

### Tussen corporatie en kopers Flexwonen in Groningen

**Projectgegevens** FlexWonen

**Project** FlexWonen, Groningen

**Locatie** Hippocrateslaan, Corpus den Hoorn, Groningen

**Opdrachtgever** (formeel) corporatie Nijestee en de particuliere kopers

**Stedenbouwkundig ontwerp** Koos Kok, MASSA bureau voor architectuur  
in samen spraak met de eerste 10 bewoners

**Landschapsarchitect** Carin Jannink

**Andere betrokken partijen** KUUB (begeleiding)

**Programma** 53 Flex-woningen (fase 1)

**Omvang** divers Start uitgave kavels divers

**Oplevering** 2007

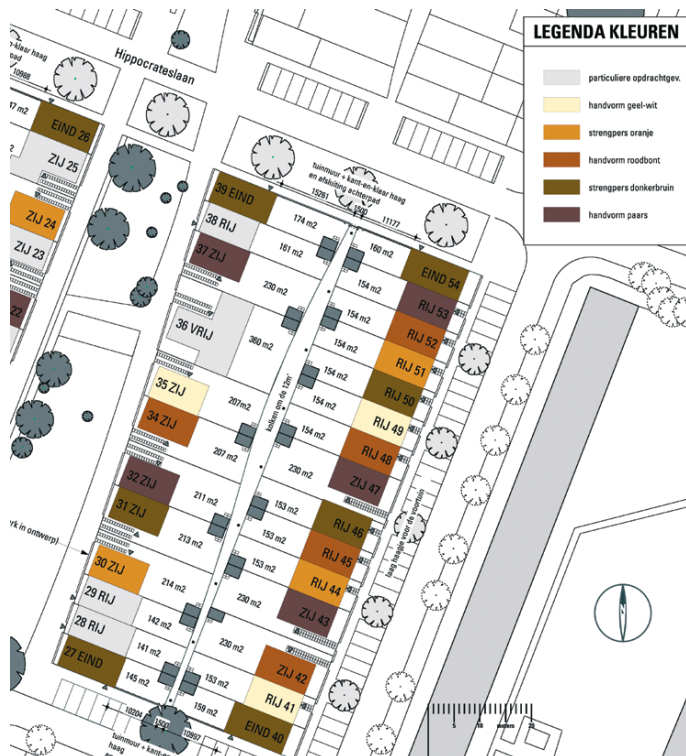
**Bouwsom per woning** €210.000,- - €310.000,- VON

**Typologie** rijwoningen, zijwoningen, eindwoningen van 3-lagen hoog

**Kavelgrootte** 120 - 225 m<sup>2</sup>

**Woninggrootte** divers

Aan de zuidrand van de stad Groningen ligt de wijk Corpus den Hoorn. In 2002 stelt de gemeente samen met twee corporaties en een klankbordgroep van bewoners een wijkvernieuwingsplan op, want het gebied voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Zo bestaat de woningvoorraad vooral uit rond 1960 gebouwde sociale huurwoningen. Er is sprake van een eenzijdige bevolkingssamenstelling en problemen in de openbare ruimte. Een element uit het plan zijn nieuwe koopwoningen die een meer gemêleerd publiek moeten trekken.



Woningcorporatie Nijestee benadert architect Koos Kok van het bureau MASSA om een stedenbouwkundig plan te maken en de woningen te ontwerpen. MASSA ontwerpt in nauw overleg met de kopers, want zij worden in een vroeg stadium betrokken. Zo ontstaat een hybride vorm van zelf bouwen onder begeleiding van KUUB, het centrum voor particuliere bouw. Formeel is de corporatie opdrachtgever, voor de kopers lijkt het sterk op collectief particulier opdrachtgeverschap. Dat geldt in het bijzonder voor de eerste tien kopers.



### **Uitwerking van de opgave**

Het nieuwe stedenbouwkundig plan voegt zich met vier parallelle rijen woning in de bestaande strokenstructuur. In het midden is een park gemaakt in samenwerking met landschapsarchitect Carin Jannink. Het plan gaat uit van een strak gevelbeeld aan de voorzijde, al kunnen bewoners wel de breedte van de ramen kiezen. De flexibiliteit van het plan zit vooral aan de achterkant, waar bewoners kunnen variëren met het aantal bouwlagen (maximaal drie) en met de diepte van de bebouwing (in stappen van steeds 1.60 meter). Binnen staan de plaats van de trap, de voordeur en de leidingen vast. Iedere koper overlegt individueel met de architect over de plattegrond, maar op de bewonersavonden kunnen zij elkaars resultaten bekijken. De speelruimte is het grootst voor de eerste 10 kopers. Hun werk vormt de basis voor drie woningtypes. Diverse indelingsvarianten en uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien van een duidelijke prijs en voorgelegd aan de kopers van de overige 43 woningen. Door alle keuzemogelijkheden kunnen ook zij in feite hun woning samenstellen. Alle kopers sluiten een koop-/aanneemovereenkomst met Nijestee, de woningcorporatie regelt de aanbesteding en de selectie van de aannemer.



### **Resultaat**

De 53 flexwoningen hebben hun bijdrage geleverd aan de variatie in de wijk. De variatie is deels bouwkundig, maar met de flexwoningen komen ook nieuwe mensen naar Corpus den Hoorn. Sommige hadden eerst hun twijfels omdat het gebied slecht bekend stond. Nu vinden zij dat het een bijzondere wijk aan het worden is. De nieuwkomers vormen geen gesloten blok, het is een divers gezelschap met uiteenlopende leeftijden en gezinssituaties. Dat vormt geen belemmering voor het organiseren van een jaarlijks Flexfeest waar de hele buurt welkom is.

**Tekst** Dirk Bergvelt, Architectuur Lokaal

**Bronnen** KUUB en Wooninnovatiereeks, Peter Paul Witsen, Groningen-Zuid, Corpus den Hoorn, in Stadschiers, 1/08

**Links** [www.kuub.info/project.php?id=18](http://www.kuub.info/project.php?id=18)

<http://particulieropdrachtgeverschap.arch-lokaal.nl/#/portrait/6/Flexwoningen>