



De heren H. Raatjes, D. Janssen en A. Hilbrink

Project 'Waterknoop' in Groningen dankzij intensieve samenwerking

## Vertrouwen als basis voor spraakmakende projecten

Zonder onderling vertrouwen had het project geen enkele kans van slagen gehad zoals dat natuurlijk voor heel veel projecten geldt. De betrokkenen bij 'Waterknoop' zaten zo snel op één lijn dat ze hun gezamenlijke en uiteraard juridisch waterdichte afspraken op een contract kwijt konden dat slechts drie velletjes A4 besloeg.

De sfeer zit er goed in. Een bulderende lach klinkt regelmatig als Arno Hilbrink, directeur van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord, aan tafel zit met Dick Janssen, directeur projectontwikkeling van de Groningse woningcorporatie 'In' en Henk Raatjes, directeur

vastgoed van woningstichting Nijestee in Groningen. Onderwerp van gesprek: project 'Waterknoop'. "Onderling vertrouwen", bevestigen de drie heren, "is de basis van de samenwerking. De contracten voor 'Waterknoop' staan op drie A4'tjes."

### 'Intense stad'

Dat neemt niet weg dat het om een behoorlijk prestigieus project gaat. Waar de waterwegen Van Starkenborghkanaal en Eemskanaal in Groningen, de noordelijke maritieme snelweg, elkaar kruisen moet een multifunctioneel gebouw verrijzen met zo'n 155 appartementen, fitness- en sportfaciliteiten, horecavoorzieningen, bedrijfsruimten en een parkeergarage. "Het heeft een spectaculaire architectuur en in het ontwerp speelt het thema 'De Intense Stad' een belangrijke rol", legt Hilbrink van

Van Wijnen uit. "De gemeente Groningen heeft eerder al een manifestatie georganiseerd over dit thema; hoe met de beschikbare schaarse ruimte meer te doen."

De doelgroep wordt gevormd door de actieve dertiger en veertiger, die graag een comfortabele woning wil maar ondertussen geen zin heeft in 'het gedoe' van een eigen tuin. "Het bepalen van de doelgroep heeft veel onderlinge discussie opgeleverd", zegt Hilbrink. "We hebben aan de hand van cijfers en soortgelijke projecten in het westen uiteindelijk deze bevolkingscategorie gekozen." "In Groningen zijn volop appartementen voor senioren, maar nauwelijks voor deze groep", verklaart Janssen nader. "We verwachten dat de bouw de doorstroming in de stad bevordert. Verder zijn er in het zuiden van de stad Groningen volop appartementen, maar in het oosten nauwelijks. Het vraagt wel een heel zorgvuldige marketing om dit complex aan de man te brengen. Dat gaat echt verder dan een advertentie in de krant."

### Boterbriefje

Het bleek dat naast Van Wijnen ook woningstichting Nijestee en In, het oog had laten vallen op hetzelfde stukje stad voor woningbouw. In plaats van een hoop getouwtrek – waaruit volgens de heren immers alleen maar verliezers voortkomen – werd gekozen voor samenwerking. Niet

voor het eerst: "Aan de andere kant van het water wordt door Nijestee en Van Wijnen gewerkt aan een gezamenlijk project", vertelt Raatjes. Dat de twee konden samenwerken is dus proefondervindelijk aangetoond. Het idee om ook 'Waterknoop' samen ter hand te nemen, lag vervolgens voor de hand, zo zeggen ze nu.

"We waren het snel eens. Allemaal een derde inleg. Dat is het 'boterbriefje'. Zo kunnen we de risico's beperken." Een belangrijke rol in het succes speelt de samenwerking tussen een projectontwikkelaar en woningcorporaties. "Normaal moet zo'n zeventig procent van de appartementen verkocht zijn wil je überhaupt gaan bouwen", zegt Hilbrink. "In dit geval is vijftig procent van de appartementen bestemd voor verhuur." "En wat van de overige woonruimten niet verkocht wordt, kan alsnog worden verhuurd", zeggen Raatjes en Janssen toe. "Hiermee geef je kopers ook veel meer zekerheid over wanneer de bouw begint. Die zekerheid wil men. Zonder deze constructie zou dit complex nooit worden gerealiseerd."

### Scheidingsmuur

De samenwerking is even eenvoudig als helder. "Van Wijnen heeft een projectleider waarin we allemaal vertrouwen hebben", zegt Raatjes. "Die doet wat we afspreken. We zitten met ons drieën aan tafel, samen

met architectenbureau Scheffer & Van der Wal, stedenbouwkundig bureau Kandekar en ABT voor constructie en de technische installaties. De rollen zijn goed afgesproken, zodat we geen dubbel werk hoeven doen. Het voordeel van een bouwer die ook aan projectontwikkeling doet is dat er geen hoge scheidingsmuur staat tussen deze twee 'werelden'. Dat geeft snel duidelijkheid over kosten en bouwmethode. Dat is een voordeel."

Groningen heeft een naam hoog te houden als stad waarin vooruitstrevende architectuur een kans krijgt. In de architectonische rondleidingen zal Waterknoop zeker een plekje krijgen. "Wij zijn blij hieraan te kunnen meewerken. Het is een mooi project", klinkt het eendrachtig. En dat het de schoorsteen doet roken, "tja, dat is eveneens niet onbelangrijk", knikt het trio instemmend.

### Projectgegevens

**Project:** Waterknoop, Groningen

**Opdrachtgever:** Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V., Gorredijk, woningcorporatie In, Groningen en woningstichting Nijestee, Groningen

**Architect:** Scheffer & Van der Wal, Groningen

**Realisatie:** Van Wijnen Groningen B.V.