

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Mogelijkheden en succesfactoren voor collectief bouwen in eigen beheer

Jens Jorritsma

Mei 2006

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een afstudeeronderzoek '*Collectief particulier opdrachtgeverschap, succesfactoren en mogelijkheden*'. Deze scriptie is geschreven ter afsluiting van de opleiding Technische Planologie, met als afstudeerrichting Stedelijke Planning, aan de *Rijksuniversiteit Groningen*.

Particulier opdrachtgeverschap is een nieuw begrip dat de Rijksoverheid in 2000 introduceerde voor een eeuwenoud verschijnsel, namelijk het zelf (laten) bouwen van een woning. Dit onderzoek gaat in op de mogelijkheden en succesfactoren van een (nog) relatief weinig toegepaste vorm van particulier opdrachtgeverschap, het collectief particuliere opdrachtgeverschap.

Hierbij wil ik graag mijn begeleider aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Gerard Heins, bedanken voor zijn ondersteuning en begeleiding. Dankzij de heer Heins kwam ik bovendien in contact met Bert Jan Bodewes en het centrum voor particuliere bouw KUUB in Groningen, waar ik gedurende vier maanden aan mijn scriptie heb kunnen werken. Waarvoor dank. Daarnaast dank ik iedereen die bereid is geweest om een interview af te geven en/of op andere wijze een bijdrage heeft geleverd aan dit onderzoek. Als laatste, maar zeker niet als minste, gaat mijn dank uit naar familie en vrienden voor de emotionele steun die ze me de afgelopen maanden hebben verleend.

Jens Jorritsma

Groningen, mei 2006

Samenvatting

Sinds het verschijnen van de nota "Mensen, Wensen, Wonen" van het ministerie van VROM uit 2000 staat het particuliere opdrachtgeverschap in de woningbouw volop in de belangstelling. Particulier opdrachtgeverschap is woningbouw waarbij de bewoner zelf opdrachtgever is voor het ontwerp en de bouw van zijn eigen woning. De afgelopen eeuw is de woningbouw in Nederland voor een groot deel in handen geweest van overheden, ontwikkelaars en corporaties, veelal zonder al te veel inspraak van de burger. Deze aanpak schiet te kort, de burger heeft steeds duidelijkere ideeën over hoe hij wil wonen. Particulier opdrachtgeverschap wordt daarom door het Rijk gestimuleerd, in de periode 2005 tot 2010 zou een derde van de nieuwbouw in enige vorm van particulier opdrachtgeverschap moeten worden gerealiseerd. Particulier opdrachtgeverschap kent een aantal varianten. De twee hoofdvormen van eigenbouw zijn individueel- en collectief particulier opdrachtgeverschap. Individueel particulier opdrachtgeverschap valt onder te verdelen in de traditionele kavelbouw, systeembouw en catalogusbouw. De individuele variant van particulier opdrachtgeverschap is de meest toegepaste vorm van eigenbouw en veel eigenbouwers kiezen hierbij voor een cataloguswoning.

Eigenbouw Variant	Toelichting	Kenmerken
<i>Traditionele eigenbouw</i>	De particulier koopt kavel en ontwikkelt de woning al dan niet in samenwerking met architect en aannemer	<ul style="list-style-type: none"> • Veel kennis en ervaring nodig • Veel risico • Verscheidenheid in ontwerpen • Hoge kosten
<i>Collectief opdrachtgeverschap</i>	Een groep particulieren koopt kavel en ontwikkelt samen met behulp van architect, begeleider en aannemer een complex rijwoningen of appartementen in de koopsector	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid risicobeperking • Goede afstemming mogelijk • Kan betaalbaar
<i>Systeembouw</i>	De particulier ontwerpt samen met systeembouwer de woning, die vervolgens wordt samengesteld uit gestandaardiseerde componenten (prefab op onderdeelniveau)	<ul style="list-style-type: none"> • Weinig risico • Verscheidenheid in ontwerpen • Kan goedkoop
<i>Catalogusbouw</i>	De particulier zoekt in een catalogus de gewenste woning of stelt aan de hand van voorbeelden de woning samen	<ul style="list-style-type: none"> • Weinig risico • Minder verscheidenheid • Kan goedkoop

Tabel: Varianten van particulier opdrachtgeverschap (RIGO, 1999)

Ondanks het beleid gericht op het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap is het aandeel particulier ontwikkelde woningen sinds het verschijnen van de woonnota slechts afgenomen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de stijgende grondprijzen, het beperkte aanbod van vrije kavels, ruimtegebrek, de angst voor verlies van ruimtelijke kwaliteit en het gebrek aan kennis van het bouwproces bij de burger.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap is niet één, maar zijn meerdere huishoudens opdrachtgever voor de realisatie van een aantal woningen. Met het oog op zeggenschap en keuzevrijheid voor de burger kan worden gesteld dat deze vorm van eigenbouw de bewoner een beperktere vrijheid geeft dan bij traditionele eigenbouw. Deze beperking uit zich in de collectieve besluiten zoals architecten- of materiaalkeuze. Een voordeel van collectief particulier opdrachtgeverschap ten opzichte van individuele kavelbouw is dat de stedenbouwkundige kwaliteit als belangrijk uitgangspunt geldt. Binnen de collectief bepaalde randvoorwaarden kunnen afzonderlijke deelnemers hun eigen wensen uitvoeren. Vaak wordt gewerkt met één architect en/of één of meerdere basisontwerpen en is de onderlinge samenhang van de woningen groter dan wanneer een groep mensen elk afzonderlijk een andere architect kiest. Deze beperking van de keuzevrijheid heeft dus als voordeel dat woningen onderling op elkaar zijn afgestemd waardoor de stedenbouwkundige kwaliteit van de buurt als geheel wordt gewaarborgd. Een ander voordeel van collectief particulier opdrachtgeverschap is dat collectieve ontwikkeling kostenbesparing in de vorm van schaalvoordelen met zich mee kan brengen. Hierdoor is het mogelijk betaalbare woningen te bouwen, maar deze kostenbesparing kan ook worden ingezet om extra kwaliteiten te realiseren. Daarnaast is collectief particulier opdrachtgeverschap ook toe te passen in bestaand stedelijk gebied. Eén van de grootste belemmeringen van individueel particulier opdrachtgeverschap is dat er vooral in lage dichtheid wordt gebouwd, maar daar is in Nederland de ruimte niet voor. Collectief particulier opdrachtgeverschap biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld gestapeld of geschakeld te bouwen. Ook kan collectief opdrachtgeverschap worden gebruikt voor herbestemming of renovatie van bestaand stedelijk gebied. Een belangrijk aspect van collectief particulier opdrachtgeverschap is bovendien dat het proces de betrokkenheid bij de buurt versterkt en het een stimulans kan zijn voor de ontwikkeling van de omgeving.

Gemeenten	Deelnemers
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Differentiatie in het woningbestand ▪ Ruimtelijke kwaliteit ▪ Participatie van bewoners ▪ Goedkopere koopwoningen ▪ Extra kwaliteit / Duurzaamheid ▪ Herbestemmen bestaand stedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inspraak in ontwerp woning ▪ Sociale contacten met buurtbewoners ▪ Betaalbare koopwoning ▪ Realiseren specifieke woonwensen

Tabel: Mogelijkheden collectief particulier opdrachtgeverschap

Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt nog relatief weinig toegepast. Dit is deels te verklaren vanuit het gebrek aan kennis en ervaring van zowel gemeenten als particulieren. Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt bovendien gezien als een complex proces, dat veel tijd en aandacht vergt van zowel de particuliere bouwer(s) als de institutionele partijen. Toch blijkt dat projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap binnen redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Voor dit onderzoek zijn een drietal projecten geanalyseerd die collectief in eigen beheer zijn ontwikkeld. Gezocht is naar mogelijke succes- en faalfactoren in het ontwikkelingsproces. Uit deze analyses is gebleken dat de in onderstaande tabel aangegeven aspecten van invloed kunnen zijn op een succesvol verloop van collectieve projecten.

Succesfactoren	Faalfactoren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaande groep particulieren met gezamenlijke ‘droom’ ▪ Begeleiding van een deskundige partij ▪ Partij die als achtervang kan fungeren ▪ Faciliterende rol gemeente ▪ Trekkersgroep ▪ Een duidelijke planvisie ▪ Heldere contracten tussen deelnemer en vereniging ▪ Verplichte inkomenstoets deelnemers ▪ Projectomvang tussen 20 en 40 woningen ▪ Bij werving gericht zoeken naar deelnemers met specifieke vaardigheden ▪ Architectenkeuze op basis van ervaring ▪ Werkgroepen of commissies aanstellen ▪ Verdeling kavels op basis van inschrijfdatum deelnemers ▪ Eerst gezamenlijke keuzes, daarna individuele woonwensen behartigen ▪ Duidelijke randvoorwaarden m.b.t. individuele keuzes ▪ Werken vanuit één basisontwerp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Onduidelijkheid bij deelnemers over collectief PO ▪ Afwachtende houding gemeente ▪ Freeriders ▪ Anonimiteit tussen deelnemers onderling. ▪ Onduidelijke randvoorwaarden m.b.t. keuzevrijheid ▪ Ontbreken van afvallers-contract ▪ ‘Democratische’ kavelverdeling ▪ Architect/aannemer zonder ervaring

Tabel: Mogelijke succes- en faalfactoren voor projecten die collectief worden ontwikkeld

Concluderend wordt gekeken in hoeverre collectief particulier opdrachtgeverschap een bijdrage zou kunnen leveren aan het aandeel particulier ontwikkelde woningen in Nederland. Collectief ontwikkelen is nog een relatief weinig toegepast fenomeen, waarvoor in eerste instantie draagvlak bij gemeenten moet worden gecreeerd en daarnaast interesse bij de woonconsument. Daarom wordt gesteld dat de kansen voor collectieve eigenbouw zich de komende jaren voornamelijk zullen richten op mensen met echt duidelijke woonwensen, die zich niet laten afschrikken door de benodigde inzet die deze vorm van woningbouwontwikkeling met zich meebrengt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	7
Introductie	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Probleemstelling	8
1.3 Doelstelling	8
1.4 Vraagstelling	9
1.5 Aanpak en conceptueel model	9
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	12
Achtergrond particulier opdrachtgeverschap	12
2.1 Inleiding	12
2.2 De Woningwet van 1901	12
2.3 Volkshuisvesting na WOII	13
2.4 Het Wilde Wonen en motie Duivensteijn	14
2.5 Nota Mensen, Wensen, Wonen	14
Hoofdstuk 3	17
Particulier Opdrachtgeverschap	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Historie eigenbouw	17
3.3 Definiëring particulier opdrachtgeverschap	20
3.4 Vormen van particulier opdrachtgeverschap	21
3.5 Knelpunten particulier opdrachtgeverschap	24
3.6 Conclusie	28
Hoofdstuk 4	30
Collectief particulier opdrachtgeverschap	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Mogelijkheden collectief particulier opdrachtgeverschap	30
4.3 Succesfactoren collectief particulier opdrachtgeverschap	37
4.4 Slotbeschouwing succes- en faalfactoren	47
Hoofdstuk 5	50
Conclusie	50
5.1 Conclusies met betrekking tot de deelvragen	50
5.2 Conclusies met betrekking tot de hoofdvraag	51
Literatuur	53

Hoofdstuk 1

Introductie

1.1 Inleiding

Sinds de woonnota “Mensen, Wensen, Wonen” uit 2000 van het ministerie van VROM staat het particuliere opdrachtgeverschap in de woningbouw volop in de belangstelling. De burger heeft duidelijke ideeën over hoe hij wil wonen en zou daarom meer zeggenschap moeten krijgen in de manier waarop zijn woning wordt vormgegeven. Particulier opdrachtgeverschap, waarbij de burger zelf beslist hoe zijn woning wordt ontworpen, wordt gezien als één van de belangrijkste middelen om de burger zeggenschap te geven.

In de periode 2005-2010 zou een derde van alle nieuwbouw gerealiseerd moeten worden door middel van particulier opdrachtgeverschap. Dat is nu slechts 12% van de totale nieuwbouwproductie (www.cbs.nl). Er moet dus nog veel gebeuren in de komende vijf jaar als de doelstelling van 33% eigenbouw nog serieus wordt genomen.

Particulier opdrachtgeverschap is niets nieuws. Voordat de overheid zich ging bezighouden met de volkshuisvesting in Nederland was het laten bouwen van je eigen huis vrij normaal. Tegenwoordig echter worden nieuwbouwwijken in één keer ontwikkeld door projectontwikkelaars en staat de bewoner buitenspel tot zijn woning kant-en-klaar wordt opgeleverd. In deze situatie heeft de burger weinig tot geen zeggenschap over zijn woonomgeving. De burger van tegenwoordig is echter geëmancipeerd, geïndividualiseerd en weet wat hij wil. De rijksoverheid wil de positie van de consument op de woningmarkt versterken, deze moet meer invloed kunnen uitoefenen op zijn woonsituatie.

Met de woonnota hoopt de overheid de eerste stap te zetten naar meer invloed voor de burger op zijn woonomgeving, maar dit gaat niet zomaar. Het aandeel particulier gebouwde woningen is sinds het verschijnen van de nota in 2000 zelfs afgenomen. De belangrijkste reden voor de afname in particulier gebouwde woningen is dat particulier opdrachtgeverschap vaak alleen is weggelegd voor mensen met een hoog inkomen. Het Rijk wil echter dat particulier opdrachtgeverschap ook voor mensen met een laag of midden inkomen beschikbaar moet zijn (VROM, 2000). Dit is ook noodzakelijk als een derde van de woningbouw in particulier opdrachtgeverschap moet worden gerealiseerd (SEV, 2002).

Een variant van particulier opdrachtgeverschap is collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hierbij ligt het initiatief om in eigen beheer te bouwen niet bij één huishouden, maar wordt een groep particulieren bijeengebracht om gezamenlijk een aantal woningen te realiseren. Het grootste voordeel van collectief opdrachtgeverschap is dat gezamenlijke ontwikkeling van een locatie kostenbesparing

kan opleveren en daardoor voordeliger kan zijn dan individueel particulier opdrachtgeverschap. Collectief particulier opdrachtgeverschap zou dus een manier kunnen zijn om mensen met een iets minder dikke portemonnee invloed te laten uitoefenen op hun woning.

Collectief particulier opdrachtgeverschap is een relatief nieuw begrip en wordt in Nederland nog maar weinig toegepast. De afgelopen jaren is een aantal collectieve bouwprojecten in eigen beheer met wisselend succes tot uitvoering gebracht. Dit onderzoek gaat verder in op de mogelijkheden en beperkingen van deze vorm van particulier opdrachtgeverschap. Het toepassen van collectief particulier opdrachtgeverschap zou een middel kunnen zijn om het aandeel particulier ontwikkelde woningen te verhogen. Daarmee zou het kunnen bijdragen aan het halen van de doelstelling - een derde eigenbouw in 2010 - van de overheid.

1.2 Probleemstelling

De invloed van de Nederlandse burger op haar eigen woonomgeving is beperkt. Overheden en ontwikkelaars bepalen grotendeels waar en vooral hoe gebouwd wordt. De bewoner staat vaak buitenspel tot aan de oplevering van zijn eigen huis. Veel mensen willen wel invloed uitoefenen op het ontwerp van hun woning. De overheid vindt daarom dat de burger meer zeggenschap en keuzevrijheid zou moeten met betrekking tot de vormgeving van zijn woonomgeving.

Particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als het middel voor de burger om invloed te kunnen uitoefenen op de eigen woning. Ondanks stimulerend overheidsbeleid op het gebied van particulier opdrachtgeverschap, neemt het aandeel particulier gebouwde woningen de laatste jaren af.

1.3 Doelstelling

Particulier opdrachtgeverschap bepaalt in Nederland nog een te klein deel van de totale nieuwbouwproductie. Individueel particulier opdrachtgeverschap is de meest voorkomende vorm van eigenbouw. Andere vormen van particulier opdrachtgeverschap zouden kunnen bijdragen aan het behalen van de overheidsdoelstelling van 33% eigenbouw. Collectief particulier opdrachtgeverschap is een relatief weinig toegepaste vorm van particulier opdrachtgeverschap. Dit onderzoek gaat verder in op de mogelijkheden van collectieve particuliere woningbouw.

In eerste instantie zal inzicht worden verkregen in de redenen voor het afnemende aandeel particulier opdrachtgeverschap. Er zal daarvoor worden gezocht naar de belangrijkste belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap. Aan de hand hiervan worden de mogelijkheden en beperkingen van collectief particulier opdrachtgeverschap onderzocht. De doelstelling van dit onderzoek is om vanuit de knelpunten en belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap de mogelijkheden en beperkingen van collectief particulier opdrachtgeverschap te beschrijven.

1.4 Vraagstelling

Vanuit de hierboven beschreven probleem- en doelstelling zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld. Beantwoording van deze onderzoeksvragen moet leiden tot een antwoord op de centrale vraag van het onderzoek:

Wat zijn de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap en in hoeverre kan het toepassen ervan een bijdrage leveren aan het aandeel particulier ontwikkelde woningen in Nederland.

Om antwoord te kunnen geven op de centrale onderzoeksvraag zal eerst het begrip particulier opdrachtgeverschap verder worden uitgewerkt. Hierna zal verder in worden gegaan op de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit zal gebeuren aan de hand van de volgende deelvragen:

Wat is particulier opdrachtgeverschap?

- *Wat is het doel van particulier opdrachtgeverschap?*
- *Welke vormen van particulier opdrachtgeverschap kunnen worden onderscheiden?*
- *Wat zijn de belangrijkste belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap?*

Wat is collectief particulier opdrachtgeverschap?

- *Wat zijn de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap?*
- *Wat zijn de succes- en faalfactoren bij projecten die collectief worden ontwikkeld?*

1.5 Aanpak en conceptueel model

Aan de hand van een bestudering van de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting in de afgelopen eeuw zal particulier opdrachtgeverschap als beleidsdoel worden verklaard. Deze studie is verricht door middel van literatuurstudie.

Vervolgens wordt particulier opdrachtgeverschap als begrip verder uitgediept en zullen de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap worden beschreven. Hiervoor is relevante literatuur geraadpleegd en zijn gesprekken met professionals gevoerd.

Het onderzoek zal zich hierna toespitsen op de mogelijkheden van collectief bouwen in eigen beheer, het zogenaamde collectief particulier opdrachtgeverschap. Aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden in Nederland zullen de succes- en faalfactoren van deze manier van woningbouwontwikkeling worden onderzocht. Voor deze case studies is relevante literatuur

geraadpleegd, daarnaast zijn gesprekken met betrokken actoren gevoerd.

Op basis van de uitkomsten van de praktijkvoorbeelden wordt gekeken in hoeverre collectief particulier opdrachtgeverschap kan bijdragen aan de beleidsdoelstelling.

Het hiernaast afgebeelde model is een schematische weergave van het zojuist beschreven onderzoeksmodel.



Figuur 1: Het onderzoeksmodel

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1- Introductie

Een korte introductie in het onderzoeksveld. Aan de hand van een korte inleiding worden de probleem- en doelstelling met de bijbehorende onderzoeksvragen geformuleerd.

Hoofdstuk 2- Achtergrond

Hoofdstuk 2 beschrijft de ontwikkeling van het volkshuisvestingbeleid in Nederland van de 20e eeuw. Vanuit deze beschrijving wordt het beleid betreffende particulier opdrachtgeverschap beschreven.

Hoofdstuk 3 – Particulier opdrachtgeverschap.

In dit hoofdstuk wordt de term particulier opdrachtgeverschap verder uitgewerkt. Hierbij wordt het verleden en het heden van particulier opdrachtgeverschap beschreven. Daarnaast worden de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap omschreven en komen de belangrijkste knelpunten en belemmeringen van eigenbouw aan de orde.

Hoofdstuk 4 – Collectief particulier opdrachtgeverschap.

Vanuit de in hoofdstuk 3 beschreven belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap worden in hoofdstuk 4 de mogelijkheden en beperkingen van collectief bouwen in eigen beheer beschreven. Aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden van collectief particulier opdrachtgeverschap worden de succes- en faalfactoren van CPO onderzocht.

Hoofdstuk 5 – Conclusie

In de conclusie wordt antwoord gegeven op de centrale vraag van het onderzoek; in hoeverre collectief particulier opdrachtgeverschap bij zou kunnen dragen aan het aandeel particulier gebouwde woningen in Nederland.

Hoofstuk 2

Achtergrond particulier opdrachtgeverschap

2.1 Inleiding

Er is de afgelopen eeuw veel gebeurd op het gebied van de volkshuisvesting in Nederland. Dit hoofdstuk beschrijft kort de ontwikkeling van overheidsbemoeienis in de huisvesting vanaf de Industriële Revolutie tot de Woningwet uit 1901. Van de wederopbouw na de tweede wereldoorlog tot de VINEX-wijken in de jaren '90 en de Nota Mensen, Wensen, Wonen in 2000 waarin het particuliere opdrachtgeverschap als beleidsdoel is opgenomen.

2.2 De Woningwet van 1901

Alles wat met wonen, ruimte en milieu te maken heeft, is tegenwoordig sterk gereguleerd. Dat was in het begin van de negentiende eeuw wel anders. Toen woonden er in Nederland nog maar twee miljoen mensen. Het land was vooral leeg, woest en voor grote delen onbewoonbaar. Dat de nationale overheid zich zou bemoeien met zoiets als wonen, ruimte of milieu was ongehoord. Men was van mening dat de woonsituatie van de burger geen voorwerp van overheidszorg was (Peeters, 1992).

De Industriële Revolutie betekent een keerpunt in deze denkwijze over volkshuisvesting. Toenemende urbanisatie als gevolg van grote stromen werkzoekenden veranderen de woonomstandigheden in de Nederlandse steden. Industriearbeiders wonen veelal onder erbarmelijke omstandigheden nabij de fabriek waar ze werken. De huizen zijn klein en de kwaliteit van de huisvesting is vaak bedroevend.

De Woningwet van 1901 moet hier verandering in brengen, en is de basis voor verbetering van de volkshuisvesting. De negatieve effecten van de Industriële Revolutie op het gebied van gezondheid en huisvesting zijn door de overheid niet langer te negeren. De huisvestingsproblematiek van de arbeiders kan niet door particulier initiatief worden verholpen. Overheidsingrijpen is noodzakelijk.

Het doel van de Woningwet is om de bouw van goede woningen te bevorderen en de bewoning van slechte huizen tegen te gaan ten behoeve van de verbetering van de volksgezondheid. Dit gebeurt onder andere doordat de overheid woningcorporaties krediet verleent voor de bouw van zogenaamde woningwetwoningen. De bedoeling van deze woningen is om mensen met een laag inkomen een fatsoenlijke woning te bieden voor een redelijke huurprijs. Er worden bepaalde randvoorwaarden aan deze woningen gesteld en de corporaties kunnen dus met geld uit de staatskas aan de slag. De woningwet bevat tal van maatregelen, besluiten en verordeningen om de kwaliteit van woningen te

waarborgen. De Woningwet van 1901 wordt vaak gezien als het begin van intensieve overheidsbemoediging met de woningbouw in Nederland (Turpijn, 1987).

2.3 Volkshuisvesting na WOII

Na de tweede wereldoorlog is er, als gevolg van de verwoestingen van de oorlog, sprake van een enorm woningtekort. Bestaande marktpartijen blijken niet in staat dit tekort op te vangen vanwege schaarste aan productiemiddelen, bouwvakkers en bouwmaterialen. De Nederlandse overheid treedt daarom in de jaren na de oorlog op als regisseur van de wederopbouw. Met als motto "kwantiteit boven kwaliteit" wordt er in razend tempo gebouwd. Alles draait om bouwtempo, afzet en regulering van de woningmarkt. De omvang van de woningnood vergt grootschalige en rationele woningbouw (Peeters, 1992). Het zijn de overheden, corporaties en ontwikkelaars die bepalen wat en hoe er gebouwd wordt.

Vanaf de jaren '60 is er in de gehele samenleving sprake van toenemende individualisering en emancipatie van de burger. Nederland zit in de economische lift en de welvaart neemt toe. Ook stijgt het gemiddelde opleidingsniveau van de Nederlander en krijgt de burger meer vrije tijd. Mede dankzij deze ontwikkelingen begint de kritiek op de overheersende rol van overheden en andere professionals vorm te krijgen. De Nederlandse burger wordt mondiger. Langzamerhand begint het besef te groeien dat de burger meer invloed wil uitoefenen op zijn woonomgeving. Overheid en professionals hebben echter nog erg veel invloed en beperken vaak elke vorm van inspraak en participatie van bewoners.

De rol van de overheid, ontwikkelaars en corporaties is tegenwoordig nog steeds bepalend voor het aanbod op de woningmarkt. Het rijk bepaalt in grote lijnen het ruimtelijke ordeningsbeleid en gemeenten beslissen uiteindelijk waar gebouwd kan worden. De projectontwikkelaars kopen in deze gebieden grote stukken grond die ze vaak in één keer ontwikkelen. De woningen worden kant-en-klaar opgeleverd en individueel verkocht. De burger staat in dit proces buitenspel tot de woning gebouwd is heeft zich vaak maar bij neer te leggen bij het ontwerp.

In de in 1993 gepresenteerde Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) wordt het ruimtelijke beleid van het ministerie van VROM beschreven voor de periode 1995-2005. In de nota is onder andere opgenomen dat de woningbouw in deze periode geconcentreerd moet worden op een beperkt aantal aangewezen gemeenten. Op de VINEX uitbreidingslocaties aan de rand van grote steden moeten in de periode 1995-2005 meer dan 600.000 woningen worden gebouwd. Hierbij wordt bovendien gestreefd naar een hoge gemiddelde dichtheid, 30 tot 35 woningen per hectare (Priemus, 1999). De kritiek op deze Vinex-wijken is groot. Er zouden teveel rijtjeshuizen op te kleine kavels staan en bovendien zouden alle huizen op elkaar lijken (www.vrom.nl).

2.4 Het Wilde Wonen en motie Duivensteijn

Ex-architect Carel Weeber start in 1997 in een artikel in het NRC de discussie rond het Wilde Wonen. Hij pleit voor een zogenaamde democratisering van de woningbouw en het afschaffen van de zogenaamde staatsarchitectuur. De burger moet (weer) de baas worden over zijn eigen woning.

“Het wonen moet worden gedemocratiseerd, de macht moet terug naar waar die voor de twintigste eeuw ook lag: bij de bewoners. En anders dan in het verleden, toen alleen een kleine bovenlaag participeerde, is nu het hele volk geëmancipeerd”, aldus Weeber.

Iedereen zou dus zelf moeten kunnen beslissen hoe hij woont. De zogenaamde staatsarchitectuur, of institutionele woningbouw, zou volgens Weeber leiden tot een eentonige brei van rijtjeshuizen waar niemand wil wonen. Mensen zouden zelf moeten kunnen bepalen hoe hun huis eruit komt te zien. De overheid geeft slechts de kavels uit en de grondeigenaar is vervolgens vrij om te bouwen wat hij wil. “In mijn ideaal gaan ze naar een bouwwarenhuis, een soort Gamma, dat door de overheid goedgekeurde huisonderdelen in verschillende variëteiten verkoopt. Ze geven aan het bouwwarenhuis op welke onderdelen ze voor hun huis willen. Een week later rijdt er een vrachtwagen naar de kavel en het gewenste huis wordt in elkaar gezet” (NRC, 1997).

Het artikel zorgt vrij snel voor een aantal reacties en deze publicaties wakkeren de discussie over het wonen in de 21e eeuw aan. Een jaar later verschijnt het boekwerk “Het Wilde Wonen”, waarin Weeber zijn ideeën over de woningbouw en architectuur in Nederland beschrijft.

Ook in politieke kringen begint men in te zien dat er iets moet veranderen in de woningbouw in Nederland. In de Tweede Kamer wordt gesproken over de dreiging van de uniformiteit van Vinex-wijken. Het gebrek aan identiteit en warmte baren een aantal kamerleden ernstige zorgen.

Er is meer ruimte nodig voor eigen inbreng van toekomstige bewoners, aldus onder andere Tweede-Kamerleden Duivensteijn en Gabor. Deze twee heren staan dan ook aan de basis van de motie die bepaalt dat vanaf 2005 meer dan dertig procent van de woningen op VINEX locaties gereserveerd worden voor individueel opdrachtgeverschap.

2.5 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In november 2000 wordt onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' de visie van het VROM op de woningbouw van de 21e eeuw gepresenteerd. In de nota wordt de burger centraal gesteld. Dit motto wordt vertaald in drie principes; meer individuele keuzevrijheid, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid (VROM, 2000).

De nota stelt voorts dat nu de kwantitatieve woningbehoefte grotendeels is verdwenen, duidelijk wordt dat de kwaliteit van een deel van de Nederlandse woningvoorraad in veel opzichten niet voldoet aan de huidige eisen.

Deze vraag naar meer kwaliteit is het resultaat van de economische groei (de burger wordt kapitaalkrachtiger) en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit. Daarnaast heeft de toenemende emancipatie en individualisering ertoe geleid dat de burger mondiger is geworden. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat burgers niet meer gehuisvest willen worden, maar zij zichzelf willen huisvesten. De mens van nu wil zeggenschap over waar en hoe hij woont. Eén van de opgaven voor het woonbeleid moet dan ook zijn om in te zetten op meer zeggenschap voor burgers over de vormgeving, inrichting en het beheer van de woning en woonomgeving (VROM, 2000).

De beperkte zeggenschap en keuzevrijheid wordt verklaard in de aanpak van de grote naoorlogse woningnood, die leidde tot standaardisatie en schaalvergroting in de bouw. De huidige bouwpraktijk kenmerkt zich hierdoor nog teveel door een confectie aanpak, waarbij het produceren van zoveel mogelijk woningen voorop staat. Deze aanpak schiet tekort, nu de woningnood grotendeels is opgelost en de burger steeds uitgesprokener woonwensen krijgt. De burger wil een product op maat, waarover hij zoveel mogelijk kan beslissen. Meer zeggenschap dus.

De vergroting van zeggenschap moet volgens het VROM van drie kanten komen:

- Vanuit de burger zelf, die verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van zijn woonomgeving moet durven nemen. Dit kan bijvoorbeeld door zich te organiseren in groepsverband.
- De aanbieders van woningen, of de markt, moeten zich meer richting de consument opstellen en de informatievoorziening naar de burger toe verbeteren.
- De overheid zal moeten zorgen voor een tijdige betrokkenheid van burgers bij de planontwikkeling. Bovendien kan de overheid bijdragen aan het vergroten van de overzichtelijkheid van de markt.

De burger moet dus zelf verantwoordelijkheden dragen en zelf keuzes durven maken. Hij is niet alleen meer woonconsument, zijn rol als woonproducent moet vanaf nu ook invulling gaan krijgen (VROM, 2000).

Zeggenschap is het grootst wanneer de burger zelf optreedt als opdrachtgever voor de bouw van zijn woning. Dit wordt particulier opdrachtgeverschap of eigenbouw genoemd. Bij het stimuleren van het particuliere opdrachtgeverschap gaat het er primair om tegemoet te komen aan de wensen van de burger zelf om zijn woonsituatie vorm te geven. VROM definieert in de nota *Mensen, wensen wonen* particulier opdrachtgeverschap als woningbouw waarbij 'de burger zelf optreedt als opdrachtgever voor de bouw of verbouw van de eigen woning' (VROM, 2000).

Particuliere opdrachtgevers bouwen niet voor de markt, dat wil zeggen voor de verkoop of huur, maar voor eigen gebruik. Particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als dé manier voor de burger om zijn individuele woonwensen te realiseren (VROM, 2005).

Er zijn verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap denkbaar. Naast individueel opdrachtgeverschap voor de bouw van een eigen woning zijn ook collectieve vormen van particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Een voorbeeld is het gezamenlijk bouwen van een wooncomplex, bijvoorbeeld voor ouderen.

Op het moment van het verschijnen van de nota is het aandeel particulier gebouwde woningen in Nederland laag, 18% van de nieuwbouwproductie bestaat uit particulier opdrachtgeverschap. Ter vergelijking, buurland België kent een aandeel van 70% particulier opdrachtgeverschap, Frankrijk 40% en Duitsland 30% (RIGO, 1999).

Het Rijk vindt ook dat een aandeel van 18% particulier opdrachtgeverschap te laag is. Daarom wordt gestreefd naar een situatie waarin vanaf 2005 bij ongeveer een derde van alle nieuwbouw te bouwen woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap (VROM, 2000).

Hoofdstuk 3

Particulier Opdrachtgeverschap

3.1 Inleiding

Sinds de nota Mensen, Wensen, Wonen uit 2000 heeft het Rijk als doel gesteld dat vanaf 2005 een derde van de nieuwbouwproductie in particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld. Dit hoofdstuk gaat verder in op het begrip particulier opdrachtgeverschap. Allereerst wordt kort de geschiedenis van eigenbouw in Nederland beschreven. Hierna volgt een definitie van particulier opdrachtgeverschap die in dit onderzoek zal worden gebruikt en worden de verschillende vormen van eigenbouw beschreven. Vervolgens zullen aan de hand van de huidige situatie de belangrijkste belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap aan bod komen.

3.2 Historie eigenbouw

Het begrip particulier opdrachtgeverschap is in 2000 nieuw leven ingeblazen, het principe van zelf een huis (laten) bouwen is al eeuwen oud. De afgelopen eeuw heeft, zoals in het voorgaande hoofdstuk besproken, de overheid een duidelijk stempel gedrukt op de volkshuisvesting en daarmee de zeggenschap van de burger op zijn woonomgeving ernstig beperkt.

Als meest genoemde voorbeelden van 'klassiek' particulier opdrachtgeverschap gelden ongetwijfeld de 17e-eeuwse historische binnensteden van bijvoorbeeld Amsterdam. De schoonheid van de middeleeuwse steden en vooral de grachtengordels kenmerken zich in een vaak grote variatie in perceelsgewijze opbouw (de Vreeze, 2002). De gemeente beperkte zijn taak in deze gevallen tot het maken van straatplannen. De grond werd veelal per kavel particulier verkocht. De meeste nieuwbouw ging daardoor per pand en van grootschalige projectontwikkeling was nog geen sprake. De overheid



stelde in deze gevallen overigens wel een aantal randvoorwaarden, zoals een vastgestelde rooilijn en het bepalen van bouwvoorschriften. Door deze randvoorwaarden te stellen kon worden voorkomen dat de stedenbouw zou ontaarden in een complete wanorde (de Vreeze, 2002).

Afbeelding 1: De Amsterdamse grachtengordels als klassiek voorbeeld van eigenbouw.

Tegen het einde van de 19e eeuw werden de problemen die de Industriële Revolutie met zich meebracht steeds duidelijker zichtbaar in de grote steden. Slechte woon- en werkomstandigheden en verkrotting leidden in 1901 tot de Woningwet en daarmee het actieve ingrijpen in de volkshuisvesting door de staat. Woningcorporaties bouwen in de periode 1910- 1940 het leeuwendeel van de Nederlandse nieuwbouw (Peeters,1992) en bewoners komen niet meer te pas bij de bouw van hun woningen (Turpijn,1987).

In de jaren vijftig is Nederland druk bezig met de wederopbouw. Alle energie wordt gestoken in de productie van nieuwe woningen, gestuurd en gestimuleerd door de overheid via de Wederopbouwwet. De invloed van bewoner op zijn woonmilieu is indirect en zeer beperkt.

Men maakt zich wel zorgen over de kwaliteit van de woonmilieus en met behulp van woongedrag onderzoeken wordt getracht inzicht te krijgen in woonbehoeften, wensen en activiteiten. Van enige vorm van zeggenschap of invloed van de bewoner lijkt echter geen sprake (Turpijn & Venema, 1979).

In de jaren zestig begint de onvrede over de kwaliteit van de woonomgeving in Nederland te groeien. De protesten tegen hoogbouw nemen toe, maar Nederland zit nog steeds met een kwantitatieve woningnood dus van een echte discussie is nog geen sprake.

Halverwege de jaren zestig wordt de term 'inspraak' als onderdeel van woningbouwontwikkeling geboren (Turpijn & Venema, 1979). In de nieuwbouw van woonwijken in de tweede helft van de jaren zestig wordt deze term veelvuldig gebruikt, maar vaak wordt er amper inhoud aan gegeven. De inspraak wordt slechts vertaald naar een informatiefolder, een voorlichtingsavond of het invullen van een vragenlijst. Plannen waar de bewoner mag kiezen uit een beperkt aantal woonvarianten worden als zeer gewaagd beschouwd. Inspraak wordt vaak in verband gebracht met extra kosten en vertraging van het proces. In 1969 wordt de Stichting Experimentele Woningbouw opgericht. De stichting komt uiteindelijk maar tot het realiseren van één woningbouwproject. Ondanks dat de bewonersparticipatie hierbij beperkt is, is het project één van de eerste initiatieven waarbij cascobouw doelbewust werd toegepast. Hierbij wordt slechts het casco van de woning neergezet en kan de bewoner zelf zijn woning afbouwen (Turpijn & Venema, 1979).

Eind jaren zestig komen de eerste zogenaamde centraal-wonen projecten van de grond. Hierbij gaat het om groepen particulieren, die woonvormen willen creëren waarbij naast privé voorzieningen ook ruimte voor gemeenschappelijkheid is. Deze groepen participeren in het bouwproces van hun eigen omgeving, op dat moment één van de meest actieve vormen van bewonersparticipatie (Turpijn & Venema, 1979). Een andere ontwikkeling die vanaf de jaren zestig opkomt, is de toename van het aantal doe-het-zelvers, zelf klussen aan de woning. Ook het aantal zelfbouwprojecten, waarbij de bewoner bouwt zijn eigen huis zelf, stijgt (Turpijn, 1987).

Zoals in het vorige hoofdstuk besproken wordt de woningbouw in de jaren negentig grotendeels bepaald door het VINEX beleid. Op de grootschalige uitleglocaties rondom de grote steden wordt de woningbouw gedomineerd door een handjevol grote opdrachtgevers: ontwikkelaars, bouwers en

beleggers. In deze VINEX wijken worden vooral 'gemiddelde' woningen voor de 'gemiddelde' burger gebouwd. De toekomstige bewoners zijn volstrekt afwezig als mede-beslissers, zij hebben maar te accepteren wat er voor hen wordt gebouwd (Duivestein, 1999).

De kritiek op deze 'autonome getto's voor de middenklasse' (de Graaf, 2002) leidt ertoe dat in het Rijksbeleid een reactie komt gericht op de versterking van de rol van de consument als opdrachtgever in de woningbouw. Mede naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamerleden Duivesteijn en



Gabor geeft toenmalig staatssecretaris Remkes een plaats aan particulier opdrachtgeverschap in de Nota Mensen, Wensen, Wonen (VROM, 2000).

Afbeelding 2: Vinex wijken, 'autonome getto's voor de middenklasse'.

De vraag naar meer kwaliteit en meer zeggenschap voor de consument in de woningbouw is dus met het verschijnen van de Nota Mensen, Wensen, Wonen door het Rijk als beleidsdoel geformuleerd. De bewoner moet zelf opdrachtgever van zijn woning zijn om zoveel mogelijk zeggenschap te kunnen uitoefenen op zijn woonomgeving. In het volgende deel zal het particuliere opdrachtgeverschap worden gedefiniëerd en worden verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap beschreven.

3.3 Definiëring particulier opdrachtgeverschap

Er worden voor particulier opdrachtgeverschap verschillende definities toegepast. De 'traditionele' definitie van particulier opdrachtgeverschap betreft de bewoner die zijn eigen kavel koopt en daarop - al dan niet met behulp van derden - zelf zijn woning bouwt (Rigo, 1999). Het VROM stelt in de Nota Mensen, Wensen, Wonen dat er sprake is van particulier opdrachtgeverschap 'als de burger zelf optreedt als opdrachtgever voor de bouw of verbouw van de eigen woning' (VROM, 2000).

Tegenwoordig wordt door het VROM de omschrijving van Companen gehanteerd die stelt dat 'indien een burger (of een groep burgers) volledige juridische zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid voor het gebruik van grond, het ontwerp en de bouw van de woning' er wordt gesproken van particulier opdrachtgeverschap (Companen, 2001).

De Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (SEV) definieert particulier opdrachtgeverschap als 'individuele burgers, of een groep van burgers, die op een eigen bouwkegel één of een meerdere woningen (laten) ontwerpen en bouwen' (SEV, 2002).

In een definitie van het Rigo wordt particulier opdrachtgeverschap omschreven als 'woningbouw die in samenwerking met de woonconsument tot stand komt, waarbij de consument invloed heeft op de architectuur, het volume en de indeling van zijn woning en het woningtype' (Rigo, 1999).

Bovenstaande definities lijken niet veel van elkaar af te wijken, toch zijn er een aantal belangrijke verschillen te onderscheiden. In de definitie van het SEV wordt de eigendom van grond als bepalend criterium genoemd. Alleen wanneer de burger zelf eigenaar is van de grond heeft hij later zelf alle touwtjes in handen (SEV, 2002). Ook de definitie van Companen benadrukt de juridische zeggenschap van de burger zelf over het gebruik van grond, ontwerp en woning.

De definitie van het Rigo gaat niet in op de het eigendom van grond, maar legt de nadruk meer op de invloed van de consument. In deze omschrijving zou de grond ook eigendom kunnen zijn van een andere partij dan de bewoner(s) zelf. Particulier opdrachtgeverschap zou hierbij dus ook kunnen worden opgevat als het kunnen kiezen uit opties en varianten samengesteld door een bouwer of ontwikkelaar.

Particulier opdrachtgeverschap is een middel om de zeggenschap én keuzevrijheid van de burger bij het realiseren van zijn woonwensen te vergroten (www.vrom.nl). De termen zeggenschap en keuzevrijheid worden vaak door elkaar gebruikt, maar er zijn wel degelijk verschillen. Zeggenschap is het recht om over iets te beslissen, keuzevrijheid is het recht om te kiezen, of een voorkeur te bepalen (www.vandale.nl). Zeggenschap wordt door de Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting omschreven als de overtreffende trap van keuzevrijheid (SEV, 2002).

Wanneer een burger zelf opdrachtgever is voor het ontwerp en bouw van zijn woning kan dit worden gezien als maximale zeggenschap, de bewoner bepaalt zelf hoe de woning er uit ziet en door wie de woning wordt gebouwd. Wanneer niet de burger, maar bijvoorbeeld een projectontwikkelaar

opdrachtgever is van de bouw van de woning (en eigenaar van de grond) kan niet worden gesproken van maximale zeggenschap voor de bewoner. De zeggenschap van de burger wordt in dit geval bepaald door de keuzemogelijkheden die de opdrachtgever aandraagt. Particulier opdrachtgeverschap biedt de consument niet alleen keuzevrijheid, maar daarnaast ook zeggenschap. De zeggenschap is maximaal wanneer de burger zelf eigenaar is van de grond waar hij zijn huis wil realiseren. De definitie van particulier opdrachtgeverschap die in dit onderzoek wordt gehanteerd is daarom die van Companen, waarbij de consument zelf de juridische zeggenschap heeft over de grond:

“Als basiseis voor particulier opdrachtgeverschap geldt dat de consument (of groep consumenten) de volledige juridische zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van grond, het ontwerp en de bouw van de woning” (Companen, 2001).

3.4 Vormen van particulier opdrachtgeverschap

Uit deze definitie is af te leiden dat particulier opdrachtgeverschap niet alleen geschikt is voor de individuele burger, maar dat het ook mogelijk is om als groep consumenten opdrachtgever te zijn. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt in enerzijds individueel particulier opdrachtgeverschap (IPO) en anderzijds het collectief particuliere opdrachtgeverschap (CPO).

Bij individueel particulier opdrachtgeverschap kan daarnaast onderscheid worden gemaakt tussen traditionele eigenbouw, systeembouw en catalogusbouw.

Individueel particulier opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap in zijn meest ‘pure’ vorm wordt ook wel *traditionele kavelbouw* genoemd. Bij deze vorm van individueel particulier opdrachtgeverschap koopt een individu een kavel en laat op deze kavel geheel naar eigen inzicht een woning bouwen. De zeggenschap voor het individu is hierbij maximaal en de bewoner kan zijn huis geheel vormgeven volgens zijn eigen specifieke woonwensen. Doordat iedere eigenbouwer zijn eigen ontwerp maakt levert het een grote diversiteit aan woningen op (Rigo, 1999).

De particuliere bouwer richt zich primair op de eigen woning en houdt dus minder of geen rekening met de ruimtelijke kwaliteit van de rest van zijn woonomgeving. Bij sommige gemeenten heerst daarom de angst dat particulier opdrachtgeverschap zal leiden tot rommelige woningbouw, de zogenaamde Belgische toestanden (SEV, 2002).

Een ander kenmerk van deze vorm van eigenbouw is het risico dat eraan verbonden is. De woning kan duurder uitvallen dan verwacht, waardoor enerzijds de bouwer het risico loopt dat de consument van de bouw afziet; anderzijds loopt de consument de risico's dat zijn droomwoning te duur wordt en dat de bouwer zijn beloftes niet kan nakomen als deze in financiële problemen raakt (Rigo, 1999).

Bij *steeembouw* komt het huis door directe beïnvloeding van de consument tot stand, doordat de consument het huis uit verschillende componenten samenstelt, die door een systeembouwer worden aangeboden. Een voordeel van systeembouw is dat schaalvoordelen op bouwmaterialniveau kunnen worden bereikt, zonder dat dit de variatie in woningontwerpen beperkt (Rigo, 1999). De financiële risico's zijn bij systeembouw beperkt, omdat de consument vroegtijdig precies weet wat de kosten van de woning zijn.

De derde en meest voorkomende vorm van individueel particulier opdrachtgeverschap is de *catalogusbouw*. Van de 8.500 particulier ontwikkelde woningen in 2005 werd 50% gerealiseerd in de vorm van een cataloguswoning (Architectuur Lokaal, 2005). Catalogusbouwers bieden een aantal standaardwoningen aan met vaak een aantal keuzemogelijkheden, zoals de keuze van de kleur van de kozijnen. Door het aanbod van kant en klare woningen kan de consument niet al zijn wensen gerealiseerd zien en is er minder verscheidenheid in woningen. Net als bij systeembouw geldt dat een cataloguswoning weinig risico met zich meebrengt, omdat ook hier de bewoner precies weet hoeveel de woning kost. Omdat de gekozen woning vaker is gebouwd kan deze bovendien snel worden opgeleverd. De catalogusbouwer behaalt schaalvoordelen op woningniveau, waardoor een zekere eenzijdigheid in ontwerpen ontstaat. Catalogusbouw wordt door de architecten en stedenbouwkundigen veelal sterk bekritiseerd omdat het te weinig zou inspelen op de identiteit van de locatie en de bewoner (Architectuur Lokaal, 2005).



Afbeelding 3: Individueel particulier opdrachtgeverschap leidt vaak tot een verscheidenheid aan ontwerpen

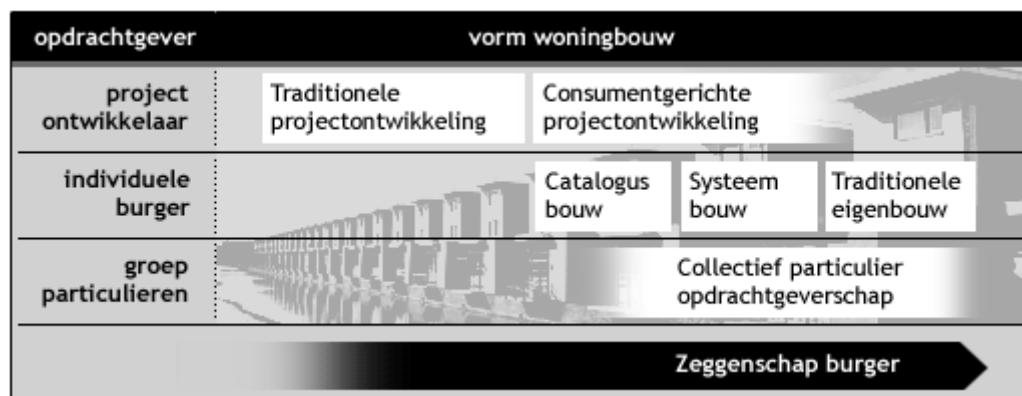
Collectief particulier opdrachtgeverschap

Particulier bouwen in groepsverband wordt *collectief particulier opdrachtgeverschap* (CPO) genoemd. Hierbij bundelt een groep particulieren haar krachten in een vereniging en koopt gezamenlijk een aantal kavels waar een woningbouwproject wordt gerealiseerd. Het grootste voordeel van deze vorm van ontwikkelen is het economische voordeel. De 'schaalvoordelen' uiten zich in een gezamenlijke opdracht voor de architect, een gezamenlijke bouwopdracht, een gezamenlijke vergunning etc. Bovendien maakt collectief opdrachtgeverschap het mogelijk om rijtjeshuizen of gestapelde woningen te ontwikkelen. Dit zou in theorie ook kunnen door middel van individueel particulier

opdrachtgeverschap, maar dat brengt veel extra kosten met zich mee. Een ander voordeel van deze vorm van gezamenlijk ontwikkelen is dat men vanaf de start van het project al in contact komt met zijn toekomstige buurtbewoners en daardoor een sterke sociale band creëert. Dit komt uiteindelijk de kwaliteit van de buurt ten goede. Een nadeel van collectief particulier opdrachtgeverschap ten opzichte van individueel particulier opdrachtgeverschap is dat de daadwerkelijke invloed voor elk individu beperkter is. Er moet immers rekening worden gehouden met de hele groep, wat bovendien de complexiteit van het ontwikkelingsproces kan vergroten.

Consumentgericht bouwen

Naast de hierboven beschreven varianten van eigenbouw wordt vaak het zogenaamde *consumentgericht bouwen* genoemd als laatste vorm van particulier opdrachtgeverschap. Zoals de naam al doet vermoeden is dit een initiatief dat ontstaan is vanuit de markt om aan de wensen van de consument tegemoet te komen. De projectontwikkelaar is eigenaar van de grond en is opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van de woningen. De consument krijgt de keuze uit verschillende variaties gevel, kleurstelling, materiaal en woninggrootte. Al deze mogelijke keuzes worden dus gemaakt door de aanbieder en niet door de bewoner zelf. De zeggenschap beperkt zich hierbij dus tot het maken van keuzes uit door de markt voorgeschotelde keuzemogelijkheden. Consumentgericht bouwen is dus wel een middel om de keuzevrijheid van de woonconsument te verhogen, maar de burger is hierbij niet zelf opdrachtgever en daarom wordt het niet gerekend tot het particuliere opdrachtgeverschap.



Figuur 2: Schematische weergave van invloed van de burger bij verschillende woningbouwvarianten

Ook het VROM neemt in de nota Mensen, wensen, wonen het consumentgerichte bouwen niet op als vorm van particulier opdrachtgeverschap. Wel dient te worden opgemerkt dat de afgelopen jaren de grens tussen consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap langzaam aan het vervagen is. Veel ontwikkelende bouwbedrijven experimenteren met verschillende vormen van consumentgericht ontwikkelen, waarbij de bewoner in toenemende mate wordt betrokken bij het ontwikkelingsproces. Het consumentgericht ontwikkelen beweegt zich langzamerhand dichterbij het particuliere opdrachtgeverschap.

3.5 Knelpunten particulier opdrachtgeverschap

De komende jaren zou een derde van alle nieuwbouwwoningen in enige vorm van eigenbouw moeten worden ontwikkeld. Dit deel gaat verder in op deze doelstelling. Er zal worden gekeken naar de nieuwbouwproductie en het percentage eigenbouw in de afgelopen jaren. Ook komen regionale verschillen aan de orde.

Huidige situatie particulier opdrachtgeverschap

Zoals beschreven neemt de vraag naar kwaliteit en de daarmee samenhangende vraag naar meer zeggenschap van de consument toe. Om op deze vraag in te springen stelt Remkes in 2000 dat vanaf 2005 een derde van de nieuwbouw door particulier opdrachtgeverschap moet worden gerealiseerd. Tijdens een themabijeenkomst particulier opdrachtgeverschap in Heerenveen geeft H. Struik, beleidsmedewerker van het VROM, aan dat het Rijk de eigenbouw door middel van voorbeeldprojecten, kennisoverdracht, door afspraken over bouwproductie en een extra premie op particulier gerealiseerde woningen zoveel mogelijk probeert te stimuleren. De nieuwe grondexploitatiewet maakt het voor gemeenten in de toekomst mogelijk om in hun bestemmingsplan gebieden aan strengere eisen te laten voldoen. Hiermee wordt het voor gemeenten mogelijk om eisen te stellen aan de categorie woningen die in een bepaald gebied worden gebouwd. Te denken valt dan niet alleen aan bijvoorbeeld sociale woningbouw, maar ook particulier opdrachtgeverschap kan dan worden afgedwongen.

Jaar	Totale woningproductie	Particulier ontwikkeld	% Particulier
2000	70650	12250	17%
2001	72958	10300	14%
2002	66704	10007	15%
2003	59629	8538	14%
2004	65314	8472	13%
2005 ¹	30 813	3797	12%

Tabel 1: Aandeel particulier opdrachtgeverschap in totale nieuwbouwproductie (www.cbs.nl)

Ondanks deze overheidsstimulans lijkt de doelstelling van 33% particulier opdrachtgeverschap in 2010 nog ver weg. Sinds het verschijnen van de nota "Mensen Wensen Wonen" in 2000 is het percentage nieuwbouwwoningen gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap juist afgenomen. Het totale aantal particulier gebouwde woningen daalde van 17% van de totale nieuwbouwproductie in 2000 tot 13% in 2004. Ook in 2005 lijkt deze dalende lijn vooralsnog niet onderbroken te worden.

Bovenstaande gegevens schetsen een droevig beeld van de ontwikkeling van het aandeel eigenbouw in de totale nieuwbouwproductie. Gemiddeld een schamele 15% eigenbouw per jaar sinds het verschijnen van de nota Mensen Wensen Wonen is nog niet de helft van de gewenste doelstelling van

¹ Gegevens over de periode van januari tot augustus 2005.

33% particulier opdrachtgeverschap. Het aandeel particulier opdrachtgeverschap verschilt daarnaast aanzienlijk per provincie. In 2000 werden in de provincie Friesland en Groningen bijna 40% van alle nieuwbouwwoningen in eigen beheer ontwikkeld. De provincies Drenthe, Overijssel, Zeeland en Limburg schommelden in 2000 rond de 30% eigenbouw. Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland hebben met gemiddeld 10% particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw in 2000 de grootste achterstand.

Provincie	% PO 2000	% PO 2004
Groningen	35	21
Friesland	38	25
Drenthe	29	25
Overijssel	31	17
Flevoland	8	7
Gelderland	24	14
Utrecht	8	6
Noord-Holland	10	9
Zuid-Holland	8	6
Zeeland	29	24
Noord-Brabant	21	18
Limburg	29	19

Tabel 2: Percentage particuliere woningbouw per provincie in 2000 en 2004 (www.cbs.nl)

In de periode van 2000 tot 2004 is dus het aandeel particulier gebouwde woningen aanzienlijk gedaald. Vooral bij de provincies die in 2000 een vrij groot aandeel eigenbouw kenden, is te zien dat in vijf jaar tijd het aandeel particulier gebouwde woningen fors is afgenomen. De provincie Groningen gaat in vier jaar tijd van 35% naar 21% eigenbouw, een afname van 14%. Voor Overijssel geldt hetzelfde. Bij geen enkele provincie is een toename van het aandeel particulier ontwikkelde nieuwbouwwoningen te vinden.

Ondanks stimulerend overheidsbeleid gericht op een verhoging van het aandeel particulier gebouwde woningen is er dus in de afgelopen jaren juist een afname zichtbaar in het aandeel particulier ontwikkelde woningen. Vooral de meest verstedelijkte provincies blijven ver achter op het percentage van 33% eigenbouw, maar ook de provincies waar particulier opdrachtgeverschap traditioneel gezien een vrij groot deel vormt van de nieuwbouwproductie, halen de doelstelling niet.

Dat er wel degelijk interesse is voor het bouwen in eigen beheer, blijkt uit verschillende onderzoeken. Zo blijkt uit een onderzoek van het VROM dat één miljoen mensen graag zijn eigen woning zou willen bouwen (SEV,2002). Een onderzoek van Bouwkennis uit december 2005 wijst uit dat 'bijna de helft van de bewoners van een koopwoning zou overwegen in eigen beheer een woning te (laten) bouwen' (www.bouwkennis.nl).

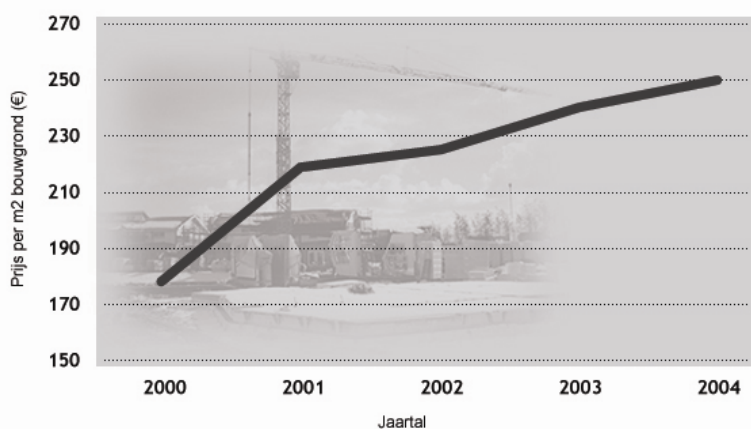
Uit voorgaande is gebleken dat, ondanks het overheidsbeleid gericht op het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap en voldoende interesse vanuit de burger zelf voor eigenbouw, het aandaal particulier ontwikkelde woningen de afgelopen jaren slechts is afgenomen. Deels valt deze afname te

verklaren als gevolg van conjuncturele ontwikkelingen en de daarmee samenhangende terugloop in de Nederlandse nieuwbouwproductie. Minister Dekker van VROM stelt dat 'de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap in negatieve zin is beïnvloed door de sociaal-economische omstandigheden. Evenals enkele andere segmenten binnen de nieuwbouw is ook het aandeel eigenbouw de laatste 3 jaar licht afgenomen' (www.vrom.nl). Maar juist in een periode dat het rijk zich actief inzet om het aandeel particulier opdrachtgeverschap te verhogen, is een daling van het relatieve aandeel eigenbouw ten opzichte van de totale nieuwbouw-productie opmerkelijk te noemen. Dit deel gaat verder in op een aantal factoren die van invloed zijn op het aandeel particulier ontwikkelde woningen.

Grondprijzen

De aankoop van een woning wordt voor een deel bepaald door de prijs van de grond waarop het huis wordt gebouwd. De aankoop van grond een belangrijke investering bij het bouwen van een (eigen) huis. Deze grondprijs voor woningbouw is de afgelopen jaren explosief gestegen.

In vier jaar tijd is de gemiddelde prijs voor een vierkante meter bouwgrond gestegen van €178 in het jaar 2000, naar € 250 per vierkante meter in 2004. In de meest verstedelijkte provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland, waar de grondschaarste het grootst is, zijn de gemiddelde grondprijzen het hoogst. Een vierkante meter bouwgrond in de Randstad kost gemiddeld € 750 (Bouwcentrum, 2004). Een kavel op het Steigereiland in de Amsterdamse Vinex-wijk IJburg kost iets meer dan € 1000 per vierkante meter. In de noordelijke provincies, waar het aandeel particulier



opdrachtgeverschap het hoogst is, zijn grondprijzen relatief laag. Een vierkante meter bouwgrond in Groningen kost gemiddeld 150 euro (www.bouwkavels.nl).

Figuur 2: Ontwikkeling van de gemiddelde grondprijs voor woningbouw

De stijgende grondprijzen voor woningbouw zijn een belangrijke oorzaak voor een algemeen stagnerende woningmarkt. Dure bouwgrond maakt het minder aantrekkelijk om een nieuwbouwwoning te laten bouwen.

Aanbod van vrije kavels

Over het algemeen geldt dus dat een particulier die een vrije kavel wil kopen erg diep in de buidel moet tasten om een stuk bouwgrond te kunnen kopen. Een particulier die bereid en kapitaalkrchtig genoeg is om een vrije kavel te kopen zal nog moeten afwachten of er daadwerkelijk grond beschikbaar is om op te bouwen. Vinex-lokaties, de plaatsen waar in de komende jaren gebouwd moet worden, bevatten gemiddeld slechts 4% vrije kavels. In de Randstad is dit slechts 2%.

Uit onderzoek van Bouwcentrum Expo Rotterdam naar de beschikbaarheid van bouw kavels in Nederland blijkt dat in 2004 van de 452 gemeenten slechts 246 gemeenten daadwerkelijk bouwgrond voor particulieren aanbieden (www.bouwkavels.nl). De meeste kavels zijn bovendien beschikbaar in de provincies waar traditioneel de meeste eigenbouw voorkomt, Overijssel, Limburg en Friesland.

Er is dus maar een beperkt oppervlak grond beschikbaar om te op te bouwen in Nederland. Door de Vinex-contouren wordt het bebouwbare oppervlak beperkt tot de uitbreidingsgebieden rond steden. Deze beschikbare bouwgrond wordt door gemeenten veelal uitgegeven aan corporaties en ontwikkelaars. Slechts mondjesmaat worden door gemeenten vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap uitgegeven.

Bouwen in hoge dichtheid

De schaarste aan bouwgrond hangt nauw samen met de volgende belemmering van particulier opdrachtgeverschap; bouwen in dichtheden. Het algemene beeld van particulier opdrachtgeverschap is een vrijstaand huis met een grote tuin op een ruime kavel in een buitenstedelijk gebied. Voor deze vorm van particulier opdrachtgeverschap is veel ruimte nodig. Ervan uitgaande dat een vrijstaande woning met middelgrote tuin tussen de 600 en 700 m² in beslag neemt en een beoogde productie van 951.000 woningen tot 2010, zou ongeveer 150.000 hectare bouwgrond nodig zijn. Dat is een oppervlak ongeveer zo groot als de provincie Utrecht (Nai, 2001).

Ruimtelijke kwaliteit

Particulier opdrachtgeverschap wordt vaak in verband gebracht met het mogelijke verlies van ruimtelijke kwaliteit ten gevolge van (teveel) keuzevrijheid voor de burger. Dit wordt vaak aangeduid met de term "Belgische toestanden". Particulier opdrachtgeverschap zou tot chaotische taferelen in de woningbouw kunnen leiden (Rigo, 2002).

Belgen worden z gezegd geboren met een baksteen in de maag. Sinds de Belgische onafhankelijkheid wordt met het huisvestingbeleid de eigenbouw in België gestimuleerd. Waar in Nederland rond de vorige eeuwwisseling de overheid de touwtjes in handen nam bij de organisatie van de volkshuisvesting is in België juist gekozen voor zelfredzaamheid (SEV, 2004). Een geringe overheidsbemoeienis en de relatief lage grondprijzen hebben ervoor gezorgd dat eigenbouw in België tegenwoordig 70% van de nieuwbouwproductie in beslag neemt.

In Nederland heerst de angst dat meer particulier opdrachtgeverschap zou kunnen leiden tot een kakofonie van bouwstijlen. Particulier opdrachtgeverschap roept bij een deel van de verantwoordelijke wethouders, stedenbouwers en architecten het beeld van rommelige woningbouw op, de zogenaamde Belgische toestanden. Sinds het begin van de 20e eeuw, en zeker na 1945, kent Nederland een sterke overheidsregulering in de woningbouw die gericht is op samenhang en eenheid. Deze traditie van uniforme samenhangende architectuur heeft als gevolg dat meer variatie in het straatbeeld (door particulier opdrachtgeverschap) snel als rommelig of “Belgisch” wordt ervaren (Keers, 2001).

Het spanningsveld tussen collectief belang (kwaliteit in de stedenbouw en architectuur) en individuele vrijheid geldt hiermee als een belangrijke belemmering voor het particuliere opdrachtgeverschap.

Snelheid, complexiteit en ervaring

Belangrijk bij woningbouwprojecten is de snelheid waarmee een project gerealiseerd kan worden. Gemeenten moeten zorgen dat elk jaar voldoende woningen worden gebouwd. Daarom is het van belang dat woningen gebouwd worden binnen een redelijke termijn. Het bouwen van deze woningen laat de gemeente veelal over aan projectontwikkelaars. Projectontwikkelaars bouwen snel en efficiënt. Een algemeen beeld van de particuliere bouwer is dat hij geen verstand van zaken heeft en dat de bouw hierdoor ongewenst lang kan duren. Particuliere bouwers worden als een groter risico gezien dan de jarenlange ervaring van de projectontwikkelaar.

Particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als een complex proces, dat veel tijd en aandacht vergt van zowel de particuliere bouwer(s) als de institutionele partijen. De belemmeringen richten zich voornamelijk op de onzekere procesgang, extra tijd en hogere kosten die ermee gemoeid zijn (ten opzichte van ‘normale’ projectontwikkeling). Bovendien ontbreekt veelal de benodigde kennis van het bouwproces (Rigo, 2002). De burger is de afgelopen eeuw amper betrokken geweest bij de ontwikkeling van zijn woning (zie hoofdstuk 1). Overheidsinstanties hebben samen met marktpartijen decennia lang bepaald wat goed was voor de burger. Nu moet juist de burger gaan bepalen wat goed voor hem is, wat hij wil. De particuliere bouwer heeft niet voldoende kennis van het bouwen van een huis.

3.6 Conclusie

In het voorgaande hoofdstuk is een beeld geschetst van de achtergrond en de huidige stand van zaken van particulier opdrachtgeverschap. In deze conclusie zal antwoord geven op de eerste deelvraag: *Wat is het doel van particulier opdrachtgeverschap, welke vormen van eigenbouw kunnen worden onderscheiden en wat zijn de belangrijkste belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap?*

Particulier opdrachtgeverschap wordt door het Rijk gezien als een middel om de burger zeggenschap te geven in het ontwerp van zijn woning/woon omgeving. De burger heeft duidelijke ideeën over hoe hij

wil wonen en met behulp van particulier opdrachtgeverschap kan hij deze woonwensen realiseren. Daarnaast zou particulier opdrachtgeverschap een middel kunnen zijn om de uniformiteit van VINEX-wijken te doorbreken. Het primaire doel van particulier opdrachtgeverschap is dus om de zeggenschap van de burger in zijn woonomgeving te vergroten. Daarnaast wordt particulier opdrachtgeverschap gezien als een middel om de differentiatie in de woningbouw te vergroten.

Particulier opdrachtgeverschap kent een aantal varianten. De twee hoofdvormen van eigenbouw zijn individueel- en collectief particulier opdrachtgeverschap. Individueel particulier opdrachtgeverschap valt onder te verdelen in de traditionele kavelbouw, systeembouw en catalogusbouw. Bij individueel particulier opdrachtgeverschap laat de burger met hulp van zelf gekozen architect of catalogusbouwer een woning bouwen. De individuele variant van particulier opdrachtgeverschap is de meest toegepaste vorm van eigenbouw en veel eigenbouwers kiezen hierbij voor een cataloguswoning.

Collectief particulier opdrachtgeverschap is een relatief nieuwe en weinig toegepaste vorm van eigenbouw. Hierbij is niet één, maar een groep particulieren opdrachtgever voor de realisatie van een aantal woningen.

Het aandeel particulier ontwikkelde woningen is de afgelopen jaren ondanks stimulerend overheidsbeleid en voldoende belangstelling van de burger voor particulier opdrachtgeverschap afgenomen. Naast de stagnerende woningmarkt in Nederland zijn een aantal belangrijke oorzaken voor deze afname besproken. Er is een beperkt aanbod van vrije kavels en de grondprijzen voor woningbouw zijn de afgelopen jaren snel gestegen. Hierdoor is particulier opdrachtgeverschap vaak slechts weggelegd voor kapitaalkrachtige burgers. Het traditionele beeld van particulier opdrachtgeverschap is nog steeds een vrijstaand huis met een grote tuin. Deze vorm van eigenbouw vraagt veel ruimte, terwijl deze ruimte er niet is in Nederland. Met het beperkte oppervlak bouwgrond in Nederland zijn dus vormen van particulier opdrachtgeverschap nodig waarmee in hogere dichtheid kan worden gebouwd. Een andere belemmering voor een toename van het aandeel particulier ontwikkelde woningen is de vrees voor rommelige stedenbouw. Nederland is decennia lang gepland en vormgegeven volgens strenge stedenbouwkundige regels en particulier opdrachtgeverschap zou ten koste kunnen gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Als laatste belemmering voor particulier opdrachtgeverschap is het risico van eigenbouw genoemd. Een particuliere bouwer heeft niet de financiële middelen en ervaring om een project te realiseren die een professionele ontwikkelaar wel heeft. Particulier opdrachtgeverschap wordt als tijdrovend en complex beschouwd.

Hoofdstuk 4

Collectief particulier opdrachtgeverschap

4.1 Inleiding

Particulier opdrachtgeverschap kent zoals in het voorgaande hoofdstuk besproken een aantal belemmeringen. Deze belemmeringen zijn kortgezegd de hoge kosten van eigenbouw, de beperkte ruimte in Nederland voor eigenbouw en het mogelijke verlies van ruimtelijke kwaliteit als gevolg van eigenbouw. Dit hoofdstuk gaat verder in op de mogelijkheden van een variant van particulier opdrachtgeverschap, het collectief particuliere opdrachtgeverschap. Deze vorm van eigenbouw wordt nog relatief weinig toegepast, maar zou een aantal belangrijke voordelen ten opzichte van de traditionele (individuele) kavelbouw en reguliere projectontwikkeling kunnen hebben. Aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden worden de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap besproken. Hierna worden mogelijke succes- en faalfactoren van projecten die collectief in eigen beheer worden ontwikkeld onderzocht.

4.2 Mogelijkheden collectief particulier opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap zou zoals in het vorige hoofdstuk besproken in twee hoofdvormen kunnen worden onderverdeeld: *individueel* en *collectief* particulier opdrachtgeverschap. Bij individueel particulier opdrachtgeverschap is er één huishouden dat een kavel koopt en vervolgens opdracht geeft tot het ontwerp en de bouw van de woning. Bij individueel particulier opdrachtgeverschap gaat het vaak om een groot vrijstaand huis in een hoge prijsklasse. De opdrachtgever kan ook kiezen voor een cataloguswoning. Sommige gemeenten hebben moeite met deze manier van bouwen, de particuliere opdrachtgever richt zich immers in eerste instantie op zijn eigen woning en houdt daarbij geen rekening met de stedenbouwkundige kwaliteit. Bovendien is deze vorm van eigenbouw minder geschikt voor mensen met een beperkt budget (Vrom, 2005).

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap wordt een locatie niet ontwikkeld door slechts één huishouden, maar is er een groep particulieren die gezamenlijk een project realiseert. Het initiatief om collectief te ontwikkelen hoeft niet per definitie bij de bewonersgroep zelf te liggen. Het collectief kan een groep mensen zijn die al voor de start van het project een bepaalde gezamenlijke ideologie heeft, zoals het willen realiseren van een ecologische woonwijk of een buurt die voldoet aan bepaalde architectonische kenmerken. In dit geval gaat de groep (met hulp van de gemeente) op zoek naar een geschikte locatie om het project te kunnen realiseren. Het is echter ook mogelijk dat een ontwikkelaar, gemeente of corporatie initiatiefnemer is voor een collectief project. Een voorbeeld is een gemeente

die al een locatie bestemd heeft voor particulier opdrachtgeverschap en vervolgens door middel van advertenties een groep geschikte kandidaten zoekt om deze locatie te ontwikkelen (VROM, 2005).

Bij collectieve eigenbouw verenigt een groep particulieren zich in een stichting of vereniging. De vereniging is dus opdrachtgever en draagt verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de bouw van de woning. De groep benadert zelf een architect die de collectieve- en individuele wensen vertaalt naar een ontwerp voor de woningen. Vervolgens wordt een aannemer gezocht die dit ontwerp kan uitvoeren (Mulder, 2003).

Zeggenschap en keuzevrijheid

Allereerst biedt collectief particulier opdrachtgeverschap de burger zeggenschap over zijn woning, één van de kernthema's van de nota Mensen, Wensen, Wonen.

Traditionele kavelbouw geeft de bewoner maximale zeggenschap over het ontwerp van zijn woning. De particulier koopt zelf een kavel en bepaalt zelf met welke architect en aannemer hij of zij de woning wil realiseren. Collectief opdrachtgeverschap kan wat betreft consumenteninvloed geplaagd worden tussen traditionele eigenbouw en systeembouw (Rigo, 2002). Omdat de bewoner onderdeel is van het collectief moet rekening worden gehouden met de wensen van de rest van de groep, waardoor de individuele vrijheid wordt beperkt. De leden van de groep hebben dus geen maximale zeggenschap, de groep als geheel heeft dat wel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat projecten die in collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld veelal een ander soort mensen trekken dan traditionele kavelbouw. Vaak zijn de die mensen een losse kavel ontwikkelen meer geïnteresseerd in individuele architectuur, terwijl mensen die gezamenlijk bouwen het collectieve karakter van het project een pluspunt vinden (Vrom, 2005).

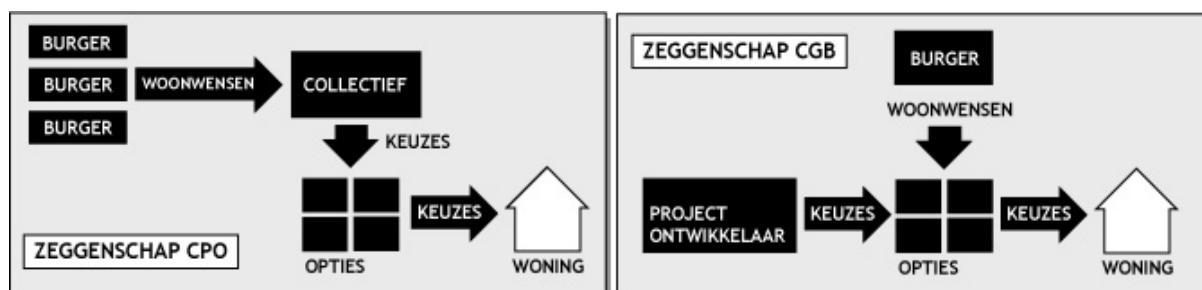
Bij collectieve projecten komt gaandeweg het proces de nadruk vaak meer op individuele onderdelen te liggen. Nadat collectieve besluiten zoals architecten- en materiaalkeuze zijn gemaakt worden de individuele woonwensen behartigd. Vaak kunnen deelnemers vanuit één of meerdere basisontwerpen hun specifieke wensen aangeven (Vrom, 2005). Zo zijn bij PO de Linie in Groningen eerst collectieve besluiten gemaakt over de architect, kavelverdeling en materiaalkeuze en zijn hierna in individuele gesprekken met de architect de wensen van de afzonderlijke deelnemers aan bod gekomen. De



deelnemers van het collectief hebben hierbij veel vrijheid gekregen om af te wijken van het basismodel en ook de indeling van de woning kan op elk mogelijke manier worden aangepast. De enige 'beperking' voor de deelnemers is de gezamenlijke architectenkeuze en de materiaalkeuze.

Afbeelding 4: Vanuit een basisontwerp zijn bij PO de Linie 18 verschillende woningen ontstaan.

De zeggenschap van de burger in het uiteindelijke ontwerp is dus bij collectief particulier opdrachtgeverschap beperkter dan bij individuele kavelbouw. Ten opzichte van regulier ontwikkelde woningbouw, waarbij de ontwikkelaar alles voor het zeggen heeft, heeft de bewoner veel meer vrijheid. In zeker zin kunnen sommige projecten die in collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld worden vergeleken met consumentgerichte projectontwikkeling. Hierbij kan de koper vaak vanuit een aantal basisvarianten met verschillende extra keuzemogelijkheden een woning naar eigen wens samenstellen. De ontwikkelaar tracht de bewoner binnen seriematige woningbouw optimale keuzevrijheid te bieden (www.sbr.nl). Een belangrijk onderscheid tussen deze twee vormen van woningbouw is dat bij consumentgericht bouwen de ontwikkelaar de touwtjes in handen heeft, terwijl bij collectief particulier opdrachtgeverschap de kopers zelf ook daadwerkelijk opdrachtgever zijn. De zeggenschap van de burger bij consumentgericht bouwen wordt dus beperkt door de keuzes die de ontwikkelaar maakt, terwijl bij collectief particulier opdrachtgeverschap deze vrijheid wordt beperkt door de keuzes die de bewoners zelf als collectief maken.



Figuur 3: Zeggenschap burger bij collectief particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen

Differentiatie en ruimtelijke kwaliteit

Naast meer zeggenschap voor de burger zou particulier opdrachtgeverschap een middel kunnen zijn om meer differentiatie in de gebouwde omgeving te realiseren. De toenemende uniformiteit van veel nieuwbouwwijken wordt grotendeels veroorzaakt door de seriematig ontwikkelde woningen van projectontwikkelaars. Deze eenvormigheid zou kunnen worden doorbroken door meer vrije kavels uit te geven en particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. Door de burger zelf zeggenschap te geven in het ontwerp van zijn woning zou meer variatie en meer kwaliteit in de gebouwde omgeving ontstaan. (Vrom, 2000). Deze keuzevrijheid wordt echter ook vaak in verband gebracht met de zogenaamde 'Belgische toestanden'. De variatie die ontstaat door bewoners zeggenschap te geven in het ontwerp van hun woning kan worden ervaren als rommelig of zelfs chaotisch.

Belgische taferelen zijn vaak het resultaat van traditionele kavelbouw zonder al te veel beperkingen opgelegd door een welstandscommissie. In veel van zulke buurten wordt het beeld bepaald door vaak te grote woningen op te kleine kavels met een enigszins schrale inrichting van de openbare ruimte. De Vreeze omschrijft deze situatie als 'het beeld van individuele rijkdom en publieke armoede, waarbij de stedenbouwkundige ambitie om een coherent en aantrekkelijk straatbeeld te realiseren vaak is beperkt tot een minimum' (de Vreeze, 2002). Bij collectief particulier opdrachtgeverschap is juist de stedenbouwkundige kwaliteit één van de uitgangspunten. Mensen willen trots kunnen zijn op hun

buurt en aangenomen kan worden dat men beseft dat samenhang in vormgeving en materiaalgebruik daarvoor belangrijk is. Bij het ontwerp van de woningen wordt hier rekening mee gehouden. Vaak wordt er gewerkt vanuit één of meerdere basisontwerpen die door de afzonderlijke bewoners kunnen worden aangepast aan de specifieke woonwensen. Hierdoor kunnen de woningen uiteindelijk onderling verschillen, maar is er wel sprake van een duidelijke eenheid in de buurt (Vrom, 2005).



Afbeelding 5: De uniformiteit van nieuwbouwwijken (links) en “Belgische toestanden” (rechts)

De 18 woningen die door bewonersvereniging PO de Linie in Groningen zijn ontwikkeld zijn een goed voorbeeld van individuele vrijheid binnen bepaalde randvoorwaarden. In het beeldkwaliteitsplan voor de wijk zijn randvoorwaarden gesteld met betrekking tot onder andere de maximale bouwhoogte en materiaalkeuze. Op basis van deze stedenbouwkundige regels is door de architect een basisontwerp voor alle 18 woningen ontworpen. Vanuit dit basisontwerp zijn bewoners vervolgens in individuele gesprekken met de architect in staat gesteld hun eigen woonwensen te realiseren. De uiteindelijke 18 woningen zijn hierdoor allemaal verschillend, maar doordat gewerkt is vanuit één basismodel is in vergelijking met het regulier ontwikkelde deel in dezelfde woonwijk kenmerken de woningen van PO de Linie zich door een veel grotere onderlinge verscheidenheid. De variatie in architectuur bij een aantal door projectontwikkelaar ontwikkelde woningen beperkt zich veelal tot de keuze van de kleur van de gevel.

Ook bij de Buitenkans in Almere is de ruimtelijke kwaliteit van de gehele buurt duidelijk één van de uitgangspunten geweest. Er is hier niet gewerkt vanuit een basisontwerp voor alle woningen, maar er zijn wel duidelijk randvoorwaarden gesteld over de architectuur van de woningen. De woningen in de wijk zijn ontworpen door drie architecten, die elk een aantal woningen voor hun rekening hebben gehouden. Elke architect heeft op ‘zijn’ woningen een eigen stempel gedrukt, maar vanuit de door de bewonersvereniging opgestelde planvisie zijn duidelijke voorwaarden gesteld. Zo wordt gesteld dat “het te ontwikkelen plan moet, met recht op een eigen karakter en sfeer, zorgvuldig aansluiten op kwaliteiten van de omgeving en ook een meerwaarde bieden aan de omgeving”. Ook zijn in de planvisie duidelijke regels opgenomen betreffende materiaalgebruik, bouwhoogte en infrastructuur. Binnen deze randvoorwaarden zijn in individuele gesprekken met de verschillende architecten de specifieke wensen van de toekomstige bewoners behartigd. Uiteindelijk zijn ook bij de Buitenkans alle

woningen verschillend, maar is er duidelijk sprake van een harmonie in de buurt. Deze twee voorbeelden illustreren dat particulier opdrachtgeverschap en zeggenschap voor de burger niet noodzakelijkerwijs hoeft te leiden tot 'Belgische toestanden'.



Afbeelding 6: Variatie in de woningen en toch eenheid in de buurt bij De Buitenkans (links) en PO de Linie (rechts)

Betaalbaarheid en kwaliteit

Eén van de besproken belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap is de betaalbaarheid van particuliere bouw. Het bouwen van een huis in eigen beheer wordt vaak gezien als iets wat slechts is weggelegd voor kapitaalkrachtige mensen. Collectief particulier opdrachtgeverschap biedt juist de mogelijkheid om betaalbare woningen te realiseren. De Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting stelt dat collectief particulier opdrachtgeverschap één van de meest kansrijke strategieën is voor betaalbaar particulier opdrachtgeverschap. (SEV, 2002). Door meerdere woningen te realiseren treedt repetitie op, waardoor wordt bespaard op bouwkosten en kosten van bijvoorbeeld een architect. Ook grondprijzen kunnen goedkoper uitvallen, omdat geschakelde woningen minder grond gebruiken dan vrijstaande woningen. Deze schaalvoordelen door als collectief te ontwikkelen resulteren kunnen worden ingezet om betaalbare woningen te realiseren. Ook ten opzichte van reguliere projectontwikkeling zouden woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap goedkoper gerealiseerd kunnen worden. Door een scherpere aanbesteding, het vermijden van de inzet van een projectontwikkelaar en het uitsparen van bijvoorbeeld makelaarskosten kunnen woningen die collectief in eigen beheer zijn ontwikkeld ver onder de marktwaarde worden gerealiseerd. Een project in het Brabantse dorp Casteren is een goed voorbeeld van de mogelijkheid om collectief particulier opdrachtgeverschap toe te passen om betaalbare woningen te realiseren. Hier is collectief particulier opdrachtgeverschap ingezet om starters op de woningmarkt de mogelijkheid te geven om betaalbare woningen te realiseren waarbij zij zelf inspraak hebben. De vrij op naam prijzen van de woningen zijn bijna 40% lager (gemiddeld €120.000) dan de getaxeerde marktwaarde (gemiddeld €200.000).

Het willen realiseren van betaalbare woningen hoeft niet de reden te zijn om collectief te ontwikkelen. In het geval van PO de Linie in Groningen is het benutten van schaalvoordelen door gezamenlijk te ontwikkelen wel één van de uitgangspunten geweest van de bewonersvereniging. Hierdoor zijn de 18 woningen gemiddeld 20% onder de marktwaarde gerealiseerd.

Het prijsvoordeel wat door de groep particulieren is behaald kan ook worden ingezet om extra kwaliteit te realiseren. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld extra milieukwaliteit, energiebesparende maatregelen of gezamenlijke voorzieningen zoals een fietsenstalling of kinderspeelplaats.

De Buitenkans in Almere is een voorbeeld van een collectief project in eigen beheer waar het realiseren van een specifieke kwaliteit, ecologisch bouwen, een uitgangspunt is geweest. De kostenbeparing van het collectief zijn hier ingezet om de woningen te voorzien van zonnepanelen en duurzame materialen. Daarnaast is gekozen voor een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een gezamenlijke vijver centraal in de wijk en een multifunctioneel gezamenlijk buurthuis.

Sociaal sterke wijken

Een bijkomend voordeel van collectieve woningbouwontwikkeling is de sociale factor. Doordat de groep toekomstige bewoners gedurende een lange periode vrij intensief samenwerkt worden onderlinge sociale contacten al gemaakt voordat de huizen zijn opgeleverd. Zo worden dus niet alleen de woningen gerealiseerd, maar wordt ook gewerkt aan de buurtbinding. In sommige gevallen wordt nog extra rekening gehouden met de onderlinge sociale contacten door bepaalde gezamenlijke voorzieningen te realiseren. Bij het Wallisblok in Rotterdam bijvoorbeeld is gedurende het ontwikkelingsproces door de bewonersvereniging besloten om op de binnenplaats van het woonblok een gezamenlijke tuin te realiseren. Bij de Buitenkans in Almere wordt nog specifiek rekening gehouden met het sociale aspect. Zo wordt een buurthuis gerealiseerd waar feestjes kunnen worden georganiseerd, cursussen kunnen worden gegeven of gezamenlijk kan worden gegeten. Dergelijke gezamenlijke voorzieningen versterken de sociale band tussen de bewoners onderling.

Bouwen in hoge dichtheid

Een ander voordeel van collectieve ontwikkeling is dat er in hoge dichtheid gebouwd kan worden. Waar individueel particulier opdrachtgeverschap voornamelijk wordt toegepast op 'losse' kavels, biedt collectief particulier opdrachtgeverschap de mogelijkheid om bijvoorbeeld gestapeld of geschakeld te bouwen. Ook kan collectief opdrachtgeverschap worden gebruikt voor herbesteding of renovatie van bestaand stedelijk gebied, zoals bij het Wallisblok in Rotterdam. Hier is een verpauperd woonblok met uitzonderlijke architectuur in de wijk Spangen door een groep particulieren gered van de sloop. Dit project heeft niet alleen uitgewezen collectief particulier opdrachtgeverschap kan worden ingezet bij renovatie, maar ook dat het toepassen ervan bewoners met bepaalde kwaliteiten kan aantrekken. Doordat het project vooral ondernemende types heeft aangetrokken, wordt verwacht dat de gehele



wijk hierdoor een impuls zal krijgen. Men verwacht hierdoor een lage doorstroming en een grote sociale cohesie in de wijk. Naar verwachting zullen grond- en verkoopopbrengsten in de omgeving hoger uit gaan vallen (ICEB, 2005).

Afbeelding 7: Het Wallisblok in Rotterdam laat zien dat collectief particulier opdrachtgeverschap ook mogelijk is in een stedelijke setting

In het voorgaande is aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden besproken welke mogelijkheden collectief particulier opdrachtgeverschap biedt en wat de mogelijke voordelen zijn ten opzichte van andere vormen van woningbouwontwikkeling. Afsluitend zal hier het eerste deel van de tweede deelvraag worden beantwoord: Wat zijn de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap?

Met het oog op *het doel van particulier opdrachtgeverschap* zijn twee thema's aan bod gekomen, zeggenschap en differentiatie. Allereerst biedt collectief particulier opdrachtgeverschap de bewoner zeggenschap in zijn woonomgeving, één van de centrale thema's in het huidige woonbeleid. Deze zeggenschap is beperkter dan bij individueel particulier opdrachtgeverschap, aangezien de bewoner onderdeel is van een collectief en dus rekening moet houden met de wensen van de overige deelnemers. Het voordeel van collectieve ontwikkeling ten opzichte van traditionele kavelbouw is dat meer rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige kwaliteit en dus minder snel (niet) zal leiden tot Belgische toestanden. Ten opzichte van reguliere projectontwikkeling geldt dat collectief particulier opdrachtgeverschap zal leiden tot een gevarieerder straatbeeld.

Met betrekking tot *de belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap* zijn daarnaast een aantal voordelen van collectief ontwikkelen beschreven. Allereerst is duidelijk gemaakt dat collectief particulier opdrachtgeverschap leidt tot prijsvoordelen. Hierdoor is het mogelijk om ook de minder kapitaalkrachtige burger zeggenschap in het ontwerp van zijn woning te geven. Deze prijsvoordelen kunnen ook worden ingezet om extra kwaliteit te realiseren. Daarnaast kan met collectief particulier opdrachtgeverschap in hogere dichtheid worden gebouwd dan met individueel opdrachtgeverschap. Als laatste is de sociale factor van collectief particulier opdrachtgeverschap besproken. Bij collectieve woningbouwontwikkeling werken toekomstige bewoners gedurende vrij lange tijd intensief samen, waardoor onderlinge betrokkenheid ontstaat al voordat woningen zijn opgeleverd.

Gemeenten	Deelnemers
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Differentiatie in het woningbestand ▪ Participatie van bewoners ▪ Goedkopere koopwoningen ▪ Extra kwaliteit / Duurzaamheid ▪ Herbestemmen bestaand stedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inspraak in ontwerp woning ▪ Sociale contacten met buurtbewoners ▪ Betaalbare koopwoning ▪ Realiseren specifieke woonwensen

Tabel 3: Mogelijkheden collectief particulier opdrachtgeverschap voor gemeenten en deelnemers

4.3 Succesfactoren collectief particulier opdrachtgeverschap

Collectief particulier opdrachtgeverschap biedt dus een aantal voordelen ten opzichte van andere vormen van woningontwikkeling en zou daarmee een aanvulling op de bestaande projectmatige woningbouw door ontwikkelaars en corporaties kunnen zijn. Het toepassen van collectief particulier opdrachtgeverschap zou voor gemeenten bovendien een instrument kunnen zijn om het aandeel particulier opdrachtgeverschap binnen de gemeente te vergroten om zodoende bij te dragen aan de landelijke doelstelling van 33% eigenbouw in 2010. Toch wordt collectief particulier opdrachtgeverschap nog relatief weinig toegepast. Gemeenten hebben vaak al afspraken met projectontwikkelaars, waardoor er weinig ruimte overblijft voor particulier opdrachtgeverschap (Vrom, 2002). De vrije kavels bestemd voor eigenbouw worden bovendien veelal nog individueel uitgegeven. Ook voorbeelden van collectieve ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied blijven beperkt tot een aantal initiatieven in de grote steden.

De interesse van de woonconsument in collectief particulier opdrachtgeverschap is moeilijk te kwantificeren. Wat wel duidelijk is, is dat het grootste gedeelte van belangstellenden voor eigenbouw de voorkeur geeft aan individueel particulier opdrachtgeverschap. Ongeveer 10% van de belangstellenden naar particulier opdrachtgeverschap geeft aan geen bezwaren te hebben, indien zij met anderen de woonopgave zouden moeten realiseren (Companen, 2001). Een nauwkeurig beeld voor de interesse van de burger in collectief particulier opdrachtgeverschap geeft deze indicatie niet. De consument is zich vaak nauwelijks bewust van de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap, of nog sterker, vaak nauwelijks op de hoogte van het bestaan van collectief particulier opdrachtgeverschap (SEV, 2003). De vraag naar collectief opdrachtgeverschap is dus moeilijk in te schatten, omdat het nog een vrij nieuw begrip is en veel mensen er nog niet van op de hoogte zijn.

Ook voor veel gemeenten is collectief particulier opdrachtgeverschap nog een relatief onbekend fenomeen. Een collectief van particulieren is een vreemde eend in de bijt van de woningbouw en gemeenten staan vaak huiverig tegenover deze onbekende partijen. Een projectontwikkelaar bouwt sneller dan een particuliere bouwer of een groep particuliere bouwers. De vraag is of een groep particulieren binnen een redelijke termijn een project kan realiseren dat aan de eisen van de gemeente voldoet (Vrom, 2005). Een groep particulieren die gezamenlijk een locatie wil ontwikkelen heeft hier nog geen ervaring mee, professionele projectontwikkelaars wel. Projectontwikkelaars hebben de kennis van een ontwikkelingsproces, kunnen financiële risico's dragen en hebben de ervaring om een efficiënte productie te bereiken. Een groep particulieren heeft deze kennis niet. Ook heeft een collectief niet de financiële middelen om eventuele risico's af te dekken. Bovendien is er bij collectieve ontwikkeling in eigen beheer sprake van verschillende mensen met verschillende belangen en wensen wat de complexiteit van het proces zou kunnen verhogen. Complexiteit van het proces, de organisatie en intensieve overlegstructuren zijn, naast de belemmeringen die ook voor individuele

eigenbouw gelden, de voornaamste belemmeringen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (Schellevis 2002, RIGO 1999, Companen 2001).

Toch zijn er in de afgelopen jaren verspreid door Nederland verschillende projecten gerealiseerd met collectief particulier opdrachtgeverschap. Analyses van bestaande projecten zouden de drempel van het toepassen van collectief particulier opdrachtgeverschap voor gemeentes en particulieren, maar ook bijvoorbeeld corporaties of andere ontwikkelende partijen kunnen verlagen. Aan de hand van projecten die collectief in eigen beheer zijn ontwikkeld worden in dit deel de mogelijke succes- en faalfactoren van deze manier van ontwikkelen besproken.

Eén van de belangrijkste belemmeringen van collectief particulier opdrachtgeverschap is zoals hierboven besproken de complexiteit van het proces. Projecten die collectief worden ontwikkeld zijn in eerste instantie complex vanwege de participatie van meerdere bewoners met uiteenlopende eisen. Daarnaast hebben consumenten doorgaans nauwelijks inzicht in het bouwproces, laat staan bouwprocessen met een dergelijke mate aan complexiteit (SEV, 1999). Met de veronderstelling dat woningbouwprojecten die collectief in eigen beheer worden ontwikkeld een complexe aangelegenheid zijn, wordt daarom in dit onderzoek een succesfactor omschreven een factor is die ervoor zorgt dat het project of proces soepeler verloopt en een faalfactor een factor is die leidt tot vertraging of verhogen van de complexiteit van een proces. Om te kunnen beoordelen welke aspecten van invloed zijn op de complexiteit en een ontwikkelingsproces soepeler laten verlopen of vertragen is per project een reconstructie van het ontwikkelingsproces gemaakt.

Selectie van projecten

Een aantal criteria heeft meegespeeld bij de selectie van de projecten. Allereerst natuurlijk het criterium dat het project in collectief particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd. Het tweede criterium waarop de geanalyseerde projecten zijn geselecteerd is de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap die is toegepast. De projecten verschillen in die zin dat de reden om collectief te ontwikkelen per project verschilt: het realiseren van een hoge prijs/kwaliteit verhouding, de mogelijkheid om CPO in te zetten bij renovatie en het kunnen realiseren van specifieke woonwensen. Als laatste criterium is gesteld dat het recente projecten dienen te zijn (na 2000). Niet alleen is over het algemeen van recente projecten meer informatie beschikbaar maar belangrijker nog is dat het voor betrokkenen makkelijker is het proces te reconstrueren omdat het nog vers in het geheugen ligt.

Op het Internet en met hulp van bestaande literatuur over collectief particulier opdrachtgeverschap is gezocht naar projecten die voldoen aan bovenstaande voorwaarden. Dit heeft geresulteerd in drie projecten die in collectief particulier opdrachtgeverschap zijn ontwikkeld, PO de Linie in Groningen, het Wallisblok in Rotterdam en de Buitenkans in Almere. Bij de projecten is met behulp van bestaande literatuur en gesprekken met betrokkenen gezocht naar factoren in het ontwikkelingsproces die bepalend zijn geweest voor de snelheid en complexiteit van het proces.



Naam project: PO de Linie
Locatie: Groningen
Vorm: CPO op nieuwbouwlocatie
Omvang: 18 woningen
Architect: Moriko Kira
Duur: 2003-2006

Bij het project PO de Linie in Groningen zijn als onderdeel van de ontwikkeling van een nieuwe stadswijk 18 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in collectief particulier opdrachtgeverschap. Het project kenmerkt zich door een goede prijs-kwaliteit verhouding en een snelle procesgang. Voor de projectanalyse van PO de Linie is gebruikt gemaakt van de volgende bronnen:

- *PO de Linie projectplan, juni 2004*
- *Interview met dhr. Paul Stolk - Secretaris & Penningmeester Kernroep POL, gehouden op 20 december 2005*
- *Interview met dhr. L. Bouma - Voorzitter Stichting POL (Ontwerpcommissie, organisatiecommissie, Deelnemer Bouwteam, gemeente), gehouden op 20 december 2005*



Naam project: Wallisblok
Locatie: Rotterdam
Vorm: Renovatie d.m.v. CPO
Omvang: 34 woningen
Architect: Hulshof Architecten
Prijsklasse: €65.000 - €300.000
Duur: 2004-2006

Het Wallisblok in Rotterdam is een voorbeeld van hoe het toepassen van collectief particulier opdrachtgeverschap een gezonde impuls kan zijn voor een wijk. Een slecht onderhouden woonblok wordt hier collectief in eigen beheer gerenoveerd en omgebouwd tot 34 woningen.

Voor de analyse van het project zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- *Themabijeenkomst Collectief particulier opdrachtgeverschap als stedelijke en sociale impuls; aanpak Wallisblok Spangen, Rotterdam, bijgewoond op 3 november 2005.*
- *SEV-experiment Wallisblok: Gentrifunctuur in Spangen in Het Experiment, januari 2005.*
- *Interview met dhr. F. van Hulten - senior adviseur Steunpunt Wonen Rotterdam en projectbegeleider van het Wallisblok, gehouden op 2 februari 2006*
- *Inschrijfformulier Kopersvereniging De Dichterlijke Vrijheid, maart 2005*



Naam project: De Buitenkans

Locatie: Almere

Vorm: CPO

Omvang: 48 woningen

Architect: Orta Nova, Archiserv & Bureau Jaap van der Laan

Prijsklasse: €220.000 - €390.000

Duur: 2000-2006

Bij de woonwijk de Buitenkans in Almere wordt collectief particulier opdrachtgeverschap toegepast om een buurt met specifieke ecologische kwaliteiten te realiseren. Naast deze ecologische zaken is specifiek aandacht geschonken aan het sociale aspect van de buurt.

Voor de projectanalyse van de Buitenkans is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- *Interview met mvr. Booij, deelneemster bewonersvereniging De Buitenkans, gehouden op 6 maart 2006*
- *Informatiebrochure algemene informatie De Buitenkans, gemeente Almere, juni 2005*
- *Website vereniging de Buitenkans, www.debuitenkans.nl, bezocht februari 2006*

Uitkomsten projectevaluaties

Bij de analyse van de projecten is zoals gezegd aandacht besteed aan factoren van invloed zijn geweest op het ontwikkelingsproces. Het bouwproces van een woning kan worden opgedeeld in vijf fases: de initiatiefase, de definitiefase, de planfase, de realisatiefase en de beheersfase. In de initiatiefase worden de eerste ideeën voor het plan ontwikkeld en wordt gezocht naar een geschikte locatie om te bouwen. Aan het eind van deze fase is vaak uitzicht op een locatie. In de definitiefase worden de ideeën verder uitgewerkt tot een concreet pakket van wensen en eisen. Ook wordt de locatie verworven en wordt de organisatie van het project bepaald. In de planfase wordt het bouwplan tot stand. Het bestek en de tekeningen worden uitgewerkt en er worden afspraken gemaakt met een aannemer. De realisatiefase is de periode van de start van de bouw tot de oplevering (gemeente Almere, 2004). De onderzochte projecten bevinden zich alledrie in de realisatiefase. Bij de projectanalyses is vooral gezocht naar succesfactoren in de initiatiefase, de definitiefase en de planfase.

1. Het initiatief

Het initiatief om een project in collectief particulier opdrachtgeverschap te realiseren kan vanuit een bestaande groep particulieren komen die een gezamenlijke doelstelling wil nastreven, zoals het realiseren van een ecologische woonomgeving (De Buitenkans) of het willen benutten van schaalvoordelen van collectief ontwikkelen (PO de Linie).

Bij het project PO de Linie in Groningen ligt het initiatief bij een groep particulieren die op de hoogte is van de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap. Eén van de initiatiefnemers is al

eerder betrokken geweest bij een project wat collectief in eigen beheer is ontwikkeld. De groep heeft een duidelijk doel voor ogen, namelijk het in eigen beheer realiseren van woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding. Het initiatief bij de Buitenkans in Almere ligt bij een kleine groep enthousiaste mensen die de gezamenlijke 'droom' hebben om zelf een ecologisch bouwplan te ontwikkelen en uit te voeren. Deze droom wordt in het begin vastgelegd in een planvisie, waarmee een fundament is gelegd voor de rest van het proces. Hiermee is gedurende het gehele proces voor elke partij duidelijk wat verwacht wordt en is er altijd een document om op terug te vallen.

Als het initiatief ligt bij een groep particulieren kan dit worden gezien als succesfactor. De groepen die zelf het initiatief nemen hebben over het algemeen dezelfde opvattingen en ideeën over wonen en zijn vastberaden deze woonwensen ook daadwerkelijk te realiseren. Een dergelijke groep beschikt over het nodige doorzettingsvermogen wat van pas komt bij ingewikkelde problemen of tegenslagen waar het project mee te maken kan krijgen.

Een ander belangrijk aspect in de initiatiefase is dat bij zowel PO de Linie als De Buitenkans vrijwel direct de hulp van een deskundige partij is ingeschakeld (KUUB en Groene Stad Almere) om het ontwikkelingsproces te begeleiden. Professionele begeleiding van de bewonersgroep kan worden gezien als een vereiste om het proces soepel te laten verlopen. Aangezien collectief particulier opdrachtgeverschap nog als erg risicovol wordt ervaren is het daarnaast van belang dat naast een begeleidende partij ook een corporatie of een projectontwikkelaar als achtervang te laten fungeren. Deze kan in het geval van onvoldoende deelnemers, of afhakende deelnemers de niet verkochte woningen voor zijn rekening nemen en deze alsnog verkopen.

Het initiatief kan ook liggen bij een gemeente of een professionele partij, zoals bij het Wallisblok in Rotterdam. In dit geval zijn het Hulshoff Architecten en Steunpunt Wonen Rotterdam die ervan overtuigd zijn dat collectief particulier opdrachtgeverschap ook is toe te passen bij de renovatie van een bestaand pand. Het feit dat beide partijen in het verleden ervaring hebben opgedaan met collectief particulier opdrachtgeverschap dragen ertoe bij dat de ontwikkeling van het Wallisblok soepel is verlopen.

2. Projectomvang

De drie geanalyseerde projecten variëren in omvang van 18 tot 54 woningen. Bij collectief particulier opdrachtgeverschap treedt een besparing op in de kosten van projectontwikkeling. De projecten hebben tevens geen winstoogmerk, waardoor een kostenbesparing optreedt. Bij heel kleine projecten, kleiner dan tien woningen, lopen de kosten echter weer op. Adviseurs en architectenkosten kunnen slechts over een beperkt aantal woningen worden versleuteld. Kleine projecten worden dus weer relatief duurder (Steunpunt Wonen, 2003). Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt (nog) niet toegepast bij echt grote projecten. Het project BO1, Borneo en Sporenburg in Amsterdam is met 69 woningen het grootst bekende project wat collectief in eigen beheer is ontwikkeld. Bij te grote

projecten is het ontwikkelingsrisico waarschijnlijk te groot. Overheden willen ervaring opdoen met collectief particulier opdrachtgeverschap, dus worden eerst geëxperimenteerd met relatief kleine projecten (Steunpunt Wonen, 2003).

Bovendien zou bij te grote projecten een vorm van anonimiteit tussen deelnemers kunnen optreden. De werkzaamheden worden verricht door een vrij kleine groep deelnemers zonder dat zij de rest van de kopers kennen. Door zoveel mogelijk deelnemers een rol te geven in het project, door verplichte deelname aan werkgroepen, is dit probleem te ondervangen.

Het grootste geanalyseerde project is de Buitenkans, met 54 woningen. Al vrij snel blijkt dat 54 woningen te veel is voor de vereniging om te ontwikkelen, vooral omdat er nog niet genoeg deelnemers zijn. Uiteindelijk worden daarom slechts 22 woningen door de vereniging zelf ontwikkeld. De overige kavels zullen - volgens de door de vereniging opgestelde randvoorwaarden - door corporatie de Groene Stad Almere worden ontwikkeld. De corporatie heeft minder haast om de woningen te ontwikkelen, waardoor het bouwproces uiteindelijk is opgedeeld in twee fases. In de eerste fase worden de woningen van de bewonersvereniging zelf gebouwd. Op het moment dat de corporatie voldoende kopers voor haar deel van de kavels heeft gevonden, wordt gestart met de tweede fase. Hierdoor is een deel van de toekomstige bewoners al bekend met zijn of haar buurtgenoten. Het is nog afwachten in hoeverre de fase 2 bewoners binnen de groep passen.

3. Het vinden van een locatie

Een belangrijk aspect in de initiatiefase is het vinden van een geschikte locatie om te kunnen bouwen. Op het moment dat er een locatie is gevonden kan worden gezocht naar meer deelnemers. En daarnaast kan vaak pas worden begonnen met het ontwerpproces als er ook daadwerkelijk een locatie is.

De initiatiefnemers van PO de Linie in Groningen hebben al een mogelijke bouwlocatie op het oog en bespreken met de gemeente het plan om hier collectief te ontwikkelen. De gemeente is in eerste instantie erg terughoudend en laat de betreffende kavels liever ontwikkelen door een professionele ontwikkelaar. Het kost de initiatiefnemers hierdoor veel tijd en moeite om een locatie te verkrijgen.

Voor de initiatiefnemers van De Buitenkans in Almere is het vinden van een geschikte bouwlocatie geen probleem. Gemeente Almere ondersteunt particuliere initiatieven en heeft sinds 2002 bovendien beleid gericht op het actief stimuleren van collectief particulier opdrachtgeverschap. Vanaf het moment dat de groep haar plan presenteert bij de gemeente is deze erg enthousiast en binnen korte tijd is er dan ook een locatie gevonden. Als het initiatief ligt bij een groep particulieren is het van dus belang dat een gemeente het initiatief serieus neemt en de groep als volwaardige ontwikkelaar ziet. Een succesfactor bij het vinden van een geschikte locatie is een enthousiaste en faciliterende rol van de gemeente.

In het geval van het Wallisblok is eerst een locatie gekozen, al voordat er sprake is van een bewonersgroep. Pas nadat een geschikte locatie is gevonden en de gemeente het plan goedkeurt wordt gestart met de werving van deelnemers. Omdat er al een locatie is, kunnen geïnteresseerden zich al een beeld vormen van het uiteindelijke resultaat, wat het enthousiasme om deel te nemen aan het project vergroot. Als het initiatief om collectief te ontwikkelen bij een andere partij ligt dan de bewonersgroep kan de zekerheid van een locatie als 'pullfactor' worden gezien voor werving van bewoners.

4. Werving en lidmaatschap

Veel woningzoekenden zijn nog niet bekend met collectief particulier opdrachtgeverschap. Het vinden van voldoende deelnemers voor een project zou dus een mogelijke faalfactor kunnen zijn. Vaak kan pas worden gebouwd als een bepaald deel van de woningen is verkocht. Bovendien zijn voor de werkzaamheden die de vereniging verricht voldoende mensen nodig om deze taken te vervullen.

In het geval van PO de Linie is de initiële groep al eerder betrokken geweest bij een collectief project. Door middel van mond-op-mond reclame en informatievoorziening via KUUB is het geen probleem om genoeg deelnemers te vinden. Het is aan te raden om bij meer geïnteresseerden dan beschikbare woningen een reservelijst samen te stellen voor het geval er één of meerdere deelnemers afhaken.

De Buitenkans kan worden beschouwd als een uniek project, omdat er specifieke doelen worden nagestreefd op het gebied van ecologie en duurzaamheid. Voor werving van deelnemers is het dus nodig mensen te bereiken die zich tot een dergelijk project voelen aangesproken. Met advertenties in ecologische magazines, huis-aan-huis en met hulp van gemeente Almere worden deelnemers geworven. Ook worden er verschillende voorlichtingsdagen georganiseerd. Als vereniging de Buitenkans wordt opgericht schrijven 24 mensen zich in. Dat is nog niet de helft van het aantal woningen wat gerealiseerd gaat worden. Dit houdt in dat er veel werk moet worden verricht door een relatief kleine groep en er gedurende het proces nog mensen bij komen.

Als het initiatief niet ligt bij een bestaande groep lijkt het verstandig om gericht op zoek te gaan naar trekkers, of mensen met bepaalde vaardigheden. Zeker bij renovatie (Wallisblok) is een zekere vorm van zelfredzaamheid van deelnemers aan te bevelen. Goede communicatie over de aard van het project naar geïnteresseerden is hierbij van belang gebleken. Na een aantal voorlichtingen blijven voornamelijk mensen over die bereid zijn om hun handen uit de mouwen te steken.

Bij alledrie de geanalyseerde projecten worden deelnemers verplicht een bepaald bedrag aan inschrijfgeld voor deelname aan de bewonersvereniging te betalen. Deze lidmaatschapskosten zijn van belang om vrijblijvendheid te voorkomen en hierdoor wordt het risico vermijdt dat deelnemers zomaar uit het project stappen. Daarnaast is een inkomenstoets een handig middel om de financiële

draagkracht van deelnemers te toetsen. Op deze manier wordt voorkomen dat deelnemers tijdens het proces af moeten haken wegens te hoge kosten. Belangrijk is ook om duidelijkheid te scheppen in een contract tussen de deelnemer en de vereniging. De kavelreserveringsovereenkomst bij de Buitenkans blijkt niet duidelijk te zijn over wat gebeurt als een deelnemer besluit uit het project te stappen. Hierdoor stappen mensen uit, zonder dat de kavel wordt overgenomen door een nieuwe deelnemer.

5. Samenstelling bewonersgroep

Bij de drie geanalyseerde projecten blijkt de samenstelling van de bewonersgroep een bepalende factor voor een succesvol verloop van het proces. Zoals besproken is het van belang dat wanneer het initiatief ligt bij de bewoners zelf er een duidelijke planvisie wordt geformuleerd, waarin het doel van het collectief wordt vastgelegd. Een 'droom' alleen is echter niet voldoende. Deelnemers moeten zich er van bewust zijn dat het collectief realiseren van een project een tijdrovend en soms onzeker proces is. Doorzettingsvermogen en inzet van de deelnemers is dus een vereiste.

De initiatiefnemers van PO de Linie hebben zoals gezegd ervaring met collectief particulier opdrachtgeverschap en weten daardoor ongeveer wat hen te wachten staat. Uiteindelijk vormt deze groep ook de 'harde kern' van de vereniging en verricht veel werk door plaats te nemen in de kerngroep van de bewonersvereniging. Een dergelijke trekkersgroep kan worden gezien als een succesfactor.

Het merendeel van de bewonersgroep van het Wallisblok beoefent een creatief beroep en is hoogopgeleid. Een aantal deelnemers is architect of stedenbouwkundige van beroep en één van de bewoners is electricien. De groep heeft dus al de nodige ervaring op het gebied van ontwerpen en bouwen en heeft daardoor minder begeleiding nodig. Een bewonersgroep met bepaalde vaardigheden kan als succesfactor worden beschouwd.

Uit de genalyseerde projecten blijkt dat er in alle gevallen één of meerdere huishoudens deelnemen die minder bijdragen aan het project. Zogenaamde 'freeriders' voelen zich minder verantwoordelijk voor het slagen van het project en zien deelname bijvoorbeeld als een makkelijke manier om een betaalbare woning te kunnen realiseren (PO de Linie). Het is ook mogelijk dat een huishouden zich wel heeft aangemeld voor het project, maar het principe van zelf opdrachtgever zijn niet helemaal heeft begrepen (Wallisblok). Deze freeriders kunnen een faalfactor zijn voor het project wanneer er geen duidelijke trekkersgroep is die veel taken op zich wil nemen. Duidelijke communicatie over de rol van de verschillende personen, bijvoorbeeld verplichte deelname aan een commissie, kan dit voorkomen.

6. Organisatie en besluitvorming

Kopers die aan een collectief project deelnemen hebben over het algemeen nog geen ervaring op dit gebied. Daarom is het essentieel dat een er bij de start van het project een professionele partij wordt

ingeschakeld. Ook als de bewonersgroep bestaat uit mensen met de nodige kennis van bouwen of ontwerpen is het belangrijk dat er de hulp van een deskundige partij op het gebied van procesbegeleiding wordt ingeroepen. De ondersteuning van een procesbegeleider is faciliterend van aard en kan bestaan uit het begeleiden van gesprekken met de gemeente, architect en aannemer. Daarnaast zorgt de begeleidende partij voor het bewaken van de procesvoorgang, een planning met duidelijke deadlines. Ook kan de partij zich (deels) ontfemen over de werving en selectie van nieuwe deelnemers en de informatievoorziening. Elke vereniging heeft een bestuur. Het bestuur wordt uit de leden gekozen en deze besturen en vertegenwoordigen de vereniging. Zij zijn belast met de dagelijkse gang van zaken. Het bestuur bestaat uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Naast het bestuur is het verstandig een aantal commissies, of werkgroepen, in te stellen. Deze commissies zijn verantwoordelijk voor afzonderlijke deelgebieden. Hierbij valt te denken aan een ontwerpcommissie, een bouwteam of een werkgroep financiën.

Bij de samenstelling van het bestuur en werkgroepen is het verstandig uit te gaan van bepaalde kwaliteiten van deelnemers. Zo zullen initiatiefnemers graag plaats nemen in het bestuur en een architect in een ontwerpcommissie. Deelnemers met minder specifieke kwaliteiten kunnen bijvoorbeeld een activiteitencommissie vormen.

De resultaten van de commissies worden op reguliere basis besproken in een ledenvergadering. Hier worden gezamenlijke beslissingen gemaakt, zoals de keuze voor de architect of materiaalkeuzes. Collectieve besluiten vinden plaats op basis van concensus. Vertraging van het proces door onenigheid over collectieve beslissingen zou als mogelijke faalfactor kunnen worden gezien. Voor de snelheid van het proces is het daarom van belang dat deze beslissingen gekoppeld worden aan duidelijke deadlines. Als goed voorbeeld kan hierbij de materiaalkeuze voor de woningen van PO de Linie worden aangedragen. Een groot deel van de deelnemers is het niet eens met de materiaalkeuze van de architect, maar door duidelijke communicatie met de architect gaat uiteindelijk het merendeel alsnog akkoord. De deelnemers die hierna nog tegenstemmen krijgen de keuze om door te gaan en de materiaalkeuze voor lief te nemen, of af te haken. Alle deelnemers kiezen voor het eerste.

7. Verdeling en ontwerp

Als er eenmaal uitzicht is op een locatie, er voldoende deelnemers zijn en een architect is gekozen kan de vereniging zich gaan richten op het verdelen van de kavels en het ontwerp van de woningen en de buurt. De ontwerpfase is een fase waarbij collectieve belangen kunnen botsen met individuele wensen. Daarom is het noodzakelijk om van te voren duidelijke randvoorwaarden aan te geven voor individuele vrijheid.

Bij PO de Linie is de kavelverdeling verlopen aan de hand van volgorde van inschrijving. De deelnemers die zich als eerste inschrijven bij de vereniging mogen zo logischerwijs als eerste hun voorkeur uitspreken over de gewenste kavel. Bepaalde kavels kunnen gewilder zijn dan andere door

bijvoorbeeld een gunstige ligging of een bepaalde afmeting. Bij het Wallisblok kunnen deelnemers hun voorkeur aangeven betreffende de gewenste indeling, grootte en locatie van hun woning. Bij de verdeling van de kavels blijkt dat een bepaald deel van het woonblok bij bijna alle deelnemers de voorkeur genieten. Het merendeel van de kopers geeft dus bij de verdeling dezelfde voorkeurskavel aan. Een verloting van de kavels moet vervolgens uitkomst bieden, maar ook dit levert niet de gewenste verdeling op. Uiteindelijk wordt in nauwe samenwerking met de architect een kaveldeling gevonden waar iedereen het mee eens is. Ondanks dat het probleem van populaire kavels hiermee is opgelost, heeft dit veel extra werk opgeleverd voor de architect daarmee het proces ietwat vertraagd.

Bij de verdeling van kavels onder de deelnemers is het van belang vooraf duidelijke afspraken te maken, zoals bij PO de Linie is gebeurd. De eerste deelnemers krijgen de eerste keus. In sommige gevallen kan het verstandiger zijn om deelnemers niet de vrijheid van kavelkeuze te geven, het collectieve belang (snelheid) kan hiermee ten koste gaan van individuele vrijheid.

In de ontwerpfase komen de individuele wensen van de deelnemers aan bod. Ook kan hierbij aandacht worden geschonken aan bepaalde gemeenschappelijke voorzieningen. In individuele gesprekken met de architect kunnen kopers hun woonwensen aangeven. Naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het van belang om de deelnemers bepaalde beperkingen op te leggen. Bij PO de Linie is allereerst een basismodel opgesteld door de architect, deze basiswoning kan door bewoners op verschillende manieren worden aangepast. Door de deelnemers te lang de gelegenheid te geven om veranderingen door te voeren moet de architect veel extra werk verrichten. Hieruit blijkt dat mensen, zolang zij daar de mogelijkheid toe krijgen, zaken blijven veranderen aan het ontwerp van hun woning. Belangrijk is dus om een duidelijke deadline te stellen voor de individuele ontwerpfase.

Bij de Buitenkans is een aantal deelnemers afgehaakt in de ontwerpfase. Voor deze mensen blijkt het erg lastig om concessies te moeten doen. Er wordt hier niet gewerkt vanuit een basismodel voor de woning, zoals bij Wallisblok en PO de Linie, maar de bewoner ontwerpt samen met de architect zijn of haar 'droomhuis'. Voor veel mensen is dit droomhuis te duur om te realiseren, waarna er dus de nodige zaken geschrapt of bijgeschaafd dienen te worden. Dit leidt ertoe dat deelnemers afhaken omdat ze teveel moeten afwijken van hun gewenste woning. Door vooraf duidelijkheid te verschaffen over de betaalbaarheid van het individuele ontwerp kan worden voorkomen dat deelnemers tijdens het ontwerpproces afhaken. Werken vanuit een basismodel wat door de architect is ontworpen en berekend is een manier om deze duidelijkheid te verschaffen.

4.4 Slotbeschouwing succes- en faalfactoren

Voorgaande resultaten zijn de uitkomst van een drietal analyses van projecten die met collectief particulier opdrachtgeverschap zijn ontwikkeld. Ieder project dat collectief wordt ontwikkeld heeft haar eigen kenmerken en eigenaardigheden. Toch is een algemeen beeld geschetst van een aantal factoren die van invloed kunnen zijn op een succesvol verloop van een project. Afsluitend zullen deze mogelijke succes- en faalfactoren worden samengevat, waarmee tevens antwoord wordt gegeven op de laatste onderzoeksvraag: *Wat zijn de succes- en faalfactoren van collectief particulier opdrachtgeverschap?*

Uit de analyses van de drie projecten is gebleken dat een aantal zaken met betrekking tot snelheid en complexiteit van belang zijn bij projecten die collectief worden ontwikkeld. Onderstaand figuur geeft schematisch deze mogelijke succesfactoren weer.

Initiatiefase Locatie zoeken, ideeën formuleren en startgroep.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaande groep particulieren met gezamenlijke droom ▪ Begeleiding van een deskundige partij ▪ Partij die als achtervang kan fungeren ▪ Faciliterende rol gemeente ▪ Trekkersgroep
Definitiefase Woonvisie, budget, architectenkeuze en werving.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een duidelijke planvisie ▪ Heldere contracten tussen deelnemer en vereniging ▪ Verplichte inkomenstoets deelnemers ▪ Projectomvang tussen 20 en 40 woningen ▪ Bij werving gericht zoeken naar deelnemers met specifieke kwaliteiten ▪ Architectenkeuze op basis van ervaring
Planfase Organisatie bewonersgroep en keuzevrijheid.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werkgroepen of commissies aanstellen ▪ Verdeling kavels op basis van inschrijfdatum deelnemers ▪ Eerst gezamenlijke keuzes, daarna individuele woonwensen behartigen ▪ Duidelijke randvoorwaarden m.b.t. individuele keuzes ▪ Werken vanuit één basismodel

Tabel 4: Mogelijke succesfactoren collectief particulier opdrachtgeverschap

Bij de start van het project is het van belang dat er een duidelijke planvisie wordt geformuleerd, waarin de initiatiefnemers de doelstelling van het project vastleggen. Zo is er gedurende het gehele proces een fundament waarop de betrokkenen kunnen terugvallen. Daarnaast is begeleiding van de bewonersgroep door een professionele partij, liefst met ervaring op het gebied van collectief particulier

opdrachtgeverschap, een bepalende factor voor een gestroomlijnd proces. Bij veel collectieve projecten wordt de hulp van een corporatie of projectontwikkelaar ingeroepen. Deze partijen functioneren dan als achtervang. Wanneer een aantal woningen niet op tijd is verkocht kan de ontwikkelaar of corporatie zich ontfemen over deze woningen, waardoor het project in elk geval gerealiseerd kan worden.

Ondanks landelijk beleid ter stimulering van particulier opdrachtgeverschap zijn sommige gemeenten nog erg afwachtend wanneer een groep particulieren zich aanmeldt als ontwikkelaar, zoals is gebleken uit de analyse van het project PO de Linie in Groningen. Een faciliterende rol van de gemeente kan bijdragen aan een succesvol verloop van een project.

Wat betreft de omvang van het project lijkt het verstandig om, met het oog op ontwikkelingsrisico, de projecten niet te groot aan te pakken. Bij projecten groter dan 40 woningen treedt allereerst het risico van anonimiteit tussen deelnemers op. Maar ook wordt het ook moeilijker om een partij te vinden die zich als achtervang wil opstellen. Bij kleine projecten moet rekening worden gehouden met de financiële haalbaarheid in verband met het ontbreken van schaalvoordelen.

Wanneer een project wordt geïnitieerd door een externe partij (dus niet door bewoners zelf), lijkt het van belang gericht te zoeken naar een trekkersgroep. Als een project niet door groepen zelf wordt geïnitieerd is het van belang dat er zich voldoende mensen met bepaalde vaardigheden en kennis aanmelden. Zeker wanneer collectief particulier opdrachtgeverschap wordt ingezet bij renovatie kan een bewonersgroep die ervaring heeft op het gebied van bouwen als duidelijk pluspunt worden gezien zoals de analyse van het Wallisblok in Rotterdam heeft aangetoond. Als het initiatief wel ligt bij een groep bewoners kan worden verondersteld dat deze groep voldoende motivatie en doorzettingsvermogen heeft om het project succesvol te laten verlopen.

Om het risico van afvallers te beperken is het van belang dat elke deelnemer een contract ondertekent waarin duidelijke voorwaarden worden gesteld over de deelname aan het project. Door elke deelnemer een bedrag aan inschrijfgeld te laten betalen wordt de vrijblijvendheid beperkt. Zo is de kans op afvallers tijdens het proces kleiner. Met een verplichte inkomenstoets voor kopers bij aanvang van het project kan worden voorkomen dat deelnemers uiteindelijk niet aan financiële verplichtingen kunnen voldoen.

Tijdens de ontwerpfase is het belangrijk om duidelijke randvoorwaarden te stellen. Omdat in deze fase het collectieve belang (de snelheid van het proces) kan botsen met individuele wensen (keuzevrijheid) is het van belang om de ontwerpfase goed te organiseren. Dit kan door een werkgroep in te stellen die zich ontfemt over collectieve besluiten, door te werken vanuit een basismodel en het stellen van duidelijke deadlines.

Projecten die collectief in eigen beheer worden ontwikkeld verschillen eigenlijk niet eens zo veel van veel reguliere projecten. Het grootste verschil tussen de twee is dat de opdrachtgever bij collectief particulier opdrachtgeverschap geen professionele partij is, maar een groep mensen die bepaalde woonwensen willen realiseren. In die zin gelden de beschreven succesfactoren ook voor reguliere woningbouwprojecten. Een helder plan van aanpak voor een project, waarin staat omschreven hoe het project van start gaat met duidelijke randvoorwaarden en beschrijving van het totale proces en de rolverdeling is waarschijnlijk de belangrijkste stap naar een succesvol project (Steunpunt Wonen, 2003).

Hoofdstuk 5

Conclusie

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de in Hoofdstuk 1 gestelde deelvragen antwoord gegeven op de centrale vraag van het onderzoek. Eerst zullen per deelvraag de bevindingen die naar voren zijn gekomen worden besproken. Hierna zal dieper worden ingegaan op de hoofdvraag: *Wat zijn de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap en in hoeverre kan het toepassen ervan bijdragen aan het verhogen van het aandeel particulier ontwikkelde woningen in Nederland?*

5.1 Conclusies met betrekking tot de deelvragen

In hoofdstuk 2 is vanuit de ontwikkeling van de woningbouw in Nederland in de afgelopen eeuw de reden voor het huidige overheidsbeleid betreffende particulier opdrachtgeverschap besproken. Sinds het begin van de vorige eeuw heeft de Nederlandse burger weinig tot geen invloed kunnen uitoefenen op zijn woonomgeving. Particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als een middel om de burger de mogelijkheid te geven zijn woonwensen te realiseren. Naast het vergroten van de zeggenschap van de burger, wordt particulier opdrachtgeverschap ook gezien als een middel om de uniformiteit van de woningbouw te doorbreken.

In hoofdstuk 3 zijn de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap aan de orde gekomen. Kortgezegd kan particulier opdrachtgeverschap worden ingedeeld in twee categoriën: individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap. Individuele eigenbouw is de meest toegepaste variant, collectief particulier opdrachtgeverschap komt nog maar weinig voor in Nederland.

Ondanks het beleid gericht op het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap is het aandeel particulier ontwikkelde woningen in Nederland de laatste jaren afgenomen. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn zoals in hoofdstuk 3 besproken de hoge kosten van eigenbouw, de beperkte ruimte voor eigenbouw en het mogelijke verlies van ruimtelijke kwaliteit als gevolg van eigenbouw.

In het eerste deel van hoofdstuk 4 zijn de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap besproken en mogelijke voordelen van deze vorm van ontwikkelen ten opzichte van traditionele eigenbouw en reguliere projectontwikkeling.

Het tweede deel van hoofdstuk 4 zijn de aan de hand van projecten die collectief in eigen beheer zijn ontwikkeld mogelijke succesfactoren van deze manier van ontwikkelen naar voren gekomen. Allereerst is het van belang dat de initiatiefnemers van een project een duidelijke doelstelling formuleren en deze vastleggen in een heldere planvisie. Procesbegeleiding door een deskundige partij zorgt ervoor dat de groep particulieren het wiel niet opnieuw hoeft uit te vinden en vermindert het risico van vertraging van het proces. Daarnaast is het van belang dat gemeenten ruimte geven aan

collectieve initiatieven. Te lange onderhandelingen met de gemeente over grondverwerving en gebrek aan vertrouwen kunnen een negatief effect op het enthousiasme van de bewonersgroep hebben en kunnen daarmee het proces vertragen. Om het mogelijke financiële risico van collectieve projecten te beperken is bij de drie geanalyseerde projecten een partij ingeschakeld die als achtervang fungeert. Duidelijke contracten tussen deelnemers en de bewonersvereniging, inschrijfgeld voor deelnemers en een verplichte inkomenstoets zijn bij uit analyses naar voren gekomen als middelen die het risico van afvallende deelnemers kunnen beperken. Voor de organisatie van de bewonersgroep is gebleken dat een systeem ingedeeld in werkgroepen goed uitpakt. De geanalyseerde projecten hebben daarnaast bovendien deelnemers aangetrokken die zelf al ervaring hebben op het gebied van bijvoorbeeld architectuur, financiën of bestuurlijke zaken. Door deze individuele kwaliteiten in te zetten in een werkgroep of commissie is minder externe begeleiding nodig. In de planfase kan het collectieve belang botsen met de wensen van individuele deelnemers. Om dit te voorkomen is het belangrijk duidelijke regels te stellen betreffende de individuele vrijheid. Deelnemers moeten zich bewust zijn van het feit dat het project ook zonder hen door kan gaan.

5.2 Conclusies met betrekking tot de hoofdvraag

De centrale vraag van dit onderzoek luidt: *Wat zijn de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap en in hoeverre kan het toepassen ervan een bijdrage leveren aan het aandeel particulier ontwikkelde woningen in Nederland?*

De mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap zijn hierboven al besproken, de vraag die resteert, is in hoeverre deze vorm van eigenbouw daadwerkelijk een toevoeging kan zijn op de bestaande vormen van woningontwikkeling. Goede begeleiding, enthousiasme en doorzettingsvermogen lijken de belangrijkste factoren voor het slagen van collectieve projecten. Ook een simulerende rol van gemeenten speelt een belangrijke rol bij collectieve initiatieven. Dit blijkt in praktijk nog niet altijd het geval te zijn, collectief particulier opdrachtgeverschap is voor sommige gemeenten nog steeds onbekend terrein. Uit de praktijkvoorbeelden is gebleken dat een collectief van particulieren soms nog niet als serieuze ontwikkelaar wordt gezien, terwijl er juist voor gemeenten kansen liggen in collectief particulier opdrachtgeverschap. Het kan voor gemeenten als instrument worden gebruikt om beleidsdoelen op het terrein van wonen te realiseren: differentiatie van het woningbestand, participatie van bewoners, goedkopere woningen of het herbestemmen van bestaande gebouwen. Verschillende bureaus hebben zich de afgelopen jaren gespecialiseerd in de begeleiding van collectief particulier opdrachtgeverschap en kunnen als 'breekijzer' dienen om draagvlak bij gemeenten te creëren. De vraag naar particulier opdrachtgeverschap is zoals in hoofdstuk 3 aangetoond groot. Veel woningzoekenden zouden graag zelf een huis laten bouwen, maar krijgen daarbij te maken met een aantal algemene belemmeringen van particulier opdrachtgeverschap. Uit de praktijk is gebleken dat initiatieven voor collectieve ontwikkeling komen vanuit mensen die ervaring hebben opgedaan met soortgelijke projecten of de mogelijkheden ervan hebben ervaren en deze zelf willen toepassen. Collectief particulier opdrachtgeverschap biedt

voldoende mogelijkheden en dit onderzoek heeft aangetoond dat bewoners zelf prima in staat zijn om als ontwikkelaar op te treden. Van de deelnemers wordt wel de nodige inzet verwacht. Vaak zijn deelnemers gedurende het ontwikkelingsproces wekelijks betrokken bij taken voor de bewonersvereniging. De nota Wonen uit 2000 beschrijft dat de burger van tegenwoordig specifieke wensen over hoe hij wil wonen en de mogelijkheid moet krijgen om deze wensen ook te kunnen realiseren. De vraag is of de 'gemiddelde burger' zijn vrije tijd wil inleveren om deze wensen ook daadwerkelijk te realiseren. Uit de geanalyseerde projecten is gebleken dat een deelnemersgroep veelal wordt getrokken door ondernemende types die bereid zijn tijd op te offeren voor het gezamenlijke doel. De vereiste inzet kan voor sommige mensen een reden zijn om niet deel te nemen aan collectieve projecten, zij zullen eerder genoegen nemen met een aantal standaard keuzemogelijkheden die bijvoorbeeld een ontwikkelaar biedt. De verwachting is daarom ook dat de kansen voor collectieve eigenbouw waarschijnlijk (nog) niet bij het grote publiek liggen, maar zich meer op de burger die ook daadwerkelijk specifieke woonwensen heeft richten.

Literatuur

Companen (2001), *Vraag naar particulier opdrachtgeverschap*, Arnhem

Crone, J. (2005), *SEV-experiment Wallisblok: Gentrifunctuur in Spangen*, in: Het Experiment januari 2005, pp. 4-7

De Regie BV (2004), *Een huis op maat... Ook voor u?*, Almere: Gemeente Almere

Hulsman, B. (1997), *Het Wilde Wonen*, in: NRC Handelsblad 4 april 1997

Kastein, M. (2003), *Particulier opdrachtgeverschap in herstructureringsgebieden*, in: Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2003/4, pp. 6-10

Keers, G. (2001), *Particulier opdrachtgeverschap en kwaliteitsbeleid*, in: Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2001/7, pp 10-13

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2000), *Nota 'Mensen, Wensen, Wonen', wonen in de 21^{ste} eeuw*, Den Haag: VROM

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2002), *Een eigen huis: ruimte voor particulier opdrachtgeverschap*, Den Haag: VROM

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2005), *Bewoners bouwen de buurt: Collectief particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*, Den Haag: VROM

Peeters, E.M. (1992), *Deregulering in de volkshuisvesting*, Zwolle: Tjeenk Willink

Priemus, H. (1999), *Vinex halverwege, wat valt er te herijken?*, Delft: Delft University Press

RIGO Research en Advies BV (1999), *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw, Nederland en West-Europa*, Amsterdam: RIGO

RIGO Research en Advies BV (2000), *Voorbeeldprojecten Particulier opdrachtgeverschap*, Amsterdam: RIGO

RIGO Research en Advies BV (2003), *Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing*, Amsterdam: RIGO

Steunpunt Wonen (2003), *Collectief particulier opdrachtgeverschap uit de praktijk*, Steunpunt Wonen, Rotterdam

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (2002), *Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap*, Rotterdam: SEV

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (2002), *Wonen naar wens, zo doe je dat!*, Rotterdam: SEV

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (2004), *België als gidsland, particulier opdrachtgeverschap bij beperkt budget*, Rotterdam

Tellinga, J. (2001), *Heilige huisjes, bewoners als opdrachtgever*, Rotterdam: Nai uitgevers

Til, R. van (2001), *Particulier opdrachtgeverschap vereist omslag in denken*, in: Grondbeleid juli/augustus, pp.16-17

Turpijn, W. & Veenema, H. (1979), *Bewonersparticipatie*, Deventer: Van Loghum Slaterus

Turpijn, W. (1987), *In de schaduw van de volkshuisvesting*, Den Haag: Vuga Uitgeverij B.V

Weeber, C. (1998), *Het wilde wonen*, Rotterdam: Uitgeverij 010

Internet

www.cbs.nl

www.bouwkennis.nl

www.vrom.nl

www.bouwkavels.nl

www.archined.nl

www.particulieropdrachtgeverschap.nl

www.sev.nl

www.debuitenkans.nl

www.debuitenkans.nl

www.sw-r.nl

Deskundigen

Struik, H., beleidsmedewerker VROM, Themabijeenkomst Particulier Opdrachtgeverschap en gemeentelijke regie in Skoatterwald, Heerenveen, oktober 2005

Jansen, C., directeur Architectuur Lokaal, Themabijeenkomst Particulier Opdrachtgeverschap en gemeentelijke regie in Skoatterwald, Heerenveen, oktober 2005

Noorman, A., Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting, interview over particulier opdrachtgeverschap in Nederland en buitenland, Rotterdam, december 2005