

De wijk Corpus den Hoorn is tussen 1956 en 1960 aan de rand van de stad Groningen gebouwd. Dertig jaar later maakt de wijk een versleten indruk. Het groen is verwaarloosd. De woningen zijn technisch verouderd. In 2002 sluiten de gemeente en de corporaties een convenant wijkvernieuwing en stelt de gemeenteraad het wijkvernieuwingsplan vast. De bewoners krijgen op verschillende manieren invloed, ook op de sloop- en nieuwbouwplannen.

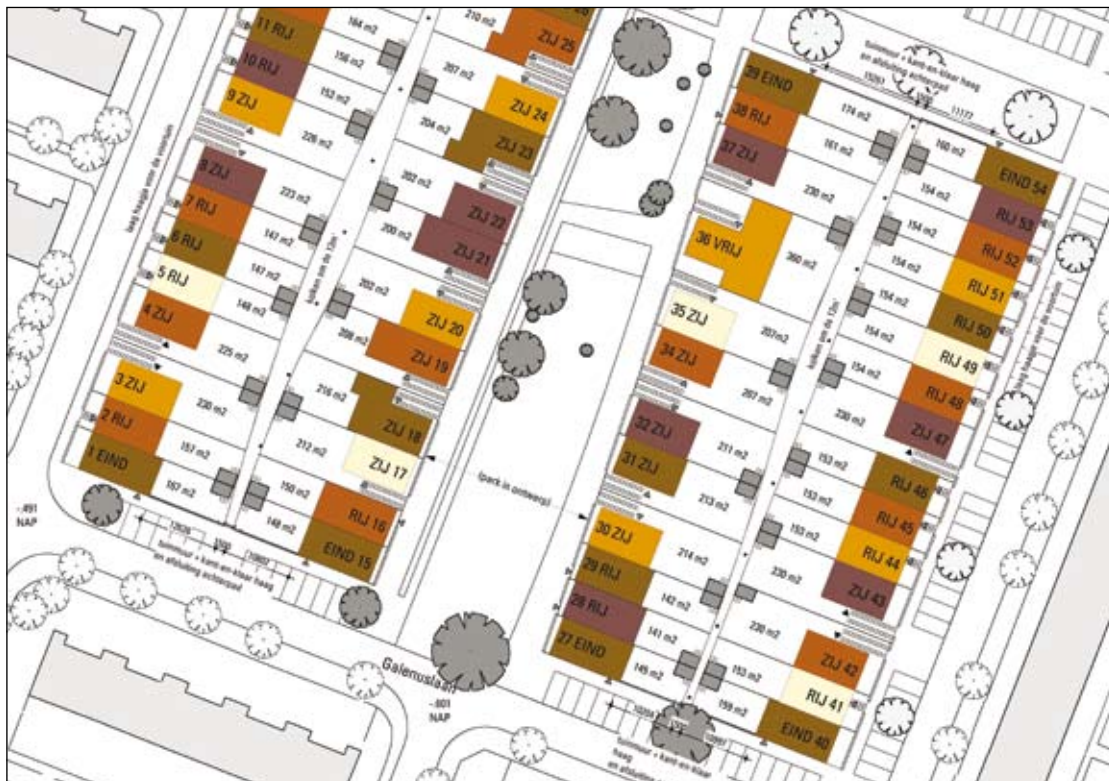
FLEXIBEL CO-ONTWIKKELLEN IN CORPUS DEN HOORN

Eind jaren vijftig lag Corpus den Hoorn nog aan de rand van de stad Groningen, maar door verdere uitbreidingen is de wijk ingesloten geraakt. Het groen wordt verwaarloosd, voorzieningen verdwijnen en de woningen, vooral portiekflats en galerijwoningen, zijn technisch verouderd. Een combinatie van kleine en grote ingrepen, waaronder renovatie, sloop en nieuwbouw van woningen en wegen en het aantrekken van nieuwe voorzieningen moet de wijk nieuw leven inblazen. Het wijkvernieuwingsplan blikte in 2002 vooruit op de streefsituatie in 2010. De gunstige ligging, vlak bij het centrum, de aanleg van het park en de aanpak van de woningen moeten leiden tot een zeer aantrekkelijk milieu, met meer samenhang, een variëteit aan woningen en groen.

Roelof Otten, projectleider bij corporatie Nijestee: "Het wijkvernieuwingsplan is een gezamenlijk product van de gemeente, twee corporaties en een klankbordgroep van bewoners. In de ontwikkelnotitie voor de Hippocrateslaan is vastgelegd dat wij de bewoners veel invloed zouden geven op de stedenbouwkundige opzet, de woningtypes en de mogelijkheid woningen te personaliseren. Zo is het plan voor Flex-wonen tot stand gekomen."

Flexibele kavelindeling

Roelof Otten: "Er was plaats voor vijftig tot zestig woningen. Onze architect, Koos Kok, wist de gemeente te overtuigen dat hier een flexibele kavelindeling nodig was. Daardoor konden de



	B (11) handvorm geel-wit
	C (5) strengpers oranje
	D (2) handvorm roodbruin
	E (4) strengpers donkerbruin
	A (2) handvorm paars

Strokenverkaveling met verschillende woningtypes op kavels van 6 tot 15 meter breed

bewoners zelf bepalen hoe groot hun kavel werd en welk type woning er zou komen. Ook de indeling konden zij zelf bepalen, en wijzigen.”

Gezamenlijk product van gemeente, corporatie en bewoners

Koos Kok, architect bij Massa: “De stedenbouwkundige van de gemeente, Wim van Vondel, had een opzet gemaakt waarin nog niet was voorzien in particulier opdrachtgeverschap. Wij hebben

dat aangepast met de mogelijkheid om rijtjes en twee-onder-een-kap woningen door elkaar te plaatsen.

Het is een soort strokenverkaveling geworden. De stroken worden gevuld met rijtjeswoningen van zes meter breed en twee-onder-een-kap van negen meter breed. Op basis van de feitelijke vraag kun je zo de rij afmaken. De hoekwoningen die een blok afsluiten (eindwoningen) zijn niet uitbreidbaar. Voor vrijstaande woningen is een kavelbreedte van 12 meter aangehouden. Op

Samenvatting:

- hybride project met mix van consumentgericht bouwen (CGB) en co-ontwikkeling (aanvankelijk particulier opdrachtgeverschap)
- op initiatief van corporatie Nijestee maakt architect flexibel plan met veel uitbreidingsmogelijkheden
- strokenverkaveling rondom binnenterrein (park) waarin kopers kunnen kiezen tussen rij-, zij-, eind- en vrijstaande woningen van verschillende breedte met meer of minder uitbreidingsvarianten
- 43 (jongere) kopers kiezen voor duidelijkheid en prijszekerheid; 10 oudere kopers, met relatief veel woonervaring, kiezen voor extra invloed via co-ontwikkeling

verzoek van een opdrachtgever is dat later nog verbreed naar 15 meter.”

Roelof Otten: "Aanvankelijk hebben wij ingezet op 50% particulier opdrachtgeverschap en 50% consumentgericht bouwen. Maar het aantal particuliere opdrachtgevers viel tegen. Van de grote groep belangstellenden bleven er maar tien over. De meesten kozen, om financiële redenen, voor een hoekwoning. Er is maar één vrijstaande

Op basis van de feitelijke vraag kun je de rij afmaken

woning gekomen. Uiteindelijk is het een hybride project geworden, met co-ontwikkeling door de eerste tien kopers en consumentgericht bouwen voor de andere 43.”

Statige gevels

Koos Kok: "Als je woningen aanbiedt met uitbreidingsmogelijkheden kan dat in de vorm van een extra verdieping. Maar Nijestee had al in een vroeg stadium met de gemeente bepaald dat er een 'voornamen' gevelwand moest komen. Dan moet je de hoogte van de woningen, drie lagen aan de voorzijde, vasthouden en alle volume uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde zoeken. De voorzijde is van steen, de achterzijde van hout. Dat is vrijer, en ook in de toekomst nog veranderbaar. Maar als je niet oppast, wordt de basiswoning te duur. Wij hebben de basiswoning bereikbaar gehouden door de etages in de basis minder diep te maken.

In het midden is een park gemaakt". Landschapsarchitect Carin Jannink: "Koos Kok heeft mij bij het maken van het stedenbouwkundig plan gevraagd mee te denken over de buitenruimte. Wij hebben dat vooral uitgewerkt op het binnenterrein, de groene ruimte die door het hele plan loopt. Daarin is plaats om te parkeren en te spelen.”

Koos Kok: "Ondanks de individualiteit van de woningen sluit het geheel goed aan bij de jaren vijftig stedenbouw. We hebben uitgelegd dat de straatzijde meer architectonische regie nodig heeft dan de achterzijde van de woningen. Een vaste rooilijn, zodat je een stedenbouwkundig verband krijgt.”

Roelof Otten: "De statige gevels aan de straatzijde zorgen voor de architectonische samenhang. Daarbinnen mochten de mensen spelen met de breedte van de ramen. Dat hangt samen met de indelingen, dus daarin moet je geen beperkingen opleggen. De woningen moesten flexibel zijn. De mensen moeten zelf de grootte van de woning kunnen bepalen. Rondom de basiswoning zijn uitbouwen ontworpen in stappen van 1.60 meter. En het moet zo zijn dat ze eventueel in de toekomst de woning ook kunnen uitbreiden. Daarom zijn ook alle funderingsbalken doorgestort.

Verder konden de mensen kiezen uit vier soorten stenen en twee dakrandvarianten. Aan de buitenkant waren er dus wat regels, maar de indeling was vrij. De plattegrond heeft iedere koper met



Voornamen gevelwand met woningen van drie lagen hoog



de architect zelf bepaald. Alleen de plaats van de trap, de voordeur en de leidingen stonden vast. Het was voor iedereen een individueel traject met de architect, maar op de bewonersavonden konden de mensen elkaars plattegronden wel bekijken.

Verder hebben wij gezorgd voor de aanbesteding en een aannemer geselecteerd, Noppert, die ook goed met de particulieren kon omgaan.

Het is toch een project dat je met zorg en liefde moet uitvoeren. Het is heel nauwkeurig werken want elke woning is anders, en dus moet je bij elke woning goed nadenken wat je gaat doen. Dat kun je niet aan iedere aannemer toevertrouwen.”

Representatief

Nico Nijenhuis, makelaar bij Pandomo: “Het nadeel van particulier opdrachtgeverschap is dat je geen duidelijkheid kunt geven over de prijzen. Dat schrikt veel mensen af. Van de honderd belangstellenden bleven er maar tien over. Zij konden hun woning met de architect ontwerpen, maar er was op dat moment nog geen aannemer geselecteerd die een definitieve prijs kon afgeven.”

Koos Kok: “De eerste presentatie aan de belangstellenden voor het particulier opdrachtgeverschap, ging vooral over het proces. Maar de meeste mensen wilden het over de woningen hebben. Zij willen niet te veel worden lastig gevallen met plaatjes over getallen, tijdsplanningen, contrac-

Aan de straatzijde architectonische regie

ten, handtekeningen, beslismomenten. Als dat het zicht ontnemt op de lol van het maken van zo’n woning, dan verdwijnt het enthousiasme en verlies je in het begin al heel veel mensen.”

Nico Nijenhuis: “Uiteindelijk hebben de tien par-

De bewoners mogen de breedte van de ramen en de kleur steen zelf kiezen - foto Rob 't Hart

De statige gevels aan de straatzijde zorgen voor de architectonische samenhang - foto Rob 't Hart





Bereikbare basiswoning heeft minder diepe etages en mogelijkheid voor volume uitbreidingen aan de achterzijde

ticuliere opdrachtgevers hun koopaannameovereenkomst pas in 2006 getekend, toen er ook al projectmatige woningen waren verkocht.

Het aantal particuliere opdrachtgevers viel tegen

De kopers waren heel verschillend. Geen starters meer, maar vooral jonge stellen en gezinnen van onder de 35. De eerste tien kopers waren wat ouder. De meesten waren al een eind in de veertig en hadden duidelijk meer woonervaring.” Roelof Otten: “De eerste tien kopers hebben hun woning helemaal zelf kunnen samenstellen. Maar ook de anderen hadden veel keuzevrijheid. Wij hebben de extreme ontwerpen van de eerste tien eruit gefilterd en de representatieve plattegronden gebruikt om de andere woningen mee te ontwikkelen. De andere kopers hebben dus kunnen meeprofiteren van het proces met de eerste tien. Voor de resterende 43 woningen hebben wij een verkoopboekje en een CD gemaakt met drie woningtypes, diverse indelingsvarianten en uitbreidingsmogelijkheden. Alle keuzemogelijkheden zijn voorzien van een duidelijke prijs. Door op elke verdieping keuzes te combineren kan de koper zijn woning zelf configureren.”

Personalisatie

Roelof Otten: “Het was boeiend, maar niet eenvoudig. Je stapt in zo’n traject, maar je weet niet waar het eindigt. Ook de eerste tien kopers wilden snel zekerheid hebben over de kavel, de omvang van de woning en de kosten. Als begeleider hadden wij KUUB [WIR 11] ingeschakeld. Omdat het hun eerste project voor Nijestee was, was het nog even zoeken om de rollen af te bakenen en bijvoorbeeld de taken te verdelen met de makelaar. Uiteindelijk sloten alle kopers een koopaannameovereenkomst met Nijestee. Ook de

De mensen moeten zelf de grootte van de woning kunnen bepalen

eerste tien “particuliere opdrachtgevers” waren geen opdrachtgever van de architect of de aannemer. Zij hoefden de grond ook niet eerst af te nemen, maar mochten wel meteen een kavel kiezen. Zij hoefden alleen een aanbetaling te doen, konden meeprofiteren van onze ontwikkelkracht en betaalden de kostprijs zonder opslagen voor winst en risico. Tegenwoordig zouden wij dat co-ontwikkeling noemen.”

Nico Nijenhuis: “De eerste kopers kozen allemaal voor het middengebied aan het park. Die wonin-



gen zijn duurder, maar hebben wel vrij uitzicht.” Roelof Otten: “De verkoop van de andere woningen verliep heel vlot, ondanks dat het in de vakantieperiode gebeurde. Daarna duurde het nog even voor de aannemer kon gaan bouwen, want het kostte onverwacht veel tijd voordat wij de grondexploitatie rond hadden met de gemeente. Dat hadden wij achteraf gezien moeten regelen. Nu liepen wij het risico dat het zo lang ging duren dat er nog mensen zouden afhaken nadat zij de woning al hadden gekocht. Dat is gelukkig niet gebeurd, maar een volgende keer moet het een stuk sneller gaan.”

Nico Nijenhuis: “Van de mensen die aanvankelijk belangstelling hadden voor particulier opdrachtgeverschap kwam een aantal later weer terug voor de projectmatige woningen. De personalisatie daarvan werd gedaan door de verkoopbegeleider van aannemer Noppert. Er was nog heel veel

Nadeel van particulier opdrachtgeverschap

mogelijk. Zo wilde iemand een praktijkruimte op de begane grond, en boven wonen. Daarvoor is de keuken verplaatst naar de eerste verdieping. Dat kon allemaal nog. Ook als iemand wilde uitbreiden kon dat. De fundering lag er al. Er is veel

geschoven met de badkamer. Die was gepland op de eerste etage, maar veel mensen hadden hem liever op de tweede. Sommige mensen hebben op beide verdiepingen een badkamer laten maken.” Albert Landman, verkoopbegeleider bij Noppert:

Meeprofiteren van onze ontwikkelkracht

“Het zijn 53 verschillende woningen geworden. Dat kost meer voorbereidingstijd dan 53 keer dezelfde woning. Zo was een bepaald type tegel als standaard aangeboden, maar 90% van de mensen heeft een andere tegel gekozen.

Het maken van keuzes en de uitwerking op tekeningen kost tijd. Als iemand een wandje wil verplaatsen moet je ook nieuwe installatieberekeningen maken. Dat kost ook tijd.”

Koos Kok: “Voor mij als architect is het natuurlijk wel leuk, en zinvol, om de woonwensen uit de eerste hand te horen. Dat zegt toch veel meer dan als je het via een makelaar hoort.” Roelof Otten: “Dit soort projecten trekt leuke mensen aan, die tijd investeren in het project en betrokken willen zijn bij de wijk. Dat hoeft niet meteen onderlinge betrokkenheid op te leveren. Het blijven toch individuele trajecten, waarin iedereen zich primair richt op zijn eigen woning. Als je ook onder-

De achterzijde is van hout, en kan ook later worden uitgebreid - foto Rob 't Hart

linge betrokkenheid wilt, moet je wachten op een initiatief van onderaf, waarin eerst een groep ontstaat en dan pas een locatie wordt gezocht (zie blz. 50). Zo'n groep moet ook zelf in staat zijn om

Kostprijs zonder opslagen

deelnemers te werven en te binden. Daar hebben zij geen makelaars voor nodig."

"Helemaal op maat"

De eerste tien kopers vonden het geen bezwaar dat het project wat langer duurde. Bewoner Frank Spoelman (46): "Ik woonde met mijn vrouw en twee kinderen in een huurwoning. Dat is wel makkelijk als je aan zo'n lang traject meedoet. Wij waren al een tijd op zoek, maar hadden niets kunnen vinden met zo'n grote woonkamer als wij al hadden. In dit project kon dat wel."

Bewoner Cees Boerhout (50): "Wij woonden met drie kinderen in een hoekwoning in Selwerd. Wij wilden wel graag groter wonen. Ik had mijn drumstel in de schuur staan, dus om te drummen moest ik steeds naar buiten. In de meeste woningen is op de begane grond geen plaats

Plaats voor een drumcabine

voor een drumcabine. Hier konden wij de indeling helemaal zelf maken. En dat in een buurt met veel groen, vlak bij het centrum. Het was wel lastig dat het zo lang duurde voordat wij wisten hoeveel het ging kosten. Daardoor zijn er gaandeweg veel mensen afgehaakt. Maar wij wilden niet opnieuw gaan zoeken. Het is een mooie plek. En wij hebben het helemaal op maat kunnen maken. Ik heb nog een extra sessie gehad met de architect, maar dat kostte maar een klein bedragje extra. Voor mijn gevoel heeft het langer dan drie jaar geduurd, maar dat komt waarschijnlijk doordat wij steeds een andere opleverdatum



In het midden is een groene binnenruimte met plaats voor parkeren en spelen- foto Rob 't Hart

te horen kregen. Eind 2007 zijn wij verhuisd. De woning bevalt heel goed. Het was leuk om te doen en het resultaat is geweldig. Wij hebben op de begane grond de woonkamer, de keuken, de bijkeuken en de logeerkamer. De drumcabine is helemaal geïntegreerd in het huis en niet meer in de schuur zoals bij onze vorige woning. Het huis is als het ware helemaal om de drumcabine heen getekend."

"Stads maar toch ruim"

De andere kopers zijn vooral tevreden over de locatie en de flexibiliteit. Bewoner Arnold Klomp (29): "Ik woonde met mijn vriendin in een benedenwoning. Wij waren wel toe aan wat meer ruimte. Wij kwamen dit project toevallig tegen, toen het nog particulier opdrachtgeverschap was. Wij hadden wel in de gaten dat dat lang zou gaan duren. Maar het is een goede locatie, vlak bij het centrum. Dus toen het later concreet werd, zijn wij weer gaan kijken. Een woning aan het park konden wij nog niet betalen. Wij hebben gekozen voor een zijwoning aan de rand. Op de eerste verdieping hebben wij een uitbreiding gekozen.

Wij hadden beneden ook wel willen uitbreiden, maar dan moest de keuken naar de andere kant, en daar voelden wij niet voor. De keuken grenst nu aan de tuin.”

Bewoner S. Goudriaan (31): “Ik woonde met mijn man en twee kinderen in een bovenwoning. Wij waren op zoek naar een woning met tuin waar wij niet steeds de trap op hoefden. Dit project is stads maar toch ruim. En je kon veel kiezen. Wij hebben gekozen voor een rijwoning aan de buitenkant, zodat wij veel zon in de tuin hebben. Op de begane grond hebben wij een uitbreiding van 1.60 meter. Daar hoort bij dat de keuken wordt verplaatst naar de voorkant, en dat wilden wij wel. Wij hebben nu de woonkamer bij de tuin. Verder wilden wij de trap in de hal hebben, en dat kon ook. Het was leuk dat je zoveel zelf kon bepalen. Wij mochten ook meepraten over het openbare gebied, dat vond ik ook heel leuk.”

Bewoner Otto Vroom (44): “Het is een goede locatie, dicht bij het centrum. Ik woonde met mijn

Dicht bij het centrum

vrouw en twee kinderen in een benedenwoning. Wij hadden een grote tuin, maar de woning zelf was niet zo groot. Wij waren al een tijd op zoek. Het zelf indelen van Flex-wonen sprak mij meteen aan. Ik werk op een interieurarchitectenbureau, dus ik zag het meteen voor me. Maar vanuit kosten oogpunt konden wij het niet te gek maken. Daarom hebben wij gekozen voor een zijwoning aan het park. De basiswoning was voor ons al ruim genoeg, en op termijn kunnen wij nog uitbreiden, de fundering ligt er al.”

[WIR 11] *Dan doen we het zelf wel, in Initiatief en invloed, procesarchitectuur voor collectieven en co-ontwikkelaars, Wooninnovatie Reeks nr 11 (2006) blz. 26-37*

INFORMATIE

project 53 Flex-woningen Hippocrateslaan Corpus den Hoorn, Groningen. Hybride project waarin corporatie Nijestee co-ontwikkeling en consumentgericht bouwen combineert om toekomstige bewoners ook in de latere fasen zoveel mogelijk invloed te geven. Mix van Rij-, Zij- en Eindwoningen (€ 180.000 -314.000) en een vrijstaande woning (€ 464.000). Zijwoningen kunnen opzij worden uitgebouwd. De 4 eindwoningen sluiten een blok af en zijn niet uitbreidbaar. De 10 eerste kopers (co-ontwikkelaars) kiezen voor rijwoningen (4), zijwoningen (5) of vrijstaand aan het park.

co-ontwikkelaars	corporatie Nijestee en 10 kopers
architect	Koos Kok, MASSA bureau voor architectuur
landschapsarchitect	Carin Jannink
begeleiding	KUUB
aannemer	Noppert Heerenveen

Chronologie

september 2002	afronding wijkvernieuwingsplan Corpus den Hoorn
oktober 2002	ontwikkelrichtlijnen voor locatie Hippocrateslaan
maart 2004	Nijestee en MASSA starten conceptontwikkeling
augustus 2004	werving particuliere opdrachtgevers
mei 2005	start projectmatige ontwikkeling
mei 2005	aannemer gecontracteerd
juli 2005	verkoopboekje gereed, start verkoop van de resterende 43 woningen
januari – maart 2006	10 particuliere opdrachtgevers tekenen koopaannameovereenkomst
mei 2006	start bouw
oktober 2007	oplevering woningen start tweede fase
fotografie	Rob 't Hart www.rob-thart.nl