

Sociale interactie en gemeenschapsgevoel in Meerhoven

Case study van twee hofjes met een mix
van koopwoningen en sociale huurwoningen



Drs. Elly van der Klauw en dr. Jeannette Nijkamp
Lectoraat Gezonde Stad, Hanzehogeschool Groningen
Maart 2023

1. Inleiding

In het buurtje Meerhoven, dat onderdeel is van het nieuwe stadsdeel Meerstad in Groningen, zijn in 2017 twee hofjes gebouwd met in totaal 28 woningen. Het bouwen van woningen in hofjes met een gemeenschappelijke tuin of binnenplaats is niet nieuw, getuige bijvoorbeeld het vijftiende eeuwse Pepergasthuis in Groningen en het Sint Anthony Gasthuis in Leeuwarden uit de zestiende eeuw. De laatste jaren is de populariteit van het wonen in hofjes weer toegenomen. Dit blijkt onder andere uit de grote belangstelling en wachtlijsten voor de wooncomplexen die door Stichting Knarrenhof worden gerealiseerd¹.

Bijzonder aan de twee hofjes in Meerhoven is dat hier sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen door elkaar zijn gebouwd en dat alle woningen identiek zijn. Verder is ook bijzonder dat niet alleen de koopwoningen, maar ook de sociale huurwoningen zijn gerealiseerd door Rizoem in samenwerking met de gemeente Groningen, in plaats van door een woningcorporatie. Rizoem is een bureau voor vastgoed en volkshuisvesting, financiering en businesscases, en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) dat net als diverse andere commerciële partijen een bijdrage wil leveren aan oplossingen voor de huidige knelpunten op de woningmarkt. Enerzijds zijn de inspanningen van Rizoem gericht op het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Anderzijds ontwikkelt Rizoem innovatieve woonconcepten, omdat het huidige aanbod op de woningmarkt niet aansluit op de behoeften van een deel van de woningzoekenden. Met deze innovatieve woonconcepten beoogt Rizoem beter aan te sluiten op deze behoeften. De twee hofjes in Meerhoven met een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen vormen zo'n innovatief concept. Met dit concept beoogt Rizoem een fijne leefomgeving te creëren voor zowel huurders als kopers. Hierbij is de verwachting dat deze bouwwijze bijdraagt aan meer sociale interactie tussen de bewoners en een gemeenschapsgevoel, waarbij ook menging optreedt tussen huurders en kopers.

Het lectoraat Gezonde Stad van de Hanzehogeschool Groningen heeft onderzocht hoe deze verwachtingen met betrekking tot Meerhoven in de praktijk uitpakten. Dit onderzoek maakt deel uit van het via een SIA Kiem-subsidie gefinancierde onderzoeksproject Innovatieve modellen voor realisering huisvesting voor middeninkomens², waarbinnen het lectoraat samenwerkt met de gemeente Groningen en Rizoem. De onderzoeksvragen zijn: 1) Is er een gevoel van gemeenschap ontstaan onder de bewoners van de twee hofjes?; 2) Hoe ervaren de bewoners het wonen aan een hofje met aan de voorkant gezamenlijke buitenruimte en aan de achterkant een eigen tuin?; en 3) Hoe ervaren de bewoners de mix van koop- en sociale huurwoningen?

2. Beschrijving van de casus Meerhoven

Meerhoven is gebouwd op een kavel aan de rand van de wijk Meeroevers. Dit was de eerste ontwikkellocatie van Meerstad, een nieuwe stadswijk aan de oostkant van Groningen tussen de dorpen Middelbert, Engelbert en Harkstede en ten zuiden van het Eemskanaal. De locatie Meerhoven was in 2012 door de gemeente Groningen aangewezen als locatie voor een initiatief voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)³. Toen zich echter geen initiatief voor deze plek meldde, ontwikkelde Rizoem in samenwerking met de gemeente Groningen een plan om op deze

¹ Zie <https://knarrenhof.nl/>

² Zie <https://www.hanze.nl/nl/onderzoeken/centers/kenniscentrum-noorderruimte/projecten/innovatieve-huisvestingsmodellen-voor-middeninkomens>

³ Zie <https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=28504>

locatie 18 sociale huurwoningen en 10 betaalbare koopwoningen te ontwikkelen. Binnen Meerstad waren tot dan toe nog geen sociale huurwoningen gepland en er was ook geen woningcorporatie die interesse had om hier sociale huurwoningen te gaan bouwen.

De 18 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen zijn tussen eind 2017 en begin 2018 opgeleverd. De koopwoningen zijn verkocht voor € 205.000 en vielen daarmee in wat in 2018 werd beschouwd als de categorie betaalbare koop. Met “betaalbare koopwoningen” worden doorgaans woningen bedoeld voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning en een verkoopprijs onder het maximumbedrag voor de Nationale Hypotheekgarantie. Dit maximum was in 2021 € 325.000. De 18 huurwoningen worden door Rizoem Beheer BV verhuurd als sociale huurwoningen, onder de hiervoor geldende voorwaarden en inkomenseisen en tegen een huurprijs die net onder de grens ligt om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Verder zijn alle woningen duurzaam gebouwd, gasloos en voorzien van zonnepanelen⁴.

Figuur 1: Plattegrond van de twee hofjes van Meerhoven



De huur- en koopwoningen zijn identiek en gebouwd in de vorm van twee hofjes, met huur- en koopwoningen door elkaar. De 28 woningen zijn verdeeld over zes blokken (zie figuur 1). Blok A is als eerste opgeleverd in december 2017; de overige blokken volgden in 2018. De blokken A, D en E hebben de tuin aan de zonkant. De huizen in de blokken A en E zijn koopwoningen, evenals één van de huizen in blok D, dat het enige gemengde blok is. Het hofje tussen de blokken A, B en C wordt in dit rapport aangeduid als hofje 1, en het andere hofje als hofje 2.

De hofjes zijn autovrij. Doordat de woningen geen voortuin hebben, zijn de voordeuren direct aan de hofjes gelegen. Op de hofjes bevindt zich ook openbaar groen. Aan de achterkant bevinden zich de eigen tuinen (zie foto's in figuur 2). De parkeerplaatsen zijn aan de rand van het gebied, aan de zijkant van de huizen. Vlakbij Meerhoven bevinden zich een basisschool en kinderopvang. Verder is er een horeca-gelegenheid aan het water. Winkels bevinden zich op iets meer afstand.

⁴ Zie <https://www.meerstad.eu/project-meerhoven-genomineerd-in-grote-groninger-gebouwenenquete-2018/>

Ten tijde van het onderzoek, vier jaar na de oplevering van de laatste woning, was er nog vrijwel geen verloop onder de bewoners. Alle oorspronkelijke kopers woonden er nog en van de huurders die er direct na de oplevering kwamen wonen, waren er tot dan toe slechts twee verhuisd.

Figuur 2: Voorkant woningen aan het hofje (a,b) en pad langs tuinen aan achterkant woningen (c)



Foto's: Elly van der Klauw

3. Onderzoeksmethode

Het onderzoek vond plaats in juni 2022. De dataverzameling heeft plaatsgevonden door middel van interviews en korte gesprekjes met bewoners op 10 en 11 juni, aangevuld met observaties op de avond van 9 juni en tijdens beide interviewdagen. De interviews zijn afgenomen aan de hand van een vragenlijst met open en gesloten vragen. De vragenlijst is tot stand gekomen in samenwerking met Rizoem. De vragen gaan over 1) achtergrond van de respondent; 2) verwachtingen omtrent het wonen in Meerstad; 3) ervaringen met betrekking tot het wonen in Meerstad; en 4) sociale interactie tussen de bewoners van Meerhoven en met andere bewoners van Meerstad. De interviews zijn opgenomen en getranscribeerd. Vervolgens zijn de antwoorden per vraag samengevoegd en samengevat.

De bewoners van de 18 sociale huurwoningen zijn via verhuurder Rizoem aangeschreven met informatie over dit onderzoek en het verzoek om mee te werken aan een interview. Bewoners die hiertoe bereid waren werden verzocht dit aan de onderzoeker te laten weten. Naar aanleiding van

deze brief heeft 1 huurder zich gemeld voor een interview. Vervolgens heeft de onderzoeker een brief over het onderzoek in de bus gedaan bij alle 28 woningen. De bewoners van de sociale huurwoningen zijn dus twee keer geïnformeerd. De reden hiervoor is dat er bewust voor gekozen is dat de onderzoeker van te voren niet op de hoogte zou zijn welke woningen de koopwoningen zijn, en welke de sociale huurwoningen. Deze brief heeft geresulteerd in twee extra respondenten die beiden in een koopwoning wonen. Vervolgens is op twee achtereenvolgende dagen aangebeld bij mensen en zijn mensen buiten aangesproken. Dit heeft tot twee extra deelnemers aan een interview geleid en drie korte gesprekjes op straat.

4. Onderzoeksresultaten

Beschrijving van de respondenten

Van de vijf respondenten die hebben meegewerkt aan een interview wonen er twee in een koopwoning. De overige drie bewonen een sociale huurwoning. Een van de huurders woont pas sinds kort in Meerhoven; de overigen wonen hier vanaf het begin. Vier respondenten hebben jonge kinderen. De vijfde respondent woont alleen met een partner. De hoeveelheid kinderfietsjes voor de deuren bevestigt het beeld dat hier vooral veel jonge kinderen wonen. De woningen waarin de respondenten wonen, zijn over de huizenblokken verdeeld. Alle respondenten woonden al in de gemeente Groningen voordat zij naar Meerhoven verhuisden.

Redenen om in Meerhoven te gaan wonen

Voor vier van de vijf respondenten was de woning zelf de belangrijkste reden om in Meerhoven te komen wonen. Huurders geven aan dat Meerhoven hun de kans bood om van een kleinere, slechtere en/of duurdere huurwoning te kunnen overstappen naar een goede en betaalbare huurwoning. Voor een van de kopers was de belangrijkste reden voor de verhuizing de mogelijkheid om in Meerhoven een huis te kunnen kopen. De andere koper kocht het huis in Meerhoven vooral vanuit een bewuste keuze voor het betreffende project op de betreffende locatie.

Redenen die verder volgens de respondenten in meer of mindere mate een rol hebben gespeeld bij de keuze voor Meerstad betreffen de behoefte aan een groenere en rustigere omgeving, of werkzaam zijn in Meerstad. Voor wat betreft de keuze voor een woning in een hofje geeft een van de respondenten aan: *“Het concept om meer samen in de buitenruimte te doen, voor ons en voor de kinderen, en dat je daarom een wat kleinere eigen tuin hebt is een bewuste keuze.”* Verschillende respondenten noemen als belangrijke overweging om in Meerhoven te komen wonen dat kinderen hier veilig kunnen spelen. Een respondent vertelt echter ook: *“Ik heb me wel verdiept in het concept, maar ook zonder deze opzet had ik voor deze woning gekozen.”*

Ervaringen met betrekking tot het wonen in Meerhoven

De geïnterviewde bewoners zijn tevreden over de ruimte in en de indeling van de woning. Ook zijn zij zeer tevreden over de energiezuinigheid van de woning. Verschillende bewoners geven aan dat hun energieverbruik laag is; zij hebben nul of bijna nul op de meter. Een bewoner die extra zonnepanelen heeft laten plaatsen, heeft zelfs een positief saldo. Wel vertellen twee bewoners dat

hun woning erg gehorig is. Binnen de woning zijn ook geluiden met een gering volume bij de burens te horen, zoals telefoongesprekken of het op tafel zetten van servies. Dit hadden zij in een nieuwbouwwoning niet verwacht.

Over de grootte van de tuin zijn alle respondenten tevreden; zij vinden deze niet te groot, maar ook niet te klein. Minder tevreden zijn de respondenten over de waterhuishouding. Dit geldt met name voor de blokken B, C, D en E, waar soms een laag water in de tuin staat, of de schuur van binnen nat wordt. Hoewel er inmiddels iets aan is gedaan zodat het water niet meer de schuur in loopt, geeft een van de respondenten aan dat er nog wel eens schimmel op spullen in de schuur staat. Deze wateroverlast geldt minder voor de tuinen achter de woningen in de blokken A en F (zie figuur 1).

Het gebruik van de tuin hangt af van de ligging. Blok A, D en E hebben tuinen op het zuiden, en de andere blokken hebben de voorgevel op de zuidkant. Een van de respondenten die de zon op de voorgevel heeft, zit in het voorjaar en najaar graag aan de voorkant, maar in de zomer liever achter in de tuin, omdat het dan aan de voorkant te warm is. De gemeenschappelijke buitenruimte in het hofje aan de voorkant van de woningen wordt vooral door kinderen gebruikt om te spelen en door volwassenen om buiten te zitten en/of bij hun kinderen te zijn. Een respondent gebruikt de schuifpui aan de voorkant zelfs als voordeur en toegang tot de hof. Daarentegen heeft een ander daar juist een lage kast voor gezet om wat meer privacy te ervaren. Deze respondent had toch graag aan de voorkant van de woning ook een klein stukje privé-buitenruimte gehad, zodat mensen niet direct langs het raam kunnen lopen, zoals nu wel het geval is. Deze behoefte aan privacy lijkt ook tot uiting te komen in de hoeveelheid dichte (rol)gordijnen aan de voorkant die bij het observeren zijn waargenomen. Voor de huizen met de zon op de voorkant van de woning kan hierbij echter ook meespelen dat afscherming nodig is omdat het anders binnen veel te warm wordt. Verder weerspiegelen ook de veelal hoge houten omheiningen die bewoners aan de achterkant om hun tuin hebben geplaatst, de behoefte aan privacy.

Desondanks zijn alle respondenten wel van mening dat deze opzet van twee hofjes met woningen het gemakkelijker maakt contact te hebben met burens en overburens. Ook leent de ruimte zich voor gemeenschappelijke activiteiten, zoals barbecueën of paaseieren zoeken. Wel geven de respondenten met kinderen aan dat het hofje tussen de blokken A, B en C intensiever wordt gebruikt dan het tweede hofje. Volgens een respondent komt dit doordat dit eerste hofje knusser overkomt. Anderen geven aan dat hier volgens hen meer kinderen wonen.

Achter blok A is ook nog een gemeenschappelijke groenstrook waar veel gebruik van wordt gemaakt. Deze is in gemeenschappelijk beheer genomen en hier is ook een gezamenlijke picknicktafel geplaatst. *“Dit is voor ons een verlengde van de tuin, en zeker in coronatijd kon je hier elkaar na het werk ook ontmoeten en konden de kinderen spelen.”*

Verschillende respondenten zijn van mening dat het gemeenschappelijke groen nog moet worden aangepakt. Zij zouden dit het liefst gezamenlijk willen doen, maar dit komt nog niet echt van de grond. Een respondent verwijderde in het begin samen met een medebewoner onkruid, maar ze geven aan dat het initiatief hiertoe steeds van dezelfde bewoners moet komen. Deze respondent zou ook graag wat meer en wat hoger groen willen hebben, zoals leibomen en fruitbomen, ook om wat meer privacy te hebben. Een andere respondent die tuinwerkzaamheden ondernam kreeg van andere bewoners te horen *“goed bezig”* te zijn, maar ook dit initiatief kreeg geen navolging. Deze bewoner denkt dat bewoners er wellicht ook toe moeten worden aangezet om wat meer samen te doen en dat iemand die hierbij kan ondersteunen handig zou zijn.

Sociale interactie tussen de bewoners van Meerhoven en met andere bewoners van Meerstad

Alle respondenten geven aan dat ze meer contacten hebben met bewoners van Meerhoven dan met andere bewoners van Meerstad. Bewoners van Meerhoven hebben een groepsapp (Moeders van Meerhoven) voor afspraken met betrekking tot kinderen en andere praktische zaken, zoals het regelen van een oppas of een pak melk. Ook is er een groepsapp om elkaar te attenderen op brandende autolichten of te vragen om te komen borrelen (Meer Bierapp). Daarnaast zijn er mensen die met burensporten, spelletjesavonden houden, of naar een dichtbij gelegen volkstuin gaan. Verder vinden er ook activiteiten in Meerhoven-verband plaats, zoals barbecueën of paaseieren zoeken.

Contacten met andere bewoners van Meerstad vinden bijvoorbeeld plaats in het kader van werk of via de kinderen die allemaal naar dezelfde basisschool in de buurt gaan. Sommige respondenten hebben slechts zeer beperkt contact met bewoners van andere straten in Meerstad. Een respondent geeft hierbij aan dat deze contacten wel toenemen.

Een huurder die op het moment van het interview pas sinds kort in Meerhoven woont, bemerkt weinig verschil tussen kopers en huurders en weet niet wie huurder is en wie koper. Een andere huurder had vooraf bedenkingen tegen het mengen van koop en huur en vroeg zich af of er geen klikjes zouden ontstaan. Ook deze huurder ervaart in de praktijk echter geen verschillen: *“Ik merk het niet, zie het niet en hoor het niet.”* De derde huurder vindt echter dat er wel degelijk verschillen zijn, vooral met betrekking tot hoe met de gemeenschappelijke ruimte wordt omgegaan. Zonder iedereen over een kam te willen scheren, merkt deze huurder op: *“De gezinnen die voor de meeste overlast zorgen of hebben gezorgd, wonen in een huurwoning.”* Deze respondent denkt dat kopers door dit soort gedrag anders naar de huurders kijken dan naar de kopers.

Ook de twee kopers ervaren verschillen. Een van hen heeft het over geluidsoverlast van huurders van wie de achtertuinen direct grenzen aan de achtertuinen van de koophuizen. Deze respondent vertelt over openstaande ramen met harde muziek en onaangekondigde tuinfeesten. Volgens deze respondent verlopen pogingen tot communicatie om werkbare oplossingen te vinden tot nu toe niet goed, want *“vriendelijk vragen wordt al gezien als een persoonlijke aanval.”* Ook waren er huurders die met brommers op het pleintje reden. Dit is gestopt nadat bewoners hier iets van hadden gezegd, maar de brommers worden nog wel op het pleintje gestart. Ook dit zorgt voor overlast, want hier *“knalt het geluid ook echt tegen de huizen op.”*

De andere koper heeft geen achtertuin die direct grenst aan de achtertuinen van huurwoningen. Ook deze koper merkt wel verschil en geeft aan dat activiteiten vaak vanuit de kopers worden georganiseerd en dat de kopers ook meer betrokken zijn bij de buurt en bij de verdere ontwikkeling van de wijk Meerstad: *“Wij gaan bijvoorbeeld ook naar informatieavonden over de ontwikkeling van Meerstad en we houden elkaar daarvan op de hoogte. Huurders zie ik daar nooit.”* Verder benoemt deze koper ook dat een deel van de kopers geen eigen auto heeft en gebruik maakt van deelauto's, terwijl de bewoners van een huurwoning soms twee of meer auto's hebben.

Deze koper geeft net als een van de huurders aan dat het feit dat kopers meer betrokken zijn ook met het proces van de bouw te maken kan hebben. Ten tijde van de interviews stonden de woningen er ongeveer vierenhalf jaar, maar de kopers kenden elkaar al voor de oplevering en waren door de ontwikkelaar ook betrokken bij de bouw: *“We kennen elkaar al zes jaar.”* Deze koper vertelt dat Rizoem zelfs een ballonvaart voor de kopers organiseerde en dat de band die al voor de oplevering tussen de kopers is ontstaan, altijd is gebleven. De huurders daarentegen leerden elkaar

pas kennen toen er net voor de oplevering van de woningen een avond was georganiseerd over de kleuren van de keuken. Volgens een van de huurders heeft Rizoem hierdoor *“twee soorten van bewoners gecreëerd.”* Daarnaast geven beiden aan dat de woningen in fases zijn gebouwd, en dat de oplevering van het laatste blok huurwoningen langer duurde vanwege problemen met de levering van materialen en de beschikbaarheid van personeel.

Ondanks dat drie van de vijf respondenten verschillen ervaren tussen huurders en kopers, geven deze drie aan nog wel positief te staan tegenover het concept van Meerhoven. Zij vinden het ontwerp vooral ook in fysiek opzicht geslaagd, want *“aan de buitenkant zie je niet dat het sociale huurwoningen zijn”*, in tegenstelling tot sociale huurwoningen op een andere plek in Meerstad, die de *“barakken van Meerstad”* worden genoemd. Ook uit de observaties blijkt dat er aan de voorkant geen opvallende verschillen zijn tussen de koop- en de huurwoningen. Aan de achterkant is er bij sommige koopwoningen wel een verschil, doordat aan deze woningen een uitbouw is toegevoegd.

Wel zouden de kopers als zij zouden gaan verhuizen misschien niet meer voor een project met een mix van koopwoningen en sociale huurwoningen kiezen, maar ten tijde van het onderzoek heeft die overweging nog bij geen enkele respondent geleid tot directe verhuisplannen. Daarentegen geeft een van de huurders aan graag de huidige woning te willen kopen. Vanuit Rizoem wordt echter aangegeven dat er geen plannen zijn om de woningen te koop aan te bieden.

5. Conclusies

Ten aanzien van de eerste onderzoeksvraag of er een gevoel van gemeenschap is ontstaan onder de bewoners van de twee hofjes kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat dit inderdaad het geval is en dat Meerhoven echt een buurtje binnen Meerstad is geworden. Alle respondenten geven aan contact te hebben met bewoners binnen hun eigen hofje en soms ook met bewoners van het andere hofje. Die onderlinge contacten zijn intensiever dan de contacten met andere bewoners van Meerstad.

De tweede onderzoeksvraag was hoe bewoners het wonen aan een hofje ervaren, met gemeenschappelijke buitenruimte aan de voorkant en een eigen tuin aan de achterkant. Bewoners denken hier verschillend over. De gemeenschappelijke buitenruimte van het hofje leidt tot meer dagelijkse contacten en een buurtgevoel en ook het feit dat kinderen hier veilig buiten kunnen spelen spreekt aan. Maar een enkele respondent geeft aan dat deze toch liever wat meer privacy aan de voorkant had gehad in de vorm van een klein stukje eigen buitenruimte. Deze behoefte aan privacy blijkt ook uit de hoeveelheid dichte gordijnen en schermen aan de voorkant van de woningen. Verder weerspiegelen ook de veelal hoge omheiningen die bewoners aan de achterkant om de tuinen hebben geplaatst, deze behoefte aan privacy.

De derde onderzoeksvraag tenslotte was hoe bewoners de mix van koop- en sociale huurwoningen ervaren. Bewoners vinden het ontwerp in fysiek opzicht geslaagd en geven aan dat zij de uitvoering van de mix van koop- en huurwoningen in Meerhoven mooier vinden dan op andere plaatsen in Meerstad. Verder blijkt uit observatie dat aan de voorkant geen verschillen te zien zijn tussen de koop- en huurwoningen. Wel hebben sommige koopwoningen aan de achterkant een uitbouw. De mening van de respondenten over de sociale aspecten van deze mix lopen wel uiteen. Twee van de drie huurders ervaren weinig verschillen, maar voor de andere huurder en de twee kopers is dit wel het geval, met name met betrekking tot het omgaan met de gemeenschappelijke buitenruimte, het veroorzaken van overlast en de wijze van communiceren. Ook wordt opgemerkt dat de activiteiten meestal door de kopers worden georganiseerd en dat de huurders minder betrokken zijn bij de

buurt. Tijdens de interviews geven de respondenten verschillende verklaringen voor deze verschillen tussen kopers en huurders. Zo start de betrokkenheid van kopers al voor of tijdens de bouw, terwijl huurders pas na de toewijzing van een woning worden betrokken. Ook vond er tijdens de bouw al groepsvorming plaats onder de kopers, mede gestimuleerd door Rizoem, waardoor volgens een van de huurders twee groepen bewoners werden gecreëerd.

Nadat de woningen waren opgeleverd en betrokken vonden er geen externe initiatieven meer plaats. Uit de interviews blijkt echter dat de groepsvorming ook na de oplevering nog wel wat begeleiding had kunnen gebruiken. Blijkbaar is er toch meer nodig dan een fysiek ontwerp dat uitnodigt tot gemeenschapsvorming en een aantal kennismakingsactiviteiten aan het begin. Deze begeleiding had bijvoorbeeld kunnen worden ingezet rondom de overgang van de verantwoordelijkheid voor het gemeenschappelijke groen van de bouwer die het groen heeft aangelegd, naar de gemeente Groningen, die het onderhoud regelt. Dit moment had kunnen worden benut om met de bewoners in gesprek te gaan over in hoeverre zij dit groenonderhoud gemeenschappelijk wensten op te pakken, al dan niet in samenwerking met de gemeente.

Tot slot kunnen nog enkele opmerkingen worden gemaakt omtrent de allerbelangrijkste doelstelling van het bouwen van woningen rondom twee hofjes in Meerhoven, te weten het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen en aan betaalbare koopwoningen. De oplevering van de sociale huurwoningen bood de geïnterviewde huurders de kans om van een kleinere, slechtere en/of duurdere huurwoning te verhuizen naar een goede en betaalbare sociale huurwoning. Hoewel de huurprijs rond het maximale bedrag ligt dat voor een sociale huurwoning mag worden gevraagd, is dit door de lage energielasten toch financieel aantrekkelijk voor de huurders. Na vierenhalf jaar zijn de huurwoningen nog steeds sociale huurwoningen en zijn er in Meerstad nog steeds weinig sociale huurwoningen. Naast de 18 door Rizoem gebouwde woningen zijn er slechts 19 andere sociale huurwoningen; deze zijn van woningcorporatie Nijestee. Desalniettemin hopen sommige huurders hun woning te kunnen kopen.

Verder woonden ten tijde van het onderzoek alle kopers die bij de oplevering in Meerhoven kwamen wonen, hier nog steeds. Als zij hun huizen echter op dit moment zouden verkopen, zou dat tot een aanzienlijk hogere verkoopprijs leiden dan de oorspronkelijke aankoopprijs, waardoor deze woningen voor veel huidige woningzoekenden een stuk minder betaalbaar zouden zijn. Dit laat echter onverlet dat uit de interviews blijkt dat het hofjes-project van Rizoem in Meerhoven bij de start zeker tot betaalbare koopwoningen heeft geleid en in ieder geval voor een van de geïnterviewde kopers de overstap van een huur- naar een koopwoning mogelijk heeft gemaakt.

Bijlage: Vragenlijst voor het interviewen van bewoners van Meerhoven

1. Sinds wanneer woont u in Meerhoven?
2. Wat was uw woonsituatie voordat u naar Meerhoven kwam?
3. Wat waren uw gemeente en wijk van herkomst?
4. Wat was de samenstelling van uw huishouden?
 - vier jaar geleden
 - op dit moment
5. Waarom hebt u voor uw huidige woning in Meerstad gekozen?
6. Wat waren uw verwachtingen toen u hier ging wonen?
 - m.b.t. de woning
 - m.b.t. de woonomgeving
 - m.b.t. contact met de andere bewoners
7. Hoe ervaart u het wonen in Meerhoven?
8. Wat vindt u van uw woning?
 - energie en energielasten
 - ruimte
 - buitenkant
9. Wat vindt u van uw tuin? En van de gemeenschappelijke buitenruimte?
10. Wat vindt u van het contact met de andere bewoners van Meerhoven?
 - Hoe vaak heeft u contact?
 - Waar bestaan uw contacten met de bewoners uit?
 - Doen de bewoners van Meerhoven dingen samen? (bijvoorbeeld sporten of activiteiten zoals BBQ)
11. Meerhoven bestaat uit een mix van koop- en huurwoningen.
 - Merkt u daar iets van? Zo ja, wat merkt u hiervan?
 - Hoe ervaart u deze mix?
 - Hoe gaan huurders en kopers met elkaar om?
12. Hebben de bewoners van Meerhoven zich georganiseerd?
 - bijvoorbeeld feestcommissie, bewonersvereniging, of voor de huurders een huurdersvereniging?
 - of gaat dit met andere straten samen?
13. Wat vindt u van het contact met bewoners van de rest van Meerstad?
14. Heeft u een huurwoning of een koopwoning?

15. Hoe lang verwacht u in Meerhoven te blijven wonen?

16. Als u zou gaan verhuizen, waarom zou dat dan zijn?

- meer ruimte nodig
- kleiner wonen
- ander soort wijk, namelijk ...
- woonlasten (te hoog of kan me nu meer veroorloven)

17. Zou u weer voor een opzet van huur en koop door elkaar kiezen?