klaar staan. Het comité vertegenwoordigt de huurders in de wijk.

Teken niets! Veel zaken uit het sociaal plan zijn bij wet geregeld, dus heeft u hier ook recht op als u niet zou tekenen.

Bewoners zijn van slag door de onverwachte sloopplannen en voelen druk om het sociaal plan te tekenen. Daarom biedt het comité zijn hulp aan bij de individuele gesprekken met Mooiland. Als u wilt dat iemand van het comité daarbij aanwezig is, laat ons dat dan weten.
U staat er niet alleen voor.
En ook als u niet tekent, behoudt u uw rechten op een verhuiskostenvergoeding en passende woning!

De komende tijd zal het **Berghs Verzet** alles op alles zetten om sloop van de woningen te voorkomen. En wij rekenen ook op uw steun. Want alleen samen kunnen we ervoor zorgen dat onze woningen blijven!
Wij wonen hier met veel plezier! Samen staan we sterk!

Chantal Manders	Broersstraat 14,	Telefoon: 06-43835352 E-mail: c.manders724@gmail.com
Rob van Valkenburg	Parlevlietstraat 12,	Telefoon: 06-28122220 E-mail: falena22@hotmail.com
Gerry van Galen	Nelissenstraat 19,	Telefoon: 06-18839408 E-mail: adjegalen@gmail.com
Joella Snellen	Bernhardstraat 1,	Telefoon: 06-36177266 E-mail: joellasnellen88@gmail.com
Laura Siebers	Bernhardstraat 2,	Telefoon: 06-38399391 E-mail: l_siebers_87@hotmail.com
Henk van Gerven	Voorzitter SP Oss,	Telefoon: 06-18305838 E-mail: hvgerven@sp.nl

INWONERSENQUÊTE BERGHEM I.V.M. SLOOPPLANNEN MOOILAND





Bijlage 1: Enquête Berghem

Enquête bewoners Bernhardstraat, Nelissenstraat, Parlevlietstraat en Broersstraat Berghem

Beste mensen,

Afgelopen zaterdag 22 april heeft Mooiland het voornemen geuit om woningen in uw straat te slopen en nieuwbouw te plegen.

Naar aanleiding daarvan houdt de SP een enquête onder de bewoners. Wat bewoners hiervan vinden is van groot belang, het gaat immers om uw woningen. Vandaar dat wij u vragen deze enquête in te vullen. Uiteraard respecteren wij uw privacy, maar voor een goed overzicht van de situatie vragen wij o.a. naar uw adresgegevens.

As. zaterdag 29 april komen we deze enquête bij u ophalen. U kunt het ingevulde formulier die dag tussen 11.00 en 13.00 uur ook inleveren bij de SP-tent aan de Wilhelminasingel of uiterlijk woensdag 3 mei in de brievenbus van het SP-kantoor, Linkensweg 40a in Oss.

VRAGEN

1. Hoe lang woont u in deze woning? Aantal jaren:
2. Met hoeveel personen woont u in dit huis? Aantal personen:
3. Bent u tevreden over de woning? Ja: 0 Nee: 0
   Toelichting: ----------
   ----
4. Bent u tevreden over de omgeving/buurt? Ja: 0 Nee: 0
   Toelichting: ----------
   ----
5. Heeft u zelf verbeteringen aangebracht aan de woning? Ja: 0 Nee: 0

   Zo ja, hebt u goedkeuring gevraagd aan Mooiland? Ja: 0 Nee: 0

   Toelichting: ----------
   ----
6. Wat u zou verbeterd willen hebben aan de woning? Antwoord: ----------
   ----

Bijlage 1: Enquête Berghem

7. Zijn er andere zaken die u graag van Mooiland zou willen en die geen deel uitmaken van het voorgestelde sociaal plan? Ja: 0 Nee: 0
   Toelichting: ----------
   ----

8. Wilt u in deze woning blijven wonen? Ja: 0 Nee: 0
   Toelichting: ----------
   ----

9. Wilt u in deze buurt blijven wonen? Ja: 0 Nee: 0
   Toelichting: ----------
   ----

10. Vindt u een hogere huur voor een eventuele toekomstige nieuwe woning aanvaardbaar?
    Ja: 0 Nee: 0

11. Zou u een hogere huur voor een eventuele toekomstige nieuwe woning kunnen betalen?
    Ja: 0 Nee: 0
    Toelichting: ----------
    ----

12. Wilt u op de hoogte gehouden worden van de enquêteresultaten en/of meedenken over de toekomst van uw woning? Ja: 0 Nee: 0

13. Heeft u nog verdere vragen of opmerkingen? Antwoord: ----------
    ----

NAAM:

ADRES:

TELEFOONNUMMER:

E-MAILADRES:

VOOR INFORMATIE KUNT U BELLEN NAAR 06-18305838 OF MAIL OSS@SP.NL