

WONINGMARKT

Blauwestad lost belofte toch nog in

Niet lang geleden gold het nog als zieltoegend, het controversiële vastgoedproject Blauwestad in de provincie Groningen. Langs een kunstmatig meer, in 2005 gecreëerd ten noorden van Winschoten, moesten villa's komen. Na een goede start viel de woningbouw stil en werden tientallen miljoenen afgeboekt. De laatste jaren zit Blauwestad weer in een opgaande lijn. Het aantal woningen is verdubbeld, de huizenprijzen stijgen.

➔ **PAGINA 10**



Blauwestad lijkt zijn belofte toch in te lossen

Het ooit zielogende vastgoedproject Blauwestad in Oost-Groningen zit in de lift. De afgelopen drieënhalf jaar is het aantal woningen er verdubbeld en stijgen de huizenprijzen. 'Je hebt hier elke dag een vakantiegevoel.'

In de pop-upstore bij de jachthaven in Blauwestad opende een maand geleden een wijnwinkel, 'Wijnprofessor', die zich speciaal richt op wijnen uit de zuidelijke Rhône. De locatie ligt voor de hand, vindt mede-eigenaar Tjidske van der Stoel. De huur is een stuk lager dan in een gewone winkelstraat. Er zijn passanten en dagjesmensen, al mikt ze net zo goed op de mensen uit Blauwestad. In de woorden van Van der Stoel: 'Als je hier woont, dan ben je een levensgenieter.'

Dat is bijkans een U-bocht voor een vastgoedproject waar de provincie tientallen miljoenen op afschreef en dat RTV Noord enkele jaren geleden nog typeerde als 'zieltogend'. In elk geval was Blauwestad omstreden, toen koningin Beatrix op 12 mei 2005 de kraan opendraaide om een nieuw meer te vullen.

Dat werd een grote waterplas in Oost-Groningen. Vruchtbare grond in de graanschuur van Nederland werd daarmee opgegeven ten opzichte van het water waar altijd tegen was gestreden. Aan de boorden van het meer zouden villa's komen, voor de rijke mensen uit het westen, terwijl de streek eromheen — met dorpen als Finsterwolde en Beerta — behoorde tot de armste van Nederland. Hier speelde de strijd tussen puissant rijke herenboeren en schamele dagloners, hier waren mensen communist. Was Blauwestad een triomf van het kapitalisme?

In elk geval dacht ook René Perton, toen nog een jonge jongen in dienst van de provincie, dat het project 'waanzin' was. Hij stond met zijn laarzen aan in de klei in wat de bodem van het meer moest worden, toen Beatrix de kraan opzette. Een meer, hier? Hij had er zijn bedenkingen bij.

CRISIS

Al liep het in het begin storm. Mensen lagen in tentjes voor de deur van het informatiecentrum om kavels te kopen. De eerste drie jaar verzezen er zo'n tweehonderd woningen. De straten Meerkoet en Watersnip, met ruime huizen aan het water, waarbij bewoners veel zelf mochten ontwerpen.

Toen kwam de crisis. Eerst het faillissement van Lehman Brothers, kort daarop het demasqué van Griekenland: de wereldeconomie sloeg uit het lood en dat raakte uiteindelijk ook een ambitieus vastgoedproject iets ten noorden van Winschoten. Er zouden 1500 huizen moeten komen, zo was het plan. Maar na 2008 lag de woningbouw helemaal stil. De bouwers haakten af.

De provincie Groningen stapte in. Die werd zelf projectontwikkelaar, met bijbehorend financieel risico. In 2010 moest de provincie €29 mln afboeken. Het was de grootste, maar niet de laatste afboeking. Er kwamen geen kopers. Het project was mislukt.

Perton kwam in 2015 bij Blauwestad, na jaren bij de provincie. Perton komt uit Bellingwolde,



zo'n twintig minuten rijden naar het zuidoosten. Hij is een jongen van de streek. Noem hem geen directeur. 'Daar zijn er te veel van geweest.' Hij noemt zichzelf afdelingshoofd. Al is hij wel degelijk verantwoordelijk, namens de provincie, voor dit project.

Op zijn werkkamer, dicht bij het water, heeft hij wel een idee waar het aanvankelijk fout ging. Perton wijst op een porseleinen kopje met een motief van rode cirkels. 'Dat komt uit Zwitserland. Een van mijn voorgangers wilde dat hebben. Maar denk je echt dat je meer kavels verkoopt wanneer je speciale dure Zwitserse koffiekopjes hebt?' Hij wil maar zeggen: het was ook poeha, in het verleden, waarbij het ging om



'Denk je echt dat je meer kavels verkoopt wanneer je speciale dure Zwitserse koffiekopjes hebt?'

René Perton
afdelingshoofd Blauwestad

uiterlijke schijn met mensen die geen of onvoldoende kennis hadden van de streek.

GOEDKOPERE WONINGEN

Toen Perton kwam, waren er jarenlang nauwelijks kavels verkocht. Hij zag dat mensen tien jaar aan een bouwweg woonden. 'Dat kun je niet verkopen', dacht Perton. 'En de mensen die hier wonen, dat zijn je ambassadeurs.'

Hij ging investeren in wegen en groenonderhoud. Daarnaast besloten de gemeenten in Oost-Groningen en de provincie dat er toch goedkopere woningen mochten komen. Van onder de twee ton, terwijl er eerder was besloten dat er juist geen woningen van onder de drie ton gebouwd zouden worden. 'Projectmatige woningen', noemt Perton ze. Ruime rijtjeshuizen, in plaats van de losstaande woningen.

Dat had direct effect. Vanaf de tweede helft van 2016 kreeg Blauwestad ineens tractie. Er werden dertien kavels verkocht, meer dan de vijf voorgaande jaren samen. En sindsdien is het blijven lopen. In 2017: 66 verkochte kavels. Sindsdien is het ongeveer één per week. 'Toen corona kwam, hadden we ineens geen klant meer in ons kantoor. Het was even rustig, maar de laatste week voor mijn vakantie heb ik weer zeven koopakten getekend.'

De voorbije drieënhalf jaar is het aantal woningen in Blauwestad verdubbeld. Dit nieuwe



dorp is booming. Wat landelijk speelt, dat geldt ook in Blauwestad. Huizenprijzen stijgen, soms met 10% of meer per jaar. De lage rente maakt vastgoed populair. En voor randstedelijke gebieden is het hier nog steeds goedkoop.

Toch vormen deze 'binnenlandse emigranten' niet de hoofdmoot van de nieuwe bewoners. Rob Heilijgers en zijn vrouw Diane Brodie kwamen in 1991 terecht in Midwolda. Ze hadden jarenlang een bedrijf dat Britse artikelen importeerde, en begonnen een tearoom. Midwolda kwam aan de noordkant van het nieuwe

meer te liggen. Toen zij een paar jaar geleden hun tearoom verkochten, verhuisden Heilijgers en Brodie naar een huis pal aan de jachthaven van Blauwestad. Hemelsbreed een paar kilometer verderop. 'Onze burens komen uit Delfzijl. In ons blok zitten mensen uit de stad Groningen, en iemand uit Nieuw-Beerta.'

Het echtpaar zag hoe de regio veranderde door de komst van het meer. Galeriestores, restaurants, buitensportactiviteiten. 'Midwolda kreeg gewoon steeds meer voorzieningen.' Dat begon al toen de woningbouw nog vrijwel stillag, al merkt ook hij dat het gebied steeds meer in trek is. 'Er is een plek voor campers en een strand. Als het mooi weer is, dan is het daar vol', zegt Heilijgers. 'En in de weekends lopen er allemaal mensen door Blauwestad. Dan staan ze bij ons door de ramen naar binnen te kijken.'

UIT DE KOSTEN?

Bij het kleine zeilschooltje in Midwolda is de bootverhuur de laatste vijf jaar meer dan verdubbeld, zegt eigenaar Thijs Huisman. Mogelijk heeft corona een gunstig effect, met toeristen die nu in Nederland blijven. 'De zeilschool heeft anderhalf keer zoveel aanmeldingen als vorig jaar.' Sinds 2017 jaar is er horeca in de jachthaven: na een twee jaar durende renovatie is er een oud schoolgebouw omgebouwd tot brasserie. Huisman: 'Dit gebied zit in een flow.'

Blauwestad, van mislukt project naar een dorp in Oost-Groningen dat nu booming is. De komst van het meer veranderde de regio. Er kwamen steeds meer voorzieningen. 'Dit gebied zit in een flow.'

FOTO'S: SIESE VEENSTRA VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD

Of de provincie ooit uit de kosten zal komen, weet Perton nog niet. Op dit moment draait het vastgoedproject zwarte cijfers en is er volop woningbouw. En wie weet, als dat nog tien jaar zo blijft, wordt Blauwestad toch nog een dorp met 1500 woningen.

WIJN-MINDED

Bovendien, zo zegt hij op de uitkijktoren die aan zijn kantoor vastzit en een panorama biedt van de blauwe watermassa, de oorspronkelijke gedachte achter Blauwestad was ook de hele regio een impuls te geven. 'Er was hier helemaal geen toerisme. Dat is veranderd.'

Iets voor het bezoekerscentrum wandelt Engelko Abbas, beleidsadviseur van de gemeente Scheemda. Hij laat zijn hond uit bij de haven. Abbas woonde 52 jaar in Scheemda, maar toen de kinderen het huis uit waren, wilde hij iets anders. Het werd Blauwestad. Met lekker weer huurt hij weleens een bootje. Hij wil hier nooit meer weg. Nou, hooguit tussen zes plankjes. 'Je hebt hier elke dag een vakantiegevoel.'

En vakantie, daar hoort een wijntje bij. Dus opende Wijnprofessor een maand geleden zijn pop-upstore aan de haven. Voor de levensgenieters, voor de kapitaalcrachten, en voor de passant. Ook al wonen er niet zoveel mensen, toch weet Van der Stoel het zeker: 'Blauwestad is best wijn-minded.'



In het kort

- In 2005 werd een kunstmatig meer gecreëerd ten noorden van Winschoten.
- Daar moesten villa's aan komen.
- Na een goede start viel de woningbouw stil en werden er tientallen miljoenen afgeboekt.
- De laatste vier jaar zit Blauwestad weer in een opgaande lijn.
- Het aantal woningen is verdubbeld, de huizenprijzen stijgen.



Carel Grol is redacteur energie van Het Financieele Dagblad