

In gesprek met
Herman Idema, project-
ontwikkelaar Wooncom

Van lastige opgave tot succesvolle ontwikkeling

Een prachtig voorbeeld van een prima samenwerkingsverband. Dat staat voor het plan voor de binnenstadlocatie Klokkenslag in Emmen ontwikkeld door Wooncom/BAM Woningbouw. Vertrouwen en betrokkenheid zijn volgens Herman Idema, projectontwikkelaar van Wooncom, de evidente items in dit samenwerkingsverband die geleid hebben tot een rendabel plan.

'Het was een lastig vraagstuk, maar alle partijen staan er nu uitermate positief gestemd tegenover.' Wooncom is met ca. 17.000 woningen ruimschoots de grootste huisvester in de gemeenten Emmen, Borger-

Herman Idema en Anton Ellen, adjunct-directeur Ontwikkeling Leeuwarden, die samen met Idema verantwoordelijk is voor het plan. 'De locatie waar scholen met sportvelden op stonden is al in 1997 vrij

gekomen', vertelt Ellen. In die tijd was 'Europa' hier aan de orde. Jonge architecten moesten Europees de gelegenheid krijgen om projecten te realiseren. De gemeente schreef in dat kader een prijsvraag uit onder zes jonge architectenbureaus. Op basis van het ontwerp van het geselecteerde bureau bleek dat men niet in staat was een haalbaar plan te realiseren. De gemeente besloot op een andere richting te koersen en klopte aan bij Wooncom en BAM Woning-

bouw. 'Twee partijen die er samen maar moesten uitkomen op basis van het oorspronkelijke plan', aldus Anton. 'Omdat wij ook geen vertrouwen hadden in de haalbaarheid hebben wij een nieuw plan er tegenover gezet, samen met Architecten Cie en Möhn Bouwman architecten. De gemeente konden wij gelukkig overtuigen. Na zeven jaar ont-



Stedelijk wonen in een parkachtige setting.

wikkelen lag er een aansprekend haalbaar plan op tafel waar alle partijen vertrouwen in hadden.'

Koop en huur

'Er kwam toen nog even een kleine kink in de kabel, vervolgt Idema. 'Een jaar lang heeft de gemeenteraad nog gesproken over de bestemming van de locatie. Men vond het eigenlijk ook een prima locatie voor een theater, al of niet in combinatie met woningen. Ondanks dit dilemma zijn we toch gewoon doorgegaan op basis van vertrouwen; voor eigen risico dus.' Het plan omvat 250 woningen verdeeld over zes vlekken. Eén vlek wordt volledig ingevuld met 35 sociale huurappartementen; de rest van de huurwoningen (33) is verdeeld over twee andere vlekken in combinatie met koop. In totaal komen er 140 koopappartementen met een gemiddelde prijs van € 250.000,- en 42 grondgebonden woningen in de prijsklasse van € 270.000,- tot 340.000,-.

Stedelijk wonen in een parkachtige setting, dat was de opgave. Anton Ellen geeft aan dat het een lastige opgave was. 'Een aantal factoren speelde namelijk een rol. Het binnenstedelijke karakter dus beperkte ruimte, de duurzaamheid, de groen- en parkeervoorzieningen. Het parkeren is ondergronds opgelost conform de eis van de gemeente. Uiteindelijk is gekozen voor parkeervoorzieningen per vlek. Dit biedt vooral veel efficiëntie bij de realisatie van het plan; verkoop en bouw opeenvolgend per vlek. Voor wat betreft de groenvoorzieningen moet het bestaande groen zo veel mogelijk behouden blijven.'

Kwaliteit

De kleurstelling per vlek is uniek. 'Maar wel passend binnen het stedenbouwkundig plan stelt Idema. 'Twee architecten zijn verantwoordelijk voor de ontwerpen. Het plan is integraal, multidisciplinair opgesteld waarbij

we niet alleen naar de stenen hebben gekeken. Het uitgangspunt was 'kwaliteit' met een hoofdletter K. De stelregel die wij binnen Wooncom hanteren is: 'je kunt het maar één keer fout



doen' en dat noemen wij kwaliteit. Daar staan wij voor; Wooncom en BAM Woningbouw, enthousiast en ambitieus.

Unicum

Beide heren benadrukken graag nog eens het bijzondere karakter van de samenwerking. 'Het plan is volledig ontwikkeld op basis van fifty/fifty. Stichting Wooncom neemt de huurappartementen turnkey af. De ontwikkelingscombinatie neemt de koopwoningen af. Het tekort op de exploitatie van de sociale huurwoningen wordt verrekend binnen de totale exploitatie.' Dit is volgens de heren een unicum. 'Op basis van betrokkenheid en vertrouwen hebben we echt een gezonde samenwerking', is Idema van mening. 'De gemeente is Wooncom/BAM Woningbouw behoorlijk tegemoet gekomen door voor de sociale huurwoningen beperkte grondprijzen te hanteren. Al met al waren wij in staat aantrekkelijke huurwoningen te ontwikkelen met een woonoppervlak van 95 m² inclusief een parkeerplaats voor een huurprijs van ongeveer € 480,-. Kwaliteit dus.'

De DO's zijn gereed. Ellen en Idema verwachten in januari 2006 van start te kunnen gaan, hoewel er nog wat bezwaarschriften lopen. Vlek 2 is het eerste plandeel dat binnenkort in verkoop gaat. Beiden zien uit naar een succesvol vervolg van de perfecte samenwerking.



Herman Idema (rechts) en Anton Ellen: een prima samenwerkingsverband op basis van fifty/fifty.

Odoorn en Stadskanaal. 'Wij streven ernaar het wonen in de regio Zuidoost-Drenthe en Oost-Groningen zo aangenaam mogelijk te maken', aldus Idema.

Haalbaar plan na zeven jaar

Als projectontwikkelaar moet je wel eens een lange adem hebben is de mening van