

SPIJKERHARD

23^e jaargang - nummer 4 - december 2009



5
Energie label B is voor
Lefier nog niet heilig



7
Wim Nolden:
'Samen met Talma zijn we net
iets sterker'

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



Als de bouwers niet voor 1 januari 2010 op de bouwplaats zijn verschenen, loopt Nijestee een subsidie van 272 duizend euro mis.

Start nieuwbouw Grunobuurt verloopt in mineur

Twee jaar lang heeft het braakliggende bouwterrein aan de Paterswoldseweg op bouwers moeten wachten. Maar nu de nieuwbouw van het eerste stukje Grunobuurt eindelijk van start lijkt te gaan, staan de bewoners niet te juichen. Ze hebben geen vertrouwen meer in ontwikkelaar Nijestee.

door Bert Hidding

De bouwhekken zijn geplaatst en naar verwachting zullen bij het verschijnen van deze Spijkerhard de eerste damwanden de grond in zijn gedreven ter voorbereiding van de bouw van de parkeerkelder onder de nieuwbouw. Woningcorporatie Nijestee heeft haast.

De voorbereiding van de bouw is min of meer een race tegen de klok. Als de bouwers niet voor 1 januari 2010 op de bouwplaats zijn verschenen, loopt Nijestee een subsidie van 272 duizend euro mis uit de tijdelijke stimuleringsregeling voor de woningbouw van minister Van der Laan.

De bouw van het eerste van acht woningcomplexen die in de Grunobuurt zullen verschijnen (het gaat daarbij om 46 woningen), had eigenlijk al veel eerder moeten beginnen. Maar kostenoverschrijdingen in het bouwontwerp en stagnatie in de procedures voor een bouwvergunning, speelden de corporatie zoda-

nig parten dat de bouw met een jaar werd vertraagd. Het royale gebaar van minister Van der Laan lijkt aan die vertraging nu een einde te maken.

Toch is de race nog niet gelopen. Nijestee is op het moment van schrijven (half december) nog steeds niet in het bezit van een bouwvergunning. Het wachten is op de behandeling door de Raad van State van twee bezwaarschriften tegen het nieuwe bestemmingsplan. Een door de gemeente ingezette vrijstellingsprocedure om met het oude bestemmingsplan alsnog een bouwvergunning af te kunnen geven, stuitte op formeel verzet van Het Wilde Klubje, waarin de bewoners van de Grunobuurt zijn verenigd.

De bewonersorganisatie heeft er geen belang bij de nieuwbouw te belemmeren, maar is woedend over het besluit van Nijestee om het bouwontwerp omwille van kosten-

besparing op de valreep te versoberen. Het oorspronkelijk ontwerp ontleende zijn bijzondere karakter aan een trapsgewijze opbouw van de woonlagen met begroeide dakterrassen en een gevel die doorloopt in de borstwering van het dak. In het laatste ontwerp wordt de ruimte die is gereserveerd voor dakterrassen aanzienlijk beperkt en worden de borstweringen vervangen door een hekwerk.

Volgens secretaris Peter Stuit van Het Wilde Klubje (HWK) vormen de veranderingen in het bouwontwerp een forse inbreuk op het beeldkwaliteitsplan dat in 2006 voor de buurt is opgesteld en waarmee de bewoners destijds hebben ingestemd. Hij vindt dat Nijestee zich niet houdt aan de afspraken die in het beeldkwaliteitsplan met de bewoners zijn gemaakt.

'De Grunobuurt is altijd een groene buurt geweest en de dakterrassen zouden als groengebied gaan bijdra-

gen aan het nieuwe groene aanzien van de buurt. Zo is het ook door de hoofdarchitect voorgesteld. Maar in het eerste bouwblok dat wordt gebouwd zijn de dakterrassen een marginaal verschijnsel geworden.'

De bewoners zijn vooral boos dat de corporatie de afspraken met de buurt huns inziens lichtvaardig terzijde heeft geschoven. De reden die Nijestee daarbij aanvoert, een eerste ontwerp dat te duur uitviel en dat derhalve moest worden aangepast, noemt Stuit onprofessioneel. HWK zegde als reactie op het gewijzigde ontwerp begin dit jaar al het vertrouwen op in Nijestee en verzet zich nu tegen de bouw van het eerste woonblok.

Stuit: 'Wij hebben een zienswijze ingediend tegen de vrijstellingsprocedure. Wij willen niets liever dan dat er gebouwd wordt. Maar we willen tegenover de gemeente en het stadsbestuur ook een signaal afgeven dat we het er niet mee eens

zijn en ons door de handelwijze van Nijestee belazerd voelen.'

Of het verzet van HWK iets zal uithalen kan Stuit niet zeggen. Hij wil in de eerste plaats aandacht vragen voor de moeilijke positie waarin hij en zijn collega's van HWK zijn gemanoeuvreerd. Jarenlang hebben zij zich ingezet om te komen tot een moeizaam compromis over nieuwbouw in de buurt, dat in hun ogen met een simpele pennenstreek door Nijestee van tafel wordt geveegd.

Projectleider Roelof Otten van Nijestee ontkent dat zijn corporatie zich niet aan de afspraken heeft gehouden. 'We hebben inderdaad flink aan het plan moeten sleutelen om het binnen het budget te krijgen. Aanvankelijk hadden we alle dakterrassen en verhoogde gevels eruit gehaald, maar op aandringen van HWK hebben we toegezegd om op elk bouwblok een collectief dakterras te behouden. Dat is in lijn met de afspraken die we gemaakt hebben, maar HWK vindt dat blijkbaar niet voldoende.'

Otten wijst er op dat het aangepaste plan is voorgelegd aan verschillende architecten, een stedenbouwkundige van de gemeente en aan de Welstandscommissie en dat zij met de aanpassingen hebben ingestemd. De opstelling van de bewonersvereniging vindt hij dan ook enigszins overdreven.

'De hoge ambitie die we in de Grunobuurt hebben, maken we gewoon waar. En de afspraken die we in de loop van het hele traject met HWK hebben gemaakt maken we ook voor het grootste deel waar. Onze ambitie blijft overeind en dat is een grote prestatie. En dan moeten we noodgedwongen op één onderdeel een concessie doen en daar worden we dan ongelofelijk op afgerekend. Dat is buiten verhouding.'

Toch kan hij zich de teleurstelling van de bewoners wel voorstellen. Er is Nijestee veel aan gelegen om weer tot normale verhoudingen te komen, verklaart Otten. Met een gesprek, binnenkort, tussen de leden van HWK en de directie hoopt de corporatie het geschonden vertrouwen te herwinnen.

Maar of dit betekent dat Nijestee in de komende jaren zal afzien van nieuwe aanpassingen van het bouwplan wil hij niet garanderen. 'Dat kan ik niet uitsluiten. Onze inzet is dat we de kwaliteit die er nu in zit overeind houden, dus gaan we ons hard maken voor het behoud van de dakterrassen. Maar we zijn ook afhankelijk van wat de markt doet, en die bepaalt mede hoeveel geld we hebben te besteden.'

DE SPIJKER OP Z'N KOP

DE ONDERSTE
STEEN BOVEN

Transparantie

Vorig jaar september heeft minister Gerda Verburg het startsein gegeven voor de bouw van de nieuwe wijk Meerstad. Dat ging gepaard met veel ambitieuze teksten. 'In Meerstad realiseren we de nieuwe wereld, waarin het nieuwe wonen gestalte krijgt.'

Meerstad is een wijk rondom een meer van 600 hectare. Er moeten zo'n 10.000 woningen verrijzen. In 2010 moeten de eerste mensen hun intrek nemen in hun nieuwe woning. Op het eerste gezicht een mooi plan.

Maar toen de vermaledijde kredietcrisis kwam was het uit met de pret. Het project Meerstad stevent af op een regelrecht fiasco. Onverkochte kavels dreigen van Meerstad een spookstad te maken. Een luguber beeld van leegstand rondom een fraai meer.

De paniek over dit schrikbeeld is zo ver door- geslagen, dat binnen de gemeente Groningen talrijke besloten vergaderingen plaatsvinden over de voortgang van Meerstad. Als het moeilijk wordt is het in Groningen met de openbaarheid gedaan.

Transparantie zou het nieuwe toverwoord worden na het aantreden van fractievoorzitter Arjan de Rooij van de PvdA. Zoals het in het verleden ging kan het niet langer. Bij projecten als De Brugwachter, de flat bij de Plutolaan, nieuwbouw in de Tuinstraat en de bouwplannen bij de Oosterhamrikkade ging het behoorlijk mis. Bewoners moeten meer betrokken worden bij nieuwe bouwprojecten en inspraak is meer dan alleen maar uitleggen waarom jouw plan het beste is.

Ondertussen hoor ik hem niet over die besloten vergaderingen van de Groninger gemeenteraad. Hoe hypocriet kun je zijn als je aan de ene kant die achterkamertjessessies toelaat en anderzijds transparantie en inspraak opwerpt als speerpunt voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2010? Dat gelooft dan toch geen hond?

Nee, dan Elco van der Wilt. 'Met vertrouwelijke informatie kunnen wij ons werk niet doen', aldus de D66-fractievoorzitter. Hij ergert zich groen en geel aan het achterkamertjesgedoe.

Nu al komt er bitter weinig terecht van inspraak en transparantie. Bewoners van de Kwartsstraat in Vinkhuizen voelen zich vreselijk in hun kuif gepikt door de handelwijze van Lefier en de gemeente Groningen. Ze verkeerden in de veronderstelling, dat er vlakbij hun woning een flat zou komen van vijf verdiepingen, maar het wordt er één van zeven. Nu krijgen ze een asgriuwe flat voor hun neus, die ze ook nog voor een deel in de schaduw zet. De bewoners wilden het plan aanpassen, maar hun pogingen bleven zonder resultaat.

De dienst RO/EZ komt met het slappe excuus, dat een bouwvraag wordt getoetst op basis van het bestemmingsplan, dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Dan móet er een vergunning worden verleend.

Tegen de dienst RO/EZ kan men als koper van huizen moeilijk opboksen. Zoals zo vaak hebben de bewoners het nakijken. Lefier laat vervolgens weten geen contact te hebben gezocht met de omwonenden. Dat is niet gebruikelijk, vindt Lefier. Ze moeten niet zeuren en het bestemmingsplan maar beter lezen.

Het tekent de horkerige manier waarop Lefier omgaat met cliënten en andere belanghebbenden. Oude tijden, toen de corporatie nog Volkshuisvesting heette, herleven.

Op deze manier verworden inspraak en transparantie tot een farce. We kunnen er maar beter mee ophouden. Typisch geval van verspilde energie, alle mooie woorden van De Rooij ten spijt.

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 Eerste Openbare Montessorischool aan de Wibenheerd.

Markeringspunt in Beijum

Het kleurenpalet van Beijum wordt beheerst door het groen van de bomen en het rustieke roodbruin van de bakstenen huizen. De gevels eindigen in afgeschuinde kapvormen, bekleed met dakpannen. En zo vloeit de ene heerd over in de andere.

door Jaap Ekhart

In de nieuwbouw van de Eerste Openbare Montessorischool aan de Wibenheerd is echter baksteen noch dakpan verwerkt. Met haar stralende witte kleur én een strak plat dak lijkt het complex een vreemde eend in de bijt. Lijkt, want de nieuwe school gaat -meer dan menig ander pand in Beijum- een relatie aan met de omringende omgeving.

Het Rotterdamse bureau Drost + van Veen architecten maakt veelal ontwerpen waarin contact wordt aangegaan met de omgeving, de landschappelijke of stedenbouwkundige context. In Beijum is dat ook gebeurd. Volgens Evelien van Veen is het meest in het oog springende landschappelijke element in de omgeving van de school de Zuidwending (de dijk plus het kanaal plus de majestueuze rij populieren). 'Daarom is de Zuidwending-zijde de voorzijde, het gezicht van de school geworden. Aan die zijde zijn landschap en gebouw met elkaar verweven.'

Drost + van Veen heeft die verwerking zelfs fysiek uitgevoerd: de helft van de dijk is afgegraven om zodoende de voorzijde van de school in de dijk te kunnen zetten. Een uiteindelijke vorm van intiem contact.

Uit de hoofdmassa van het gebouw steken vier doosvormige volumes. Deze vier 'kijkers' blikken over de dijk en gaan zodoende een relatie aan met het water van de Zuidwending. Vanuit de kijkers bieden talrijke raampjes uiteenlopende uitzichten op de dijk, het water en de bomenrij. Door sommige raampjes zie je alleen water, door andere alleen een stukje boom en nog weer andere raampjes bieden zicht op delen van de dijk. Je zou kunnen zeggen dat Drost + van Veen met haar ontwerp een stukje erfgoedonderwijs verzorgt.

'Het leuke is dat kinderen de opzet van de raampjes direct in de gaten hebben', reageert Van Veen enthousiast. Ze zien ieder raam als een schilderij dat informatie biedt over de omgeving. Veel leerkrachten niet, die kijken door een raampje en ervaren niets. Door hun onbevangenheid zien kinderen blijkbaar veel meer dan volwassenen.'

Mooi, een stukje erfgoedonderwijs. Maar waarom dan geen bakstenen en dakpannen? Dat past toch in Beijum? 'Omdat in de wijk meer dan genoeg baksteen is. Zoveel zelfs dat het doodslaat', antwoordt Van Veen. 'En zeg nou zelf, maagdelijk wit past heel goed bij een frisse start in de vorm van een nieuw schoolgebouw? Met wit maak je een optimistisch gebaar, geef je leven en vitaliteit aan.'

Het architectenbureau realiseerde zich terdege dat ze, in een dominante groene omgeving, die kleur in toom moesten houden. Daarom verzachtte ze het wit door de onderkant van de school af te dekken met kleurrijk leisteen. Deze natuursteen zorgt tevens voor een passen-

de overgang van de groene omgeving naar het meer industriële deel van het gebouw.

Dit wit bespoten industriële deel bestaat uit aluminium waarin fijne profielen zijn gedrukt. Als de zonnestralen daarover strijken, werpen de profielen vibrerende schaduwlijntjes af. Ook dit effect is bedoeld om het stralende wit enigszins te verzachten.

Van Veen wijst nogmaals op het verrassende waarnemingsvermogen van kinderen: 'De meeste leerlingen zagen de schaduwwerkingen direct. Sommige leerkrachten moest ik het uitvoerig uitleggen. Ik vond de rondgangen met kinderen een geweldige ervaring.'

Positieve aspecten Beijum: de wijk is groen en waterrijk, biedt ruimte, heeft veel voorzieningen, ligt direct aan de ringweg, heeft goede fietspaden, veel (grote) huizen met (ruime) tuinen. Beijum is in potentie een ideaal stadsdeel voor huishoudens met kinderen. Helaas kampt de wijk met een aantal hardnekkige problemen: een overlast aan hondenpoep, zwerfvuil en geluid.

Terug naar architectuur. Beijum is, hoe je ook wendt of keert, een beetje teveel van hetzelfde. Heerd op heerd is baksteen op baksteen gestapeld. Er zijn te weinig architectonische uitschieters, blikvangers die als oriëntatiepunten fungeren.

Tussen de overkill aan baksteen biedt de nieuwbouw van de Eerste Openbare Montessorischool een frisse aanblik. Het gebouw houdt rekening met de omgeving, maar laat wel zien dat het er is. Een pakkend markeringspunt.

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

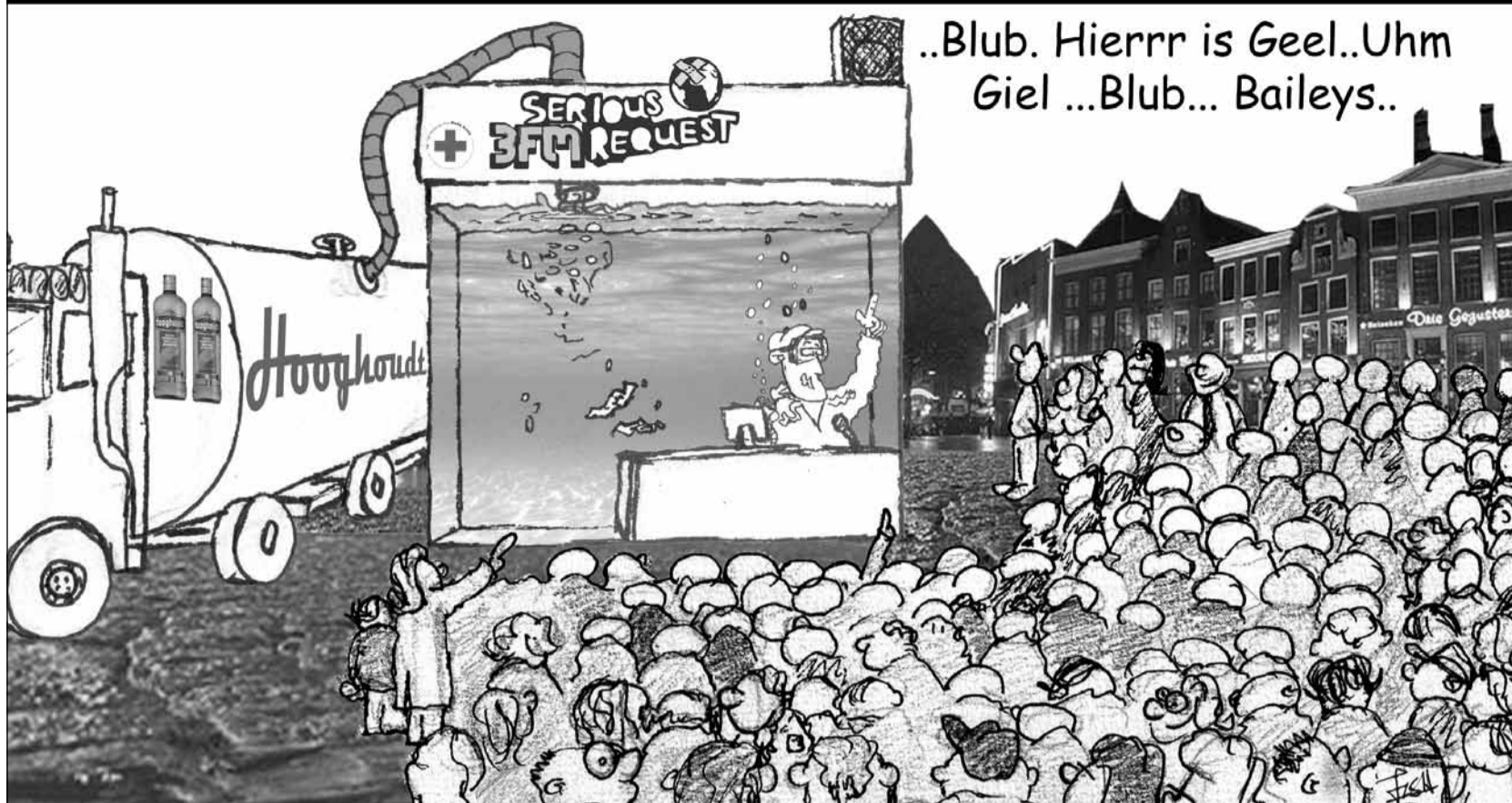
spijkerhardgroningen@gmail.com

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.

Ook Hooghoudt steunt Serious Request



Tuinwijkbewoners maken mozaïektegels

De Tuinwijk biedt een mix van jonge nieuwkomers en ouderen die hun wortels in de wijk hebben. Jacqueline Smid heeft een middel gevonden om de groepen met elkaar in contact te brengen: samen mozaïeken maken. Niet alleen versterkt het de cohesie in de wijk, het zorgt ook nog eens voor een verfraaiing van het straatbeeld! Een eerste succesvol project krijgt wellicht een grootschaliger vervolg.

door Eduard van den Hoff



Jacqueline Smid wil het fietstunneltje in de Moesstraat verfraaien met een enorm mozaïek. Foto: Eduard van den Hoff

Wie de Tuinwijk binnenkomt, ziet onmiddellijk dat de wijk onderhevig is aan een grootschalige renovatie. Tientallen busjes van installatiebedrijven bepalen het straatbeeld. Veel huizen staan nog leeg, maar sommige zijn alweer bewoond en hier ziet het er weer als nieuw uit.

Wat opvalt in de bewoonde straten, is dat op sommige plekken het trottoir ineens wordt opgesierd met een fraaie mozaïektegels. Er zijn afbeeldingen van onder andere dieren, bloemen en fruit. Alle figuren zijn opgebouwd uit kleine, felgekleurde scherven keramiek. Soms kom je de mozaïeken ook tegen als huisnummer.

De mozaïeken zijn een initiatief van Jacqueline Smid. Zij noemt zich heel bescheiden ambachtsvrouw. 'Kunstenaar vind ik een te groot woord. Een kunstenaar is vernieuwend bezig, dat ben ik niet', verklaart ze. Smid maakt glas-in-lood, maar dan zonder lood, zo legt ze uit. Het houdt in dat Smid glasscherven in een motief op een glasplaat plakt of soms het glas in gesmolten staat op de glasplaat aanbrengt.

Smid heeft haar woning annex atelier aan de Mutua Fidesstraat. Ze wordt dus dagelijks geconfronteerd met de renovatie die in haar wijk plaats heeft. 'Door die renovatie',

zegt ze, 'ontstaat hier een nieuwe bevolkingssamenstelling. Buurtbewoners trekken weg, gaan in een andere wijk wonen. Terwijl anderen van buiten deze wijk, hier juist een nieuw thuis vinden. Ik kreeg daarom het idee een mozaïekworkshop te organiseren voor de wijkbewoners, zodat ze op een ongedwongen manier met elkaar konden kennismaken.'

Het initiatief, dat in juni van dit jaar zijn bekostiging kreeg, werd een doorslaand succes. Ruim zeventig bewoners, waaronder kinderen en volwassenen, meldden zich bij Smid. De meesten kozen een ontwerp uit, terwijl een enkeling zich

waagde aan een eigen ontwerp. Als bouwmaterialen werden speciale tegeltjes uit Portugal gebruikt, omdat ze zo fel gekleurd zijn. Een stratenmakerbedrijf heeft de tegels voor de huizen van de deelnemers geplaatst. Het hele project kostte tienduizend euro.

Aangestoken door het succes, heeft Smid inmiddels een nieuw plan bedacht. Ze wil nu het fietstunneltje in de Moesstraat verfraaien met een enorme mozaïek. Dat wordt dan bevestigd op de noordzijde van het tunneltje, dat uitkomt op de Tuinwijk. 'Ik heb daarvoor zo'n zestig tot tachtig bewoners nodig', zegt ze. 'Voor hen wil ik een

workshop organiseren in april volgend jaar.'

Smid hoopt gebruik te kunnen maken van een woning die dan nog leegstaat. Ze denkt dat de deelnemers zo'n vier avonden nodig hebben om het mozaïek te voltooien. Dat wordt dan in delen op gaas geplakt en voorzien van een anti-graffiti laag. Later plakken tegelzetter het geheel tot één mozaïek, met een totale oppervlakte van zo'n 15m², op de wanden van het fietstunneltje. Goedkoop is het niet, het gehele project moet zo'n 18.000 euro kosten. Maar Smid heeft goede hoop dat het Wijkoverleg en de gemeente een dezer dagen hun fiat geven.

Opbouwwerk

- Activeren aandachtswijken
- Begeleiden wijkvernieuwing
- Ondersteunen bewonersorganisaties

Vrijwilligerswerk


- VrijwilligersVacatureBank
- Informatie & Advies
- Deskundigheidsbevordering

Projecten

- BuurtBemiddeling
- Buurthuizen en -accomodaties
- Samenlevingsopbouw

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
 Eendrachtskade ZZ 2
 ma - do van 09.00 - 16.00



BOUWEN AAN SAMENLEVEN

Woonstade

Hoogkerk - Noorddijk

werkt aan goed wonen!

De Verbetering 1

Postbus 70120
 9744 DZ Groningen
 Tel. (050) 553 16 50
 Fax (050) 533 16 51

info@woonstade.nl
 www.woonstade.nl



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



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

KAW

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



PandGarant

- PandGarant werkt op professionele wijze met totaalbeheer voor Verenigingen van Eigenaren
- PandGarant, dé specialist voor onderhoud en beheer van uw appartement

voor zorgeloos onderhoud en beheer van uw appartement

www.pandgarant.nl • mail@pandgarant.nl • (050) 85 33 903

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
 info@patrimonium-groningen.nl



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

WOONBURO

ADVISEURS VAN BEWONERSORGANISATIES
 VOOR VOLKSHUISVESTING STEDENBOUW
 ARCHITECTUUR BOUWKOLLEKTIEVEN
 HOE WERKEN WIJKEN | HOE WIJKEN WERKEN

Energielabel B is voor Lefier nog niet heilig

Woningcorporatie Lefier staat vierkant achter het streven van de gemeente Groningen om het energiegebruik in huurwoningen te halveren.

'De inspanningen van Lefier zijn hier ook op gericht', zeggen Yvonne Geerdink en Peter de Vries van Lefier. 'Maar of dit doel haalbaar is, zal mede afhangen van de bereidheid van de huurders om mee te betalen aan de verduurzaming van hun woningen.'



Aan de Palembangstraat moesten energiedoelen wijken voor keuzes die in het overleg met bewoners werden gemaakt.

door Bert Hidding

Woningcorporatie Lefier speelde zich begin dit jaar in de kijker met de duurzame renovatie van 387 woningen in Lewenborg. Met een fors pakket aan energetische verbeteringen, waaronder vloer- en dakisolatie, dubbel glas en koudebrugisolatie, werden de woningen opgewaardeerd van energielabel E naar B.

Een indrukwekkende kwaliteitsverbetering die voor de bewoners voelbaar zal worden in een verbeterd wooncomfort en een besparing op de energiekosten die kan oplopen tot 1000 euro per jaar. Het project onderscheidde zich onder andere door de plaatsing van douche-wtw's (die de kosten drukken van warm douchewater) en de aanleg van groene daken.

Wie verwacht dat Lefier, naar het voorbeeld van Lewenborg, nu drastisch aan de slag gaat om al zijn woningen net zo energiezuinig te maken, wordt snel uit de droom geholpen door directeur Yvonne Geerdink. 'Lewenborg mag technisch een voorbeeldig project zijn, als standaard voor een stedelijke aanpak is het vooralsnog te hoog gegrepen', legt ze uit.

'We wilden in Lewenborg alles uit de kast halen. We hebben de energiematregelen ook niet in de huur doorberekend om alle bewoners mee te krijgen. Zo'n aanpak kun-

nen we ons bij al onze woningen echt niet veroorloven.'

Van de 9636 woningen die Lefier in de stad in eigendom heeft, hadden er begin dit jaar 6351 een energielabel D of lager (E,F of G), 65 procent van het totale bezit. Woningen die vanuit het oogpunt van energiezuinigheid direct in aanmerking komen voor verbetering. Toch zal een aanzienlijk aantal nog jaren op een energie-upgrade moeten wachten.

Voor de komende tien jaar staan 3000 woningen op de nominatie om te worden aangepakt in het kader van het strategisch voorraadbeleid van de corporatie. Van jaar op jaar worden deze woningen tegen het licht gehouden en wordt beoordeeld wat er mee moet gebeuren: groot onderhoud, niveauverbetering, renovatie of sloop.

Binnen die afweging worden energiematregelen gekozen. Op welk pakket aan energetische verbeteringen men uitkomt en welk energielabel dit moet opleveren, staat van tevoren niet vast.

Geerdink: 'We kunnen globaal twee lijnen volgen. We willen in de eerste plaats laaghangend fruit pakken. Als je met beperkte middelen het comfort kunt verbeteren en de woonlasten verlagen, dan moet je dat niet laten.'

'De tweede lijn is dat we onze woningvoorraad stap voor stap verbeteren. Dan heb je het

over stevige investeringen in casco-isolatie, ventilatie en dergelijke, waarmee we flinke labelsprongen maken, zoals in Lewenborg.'

Een uniforme aanpak gericht op een hoog energielabel voor alle woningen, acht Geerdink ongewenst, de pot voor energiebesparende maatregelen zou snel leeg zijn. Lefier wil bovendien de handen vrij houden om flexibele keuzes te kunnen maken. Energie is niet het enige dat in het geding is bij beslissingen over woningverbetering.

'Sommige corporaties willen in 2020 al hun woningen op het niveau van label B hebben. Zo'n keuze maken wij niet. Wij koppelen onze beslissingen over energetische verbeteringen altijd aan ons strategisch opgavebeleid. Dus in samenhang met volkshuisvestelijke overwegingen en keuzes die in wijken en buurten worden gemaakt. Wij willen bij elk complex maatwerk kunnen leveren.'

Soms moeten energiedoelen wijken voor keuzes die in overleg met de bewoners worden gemaakt, vertelt Geerdink: 'De Palembangstraat vind ik een mooi voorbeeld. Wij vonden het niet zinvol om in deze woningen te investeren. Maar de bewoners zeiden, ondanks de technische onvolkomenheden zijn deze woningen voor ons veel waard.'

'We hebben toen besloten om ze te behouden met een minimale investering. Daar hebben we hier aan

tafel langer over gepraat dan over het hele project in Lewenborg. Als je mij als techneut vraagt of het verstandig was, dan zeg ik nee. Maar op grond van een waarde in de samenleving hebben we die keuze gemaakt. Je kunt dit soort afwegingen niet volledig rationeel maken.'

Hoe kijkt Lefier dan aan tegen de ambitieuze doelen die de gemeente in zijn klimaatbeleid heeft gesteld, onder andere dat in 2025 in corporatiewoningen 50 procent minder energie wordt gebruikt? Gaat Lefier dat halen? Geerdink: 'Wij staan achter de ambitie van de gemeente en die ondersteunen we ook. Maar we gaan niet met die 50 procent in gedachten terugrekenen en zeggen, hier hebben we ons plan.'

De vraag is volgens Peter de Vries, adviseur vastgoed bij Lefier, ook nog niet aan de orde: 'We zien de ambitie van de gemeente in de eerste plaats als een inspanningsverplichting. Of we die doelstelling halen, hangt af van veel zaken waar we minder invloed op hebben, zoals het huurbeleid, de regelgeving en de medewerking van onze huurders.'

Geerdink en De Vries benadrukken dat, om de juiste voorwaarden te scheppen, er nog veel moet gebeuren voordat de corporaties bij de verduurzaming van hun woningen vol gas kunnen geven. Energiesmaatregelen kosten geld dat ergens vandaan moet komen. De huurders

zullen er niet aan ontkomen om mee te betalen, vinden ze, aangezien zij ook in de vorm van lagere energielasten als eersten de vruchten plukken van hun energiezuinige woning.

Momenteel bereiden de corporaties en de gemeente Groningen een campagne voor, waarin de huurders op de gevolgen worden gedrukt van de energie- en klimaatcrisis voor hun toekomstige woonlasten. Ze hopen dat daarmee de bereidheid groter wordt om deel te nemen en mee te betalen aan energiematregelen aan hun woning.

Daarvoor willen de corporaties onder meer de woonlastenwaarborg, bedacht door de Woonbond en Aedes, in stelling brengen en voor de stad als beleidsinstrument invoeren. De woonlastenwaarborg garandeert huurders dat zij bij energiematregelen die leiden tot een verhoging van de huur, geen hogere woonlasten zullen betalen.

Hiermee denken de corporaties een herkenbaar instrument en tevens waardevol communicatiemiddel in handen te hebben om het gesprek met de bewoners over energiebesparing te beginnen.

Met een duurzaamheidsmanifestatie, die begin volgend jaar zal plaatsvinden, willen de corporaties en de gemeente de huurders alvast warm maken voor de verduurzaming van de corporatieve woningvoorraad.



Renovatie Blauwe Dorp voor iedereen een succesnummer

Nu dankzij de monumentenstatus en de renovatie van de randwoningen het voortbestaan van het Blauwe Dorp is verzekerd, lijkt iedereen opeens weg te lopen met het bijzondere project. Maar de bewoners moesten zich vijf jaar hardnekkig tegen sloop verzetten om zo ver te komen.

door Bert Hidding

Zelfs aan minister Cramer van VROM ging het niet ongemerkt voorbij dat er in de Groninger Oostparkwijk iets bijzonders werd verricht. Met een persoonlijk telefoontje aan voorzitter Henk Koster van de bewonerscommissie Het Blauwe Dorp complimenteerde zij de leden met de betekenis van hun werk voor de sociale cohesie in de Nederlandse wijken en buurten.

Vijf jaar lang gingen zij voor in de strijd voor het behoud van de

120 zogeheten randwoningen. Hun verzet kreeg alras de vorm van het klassieke conflict tussen huurders en corporatie. Bewoners die opkomen voor het behoud en de sociale samenhang van hun buurt en de corporatie die zich vooral laat leiden door volkshuisvestelijke en markttechnische overwegingen, die ver afstaan van het dagelijks leven in de bedreigde buurt.

Het illustreert de groeiende kloof die in de afgelopen periode van tien jaar herstructurering lijkt te zijn ontstaan tussen de corporatiewereld en de huurders. Met als centrale kwestie: van wie is de buurt nou eigenlijk: van de bewoners of van de corporatie?

De verhoudingen met woning-eigenaar Nijestee zijn inmiddels weer genormaliseerd, maar in de afgelopen vijf jaar liepen de bewoners van het Blauwe Dorp regelmatig tegen een muur van onwil en berekening aan, vertellen Jacqueline

Pieters en Pieter Wiggers van de bewonerscommissie Het Blauwe Dorp. Pieters: 'Sinds de corporaties zelfstandig zijn geworden merk je dat er vooral bij het management een andere mentaliteit is gaan heersen, zakelijker en met meer afstand tot de huurders. Het management stelt zich harder op dan in de tijd dat de corporaties nog gesubsidieerde instellingen waren.'

Wiggers komt met een voorbeeld: 'Nijestee stuurde brieven rond die ronduit intimiderend van toon waren. Waarin de huuropzegging werd aangekondigd en gezegd dat men voor een bepaalde datum verhuisd moest zijn, anders verviel de verhuiskostenvergoeding. Natuurlijk zijn er mensen die dan eieren voor hun geld kiezen en vertrekken. En daarna hoor je: jullie vertegenwoordigen nog maar een handjevol bewoners.'

Dat de inspraak van de bewoners is verzekerd met het feit dat de cor-

poratie met de bewoners om de tafel gaat zitten, is een illusie, meent Pieters. 'Wij zijn heel bewust altijd in gesprek gebleven met Nijestee, want we wilden de belangen van de bewoners blijven behartigen en ons niet buiten spel laten zetten. Maar als het anders was gelopen, dan had Nijestee kunnen zeggen: we zijn er met de bewoners uitgekomen want we hebben immers steeds met hun overlegd.'

De uitkomst was meer dan eens een dubbelte op z'n kant, vertellen beide commissieleden. Door succesvol actie voeren en lobbyen in de plaatselijke politiek wisten de bewoners Nijestee er van af te houden de 120 randwoningen van het Blauwe Dorp te slopen. Momenteel worden de casco's van de woningen te koop aangeboden via een ingenieuze verkoopconstructie, waarmee de kostprijs laag wordt gehouden. Stichting KUUB Centrum voor particuliere bouw vormt

met de kopers een collectief dat zorgdraagt voor de renovatie van de casco's. Met name onder jonge starters blijkt deze aanpak een schot in de roos. De 57 woningen die tot nu toe werden aangeboden, vonden binnen enkele dagen een koper. De verdiensten van het project werden ook elders in het land onderkend getuige een nominatie voor de NET-prijs (een duurzaamheidsprijs) van SenterNovem.

Ondanks haar reserves, gunt Pieters Nijestee dit succes. De corporatie heeft zich een goed verliezer getoond door de renovatie voortvarend ter hand te nemen, vindt zij. Wiggers plaatst daar nog een kanttekening bij: 'Toen ik over die prijs las, had ik zoiets van: dat verdien je niet, je wilde helemaal niet renoveren maar slopen. Maar ik heb via via gehoord dat de directeur Vastgoed van Nijestee, die altijd hevig voor sloop was, nu met het Blauwe Dorp loopt te pronken.'



Jacqueline Pieters en Pieter Wiggers van de bewonerscommissie Het Blauwe Dorp. Foto's: Bert Hidding



Wim Nolden: 'Als we onze krachten bundelen kunnen we net iets meer doen dan ieder apart.'

Woonstade bereidt fusie voor met Talma uit Hoogezand

Samen net iets sterker

Woonstade is met ongeveer 2000 verhuureenheden de kleinste corporatie van de stad. Het bezit van Woonstade ligt verspreid over Hoogkerk, Middelbert, Engelbert, Ruischerbrug, Ruischerwaard, Ulgersmaborg en Oosterhoogebrug. Over een jaar komen daar 1700 woningen in Hoogezand bij, want de fusieplannen met woningstichting Talma verkeren in een vergevorderd stadium.

door Jouke de Jong en Hans Bergman

Het streven van beide corporaties is er op gericht om per 1 januari 2011 tot een juridische fusie te komen. 'We zijn allebei een kleine corporatie ten opzichte van onze stedelijke broeders', licht Wim Nolden, directeur van Woonstade, toe. 'Talma bezit ongeveer 1700 woningen, dus onze organisaties zijn redelijk vergelijkbaar.'

'Tegelijkertijd zien we ook de beperking van onze organisaties. We hebben er overal maar één van, om het zo maar te zeggen. Als we onze krachten bundelen kunnen we net iets meer doen dan ieder apart. We doen het dus vanuit kracht om samen net iets sterker te kunnen zijn.'

Beide corporaties staan dicht bij hun huurders en zijn goed benaderbaar. 'Van hun klantencontacten kunnen wij zelfs nog wel wat opsteken', zegt Nolden. 'Ze gaan letterlijk bij hun bewoners op bezoek. Talma schuwt ook geen projecten waarbij wat maatschappelijk ondernemerschap gevraagd wordt. In die zin hebben wij wel dezelfde blik. Zij lopen ook niet weg als eens een keer een medisch centrum of een

andere bijdrage geleverd moet worden aan de wijk. Nou, en dat zijn wij natuurlijk al jaren gewend.'

Woonstade fuseerde in 2003 al met de Stichting Noorddijker Woningbouw en verwierf daarmee ook bezit in Middelbert, Engelbert, Ruischerbrug, Ruischerwaard, Ulgersmaborg en Oosterhoogebrug. Daar staan vooral eengezinswoningen waarin veel ouderen wonen, die bij gebrek aan alternatieven lang in die eengezinswoningen blijven zitten. Woonstade is in Ruischerbrug en Engelbert met een kleinschalige herstructurering bezig. Er worden vooral woningen voor ouderen toegevoegd. En in Oosterhoogebrug wordt een woonservicecentrum gebouwd. 'De buurtgebondenheid is hier heel sterk', signaleert Nolden, 'een woonduur van 18 tot 25 jaar is geen uitzondering. Maar dat vind je eigenlijk in alle wijken terug waarin wij actief zijn.'

Wat daarnaast uniek is aan Woonstade, is het feit dat zij de enige corporatie is die in die wijken opereert. 'We komen eigenlijk nooit collega's tegen', zegt Nolden. 'Soms kan dat

een geluk zijn, want we hoeven geen rekening te houden met de belangen van een andere corporatie. Daar staat tegenover dat we ook wel eens de steun van een collega ontberen. Als wij met een wijkvernieuwingplan bezig zijn, zijn wij de enige partij die eraan trekt.'

Woonstade is van oorsprong een Hoogkerker corporatie en Nolden stelt tevreden vast dat er de laatste tien jaar in Hoogkerk veel gedaan is aan wijkvernieuwing. Vooral in Hoogkerk Zuid is meer diversiteit in het woningbezit aangebracht. Hij noemt met name de verbouwing van de Gabriëlfat tot Gabriël Woonzorgcentrum. 'Die flat was eigenlijk de enige plek in Hoogkerk waar bejaarden zelfstandig konden wonen. De gemiddelde leeftijd lag boven de 85 jaar en er was geen vorm van 24-uurs voorziening.'

Woonstade sloopte een deel van de flat en strippte de rest. De woningen werden omgebouwd tot zorgappartement en op de begane grond kwam een 24-uurs zorgpost. Vooral op die zorgpost is Nolden heel erg trots. 'Want dat was een wens die we al tientallen jaren koesterden.

Bejaarde mensen willen dolgraag in Hoogkerk blijven wonen, maar het dichtstbijzijnde verzorgingshuis lag tot voor kort in Corpus den Hoorn.'

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de versterking van de centrumplek in Hoogkerk Zuid. Daar verrijst een multifunctioneel gebouw met een bibliotheek, een uitbreiding van de Anne Frank-school met vijf klassen, Stichting NOVO (een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking), koop- en huurappartementen. 'Eigenlijk een mix van alle groepen die je in Hoogkerk wilt bedienen', zegt Nolden. 'En 't is een bijzonder gebouw, want de buitenkant bestaat helemaal uit lei. In de loop van januari is het klaar.'

Je kunt rustig stellen dat het gebouw een voor Hoogkerk opvallende architectuur heeft. Hoe krijgt een kleine corporatie zulke ingewikkelde projecten voor elkaar?

Nolden: 'Van oudsher heeft Hoogkerk een aparte positie binnen de stad qua organisatiegraad. De lijnen zijn hier gewoon heel kort. Kijk maar eens naar het wijkteam dat met de NLA-gelden bezig is. Met de

stadsdeelcoördinator, een bestuurslid van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en de locatieleider van de Vensterschool heb je al een heel groot deel van Hoogkerk te pakken. Je hoort wel eens dat andere wijken daar soms veel moeite voor moeten doen.'

Maar ook Woonstade houdt de lijnen kort. 'We zijn een pragmatische corporatie', aldus Nolden. 'Onze mensen die aan tafel zitten kunnen ook besluiten nemen. Daarnaast zijn we redelijk bevlogen: we willen wat doen. En we kennen hier weinig barricadetoestanden. Wellicht heeft dat met ons kleinschalige karakter te maken. We richten ons altijd op betrekkelijk kleine groepen mensen. We hanteren de menselijke maat.'

'En misschien vinden niet alle mensen de veranderingen in Hoogkerk Zuid even mooi, maar we hebben de doorstroming in Hoogkerk wel weer op gang gekregen. En dat was de doelstelling van de wijkvernieuwing: doorstroming en mensen een alternatief bieden. Ik vind dat we daar uitstekend in geslaagd zijn.'

Derk Jaap

Goudmijn

Bij mij om de hoek nam dit voorjaar een nieuwe huurder zijn intrek. In eerste instantie verklaarde hij tegenover nieuwsgierige burens dat hij er zou gaan wonen met zijn zoon.

Enige dagen later begon hij de woning in te richten, maar de directe burens kregen al snel het idee dat hij de boel aan het verbouwen was. Zij gingen nog maar eens informeren bij hun nieuwe buurman, maar hij verzekerde hen dat hij er toch echt zou gaan wonen met zijn zoon.

Een paar weken later bleek de familie in recordtempo wel erg uitgebreid; meerdere 'zonen' en ook een enkele dochter liepen het huis in en uit. Met deze 'familieleden' bleek ook niet te praten, want zij spraken geen woord Nederlands.

Een van de burens vroeg daarom bij de 'vader', laten we hem verder maar V. noemen, nog eens om opheldering. Nou, die kon hij krijgen! V. gaf openlijk toe, dat het oorspronkelijke verhaal onzin was. Hij ging het huis verhuren aan tussen de acht en elf buitenlandse studenten.

Dat dit geheel in strijd was met zowel het huurcontract als met de splitsingsakte, die op het hele complex betrekking heeft, wist V. ook heel goed. Maar hier had hij totaal niets mee te maken. Of, in zijn eigen woorden: hij had er schijt aan!

V. heeft het huis in kamertjes opgedeeld en per kamer vangt hij zo'n 300 euro huur per maand, in totaal dus minstens 3000 euro. Daarvan betaalt hij 800 euro huur aan Lefier en houdt hij maandelijks dus 2200 euro over. Tel uit je winst!

In de loop van de zomer werd het Lefier ook duidelijk wat er aan de hand was. Dus verzocht de corporatie V. te vertrekken. Maar die had daar niet erg veel zin in en hij nam een advocaat in de arm.

Die deed de corporatie op haar beurt ook. Waarop de advocaat van de corporatie een brief schreef aan de andere advocaat. Na een flinke tijd schreef die een brief terug. Let wel, ondertussen 'verdient' V. nog steeds 2200 euro per maand.

De omwonenden hadden in de zomer heel veel geluidsoverlast van de studenten en vroegen Lefier of de huur niet onmiddellijk opgezegd kon worden. Nee, antwoordde de corporatie, dat kon niet, want V. genoot huurbescherming, ook al handelde hij in strijd met het huurcontract.

Na veel heen en weer geschrijf stelde Lefier een uiterste vertrekdatum voor. Was de woning dan niet ontruimd, dan zou de corporatie naar de rechter stappen. V. gaf aan best wel te willen overwegen om eens een keer weg te gaan, maar de voorgestelde datum kwam hem niet zo goed uit. Liever vertrok hij wat later uit de woning.

Dus stelde de corporatie een nieuwe deadline vast en V. lijkt nu inderdaad van zins de woning te verlaten. En u weet het nog: ondertussen strijkt hij nog steeds 2200 euro per maand op. Langzamerhand gebruikt betrokkene het pand bijna een jaar op onrechtmatige wijze. En in dat jaar heeft hij ruim 26.000 euro winst geboekt.

Je kunt wel voorspellen hoe dit verder gaat. Ergens in de stad zal V. weer een nieuw object vinden. Daar trekt hij weer in met zijn studenten. Het hele gedoe begint weer opnieuw. En na een jaar is er weer een winst van 26.000 euro.

Een nieuw soort sprinkhanenplaag in de volkshuisvesting lijkt geboren!

Derk Jaap Bessem

Rottinghuis



Rottinghuis
maakt plaatjes van gebouwen

www.rottinghuis.nl

een VolkerWessels onderneming

Liever een student als buur

'Je moet studenten niet verbannen naar een campus buiten de stad', is de mening van Bert Jans, bestuurslid Wijkraad Laanhuizen. Hij reageert daarmee op de Stadspartij die een campus met studentenhuisvesting wil. Jans heeft zelf acht studenten boven zich wonen. 'Tot volle tevredenheid', onderstreept hij. 'Het is gewoon een kwestie van afspraken maken.'

door: Eduard van den Hoff



Volgens het huisreglement moeten de fietsen in het fietsenrek worden geplaatst. Foto: Eduard van den Hoff

Jans mengde zich onlangs in een discussie over studentenhuisvesting, die werd aangezwengeld door Ron van der Weerd. Die is, als voorzitter van wijkraad Selwerd, woest op de gemeente, omdat zij een vergunning heeft afgegeven voor studentenhuisvesting in de Acacialaan.

Daar staan twee-onder-een-kapwoningen en de bewoners vrezen nu voor een verpaupering van de laan. Ook in andere delen van Selwerd heerst onvrede over het gemeentelijk beleid. De norm van maximaal 15 procent studenten in de wijk zou fors worden overschreden.

Aanvankelijk begrijpt Jans de commotie wel: hijzelf woont samen met zijn vrouw aan de Paterswoldseweg, in een verticaal gesplitste koopwoning. 'Wij bewonen de eerste twee etages, onze bovenburens de daarop volgende twee', legt hij uit.

'Groot was onze schrik toen we twee jaar geleden terug van vakantie kwamen. Ineens hadden we nieuwe bovenburens: acht studenten!'

De gemeente had de nieuwe eigenaar een vergunning voor studentenhuisvesting verleend, maar

achtte het niet nodig de familie Jans te informeren. 'Daar was ik flink kwaad over, want als mede-eigenaar van het pand heb ik recht op informatie.'

Jans, zelf advocaat, startte een procedure tegen de gemeente en de nieuwe eigenaar, een studente die één van de kamers zelf bewoont en de overige verhuurt aan medestudenten. Jans had geen succes bij de rechtbank en trok aan het kortste eind. Hij besloot het over een andere boeg te gooien.

Hij zocht contact met de nieuwe eigenaresse en stelde met haar een Vereniging van Eigenaren op zodat alle onderhoud aan het pand goed geregeld zou zijn. Bovendien maakten ze samen een huisreglement op.

Daarin staat onder andere dat de fietsen netjes in het fietsenrek moeten staan, er geen wasgoed aan het voorbalkon mag hangen en het na twaalfen rustig is.

Het huishoudelijk reglement werkt tot ieders tevredenheid. Iedere individuele huurder is ermee bekend en houdt zich eraan. 'In twee jaar tijd ben ik één keer naar boven gegaan om te klagen over geluidsoverlast. Daarna nooit meer', verklaart Jans.

'Natuurlijk horen we wel eens wat. Maar als je mij vraagt wat ik liever heb; een huis met studenten boven me of een gezin met jonge kinderen, dan kies ik voor het eerste.'

'Ik heb regelmatig een praatje met de studenten. En ach, in de zomer is er wel eens wat lawaai vanaf het balkon, maar dat is alleen maar gezellig. Het zorgt voor wat levendigheid.'

Jans kan het huisreglement iedereen aanbevelen. 'Als je het goed regelt, hoef je echt niet bang te zijn dat je huis minder waard wordt', is zijn mening.

Wel vindt hij dat de gemeente krachtiger mag optreden bij duurzame overlast door studenten. 'De gemeente geeft de vergunningen gemakkelijk uit, maar als er overlast is, dan mag de burger het oplossen en geeft de gemeente niet thuis. Ze mag dan wel wat krachtadiger optreden en de vergunning weer intrekken.'

'Nee, persoonlijk ben ik blij met de studenten. Ze houden de buurt levendig. Verderop is er ook weer een huis verkocht aan jonge mensen. Ze gaan de boel flink opknappen. De buurt gaat er op vooruit!'