



WOONGROEP MARENLAND

“JE KUNT
NIET STIL
BLIJVEN
ZITTEN”



Gerke Brouwer

Je zou denken dat bij Woongroep Marenland alles draait om de versterking. Het huizenbestand van de woningcorporatie ligt immers volledig in het Groningse aardbevingsgebied. En voor een deel gaat het ook over de circa achthonderd woningen waarvan nu duidelijk is dat ze in aanmerking komen voor sloop en nieuwbouw. Voor 60% van de woningen is die duidelijkheid er echter nog niet. ‘Maar je kunt niet stil blijven zitten’, zegt directeur-bestuurder Gerke Brouwer.

Woongroep Marenland verhuurt ongeveer 2500 woningen in de gemeenten Appingedam, Loppersum, Het Hogeland en Delfzijl. Net als andere corporaties wil Marenland kwalitatief goede en betaalbare woningen verhuren. Maar hier geldt bovenal: veilige woningen. Want in deze regio houdt de aardbevingsproblematiek de bewoners nog steeds in zijn greep.

Duidelijkheid

‘We realiseren ons dat we het niet alleen kunnen hebben over die achthonderd woningen waarvoor nu duidelijkheid is, ook al zijn we er trots op dat we inmiddels al honderd aardbevingsbestendige en duurzame nieuwe woningen hebben opgeleverd aan onze huurders. Het gaat ook over die andere woningen, je kunt niet stil blijven zitten’, zegt Brouwer. Het politieke gekrakeel is fnuikend voor de bewoners van deze regio. ‘Onduidelijkheid heeft invloed op onze projecten, dat hebben wij uit te leggen aan onze bewoners.’ Voor 40% van het woningbestand is die duidelijkheid er nu. ‘Dat is zó belangrijk voor de mensen. Wij kunnen

hen nu vertellen: volgend jaar gaan we samen met u plannen maken voor de sloop en nieuwbouw.’ Brouwer, sinds drie jaar directeur-bestuurder bij Woongroep Marenland, begrijpt de boosheid onder de bewoners heel goed. ‘Er is hier voor miljarden uit de grond gehaald, en de politiek heeft de mensen niet gezien en niet gehoord. Alleen op een moment dat er weer een beving is, is er even weer aandacht. En daarna is het weer stil.’

In het ritme van de NCG

Manager Vastgoed Frank van der Staay legt uit dat ze bij de aanpak in principe beginnen bij de meest slechte woningen. ‘Soms maken we andere keuzes, bijvoorbeeld als complexen dicht bij elkaar staan waardoor het handiger is om ze als één geheel op te pakken. We gaan een beetje mee in het ritme van het versterkingsadvies van de NCG (Nationaal Coördinator Groningen, red.)’ Deze organisatie, waarin het Centrum Veilig Wonen is opgegaan, is volop bezig met de inspecties. ‘Op basis van de versterkingsadviezen en het bijbehorende budget maken wij de keu-

ze voor versterken of sloop/nieuwbouw.’ Alles wat extra is, zoals extra verduurzaming, legt de corporatie zelf bij.

‘Dilemma’s delen we met onze huurders’

Eén keer verhuizen

Bij het maken van keuzes staat men soms voor dilemma’s. Van der Staay: ‘Die delen we met onze huurders. Bij sloop en nieuwbouw kunnen mensen naar een nieuwe woning. Veel mensen vinden het ontzettend belangrijk dat ze maar één keer hoeven verhuizen. Veel van hen willen niet naar een wisselwoning. Daarom hebben we gekozen voor nieuwbouw op andere locaties. Dan krijg je een treintje: mensen verhuizen naar de nieuwbouw en in het volgende traject komen woningen vrij waar weer andere mensen naartoe kunnen. Als ze willen, kunnen bewoners terugkeren naar hun eigen straat. Maar de praktijk is dat veel mensen er voor kiezen maar één keer te verhuizen.’

Perspectief

De veiligheidsbeleving van bewoners is verrassend genoeg vrij relatief. Brouwer legt uit: ‘Mensen kunnen ermee leven als ze weten dat we volgend jaar met hun woning bezig gaan. We horen dan eigenlijk nooit “moeten we nog zó lang wachten?”. Van der Staay vult aan: ‘De onzekerheid en het gebrek aan perspectief wegen zwaar. Het is heel vervelend als mensen eerst te horen krijgen “jullie huis moet versterkt worden” en dat later wordt gezegd “het valt wel mee”. Of dat hen verteld wordt “binnenkort krijgen jullie een versterkingsadvies” en dat ze even later van de NCG bericht krijgen dat het nog een half jaar duurt.’



Opwierde-Zuid

Brouwer benadrukt dat het ook erg ingewikkeld is. 'Instanties kregen er voor het eerst mee te maken, iedereen deed zijn stinkende best. Er moest heel veel geleerd worden, er lagen geen draaiboeken klaar.' 'En het kost nu eenmaal veel tijd om een woning te inspecteren en een versterkingsadvies te maken. Je wilt het ook goed doen', vult Van der Staay aan.

Opgaves

Toch vindt Brouwer het een fantastische uitdaging om zich volledig in te zetten voor het veilig maken van de woningen en het bieden van perspectief aan bewoners. En ook om te werken aan de vernieuwing van de woningvoorraad. 'De verduurzaming nemen we daarin mee. Over zes tot acht jaar heeft een 40% van ons woningbezit het hoogste energielabel. Bij nieuwbouw maak je grote sprongen.' Van der Staay: 'De versterking is een must. We proberen dat te koppelen aan een aantal andere opgaves, zoals verduurzaming - in de zin van gasloos en een lager energieverbruik. Dan doe je ook iets aan het comfort, de betaalbaarheid en het milieu.' Een andere opgave voor Marenland is de vergrijzing in de regio. 'We maken ook de switch van gezinswoningen naar meer levensloopbestendige woningen of appartementen. Dertig tot veertig procent van onze huurders wil graag naar een levensloopbestendige woning.'

Opwierde-Zuid

Bij de eerste achthonderd woningen gaat het grotendeels om sloop en nieuwbouw. Het project in Opwierde-Zuid, een typische jaren '70 "bloemkoolwijk" in het zuiden van Appingedam, is met 462 woningen veruit het grootste. Brouwer: 'De bewoners konden hun stem laten horen, ook



'We moeten aardbevingen ook als kans zien'

bij de keuze van aannemers.' Voor de wijk is samen met de gemeente en bewoners een integraal stedenbouwkundig plan gemaakt met meer speelplekken, meer natuur, meer groen. De parkeer-

problemen worden opgelost, er komen vijvers waardoor een vrijer uitzicht ontstaat. En je kunt de hele wijk doorrijden zonder verdwaald te raken in doodlopen straatjes. Brouwer: 'Het klinkt misschien raar, maar we moeten aardbevingen ook als kans zien. Er komt ruimte in de wijk. Een deel van de huizen wordt gesloopt, er komt nieuwbouw.' Als corporatie geeft Woongroep Marenland daarmee meteen invulling aan een andere opdracht: het leefbaar houden van de wijken.

't Zandt

Het dorp 't Zandt - nog geen zeshonderd inwoners - is een verhaal apart. Van der Staay: 'We hebben hier 80 woningen, voor 51 daarvan hebben we gekozen voor sloop en nieuwbouw.' Het doel is hier de woningen te verbeteren, maar ook krimp op te vangen. 'Samen met bewoners en gemeente hebben we een integraal stedenbouwkundigplan gemaakt, met een groene long, waarbij we oude structuren herstellen. Aan de buitenkant van het dorp slopen we, in het centrum wordt een aantal rotte kiezen weggewerkt door er nieuwe woningen te bouwen.' Brouwer vertelt dat het plan goed is ontvangen door de bewoners. 'Er zijn bijeenkomsten geweest, waarbij bewoners hun wensen konden inbrengen, die vervolgens in de plannen zijn verwerkt.' Van der Staay weet dat je met een beetje geduld een heel eind komt. 'In het begin waren er veel mensen die terug wilden naar hun bestaande plek. Maar een poosje later kwamen ze daarop terug, omdat ze één keer verhuizen ook wel fijn vonden. En ze wilden toch wel liever een levensloopbestendige woning in plaats van een eengezinswoning.'

 **J**e moet hier
niet van de
blauwdrukjes zijn'

Frank van der Staay



Het zijn intensieve processen, die veel tijd kosten. Maar dat is ons vak, en het is ook leuk! Maar je moet hier niet van de blauwdrukjes zijn...'

De aannemers

Bij de projecten in 't Zandt en Opwierde-Zuid is een grote rol weggelegd voor de aannemers, die als opdracht meekregen om het samen met de bewoners te doen. In totaal zijn er door Marenland vier aannemers geselecteerd voor de versterking. Van der Staay: 'Wij doen regisserend opdrachtgeverschap. De aannemer doet dus niet alleen de bouw, maar ook de communicatie, de bewonersondersteuning en de cocreatie met bewoners. Brouwer: 'Het is mooi om te zien hoe aannemers daarin gegroeid zijn.' Van der Staay weet dat sommigen er heel ver mee zijn: 'Ze hebben bijvoorbeeld bewonersportalen, waarin bewoners het hele traject kunnen volgen. Daarin komen dingen als gemaakte afspraken en nieuwe tekeningen van de woning. Dat is echt leuk!' Zo gaat de aannemer de verbinding aan met de bewoners. Daarop zijn de aannemers ook geselecteerd, maar ook op hoe zij omgaan met omgevingsmanagement.

Van der Staay: 'Er is door het aardbevingsdossier een hoog wantrouwen gehalte. Als aannemer moet je daarom goed kunnen uitleggen wat je gaat doen. Zo moet je mensen bijvoorbeeld gerust kunnen stellen dat heien geen risico's voor hun woning oplevert.'

"Gemeenschap van de toekomst"

Bij Woongroep Marenland loopt een project waarbij ze in een aantal dorpen bespreken hoe de dorpsbewoners de toekomst van hun dorp zien. 'En dan kijken wij wat we daarin kunnen betekenen. Dat kan met wonen te maken hebben, maar ook met de woonomgeving of met ondersteuning', aldus Van der Staay. Brouwer is blij dat voor dit soort

initiatieven weer ruimte is. 'Maar de verhuurdersheffing heeft een enorme impact op onze investeringscapaciteit. Die heffing wordt nog steeds ingerekend, terwijl de crisis allang voorbij is. Voor een groot deel van de woningen is nog niet duidelijk of ze versterkt moeten worden. Als dat niet gebeurt, dan is het geld hard nodig om ook die woningen te verduurzamen. Voor ons is het dus enorm belangrijk dat die heffing eraf gaat. Maar dat wordt waarschijnlijk weer een verkiezingsitem.'

Langdurige verbinding

2019 was voor Woongroep Marenland het jaar van de uitvoering. Of meer: het jaar waarin de uitvoering is begonnen. Inmiddels zijn er meer dan honderd woningen opgeleverd. Brouwer: 'Als organisatie zijn we ook gegroeid, van 24 naar zo'n 40 mensen. We zitten in de pioniersfase, we leren ervan. En de opgedane kennis delen we weer met de andere corporaties, onder meer via de Kr8.'

In de Kr8 zitten acht corporaties die - in de kern van het aardbevingsgebied - daadwerkelijk met de versterking bezig zijn of gaan. Van der Staay: 'We werken niet alleen in de uitvoering samen, maar ook

in de planvoorbereiding.' Hij vindt het belangrijk om de processen simpel te houden, en het aantal partijen aan tafel zo klein mogelijk. 'Het is al ingewikkeld genoeg. We willen vaste mensen, die zich langdurig verbinden aan een project. Het gaat over mensen. Stenen stapelen is nog het meest makkelijke, maar het gaat erom het proces goed te managen.' Daarom wordt ook overwogen om nieuwe projecten aan te besteden onder de aannemers die nu al zijn geselecteerd - mits ze uiteraard goed functioneren. 'Zij hebben een product ontwikkeld. Dat is niet alleen een woning bouwen, maar ook bewoners begeleiden, de communicatie. Daar is veel deskundigheid opgebouwd die we willen benutten.'



'Enorm belangrijk dat die verhuurdersheffing eraf gaat'

't Zandt 