

# SPIJKERHARD



**PvdA lanceert plan om huurders zelf hun woning te laten ontwerpen**



**Er gloort licht aan het einde van de tunnel van de kredietcrisis**

24<sup>e</sup> jaargang - nummer 1 - mei 2010

**De onderste steen pag 2**  
**De spijker op z'n kop pag 2**  
**Commentaar pag 8**

## Energiebesparing werkt alleen als de bewoner meedoet

Wil je in een woning het energiegebruik omlaag krijgen, dan heb je de bewoner nodig, denkt men bij De Huismeesters. Daarom investeert de woningcorporatie de komende jaren niet alleen in hogere energielabels, maar ook in de bewoners.

door Bert Hidding



Duurzame woningverbetering op De Hoogte.

De Huismeesters laat zich graag voorstaan op haar aandacht voor energiezuinig wonen. 'Wij hebben altijd al iets gehad met duurzame energie', zegt manager wonen en onderhoud Henk Zaagman, 'In de Froukemaheerd plaatsten wij al in 1982 zonneboilers bij 96 woningen, die we nu aan het vernieuwen zijn.'

Op dit moment concentreren de inspanningen van De Huismeesters zich op de Tuinwijk en De Hoogte. In beide wijken worden in totaal 778 woningen gerenoveerd. Het besluit om de woningen energetisch te verbeteren nam De Huismeesters al in 2006, ruim voor de introductie van het energielabel.

Het resulteerde in nog betere isolatie en in de aanleg van zeer energiezuinige gevelventilatie. Na de renovatie zullen de energieprestaties van de meeste woningen op het niveau van labels B en C liggen (was E, F en G) en zal het energiegebruik naar verwachting zo'n 30 procent lager uitkomen.

Met de operatie in De Hoogte en Tuinwijk komt De Huismeesters al aardig in de richting van haar eigen doelstelling. De corporatie wil binnen vijf jaar 1000 woningen verbeteren tot minimaal label C. In

dezelfde periode worden jaarlijks bij honderd woningen energiebesparende maatregelen genomen in samenhang met regulier onderhoud.

Voor de jaren na 2015 staan nog eens 500 woningen op de rol om onder handen te worden genomen. Op den duur wil De Huismeesters af van alle woningen met labels F of G. Uitgezonderd een bescheiden aantal kleine woningen in en rond de binnenstad, die voornamelijk in trek zijn bij jongeren en studenten.

Energiebesparing is nog maar kort een thema in het strategisch voorraadbeleid van de corporaties. En de vraag, welke energiemaatregelen daarin het best passen, bevindt zich nog volop in de fase van verkenning.

'We zijn voor een deel nog tastenderwijs bezig', verklaart Idema. 'Daarbij spelen energiebesparingsdoelen die in de verschillende convenanten zijn afgesproken eigenlijk geen rol. Ambities zijn belangrijk voor ons als horizon, maar heilig zijn ze niet. We kiezen doelen die voor ons haalbaar zijn, financieel, bouwtechnisch en vanuit het oogpunt van onze taak als sociale verhuurder.'

Grootschalige duurzame woningverbetering is nog onontgonnen ter-

rein en niemand weet wat de kostbare ingrepen in de praktijk gaan opleveren. Effecten van energiemaatregelen worden aan de hand van rekenmodellen vastgesteld en het is afwachten hoe betrouwbaar die in specifieke omstandigheden zijn. Wat de huurder van de energiezuinigheid van zijn woning gaat merken, is dus nog de vraag.

Zaagman en Idema zijn er hoe dan ook van overtuigd dat de bewoners een cruciale rol spelen bij de beperking van het energiegebruik in hun woning. De technische middelen die voorhanden zijn mogen dan indrukwekkend zijn, ondeskundig of nonchalant gebruik er van doet hun werking gemakkelijk teniet, weten ze.

In De Hoogte en Tuinwijk probeert De Huismeesters de bewoners daarom aan te zetten tot bewust omgaan met energie in hun vernieuwde woningen. 'We starten binnenkort een pilotproject', zegt Idema, 'waarbij we enerzijds kijken, hoe we als organisatie over energiegebruik kunnen communiceren met de bewoners. Anderzijds willen we nagaan, hoe we samen met de bewoners de veranderingen in het energiegebruik kunnen meten en

wat bewoners zelf kunnen doen om het resultaat te verbeteren.'

De twijfels over het resultaat van duurzame woningverbetering kunnen niet voorkomen dat de corporaties de ambitie van de gemeente, om voor 2025 de uitstoot van CO<sub>2</sub> te halveren, volop blijven steunen. Zaagman: 'We hebben in het Nieuw Lokaal Akkoord afgesproken samen aan de slag te gaan met duurzaamheid. In de komende tijd verkennen we welke concrete prestatieafspraken we met elkaar over duurzaamheid kunnen maken en energiebesparing wordt daarin een heel groot thema.'

De Huismeesters ligt aardig op koers in hun streven hun huurders voor onbetaalbare woonlastenstijgingen te behoeden, stellen Zaagman en Idema tevreden vast. Hoewel Idema nog wel een kanttekening maakt: 'Wat ik wel wat frustrerend vind is dat wij heel veel doen om onze woningen energiezuinig te maken. Maar dat de bewoner dat niet per definitie terug hoeft te zien op z'n energienota, omdat de energietarieven ondertussen kunnen zijn gestegen.'

Hij ziet daarom nóg een opgave voor de komende jaren: 'Minder af-

hankelijk worden van de energietarieven. En dan kom je uit op duurzame energie.'

'En het mooiste zou zijn als bewoners dan zelf hun energie opwekken, zoals nu gebeurt in de Froukemaheerd', voegt Zaagman daar aan toe.

### Praktisch handboek

In het kader van haar projecten in De Hoogte en Tuinwijk werkt De Huismeesters mee aan de ontwikkeling van een praktisch handboek Bewonerscommunicatie bij Duurzame Woningverbetering. Het handboek, dat rond de zomer zal verschijnen, beschrijft manieren voor woningcorporaties om samen met bewoners aan de slag te gaan met energiebesparing, met als doel zo veel mogelijk resultaat te halen uit duurzame woningverbetering. Het handboek is bedoeld voor woningcorporaties, huurdersverenigingen, bouwers en gemeenten. Voor meer informatie, zie [www.toolkitonline.nl](http://www.toolkitonline.nl)

# DE SPIJKER OP Z'N KOP

## Kamer

Er bestaan in ons land instituties waar je liever niet mee te maken wilt hebben. Die je zo ver mogelijk van je vandaan moet zien te houden. Politie, justitie, sociale dienst, parkeerwacht, belastingdienst, deurwaarders. Ongetwijfeld is deze opsomming niet compleet.

Ook een instelling als de Kamer van Koophandel valt in deze categorie. Ik hoor op verjaardagsborrels van mensen, die een bedrijf hebben de vreselijkste verhalen over deze Kamer: je moet alleen maar betalen en ze doen niets voor je.

Zelf ben ik niet in het bezit van een bedrijf. Daar waren diverse redenen voor. Om te beginnen hadden mijn ouders geen onderneming, die ik zonder meer kon overnemen. Verder had ik niet het benodigde kapitaal en ondanks een HBS-A diploma (voor de jonge lezertjes: een middelbare schoolopleiding uit de vorige eeuw waar je de handelskant mee op kon), is inzicht in economische en zakelijke transacties nooit tot volle wasdom gekomen.

Sterker nog: gehaaide graaiers, die zich tussenpersoon noemen hebben in de recente (?) crisistijd ook een deel van mijn kapitaaltje laten verdampen.

Ik had nooit de illusie met de Kamer van Koophandel te maken te krijgen totdat mijn medebestuurder van de Vereniging van Eigenaren een inschrijfformulier in de bus kreeg. Of we ons maar even bij die club wilden inschrijven.

Mijn medebestuurder moest er wel helemaal voor uit Friesland komen, maar we wilden niet flauw doen en bogen ons dapper over het inschrijfformulier. Dat viel om de dooie dood nog niet mee. We moesten in allerlei archieven en akten duiken om de juiste gegevens bij elkaar te harken. Verder moesten we ongeveer vier keer (!) dezelfde gegevens invullen.

Totdat we er zo melig en balsturig van werden, dat we van de weeromstuit overall maar 'zie boven' hebben neergezet. Na veel gezweet en gezocht vonden we het formulier klaar voor verzending. We hadden ons best gedaan. Vonden we.

Een week geleden kregen we van de KvK een brief ('geacht bestuur'), waarin werd meegedeeld dat het formulier onjuist was ingevuld. Een mevrouw van de afdeling Registratie en Voorlichting had nog wat gegevens nodig: kopieën van legitimatiebewijzen (wordt in de inleidende brief met geen woord over gerept), de akte van splitsing (weer fijn zoeken) en twee data over in functie treding van bestuursleden (geen idee). Met vette letters wordt bovendien nog gevraagd om die brief mee terug te zenden. Alsof ze daar geen notie hebben welke brieven ze zelf versturen.

Zo houden we elkaar in dit land lekker bezig. De vraag rijst, waarom dit allemaal moet. Het moet van de Handelsregisterwet, want de KvK gaat voor mij en de vereniging de gegevens beheeren.

Beheren? Beheren??

De gegevens liggen er en ik ben niet van plan er iets mee te doen. Het bevordert zeker zaken doen, zeggen ze daar. Maar dat wil ik helemaal niet. Ik wil helemaal geen zaken doen, nu niet en in de toekomst niet! Het gaat ook nog eens 26 euro per jaar kosten.

Tot een van mijn logische principes hoort: voor wat hoort wat. Als je iets betaalt, wil je er ook wat voor terug. Hier is duidelijk sprake van eenrichtingsverkeer. Gerechtvaardigd of niet, het voelt aan als diefstal.

Gelegaliseerde diefstal, dat dan weer wel...

Peter Beukema



**De onderste steen boven heeft oog voor architectuur in de stad Groningen. Niet voor prestigieuze grootschalige projecten, want daar wordt al genoeg over geschreven. Wel voor de kleinschalige krenten in de pap, die bij het grote publiek minder bekend zijn. Maar daarom niet minder de moeite van het beschouwen waard.**



De ogenschijnlijk lukrake opstelling van twee kubusvormige bouwblokken aan de Bonairestraat bewerkstelligt een dynamisch uitstraling.

## Warm Functionalisme

**Aan de Bonairestraat staan twee identieke, kubusvormige woonblokjes. De opmerkelijke gebouwen zijn ontworpen door pvanb (Paul van Bussel) architecten. Vanaf de straat zijn de blokjes niet te zien, dus beginnen we met het opstarten van de routeplanner.**

door Jaap Ekhart

'Steek vanuit de Oosterhamriklaan de Bonairestraat in. De linker straatwand bestaat uit twee stroken grondgebonden gezinswoningen (ook van pvanb). Tussen beide stroken ziet u een opening, eigenlijk een soort van toegangspoort tot het achterliggende terrein. Ga door de poort: links ziet u parkeerplaatsen, rechts staan de kubusvormige blokjes. Het kan niet missen.'

De eerste aanblik zorgt voor enige verwarring. Van geometrische bouwblokken zijn we immers gewend dat ze strak in gelid staan: keurig naast of achter elkaar, in strenge hoeken van 90 graden. De blokjes van pvanb zijn daarentegen 'verdraaid' gerangschikt ten opzichte van elkaar. Het lijkt alsof ze nonchalant zijn uitgestrooid over het terrein.

De ogenschijnlijk lukrake opstelling bewerkstelligt een dynamisch uitstraling. Enerzijds wekken de blokjes de indruk volkomen tevreden te zijn met hun losse plaatsing in de omgeving, anderzijds lijken ze nog zoekende naar een vaste positionering.

De twee identieke blokjes, in totaal twaalf appartementen, worden bewoond door jongeren met een autisme spectrum stoornis. Deze

jongeren kunnen slecht tegen een teveel aan prikkels. Daarom zijn de appartementen in een rustige omgeving gezet. De twee bovengenoemde stroken gezinswoningen schermen de blokjes namelijk af tegen het straatgewoel.

pvanb heeft de appartementen noord-zuid georiënteerd. Het witte deel dat uit de entreepartij en inspannende balkons bestaat, is op het zuiden gericht. De woonkamers hebben uitzicht op het noorden, op het weidse terrein dat nog een parkachtige aanzien moet krijgen.

Van Bussel typeert de appartementen dan ook als bosrandwoningen. 'En je kunt ze tevens beschouwen als moderne varianten op de verandawoning. De ruime, inspannende balkons fungeren immers als een veranda, je zit er zowel binnen als buiten. Daarom noem ik de balkons vaak buitenkamers.'

Het witte entree-/balkondeel steekt scherp af tegen de zijgevels die uit baksteen zijn opgetrokken. Niet alleen door de heldere kleur, maar ook door de strakke horizontalen en verticalen en door het vele glas. Het is een transparant, ietwat streng bouwvolume dat verwantschap vertoont met de architectuur van het Functionalisme c.q. Modernisme. Deze stroming gebruikte het liefst moderne bouwmaterialen (beton, glas en staal) en was wars van decoraties. Sommigen ervaren het Functionalisme dan ook als koel en afstandelijk.

De veelkleurige baksteenwanden hebben een totaal andere uitstraling dan het witte bouwvolume. Ze ogen rustiek, uitnodigend .... warm. Je wilt ze van dichtbij bekijken en aanraken.

Wat veroorzaakt die aantrekkelijkheid? Ongetwijfeld het feit dat pvanb

de traditionele baksteen heeft gebruikt. De meeste Nederlanders houden nu eenmaal van dit oer-Hollandse bouwmaterial. Maar er zijn meer factoren die meespelen: de vernuftige kleurschakeringen, de toepassing van decoratieve metselverbanden en de speelse positioneringen van de raampartijen in de baksteenwanden.

Ondanks de grote verschillen in materiaalgebruik en verschijning vormen het witte deel en de baksteenwanden samen een sluitend geheel. Dat komt omdat het witte deel al snel als het gezicht van het gebouw wordt geïnterpreteerd. En het gezicht, de voorkant van het hoofd, is nu eenmaal beduidend anders dan de achterkant en de zijkanten. Dat accepteren we, vinden we zelfs vanzelfsprekend.

De twee kubusvormen zijn Functionalistische gegevens. Ook de witte gezichten van de gebouwen zijn Functionalistisch vormgegeven. In grote lijnen is het ontwerp strak, houdt het wat afstand. Maar binnen die grote lijnen ogen de gebouwen toegankelijk en warm: door de baksteen, door de genuanceerde kleurtoepassingen en door de decoratieve metselverbanden.

Daarnaast heeft pvanb beide woonblokjes ook nog eens 'speels' gerangschikt ten opzichte van elkaar. De twee blokjes zijn zowel koel als toegankelijk. Ze weren wat af, maar trekken vooral aan. Eigenlijk heeft het architectenbureau een vorm van Warm Functionalisme gerealiseerd.

Projectteam Bonairestraat: Emiel Noordhuis, Dirk-Jan Metselaar en Paul van Bussel.

Met Jop Besseling, Rik Veltman, Hannah Cremers en Thorsten Boehlken.

**Spijkerhard**  
Stadsvernieuwingskrant  
voor Groningen

**Uitgever**  
Stichting BewonersTaal  
oplage: 2500 ex.

**Hoofdredacteur**  
Hans Bergman

**Redactie**  
Derk Jaap Bessem  
Jouke de Jong  
Bert Hidding

**Medewerkers**  
Peter Beukema  
Jaap Ekhart  
Eduard van den Hoff  
Menno Hans Alkema

**Fotografie**  
Hans Bergman

**Tekening**  
Folker Visser

**Abonnementen**  
Ellen Vissia  
tel 577 02 33  
spijkerhard-groningen@hotmail.com

**Advertenties**  
Hans Bergman  
tel 5716189  
hbergman@dds.nl

**Vormgeving**  
House - of - Media

**Druk**  
NDC | VBK

**Redactie-adres**  
Menadostraat 1B  
9715 KT Groningen  
tel 5716189

spijkerhardgroningen@gmail.com

De uitgave van Spijkerhard wordt mede mogelijk gemaakt door de Gemeente Groningen en de Groningse corporaties.

Spijkerhard verschijnt vier maal per jaar in een oplage van 2500 exemplaren en wordt op aanvraag GRATIS toegezonden. Voor abonnementen buiten het verspreidingsgebied van Stadspost Groningen worden portokosten in rekening gebracht.

Naast de uitgave van Spijkerhard levert BewonersTaal bijdragen aan publicaties over volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, of geeft die publicaties in eigen beheer uit. In deze uitgaven ligt de nadruk op een voor bewoners verstaanbaar taalgebruik.

## Antecedenten onderzoek naar fractievoorzitter Stadspartij leidt naar de Efteling



## Studenten werken voor gratis wonen in de wijk

Op De Hoogte worden studenten sinds twee jaar ingezet in het jeugd- en kinderkwerk. In ruil daarvoor krijgen zij een gratis woning. De resultaten van deze werkwijze zijn bevredigend. Daarom wordt het project binnenkort uitgebreid naar de Korrewegwijk.

door Menno Hans Alkema

Het NOS journaal berichtte enkele jaren geleden over een initiatief van de stad Amsterdam om studenten in te zetten in Vogelaarwijken. Als beloning zouden zij daarvoor een gratis woning krijgen. Dit bericht zette Wouter van Bolhuis, werkzaam bij de dienst RO/EZ als stadsdeelcoördinator oude wijken, aan het denken.

'De speeltuin op De Hoogte was juist ingrijpend opgeknapt en vernieuwd. De Speeltuinentrale had de gemeente gevraagd om meer ondersteuning om de activiteiten voor de kinderen en de jeugd uit te breiden. Wat zou er meer voor de hand liggen om in een studentenstad als Groningen ook studenten hiervoor aan te werven.'

De voordelen daarvan zijn duidelijk. In de wijken kan gebruik gemaakt worden van de vaardigheden

van deze professionals in opleiding. De studenten op hun beurt doen waardevolle ervaring op en raken meer betrokken bij de wijk waar ze in wonen.

Samen met de woningcorporaties, de SKSG Kinderopvang, de MJD, de Hanzehogeschool en de RUG werd besloten een project op te zetten. In 2008 werden vier studenten geworven die gemiddeld tien uur per week werkzaam zouden zijn. Als tegenprestatie biedt De Huismeesters hen een woning voor twee studenten gezamenlijk. Het huurcontract bepaalt dat de woning weer opgegeven moet worden als de student stopt met de activiteiten.

Bij de werving richtte men zich op studierichtingen als de Pedagogische Academie en de opleiding voor lichamelijke opvoeding. In eerste instantie werd gekozen voor



Foto: Annemarie Hoeksma en Stefanie Bos met 'hun' kinderen.

eerstejaars omdat die het langst betrokken zouden kunnen blijven.

'Dat bleek niet te goed te werken', zegt Van Bolhuis. 'In zo'n eerste studiejaar komt er al heel veel op de studenten af. Bovendien maken de vele contacturen het vrij moeilijk om voldoende ingezet te kunnen worden in het project. Nu werkt er alweer geruime tijd een ploeg van zes ouderejaars en dat loopt goed.'

De studenten zelf zijn ook tevreden, blijkt op een zonnige woensdagmiddag op het Borgplein. Terwijl de kinderen om haar heen hangen vertelt Annemarie Hoeksma dat zij net met een ploegje kinderen zwerfvuil is gaan verzamelen in de wijk. 'De kinderen doen graag mee, want na zes keer mogen ze mee naar het Aquarium in Delfzijl.'

Ook Stefanie Bos heeft het naar haar zin. Zij maakt straks de spelcontainer open en is de hele middag op het speelplein aanwezig. Haar huisgenoot draait 's avonds de disco voor de wat oudere jeugd samen met vrijwilligers uit de wijk. 'Het werk sluit goed aan bij mijn opleiding en de school werkt goed mee, al moet je er wel zelf achteraan zitten', zegt Stefanie. Het oordeel van beide meiden over hun gratis woonruimte is eenstemmig: 'supervoordelig!'

De studenten worden begeleid door Irene Thoman, die als buurtsportwerker namens de MJD op de Borg werkzaam is. Zij beaamt de meerwaarde van het project. 'Doordat de studenten samen werken met de beroepskrachten krijgen de kinderen meer aandacht en kunnen bij het sporten individueel worden

begeleid. De kookclubs zouden zonder de studenten niet eens kunnen draaien.'

Vanwege de positieve ervaringen wordt het project dit jaar ook gestart in de Korrewegwijk. Er zijn al vier studenten aangenomen die in de Indische Buurt eveneens activiteiten zullen verzorgen voor de kinderen en de jeugd.

Van Bolhuis denkt dan ook dat de evaluatie die later dit jaar gemaakt zal worden positief zal uitvallen. Het project wordt nu steeds voor een jaar gefinancierd. Het is aan de politiek of er besloten wordt of het op een reguliere basis voortgezet zal worden. Hoewel Van Bolhuis niet op die beslissing vooruit kan lopen, wil hij wel zeggen dat in een tijd van bezuinigingen deze werkwijze goede begeleiders voor de jeugdactiviteiten in de wijken kan behouden.

**Opbouwwerk**

- stimuleren samenwerking in de wijk
- ondersteuning van projecten in de wijk

**Vrijwilligerswerk**

- Vrijwilligersvacaturebank
- Informatie & Advies
- Deskundigheidsbevordering
- Maatschappelijk Betrokken Ondernemen
- Maatschappelijke stages

**Projecten**


- Buurtbemiddeling
- Mentorproject KANS 050
- activeren van bewoners, Samen Actief

**Stiel**  
organisatie voor samenlevingsopbouw

Herman Colleniusstraat 18  
postbus 41024  
9701 CA Groningen  
tel. 050 368 18 88

info@stiel.nl  
www.stiel.nl

Vrijwilligersvacaturebank  
Werkplein, Balie 15  
Eendrachtsskade ZZ 2  
tel. 050 367 54 24  
ma - do van 9.00 - 16.00



**Stiel**  
BOUWEN AAN SAMENLEVEN



**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen

FRIESESTRAATWEG 18  
POSTBUS 546 ■ 9700 AM GRONINGEN  
T (050) 3657171 ■ F (050) 3183124  
www.dehuismeesters.nl ■ info@dehuismeesters.nl

**OPENINGSTIJDEN KANTOOR MA. T/M VR. VAN 08.00 - 17.00 UUR**  
**TELEFONISCH BEREIKBAAR MA. T/M VR. VAN 08.00 - 17.30 UUR**



VISIE GENOEG OM  
NAAR MORGEN  
TE KIJKEN

NUCHTER GENOEG  
VOOR DE REALITEIT  
VAN VANDAAG

VASTGOEDONTWIKKELING  
BURGERLIJKE & UTILITEITSBOUW  
BEHEER & ONDERHOUD  
INFRA & MILIEU  
CONCEPTUELE WONINGBOUW



**STERK DOOR COMBINATIE**  
WWW.PLEGT-VOS.NL

**DeZwarteHond.**

De Zwarte Hond bouwt veel en gevarieerd, van brede school tot hoofdkantoor, van rijwoning tot landschap. Er is geen vaste stijl of ontwerpbenadering.

De Zwarte Hond combineert kennis van historie en tradities met het verlangen naar vernieuwing en vooruitgang.

Postbus 1102  
9701 BC Groningen  
Hoge der A 11  
9712 AC Groningen  
T 050 313 40 05  
F 050 318 54 60  
info@dezwarthond.nl  
www.dezwarthond.nl

Postbus 25160  
3001 HD Rotterdam  
Aert van Nesstraat 45  
3012 CA Rotterdam  
T 010 240 90 30  
F 010 240 90 25  
info@dezwarthond.nl  
www.dezwarthond.nl

De Zwarte Hond is een bureau voor architectuur en stedenbouw met vestigingen in Groningen en Rotterdam.

Met zo'n negentig medewerkers wordt gewerkt aan opdrachten op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschap en interieur.



**K A W**

KAW is een bijzonder bureau. We werken aan de verbetering van de woon-, werk- en leefomgeving van mensen in buurten, wijken en dorpen. Hiervoor zetten we een unieke combinatie van disciplines in: architectuur, stedenbouw, volkshuisvesting, procesmanagement, vastgoed- en bouwkunde. We werken met 90 mensen vanuit Groningen, Rotterdam, Nijmegen en Barcelona. We geloven in kansen voor wijken die achterop zijn geraakt, voor bewoners die vooruit willen en in opdrachtgevers die dat mogelijk willen maken.

**Meer informatie kunt u vinden op [www.kaw.nl](http://www.kaw.nl)**

Jean Sibelius, Eindhoven - genomineerd voor BNA gebouw van het jaar 2007



wonen met karakter

Wonen is voor iedereen anders. Lefier biedt oplossingen voor uiteenlopende woonwensen. Samen met bewoners werken we aan een prettige wijk om in te wonen. Verbonden, doelgericht en integer: **lefier!**

**lefier**

Gedempte Zuiderdiep 22 | Groningen  
t 050 - 369 36 93 | groningen@lefier.nl | www.lefier.nl

GOED WONEN

begint aan de Peizerweg 136!



christelijke woningstichting  
**PATRIMONIUM**



**Peizerweg 136  
Groningen**  
Tel. (050) 529 99 99  
Fax (050) 529 99 33  
[www.patrimonium-groningen.nl](http://www.patrimonium-groningen.nl)  
info@patrimonium-groningen.nl

# Bewoners ontwerpen 'eigen' sociale huurwoningen

Er verrijzen topbuurten als de toekomstige bewoners van sociale huurwoningen zelf hun woning mogen ontwerpen, denkt de PvdA in Groningen. De filosofie is dat bewoners die invloed hebben op hoe en wat er in hun buurt wordt gebouwd, een grotere betrokkenheid hebben met hun woonomgeving. De nieuwe wooninitiatieven moeten gebruik maken van duurzame energie, want dat is beter voor het milieu en de portemonnee van de huurder.



Roeland van der Schaaf en Jan Spakman maken een praatje met een bewoonster van een nieuwbouwwoning in de Medanstraat.

door Eduard van den Hoff

PvdA raadsleden Roeland van der Schaaf en Jan Spakman lanceerden onlangs het initiatief om sociale huurwoningen te laten ontwerpen door de toekomstige bewoners.

'Dat idee komt niet zomaar uit de lucht vallen', aldus Van der Schaaf. 'In ons verkiezingsprogramma valt al langer te lezen dat we een stad willen met alleen maar topbuurten. Buurten mogen best van karakter verschillen, maar we willen af van de kwalificatie slechte buurten. Elke buurt moet een goed kwaliteitsniveau bezitten. Dat bereik je alleen door bewoners nadrukkelijk te betrekken bij hun woonomgeving.'

Een tweede motief is dat de corporaties de laatste tijd onder financiële druk staan. 'Daardoor is er minder mogelijk bij de corporaties en stellen zij de woningkwaliteit noodgedwongen naar beneden bij', vindt Van der Schaaf. Het betekent dat in de nabije toekomst de projecten van de corporaties soberder kunnen uitvallen.

De raadsleden hopen dat proces te keren door de corporaties te enthousiasmeren voor hun idee van bewonersparticipatie. Van der Schaaf ziet liefst het verleden herleven: 'Toen de corporaties ontstonden, hadden ze als doel de woonomstandigheden van de meest armlastigen te verbeteren. Daarvoor

zetten ze hoogwaardige architectuur in.'

'Daarnaast hebben we in Groningen een fraaie traditie van stedelijke plannen maken. Denk aan manifestaties als de Intense Stad, Intense Laagbouw, Bouwjong, enzovoort', zegt Spakman. 'Daar gaan we een nieuwe manifestatie aan toevoegen: Bouwen met de Buurt. Die zal de eerste resultaten tonen van de door bewoners zelf ontworpen sociale huurwoningen. De manifestatie zal begin 2011 plaatshebben.'

Voor de realisatie van hun idee willen Van der Schaaf en Spakman voorstellen dat de corporaties één of twee bouwlocaties beschikbaar stellen voor bewonersinitiatief. Spakman: 'Het kan gaan om nieuwbouw, maar ook om een te renoveren project. Burgers die geïnteresseerd zijn om daar te wonen roepen we op te participeren middels het bewonersinitiatief. Er is misschien wel een spanning met het woningtoewijzingssysteem, maar we denken dat daar in samenwerking met de corporaties en gemeente wel een mouw aan te passen is.'

De bewoners zullen vervolgens een bouwteam vormen met de corporatie, een architect, installateur en aannemer. Het team krijgt de opdracht sociale huurwoningen te ontwikkelen met een interessant woonprogramma. Daarbij valt te denken aan een persoonlijke inde-

ling van de woningen met flexibele wandsystemen, maar ook aan gemeenschappelijke ruimten binnen en buiten een complex.

Van der Schaaf: 'Voorwaarden zijn dat de huurwoningen van hoogwaardige architectuur zijn en betaalbaar voor de laagste inkomens. Een organisatie als Kuub bewijst dat georganiseerde bewoners meer krijgen voor minder kosten. Weliswaar gaat het in het geval van Kuub om koopwoningen, maar dat moet ook voor huurwoningen realiseerbaar zijn.'

Huurders zijn momenteel een groot deel van hun inkomen kwijt aan energiekosten. Naar verwachting zullen die kosten op termijn een dramatische stijging vertonen. Daarom moet in het woonprogramma volop ruimte zijn voor energiebesparende, duurzame maatregelen.

Spakman: 'Dan denk ik niet zo zeer aan zonnecollectoren of warmtepompinstallaties en dergelijke. We moeten het zoeken in schilisolatie: het isoleren van daken, muren en ramen. Dat is een betrekkelijk eenvoudige en goedkope oplossing die heel veel rendement oplevert. Dat komt niet alleen de portemonnee van de huurders ten goede, maar ook het milieu van de stad.'

Tijdens de manifestatie Bouwen met de Buurt zullen een stuk of tien kleinschalige voorstellen worden

gepresenteerd. Van der Schaaf: 'Alles kan in mijn opinie: een project kan uit twee woningen bestaan, maar ook uit 20. Het gaat trouwens niet om vrijblijvende projecten, maar om concrete plannen.' Die zullen een uitwerking krijgen in maquettes en worden getoond tijdens de manifestatie.

Het liefst zien de raadsleden dat de corporaties en aannemers tijdens het evenement hun handtekening zetten voor de bouw van de nieuwe woningen en dat de betrokken huurders een huurcontract ondertekenen. 'Of dat allemaal niet een beetje snel gaat, valt volgens mij wel mee', denkt Van der Schaaf. 'Je kunt een hele snelle start maken in een renovatiegebied. De resultaten van de andere manier van ontwerpen moeten werken als katalysator op grotere projecten die later volgen.'

Klinkt heel aardig allemaal, maar zijn de heren niet wat al te optimistisch over bewonersparticipatie? Huurders lijken tegenwoordig maar moeilijk te mobiliseren. Neem bijvoorbeeld de animo om deel te nemen in huurdersverenigingen. Spakman: 'Ik snap best dat er -al dan niet terecht- veel cynisme is onder bewoners. Er is het idee dat corporaties toch niet luisteren. Ons doel is die afstand tussen huurders en corporaties op te heffen. Je moet zorgen dat de mensen beseffen dat

het in hun eigen belang is om mee te doen.'

Dat is een hele uitdaging volgens de raadsleden. Daarom willen ze met een beperkt aantal projecten beginnen. Die kunnen vervolgens als voorbeeld dienen voor andere bewoners. Van der Schaaf: 'Als je samen aan een woning werkt, snap je als huurder ook waarom corporaties bepaalde keuzes maken. De corporaties zullen inzien dat je goed kunt samenwerken met bewoners. Bewoners zijn partner in het bouwproces.'

'Ik vraag me af of de heren Van der Schaaf en Spakman wel onder de juiste boom blaffen', luidt de reactie van Pieter Bregman, algemeen directeur van Nijestee. 'Wij hebben veel ervaring met bouwen met bewoners, neem Het Paleis, Callisto en de Grunobuurt. Als je bewoners bij de bouw van hun huurwoningen betreft, vraagt dat heel veel geduld en technisch inzicht van ze. In de Grunobuurt zijn we al acht jaar bezig met een plan en de realisatie duurt nog eens acht jaar. Dat vergt veel van de mensen.'

'Ik wil dan ook bij deze nieuwe gemeenteraadsleden pleiten hun plan vooruit te helpen met kortere procedures en minder regels. Ook moeten de kosten omlaag. Als dat gebeurt, gaan we elkaar zeker vinden. Want over de wenselijkheid zijn we het allemaal eens.'



Het tijdelijke gebouw met atelierruimte voor twaalf kunstenaars. De bouwpanelen in de gevel zijn gemaakt van biopolymeren uit aardappelzetmeel.

# Wonen in een aardappelhuisje

Polymere lijmen uit aardappelzetmeel zijn natuurlijk en niet-giftig. Door ze te gebruiken bij de productie van bouwmaterialen kun je deze een stuk duurzamer maken. Is er een toekomst voor de Groninger aardappel als grondstof voor de bouwindustrie? Open Lab Ebbingge gaat het in de komende vijf jaar uitzoeken.

door Bert Hidding

De groeiende populariteit van duurzaam bouwen kan niet verhullen dat de Nederlandse bouwindustrie nog altijd werkt met materialen die een flinke belasting vormen voor het milieu. Een blik op onze afvalberg moge dit illustreren, ruim 30 procent van alle verwerkte afval in Nederland bestaat uit sloopmateriaal uit de bouw.

Met het oog op vermindering van de broeikasgassen willen we energiezuinig bouwen, en ook dan maken bouwmaterialen geen goede beurt. Een kwart van de CO<sub>2</sub>-uitstoot die een woning in zijn bestaan veroorzaakt, wordt toegeschreven aan de bouw.

Er is nog een reden om naar alternatieven uit te kijken. Wonen in een energiezuinige woning is niet vanzelfsprekend gezond. Een moderne, geïsoleerde woning is

moeilijk te ventileren. Als schadelijke gassen uit bouwmaterialen onvoldoende worden afgevoerd, is dat slecht voor onze gezondheid.

Vanuit het oogpunt van milieu, klimaat en gezondheid zijn er dus goede redenen om te zoeken naar betere bouwproducten. Helaas toont de bouwsector zich hierin van zijn conservatieve kant door hardnekkig vast te houden aan de vertrouwde materialen. Natuurlijke alternatieven met een hoge graad van duurzaamheid en minder slecht voor de gezondheid, zoals stro, leem, hennep en vlas, lijken voor altijd het domein te blijven van een kleine groep activistisch ingestelde liefhebbers.

Maar nu is er een bouw materiaal dat, door de combinatie van duurzame en bouwkundige kwaliteiten, kans maakt door te dringen tot de traditionele bouwpraktijk. Extra bijzonder is de puur Groninger herkomst van het materiaal, dat is ontwikkeld door het bedrijf Dynaplak in Veendam. Als grondstof wordt een natuurlijk product van Groninger bodem gebruikt, namelijk de aardappel.

Op de website van Dynaplak lezen we dat het gaat om een biopolymeer uit aardappelzetmeel. De stof heeft dezelfde eigenschappen als synthetische polymeren uit oliederivaten, schrijft het bedrijf. Deze worden gebruikt als lijmstoffen in

allerlei industriële toepassingen, ook als bindmiddel in bouwplaten zoals multiplex en spaanplaat. Groot voordeel van het biopolymeer zou zijn, dat het van biologische oorsprong is en geen chemische toevoegingen bevat zoals weekmakers.

Het product uit Veendam wordt al op ruime schaal verwerkt in verpakkingsmateriaal voor de voedingsmiddelenindustrie. Maar ook als bindmiddel bij de productie van bouwplaten is het bijzonder geschikt en kan het bijdragen aan een omschakeling naar duurzaam materiaalgebruik in de bouw, denken de Groninger architecten Jan Christiaansen en Anton Visser.

Onder de naam 'Eerpel' hebben zij samen het initiatief genomen, om de mogelijkheden die de aardappel biedt als grondstof voor de bouw onder de aandacht te brengen. Hun eerste succes is de toekenning van hun ontwerp voor een paviljoen voor het Open Lab Ebbingge op het braakliggende Cibogaterrein. In het komende half jaar zal hier een tijdelijk gebouw verrijzen met atelierruimte voor twaalf kunstenaars.

Geheel volgens de filosofie van Open Lab Ebbingge gaat het om een experimenteel bouwwerk, opgetrokken uit zeecontainers en bouwsteigers. Beeldbepalend is de uit bouwsteigers opgebouwde gevel die dienst doet als etalage voor de

kunstenaars en als experimenteer-ruimte.

Jan Christiaansen: 'De steigers zijn anderhalve meter breed en kunnen worden gebruikt als een testzone waar je van alles mee kunt doen. Je kunt er experimenteren met licht, voorstellingen geven of kunstwerken tentoonstellen. We willen graag samen met de kunstenaars de gevel vormgeven.'

In de gevel worden ook de bouwpanelen op basis van biopolymeren uit aardappelzetmeel verwerkt. Volgens Christiaansen biedt het materiaal een zee van mogelijkheden die in de loop van de vijf jaar dat het paviljoen zal bestaan, worden uitgetest.

'Aardappelzetmeel lijkt ons vanwege de vele toepassingsmogelijkheden fantastisch om te benutten. Je kunt er honingraatstructuren in maken, je kunt het lichtdoorlatend maken of er kleurstoffen aan toevoegen. Je kunt het verwerken met houtvezel of karton of met een wapening van vlas. Het is voor ons een buitenkans om in zo'n experimentele setting, volgens de principes van duurzaamheid en hergebruik, noordelijke bouwmaterialen te ontwikkelen.'

De 550m<sup>2</sup> oppervlak die de gevel beslaat, biedt naast het uitproberen van nieuwe bouwmaterialen, voldoende ruimte voor andere experimenten op het raakvlak van

duurzaamheid en kunstzinnigheid, vertelt zijn collega Anton Visser. 'We zetten niet alleen in op aardappelzetmeel. We willen ook gebruikmaken van ideeën van anderen, bijvoorbeeld van de kunstenaars die in het gebouw werken. Zolang het maar past in het totaalbeeld. Het lijkt ons aardig wanneer het een levendig gebouw wordt waar je ook lol aan kunt beleven als je er iedere dag langskomt, omdat je steeds dingen ziet veranderen.'

Volgens Visser staat de gevel van het paviljoen in het teken van een zoektocht naar nieuwe duurzame producten met een breed bereik. Aardappelzetmeel komt daaraan tegemoet omdat het een grondstof oplevert die bestaande chemische stoffen gemakkelijk kan vervangen.

'Ik heb het idee dat er een gat te dichten valt tussen streng ecologisch bouwen en de woningbouwbehoefte van het gemiddelde gezin. Met aardappelzetmeel kun je eenvoudig bouwplaten maken die nauwelijks van bestaande materialen te onderscheiden zijn, maar die wel duurzaam en minder ongezond zijn.'

'Ecologisch bouwen is nu nog te veel lifestyle, daar wil ik vanaf. Ik zou het prachtig vinden als we uiteindelijk uitkomen bij een eerlijk en gezond bouwproduct, dat ook voorhanden is voor mensen in een rijtjeswoning.'



De stad kent een forse stijging van het aantal te koop staande woningen.

## Redelijk najaar voor bouwsector verwacht

Als geen ander is de bouwsector getroffen door de kredietcrisis. Het ergste leed lijkt evenwel geleden. 'Ik verwacht dat we binnen twee à drie jaar weer terug zijn op 70 tot 80 procent van het niveau van begin 2008', zegt Hans Broeken. 'Maar dan moeten er geen gekke dingen gebeuren.'

door Jouke de Jong en Hans Bergman

Woningmarktonderzoeker Hans Broeken is een kenner van de noordelijke woningmarkt. Hij is de samensteller van het Groninger Bouwen Woningmarktbericht, waarvan de vijftiende editie begin dit jaar verscheen.

Deze editie signaleert dat de stad de laatste acht jaar een bescheiden groei kende van het aantal woningen, als we het hebben over de totale woningvoorraad. Dat die groei zo bescheiden was, komt omdat er aanzienlijke aantallen woningen uit de markt genomen zijn. Dat waren bijna allemaal sociale huurwoningen, dus dat resultaat is vooral op het conto van de corporaties te schrijven. Broeken: 'Je zou daaruit kunnen concluderen dat de stad behoorlijk zijn best gedaan heeft de woningvoorraad bij de vraag te laten aansluiten.'

De stad, en trouwens ook de aangrenzende gemeenten ten oosten en westen daarvan, kenden de sterkste bevolkingsgroei. Ook nam in deze gemeenten het aantal huishoudens toe. De prognose is dat tot 2030 het aantal inwoners in de stad zal stijgen, terwijl het aantal huishoudens nog wat harder zal groeien.

Een woningmarktonderzoeker kijkt vooral naar de huishoudensontwikkeling, want die bepaalt veel sterker de behoefte aan woningen dan het aantal inwoners. Als mensen gaan scheiden, krijg je immers ineens twee huishoudens, waar je

dus ook twee woningen voor nodig hebt. Een vermindering van het aantal huishoudens betekent onmiddellijk een daling van de vraag naar woningen. 'Dat wil overigens niet zeggen dat er dan geen vraag is naar betere kwaliteit', zegt Broeken.

### Hoe staat de woningmarkt in Groningen er voor?

'In de stad is de grote spanning eraf en is sprake van een forse stijging van het aantal te koop staande woningen. Je ziet dat de verkoop van de bestaande voorraad stagneert, met name van de dure en middeldure woningen. Als er al beweging in de markt zit, vindt die plaats bij de goedkopere koopwoningen en in het goedkope middensegment. De vraagprijs staat dan ook onder druk. Naarmate de woning in een hoger prijssegment zit, is de noodzaak om tot prijsaanpassing te komen groter. Alleen de goedkope woningen gaan nog vlot van de hand.'

### Is het dan niet wrang dat er de afgelopen jaren hoofdzakelijk in het middeldure en dure segment is gebouwd?

'Als je maatschappelijk niet wilt dat er weer achterbuurten ontstaan, dan moet je duurzame stedenbouw toepassen. En daar past niet in dat je alleen maar goedkope gaat bouwen. Zeker niet als dat grootschalig gebeurt. Het is ook een slechte

reactie op het gegeven dat banken nu moeilijker doen met het afgeven van een hypotheek, of omdat kopers voorzichtiger zijn geworden. Bij iedere vorm van crisis of bij een forse daling van de vraag neemt de roep om goedkopere woningen in de markt te mogen zetten toe. Ik zou er voor willen waarschuwen niet mee te gaan in die trend.'

### Wat moet je dan doen om het evenwicht in de woningmarkt weer te herstellen?

Broeken signaleert in de markt twee benaderingen. 'De ene groep wil de markt gewoon keihard zijn saneringswerk laten doen. Dan zijn we heel snel van de ellende af en zitten we op een nieuw lager evenwicht tussen vraag en aanbod en prijs en kwaliteit. Het voordeel van deze benadering is dat de malaise snel voorbij is. Maar het nadeel is, dat alle partijen die een boterham op de woningmarkt verdienen, onnodig forse schade wordt berokkend.'

'De andere groep denkt een nieuw evenwicht via een zachte landing te moeten bereiken. Dat betekent een stevig beroep op rijk, gemeenten en provincies. Op het moment dat een overheid een bouwbedrijf niet een beetje helpt met lagere grondprijzen of betalingsregelingen, zie je dat binnen een jaar 30 tot 40 procent omvalt. Hetzelfde geldt voor makelaarskantoren. En dat hebben we in de stad ook gezien, waar kan-

toren zijn omgevallen. Bij deze benadering duurt het wat langer voor er een nieuw evenwicht bereikt is. Maar daardoor hebben alle partijen wat langer de tijd om zich bij de nieuwe situatie aan te passen en vallen de kleerscheuren mee.'

### Gloort er al licht aan het einde van de tunnel?

'Een crisis is altijd onderdeel van een golfbeweging. Na een neergaande beweging is telkens weer een opgaande lijn te bespeuren. Dus als we nou geen heel enge verhalen gaan krijgen de komende zes maanden, dan denk ik dat de bouwsector nog wel een redelijk najaar zal krijgen. Maar op het moment dat er een grote bank omvalt, zijn de poppen aan het dansen. Ik zie de herstelbeweging al weer voorzichtig ingezet worden. Als er geen grote verstoring optreden, verwacht ik dat we binnen twee à drie jaar weer terug zijn op 70 tot 80 procent van het niveau van begin 2008.'

### Zijn de woningen tegen die tijd dan ook wat betaalbaarder geworden?

'Het aanbod is geweldig groot in de bestaande voorraad. Dat zet alles onder druk. Ook in de nieuwbouw zullen de materiaalprijzen en de lonen onder druk komen te staan, als dat al niet het geval is. Dat betekent dat bij gelijkblijvend inkomen er voor de woonconsument wat meer

ruimte zal komen. Maar realiseer je terdege, dat door de komende miljardenbezuinigingen van het kabinet, ook de inkomens wel eens onder druk kunnen komen te staan.'

### Wat zijn de gevolgen van de verstoorde woningmarkt voor de wijkvernieuwing?

'Nog niet zo lang geleden konden corporaties geld verdienen met de bouw van koopwoningen. Nou, die lucht is er helemaal uit. Het sprookje dat kopers meebetalen aan de onrendabele top van huurwoningen is echt voorbij.'

'De intentie van de corporaties is, door te willen gaan in dezelfde omvang als de afgelopen jaren. Maar daar staat dus wat druk op, want ze moeten woningen verkopen om de wijkvernieuwing te financieren.'

'Daarnaast worden de corporaties ook nog eens aan de staart getrokken met de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing. Ex-minister Van der Laan heeft heel voorzichtig een signaal afgegeven dat deze heffingen wat hem betreft bespreekbaar zouden zijn. En wel met name voor corporaties die voor forse investeringen in krimpgebieden en in de wijkvernieuwing staan.'

'Het is ook te verwachten dat de corporaties sterk in zullen zetten op verdere aanpak van de bestaande woningvoorraad, zeker als het gaat om energiebesparing in relatie met woonlasten en CO<sub>2</sub>-vermindering.'

# Derk Jaap

## Burgerparticipatie

In deze periode na de gemeenteraadsverkiezingen, waarin een aantal partijen een nieuw College van B&W probeert te vormen, heerst er beleidsmatig een windstille in de stad.

Op het volkshuisvestingsbeleid valt dus tijdelijk weinig commentaar te leveren. Ik richt mij dit keer daarom maar eens tot de wijkraden in deze stad. Bijna twee jaar geleden werd tussen hen en het gemeentebestuur een convenant gesloten over informatiewisseling en communicatie naar (georganiseerde) bewoners in de stadswijken.

In dit convenant kregen de wijkraden een belangrijke rol toebedeeld in de informatievoorziening en communicatie naar hun wijkbewoners. De wijkraden gingen de verplichting aan hun wijkbewoners intensiever over hun activiteiten te informeren en ook te vragen naar hun opvattingen.

De gemeente verplichtte zich op haar beurt, in een zo vroeg mogelijk stadium een wijk op de hoogte te stellen van plannen voor nieuw beleid. En zegde toe, dat adviezen van de wijkraden alleen op basis van een grondige argumentatie afgewezen zouden kunnen worden. Als tastbaar resultaat van het convenant verschenen er goed werkende wijkwebsites, waar momenteel 27 wijken gebruik van maken.

Maar incidenten bleven niet uit. Langzamerhand is het bijna overbodig het rijtje Brugwachter, Kwartsstraat, Moesstraat, enzovoort, nog weer eens te herhalen. Het convenant zou dan ook na een jaar geëvalueerd worden, maar dat is blijkbaar iedereen vergeten.

Wel werd in december tijdens de raadscommissievergadering voor burgerparticipatie door enkelen iets over het convenant gezegd. De een had er nooit iets positiefs over gehoord, terwijl een ander zich afvroeg of er nog wel voldoende draagvlak voor was binnen het ambtelijke apparaat. Burgemeester Rehwinkel zelf had erg veel woorden nodig om aan te geven, dat er binnen de ambtelijke top nog wel degelijk draagvlak bestond.

Er is dus alle aanleiding om vanuit het perspectief van bewoners en wijkraden de werking van het convenant alsnog te evalueren. Daarbij zouden de volgende vragen aan de orde moeten komen:

Hoeveel adviezen van de wijkraden zijn al beargumenteerd afgewezen?

Is het terecht dat projecten, waarbij naast de gemeente ook andere partijen zijn betrokken, van het convenant zijn uitgesloten?

Is er iets te merken van wijksgewijze, vroegtijdige informatievoorziening door de gemeente?

Is er binnen de wijken sprake van tweerichtingsverkeer? Komen de opvattingen van wijkbewoners nu beter dan voorheen in al hun verscheidenheid op tafel?

Zijn er garanties, dat het enthousiaste werk aan de wijkwebsites blijvend is?

Hoe wordt de nieuwe gemeenteraad, die straks vol zit met allemaal nieuwbakken politici, betrokken bij de werking van het convenant?

Mij is ter ore gekomen dat een aantal wijkraden over enige tijd een oordeel over het convenant zal vellen. Het zal mij benieuwen of zij van mening zijn dat het convenant geleid heeft tot een betere burgerparticipatie in Groningen

Derk Jaap Bessem

## Rottinghuis



## Rottinghuis

maakt plaatjes van gebouwen

www.rottinghuis.nl

een VolkerWessels onderneming



Steven Rohos met enkele huisgenoten aan de keukentafel. Let op de scheur in de muur.

# Studenten voelen zich grotbewoners in Lefier-pand

Arm Lefier. De woningbouwvereniging lijkt van het ene geschil in het andere te rollen. In Lewenborg is er ruzie over de tegemoetkoming na woningverbetering, de Kwartsstraat wil een minder hoge flat, de Moesstraat is niet blij met de huisvesting van ex-delinquenten, omwonenden willen geen Brugwachter bij de Gerrit Krolbrug, in de Akkerstraat was jarenlang bonje over de ventilatie, et cetera. Komt hier ook nog een dossier studentenhuisvesting bij?

door: Eduard van den Hoff

'Meterslange scheuren lopen door ons huis. Als we bellen met Lefier, dan komt er iemand een latje tegenaan timmeren en daarmee is de kous af. De corporatie biedt alleen maar houtje-touwtje oplossingen.' Aan het woord is Steven Rohos, bewoner en woordvoerder van een studentenvand aan de Steentilstraat.

'Een kamer hier, kost gemiddeld 400 euro. Een gerechtvaardigd bedrag, zo lijkt het. De kamers zijn immers redelijk ruim en het pand bevindt zich op een toplocatie zo midden in het centrum van Groningen', zegt Rohos, 'maar dan moet je niet naar de staat van het pand kijken.'

Een rondgang door het pand maakt inderdaad duidelijk dat het pand geteisterd wordt door meterslange scheuren in de muren. Zelfs onder de draagbalken in het plafond zitten scheuren. Een scheur in de keukenmuur, die enkelsteens blijkt te zijn, laat tocht en koude door.

De keuken vertoont alle clichématige uiterlijkheden van een woning die wordt bewoond door louter mannelijke studenten: het gasfornuis is een vette baggerbende met vastgekoekte etensresten. Van de keukenkastjes is de oorspronkelijke kleur

niet meer vast te stellen. Het is één vlekkenpallet.

In de aangrenzende gemeenschappelijke woonkamer staan een paar bankstellen die er bij Mama Mini niet meer in komen en overal slingeren lege bierflesjes. Kortom de heren studenten moeten het niet hebben van hun huishoudelijke kwaliteiten.

De toiletten zijn beroofd van hun brillen. Het plafond in de douche is één grote schimmelvlek. Ter verlichting dient een peertje in een kale fitting. De douchekop ligt in een hoek op de grond, want een douchestang ontbreekt. De vloerbedekking tussen de verschillende kamers is van onbestemd materiaal. Het is misschien wel een nylon tapijt en ooit zal het wel een kleur hebben gehad.

Het systeemplafond in het pand is vol van vlekken. Her en der liggen plafondplaten los. De kamer van een van de jongens vertoont een grote schimmelplek veroorzaakt door lekkage. In weer een andere kamer steken drie elektriciteitsdraden uit de wand: het stopcontact ontbreekt helemaal. En dan zijn er de ettelijke barsten in ramen.

Terug in de keuken meldt medebewoner Gijs Berghuis zich.

'We wonen hier in een grot', klaagt hij, 'en de huur blijft maar stijgen. Terwijl Lefier geen enkele actie onderneemt om de situatie in ons huis te verbeteren.'

Een telefoontje met Lefier leert dat de huismeester van de corporatie regelmatig een bezoek aan het pand brengt. Hij is verantwoordelijk voor het planmatig onderhoud en moet zo nodig reparaties verrichten. 'In panden waar jongeren wonen, is er speciale aandacht voor brandveiligheid en hygiëne', zegt de woordvoerder van Lefier. 'Maar onze huismeester is niks bijzonders opgevallen. Hij is ook niet bekend met klachten van de studenten.'

Wel weet de woordvoerder van Lefier dat een onderhoudsploeg zo'n drie tot vijf weken geleden een bezoek aan het pand heeft gebracht en dat het pand speciale aandacht heeft. 'Dit omdat het een historisch pand betreft, een groot aantal bewoners herbergt en veel huurderswisselingen kent. Het rapport is me nog niet bekend. Maar ik ben blij met dit telefoontje: we nemen onze taak als beheerder serieus en we zullen contact opnemen met de studenten.'