

# Monumentale starterswoningen in Groningen

## Ontwikkelopgave in wijkvernieuwing benaderen vanuit de vraag

Bert-Jan Bodewes, KUUB Centrum Particuliere Bouw

**Stichting KUUB, Centrum voor Particuliere Bouw, renoveerde onlangs samen met de bewoners van het Blauwe Dorp in Groningen negentig monumentale huizen tot starterswoningen. De woningen werden casco opgeleverd en konden door de kopers geheel naar eigen smaak worden ingedeeld en uitgebouwd. Voor het renovatieproject werd een collectief opdrachtgeverschap-constructie ontwikkeld om de woningen te verbouwen, te onderhouden en in de toekomst gezamenlijk de woonomgeving te beheren. Dit alles om het monumentale beeld te waarborgen en de garanties voor de deelnemers zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Het project droeg daarmee bij aan de verbetering van de beeldkwaliteit in de wijk en de zelfredzaamheid van bewoners.**

Het verhaal van het Blauwe Dorp is een bijzonder verhaal. De woningen zijn gebouwd als arbeiderswoningen in 1919, vlak na de Eerste Wereldoorlog. Het Blauwe Dorp is de oudste, door de gemeente

gebouwde, arbeiderswijk van Groningen. Het dorp stond op de nominatie om gesloopt te worden, maar hier was veel verzet tegen. In de zomer van 2007 werd besloten om de woningen te behouden en ze de status van 'gemeentelijk monument' toe te kennen. Vanaf dat moment startte een intensieve samenwerking tussen de gemeente Groningen, woningcorporatie Nijestee, KUUB Centrum Particuliere Bouw, Wal architecten en de Rabobank om de ingewikkelde herontwikkeling van dit monument vorm te geven. Ingewikkeld, omdat de waarde van de woningen door achterstallig onderhoud laag was en de woningen midden in een wijkvernieuwinggebied stonden.

Van meet af aan stonden de kopers van de gerenoveerde woningen centraal en werden zij actief bij het project betrokken. Hierdoor ontstond een helder proces, waarbij alle professionele deelnemende partijen eraan werkten om de wensen van de kopers zo effectief mogelijk te faciliteren en duidelijkheid voor hen te scheppen. Om deze

## Daardoor creëerden de bewoners een huis dat qua interieur helemaal aansloot bij hun wensen en behielden de woningen aan de buitenzijde een eenduidig karakteristieke uitstraling.

reden werd er gekozen voor collectief opdrachtgeverschap. Het voordeel daarvan was dat de uiteindelijke prijs per woning laag kon blijven. Erg belangrijk voor dit project was dat de prijs niet afhankelijk was van de aanpassingen die aan de woning moesten worden verricht om er weer een goed monument van te kunnen maken. Elke koper betaalde een evenredig deel in de totale renovatiekosten van het project.

De verkochte woningen werden casco gerenoveerd en opgeleverd. De buitenkant lag vast door de monumentenstatus van de bestaande woningen. De participatie van de kopers zat met name in de ontwikkeling van extra opties bij de woningen. KUUB ondersteunde de kopers hierbij. Denk bij extra opties aan uitbouwmogelijkheden en het vormgeven, gezamenlijk of individueel, van de binnenzijde van de woningen. Daardoor creëerden de bewoners een huis dat qua interieur helemaal aansloot bij hun wensen en behielden de woningen aan de buitenzijde een eenduidig karakteristieke uitstraling.

### **Erfpacht**

Vanwege de complexiteit van het project, heeft het renovatieplan als basis een erfpachtconstructie gekregen. Woningcorporatie Nijestee gaf de grond uit in erfpacht met een lage canon. Dit zorgt voor een lagere grondwaarde en een lagere woonlast. De woningen werden daardoor beter bereikbaar voor starters op de woningmarkt.

Daarnaast dient de erfpachtconstructie ook voor behoud van de beeldkwaliteit van het Blauwe Dorp. In de erfpachtvoorwaarden zijn spelregels opgesteld, waaraan de kopers zich moeten conformeren om

het monument te beschermen. Deze spelregels hebben betrekking op het behoud, onderhoud en beheer van woningen en woonomgeving door een beheervereniging. De vereniging wordt gevormd door de kopers zelf. Ondanks dat het grondgebonden woningen betreft, werd er een juridisch platform gevormd dat gelijk is aan een Vereniging van Eigenaren in appartementencomplexen. Deze vereniging hangt in een juridische constructie die bestaat uit verschillende contracten die naar elkaar verwijzen, waardoor er een sluitend geheel ontstaat. Vanaf het begin werd er met veel verschillende partijen samengewerkt. Dit leverde aanzienlijke voordelen op. Een van deze voordelen kwam voort uit de vroegtijdige samenwerking met de Rabobank. De koop- en aanneemsom van de woningen was gemiddeld hoger dan de taxatiewaarde van de gerenoveerde woningen. Dit betekende dat een deel van de hypotheek niet gedekt zou zijn. De hypotheekverstrekker liep dus een risico en zou daarom niet over gaan tot financiering. Om dat te voorkomen is de afspraak gemaakt met de Rabobank en de gemeente Groningen, dat de gehele woonomgeving voor 1,3 miljoen euro wordt aangepakt. Met deze toezegging is de financiering goedgekeurd. Naast de gehele renovatie-opgave is er ook een energieprestatie toegevoegd. Samen met de duidelijke, vooraf gemaakte, projectafspraken maakte dit dat de bank nu wel in het project durfde te stappen. De verenigingsconstructie zorgt er, door goed beheer, ook voor dat waarde behouden blijft of zelfs stijgt. Om de intensieve samenwerking goed vorm te laten krijgen moesten alle partijen samen nadenken over de knelpunten



van de andere partij. Iets wat niet gewoon is bij ontwikkeling, maar wel essentieel vanwege de betrokkenheid van de bewoners in plaats van een ontwikkelende partij. Alle stappen die de deelnemers, zowel particulieren als bedrijven, in het project doorliepen, zijn vooraf met alle partijen uitgewerkt. Dit is tijdens het project met regelmaat getoetst en daar waar nodig bijgesteld.

#### **Succesvolle verkoop**

Het project Blauwe Dorp behoort tot het meest succesvolle project van Groningen in 2009. Binnen 1 jaar na de start zijn alle negentig woningen verkocht. Dit ondanks de crisis op de woningmarkt en de vaak lastige financiële uitgangspositie van starters. De kopers zijn grotendeels starters van verschillende leeftijden die veel tijd en energie willen steken in het afmaken van hun woning en woonomgeving. Door de erfpacht en lage investeringen, blijven de woningen zeer betaalbaar. Daar-

naast zijn er nog een aantal extra mogelijkheden gecreëerd, bijvoorbeeld de mogelijkheid tot aanvraag van koopsubsidie van de NHG. En er is door de gemeente een aanpassing gedaan aan de voorwaarden voor een starterslening.

De ontwikkelopgave puur benaderen vanuit de vraag is iets wat KUUB en Nijestee nu drie keer met succes hebben toegepast in gebieden met een forse wijkvernieuwingsopgave. Deze manier is mogelijk doordat belangen van de deelnemers direct vanaf het begin centraal staan. Het geeft een veel beter eindresultaat voor alle betrokkenen en bovenal voor de deelnemers. Zij krijgen een woning die in alle opzichten bij hen past, waarbij zij zelf invloed hebben kunnen uitoefenen en die in de toekomst voor hen behouden blijft.

› [www.kei-centrum.nl/projecten/blauwedorp](http://www.kei-centrum.nl/projecten/blauwedorp)