

BabelDebat over Particulier bouwen:

"Vrijheid in gebondenheid?"

Datum: woensdag 15 februari 2012, 20:00u

Plaats: de Koekfabriek, Westzijde 188 te Zaandam

Discussieleider: **Joke Bosch**, communicatie manager

Inleiders: **Hein de Haan**, architect en goeroe van collectieve coöperatieve projecten

Jacqueline Tellinga, projectleider particulier opdrachtgeverschap van de gemeente Almere, beeldend kunstenaar en eigenaar van Islant

Bezoekers: ca 55

Nu vanwege de crisis grootschalige bouwontwikkeling stagneert, is de belangstelling voor particuliere initiatieven gegroeid. Voor zover er projecten zijn gerealiseerd, is de ervaring dat zelf bouwen niet zonder slag of stoot gaat, hoewel de voordelen evident zijn. Ook de gemeente Zaanstad is van plan om een aantal kavels beschikbaar te stellen voor particulier opdrachtgeverschap.

Tijdens deze avond stond centraal op welke manier (collectief) particulier opdrachtgeverschap kon leiden tot kwaliteit en welke rol de opdrachtgever / eigenaar en gemeente daarin konden spelen? De avond werd ingeleid twee professionals, die vertelden over hun ervaringen en de succes- en faalfactoren. Hein de Haan is architect en goeroe van collectieve coöperatieve projecten en heeft meerdere projecten begeleidt, grotendeels in Amsterdam. De tweede inleider was Jacqueline Tellinga, gemeentelijk projectleider voor o.a. het Homeruskwartier in Almere, een project van 3000 woningen waar (toekomstige) bewoners optreden als woonproducenten in plaats van woonconsumenten.

Aan de hand van een aantal voorbeelden liet Hein de Haan zien dat hij al geruime tijd bezig is met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Als voorloper noemde hij de Dapperbuurt (in de jaren '70), waar gebouwd werd voor de buurt. De bewoners waren partners in het proces en verhuisden door, waardoor de buurt bewoond bleef en de sociale infrastructuur behouden. Een ander voorbeeld dat hij gaf, was een blok "het Kameel" (1982) woonwerkwoningen in Vlaardingen. Interessant was dat het plan werd ontwikkeld met bewoners en niet de woningbouwvereniging. Die werd er pas aan het einde bijgezocht.

Ook is Hein de Haan, voorm. mede-eigenaar van architectenbureau CASA, betrokken geweest bij het legaliseren van vele kraakpanden oa. in het westelijk havengebied. Hier is gekeken naar de ontwikkeling van verschillende eenheden, die uitgebreid konden worden. Want tegen de tijd dat de verbouwing klaar was, had er gezinsuitbreiding plaatsgevonden, flexibiliteit was dus gewenst. Elke bewoner of atelier kreeg zijn eigen huisnummer en een eigen woon/huurcontract, zodat alle bewoners gelijkwaardige rechten hadden. Dit is ook gehanteerd in Vrijburcht op Steigereiland, onderdeel van IJburg. De woningen met bedrijf aan huis, hebben twee voordeuren. Het project kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan functies: woningen, bedrijven,

woongroep geestelijke gehandicapten, gemeenschappelijke logeerkamers, theater, café-restaurant, kinderopvang, werkplaats etc. Deze mix van functies heeft zijn uitstraling naar de omgeving. Dit is anders dan de individueel particuliere woningen in de buurt van Vrijburcht: vanaf de straat zijn alleen garagedeuren te zien.

Individueel particulier opdrachtgeverschap (PO) is erg kostbaar en vaak monofunctioneel. "Weg met de bobo's!", zo stelde Hein de Haan. Bij CPO ontwikkelen en financieren de bewoners zelfstandig. Ze hebben zo maximale zeggenschap over eigen woning en/of bedrijf en verwerven deze tegen de kostprijs. In een rekenvoorbeeld komt naar voren dat dit op een woning met een marktwaarde van €280.000,- een besparing van €80.000,- kan opleveren. Wel is het belangrijk om een woningbouwvereniging erbij te betrekken voor het vormen van de VVE. Ook is de corporatie belangrijk als financiële achtervang bij grotere projecten. Als je verder alleen maar met particulieren te maken hebt die meestal een beperkt financieel draagvlak hebben. Op deze manier is ook de combinatie met sociale huur mogelijk.

De uitstraling van een gebouw is belangrijk, maar veel belangrijker is het programma en dat is waar CPO om draait. Bij CPO is de architect geen mooimaker maar vooral de organisator van het proces. CPO is dan ook sociaal en technisch duurzamer dan PO. Nederland is echter niet gericht op collectieve vergunning, als voorbeeld gaf hij het aanvragen van zonne-energie door een VVE. Dit was haast onmogelijk en duurde erg lang. CPO is een vraagcultuur vanuit de burger.

Tenslotte stelde Hein welke drempels er weggenomen moeten worden om CPO mogelijk te maken. De grond moet beschikbaar worden gesteld voor projecten van voldoende omvang. In de kwetsbare beginperiode kan een groep extra versterkt worden door het inschakelen van achterban (sociale huur) en ondersteuning bij voorfinanciering. En als laatste is het belangrijk om grote groepen te clusteren van minstens 40-50 woningen met werk en voorzieningen.

De tweede inleider is Jacqueline Tellinga, ingehuurd door de Gemeente Almere als projectleider, na eerder o.a. voor het Nederlands Architectuur Instituut gewerkt te hebben. Zij denkt dat het wel mogelijk is om betaalbare manier individueel particulier opdrachtgeverschap toe te passen. In Almere zijn er kavels, "Ik bouw betaalbaar in Almere" deze zijn voor huishoudens die minder dan €36.000 verdienen.

In Nederland is de woningbouwproductie na de oorlog geïnstitutionaliseerd. Eerst via de woningbouwcorporaties, daarna door de markt, door projectontwikkelaars en ontwikkelende woningbouwcorporaties. In deze periode hadden zij, met de Gemeente, de regie over de plattegrond en de verschijningsvorm van de woningen. Bij PO is deze in handen van de eindgebruiker, de burger. Sinds 2006 heeft Almere het over een andere boeg gegooid, geen Vinex meer. Almere heeft veel eigen grondbezit. Vanaf toen was het beleid de grond te verkopen aan de mensen zelf en de mensen zelf de stad te laten maken. De overheid zal wat meer moeten afwachten, het initiatief komt van de burger. In hoofdlijnen hebben ze de regie, maar in de details is het afwachten wat het wordt.

De vrijheid van de burger gaat zo ver dat in enkele gevallen het bouwbesluit niet nagevolgd hoeft te worden. Mensen die in Almere zelf hun woning bouwen hoeven hun woning niet meer te laten toetsen op bouwregels die gaan over het gebruik en comfort van hun woning. Het kabinet heeft besloten Almere de vrijheid te geven om daarmee vijf jaar te experimenteren. Een bekend voorbeeld is de woning in het Homeruskwartier die op de etage geen ramen heeft. Als je voor jezelf bouwt, dan ben je zelf de eindgebruiker. Later kwamen hier nog wel vragen over uit het publiek. De bewoner loopt zelf risico, het kan zijn dat een woning zonder ramen minder goed verkoopt, maar er zijn veel mensen die iets bijzonders willen. En Jacqueline Tellinga benadrukte dat er niet afgeweken mag worden van veiligheidswetten. Individueel Particulier Opdrachtgeverschap vergt moed van de overheid. Ze refereerde naar de vestingwal in de 17de eeuw in Amsterdam, die af

moest worden gebroken om de grachtengordel te kunnen bouwen. Nu ook: "Durf de veilige vinexwijkentaal te doorbreken."

In het Homeruskwartier wordt groots ingezet op particulier opdrachtgeverschap, 50% van de 100ha. De uitgegeven kavels liggen niet aan de rand, maar juist in het centrum. De kavels variëren van 80m² -1000m², €375 p/m². De gemeente heeft de regie, zij maken het verkavelingsplan en leggen de infrastructuur aan. Elke kavel heeft een paspoort waar in staat: waar je mag bouwen, de afmeting, geschakeld of vrijstaand, bouwhoogte. Dit is ook de rechtszekerheid voor de burens. De benaming van de kavels duidt deels ook op de mogelijkheden, een aantal voorbeelden: Ik bouw duurzaam, ik bouw klein, ik bouw een grachtenhuis, ik bouw vrijstaand, ik bouw een woonwerkhuis, wij bouwen samen, etc. De gemeente geeft de kavels zelf uit, dit vraagt om een andere instelling. Het verkoopgesprek over de mogelijkheden wordt door de ambtenaren zelf gedaan. De organisatie moet wel stressbestendig zijn. Er is een kavelwinkel, waar de bewoners vragen kunnen stellen tijdens de bouw van hun woning.

De randen van het plan zijn bestemd voor medeopdrachtgeverschap (MO), waarbij projectontwikkelaars verregaande samenwerkingsverbanden met de toekomstige bewoners aangaan. De centrumfuncties liggen gekoppeld aan het groengebied. Tussen het MO-gebied en centrumgebied liggen de kavels voor particulier en collectief opdrachtgeverschap. In fase 1 en 2 wordt het PO en MO-gebied ontwikkeld daarna het centrum. Wanneer een "wijkje/ deelgebied" klaar is wordt het openbaar gebied ingericht (bomen, definitieve bestrating etc). Tijdens de bouwfase legt de gemeente een tijdelijke bestrating aan zodat het bouwverkeer het bouwterrein kan bereiken.

Op de foto's van de verschillende fases is te zien hoe de wijk groeit en hoe deze wordt ontwikkeld. Sommige woningen worden gelijktijdig ontwikkeld, collectieve verbanden (bv samen de fundering aanleggen) scheelt kosten. Het vraagt ook een andere inzet van architecten. Er zijn bureaus die een woning ontwerpen die op verschillende plekken terug te zien zijn (licentiearchitectuur), dit vertaalt zich terug in de kostprijs. Er staan cataloguswoningen, maar ook architectonische parels, door het paspoort passen deze bij elkaar. Opvallend is dat er veel kopers zijn van allochtone afkomst.

Collectief opdrachtgeverschap is lastig. Vele initiatieven zijn al gestrand, er is nu één wijk in de eerste fase gerealiseerd. Maar het duurt vaak te lang voordat de financiering per individuele koper geregeld is, en bovendien verandert soms tussentijds de samenstelling van huishouding. Bij de ontwikkeling van het centrumgebied wordt het nog lastiger als er ook nog sprake is van het toevoegen van een voorziening op de begane grond. Hier maakt de Gemeente gebruik van bouwgroepen, dit is als het ware een voorloper van een VVE. Waarbij de groep zelf een ontwerp maakt en een aannemer uitkiest. De bouwgroepen kunnen kiezen uit percelen van 4 tot 7 lagen. Als introductie van dit nieuwe fenomeen hebben 40 architecten met maquettes de mogelijkheden om te bouwen in het centrumgebied inzichtelijk gemaakt. Deze staan opgesteld in de kavelwinkel. Toch blijft het lastig, het vergt meer tijd. Er zijn wel voorbeelden van woningen die bijvoorbeeld op de begane grond hun eigen doe-het-zelf zaak hebben. Daarnaast is het regelen van achtervang gecompliceerd. Omdat de vraag van burgers soms niet aansluit bij de wensen van corporaties. Zo is er een groep starters die kleine appartementen wil, maar dat past dan niet binnen het beleid van de woningbouwvereniging. Waar liep het CPO in Homeruskwartier op stuk?

Homeruskwartier is een goed voorbeeld van een wijk die door de burger wordt geïnitieerd.

Tijdens de discussie werd de link gelegd met de Zaanstreek. In Nieuw West achter het station bij de Bult wil de gemeente kavels uit gaan geven aan particulieren. Ook in Saendelft zijn enkele voorbeelden. De gemeente Zaanstad heeft weinig grond in bezit. Piet Tellinga (vml. raadslid Zaanstad) zat in de zaal en hij wil graag met een groep

mensen een collectieve woonvoorziening bouwen voor ouderen. Wel wil hij hiervoor graag in hun huidige wijk blijven, Westerkoog, dat is lastig want hier is nauwelijks grond beschikbaar.

Aangezien Zaanstad weinig grond heeft is hier dan geen rol weggelegd voor de woningbouwverenigingen? Jose van Spaardonk van Parteon gaf aan dat er wel vraag is voor CPO-projecten. Op kleine schaal is de corporatie bezig met een studie naar de mogelijkheden. Maar ze wilde graag van de sprekers horen hoe de corporatie CPO dit kunnen faciliteren?

Hein de Haan reageerde dat het voor een woningbouwvereniging verstandig is om contracten af te sluiten waar je wat aan hebt, achtervang voor sociale huur. Maar niet alles vast te leggen. Jacqueline Tellinga gaf aan dat Particulier bouw prima kan in de stad. Alleen bij complexe programma's is het goed om allianties aan te gaan met bouwers en zou de woningbouwvereniging de gaten kunnen vullen.

Ron Kiburg vulde hier op aan dat de woningbouwverenigingen veranderd zijn. Ooit opgericht als maatschappelijke corporaties, die in het belang van de burger goede woningen bouwden. Tegenwoordig lijkt het of ze alleen op financiële basis beslissingen nemen. Ze zouden deze maatschappelijke taak weer op zich moeten nemen, zoals in hun statuten staat beschreven.

Particulier opdrachtgeverschap is geen slechte zet in de huidige crisis. Particuliere opdrachtgevers blijven ook in de recessie doorbouwen. Terwijl een projectontwikkelaar pas start als 70 procent van de woningen is verkocht. Het vraagt wel durf en flexibiliteit van de verschillende deelnemers in het bouwproces. Paul Carree concludeerde dat de Zaanstreek al een rijk verleden heeft met het particulier opdrachtgeverschap, in de vorm van goedjaarseind en alle andere uitbouwen aan woningen. Dus als het ergens kan, kan het hier!

Verslag beknopt

Vanwege de crisis stagneert grootschalige bouwontwikkeling, gevolg is een nieuwe tendens in projectontwikkeling: particulier en collectief opdrachtgeverschap. Deze vorm komt in Zaanstad nog nauwelijks voor, maar de gemeente is van plan om op korte termijn een aantal kavels beschikbaar te stellen voor particulier opdrachtgeverschap. Voor Stichting Babel de aanleiding om deze vorm van opdrachtgeverschap onder de loep te nemen.

Voor zover er projecten zijn gerealiseerd, is de ervaring dat zelf bouwen niet zonder slag of stoot gaat, hoewel de voordelen evident zijn. Wat is er nodig om met (collectief) particulier opdrachtgeverschap kwalitatief hoogwaardige woonbuurten te realiseren? En wat is de rol van de overheid, architect, en opdrachtgever hierin?

De avond werd ingeleid twee professionals, die vertelden over hun ervaringen en de succes- en faalfactoren. Hein de Haan is architect en goeroe van collectieve coöperatieve projecten en heeft meerdere projecten begeleidt grotendeels in Amsterdam. De tweede inleider was Jacqueline Tellinga, gemeentelijk projectleider voor o.a. het Homeruskwartier in Almere, een project van 3000 woningen waar (toekomstige) bewoners optreden als woonproducenten in plaats van woonconsumenten.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is niet nieuw, al sinds het begin van zijn carrière in de jaren '70 is Hein de Haan hiermee bezig geweest: verhuizende huurders in vernieuwingswijken, legaliseren van kraakpanden, woonwerkwoningen met eigen huisnummers.

Binnen een CPO draait het om het programma. Bij CPO is de architect geen mooimaker maar vooral de organisator van het proces. Een mooi voorbeeld is Vrijburcht op het Steigereiland, onderdeel van IJburg. Dit project kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan functies: woningen, bedrijven, woongroep geestelijke gehandicapten, gemeenschappelijke logeerkamers, theater, café-restaurant, kinderopvang, werkplaats etc. Elke bewoner of atelier heeft zijn eigen huisnummer en een eigen woon-/huurcontract, zodat alle bewoners gelijkwaardige rechten hebben. Deze mix van functies heeft zijn uitstraling naar de omgeving. Kritiek had Hein de Haan op de mono functionaliteit van Particulier Opdrachtgeverschap (PO). Zij doen niets voor de buurt. Zoals de individueel particuliere woningen in de buurt van Vrijburcht: vanaf de straat zijn alleen garagedeuren te zien.

In het Homeruskwartier in Almere is te zien dat het opzetten van een CPO nog niet zo eenvoudig is. In het centrumgedeelte is plaats voor CPO. Hier maakt de Gemeente gebruik van bouwgroepen, een voorloper van een VVE. Waarbij de groep zelf een ontwerp maakt en een aannemer uitkiest. De bouwgroepen kunnen kiezen uit percelen van 4 tot 7 lagen. Als introductie van dit nieuwe fenomeen hebben 40 architecten met maquettes de mogelijkheden om te bouwen in het centrumgebied inzichtelijk gemaakt. Deze stonden opgesteld in de kavelwinkel.

Toch blijft het lastig, het vergt meer tijd, aldus Jacqueline Tellinga. Het duurt vaak te lang voordat de financiering per individuele koper geregeld is, en bovendien verandert soms tussentijds de samenstelling van huishouding. Hierdoor zijn veel initiatieven gestrand. Bij de ontwikkeling van het centrumgebied wordt het nog lastiger als er ook nog sprake is van het toevoegen van een voorziening op de begane grond.

Volgens Hein de Haan is hierin de rol van de coöperatie als financiële achtervang belangrijk. Op deze manier is de combinatie met sociale huur mogelijk of andere voorzieningen. Jacqueline Tellinga merkt dat het regelen van achtervang in

Homeruskwartier gecompliceerd is. Omdat de vraag van burgers soms niet aansluit bij de wensen van coöperaties. Zo is er een groep starters die kleine appartementen wil, maar dat past dan niet binnen het beleid van de woningbouwvereniging, omdat daar volgens hen geen vraag naar is.

Een tweede rol voor de woningbouwverenigingen is volgens Hein de Haan, het vormen van de VVE's. Hierin hebben ze veel ervaring. Voor de rest ontwikkelen en financieren de bewoners zelfstandig. Ze hebben zo maximale zeggenschap over eigen woning en/of bedrijf en verwerven deze tegen de kostprijs. "Weg met de bobo's!", zo stelde Hein de Haan. Hij liet in een rekensom zien dat dit zo'n 25% in de kosten kan schelen.

CPO is sociaal en technisch duurzamer dan PO en minder kostbaar, zo stelde Hein de Haan. Dat Particulier Opdrachtgeverschap (PO) niet kostbaar hoeft te zijn, bewijst Jacqueline Tellinga in het Homeruskwartier. In Almere zijn er kavels, "Ik bouw betaalbaar in Almere" deze zijn voor huishoudens die minder dan €36.000 verdienen.

Sinds 2006 heeft Almere het over een andere boeg gegooid, geen Vinex meer. Almere heeft veel eigen grondbezit. Vanaf toen was het beleid de grond te verkopen aan de mensen zelf en de mensen zelf de stad te laten maken. De overheid zal wat meer moeten afwachten, het initiatief komt van de burger. In hoofdlijnen hebben ze de regie, maar in de details is het afwachten wat het wordt, dit vraagt om moed. De Gemeente maakt het verkavelingsplan en leggen de infrastructuur aan. Elke kavel heeft een paspoort waar in staat: waar je mag bouwen, de afmeting, geschakeld of vrijstaand, bouwhoogte. Dit is ook de rechtszekerheid voor de burens. De benaming van de kavels duidt deels ook op de mogelijkheden, een aantal voorbeelden: Ik bouw duurzaam, ik bouw klein, ik bouw een grachtenhuis, ik bouw vrijstaand, ik bouw een woonwerkhuis, wij bouwen samen, etc. De gemeente geeft de kavels zelf uit, dit vraagt om een andere instelling. Het verkoopgesprek over de mogelijkheden wordt door de ambtenaren zelf gedaan. De organisatie moet wel stressbestendig zijn.

De rol van de overheid verandert, maar het vraagt ook een andere inzet van architecten. Er zijn bureaus die een woning ontwerpen die op verschillende plekken terug te zien zijn (licentiearchitectuur), dit vertaalt zich terug in de kostprijs. Er staan cataloguswoningen, maar ook architectonische parels in Homeruskwartier, door het paspoort passen deze bij elkaar. Opvallend is dat er veel kopers zijn van allochtone afkomst.

Voor zowel CPO als PO is het belangrijk dat er grond beschikbaar wordt gesteld. In de Zaanstreek bezit de gemeente niet veel grond. Volgens Jacqueline Tellinga moeten we ook weer terug naar het 17^{de} eeuwse grachtengordelprincipe. Dat als er binnen een jaar niks met de grond gebeurt deze weer terug gaat naar de gemeente, zodat deze het weer opnieuw kan uitgeven voor initiatieven die wel worden uitgevoerd.

Deels zal de grond in Zaanstad dus beschikbaar worden gesteld door woningbouwverenigingen. Jose van Spaardonk van Parteon gaf aan dat er wel vraag is voor CPO-projecten en dat zij op kleine schaal bezig zijn met een studie naar de mogelijkheden. En met name wat de rol van Parteon daar dan in is. Hein de Haan reageerde dat het voor een woningbouwvereniging verstandig is om contracten af te sluiten waar je wat aan hebt, achtervang voor sociale huur. Maar niet alles vast te leggen.

Particulier opdrachtgeverschap is geen slechte zet in de huidige crisis. Particulier opdrachtgevers blijven ook in de recessie doorbouwen. Terwijl een projectontwikkelaar pas start als 70 procent van de woningen is verkocht. Het vraagt wel durf en flexibiliteit van de verschillende deelnemers in het bouwproces. Paul Carree concludeerde dat de Zaanstreek al een rijk verleden heeft met het particulier opdrachtgeverschap, in de vorm van goedjaarseind en alle andere uitbouwen aan woningen. Dus als het ergens kan, kan het hier!