

AL LOPENDE ONTSTAAT HET PAD

INLEIDING

In november 2021 werd aan de Langestraat in Groningen Ebbingehof opgeleverd, een woongebouw voor vijftigplussers. De bouw had anderhalf jaar geduurd, de voorbereiding acht jaar. Nu, na twee jaar kun je zeggen dat wij, dat wil zeggen de tweeënvijftig huidige bewoners, erin geslaagd zijn een bloeiende gemeenschap op te bouwen. Iedereen kent elkaar en ziet elkaar in wisselende samenstelling bij wisselende soorten activiteiten.

Er zijn veel mensen die ons ideaal van vrijheid en verbondenheid delen en ons vragen “hoe wij het hem geflikt hebben”. Om hen op weg te helpen hebben we deze handleiding geschreven.

HET EERSTE BEGIN

Wanneer gevraagd wordt wat is belangrijk bij het oprichten van een gebouw als het onze zeggen we:

- * Groep
- * Grond
- * Gemeente
- * Geld
- * Geduld

Groep: vereniging

Je hebt een groep mensen nodig die idealen delen.

We zijn daarom begonnen met het oprichten van een vereniging, met een bestuur dat bereid was de kar te trekken, en met statuten waarin stond dat we grond wilden verwerven en een gebouw oprichten. Na onderzoek kwamen we tot de overtuiging dat het een gebouw moest zijn van minsten 20 – 25 appartementen: niet zo groot dat je elkaar niet meer zou kennen, maar ook niet zo klein dat je te dicht op elkaar kwam te zitten. (Ondertussen bestaat

Ebbingehof uit 40 appartementen: soms is de kavel die geschikt is groter dus pas je je aan.)

HOE KOM JE AAN EEN GROEP

Wie is er niet eerst samen met vrienden en kennissen over een woongroep/ wooncoöperatie begonnen: dat is het begin van je groep. Maar je ziet al gauw dat veel meer mensen zich melden. Wij hebben met iedereen die reageerde via onze website een gesprek gevoerd. Eerste vraag: heb je de website bekeken, en wat vind je van onze filosofie. In het kort: wat kom je halen, wat breng je mee, en wat heb je tot nu toe gedaan. Ja, het is een soort ballotage. Maar het werkt naar beide kanten. Tegen iemand die geen zin heeft in een gesprek daarover, en eigenlijk alleen komt voor een woning zeggen we: misschien moet je elders huisvesting zoeken. Want wanneer je niet in een groep past wordt iedereen ongelukkig. Twee mensen vormden bij ons de commissie die de gesprekken voerde.

JE ECHTE PARTNER

*Grond en gemeente;
Financiële middelen om onderzoek te doen.*

Met de gemeente (in ons geval Groningen) hebben we overlegd welke plekken in de gemeente bij onze wensen in de buurt kwamen, en beschikbaar waren. De gemeente stelde €15.000 ter beschikking om een gedegen onderzoek te doen naar vijf locaties die wellicht in aanmerking zouden komen. Omdat het onderzoek €20.000 kostte, moest de vereniging zelf de resterend € 5000 opbrengen. De leden van de vereniging leenden geld aan het bestuur. Na onderzoek bleken twee van de vijf locaties eventueel geschikt te zijn: een aan de rand van de binnenstad, een in een verder gelegen wijk aan de zuidkant. Omdat de meeste leden bij handopsteken kozen voor de binnenstadlocatie is besloten die verder te verkennen en grofweg uit te werken.

De gemeente hadden we dus mee, wat onontbeerlijk is, gezien het verdere verloop.

WIE OF WAT WIL JE ZIJN

Huur of koop en welke juridische constructie?

We hadden besloten géén mengvorm te kiezen van huur en koop*, maar alleen huurwoningen, en een deel van de appartementen zou qua prijs in de sociale huur-categorie moeten vallen.

Duidelijk werd dat ons gebouw door welke bank dan ook gezien werd als een commercieel object, waar maximaal rond de 65% hypotheek op werd verstrekt. De gemeente heeft al bij het begin gezegd dat we voor het gedeelte sociale huur een lening zouden kunnen krijgen op dezelfde voorwaarden als de (commerciële) bank, en dat ze zakendeden met de Rabobank en de Triodosbank in dit verband.

Omdat we ook een deel van de financiering zelf op tafel moesten leggen hebben we uitgebreid nagedacht op welke manier we die financiering voor elkaar zouden kunnen krijgen.

We gingen van het volgende uit:

- Een bank zou een hypotheek moeten verstrekken; stel: 65%
- De gemeente Groningen was bereid een lening te verstrekken voor de sociale huurwoningen; stel rond de 20%
- De rest van het geld zou van elders moeten komen. Stel: 15%

Rechtsvorm en financiering

De vraag was dus: wáár zou het geld vandaan moeten/ kunnen komen? En wat zouden we moeten bieden om geldschieters over de streep te trekken.

We hebben gedacht over het uitgeven van aandelen (je zou dan een b.v. of c.v. moeten oprichten, naast de vereniging.)

We hebben een lening gevraagd aan een stichting die heel rijk was, en een project zocht om in te investeren. Die stichting wilde echter als tegenprestatie naast rendement te veel beslissingsrecht; daar wilden wij niet aan.

Ook het idee van een coöperatie is langsgekomen.

Omdat echter lang niet iedereen zou kunnen bijdragen in de financiering van het gebouw, en we het idee van een coöperatie waar in principe iedereen inlegt lastiger vonden, hebben we dat niet verder uitgewerkt en met onze notaris overlegd.

Het liefst wilden we dat (op dat moment toekomstige) bewoners ons een lening zouden geven.

Dat zou tot gevolg hebben dat je een vereniging krijgt waarin sommigen wel een lening zouden verstrekken en anderen niet; het leek ons ongewenst dat in een bewonersvereniging verschil zou ontstaan tussen de leden.

We hebben uitgebreid met onze notaris overlegd, en kwamen tot de slotsom dat een juridisch lichaam naast de vereniging het beste zou passen, een stichting, maar dat de vereniging wel invloed moest kunnen uitoefenen op die stichting.

Nu is een stichting een van de minst “democratische” juridische vormen: je hebt een bestuur dat zelf ook zijn opvolgers kiest.

We hebben daarom in de statuten opgenomen dat er twee raden vanuit de vereniging rechten hebben die het (beslissingsrecht van de stichting beperken: de Raad van Bewoners, en de Raad van Participanten.

Het belangrijkste recht van het stichtingsbestuur is het kopen /vervreemden, verpanden, etc. van onroerend goed, en borg staan, kortom grote besluiten en risico's ten aanzien van onroerend goed.

Dat zijn ook belangrijke besluiten ten aanzien van de bewoners; vandaar dat de stichting die pas mag nemen na schriftelijke toestemming van beide raden. Daarnaast hebben de raden het recht om ieder twee bestuursleden voor te dragen voor het stichtingsbestuur.

Nu hadden we wel voor een model gekozen, maar de financiering was nog niet voor elkaar.

Tijdens vergaderingen van de vereniging stond dat onderwerp prominent op de agenda. Onze penningmeester had namens het bestuur het volgende voorstel: degene die geld uitleent aan de (toekomstige) stichting krijgt 4 % rente voor zijn geld. Voorwaarden: geen aflossing de eerste 10 jaar. Minimuminleg: €100.000. Maximum inleg: € 300.000. De rente, eerst 4% en na twee jaar 5% zou verrekend kunnen worden met de huur.

(Omdat er nogal wat leden waren met een eigen huis kwamen we langzamerhand aan het benodigde bedrag, dat overigens uiteindelijk opliep tot €2.300.000)

MAAR NU AAN HET WERK

Haalbare casus

De plek aan de rand van de binnenstad van Groningen was onderdeel van een ontwikkelingsgebied (CIBOGA) waar een projectontwikkelaar het ontwikkelrecht had. Met de gemeente was afgesproken dat wij daar een plek zouden krijgen maar we moesten dus zakendoen met de projectontwikkelaar. We wilden zo onafhankelijk mogelijk zijn en hebben zelf een architect gevraagd een zogenaamde massastudie te maken: een beeld te geven wat er op die kavel gebouwd zou kunnen worden en hoe dat er uit zou zien. Uit de studie kwam dat er zeker 40 appartementen op de kavel pasten. Met die gegevens zijn we naar een bureau gegaan dat ons voorrekende hoeveel zo'n gebouw minimaal zou gaan kosten. Het gaat niet alleen om de bouwkosten, ook om de grondkosten, ontwerpkosten (architect, ingenieursbureau) kosten voor onderzoek, vergunning, financieringskosten. En daarna: wat dat zou betekenen voor de maandelijkse huurprijs per m².

Je krijgt daarmee een idee hoeveel jouw gebouw mag kosten. Pas als je een (in theorie) haalbare casus hebt, ben je op weg.

Ook de projectontwikkelaar wil weten of het project dat je in je hoofd hebt haalbaar is: anders blijft hij bijvoorbeeld halverwege een traject zitten met een ontwerp waar hij niets mee kan.

Met de projectontwikkelaar is daarom uitgebreid gesproken over wat wij wilden, over onze architect en over de vraag of we de financiering wel rond zouden kunnen krijgen.

Uiteindelijk hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten via een "Letter of Intend" waarin alle voorwaarden die we samen besproken hadden waren opgenomen. Inclusief een financiële paragraaf. (hoeveel het ons zou kosten als we er halverwege uit zouden stappen.)

Het kan natuurlijk zo zijn dat er geen projectontwikkelaar aan jouw kavel vastzit. Dan heb je wel de expertise van een ontwikkelaar nodig om tot een haalbaar project te komen.

Wij hadden in de fase van het ontwerp ook al de aannemer aan tafel. We hadden afgesproken dat we een bouwkostendeskundige naar de begroting van de aannemer zouden laten kijken, maar in onze "haalbare casus" was

aangegeven hoeveel het maximaal zou mogen kosten, dus de aannemer keek ook mee naar de kostenkant van het ontwerp. Nadat we de begroting van de aannemer hadden geaccepteerd en een contract hadden gesloten, is het project uitgevoerd zonder dat er overschrijding van het budget was.

JE DROOM KRIJGT VORM

Het ontwerpproces

Als je zover bent begint een spannend en ook leuk proces. Je hebt aangegeven wat je wensen zijn in een *programma van eisen*. Dat moet je behoorlijk nauwkeurig doen en goed overdenken. Het maakt nogal wat uit of je gemeenschappelijke voorzieningen wilt of niet, ingebouwde kasten of flexibele wanden, ook tussen de woningen, parkeervoorzieningen, bergruimte, fietsenstalling.

De architect maakt een tekening, die moet worden uitgewerkt tot technische tekeningen waarbij op de millimeter precies staat aangegeven hoe de verschillende onderdelen van het gebouw moeten worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de installaties. Een architectenbureau dat die functies “in huis” had werkte samen met onze architect.

De tekening leidt tot een voorlopig ontwerp (VO 1,2,3...), er wordt gesproken over de installaties etc. Als dat klaar is komt het DO, definitief ontwerp. Daar wordt van alle kanten naar gekeken: door gemeente, brandweer, enz. enz. en uitgewerkt wordt welke materialen en kleuren worden gebruikt.

ALTIJD WEER: DE CENTEN

Ondertussen bij de Rabobank...

Om allerlei redenen was de Rabobank de bank waarmee we zaken moesten doen. Omdat de gemeente achter ons stond was de bank bereid ons een heel voorzichtige garantie te geven: als we aan tal van voorwaarden hadden voldaan, en de gemeente ook meefinancierde, en we ook de eigen bijdrage bijeen hadden wilden ze ons een hypotheek verschaffen tegen de dan geldende rente, mits het hoofdbestuur instemde. Zo'n verklaring heb je in het

beginstadium wel nodig: anders gaat de projectontwikkelaar niet met je verder. (Of kun je met de aannemer niet verder)

DE BELANGRIJKSTE MIJLPAAL EN WAT DAAR NOG MEER BIJ KOMT KIJKEN

Definitief ontwerp en periode tot de bouw.

Als het ontwerp definitief is, dien je een bouwaanvraag in en als alles goed is heb je na vijf maanden een definitieve bouwvergunning. Dan pas worden allerlei zaken definitief:

- Grondoverdracht (als daar sprake van is), en definitieve vaststelling van de koopsom/ erfpachtsom;
- We wilden zelf de opdrachtgever voor de aannemer zijn, en moesten afrekenen met de projectontwikkelaar;
- definitief vaststellen van de bankrente (meestal dagkoers)
- onderhandelen en definitief contract met de aannemer.

EEN FEEST

Bouwperiode

De bouwperiode was de leukste, minst spannende periode van het hele wordingsproces.

Bij de bouw maakten we gebruik van een directievoerder, (een zeer ervaren bouwkundige van het architectenbureau) die de bouwvergaderingen voorzat (1 x per 3 weken), waar wij zelf ook bij aanwezig waren, evenals de aannemer (projectleider), de installateur en als het nodig was het ingenieursbureau. We legden vast welke zaken heel nauwkeurig moesten worden gecontroleerd.

De agenda van de bouwvergadering bestond uit 20 tot 30 punten die langskwamen; als er iets te melden was kwam het ter sprake. Geen nieuws, dan

volgende punt. Maar ook ongelukken/ ziekte op het werk was een regulier punt, voortgang van het werk in relatie tot de planning etc. etc.

Elk drie/ vier maanden kwam iemand van de bank kijken of de bouw vorderde. (zij stelden tenslotte het geld ter beschikking!)

En na een paar keer uitstel kwam het moment van de oplevering.

We hebben veel respect gekregen voor de mannen (en een enkele vrouw) van de bouw, en waren ook een beetje trots op onszelf: het was een hele klus, maar we hebben hem geklaard.