

Woonborg 100 jaar op weg




woonborg

Voorwoord

In 2020 vieren we het dat honderd jaar geleden is dat onze eerste sociale huurwoningen werden opgeleverd. Natuurlijk is er in die honderd jaar enorm veel veranderd. Vier gemeentelijke corporaties bundelden zich tot de twee die in 2001 fuseerden tot Woonborg. Ons bezit groeide van een handjevol huizen naar ruim 4.800. In plaats van 'hoge heren' die bepaalden hoe huurders wilden wonen zijn het nu de huurders die samen met Woonborg het beleid voor de toekomst neerzetten. En zo zijn er nog veel meer ontwikkelingen te noemen. Er zijn ook dingen die in die honderd jaar eigenlijk niet veranderd zijn. En daar zijn we trots op. Prettig en comfortabel wonen, een betaalbare huur, een goede leefomgeving staan nog steeds voorop en dat zal ook in de toekomst zo zijn. De invulling die we eraan geven, is in de loop der tijd wel veranderd.



Al die ingrediënten maken van onze geschiedenis een rijk en boeiend verhaal, waar onze toekomst nog veel meer aan gaat toevoegen. Ik wens u veel lees- en kijkplezier.

Esther Borstlap
directeur-bestuurder

Op de cover:

Sarbine Rozema, energieke energicoach

Sarbine Rozema uit Roden is onze Nul op de Meter-expert. Ze woont met haar gezin in de eerste woning die wij renoveerden naar het Nul op de Meter-concept. Als geen ander weet ze wat dat betekent. "Dat is even wennen", vertelt ze. "Een Nul op de Meter-huis heeft een heel ander soort warmte. Het huis koelt door de isolatie maar heel weinig af en dan is het

zuiniger om de thermostaat dag en nacht op een constante temperatuur te houden. De wasmachine en de afwasmachine zetten we op de zonnige uren midden op de dag aan, om gebruik te maken van zonnestroom."

De Nul op de Meter-woningen van Woonborg hebben allemaal een monitor in huis die informatie geeft over energieverbruik en de hoeveelheid energie die is opgewekt. "Die informatie helpt ons om bewuster met energie om te gaan", zegt Sarbine. "Wij vinden het een sport om nóg minder te verbruiken en dat zit soms in kleine dingen. Ik kreeg in de gaten dat de telefoonopladers die je in het stopcontact laat zitten,

behoorlijk wat stroom kosten. En wat is dat nou voor moeite om die er even uit te trekken?"

Die ervaringen en praktische kennis draagt Sarbine graag over aan andere huurders en dat doet ze voor Woonborg in de rol van energicoach. Onlangs is ze bij alle huurders van onze nieuwste Nul op de Meter-woningen aan de Secretaris Buiteveldlaan en Boskamp in Roden op bezoek geweest. "Ik merkte dat de een er meer affiniteit mee heeft dan de ander. En sommigen zijn nog niet helemaal gewend aan de vloerverwarming. Tegen de mensen die nog wat onzeker zijn, zeg ik: je thermostaat staat goed. Gewoon nergens aan komen!"



Inhoud

1. Op naar de toekomst	2
2. Terug in de tijd: voor 1900	10
3. De eerste woning: jaren 20 en 30	16
4. Wonen tijdens de bezetting: oorlogsjaren	26
5. Woningnood: jaren 50 en 60	32
6. Doorbouwen: jaren 70	40
7. Dorpsvernieuwing: jaren 80 en 90	48
8. Vergrijzing en krimp: jaren 2000 - 2015	58
9. Hoe wilt u wonen: 2016 - 2020	68

Op naar de toekomst



Zoals we honderd jaar geleden woonden, dat vinden we nu primitief. De Woonborghuizen van nu hebben veel meer comfort, gezinswoningen hebben meer slaapkamers en de tuinen zijn een heel stuk kleiner dan vroeger. En over honderd jaar wonen we vast ook weer anders. Want de samenleving staat voor een enorme opgave: het uitputten van de aarde moet stoppen. Dan praat je over klimaat, natuurbescherming, over hoe we onze ecologische voetafdruk kunnen verkleinen. Hoe wonen we in, pak 'em beet, 2050? Duurzaam, zorgzaam én betaalbaar, denken we bij Woonborg.



Duurzaam, zorgzaam en leefbaar

LANDELIJK

Kabinet-Rutte III is bezig met het sluiten van een Klimaatakkoord. De landelijke vereniging van woningcorporaties Aedes is een van de partijen die aan tafel zit. In 2050 moet iedereen in Nederland klimaatneutraal en duurzaam wonen, is de ambitie. Voor de woningcorporaties betekent dit landelijk dat er 2,1 miljoen sociale huurwoningen gasloos en CO₂-neutraal moeten worden gemaakt. Dat kost erg veel geld, gemiddeld bijna 52.000 euro per huis, een bedrag dat niet makkelijk op de huur-

ders kan worden afgewenteld en de corporaties hebben het niet zomaar in kas. De stevige verhuurdersheffing en andere belastingen maken hun speelruimte beperkt en bovendien moet er veel meer gebeuren dan verduurzaming alleen. Er is grote behoefte aan meer goedkope huurwoningen, woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en huurwoningen voor mensen met een middeninkomen. Ook daar moeten corporaties in investeren, vindt Aedes. En bovenal geldt: de huur moet betaalbaar blijven.

Hoe zien wij de toekomst?

In 2050 zijn zoveel mogelijk woningen van Woonborg Nul op de Meter. De woningen die dat niet zijn, zijn extreem energiezuinig dankzij goede isolatie. Niemand kookt of verwarmt meer op aardgas. Dankzij warmtepompen, via een warmtenet, waterstof of biogas, of via methoden die nu nog niet bedacht zijn hebben huurders het lekker warm of juist lekker koel. Koken gebeurt op inductieplaten.

2020 gemiddeld label B

Daar werken we bij Woonborg nu al naar toe. In 2020 hebben de woningen van Woonborg gemiddeld energielabel B. Dat is behoorlijk duurzaam maar er is nog wel wat te doen om daar in 2050 100 procent label A van te maken. Planmatig kijken we naar de hele woningvoorraad. Staat er een grote renovatie op de rol? Dan nemen we direct het energiezuinig maken van de woningen mee. Huizen die niet in aanmerking komen voor een grote renovatie omdat ze te verouderd zijn, vervangen we door nieuwe NOM-woningen.

Grondgebonden nieuwbouw is NOM

Alle grondgebonden woningen die sinds 2017 zijn opgeleverd, zijn Nul op de Meter en gasloos. In 2020 gebeurt dat bijvoorbeeld in Nieuw-Roden.

Circulair bouwen en renoveren

In 2050 zijn grondstoffen schaars en dus duur. Daarom hergebruiken onze aannemers zoveel mogelijk bouwmaterialen uit de huizen die we slopen, of ze kopen bouw materiaal bij een gespecialiseerd recyclingbedrijf. Dat slopen gebeurt steeds zorgvuldiger. Alle bouwmaterialen worden gedemonteerd of gescheiden verzameld voor hergebruik. Maar duurzaam bouwen is meer. Het is ook het toepassen van ánder materiaal, dat vriendelijk is voor het milieu en biologisch afbreekbaar.

De toekomst is al begonnen

In 2018 begonnen we op deze ontwikkeling voor te sorteren. Woonborg sloot zich aan bij Drenthe Woont Circulair: een samenwerking van alle woningcorporaties, ontwerpers, bouwbedrijven, installatiebedrijven en provincie Drenthe. Met een regionale aanpak willen zij via een groeiend aantal projecten kennis en ervaring delen. Het doel is om de krachten en kennis te bundelen en voorbeeldprojecten onder de aandacht brengen, zodat niet iedereen opnieuw het wiel hoeft uit te vinden.

→ *Woonborg werkt in de proeftuin Drenthe Woont Circulair samen met Het Consortium. Dat is een samenwerkingsverband bestaande uit een architectenbureau, sloopbedrijf, bouwbedrijf en adviesbureau.*



Circulariteit: we puzzelen het samen uit

Een van de proefprojecten van Drenthe Woont Circulair is de realisatie van sociale huurwoningen van Woonborg in het centrum van Roden. Jan van Goor is een van de coördinatoren van dit project. Een van de uitgangspunten is om te onderzoeken wat ervoor nodig is om materiaal te kunnen hergebruiken. Dat is pionieren!

“Tot nu toe bouwden we woningen met prachtige nieuwe en state-of-the-art materialen. Braken we woningen af, dan ging al het materiaal hup de bult op. In de toekomst gaan we dat helemaal anders doen. In Nieuw-Roden, aan de Burg. Bloemersstraat en Madelief zijn we aan het experimenteren met het hergebruiken van bouwmaterialen, om te zien wat daar

allemaal bij komt kijken. Eerst hebben we samen met het sloopbedrijf een inventarisatie gemaakt. Welke materialen zijn herbruikbaar? Dat is nog best spannend, want we moeten rekening houden met veel wet- en regelgeving. Logisch, want mensen moeten veilig kunnen wonen. Dus zijn alleen gecertificeerde materialen en producten toegestaan, maar voor gerecyclede bouwmaterialen bestaan er geen certificaten. Dat kan een struikelblok zijn. Bijvoorbeeld deuren. Daar hoort een bepaald plaatje op te zitten als bewijs dat die dertig minuten brandwerend zijn. Vroeger had je die plaatjes niet, maar die oude deuren zijn misschien wel net zo brandwerend. Hoe toon je dat aan? We zullen van alles tegenkomen. Dat is spannend maar kost ook

energie. Ik moet mijn collega's hierin meekrijgen. Soms heb ik wel eens het gevoel dat ik te veel voor de muziek uit loop. Maar om te experimenteren met circulair bouwen hebben we veel vrije speelruimte nodig, durven we dat aan met z'n allen? We kunnen deze ontwikkeling niet afremmen omdat we geen lef hebben. De klimaatverandering wacht niet!

Op onderdelen kunnen we nu al vaart maken. Bruynzeel, de leverancier van keukenmeubilair, neemt oude keukens terug. De deurtjes worden verpulverd en daar worden weer nieuwe keukenkastjes van gemaakt voor Woonborg. Oude voordeuren gaan naar een deurenfabrikant die ze weer als nieuw maakt. Er kan dus heel veel.”

Sinds de Woningwet van 2015 mogen woningcorporaties uitsluitend nog investeren in leefbaarheid in buurten waar zij woningen hebben. Maar dat moet dan wel samen met de gemeente en eventuele andere partners. Het totale budget dat aan leefbaarheid mag worden besteed is gekoppeld aan het aantal woningen, met in 2020 een maximum van

127,39 euro per jaar per woning. Er kan dus wel wat, maar niet veel. Corporaties moeten dus heel zeker weten dat investeringen écht voor een grotere leefbaarheid zorgen. Daarom gaan ze steeds meer meten. Wat is de behoefte van de bewoners? Wat zijn de ergernissen, waar liggen kansen? Dan gaat het om de sociale samenhang en gezelligheid

in de buurt en overlast, over het groen en de verkeersveiligheid, losse stoeptegels, parkeren en noem maar op. Al die meningen van bewoners, bijvoorbeeld uit enquêtes of andere onderzoeken, leveren data op, en dat is de basis voor een samenhangende buurtaanpak, sociaal beheer en een vastgoedstrategie.

Leefbare dorpen

In 2050 is de grote vergrijzingsgolf zo'n beetje voorbij en kijken we terug op hoe we ervoor hebben gezorgd dat het prettig wonen bleef in onze straten en buurten. Vanaf ongeveer 2020 kwamen er steeds meer huurders die op zeer hoge leeftijd zelfstandig thuis woonden en kwetsbaar waren. Hoe konden we ervoor zorgen dat zij hun kracht en hun veerkracht behielden? Dat was een puzzel die we samen met huurders, medewerkers, de sociale teams van de gemeenten, de politie, vrijwilligersorganisaties en zorginstellingen hebben opgepakt. Dankzij deze sterke netwerken hebben we veel problemen kunnen voorkomen en knelpunten snel kunnen oplossen. Onze vakmensen vervulden daarin een belangrijke spilfunctie: zij komen bij onze huurders over de vloer voor een klus en signaleren direct of iemand in een moeilijke situatie zit. Dat doen ze in 2050 nog steeds – het zit in hun DNA.

Kracht huurder versterken

Eigen kracht van de huurder versterken was het doel van de kleinschalige bijeenkomsten die we organiseerden. Zo stimuleerden we dat bewoners een beetje naar elkaar bleven omkijken en helpen. Mensen zochten elkaar daarna makkelijker op en dat hielp om de eenzaamheid te bestrijden. En doordat ze een aantal van onze medewerkers persoonlijk kenden, trokken ze ook makkelijker aan de bel als er iets was.

Samen met de gemeente en vrijwilligersorganisaties zochten we mensen die een tuin zochten om in te werken, maar er zelf geen hadden - of een kleintje. We koppelden hen aan bewoners die hun tuin niet meer zelf konden onderhouden. Vaak zag je de bewoners een beetje meehelpen, je zag dat er samen koffie werd gedronken en een praatje gemaakt. Zo hielden we de buurten netjes en toch groen en bloemrijk. Bijen, vlinders en vogels kwamen terug. Ook zorgde het project voor meer sociale samenhang in de buurt en minder eenzaamheid onder de mensen.



← Vanaf 2019 werken we aan nieuw beleid op het gebied van leefbaarheid. Stakeholders worden daar nauw bij betrokken. Huurders werden bijvoorbeeld uitgenodigd om mee te doen aan een onderzoek. Een groot aantal huurders deed eraan mee.

Samen met de huurders

Vanaf ongeveer 2019 werken we aan nieuw beleid dat deze toekomst mogelijk maakt en dat doen we samen met de huurders. Zij weten als geen ander wat er leeft en speelt in hun buurt of straat en wat er nodig is om ervoor te zorgen dat je er prettig kunt wonen. Samen hebben we drie thema's bepaald. Het eerste is Omgeving, dus een goede balans tussen groen en bestrating in de woonomgeving, nabijheid van voorzieningen en rust en ruimte om de woning. Daar gaan we de komende jaren op inzetten. Het tweede thema is Bewoners. Dan gaat het om elkaar kunnen vinden voor hulp, een praatje maken en dingen met elkaar oppakken. Thema drie is de Woning: betaalbaarheid, duurzaamheid en prettig wonen. We maken een visie voor ons hele werkgebied, samen met de bewoners. Vanuit de gedachte dat het vooral de bewoners zelf zijn die bepalend zijn voor de leefbaarheid. Woonborg en de gemeente kunnen hen faciliteren.

Woonborg doet dat bijvoorbeeld met onze twee consulenten Wijkbeheer en Leefbaarheid en de huismeester. Zij zijn bekende gezichten in de dorpen en de appartementencomplexen en zijn het eerste aanspreekpunt voor alles wat met leefbaarheid en prettig wonen te maken heeft. Van een kapotte cv-ketel tot en met geluidsoverlast van burens en losse stoeptegels en foutparkeerders in de straat. Problemen die niet bij Woonborg thuishoren, worden doorgegeven. Is het wel aan Woonborg om er wat aan te doen en speelt het probleem breder, dan kunnen de consulenten of de huismeester er samen met de huurders een project van maken.

Op zoek naar oplossingen

Dat werkt als volgt. Bijvoorbeeld, in een straat is onvoldoende parkeergelegenheid, daarom zetten omwonenden en bezoekers vaak hun auto neer op het gemeentelijke grasveldje tussen de huizen. Door diepe bandensporen en beschadigde bomen en struiken ziet dat er al snel niet netjes meer uit. Woonborg krijgt klachten en tot verdriet van de bewoners wil de gemeente het veldje afsluiten. Dat kan ook anders, vindt de consulent. Met een paar bewoners kijken ze naar dieperliggende oorzaken en alternatieven. Wat blijkt? Bewoners die wat minder mobiel zijn vinden de parkeerplekken te ver van hun woning. Het sjouwen met boodschappen en kinderwagens valt hen zwaar, maar ze willen ook een mooi grasveldje waarop gespeeld kan worden. Kan er dichtbij de huizen een laad- en losplek komen? En kan de gemeente het openbaar groen sowieso wat beter onderhouden? De consulent koppelt het terug naar de gemeente en die gaat ermee aan de slag.

↓ *Regelmatig contact en overleg met huurders vinden we belangrijk. Bijvoorbeeld tijdens informele bijeenkomsten bij huurders in de buurt.*



Ruimte zoeken voor leefbaarheidsinitiatieven

Woonborg zoekt de ruimte die de wet geeft om de leefbaarheid te verbeteren. Een initiatief kan heel goed zijn voor de sociale samenhang maar dat betekent niet altijd dat Woonborg daar financieel aan mag bijdragen. "Een bewonersbarbecue in een straat of appartementencomplex kan écht het verschil maken als er weinig sociale samenhang is. Buren maken kennis en zullen daarna makkelijker een praatje maken en elkaar aanspreken of helpen. Dat vinden we belangrijk bij Woonborg, maar

we mogen dit niet sponsoren van de wet", geeft manager Woondiensten Thea Lourens als voorbeeld. "Dus kijken we of we dit evenement kunnen koppelen aan iets anders, waar we wél geld aan mogen uitgeven. Een schoonmaakactie van bewoners, een renovatie die van start gaat of is opgeleverd, het slaan van een eerste paal voor nieuwbouw, de eerste NOM-woning in een straat, zonnepanelen op de daken... de aanleiding kan van alles zijn."



Uitgaan van de eigen kracht van mensen

Persoonlijk en laagdrempelig contact met de huurders is goed voor de leefbaarheid, vindt consulent Wijkbeheer en Leefbaarheid Marijke Neef. Ze organiseerde een koffieochtend voor de bewoners van De Eikenhof in Vries.

"Ik werk nog maar een jaar bij Woonborg en kan nog geen grote projecten noemen waar ik aan heb meegewerkt. Er is wel veel waar ik trots op ben, maar dat zijn vooral kleine dingen. Zoals de koffieochtend op De Eikenhof. Collega's die er ervaring mee hebben, raadden het me af. 'Er komt bijna niemand', zeiden ze. Ik probeerde het toch. Ik zorgde voor koffie, thee en wat lekkers en stopte bij de huurders een uitnodigingsbrief door de bus. En toen zat ik ineens met dertig huurders om tafel, praktisch alle bewoners! Ik was er een beetje beduusd van. Dat leert me dat het toch belangrijk is om dit soort bijeenkomsten te blijven organiseren. Je hoort er hoe betrokken mensen bij hun woning zijn en bij elkaar, of ze zich er thuis voelen, hoe belangrijk hun woonplek voor hen is. Ze geven aan wat ze van Woonborg verwachten en ik vertel wat Woonborg van hen verwacht. We hebben met elkaar afgesproken dat we het jaarlijks gaan herhalen. De behoefte is er en ik ga het regelen."

↪ *Marijke Neef samen met de heer Timmer, een van de bewoners van De Eikenhof in Vries. Op initiatief van de heer Timmer wordt het bankje voor het pand verplaatst naar een plek die gemakkelijker bereikbaar is voor mensen die een rollator nodig hebben.*

Pilot met wisselwoning

Verbouwen terwijl het huis bewoond is: we doen het vaak maar veel huurders ervaren het als zwaar. Je voelt je niet vrij in je eigen huis, de buitendeur staat open en je zit de hele dag in de kou, je blijft maar stofzuigen en dweilen, zijn veelgehoorde klachten. In Annen experimenteert Woonborg in 2019 en 2020 met een wisselwoning-nieuwe-stijl én veranderde het renovatieproces. Manager Woon-diensten Thea Lourens is er trots op. "In Annen staat een oude school waar we jaren terug woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens van hebben gemaakt. Ze waren aan de beurt voor een grote renovatie en dat hebben we heel strak georganiseerd. Het idee was dat het voor de huurders zo comfortabel mogelijk moest zijn. Op zaterdag halen de verhuizers al je spullen op en brengen het naar de opslag. Jij neemt je tandenborstel, een paar schone onderbroeken en kleding, je eigen dekbed en hoofdkussens en wat persoonlijke spulletjes mee naar



de wisselwoning, die net voor jou is schoongemaakt. Die wisselwoning is volledig ingericht, met meubels, een bed, servies, bestek, afwasborstel, wasmachine en noem maar op. Daar blijf je twee weken en dan is je eigen huis helemaal klaar. De verhuizer heeft je spullen er alweer in gezet. Op maandagochtend belt onze vakman bij je aan voor het uitvoeren van de laatste klusjes. Is de wasmachine nog niet aangesloten? Wil je dat schilderijtje nog even opgehangen hebben en die lamp? Hij regelt het direct. Ondertussen zit de volgende huurder alweer in de wisselwoning.

We waren gewend om renovaties van eenzelfde type huizen per woonblok aan te pakken. Bijvoorbeeld bij vijf woningen het dubbelglas vervangen, daarna overal het dak isoleren, vervolgens nieuwe tegels in de badkamer en zo maar door. Dan had je soms wel vier tot zes weken bouwvakkers over de vloer. Bij dit project in Annen nam de aannemer steeds één woning helemaal onder handen en als die klaar was, pas de volgende. De huurders is dit heel erg goed bevallen, we kregen complimenten. Zo zouden we het altijd wel willen doen."



Terug in de tijd

Stel dat dit je huis is. Geen waterleiding en riolering, geen douche en wc. Geen centrale verwarming maar een kachel op turf of hout gestookt, waar je tranende ogen van krijgt. Geen dubbel glas maar een paar piepkleine tochtende raampjes. Geen elektriciteit maar een kaars of olielamp. Zo'n 150 jaar geleden woonden heel wat mensen in het noorden van Drenthe nog in een plaggenhut. Ze waren arm en goede woningen voor mensen met een smalle beurs, die waren er niet.





Voor 1900



Een ongezonde situatie

In de 19^e eeuw wonen mensen die het niet breed hebben, in krotwoningen. Op het platteland en in de steden. De gezinnen zijn groot: een stuk of 14 kinderen is heel normaal. Veel te veel mensen bovenop elkaar, in huizen zonder waterleiding, riolering en wc – geen wonder dat in die tijd dodelijke infectieziekten als tuberculose en cholera vrij spel hebben. Rond 1850 ontdekken moderne artsen dat er een verband is tussen woonsituatie en gezondheid. Zij maken zich sterk voor het slopen van de krotten en betere woningen voor de armen. Het duurt een hele tijd voordat alle krotten gesloopt zijn. De laatste verdwijnen pas rond de Tweede Wereldoorlog.

Je hielp elkaar

Toch ben je in Noord-Nederland qua wonen vaak wat beter af dan elders in Nederland, ook al woon je in een plaggenhut. Want hoe arm je ook bent, noaberschap betekent dat er voor je gezorgd wordt als dat nodig is. Is er honger of ziekte, zijn er problemen met de huur, dan vangt de gemeenschap dat op.

Armenhuizen

Maar in de 19^e eeuw neemt in heel Nederland het aantal armen toe, onder andere door mislukte oogsten. Steeds meer mensen kunnen niet in hun levensonderhoud voorzien. Daardoor staat de noaberschap onder druk. Als oplossing bouwen de kerkelijke diaconieën grote langgerekte armenhuizen. De Lange Jammer in Midlaren (1835) is daar een mooi voorbeeld van. Geef de armen onderdak, dan zijn we minder geld kwijt, zo is de gedachte. In de steden doet men het al eeuwen zo.

Fragment uit Bartje, roman van Anne de Vries

“Nu is Bartje al gauw bij de Langejammer. Daar wonen veel vaders en moeders. Het is een lange rij kamers langs de weg, elk met een groezelig raam en een deur onder één verzakt en bemost rieten dak. Een paar zware populieren met bijna gestorven kronen staan ervoor te treuren en boven hun armoedig en dun kleed van ritselend blad steken zij hun naakte armen wanhopig naar de hemel. In bijna iedere kamer huist een groot gezin. Bram de voddenkerel woont er, Lammert de scharenslijper, Hendek-Jan de stroper, een paar arme weduwwomen en een hele rij werkeloze arbeiders met een hok vol jongen. En het gekke is dat ieder raam het gezicht heeft van de man of de vrouw erachter.”

Lange Jammer in Glimmen

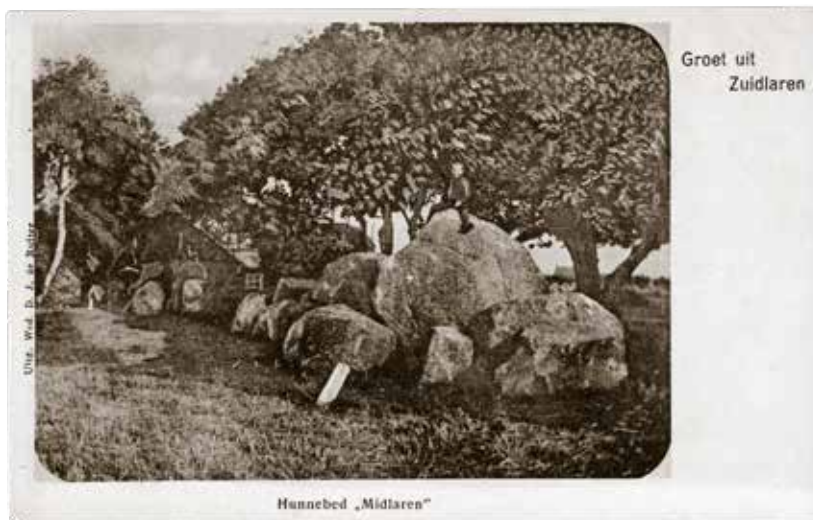
In 1987 wijst de provincie Drenthe Lange Jammer aan als monument en in dezelfde tijd komt dit monument aan de Groningerstraat in bezit van Woonborg. Een armenhuis is het natuurlijk allang niet meer. Het is vooral in trek bij huurders die van rust houden. Mensen wonen er graag, meest alleenstaanden en stellen, er zijn heel weinig mutaties. In het begin van de jaren zeventig werd de televisieserie Bartje, bekend van ‘Ik bid niet veur brune bonen’ hier opgenomen.

Midlaren is een zogeheten ‘kleine kern’. Voor voorzieningen als een supermarkt of huisarts moeten bewoners naar bijvoorbeeld Zuidlaren. Bij kleine kernen volgt Woonborg de vraag naar huurwoningen. Als er voldoende vraag naar deze woningen blijft, blijft zo’n historisch clustertje sociale huurwoningen ‘gewoon’ in beheer.





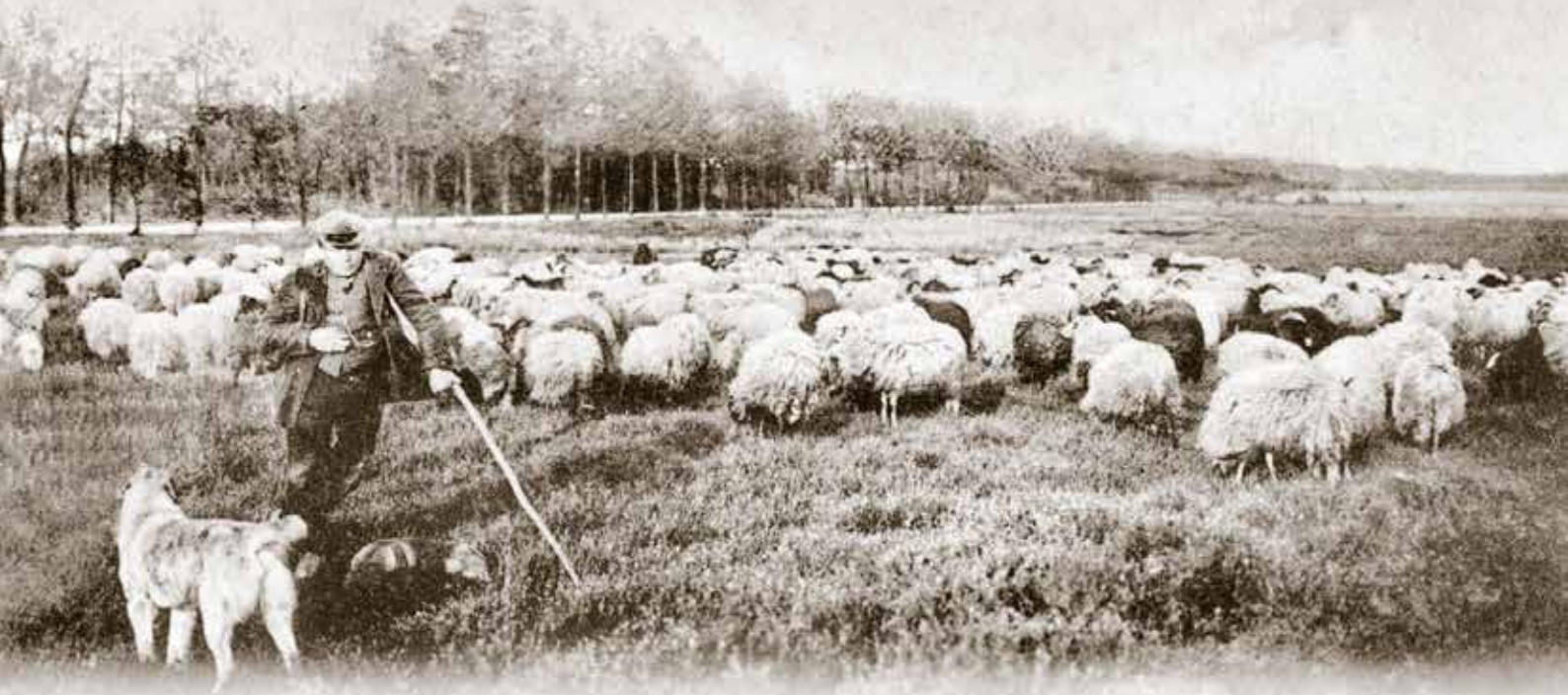
↑ Gezicht vanaf Schipborg.



← Midlaren. Woning aan de Schutsweg.



← Asserstraat bij Vries.



↑ Schaapherder bij Zeijen.

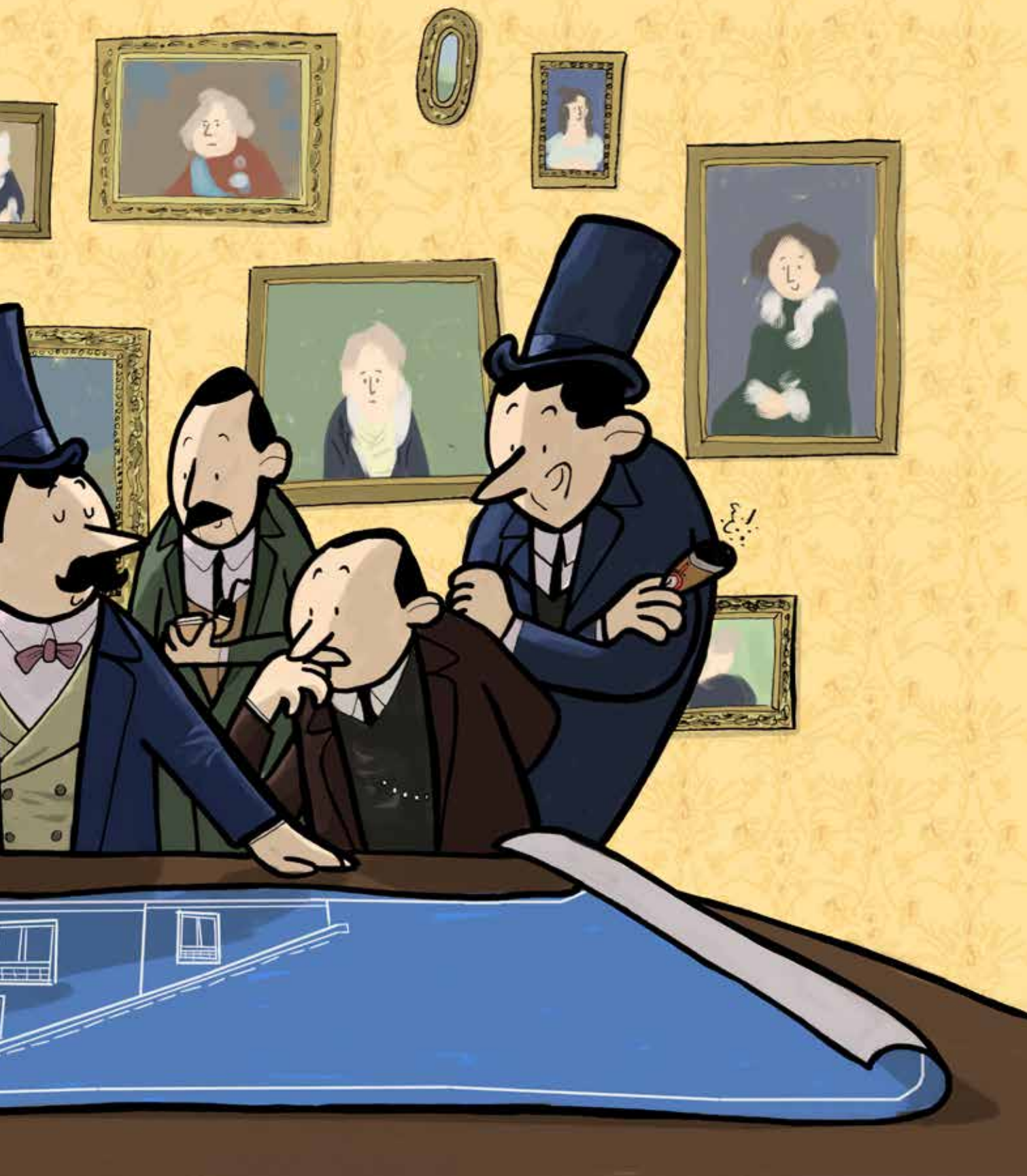
↓ Dorpsbeeld in Zuidlaren. Groningerstraat met rails voor de paardentram.



De eerste woningen



Het is het begin van de 20^e eeuw. Gemeenten richten woningstichtingen en woningbouwverenigingen op. Met deftige heren zoals de burgemeester, de dominee en de notaris in het bestuur. Zij bepalen waar er gebouwd gaat worden en wat voor soort woningen dat moeten zijn.



De jaren 20 en 30

LANDELIJK

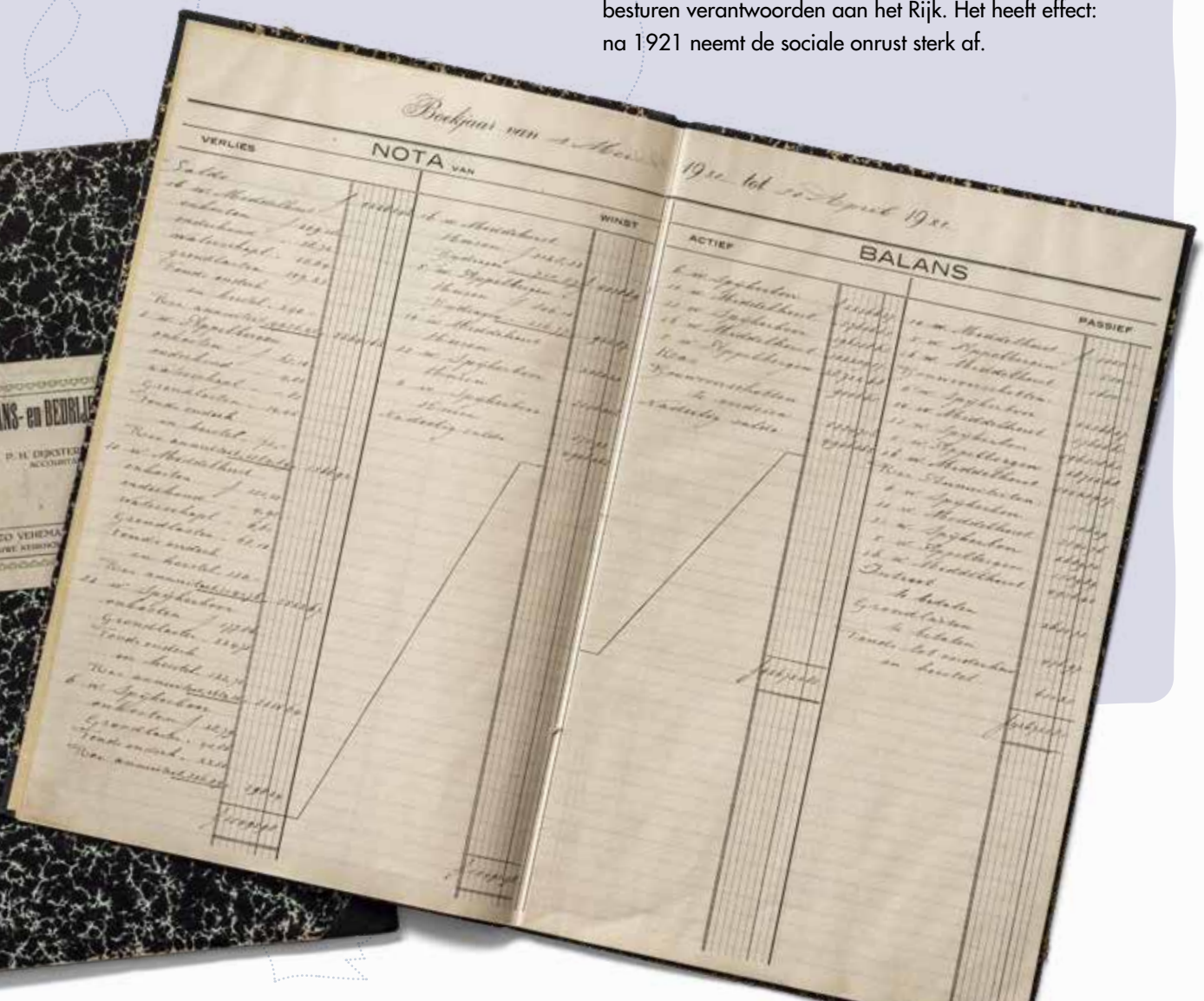
In de jaren rond de Eerste Wereldoorlog (1914-1918) is er grote woningnood in Nederland maar er wordt amper gebouwd. Nederland is neutraal en door de oorlog in de landen om ons heen is het erg moeilijk om aan bouwmaterialen te komen. De bouwrijzen rijzen de pan uit en veel mensen wonen nog steeds in ongezonde krotten.

Maar voor de gewone mensen zijn betere tijden op komst. Overal in Europa protesteren de arbeiders. Ze eisen kiesrecht om hun leefomstandigheden te kunnen verbeteren. In Rusland breekt in 1917 de revolutie uit en ook in Nederland rommelt het. De regering is bang voor sociale onrust en opstand. Daarom wordt de grondwet veranderd en er komt algemeen kiesrecht. Niet alleen de mannen met een behoorlijk salaris, maar ook arbeiders en vrouwen krijgen voor het eerst invloed op het bestuur van het land, provincie en gemeenten.

De eerste woningen moeten, gekeken naar de huizensituatie in een gemeente, van de 'allereenvoudigste soort' zijn, volgens de wet. Ze zijn aanvankelijk bedoeld voor mensen die ook de huur van een heel eenvoudige woning niet kunnen betalen.

Na 1919 mogen de corporaties ook 'middenstandswoningen' bouwen. Huizen voor bijvoorbeeld de gezinnen van veldwachters, schoolmeesters, marktkooplui en metselaars. Een huur van een vijfde tot een zesde van het inkomen, ziet men als betaalbaar. Dat is veel minder dan wat de woningen eigenlijk aan huur moeten opbrengen. Daarom betaalt het Rijk fors mee. Het is een van de eerste mijlpalen van de verzorgingsstaat.

Maar wie betaalt, bepaalt. De woningcorporaties moeten een keurige administratie bijhouden. Verantwoording leggen ze af aan hun gemeentebestuur, en de gemeentebesturen verantwoorden aan het Rijk. Het heeft effect: na 1921 neemt de sociale onrust sterk af.





Zo begon Woonborg

Voor de Eerste Wereldoorlog, in 1902, is er al een woningwet van kracht geworden. Door de oorlog heeft die nog niet zoveel effect maar de overheid heeft gemeenten daarmee in elk geval wél de taak gegeven om sociale woningbouw te stimuleren. Zij richten woningstichtingen en woningbouwverenigingen op. Ook kerken, vakbonden en fabrikanten gaan betaalbare woningen bouwen voor hun achterban.

Oprichting in 1918

De Stichting Vriezer Woningbouw wordt opgericht op 9 december 1918 door de gemeente Vries. Het is een tijd dat woningcorporaties als paddenstoelen uit de grond schieten. Ook in het Groningse Haren en in de andere Noord-Drentse dorpen richten de gemeenten woningstichtingen op.



De eerste woningen

Op 8 mei 1920 is het eerste huis van de Stichting Vriezer Woningbouw gereed. Het gezin Pauwels kan erin. De drie naastgelegen vrijstaande huurwoningen worden in juli opgeleverd. Ze staan aan de straatweg Vries-Assen, in het buurtschap Ubbena. De bouwkosten bedragen 18.168 gulden en de architect is op 600 gulden begroot. Het zijn moderne woningen, zonder de gebruikelijke bedompte bedsteden en met gescheiden slaapkamers voor ouders en kinderen. Bij de huur zijn ledikanten en ook een keurig behangetje inbegrepen. Waterleiding en riolering zijn er niet, er is geen douche of bad en buiten is een 'huussie' waar je je behoefte kunt doen. Maar in de keukens is een pomp en het lijkt erop dat de huizen een klein beetje elektriciteit hebben, net genoeg stroom voor een lampje.

↑ *De allereerste woningen van de Stichting Vriezer Woningbouw staan er nog. Nu zijn het koopwoningen. De drie eerste huurders betalen 3 gulden 50 per week. Een jaar later staan er ook vier van zulke woningen aan de straatweg naar Donderen. In 1940 heeft de Stichting negen woningen in bezit.*

Tuinen als voetbalvelden

Ook ligt er een enorme lap grond omheen: voor een moestuin, een koe of een paar geiten. Dat huurders hun eigen voedsel kunnen verbouwen, is belangrijk: honger zullen ze niet hebben! Dan hoeven ze bij tegenslag niet snel hun hand op te houden bij de gemeente of de diaconie.

Onbetamelijk woongedrag

Het bestuur van de Stichting Harener Woningbouw komt in de beginjaren om de maand bijeen om de maand bijeen om bouwplannen, noodzakelijke reparaties, voorzieningen en huurderszaken te bespreken. Een jarenlang hoofdpijndossier voor de stichting is het buurtje Spijkerboor bij de Nieuwlandse weg. In 1918 zijn hier 39 woningen gebouwd voor 'sociaal achterlijken', zoals de rijksoverheid de doelgroep noemt. Haren is aan het uitgroeien tot het chique villadorp van nu. Het verhaal gaat dat de gemeente het wijkje daarom op ruime afstand van de toenmalige bebouwde kom plande.

Aan de stok met bewoners

Keer op keer klagen bestuursleden over het gedrag van de Spijkerboorders. Tijdens inspecties van de woningen krijgen zij het regelmatig met de bewoners aan de stok in 1940. De voorzitter is bij wat woningen gaan kijken en het valt hem op hoe weinig mensen hun best doen om hun woning netjes te bewonen. "Maar hiermee worstelen we al twintig jaar", zegt de penningmeester.

Op zoek naar 'betere huurders'

Wel probeert het bestuur via selectie 'betere' huurders te vinden. Een slechte reputatie is reden om aanvragen voor een woning af te wijzen. In 1930 krijgen twee families nul op het rekest: de ene omdat ze niet netjes bekend staat en de andere omdat men zich in het verleden 'onbetamelijk heeft uitgelaten tegenover den voorzitter'.

Klagende huurders over overlast

Maar ook huurders hebben wat te klagen. Bijvoorbeeld over overlast van honden, dode heggen en slecht behang. Ze willen dat de stichting dat vervangt. "Bestuur, doe er iets aan!" Voor het eerst klinkt de vraag in de bestuursvergadering van de Harener Woningbouw of je van huurders kunt verwachten dat ze kleinere klusjes zelf doen, want: "Je moet de huurders niet alle verantwoordelijkheid ontnemen."

Deftige bestuursleden komen langs

Voorlopig blijft alles bij het oude. Dat betekent dat de deftige bestuursleden bij problemen steeds zelf ter plekke de situatie in ogenschouw nemen. Personeel is er immers niet. Ze komen regelmatig voor lastige problemen te staan. In 1934 klagen maar liefst acht huurders over weduwe Assies in de Appelbergen. Het bestuur hoort hen aan en concludeert dat de vrouw 'niet meer te handhaven is'. Maar men voelt zich ook verantwoordelijk. 'Want waar moet zij dan naar toe?'



Ondernemende huurders krijgen veel gedaan

Fatsoenlijke huurders kunnen wat gedaan krijgen. Zoals meneer Jansen in 1930: de gemeente Haren heeft zijn huis onbewoonbaar verklaard. Hij krijgt op zijn verzoek een woning toegewezen op Spijkerboor. Tegen vijf gulden borg mag hij een schuur plaatsen voor zijn 'hit', een trekpaard. Daarmee wil hij met een kar langs de deuren om brandstoffen te verkopen. Toestemming om een tank voor 1200 liter petroleum achter het huis te plaatsen, krijgt hij ook. Maar als het bestuur ontdekt dat er op het terrein van huurder Vrieling aan de Middelhorst een kas staat – hij is bloemist, rijst de vraag of huurders vanuit hun woning wel een bedrijf kunnen hebben. Voordat men een antwoord heeft, is Vrieling al verhuisd. De waterpomp in de tuin die hij zelf heeft aangelegd, neemt de stichting niet over.

Woningnood in Annen

Er is woningnood in Annen, als in 1918 de Stichting Anloër Woningbouw wordt opgericht. Aan de weg naar Zuidlaren komen twee dubbele arbeiderswoningen. De huur van 3 gulden per week moet in de crisis van de jaren dertig omlaag. Potentiële huurders worden goed doorgelicht in die tijd. Want stel dat ze de huur niet kunnen betalen? Zo wordt ook een onderwijzer afgewezen: niemand kan garanderen hoe lang hij zijn baan houdt.

Bouwstop in 1926

De Stichting Vriezer Woningbouw heeft in 1926 besloten om te stoppen met bouwen. De reden: door de hoge bouwkosten zou de huur voor de meeste mensen te hoog uitpakken en met de woningnood valt het wel mee. Maar door de economische crisis in de jaren dertig raken steeds meer huurders achter met de huur. Ze worden erop aangesproken, maar daar blijft het bij.

Huurachterstand in Nederland

In de zomer van 1931 krijgt de woningstichting in Vries toestemming van het Ministerie van Binnenlandse Zaken om bij drie woningen de huur te verlagen van 217 gulden per jaar naar 169 gulden. Hetzelfde gebeurt in Haren. Het Rijk geeft de gemeenten hiervoor financiële compensatie, die wordt doorgeschoven naar de corporaties. Deze huurcompensatie kan tegen het licht gezien worden van de sociale onrust in de grote steden. Huurders weigerden en masse de huur te betalen, als protest tegen de enorme huurverhogingen van met name particuliere huisjesmelkers. In de Noord-Drentse dorpen en Haren is geen sprake van huurstakingen.

Crisismaatregel

Als extra crisismaatregel stelt het bestuur van de Stichting Harener Woningbouw in 1934 een inkomensgrens vast voor de huizen aan de Middelhorst. Deze mogen alleen nog worden verhuurd aan mensen die minder dan 1.400 gulden per jaar verdienen.

Strengere aanpak in Haren

Het bestuur van de Stichting Harener Woningbouw lijkt te kiezen voor een strengere aanpak. Mensen die per jaar huur betalen en een huurachterstand hebben, krijgen geen verlenging van hun jaarlijkse huurcontract, of daar wordt in iedere geval mee bedreigd. Met de optie om de huur wekelijks te gaan innen zodat het om lagere bedragen gaat, gaat het bestuur niet akkoord. Regelmatig moet de deurwaarder eropaf. Met huurders van goede wil worden afspraken gemaakt, bijvoorbeeld om iedere week een klein bedrag af te lossen. Bij huurders met een enorme achterstand wil het bestuur beslag laten leggen, bijvoorbeeld op het schamele pensioentje. Waarschijnlijk wordt de soep niet zo heet gegeten want huisuitzettingen komen weinig voor.

Lees- en kijktip Regiocanons.nl

Regiocanons.nl is een website voor provinciale, regionale en lokale canons in Nederland. U vindt hier van alles over geschiedenis en erfgoed in uw buurt. Regiocanons.nl is onderdeel van entoen.nu, de website van de canon van Nederland. Er is een regiocanon van Groningen, Drenthe en ook van Noordenveld en Tynaarlo.





A.J. van Wijngaarden

Bestuurslid zijn van een woningcorporatie was een erebaantje voor mensen die aanzien genoten.

A.J. van Wijngaarden (1872-1958) uit Zuidlaren was zo'n vooraanstaande dorpeling.

Hij was een echte 'self made man' én mede-oprichter van de Stichting Zuidlaarder Woningbouw.

Van Wijngaarden had alleen lagere school maar toen hij in 1901 naar Zuidlaren verhuisde was daar al weinig meer van te merken. Aanvankelijk was hij inkoper van rijshout. Later was hij verzekeringsman en dephouder van Turkenburgs zaden.

Als ondernemer was hij een echte netwerker met veel belangstelling voor het maatschappelijk en cultureel werk. Van 1915 tot 1945 zat hij in de gemeenteraad namens de Vrijzinnig Democraten en gedurende twee perioden was hij wethouder (1939-1945). Tijdens de gevangenschap van burgemeester Roukema van Zuidlaren weigerde hij om met de Duitsers samen te werken. Tot 1947 zat hij in het bestuur van de woningcorporatie.

Maar Van Wijngaarden deed nog veel meer. Hij was ouderling in de Nederlands Hervormde Kerk, zat in het bestuur van de ambachtsschool, het Groene Kruis en de begrafenisvereniging. Ook was hij oprichter van muziekvereniging Erica – hij speelde bombardon. Bij het vijftigjarig bestaan van Erica werd hij bejubeld als 'ziel van de vereniging'. Tekenend voor de man was dat hij corpsleden aanspoorde om dagelijks te oefenen. Zelf nam hij het niet zo nauw. Op een dag stopte een van de muzikanten een hoed in zijn instrument. Tot ieders hilariteit zat die er de volgende repetitie nog steeds in!



↑ Annerveenschekanaal. Melkventers met paard en wagen voor stoomzuivelfabriek Concordia.



← Arbeiderswoning in De Groeve.



← Het voormalige huis van meester Posthumus in de Schoolstraat te Midlaren.



↑ Vijverstraat in Altena.



↑ Padkamp in Roden.



↑ Beukenlaan in Nieuw-Roden.

Wonen tijdens de bezetting



Op 10 mei 1940 valt Duitsland ons land binnen. Er zijn veel slachtoffers. Vooral in Rotterdam, dat zwaar gebombardeerd wordt. Wanneer Nederland zich vijf dagen na de inval overgeeft, zijn koningin Wilhelmina, prinses Juliana, prins Bernhard en hun dochters al veilig in het buitenland. In het begin verandert er voor de gewone mensen niet zo veel, maar al snel wordt het leven grimmig.



De oorlogsjaren 40-45

LANDELIJK

Tijdens de oorlog zet de Duitse bezetter gemeenten en woningcorporaties buiten spel. Vanaf nu bepaalt 'Den Haag' wat er gebeurde op sociale woningbouw gebied – en na de oorlog blijft dat lange tijd zo. Er is een groot tekort aan bouwmaterialen en veel wordt er niet gebouwd. Een regeringscommissaris bepaalt waar dat mag.

Om de huur betaalbaar te houden komt er in 1941 het Huurprijsbesluit. Alle huren worden bevroren. Om de huur toch te kunnen verhogen moeten woningcorporaties toestemming vragen aan een nieuwe instantie: het Prijzenbureau. Er komen ook maatregelen om de huurder beter te beschermen. Het Huurbeschermingsbesluit zorgt er ook voor dat bij beëindiging van de huurovereenkomst woningen niet meer worden ontruimd.



1940 tot 30 April 1941

WINST

ACTIEF

BALANS

PASSIEF

<p>1. 16 woningen in middelste huisklasse 122.271,00</p> <p>25. 12 woningen in middelste huisklasse 67.506,62</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 207.125,00</p> <p>10. 39 woningen in Appelbuizen 227.111,51</p> <p>Bureau Landbouw en Tuinen 187.210,00</p> <p>Kas 71.614,00</p> <p>Exploitatie van gemeentelijke huisklassen 71.614,00</p> <p>Totaal 2.222,10</p> <p>Interess 113,10</p> <p>Exploitatie van gemeentelijke huisklassen 2.108,00</p> <p>Totaal 2.222,10</p> <p>Interess 715,16</p> <p>Exploitatie van Appelbuizen 2.222,10</p> <p>Totaal 715,16</p> <p>Interess 112.201,00</p> <p>Exploitatie van Appelbuizen 2.110,00</p> <p>Totaal 112.201,00</p> <p>Interess 1.200,00</p> <p>Exploitatie van Appelbuizen 1.200,00</p> <p>Totaal 1.200,00</p>	<p>1. 16 woningen in middelste huisklasse 122.271,00</p> <p>25. 12 woningen in middelste huisklasse 67.506,62</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 207.125,00</p> <p>10. 39 woningen in Appelbuizen 227.111,51</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 207.261,32</p> <p>Exploitatie van gemeentelijke huisklassen 307,00</p> <p>10. 39 woningen in Appelbuizen 1.000,00</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 207,32</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 126.773,00</p> <p>307,00</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 21.511,11</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 23.009,60</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 11.990,63</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 257,15</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 257,62</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 125,12</p> <p>10. 5 woningen in Appelbuizen 122,65</p> <p>111,03</p> <p>1.006.909,00</p>
---	--

← Pagina's uit het Bedrijfs- en Resultatenboek van de Stichting Harener Woningbouw.

Stilstand tijdens WOII

“Op de vergadering rustte het stempel van de droeve gebeurtenis der laatste weken, nu ons vaderland zoo onverhoeds in de oorlog werd meegesleurd”, staat er bij 30 mei 1940 te lezen in de notulen van de Stichting Harener Woningbouw. Vervolgens wordt er vijf jaar lang met geen woord over de oorlog gerept. Het bestuur van de woningstichting in Vries heeft het er zelfs helemaal niet over. Ze blijven bij elkaar komen om de huurzaken te regelen, net als altijd. In Haren vergadert men niet tussen juli 1944 tot eind mei 1945.

Bestuursfuncties

Zodra de Duitsers de macht hebben overgenomen, mogen Joden geen bestuursfunctie meer bekleden. Ook niet van een woningcorporatie, maar in Haren en Vries heeft dat geen gevolgen. Daar zitten geen mensen met een Joodse achtergrond in het bestuur. Gedurende de bezettingsjaren vinden er geen bestuurswisselingen plaats.

Zuinig zijn

Net als in 1914-1918 zijn nieuwbouw en onderhoud een probleem. Door gebrek aan materiaal rijzen de kosten de pan uit. In april 1941 bespreekt het bestuur van de Stichting Harener Woningbouw het onderhoud van de woningen aan de Molenkampsteeg, Middelhorsterweg en Spijkerboor. Alle woningen moeten buitenom geschilderd worden, twee woningen in Spijkerboor ook binnen behangen en geschilderd. Kosten: 2.550 gulden. Het bestuur vraagt zich af: vierentwintig gulden per kamer voor Spijkerboor, moeten we dat wel doen?



← Op 8 februari 1945 stortte een Spitfire neer op een woonhuis in het Harense Tuindorp. De 21-jarige piloot Donald Taylor uit Nieuw-Zeeland was op slag dood en ook Hermann Cloppenburg en Willy Fricke, de Duitse spoorwegarbeiders die in het huis waren ingekwartierd, kwamen om. Sinds 4 mei 2018 hangt er een plaquette tussen nummers 10 en 12 op de Blekenweg. De Harense amateur-historicus Dirk Munk speurde jarenlang naar de familie van de omgekomen piloot. Via Facebook lukte dat uiteindelijk. Neef Colin Holms en zijn vrouw Rae kwamen vanuit Nieuw-Zeeland naar de dodenherdenking en onthulden de plaquette aan de Blekenweg.



↑ Korenmijten zetten bij Annen. Foto gemaakt 1944.



↑ Eexterveen in 1944.



Foto's tijdens de oorlogsjaren in het centrum van Zuidlaren.



↑ Mei 1945. Duitse soldaten tijdens hun aftocht door Vries.

← Zuidlaren, Groningerstraat, gevangen genomen Duitsers werden naar het tentenkamp gevoerd, foto april 1945.



← Verlengde Stationsweg. Canadese bevrijders, april 1945.



↑ Groningerstraat, de kinderen willen maar wat graag poseren bij de Canadese tank, foto april 1945.

← Stationsweg Zuidlaren. Bevrijdingsoptocht, augustus 1945.

Woningnood



De oorlog is voorbij! Er wordt weer volop getrouwd en er worden heel veel baby's geboren. Maar voor al die mensen zijn er veel te weinig huizen. Veel jonge gezinnen wonen noodgedwongen bij hun ouders in. Dat kan natuurlijk niet zo blijven. Iedereen stroopt de mouwen op om het land weer op te bouwen.



De jaren 50 en 60

Na 1945 ligt een groot deel van Nederland in puin. Ons land zit financieel aan de grond. Voor woningbouw is amper geld en de woningnood is enorm. De Wederopbouw komt pas goed op stoom wanneer in 1948 de Verenigde Staten veel geld in onze economie beginnen te pompen. Om de sociale woningbouw te stimuleren komt er een nieuw ministerie voor Wederopbouw en Volkshuisvesting.

Dat bepaalt in welke dorpen en steden gebouwd mag worden, wat voor woningen en hoeveel. Woningcorporaties hebben daarvoor te weinig geld en krijgen leningen. Het Rijk bepaalt de hoogte van de huur. Net als tijdens de oorlog heeft de overheid de touwtjes dus strak in handen. Woningcorporaties zijn uitvoerders van het overheidsbeleid.

Woningnood en wachtlijsten

Ook in Haren en de kop van Drenthe is er woningnood. Stichting Anloër Woningbouw heeft vijftien woningen en maar liefst vijftig gezinnen op de wachtlijst. Dat betekent dat jonge stellen vaak bij familie intrekken, ook mét kinderen. 'Haren' besluit dat ze in zo'n geval geen hogere huur hoeven te betalen.

Slimme oplossingen

De grote steden krijgen verreweg de meeste woningen toegewezen. Maar het Noorden is creatief. De gemeente Anloo vraagt inwoners om de gemeente geld te lenen voor woningbouw, een zogeheten burgerzin-lening. De burgemeester van het Groningse Ulrum heeft een grootschaliger oplossing bedacht: je kunt meer huizen bouwen voor hetzelfde geld als ze allemaal hetzelfde zijn én in één keer worden neergezet. Eenendertig Groningse gemeenten doen mee aan zijn 1000 Woningen Plan, waaronder Haren. Hier gaat het in eerste instantie om 24 woningen aan de Westerse Drift, 12 in Glimmen en 28 in Tuindorp.

1951: start nieuwbouw

Maar de Stichting Harener Woningbouw heeft bedenkingen bij snel en goedkoop bouwen. De ervaring van het bestuur is dat veel goedkope huurwoningen bij elkaar een type huurders trekt waar het bestuur veel mee te stellen heeft. Zoals in Spijkerboor. Maar het oplossen van de woningnood staat voorop en de bouw start in 1951.

Snel en goedkoop bouwen

De woningen uit het 1000 Woningen Plan zijn herkenbaar aan de drie witte steentjes boven de voordeur. Ze zijn luxe voor die tijd. Er is een douche met warm water uit de geiser in de keuken. Elk huis heeft een flinke schuur en grote tuin, zodat de bewoners hun eigen groente kunnen verbouwen. De plan-woningen in de gemeente Haren zijn inmiddels afgebroken: de kwaliteit bleek te slecht. Aan de Etmat is nog een woning met een ingemetselde gedenksteen die aan het 1000 Woningen Plan herinnert.



Ook in Drenthe wordt goedkoop en snel gebouwd in de jaren 50 en 60. De zogeheten HAKO-woningen en Jarino-woningen, genoemd naar de aannemers, staan nog hier en daar.

Vrouwen Advies Commissies

Heel veel gemeenten hebben in de jaren 50 en 60 een VAC, een Vrouwen Advies Commissie. In die jaren zijn bijna alle getrouwde vrouwen huisvrouw. En als zodanig vinden zij zichzelf het meest deskundig om de praktische indeling van een woning, de hoogte van de keukenkastjes, de plek van de stopcontacten etc. De woningstichtingen zijn blij met hun adviezen.

Huren blijven laag

In de eerste jaren na de oorlog mag de huur van de overheid niet omhoog. Zo kunnen de lonen laag blijven. Dat is nodig om de economie weer op gang te krijgen. De corporaties moeten hun huizen ver beneden de kostprijs verhuren maar kregen daarvoor geld terug van het Rijk. Later in de jaren vijftig stijgen de huren, maar niet bij huizen die slecht onderhouden zijn.

Begrip voor huurachterstand

Voor mensen die achter zijn met de huur is men niet altijd streng. In Vries bijvoorbeeld neemt het bestuur geen maatregelen bij overmacht. Iedereen

heeft begrip voor de huurder wiens vrouw ernstig ziek is. "Na enige jaren zal hij de achterstand wel hebben ingelopen", staat in de notulen. Maar meestal wordt bij notoire wanbetalers de huur ingehouden op de bijstand. Ook kan huur worden ingehouden op het loon.

Bouwspurt in Roden

"Het gaat de gemeente goed!", meldt burgemeester Bushoff van Roden in 1961 trots in zijn nieuwjaarstoespraak. Twee jaar eerder heeft het Rijk Roden als 'industriekern' aangewezen en dat werpt vruchten af. Een hele stoet ondernemingen vestigt zich in het dorp. De werkgelegenheid explodeert, maar er zijn veel te weinig huurwoningen voor al die nieuwe gezinnen die naar Roden trekken. In 1961 mag de gemeente slechts vijftien woningwetwoningen oftewel sociale huurwoningen bouwen! We hebben minstens duizend woningen per jaar nodig, zegt de burgemeester. De bouwspurt van toen is nu nog te zien in het dorp: al in 1963 wordt de 1001^e naoorlogse woning opgeleverd.

↓ Een van de eerste uitbreidingswijken in Roden in aanbouw.



Er is een verschil tussen een woningbouwvereniging en een woningstichting. Van een woningbouwvereniging ben je als huurder lid. Leden kiezen het bestuur. En lid zijn betekende automatisch inspraak via de algemene ledenvergadering. Zo gaat het bij de Algemene Woningbouwvereniging Roden.

Bij stichtingen zit dat anders. De woningstichtingen Haren, Zuidlaren en Anloo worden bestuurd door notabelen die door de gemeenteraad zijn benoemd. Pas in de jaren tachtig verplicht de overheid de stichtingen om twee vertegenwoordigers van de huurders in het bestuur op te nemen. Vanaf dan is inspraak officieel geregeld.

Waarom dat verschil tussen stichting en vereniging? De Commissie Onderzoek Positie Woningcorporaties (1953) kan het goed uitleggen. Een vereniging ziet men als een geschikt instrument voor 'volksopvoeding'. Veel mensen hebben in die tijd alleen lagere school. Wie meer in zijn mars heeft, kan zich als actief lid van een woningbouwvereniging verder ontwikkelen. Een woningstichting acht men geschikt voor huurders met minder capaciteiten. In Haren, Vries, Anloo en Zuidlaren hebben huurders overigens geen keus. In die plaatsen is maar één woningcorporatie en daar heb je het mee te doen.

Wooncomfort neemt toe

In 1961 is er in de gemeente Vries nog steeds niet overal stromend water. Dat is niet ongebruikelijk in kleine gemeenschappen en buitengebieden. In 1952 krijgen de woningen op Spijkerboor, in Onnen en Noordlaren een binnen-wc.

De eerste wasmachine

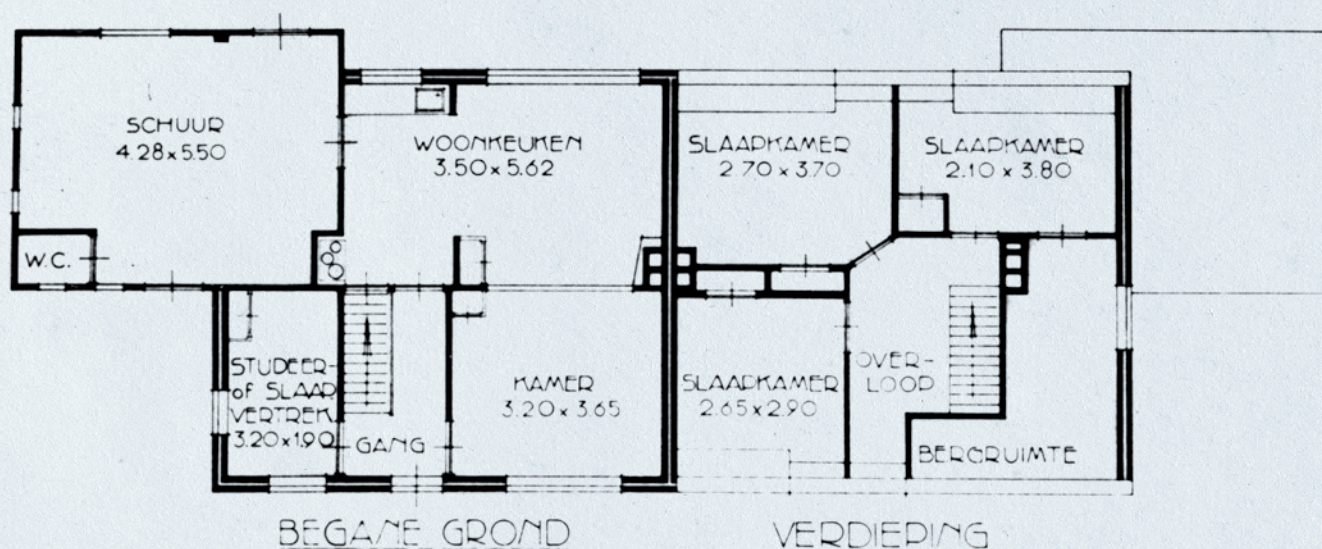
Met toestemming van het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting kunnen de woningen van de Stichting Vriezer Woningbouw in 1954 waterleiding krijgen, lavetkommen en 'was-aggregaten'. Dat laatste is een eenvoudige wasmachine. Huurders die hiervoor kiezen moeten wel een iets hogere huur betalen.

Meer vraag naar luxe

Midden jaren zestig krijgen mensen meer te besteden. Auto's zijn nu ook bereikbaar voor de gewone man of vrouw. Al snel komt er meer luxe in huis. In 1965/1966 regent het in Vries aanvragen voor aanpassingen die meer woongenot geven: wastafels, douchecellen, geisers voor warm water, stopcontacten, wasmachines, centrifuges, andere ramen...



→ *De buurt Noord Es in Zuidlaren in aanbouw. Dit zijn woningen aan de Margrietlaan.*



GEMEENTE..... ANLO
 UITBREIDINGSPLAN..... AN/1111
 BOUWJAAR..... 1950
 TYPE..... DUBBELE LANDARBEIDERSWONING
 INHOUD.....
 HUURPRIJS..... f. 4.45 - 4.75 p. WEEK

"Het was vlak voor kerst, dat we in Glimmen kwamen wonen. 1949". Zo blikt een huurder van Woonborg terug. We trokken er in met zes personen: mijn man en ik, onze twee kleintjes, mijn schoonmoeder en mijn schoonzusje van 14. Onze oude woning was zo lek als een mandje. We hadden daar waterleiding, geen riolering en de wc was een hokje buiten. Op een dag kwam de wethouder met zijn vrouw bij ons kijken. 'Julie komen als eersten in aanmerking voor een nieuw huis', zei hij. Het huis aan de Parallelweg was in aanbouw. We mochten erin op voorwaarde dat mijn schoonmoeder en schoonzusje megingen, want direct na de oorlog was de woningnood groot. Mijn schoonmoeder heeft bij ons gewoond tot ze overleed en het schoonzusje tot ze trouwde. We hadden het altijd fijn met mekaar.

Mijn schoonmoeder en schoonzusje sliepen samen op een kamer in een bed, er was een kamer voor de kinderen en een kamer voor mijn man en mij. Doordat mijn schoonmoeder er was, was er oppas voor de kinderen en kon ik ook aan 't werk gaan. Ik werkte in de huishouding bij verschillende mensen en dat heb ik volgehouden tot mijn man ziek werd, toen was ik in de zestig."



"Ik woonde in 1948 nog bij mijn ouders toen we van de wethouder een net gebouwde woning toegewezen kregen aan de Beukenlaan in Nieuw-Roden", vertelt een huurder. "Na mijn huwelijk woonde ik er met mijn gezin. Het was toen nog niet zo groot hoor, later is de keuken aangebouwd en nog later kwam de centrale verwarming. We stookten coke in de keuken en hadden antraciet in de haard in de kamer. Boven was geen verwarming. Elektriciteit was er al wel. En water haalden we uit de pomp op het aanrecht. Er was geen douche, die hebben we later zelf gemaakt. Een keer per week gingen we met het gezin naar het dorps huis om te douchen."

↑ [Westerstraat, Roden](#)



↑ Zuidlaren in de jaren zestig.

Bouwvakkers in Roden. →



↓ Lijsterbesstraat, Roden.





↑ Askampstraat, Zeijen.



↑ Populierenstraat, Tynaarlo.



↑ Esweg, Peize.



↓ Lindenstraat, Tynaarlo.

Doorbouwen

Eind jaren zestig staat Nederland vol met gloednieuwe rijtjeshuizen. Daarin wonen steeds vaker mondige mensen. Die willen de betutteling van de overheid, van de dominee, de dokter en de bazen niet meer. Er wordt veel gedemonstreerd. De vrouwen willen 'baas in eigen buik' zijn. Mensen met een baan willen inspraak op het werk. Studenten willen meebepalen hoe hun school of universiteit wordt bestuurd. En huurders willen een vinger in de pap bij hun woningcorporaties.





De jaren 70

LANDELIJK

De woningnood is in de jaren zeventig nog steeds niet voorbij. Er is vooral behoefte aan betere woningen. Doorbouwen is dus het devies. Maar nu niet alleen meer voor mensen met een klein inkomen, maar voor iedereen. De corporaties beginnen ook duurdere huurwoningen ('vrije sector') en gesubsidieerde koopwoningen te bouwen, de zogeheten premiekoopwoningen. Door vooroorlogse woningen te verkopen krijgen ze extra geld in kas.

Renovatie en sloop

De Stichting Vriezer Woningbouw heeft in 1961 alle huizen van voor 1940 van de hand gedaan. In Haren kiest men in de jaren zeventig voor renovatie van de schilderachtige woningen aan de Middelhorsterweg. Maar gesloopt wordt er ook: de woningen op Spijkerboor zijn in te slechte staat voor renovatie: "Toen ik ging kijken, ben ik me naar geschrokken en voelde me diep beledigd om in zo'n huis en zo'n buurt te moeten wonen. Het woord 'huis' kan ik beter vervangen door het woord 'krot'", zegt een bijstandsmoeder in 1973 tegen het Nieuwsblad van het Noorden. Ze heeft dan net voor tijdelijk een dichtgespijkerde, onbewoonbaar verklaarde woning aangeboden gekregen. Het huis blijkt zo vochtig dat je 's avonds tussen natte lakens ligt. Het behang laat los. Er zit een kier in de muur. Er zijn ratten. Gelukkig is de huur laag: 52,50 gulden per maand.

Verzet van bewoners

Alle bewoners van Spijkerboor zitten in hetzelfde schuitje als deze bijstandsmoeder, maar dat betekent niet dat iedereen de sloop van het wijkje toejuicht. Door verzet van de huurders duurt het tot 1978 voor de geplande nieuwbouw er staat.

→ In Roden vestigen zich veel jonge gezinnen in de nieuwbouw in Roden. Foto boven: luierwas. Foto onder: nieuwe woningen aan Hoppad. (Uit privécollectie van Jelly van den Bosch)



Bouwwoede in Roden

In Roden blijft de werkgelegenheid maar aantrekken. De woningbouwvereniging bouwt op grote schaal. In 1970 verhuist Jelly van den Bosch samen met haar aanstaande echtgenoot van Rotterdam naar Roden. In het voorjaar van 1971 krijgen zij een woning aan het Hoppad toegewezen en ze gaan trouwen. Op de dag van het huwelijk wordt het kersverse stel bij hun nieuwe huis opgewacht en door de gemeente feestelijk toegesproken. Hun huis blijkt de 10.000^e woningwetwoning van Drenthe te zijn!



Huurophaler met pensioen

Bij het vijftigjarig bestaan van de Stichting Harener Woningbouw in 1968 gaat bode Venema met pensioen. Hij is vanaf het begin van de stichting in dienst om de maandelijkse huur op te halen bij de huurders. Dat begint ouderwets te worden, ook in de Drentse dorpen. Veel mensen hebben een rekening bij de bank en maken zelf de huur over. Huurders van Vries kunnen al in 1951 per postrekening betalen. In 1984 worden de huurders officieel zelf verantwoordelijk voor de betaling van de huur en doet de automatische incasso zijn intrede.

Huurachterstand: op de vingers getikt

De huur moet wel betaald, vindt de minister die de woningcorporaties controleert. In 1973 wordt de Stichting Anloër Woningbouw op de vingers getikt: de huurachterstanden zijn te hoog. Ook wordt er te veel uitgegeven aan het onderhoud van de woningen. Het bestuur gaat direct tot actie over. De huurder van Annerveenschekanaal 306 moet langskomen om zijn huurachterstand te voldoen en het beleid wordt aangescherpt. Bij huisuitzettingen is er in Annerveenschekanaal kennelijk altijd sprake van veel schade, maar de stichting gaat de woningen niet opknappen. Dat mogen de nieuwe bewoners doen, tegen honderd gulden vergoeding. In 1976 krijgen huurders bij huurachterstand bezoek van meneer Zwiers van de Sociale Dienst. Dat jaar loopt de huurachterstand fors in de papieren: 18.821,94 gulden.

In de jaren zeventig wordt het besturen van een woningcorporatie steeds ingewikkelder. Het gaat om steeds meer woningen – huur- en premiekoopwoningen – en dus om steeds meer geld. Aan de inkomstenkant stijgen de totale huuropbrengst en de opbrengsten uit de woningverkoop. Aan de uitgavenkant stijgen de totale kosten voor onderhoud. Het rijk, gemeenten

en besturen zoeken naar manieren om de uitdijende bureaucratie in de hand te houden. Veel huurders huren te goedkoop, waardoor mensen met een laag inkomen duurdere woningen toegewezen krijgen – miljoenen aan huursubsidie gaan over de toonbank. Ook de toekomstige vergrijzing en krimp heeft men al in beeld.

Efficiëntie wordt het nieuwe toverwoord en verzelfstandiging van de woningcorporaties moet daarvoor gaan zorgen. Het moet maar eens afgelopen zijn met de situatie dat ambtenaren op het ministerie alles tot in detail voorschreven aan corporaties. Die kunnen dat heel goed zelf, is het idee. Het zal nog jaren duren voor het zover is.

LANDELIJK

Samen optrekken: GATB

Bij de corporaties in Haren, Vries, Zuidlaren en Anloo is behoefte aan een verdere professionalisering, maar personeel is kostbaar voor de kleine stichtingen. De Stichting Anloër Woningbouw en de Stichting Zuidlaarder Woningbouw onderzoeken nadere samenwerking met de corporaties in Rolde, Gieteren en Gasselte. In Haren zoekt men samenwerking met Eelde en Vries. Van een fusie komt het voorlopig nog niet. Wel richten woningbouwstichtingen in Haren, Vries, Zuidlaren, Anloo en Eelde in 1973 het Gemeenschappelijk Administratief en Technisch Beheer op (GATB). 'Eelde' stapt na een jaar of twee uit deze constructie. In die periode verkoopt de gemeen-

te Roden de Stichting Peizer Woningbouw aan de hoogste bidder: De Drents Groninger Woningbouw (DGW).

Het GATB heeft als standplaats Vries en gaat voor iedere stichting de administratie en het woningonderhoud doen. Ook renovatie, nieuwbouw en beleidsontwikkeling horen daarbij. De besturen van de corporaties besteden steeds meer uit aan het GATB. Maar ze houden het GATB wel bij de les. Is er een grote klus uit te besteden in een dorp, dan ziet het bestuur van de woningstichting het liefst dat die naar de plaatselijke aannemer gaat – in ieder geval moet die kunnen meedingen.



Een huurder als voorzitter

Dik Niewold was vanaf 1974 voorzitter van de huurdersbelangenvereniging in Haren. Hij woonde toen aan de Kievitsweg, later aan het Hemelrijk.

In 1984 werd hij gevraagd om bestuurslid te worden van de Stichting Harener Woningbouw. Een huurder als voorzitter, dat was nieuw!

“Het bestuur, dat waren toen de directeur van de bestuurschool, de bedrijfsarts van de PTT, een wethouder, een lid van Provinciale Staten en de dominee. In 1984 werd ik benaderd of ik me kandidaat wilde stellen. Dat heb ik in eerste instantie geweigerd. Ik had alleen ambachtsschool en wat interne opleidingen van de PTT. Ik paste helemaal niet in dat milieu van notabelen. Maar ze zeiden: jij weet waar je het over hebt. En dat was ook zo. Een paar maanden later was ik voorzitter. Ik heb daar ontzettend veel geleerd en gezien. Ik kreeg te maken met de Nationale Woningraad, een soort van vakorganisatie voor woningcorporaties. En ik leerde dat die notabelen ook maar heel gewone mensen waren. Ik hoefde me echt niet voor mijn eenvoudige achtergrond te schamen. In 1991 fuseerden Haren, Zuidlaren en Anloo tot de Drents-Groningse

Woningcorporatie (DGW). In 2001 fuseerden DGW en Roden tot Woonborg. De rol van de woningcorporaties was ondertussen al veranderd. We waren losser van de gemeenten komen te staan. Woningtoewijzing en wachtlijstbeheer, wat de gemeenten altijd deden, lag al een poosje bij ons. Maar na de fusie veranderde wel de manier waarop de corporaties werden bestuurd. Bij ons kwam er een directeur-bestuurder en het vroegere bestuur kwam op afstand. Persoonlijk had ik daar moeite mee. Het ging in die tijd ook niet goed met de huurdersverenigingen in Haren, Zuidlaren en Anloo. De Algemene Huurdersvereniging WOON in Roden was wel actief en die heeft de belangenbehartiging op zich genomen voor het hele werkgebied van Woonborg. Tot 2015 zat ik in het bestuur. Toen was ik tachtig en vond ik het welletjes.”

Mondige mensen

Mensen worden steeds mondiger, zeker in de Randstad. Veel nieuwe huurders uit Roden komen daar vandaan en misschien is dat wel de reden dat begin jaren zeventig in de Bomenbuurt, Zultherveld, de buurt rondom de Boskamp en Nieuw-Roden huurdersorganisaties ontstaan. Ze krijgen ondersteuning van opbouwwerker Ben Plat, die erg geïnteresseerd is in volkshuisvesting.

De 1^e huurdersvereniging

In 1974 vormen huurders in Zuidlaren een (voorlopige) huurdersvereniging. Deze wil de Stichting Zuidlaarder Woningbouw omturnen tot een vereniging, die democratischer en opener te werk gaat en daarover verantwoording aflegt aan de huurders. De overheid verplicht namelijk vanaf nu alle woningcorporaties om structureel met huurders te overleggen. In deze periode komen ook in Vries en Anloo huurdersverenigingen. De landelijke democratiseringstrend heeft ook deze dorpen bereikt.

De geboorte van de huursubsidie

Den Haag blijft vasthouden aan stevige overheidsbemoediging op woongebied, zo blijkt uit de nota Huur en Subsidiebeleid in 1974. De overheid stelt de jaarlijkse huurstijging vast, er komt een puntenstelsel om de huurprijzen vast te stellen en wonen moet ook voor de lagere-inkomensgroepen betaalbaar blijven: de huursubsidie maakt dat mogelijk.

De gemeente Roden krijgt in de jaren zeventig een afdeling van de belangenvereniging Vrouwen in de Bijstand. Het rapport *De gaten in de bodem van het bestaan* toont aan dat bijstandsmoeders structureel geldtekort hebben. Maar de jaarlijkse wettelijke huurverhoging is daarmee niet van de baan. De huursubsidie moet een deel van de nood lenigen.



Bonje in Haren

In 1972 staan de huurders in Haren op hun achterste benen. Ze hebben van de Stichting Harener Woningbouw een brief gekregen met het verzoek hun inkomen op te geven plus de hoeveelheid kinderbijslag die men ontvangt. Wie weigert kan beëindiging van het huurcontract verwachten.

Uit alles blijkt dat het een onbeholpen actie is van het bestuur. Den Haag signaleert een verstopping van de woningmarkt en wil de doorstroom naar duurdere huurhuizen bevorderen. De norm voor een betaalbare huur is 16 procent van het inkomen. Het bestuur van de woningstichting in Haren heeft sterk de indruk dat hun huurders een veel lager percentage betalen.

De huurders stappen naar de huurcommissie. Dit landelijke orgaan dat oordeelt bij geschillen geeft hen gelijk. Mensen die niet naar een duurder huis willen verhuizen, hoeven dat niet te doen.

Dit conflict is voor huurders een van de aanleidingen om in 1974 een huurdersbelangenvereniging op te richten. Hun woordvoerder Dik Niewold wil geen strijd maar samenwerking en pakt het diplomatiek aan. Hij ziet de huurdersvereniging als brug tussen huurders en bestuurders. Begrip voor elkaars standpunten en problemen, dat vindt hij nodig in Haren.

50 jaar burenen in Zuidlaren

Hillie Mertens en haar (inmiddels overleden) man Chris en Tinie en Joop van Eck werden in 1967 burenen toen de woningen aan de Eikenlaan in Zuidlaren werden opgeleverd. Chris en Tinie hadden al een zontje van twee, Hillie en Joop waren pasgetrouwd. Meer dan vijftig jaar woonden ze met heel veel plezier naast elkaar. "Het was een fijn buurtje", zegt Tinie. "We waren er altijd voor elkaar." Gehorig waren de huizen wel.

Hillie: "Als mijn zontje wakker werd dan riep hij 'mamma hoe laat is het'." "En ik antwoordde dan door de muur heen: kwart voor zes!", lacht Chris. Op 15 augustus 2018 kwam er aan bijna vijftig jaar lief en leed delen een eind. Chris en Tinie verhuisden naar het Roefsemacomplex aan de Stationsweg. In juli 2019 kwam ook Hillie hier te wonen. Chris: "Het is hier prachtig en je hoort je burenen niet!"





↑ Steenakkers, Tynaarlo.

← Eikenlaan, Zuidlaren.



← Nietap. Sportwedstrijd voor de buurt met op de achtergrond de Steenstraat.



← Lottinge, Vries.

Dorpsvernieuwing

Moet een historisch pand tegen de vlakte om plaats te maken voor een woonwijk? Protest! Krakers trekken erin om hun punt te maken, anderen doen dat via een vereniging voor dorpsbelangen, stappen naar de gemeenteraad of schrijven een keurige brief aan de woningcorporatie. Gelukkig ziet eigenlijk iedereen wel wat in het behoud van het culturele erfgoed. Monumentale boerderijen, scholen en andere beeldbepalende gebouwen krijgen nieuwe bewoners.





De jaren 80 en 90

Wonen in een markant gebouw

Je moet je thuis kunnen voelen in je dorp, stad of buurtje. Na de oorlog zijn er heel wat mooie oude panden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De rijtjeshuizen die eens het toppunt van modern waren, zorgen voor een eentonig straatbeeld. Het kan ook anders, vindt men. Mede dankzij beleid en subsidie voor stads- en dorpsvernieuwing kunnen woningcorporaties kerken, scholen, boerderijen en andere markante historische gebouwen ombouwen tot een- en tweepersoonswooneenheden. Daar is aan het begin van de jaren tachtig grote behoefte aan.

Boerderij Dijk in Roden

Om de leefbaarheid in Roden te verbeteren wordt de oude boerderij Dijk aan de Leeksterweg in 1984 omgebouwd tot twaalf kleine wooneenheden plus twee woningen voor gezinnen. Ook nieuw: de woongroep bepaalt mede wie er mag komen wonen. De voormalige Landbouwschool wordt een appartementencomplex.



← Voormalige boerderij
Dijk, hoek Leeksterweg /
Jasmijnlaan in Roden.

→ In Haren wordt in 1985
de Gorechthoeve van de
sloop gered. Er komen
42 wooneenheden in.

Fuseren of niet?

Aan het begin van de jaren tachtig is er een economische crisis in Nederland. Efficiëntie en bezuinigingen staan voorop. Het is dus niet gek dat bij de woningstichtingen de gemeenschappelijke organisatie die de woningen beheert, het GATB, steeds vaker aan de touwtjes trekt. Men wil in 1984 een echte fusie, maar die gaat niet door. De gemeente Haren ziet zo'n 'interprovinciaal' werkende woningstichting niet zitten. De rijksoverheid decentraliseert, provincies krijgen meer taken en wat als de woningbouwbelangen in Drenthe en Groningen lijnrecht tegenover elkaar blijken te staan?

Drents Groninger Woningcorporatie

Deze zienswijze verandert als het om geld gaat. In 1991 moet het GATB haar opdrachtgevers BTW in rekening gaan brengen over de geleverde dienstverlening. Het is een gevolg van het overheidsbeleid om de woningcorporaties te verzelfstandigen. In plaats van BTW te betalen steken de gemeenten liever geld in renovatie en nieuwbouw. Ze geven groen licht voor een fusie van Haren, Vries, Zuidlaren en Anloo. De naam wordt door de huurders bedacht: de stichting Drents Groninger Woningcorporatie (DGW).



↑ Grevelinghuis in Annerveenschekanaal.

In 1987/1988 krijgt DGW het Grevelinghuis in Annerveenschekanaal in bezit. Met subsidie van de provincie Drenthe wordt het verbouwd tot wooneenheden. Maar de vraag naar huurwoningen in het dorp is te klein, er is leegstand en dus moet Woonborg op zoek naar een goede bestemming. Jeugdhulporganisatie FLINQ wil het huren. FLINQ heeft een plek nodig waar jongeren met een licht verstandelijke beperking met begeleiding kunnen wonen. De organisaties vinden elkaar. In het oude gebouw komt boven een appartement en een kantoor- en slaapruiimte voor medewerkers.



Hoe gaat het nu met je?

Achter huurachterstand en overlast gaan vaak andere problemen schuil, zegt voormalig huurdersconsulent Riëna Post. Riëna werkte bij Woonborg van 1989 tot 2006. Woonborg ontwikkelde in die tijd een warme persoonlijke aanpak die goed past bij een dorp: mensen die in de problemen zijn geraakt een tijdje onder de hoede nemen, aandacht en oprecht begrip.

Dat werkt om tot een oplossing te komen. Ook als er geen directe aanleiding was, hield Riëna soms contact, vaak in haar vrije tijd. Zag ze 's avonds in haar eigen dorp ergens een lampje branden, dan wipte ze soms nog even aan: "Hoe gaat het nu met je?"

"Hulp was soms echt hard nodig. Bijvoorbeeld een meneer die gedwongen moest verhuizen. Zijn woning werd gesloopt. Een collega bracht hem de boodschap dat we een andere woning voor hem gingen zoeken. Geschokt kwam de collega bij me: wat ik daar gezien heb, dat wil je niet ge-

loven! De man bleek ernstig verwaarloosd en vervuild. Het was een aardige, intelligente man, je kon er ook ontzettend goed mee praten, maar de drank hè? Hij had het niet helemaal meer op een rijtje en zogenaamde vrienden maakten daar misbruik van, het was een grote ellende. Hij zag zelf ook wel in dat het niet goed ging en stond open voor hulp. Met één huisbezoekje is zoiets niet geregeld. Gelukkig hadden we in Roden toen al een sociaal netwerk opgezet met de politie, het maatschappelijk werk, de GGD en de GGZ, waar we regelmatig mee om tafel zaten. Meneer koos ervoor

om naar Haren te verhuizen. Dat huis moest opnieuw worden ingericht en daarvoor was een budget beschikbaar. Dus werk aan de winkel en dat heb ik met heel veel plezier gedaan. De nieuwe start heeft hem goed gedaan. Maatschappelijk werk in Haren heeft hem daarna verder begeleid. Op een dag kregen we een lief briefje van hem, ik heb het bewaard. Dat zijn van die dierbare dingen. Hij had ook een tekening gemaakt van hoe hij de wereld zag: overal slechtheid, gevaar en vuil, zo zag hij de wereld."



Aandacht voor problemen van huurders

Het beleid bij huurachterstanden bij de Algemene Woningbouwvereniging Roden is aanvankelijk zeer streng, maar in de jaren negentig wordt het anders. Bij het aantreden van directeur-bestuurder Harry Waals krijgt huurdersconsulent Riema Post meer ruimte om een eigen aanpak te ontwikkelen. Bij overlast en een beginnende huurachterstand belt ze de huurder in kwestie, of gaat ze even persoonlijk langs. "Het helpt als je elkaar even in de ogen kunt kijken", zegt ze daarover. Haar aanpak leidt onder andere tot individuele betalingsafspraken, die ze doorgeeft aan de administratie. Huurders waarderen het. Jaren later vertelt een huurder tijdens een stamtafelgesprek dat hij ooit, door psychische problemen, een fikse huurachterstand had. Woonborg krijgt complimenten voor de zorgvuldige aanpak, en de hulp en tijd die hij kreeg om de achterstand weg te werken.

Medezeggenschap wordt verplicht

Vanaf 1984 zijn woningstichtingen verplicht om twee vertegenwoordigers van huurders in het bestuur op te nemen. Daarnaast zijn er zoals altijd ook bestuursleden die benoemd zijn door de gemeenteraad.

Recht tegenover elkaar

De relatie tussen bestuur en huurders is niet altijd koek en ei. De huurdersvereniging van Nieuw-Roden beschuldigt het bestuur van de Algemene Woningbouwvereniging Roden eind jaren zeventig van oneerlijke bestuursverkiezingen, informatie achterhouden, veel beloven en weinig doen. Er heerst een gevoel van wij en zij, huurders zien de woningbouwvereniging niet als 'van hen'.

Zelf regelen

In Nieuw-Roden zijn ze daarom al jaren gewend om zelf hun zaakjes te regelen. Woningen verbetert men zelf wel, met hulp van de burens. In 1980 presenteert de huurdersbelangenvereniging resultaten van een eigen onderzoek naar woonwensen: 'Hoe gaan wij wonen in Nieuw-Roden'. De huurdersvereniging wil op basis daarvan samen met de ledenraad van de woningbouwvereniging bepalen wat er met de vooroorlogse woningwetten in Nieuw-Roden moet gebeuren: renovatie, of sloop en nieuwbouw.

Bestuur zet door

Maar het bestuur van de woningbouwvereniging heeft het niet zo op met zo'n democratische aanpak. De huurders worden getrakteerd op een formele uiteenzetting over wat gewoon onderhoud, achterstallig onderhoud, buitengewoon onderhoud en huurdersonderhoud is. Een planmatige aanpak per straat is in het belang van de huurders, zo betoogt directeur Gelling. Als onderhoud efficiënt wordt uitgevoerd, scheelt dat immers in woonlasten. Maar dit is niet het onderwerp waar de huurdersbelangenvereniging het over wil hebben. En zo praten ze langs elkaar heen.

Niet wijken voor de rijken

Vele jaren later ontstaat er eenzelfde situatie, wanneer Woonborg deze woningen nogmaals onder de loep neemt. De conclusie: sloop en vervangende nieuwbouw zijn de enige optie. Het dorp wil daar niet aan. 'We gaan niet wijken voor de rijken' staat er op lakens aan de bomen. Na veel gesprekken, goede garanties voor huur en terugkeer naar de oude plek besluit Woonborg om door te gaan maar het dorp verzet zich nog. Met een piepkleine meerderheid stemt de gemeenteraad in met de herziening van het bestemmingsplan, dat daarvoor nodig is. Woonborg blijft in gesprek met de huurdersorganisatie en bij de verdere uitwerking zijn bewoners betrokken. Aan de Brinkstraat komen een aantal mooie twee-onder-een-kapwoningen en zelfs een paar vrijstaande huurwoningen, maar het wijkje is nog niet af. Al snel komt de vraag van de huurders: wanneer gaan jullie verder?

↓ *Brinkstraat Nieuw-Roden.*



Mantra jaren '90

De jaren negentig is 'de klant centraal' het mantra van woningcorporaties. Dat ligt in Roden bij iedereen in de organisatie op het bordje, maar vooral bij de nieuwe functie 'medewerker Bewonerszaken': een medewerker die het contact met de huurdersverenigingen onderhoudt, de vergaderingen van bewonerscommissies bijwoont en ook de contacten heeft met individuele huurders. In 1989 krijgt Riena Post de baan. Aanvankelijk werkt ze vooral op kantoor. Ze tikt bijvoorbeeld aanmaningen aan huurders om de huur te betalen en aansporingen om onkruid te wieden. Wanneer in het centrum van Roden het eerste appartementencomplex wordt geopend, zit zij bij de halfjaarlijkse vergaderingen van de bewonerscommissie. "De bewonerscommissie bepaalde dan de agenda. Dat ging bijvoorbeeld over zonneschermen. Bewoners konden die krijgen tegen een kleine huurverhoging, maar ze moesten wel aan een paar voorwaarden voldoen. We wilden niet aan het ene raam een gele en bij de burens een groengestreepte, bijvoorbeeld. Een vergadering kon ook gaan over zitjes die bewoners maakten in

de centrale ruimte, daar waren andere bewoners het dan niet mee eens. Maar iedereen moet wel prettig wonen. Het ging mij er dus om het gezamenlijk belang te vinden en de scherpe kantjes van de discussie af te halen. Soms bleven mensen boos, dat was dan jammer. Je kunt nooit iedereen honderd procent tevreden stellen."

Huurders in Roden bundelen krachten

Sinds halverwege de jaren zeventig zijn in Haren en in de Noord-Drentse dorpen verschillende huurdersbelangenverenigingen actief. Soms zijn huurders georganiseerd per straat of buurt en dan zijn er ook nog bewonerscommissies. In 1991 bundelen de vier huurdersbelangenverenigingen in Roden de krachten en richten Algemene Huurdervereniging WOON op. De bestuursleden rijden met een geluidswagen door het dorp en delen beschuit met muisjes uit. In de geest van de wet- en regelgeving dient een corporatie de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen te betrekken bij het beleid. Maar tot 1999 staan de vertegenwoordigers van de huurders en het bestuur overal lijnrecht tegenover elkaar. Veel vertrouwen over en weer is er niet.

↓ *Roden centrum. Op de voorgrond appartementencomplex Vasalis aan de Riemsnijder.*



Man van de verbinding

Na het aantreden van Johan Dijk in 1999 als directeur-bestuurder verbetert het contact met de huurders. Hij is een man van de verbinding. "Vanaf nu zochten we bij kwesties naar ons gezamenlijk belang. Dat gaf een heel

andere sfeer", beschrijft Jelly van den Bosch, tot medio 2020 voorzitter van AH WOON. "Ik denk dat we zo'n vier keer per jaar bij elkaar kwamen. In die tijd kwam vooral op tafel wat het bestuur met ons wilde bespreken.

Het was nou ook weer niet zo dat wij zo gemakkelijk zelf met onderwerpen konden komen, maar het gebeurde wel. Gaandeweg veranderde ook dat en konden we ook zelf zaken op de agenda zetten."



← *Het oude kantoor van Woonborg aan de Dwaziewegen in Roden.*

Bij de fusie tot Woonborg in 2001 hoopt de directie dat ook de huurdersbelangenverenigingen samengaan. Johan Dijk nodigt ze steeds uit voor een gezamenlijk overleg maar alleen AH WOON (Roden) komt opdagen. De verschillende clubs kunnen niet met elkaar door een deur. Woonborg vraagt de landelijke huurdersbelangenvereniging Woonbond om te bemiddelen. Maar dan gooit de huurdersbelangenvereniging van Vries de kont tegen de krib. 'Vries' werpt zich op tot huurdersplatform voor het hele werkgebied van Woonborg en wil huurdersbelangenvereniging AH WOON buiten spel zetten. Maar dat gaat niet door.

AH WOON wordt de belangenvereniging voor alle huurders in de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en Haren (sinds 2019 Groningen). Een belangrijk recht van de huurdersorganisatie is het voordragen van leden voor de Raad van Commissarissen van de corporatie. De RVC houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder.

Het ontstaan van Woonborg

In 1999 krijgt de Drents Groninger Woningbouw bezoek van de Algemene Woningstichting Roden. De net aangetreden directeur Johan Dijk wil met directeur Onno Bijlsma praten over samenwerking. De economie is weer booming, Groningen en Assen ontwikkelen een gezamenlijke regiovisie waarin verdere verstedelijking wordt voorzien. Er zullen heel veel woningen gebouwd gaan worden in de Kop van Drenthe – DGW en 'Roden' hebben een gezamenlijk belang om dit in goede banen te leiden. In 2001 vindt de fusie plaats. 'Woonborg' is de naam van de nieuwe organisatie.

→ *Kantoor van Woonborg in Vries, direct na de opening in 2002.*



Kritische vrouwen in het bestuur

Jelly van den Bosch uit het Hoppad werd in 1981 lid van de Ledenraad van de Algemene Woningbouwvereniging Roden, samen met vriendin Hedde Riekerk.

“Wij waren twee kritische vrouwen en dat was verschrikkelijk voor de leden die er al jarenlang in zaten, allemaal mannen. We hadden op te boksen tegen een kundige doch autoritaire directeur. Wij stelden heel veel vragen! Dat vonden die kerels maar niks: wat een gezeur over de begroting. Voor de andere leden was het bijwonen van de vergaderingen een erebaantje. Na het nodige ja-knikken kwam de fles op tafel en nu duurde dat langer. Dus wij hadden niet zo gek veel medestan-

ders, ook als we met zinnige dingen kwamen. Op een gegeven moment moesten we een stichting worden. De ledenraad moest daarmee instemmen, maar die werd daardoor wel afgeschaft.

AH WOON maakte zich sterk voor een stevige positie van de huurders-vertegenwoordiging. Dit leidde tot een heftige botsing tussen mij en de directeur. Tijdens een vergadering riep Gelling ‘zij er uit of ik er uit’,

maar ik bleef als voorzitter van de huurdersbelangenvereniging natuurlijk gewoon zitten. Ik had gehoord dat ze in Den Haag wel eens naar de kroeg gingen om een conflict uit de wereld te helpen. Dus heb ik op een gegeven moment Gelling gebeld van joh, zullen we eens even een kopje koffie gaan drinken? Dat wilde hij wel. Toen heb ik hem uitgelegd dat ik de hete adem van mijn achterban in mijn nek had en dat mijn verzet niet persoonlijk was. Uiteindelijk ging hij akkoord en konden wij een bindende voordracht doen voor twee leden van de Raad van Commissarissen.”





↑ *Bewonersbijeenkomst in Roden in 1983. L. Gelling, W. Houwing, V. Hartlief, H. Brons en J.E. Kluitenberg.*



← *In de jaren '70 en '80 ontstonden in de gemeente Roden diverse wijk- en huurdersbelangenverenigingen. Toenmalig opbouwwerker Ben Plat speelde daarin een belangrijke initiërende en ondersteunende rol.*

Vergrijzing en krimp



We worden steeds ouder en we wonen steeds langer thuis. Een eengezinswoning met de slaapkamer boven is vragen om problemen. Want wie komt je helpen als je alleen woont en van de trap valt? Er is rond 2000 steeds meer behoefte aan gelijkvloerse appartementen, met een lift. Het liefst midden in het dorp, vlakbij de winkels en de dokter.



De jaren 2000 – 2015

LANDELIJK

De vergrijzing begint goed zichtbaar te worden rond 2000. En dat is te merken bij de woningcorporaties: de gemiddelde leeftijd van huurders stijgt. Dat stelt andere eisen aan woningen. Bouwkundige, zoals alles gelijkvloers en een lift. Maar kan er ook meer? Samen met instellingen voor ouderenzorg en welzijn ontwikkelen de corporaties levensloopbestendige woningen, waar de huurders veilig kunnen wonen en snel en gemakkelijk een beroep kunnen doen op zorg.



↓ *Jeu de boules-baan in appartementencomplex Vasalis in Roden.*



Wonen en zorg gecombineerd

Roden krijgt in 2000 het Vasalis-complex met 45 sociale huurappartementen. Op de begane grond zitten dan een huisarts, een fysiotherapeut en het welzijns- en maatschappelijk werk – met Woonborg als huisbaas. Maar die vertrekken. Woonborg verbouwt de praktijkruimtes tot appartementen en daarmee lekt de be-

oogde levendigheid een beetje weg. Gelukkig niet helemaal. Bijzonder in dit complex is namelijk het grote atrium met de jeu de boules-baan, aangelegd op verzoek van de jeu de boules-vereniging. “Aanvankelijk vonden de bewoners het maar niks. Dan komen er allemaal mensen, en stel dat ze met die ballen tegen de

muren gaan gooien, was het commentaar. Maar je moet zo’n verzoek breder bekijken. Zo’n baan betekent ook dat ouderen kunnen bewegen, elkaar kunnen ontmoeten”, zegt oud directeur-bestuurder Johan Dijk. De jeu de boules-baan wordt al jaren intensief gebruikt.

De woning van Djoeke

Zo zelfstandig mogelijk wonen en zelf zorg en activiteiten inkopen is de trend en de overheid maakt het mogelijk door het persoonsgebonden budget voor mensen met een chronische ziekte of beperking. Wanneer ouders van jongeren met een verstandelijke beperking op de stoep staan, ontpopt Woonborg zich tot projectontwikkelaar. Woonborg koopt een oude school in Haren en verbouwt die tot een aantal wooneenheden. Het is een bijzonder project voor de aannemer en de Woonborgmedewerkers. Johan Dijk: "Tijdens een bouwproject geven we woningen gewoonlijk een nummer. Hier was het de woning van Djoeke en de woning van Dirk. We hadden een beeld bij de mensen voor wie we aan het werk waren, dat was heel bijzonder. Medewerkers kwamen op hun vrije zaterdag de tuin aanleggen. Iedereen was enorm betrokken. De oplevering van de Borgheerd in 2009 was een feest, de burgemeester hield een praatje, er waren cadeautjes."



Cultuurverschillen na de fusie

Op kantoor en in de werkplaats blijken er direct na de fusie behoorlijke verschillen in aanpak tussen de medewerkers van Roden en DGW. Zoals het onderhoud. Roden is gewend dat projectmatig per woningblok te doen. DGW kent van iedere woning tot in de details de bouwkundige situatie en doet per woning wat nodig is. Ook in de relatiesfeer zijn er verschillen. 'Roden' heeft in de voorgaande jaren betere verstandhouding met de gemeente gekregen en de samenwerking met de huurdersbelangenvereniging is na een historie van gesteggel inmiddels prima. DGW heeft een verstoorde relatie met één van de gemeenten en de huurdersbelangenvereniging houdt men liever buiten de deur.

Bouwen aan een nieuwe organisatie

De directeurs Onno Bijlsma en Johan Dijk introduceren de BAS-filosofie, wat staat voor Betrokken, Actief, Samen. Alles moet doordrongen worden van BAS. De huurder moet meer centraal komen te staan én afdelingen en medewerkers van de verschillende 'bloedgroepen' moeten beter met elkaar samenwerken. Vertaald: niet afwachten tot we weten wat de gemeenten willen, maar zelf initiatief nemen en met plannen komen. Voor de medewerkers betekent BAS dat zij klantgericht moeten zijn en samen met de huurder oplossingen op maat moeten vinden.

Akkefietje opgelost

Een typisch geval van BAS is de huismeester die een geval van overlast oplost. "Op een avond werd een huismeester door de politie bij een problematische situatie gehaald", vertelt Johan Dijk. "Een jongeman die al lang voor veel overlast zorgde, was in beschonken toestand door de achtergevel van zijn huurwoning gereden. Zo kun je hier niet wonen, zei de huismeester. Na overleg met diens moeder liet hij de jonge huurder een ontbindingsverklaring van het huurcontract tekenen. De eerste reactie van zijn manager was: dit kan juridisch helemaal niet. Maar ik vond dat hij de BAS-filosofie voorbeeldig had toegepast. Hij was Betrokken, Actief en had het probleem Samen met de moeder en de politie opgelost. Als we er een rechtszaak van hadden gemaakt, had het eindeloos geduurd en was de overlast doorgegaan."

Crisis in de sector

Door de crisis van 2008-2012 moeten instellingen voor zorg en welzijn flink bezuinigen. Ieder concentreert zich op de kerntaken en er komen geen nieuwe initiatieven meer. Woonborg zet een streep door alle projecten die op stapel staan. Voor het ontwikkelen van zorgvastgoed geldt vanaf nu: 'nee, tenzij'. In Peize bijvoorbeeld lukt het nog wél. Als Stichting Welzijn Noordenveld wordt opgeheven, heeft Woonborg een probleem. De Stichting Welzijn Noordenveld huurt de kantoorruimten in De Esborg, maar wordt opgeheven – Woonborg heeft dit complex speciaal voor hen ontwikkeld. Aan nog meer appartementen voor ouderen is in Peize geen behoefte. Maar om ervoor te zorgen dat de ouderen van de Esborg hier fijn kunnen wonen, zijn meer voorzieningen in de directe nabijheid nodig. Woonborg gaat lobbyen om hier een zorgcentrum met huisartsen, fysiotherapeuten en apotheek te krijgen en dat lukt. De eerstelijnszorg in Peize is voor een jaar of tien weer veilig gesteld.

↓ *Appartementencomplex De Woldhoek voor senioren aan De Wolden in Annen.*

Woonwensen onderzocht

Woonborg stelt in 2010 een 'strategisch voorraadbeheerplan' op. Er moeten keuzes worden gemaakt, want niet alles kan en mag meer. Uit onderzoek blijkt een grote behoefte aan seniorenwoningen. Die moeten in de grotere kernen komen. Geen nieuwbouw meer in de kleine dorpen, is het devies. Ouderen willen immers graag dichtbij voorzieningen wonen.

Levensloopbestendig wonen

Na veel vijven en zessen krijgt ook Annen een complex voor senioren. Woonborg maakt een plan en krijgt aanvankelijk de handen op elkaar bij de gemeente. Maar enkele omwonenden maken bezwaar. Ze krijgen het dorp mee en het loopt op tot de Raad van State. Woonborg blijft op haar standpunt staan en wordt in het gelijk gesteld. Johan Dijk: "Je wist: nu zitten ouderen nog in een eengezinswoning maar straks hebben ze een aangepaste woning nodig. Dus overal waar we kansen zagen, verkochten we eengezinswoningen en bouwden we seniorenwoningen of levensloopbestendige woningen. Wij zagen die lange termijn en daar stonden we een tijd lang alleen in. Doorzetten is dan best moeilijk. Het is echt nodig dat je met elkaar in gesprek blijft. Het beleid van Woonborg was ouderenhuisvesting met de vraag aan de gemeente: geef aan waar het kan. Dan proberen wij er iets goeds van te maken. Dat was onze filosofie." Uiteindelijk krijgt Annen aan de Wolden veertien seniorenwoningen. Een complex waar het dorp trots op is.



Koop en huur

Koopwoningen bouwen om kwalitatief betere sociale huurwoningen te financieren: mag dat nou wel of mag dat nou niet? Rond 2000 is het op het randje maar in Roden speelt men het spel uitstekend.

VVD-staatssecretaris Johan Remkes is in het dorp om het Vasaliscomplex te openen. Een rondrit gaat expres langs het plan Vijfde Verloting en onderweg is er alle tijd om Remkes uit te leggen

dat men een buurt wil met een goede mix van huur- en koopwoningen. “Er waren corporaties die met deze werkwijze veel risico’s liepen. Wij niet, want wij hadden met de projectontwikkelaar de afspraak dat die pas mocht bouwen als alle koopwoningen verkocht waren. Geen idiote risico’s nemen maar kijken waar de kansen liggen en waarde creëren. Huurwoningen die je later verkoopt, moeten iets waard zijn. Zo zagen we onze sociale opdracht”, zegt Johan Dijk.



Afslanken door de crisis

Woonborg wordt in deze periode zoveel mogelijk afgeslankt via natuurlijk verloop. Gaat er iemand weg, dan komt er geen vervanging en van goede nieuwe krachten moet men soms voortijdig afscheid nemen. Ook voor klantgerichtheid had het gevolgen. “Na een half jaar klantgericht-zijn merkten we dat we in drie keer zoveel douches het tegelwerk compleet aan het vervangen waren.

↑ *De wijk Vijfde Verloting in Roden. Onder op de foto het appartementencomplex aan Papenvan en Kastelenlaan.*

We gingen te ver. We leerden dat het belangrijk was om ook grenzen te stellen. Monteurs gingen dan in gesprek met de klant en duidelijk maken wat reëel was en wat niet”, aldus Dijk.



↑ Johan Dijk tijdens de opening van het nieuwe kantoorpand van Woonborg in 2002.

Bel 112!

Bij Woonborg geen auto's van de zaak. Bonussen en risicovol beleggen? Drenthe was de Randstad niet! De Haagse ingrepen in de sociale woningbouwsector raakten Johan Dijk diep. In 2013 schreef hij in het Woonblad, recht vanuit het hart.

"De afgelopen weken heb ik verschillende keren gedacht: bel 112, de corporaties zitten in een noodsituatie. De ingrepen van minister Blok brengen de woningcorporaties in een onmogelijke situatie.

Voor Woonborg loopt de verhuurdersheffing op naar meer dan 4 miljoen per jaar! Van uw 12 maanduren dragen we dan direct 2 maanduren af aan het Rijk. Om dit verlies te compenseren mogen de corporaties de huren extra verhogen. Een andere mogelijkheid om de minister te betalen, is de extra verkoop van huurwoningen. De rekening die wij gepresenteerd krijgen, komt uiteindelijk bij u te liggen. Wij hebben alle opties gewogen en namen al verschillende maatregelen. Bijna alle nieuwbouwprojecten staan

in de ijskast en we investeren miljoenen minder in het onderhoud en woningverbetering. We gaan zuiniger werken en onze organisatie krimpt met tien procent. Maar ondanks alle maatregelen is het nodig om de extra huurverhoging door te voeren. Om de juiste besluiten te nemen zijn we in overleg met uw huurdersorganisatie. Samen met andere corporaties hebben we duidelijk gemaakt dat we in een noodsituatie terecht komen. Met onze gemeenten en de provincie Drenthe pleiten we bij het Rijk voor een andere oplossing. We willen meer investeren in nieuwbouw, woningverbetering (of energiebesparing) in plaats van een afdracht aan het Rijk."

Meer eigen woningbezit, minder sociale huur: het overheidsbeleid van de jaren negentig blijft eind 2013 onveranderd. De Europese regelgeving scherpt het verder aan: sociale huurwoningen mochten nog alleen worden verhuurd aan de laagste inkomers. Wat blijkt? In het land wordt slechts een miljoen van de 2,4 miljoen sociale huurwoningen bewoond door de minima. Woningcorporaties zijn gedwongen om huizen in de verkoop te gooien. Dat brengt veel geld in het laatje en 'Den Haag' wilde er grip op

krijgen. Men zoekt en vindt een stok om de hond mee te slaan. Een parlementaire enquête naar het handelen van woningcorporaties in 2013-2014 doet de oren klapperen. Verhalen over risicovol beleggen met belastinggeld en huuropbrengsten, exorbitante salarissen, een Maserati. Hoe het ook maar precies zit, Nederland is er helemaal klaar mee. Alle corporaties krijgen de verhuurdersheffing op hun bord: ze moeten ieder jaar een percentage van de huuropbrengst afstaan aan het rijk. Met de nieuwe

Woningwet (2015) komen er strenge regels over wat een corporatie wel en niet mag.

Daar lijden ook de goeden onder. Een rol in projecten op het gebied van leefbaarheid, wonen, zorg en welzijn is bijvoorbeeld niet meer zo makkelijk. De constructie van 'bouwen voor de rijken, goede huurwoningen voor de armen', kan niet meer. Lagere huuropbrengsten zijn het gevolg. Daar komt de economische crisis nog overheen.

Stamtafelgesprekken

Woonborg begint rond 2013 met stamtafelgesprekken. Het doel: luisteren naar bewoners. In een plaatselijk café of buurthuis gaan huurders aan de hand van een thema in gesprek met de directeur. Thema's zijn bijvoorbeeld duurzaamheid, onderhoud, het contact met de organisatie en het huurbeleid. Natuurlijk schuiven ook medewerkers Bewonerszaken aan. Oud-directeurbestuurder Jacob Kielman (2013-2016) vertelt in het Woonblad: "Ik begin meestal met de vraag: wat kan Woonborg beter doen? Want ik wil het liefst de volgende dag al verbeteringen doorgeven aan collega's. Als de avond vordert, komen de tongen los: dit kan wel beter en dat duurt te lang. Gelukkig hoor ik op zo'n avond ook complimenten."

Er komen ook gesprekken met huurders op kantoor in samenwerking met AH WOON. Huurders krijgen vragen voorgelegd zoals 'hoe kunnen we onze brieven aan huurders verbeteren' of 'waar moeten appartementen voor senioren aan voldoen'? Voor wie werken wij eigenlijk, wie zijn onze huurders: dat krijgen de Woonborg-medewerkers steeds duidelijker op het netvlies.

→ *Stamtafelgesprek in 2015. Helemaal rechts Jacob Kielman, directeur van Woonborg van 2013 t/m 2015.*





↑ *Appartementencomplex voor senioren, Helterbult Roden.*



↑ *Verkoopwoningen aan de Blekenweg in Haren.*



← *Medisch Centrum in de wijk Oosterhaar in Haren, opgeleverd in 2012.*

↓ *Woningen aan de Anjerlaan in Haren, gerenoveerd in 2011.*





← Nieuwbouw in Anderen aan de Gevelakkers.
Opgeleverd in 2011.



← Lijsterbesstraat Roden.



↓ Weg van de Jagerskampen in Haren.

Hoe wilt u wonen?



'Waar is jullie plan?', vragen huurders tijdens een
bijeenkomst over de woningen in hun straat. Dat is er nog
niet, zegt Woonborg dan. 'We gaan het samen maken'.
Woonborg weet alles over bouw, wet- en regelgeving.
Maar huurders weten het allerbeste hoe zij willen wonen.





Jouw huis is jouw plek

Directeur-bestuurder Esther Borstlap (2016-heden) wil samenwerken met de huurders. En dat is iets heel anders dan informeren en overleggen.

“Je wilt dat je huis een plek is waar je je thuis voelt. Al onze huurders hebben recht op zo’n plek. Ik geloof erin dat je die fijne woonomgeving het beste samen met elkaar vormgeeft, op basis van gelijkwaardigheid. Want huurders zijn de experts als het gaat om hun woning en hun leefomgeving. Wij hebben de kennis en de goede contacten met gemeenten en bouwers. Plannen voor nieuwbouw en renovatie beginnen dus niet meer achter de tekentafel op kantoor, maar in zaaltjes in de dorpen en mét onze huurders en AH WOON. Zo zorgen we ervoor dat wij goede woningen hebben, die passen bij hoe onze huurders willen wonen.

Deze manier van werken lukt alleen als onze organisatie dichtbij de huurders staat. We zorgen ervoor dat de lijntjes kort zijn, dat we snel en makkelijk met elkaar in gesprek kunnen komen. Ze moeten op ons kunnen bouwen. Afspraak = afspraak, zo hoort het te zijn. En als dat niet zo is, spreek ons er op aan! Als we dat goed doen, vinden huurders ons een betrouwbare club.”

De jaren 2016 - 2020

Huurder is gelijkwaardige gesprekspartner

De nieuwe Woningwet (2015) heeft huurdersorganisaties een stevige positie gegeven. AH WOON zit als gelijkwaardige gesprekspartner aan tafel tijdens de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten. Daar praten de huurdersvertegenwoordigers mee over nieuwbouw, renovatie en onderhoud, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, duurzaamheid en leefbaarheid. "De samenwerking met de gemeenten is de afgelopen jaren sterk verbeterd", zegt de huidige directeur-bestuurder Esther Borstlap. Begin 2016 hebben wij samen met AH WOON en alle vijf gemeenten in ons werkgebied een overeenkomst gesloten. Dat is de basis voor de prestatieafspraken."



↑ Voorbereidende vergadering voor de prestatieafspraken van 2016.

Nieuwe rol AH WOON

Bij belangrijke veranderingen zoals fusies moeten huurdersorganisaties toestemming geven. Ook mogen ze zelf huurdersraadplegingen houden. Dit alles vraagt nogal wat van de mensen die de huurders vertegenwoordigen. "Het kost veel tijd - we krijgen een vrijwilligersvergoeding", zegt Jelly van den Bosch voormalig voorzitter van AH WOON. "We zouden al dat werk graag met nog meer huurders willen doen maar het is moeilijk om nieuwe bestuursleden te vinden. Verder is het best ingewikkelde materie die je voor de kiezen krijgt. Gelukkig betaalt Woonborg de ondersteuning die AH WOON krijgt vanuit de Woonbond. En Woonborg betaalt de cursussen om kennis op peil te houden. Zonder probleem. Dat is echt heel anders dan vroeger."

AH WOON organiseert in alle dorpen informatiebijeenkomsten met huurders om te praten over bijvoorbeeld energielasten, wet- en regelgeving voor huurders en wat huurders belangrijk vinden voor hun woning en buurt.

Nieuwe woonwensen

Bouwen voor de massa zoals in de jaren zestig, zeventig en tachtig, dat doet Woonborg allang niet meer. Tegenwoordig is het belangrijk dat woningen goed verhuurbaar zijn. Daarvoor onderzoekt men de woonwensen. Via enquêtes en huurderspanels krijgen huurders de vraag: wat vindt u belangrijk? Hoe wilt u wonen? De uitkomst is de basis voor nieuwbouw en woningverbetering. Na een opknopbeurt moeten de vernieuwde woningen weer veertig jaar meekunnen. Zijn woningen daarvoor te slecht, dan komt er vervangende energiezuinige nieuwbouw. Sober, want het moet betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen. "Maar we bouwen geen uitgekledde kippenhokken", zegt manager Projecten Christian van Wijhe. "We ontwikkelen sociale huurwoningen met zorg en aandacht. Een architect kan wel een prachtige buitenkant ontwerpen, maar wij vragen dan: kunnen mensen hier prettig wonen?"

Niet alles is standaard

Een nieuwbouwwoning hoeft niet per se 'standaard' te zijn. Individuele wensen zijn belangrijk. "In onze oude huurwoningen in Nieuw-Roden bijvoorbeeld wonen veel klussers. Die huizen hebben grote bergingen. Ze worden gesloopt maar de klussers willen bij nieuwbouw natuurlijk die grote berging terug. Maar Woonborg moet ook rekening houden met de huurders van straks, hebben die daar ook behoefte aan? En hoe houd je een betaalbare huur? In overleg met de huurders ontstaat een compromis: een beetje kleinere woningen, maar een berging die drie meter groter is.

Nul op Meter-renovatie-woningen en nieuwbouw aan de Padkamp in Roden

In 2015 wil Woonborg weten of het mogelijk is om oudere woningen om te bouwen naar Nul op de Meter (NOM). In 2015 renoveert men twee vooroorlogse woningen aan de Padkamp naar NOM. Het blijkt een peperdure operatie. Daarom gaan de 10 andere huurhuizen tegen de vlakte om plaats te maken voor nieuwbouw. In overleg met de bewoners komen er twee gezinswoningen en acht levensloopbestendige woningen. Dat betekent dat de huizen een badkamer en een slaapkamer op de begane grond hebben. Vooroorlogse woningen die een opknapbeurt nodig hebben, worden bij renovatie vanaf nu enorm goed geïsoleerd, maar niet meer NOM.



Het project van 33 NOM-woningen in de Bomenbuurt in Roden en vijf woningen aan de Windeweg in Haren gaan wel door. Deze huizen zijn iets jonger dan die aan de Padkamp, namelijk uit de jaren zestig en zeventig. Op de oude gevel is een stalen constructie bevestigd waar de nieuwe geïsoleerde gevel tegenaan staat. Deze is al in de

fabriek van de aannemer gemaakt, met ramen en dubbel glas en al. De woningen hebben zonnepanelen op het hele dak, een nieuwe boiler en een warmtepomp. De ombouwoperatie zorgt voor veel overlast – tijdens de maandenlange werkzaamheden blijven de huurders er wonen.



In 2016 organiseert Woonborg een grote zonnepanelenactie. 1100 huurders krijgen een aanbod voor een gratis zonnestroominstallatie en in november zijn er al 200 huizen van voorzien. Eind 2017 heeft 25 procent van de woningen zonnepanelen. De aanbieding geldt voor grondgebonden woningen. Ook moeten de woningen al geïsoleerd zijn.



In 2017 renoveert Woonborg vijf woningen aan de Windeweg in Haren. Tegen de bestaande gevel werd isolatie en een nieuwe buitengevel aangebracht. Het dak werd gerenoveerd en geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Kozijnen werden vervangen met driedubbel glas. Alle woningen kregen nieuwe installaties.

Steeds meer kwetsbare huurders

Door de strenge inkomensregels merkt Woonborg dat er steeds vaker sprake is van armoede, schulden en eenzaamheid in wijken met veel sociale woningbouw. "Veel van onze huurders hebben moeite om het dagelijks leven goed te organiseren en dat geeft veel stress", zegt beleidsmedewerker Baukje de Jager. De stress kan soms leiden tot overlast.

Problemen snel signaleren

Woonborg laat kwetsbare huurders niet aan hun lot over. "Onze onderhoudsmedewerkers die het meest bij huurders thuis komen, zijn erop getraind om vervuiling, psychische problemen, dwangmatig verzamelen, dementie, verwaarlozing en financiële problemen te signaleren. Dat geven ze dan door aan de woonconsulent. Die neemt contact op met de huurder: 'hoe gaat het met u?' We hebben een goed netwerk met de gemeente en de hulpverlening. Er kan snel geschakeld worden." Esther Borstlap: "Onze kracht is: we zijn dichtbij. We kennen de huurders, we kennen de gemeenten en we kennen de organisaties die zorg, welzijn en hulpverlening bieden goed. We weten elkaar snel te vinden."

Jacob Mulder, Vries: 100 jaar

Pa laat je toch bij ons in Vries inschrijven, zei zijn dochter Janny jaren geleden. Tachtig was Jacob toen en hij woonde nog in Eexterveenschekanaal. Nu is hij honderd jaar, hartstikke fit en hij woont alweer twintig jaar aan de Tienkampen. Iedere ochtend stipt om acht uur belt hij Janny: wie leb'n nog! Zijn boodschappen doet hij zelf. "Ik ga met de auto naar de supermarkt. Dat is daar verderop. Karregie pakken, winkel in – winkel uit, uitladen en weer naar huus. Janny kookt voor me, ze heeft altijd wel wat over." In 2019 was zijn woning aan de beurt voor een grondige renovatie. "Het was wel gezellig, al die werkluu over de vloer." Last had hij er niet van. "Eerst gingen de pannen er af. Er kwam hele dikke isolatie op het dak en ik heb zonnepanelen. Eerder had ik al een nieuwe douche gekregen en nieuw glas. Allemaal dubbel glas, en een muurtje onder de ramen in plaats van een paneel. Dat scheelt allemaal energie." Nee, meehelpen deed 'ie niet. "Maar ik ben

altijd in de tuin bezig. Ik lig nog op de knieën om onkruid te wieden." Zijn geheim om zo lang gezond te blijven: niet roken – ja vroeger wel, als een ketter – en geen alcohol. "Geen drup." De fijnste plek in huis is de sta-op stoel. Daar zit hij met uitzicht op buiten én de televisie. "Ik kijk altijd in het donker." Als dat niet energiezuinig is!



Het is in het belang van de huurders dat Woonborg scherp op de kosten let. Want huurderspanels en enquêtes hebben uitgewezen dat huurders één ding het allerbelangrijkst vinden, en dat zijn lage woonlasten. Door de Verhuurdersheffing van 2013 is dat een stuk moeilijker geworden. Woonborg moet een groot deel van de huur afdragen aan het Rijk. Men voorziet dat de nieuwe Woningwet (2015) daar een schepje bovenop zal doen.

Maar er is wel geld nodig voor de kosten die Woonborg maakt: voor verduurzaming, onderhoud, woningverbetering, nieuwbouw, personeelskosten en noem maar op. De huur moet dus betaald, punt! Huurders die om een betalingsregeling vragen, komen voor een dichte deur. Maar het is voor mensen steeds lastiger om financieel het eind van de maand te halen – sinds 2008 is het gemiddelde gezinsinkomen in Nederland gedaald. Steeds meer huurders raken achter met de huur.

Achter met de huur

Een strenge aanpak werkt niet. De huurachterstanden worden er niet minder op en zorgen alleen maar voor nog meer stress bij huurders die ook andere schulden hebben. In 2014 pakt Woonborg dat signaal op. Men gaat het anders doen. Voorlichtingsmateriaal en aanmaningen krijgen een andere toon: kunt u niet betalen, neem dan direct contact met ons op.

Meer in overleg

Wanneer een huurder dat niet doet, pakken de woonconsulenten de telefoon en soms gaan ze op bezoek. “Gaat het wel goed met u, zullen we eens samen kijken of we de huurachterstand in kleine mootjes kunnen hakken, zodat u over een

paar maanden weer helemaal bij bent met de huur?” Zo nodig schakelen zij de hulpverlening in, want vaak gaat de schuldenproblematiek verder dan de huur. Het gevolg van deze aanpak? De huurachterstanden zijn drastisch gedaald. Huisuitzettingen komen vrijwel nooit meer voor.

Denken aan nú en toekomst

“We hebben de laatste jaren zelfs de huren verlaagd, maar de huren mogen ook weer niet te goedkoop zijn”, zegt directeur-bestuurder Esther Borstlap. “Er is geld nodig om de woningen up-to-date te houden en om de klimaatdoelstellingen te halen. Wij moeten dus niet alleen denken aan onze huurder van nu, maar ook aan onze huurder van de toekomst. Een euro kan je maar een keer uitgeven. Het is een beetje jongleren. Vergeleken met vroeger is het werk van een corporatie anders geworden en ingewikkelder. Ons werk is altijd onderhevig aan wet- en regelgeving. En die worden bepaald door de politiek.”

Betaalbaar wonen

Een betaalbare huur: dat vinden huurders van Woonborg het allerbelangrijkst, zo blijkt opnieuw uit gesprekken met huurders en de huurdersraadpleging in 2017. Over wat betaalbaar is, verschillen de meningen. Het is onder andere onderwerp van gesprek met AH WOON. Daarbij wordt gekeken naar de totale woonlasten, dus ook naar de water- en energierekening.



Samen naar oplossingen zoeken

Wat zou Woonborg (meer) moeten doen om het 'langer zelfstandig thuis' mogelijk te maken? Eind 2018 gaat het huurderspanel in de Scheepstraschool in Roden daarover in gesprek met de corporatie. Officieel is dit een thema voor zorg- en welzijnsinstellingen. Baukje de Jager, beleidsmedewerker: "Ruim de helft van onze huurders is op leeftijd. Dat worden er de komende jaren meer en door het overheidsbeleid moeten mensen bovendien steeds langer zelfstandig thuis wonen. Vaak is er wel wat thuiszorg maar als je oud bent wordt je kringetje steeds kleiner. Vrienden en kennissen overlijden, kinderen hebben het druk of wonen ver weg. Wij kregen steeds vaker signalen van huurders met een overlastprobleem door beginnende dementie bij de burens. Bijvoorbeeld 'mijn buurvrouw is dement, ze staat bijna iedere nacht bij me aan te bellen'. De



huurder die dit meldde was zelf al in de tachtig. Moest zij dan proberen haar buurvrouw weer in bed te krijgen? Als verhuurder vonden we lange tijd: dit probleem is niet van ons. Dat is officieel ook zo en zeker sinds de

nieuwe Woningwet. Maar voor onze huurders is dit een groot probleem en wij zijn er voor onze huurders. Dus zijn we gaan kijken wat we wél kunnen doen."

Snel schakelen in het netwerk

Woonborg heeft in alle gemeenten een groot en stevig netwerk, met daarin organisaties voor zorg en welzijn, politie en de gemeente. Als de problemen van huurders niet zelf opgelost kunnen worden, kan men snel schakelen met organisaties die dat wél kunnen: dat is nu het devies. In de gemeente Noordenveld werkt dit al zo, in de andere gemeenten wordt deze aanpak ontwikkeld. Soms speelt er een probleem of idee dat eigenlijk niet op het bord van Woonborg hoort. Zoals het aanpassen van een woning voor mensen met een beperking. Dat valt normaliter onder de Wet maatschappelijke ondersteuning en daarvoor moeten huurders bij de gemeente zijn. Maar Woonborg kan hierover wel in gesprek gaan met de instantie die erover gaat: de gemeente.

Krachten bundelen

Woonborg werkt steeds meer samen met andere woningcorporaties en organisaties. "We zijn een kleine organisatie. Door de krachten te bundelen hoeven we niet steeds opnieuw het wiel uit te vinden en hebben we meer kennis. Dat maakt ons minder kwetsbaar. De huurder ziet niet veel van die samenwerking, die is vooral merkbaar op kantoor. We werken bijvoorbeeld samen met een andere woningcorporatie op het gebied van ICT en digitalisering. Door projecten gezamenlijk te doen, hoeven we niet allemaal afzonderlijk in systemen te investeren. Dat scheelt kosten en dat merkt de huurder uiteindelijk wél in zijn portemonnee", aldus Esther Borstlap.

Samen een plan maken? Huurders over hun ervaringen

Sandra Schönherr uit Nieuw-Roden: "Een paar jaar geleden kregen we een uitnodiging om over de toekomst van onze woningen te komen praten. Alle huurders van de Madelief en van de Burg. Bloemersstraat in Nieuw-Roden kregen zo'n brief. Als ze onze huizen maar niet gaan slopen, dachten we. De mensen van Woonborg legden ons drie opties voor: een gewone renovatie, renovatie tot nul-op-de-meter (NOM) of de huizen afbreken en nieuwe woningen bouwen. Een gewone renovatie was voor ons direct al niet aan de orde omdat de woningen dan niet energiezuinig genoeg worden. Wij, en met ons ongeveer de helft van de bewoners, wilden in eerste instantie een NOM-renovatie want dan konden we gewoon in ons huis blijven wonen. Op een volgende bewonersavond werd gezegd dat NOM niet kon omdat onze huizen houten vloeren hebben. Maar dat wist Woonborg toch al? Er viel dus helemaal niks te kiezen. Daar waren we op dat moment best boos over maar nu niet meer.

Wat voor nieuwbouw, daar hebben we met alle burens over meegedacht. Op basis daarvan kwam Woonborg pas met schetsen waar iedereen wel mee kon leven maar bij een volgende bijeenkomst kwam Woonborg ineens met zes verschillende plannen! Woonborg en de gemeente waren erg gecharmeerd van een idee waarbij alles op de schop moest: de kavels zouden veranderen, het grasveld achter onze huizen zou een straat worden met rijtjeshuizen... Dit was stedenbouwkundig het beste plan, zeiden ze. Maar dat was niet zoals we het in Nieuw-Roden gewend

zijn, we zijn een dorp, geen stad! We wilden huizen met veel ruimte eromheen, net als nu, lekker vrij. Het ging hard tegen hard. Dat was even niet leuk, maar Woonborg heeft wel naar de bewoners geluisterd. Het is het plan geworden dat wij wilden, met eenzelfde kavelindeling als nu. Het voordeel is ook dat er nu sneller gebouwd kan worden omdat de gemeente het bestemmingplan niet hoeft te veranderen.

Niet alles wat de bewoners willen kan ook, want het budget is niet eindeloos. We zijn er samen behoorlijk goed uitgekomen. Bijvoorbeeld: Woonborg had bedacht dat de voortuintjes allemaal heggen kregen, maar wij richten onze voortuinen liever zelf in. Dat scheelt weer kosten en daardoor krijgen nu alle huizen bijvoorbeeld wel een buitenkraan. Dat wilden we heel graag. In de achtertuinen plaatst Woonborg hekken als afscheiding en daar wilden ze klimop tegenaan laten groeien. Ook daar waren de meeste

bewoners niet blij mee. Er komen nu wel hekken maar ieder mag het laten begroeien of betimmeren zoals hij zelf wil."

Henk Poeder: "Ik ging er heel achterdochtig in. Vroeger in de stad heb ik als huurder al eens zo'n project meegemaakt. Gezamenlijk hebben wij toen onmiddellijk een straatcomité opgericht want er werd over de huurders heen gewalst. Scherp en vol adrenaline kwam ik daarom op de eerste bijeenkomsten van Woonborg. Langzaam kreeg ik er een beetje vertrouwen in. Ik merkte, het gaat hier veel gemoedelijker dan destijds in de stad. De manier waarop de mensen van Woonborg het aanpakten, dat beviel eigenlijk wel. Ik zag dat ze hun best deden om er met ons uit te komen. Het is goed bevallen en het uiteindelijke resultaat is mooi. Al met al kunnen wij niet wachten totdat ons nieuwe huis klaar is en wij kunnen verhuizen."



We weten wat onze huurders willen, zegt voormalig projectontwikkelaar Christian van Wijhe, inmiddels manager van de afdeling Projecten. Woonborg gaat met de huurders om tafel over hun wensen en behoeften. Pas daarna komen de bouwtekeningen. Dat is een heel verschil met vroeger.

“In Nieuw-Roden stonden oude roodstenen woningen. Woonborg wilde er mee aan de slag. Er kwam een bijeenkomst voor bewoners in het dorps huis. Daar zaten de directie, de woonconsulent en de managers van de afdelingen Technische zaken en Woonzaken keurig op een rijtje op het podium voor een volle zaal. Uw woning wordt gesloopt, kregen de bewoners te horen. Punt. Dat vinden we nu best autoritair maar natuurlijk was er ook wel iets van samspraak, en voor die tijd best veel. Maar de bewonerservaarden het als ‘door de strot duwen’. Toen ik bij Woonborg kwam, was dit project in de afronding maar ik heb er nog minstens tien jaar last van gehad. De relatie met de huurders was niet geweldig, ze vertrouwden ons niet.

Toen zijn we gaan zoeken: kan je een sloop-nieuwbouwproject ook anders aanpakken? In die tijd kwamen ouders van kinderen met een verstandelijke beperking bij ons. Ze wilden een beschermde woonvorm ontwikkelen en wij zijn daar als projectontwikkelaar ingestapt. Het waren mondige mensen die het allerbeste huis voor hun kinderen wilden. Als wij hun gaan vertellen hoe het moet, komen we in een gevecht terecht, dachten we. Deze mensen wisten waar ze het over hadden. We besloten om van nul af aan samen op te trekken. Gelijkwaardig. Samen hebben we een Programma van Eisen opgesteld, samen de bouwtekeningen bekeken, alles samen bepaald. Natuurlijk kon er niet alles. Wij waren er open over waar de grens lag. Dat werd gewaardeerd. Als er wederzijds vertrouwen is, kan je stappen maken. Het is prachtig als je voelt dat er commitment ontstaat.

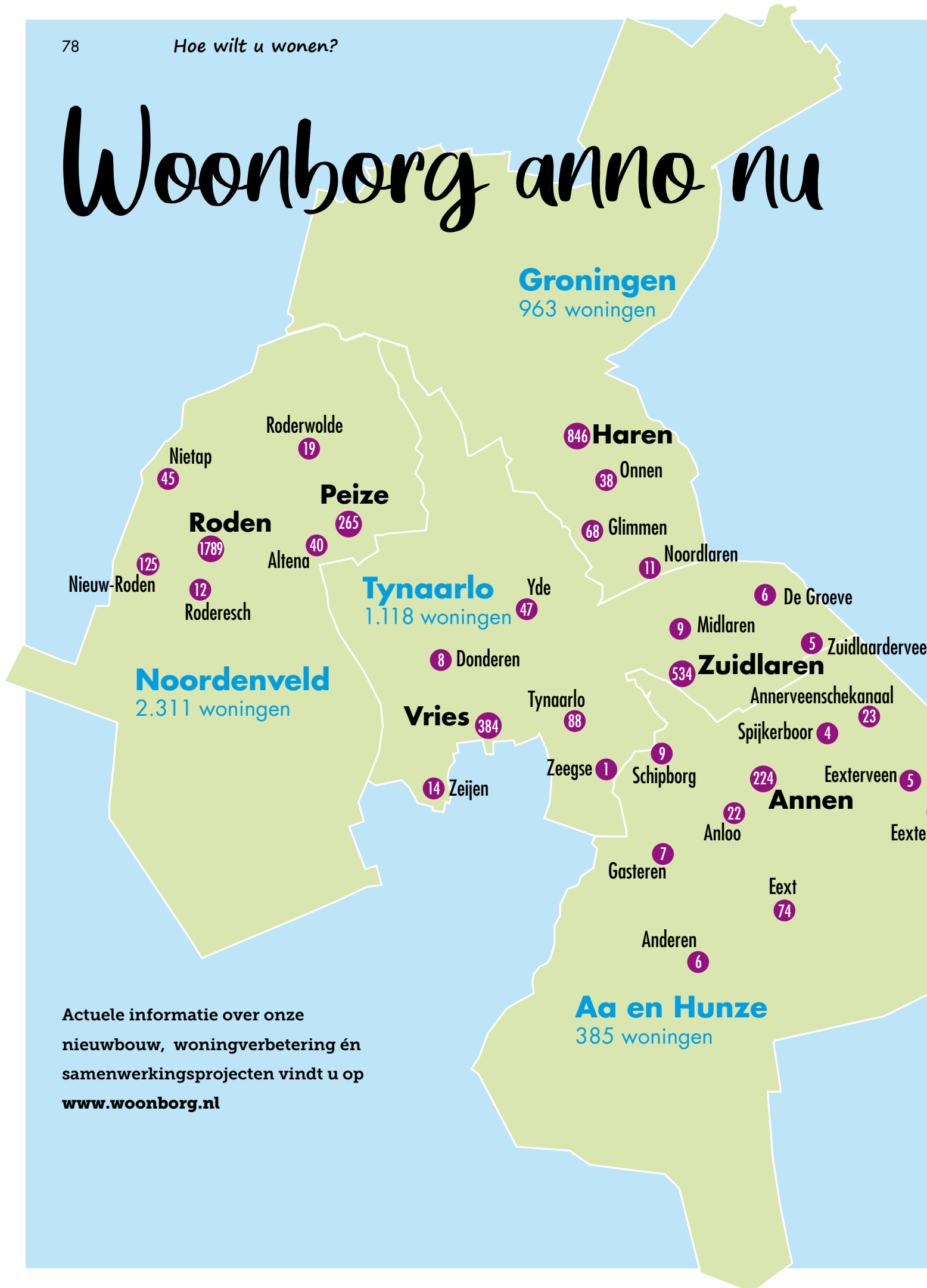
Samen met bewoners ontwikkelen: dat is inmiddels het uitgangspunt voor al onze sloop- en nieuwbouwprojecten, en ook voor ingrijpende renovaties. Het project dat we nu in Nieuw-Roden doen, ging dus heel anders. Alles is in goede samenwerking met de bewoners bepaald. Maar als woningcorporatie heb je natuurlijk ook met de gemeente te maken. Onze opzet in Nieuw-Roden was om precies op dezelfde plek te bouwen en het stratenplan intact te laten. Een ambtenaar kwam met een voorstel dat stedenbouwkundig veel



beter in elkaar zat. Met koop en huur door elkaar en een betere verbinding met Roden. Maar de huurders moesten het ook willen. Zij zagen het als een bedreiging voor hun buurt en de manier waarop ze graag met elkaar wilden wonen. ‘We willen niet opgevreten worden door Roden’, ‘We willen samen blijven wonen, we wonen met huurders in een straatje, we kennen elkaar’. Er is binnen Woonborg best discussie over geweest, want de gemeente had het beste plan. Maar we vonden: we doen dit samen met de huurders, zij moeten het zien zitten. Hun vertrouwen mag je niet beschamen. En zo is het gegaan. Zo’n aanpak is intensief en gebeurt in de avonduren. Maar zo krijg je wel draagvlak. Op een gegeven moment stonden echt alle huurders van Nieuw-Roden achter het plan!”



Woonborg anno nu



Actuele informatie over onze
 nieuwbouw, woningverbetering én
 samenwerkingsprojecten vindt u op
www.woonborg.nl



Vries



Annen



Annen



Zuidlaren



Roden



Zuidlaren



Roden



Haren

n

Exterveenschekanaal

8

3

zandvoort

Bedankt!

Aan deze uitgave hebben veel mensen een bijdrage geleverd. Ze deelden hun kennis, verhalen en foto's en stelden hun archieven belangeloos ter beschikking. We bedanken in het bijzonder de historische verenigingen Oud-Vries, Pezie-Peize, Tynaarlo, Zuidlaren, Roon en Annen. Ze hielpen ons op weg met foto's en maakten ons wegwijs in hun archieven. Ook dank aan het Drents Archief voor het historische materiaal dat we voor deze uitgave mochten gebruiken.

Onze speciale dank gaat uit naar oud-bestuursleden Dik Niewold en Jelly van den Bosch van de Algemene Huurdersvereniging WOON. En natuurlijk bedanken we ook alle huurders, medewerkers en oud-medewerkers die hun kennis en herinneringen deelden, waarbij we hier in het bijzonder Riena Post en Johan Dijk noemen.

Deze uitgave was niet tot stand gekomen zonder het onvermoeibare speurwerk en de inzet van historica en schrijver Helma Erkelens. Dank daarvoor! Vormgever en fotograaf Tieme Dekker bedanken we voor zijn flexibiliteit. Hij bracht met zijn vormgeving structuur aan in het verhaal en maakte de coverfoto van onze energiecoach Sarbine Rozema.



Esther Borstlap, directeur-bestuurder & Detty Brink, Communicatie

Colofon

Dit is een speciale editie van Woonblad, uitgegeven door Woonborg ter gelegenheid van het honderdjarig jubileum.

Vries, maart 2020.

(Eind)redactie

Detty Brink, Woonborg

Onderzoek, tekst en interviews

Helma Erkelens, De Schrijfprofs

Illustraties

Jan Klinkhamer, Studio Klinkhamer

Vormgeving

Tieme Dekker

Druk

Zalsman Groningen B.V.

Fotografie

Jan Buwalda

Tieme Dekker

Drents Archief

De historische verenigingen in

Roden, Peize, Annen, Tynaarlo,

Vries en Zuidlaren

Privé-collectie Jelly van den Bosch

en Dik Niewold collectie Woonborg





