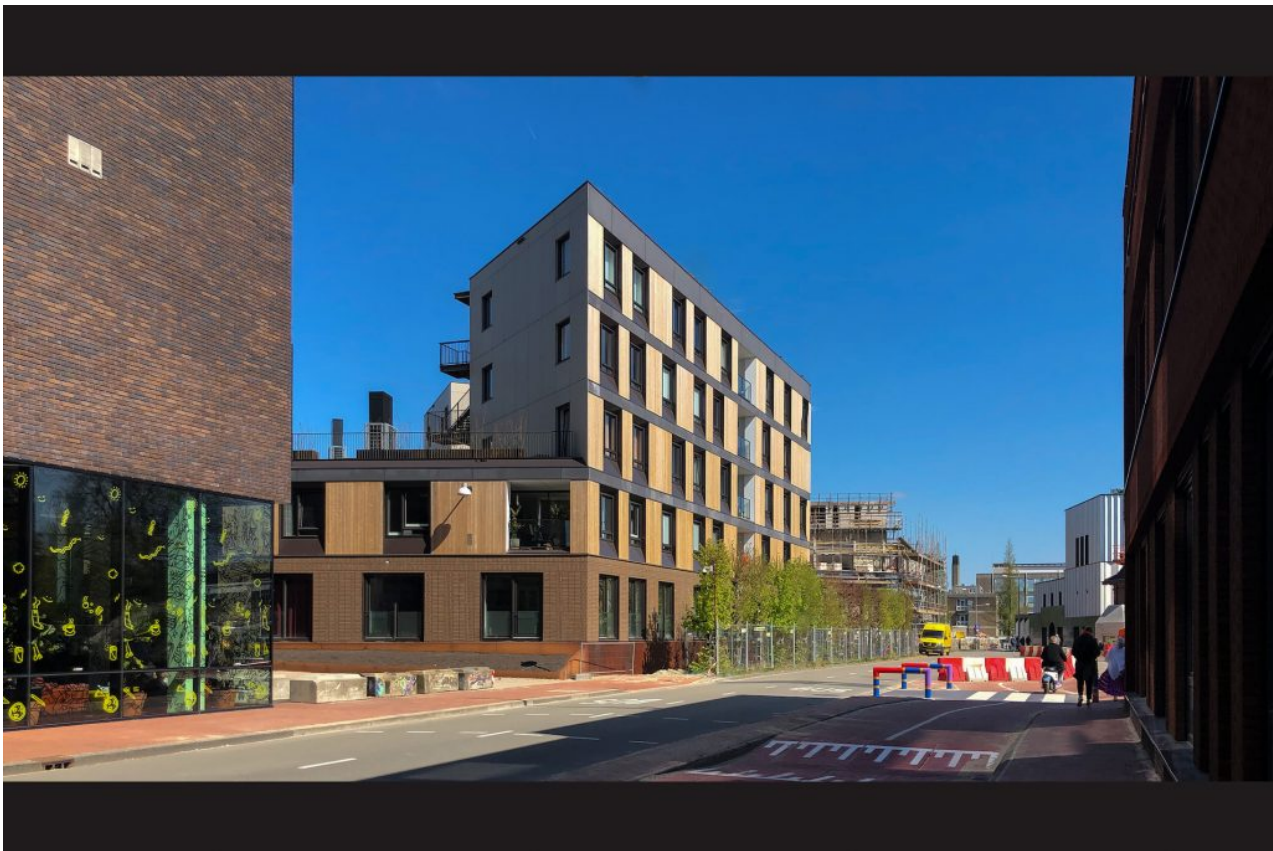


Bouwblok als gemeenschap -Wooncoöperatie Ebbingehof in Groningen door Moriko Kira Architects

H harmtilman.nl/blog/bouwblok-als-gemeenschap-wooncooperatie-ebbingehof-in-groningen-door-moriko-kira-architects

30 augustus 2022

Om het huidige tekort aan woningen in te lossen, is discussie nodig over de vraag hoe we willen samenleven en samenwonen. In de onlangs opgeleverde wooncoöperatie Ebbingehof in Groningen, een ontwerp van Moriko Kira, spelen sociale duurzaamheid en collectieve kwaliteiten een belangrijke rol. Het roept de vraag op waarom in Nederland niet vaker van deze vorm gebruik wordt gemaakt.



Ebbingehof in Groningen, gezien vanaf de Kolendrift Beeld Daria Scagliola

Het is geen geheim dat de woningmarkt in Nederland kampt met een verstoorde balans tussen vraag en aanbod. Om die te herstellen, dienen meer woningen te worden gebouwd ten einde aan de groeiende behoefte van huizen te voldoen. Als dit echter gebeurt zonder de vraag aan de orde stellen op welke manier we willen samenwonen, dan lossen we de fundamentele problemen op de woningmarkt niet op.

De woningen moeten betaalbaar zijn, maar ook duurzaam en inspelen op collectieve wensen. Als een van de oplossingen wordt de woningcoöperatie gezien. Dat is een zelf georganiseerd huisvestingsproject dat met een collectieve inspanning tot stand is gekomen. De belofte die deze vorm van huisvesting biedt, is echter in Nederland vooralsnog niet ingelost.

Uitzondering op de regel

De Ebbingehof in Groningen kan beschouwd worden als een uitzondering op deze regel. Het initiatief hiervoor werd in 2012 genomen door een groep van toekomstige bewoners. Deze vereniging ging uit van een complex met minimaal 20 en maximaal 50 appartementen. Na een locatie-onderzoek bleven twee locaties over: Helpman en Cibogaterrein. De meerderheid bleek voor de laatste te zijn en daar is de vereniging toen mee verder gegaan.

De bewonersvereniging wilde van de Ebbingehof een plek maken waar mensen veel plezier aan elkaar aan elkaar beleven en met hulp en bijstand oud kunnen worden. De bewonersgroep vormt een woongemeenschap voor 50-plussers die zelfstandig wonen en gezamenlijk leven. Verder is de groep divers van samenstelling. Een kwart van de 40 woningen komt in de sociale verhuur, terwijl het overgrote deel van de huizen middenhuur is. De appartementen variëren in grootte van 60 tot liefst 150 vierkante meter.

Noordkant Ebbingehof met leeuwen aan plein Beeld Daria Scagliola

Financiering

De bewoners hebben de woningen dus niet in bezit. Ten behoeve van de verhuur is naast de bewonersvereniging de stichting Ebbingehof opgericht. Met potentiële huurders spreken stichting en vereniging over de doelstellingen en de beschikbare appartementen. Bewoners die een appartement huren worden lid van de bewonersvereniging. Naast de huur die ze afdragen, kunnen ze participeren in de financiering van het gebouw. De rente die hij of zij daarover ontvangt, wordt gekort op de huurafracht.

De bank beschouwde de Ebbingehof als een commercieel project en verstreekte om deze reden een hypotheek van 65%. Omdat in het complex 10 sociale huurwoningen opgenomen zijn, kon de stichting tevens aanspraak maken op een lening van de gemeente. Het nog resterende gat is gedicht met bijdragen van de huurders, in de vorm van achtergestelde leningen die de eerste 10 jaar niet worden afgelost, en waarover ze 4% rente ontvangen. De inleg varieert tussen de één en drie ton. Inleg van buiten is niet geaccepteerd.

Struikelpunt voor veel wooncoöperaties is de beschikbare grond. Hun wens dat deze tegen gebruikswaarde ter beschikking wordt gesteld, kan door een gemeente veelal niet worden ingewilligd. Gezien de in de boeken ingevoerde bedragen, kan ze de grond niet voor een appel en ei weggeven. In Groningen vroeg de gemeente € 1,5 miljoen voor de grond en de stichting heeft dat terug weten te brengen tot € 1,2 miljoen.

Cibogaterrein

De Ebbingehof ligt in de wijk Ciboga, een woongebied aan de noordrand van de Groningse binnenstad waar voorheen de Groningse gasfabriek was gevestigd. In de jaren 90 van de vorige eeuw is voor dit gebied door architectenbureau S333 een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat uitging van elf zogenoemde “schotsen”, onregelmatig gevormde bouwblokken in een verder autovrij landschap. Onder dit gebied zouden de auto's worden geparkeerd in ondergrondse parkeergarages.



Gasfabriek op Cibogaterrein te Groningen met in de verte de Martinikerk

De eerste twee schotsen zijn in 2002 opgeleverd, maar al snel bleek de vraag naar woningen gekelderd te zijn. Ook de bouw van de parkeergarage liep door technische problemen vertraging op. Na de financiële crisis van 2008 kwam de woningbouw weer op gang. Het idee van de schotsen was toen al lang verlaten. Niet iedereen is overigens blij met deze ontwikkeling. Volgens het Groningse architectuurplatform Gras is de plek er hierdoor niet interessanter op geworden.

Bouwblok

De Ebbingehof beslaat een bouwblok op het Cibogaterrein, gelegen naast het Student Hotel. Het blok is door Kira vormgegeven als een onregelmatige vijfhoek. Op de hoeken liggen de grotere, daar tussen de kleinere appartementen. De gridstructuur van de

onderliggende parkeergarage blijkt geen goed uitgangspunt te vormen voor het ontwerp van het woonblok. Ontwerp en constructie staan zo doende los van elkaar, met als consequentie dat sommige appartementen een kolom in hun woonkamer hebben staan. Om het gewicht van het blok te beperken, is de vierde verdieping uitgevoerd in houtskeletbouw.

Bovendien is het blok te klein om een zonnige binnenplaats te maken, een diepe wens van de bewoners. Om deze reden heeft Kira op de tweede, respectievelijk derde verdieping happen uit het gebouw genomen. Op deze dakterrassen onderhouden de bewoners collectieve tuinen. Bewoners en architect onderstrepen, dat dit bij commerciële woningbouw niet mogelijk zou zijn geweest. Maar de bewoners hebben doorgezet: “Onze ogen worden slechter en we willen voldoende licht in onze woningen.”

Collectieve binnenhof van Ebbingehof met dakterrass. Rechts in de verte is de Martinikerk zichtbaar
Beeld Daria Scagliola

Architectuur

Je bereikt de collectieve binnenhof via twee doorgangen door het blok. De woningen worden met galerijen ontsloten vanaf deze binnenhof. Naast een plateaulift naar de parkeergarage, beschikken de bewoners over twee liften. De bewoners komen thuis in een binnengebied waar ze elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Eenmaal thuis aangekomen, kijken ze door de ramen naar het gebied buiten het blok.



Doorgang naar binnenhof van Ebbingehof Beeld Daria Scagliola

In de Ebbingehof beschikken alle bewoners over hun eigen woonruimte, met een badkamer, een keuken, een ruimte voor de wasmachine en één of twee woon- en slaapruidtes. Tegelijkertijd beschikken zij over collectieve buitenruimtes, in de vorm van de royale binnenhof en de collectieve tuinen op de tweede en derde verdieping. Daarnaast is in het blok een grote gemeenschappelijke ruimte opgenomen, die de bewoners de gelegenheid biedt samen te koken en eten en tal van andere activiteiten te ondernemen.

Omdat de beukmaat door het constructieve ongemak niet vastligt en steeds een andere is, stond architect Moriko Kira voor de grote vraag hoe zij de gevels zou kunnen organiseren. Als uitgangspunt voor de ritmiek in de gevel viel zij terug op de repeterende ramen en balkons. De gevels langs de stegen zijn meer dynamisch dan de gevels die aansluiten op de twee pleinen. In de gevels zijn wisselende patronen van horizontale en verticale baksteen aangebracht.

Grootste winst

De Ebbingehof laat het potentieel van coöperatief wonen zien. In de Ebbingehof woont dankzij de verschillende types woningen van uiteenlopende grootte een brede reeks aan bewoners. Naast deze sociale duurzaamheid kenmerkt het complex zich door een optimaal gebruik van water en elektriciteit. De grootste winst van deze wooncoöperatie zijn de collectieve binnen- en buitenruimtes. Iets wat bij markt woningbouw een stuk onwaarschijnlijker zou zijn.

Wooncoöperatie Ebbingehof in Groningen

Opdrachtgever Stichting Ebbingehof in Groningen **Architect** Moriko Kira Architect, Amsterdam **Projectarchitecten** Moriko Kira, Shie Kato **Ontwerpteam** Jasper Grool
Samenwerkende architect DAAD Architecten BV, Beilen **Adviseur constructie** ABT, Wassenaar **Adviseur installaties** Bureau 1232, Groningen **Adviseur akoestiek** Bureau 1232, Groningen **Adviseur bouwfysica** Bureau 1232, Groningen **Adviseur brandveiligheid** Bureau 1232, Groningen **Beeldend kunstenaar** Vroegop / Schoonveld, Groningen **Bouwmanagement** DAAD Architecten BV, Beilen
Ontwikkelaar VanWonen, Zwolle **Aannemer** Trebbe Groep BV, Enschede **Bruto oppervlakte** 5.400 m² **Netto oppervlakte** 4.220 m² **Bruto inhoud** 16.200 m³ **Netto inhoud** 10.250 m³ **Voorlopig ontwerp** 19 februari 2019 **Definitief ontwerp** 2 april 2019 **Start bouw** 17 juni 2020 **Oplevering** 8 december 2021 **Bouwsom incl. installaties** 8.080.000,- **Bouwsom excl. installaties** 6.060.000,-

Tekeningen



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond derde verdieping

