

W O N E N N A A R W E N S :

Een onderzoek naar de mogelijkheden van
consumentgericht bouwen



Stephanie Drent (S1504827)
Groningen, augustus 2007
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Vastgoedkunde

Voorwoord

Voor u ligt de Masterthesis van mijn studie Vastgoedkunde aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Het is een thesis geworden waar ik de afgelopen 10 maanden met veel plezier aan gewerkt heb en tevens ben ik ook zeer tevreden met het eindresultaat. Het maken van deze thesis heeft mij in staat gesteld om in de laatste fase van mijn studie nog ontzettend veel bij te leren op allerlei gebieden.

Voor deze thesis heb ik voor een onderwerp gekozen dat gerelateerd is aan de woningmarkt. Graag zou ik namelijk na mijn afstuderen ook in deze tak van de vastgoedmarkt aan de slag willen. Daarnaast wilde ik een vernieuwend onderwerp. Ik heb daarom ook gekozen voor het onderwerp consumentgericht bouwen. Op dit moment een 'hot item' uit de literatuur. Ik hoop dan ook dat deze thesis kan bijdragen aan meer duidelijkheid omtrent dit onderwerp.

Tot slot wil ik nog een aantal mensen bedanken. Ten eerste dhr. J. Oeben van de gemeente Groningen voor zijn interesse en de geboden hulp voor met name aan het begin van deze thesis. Vanuit de faculteit wil ik graag mijn begeleider Dr. R.J. Dorenbos bedanken voor zijn hulp gedurende het schrijven van mijn Masterthesis. Ook wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor al hun support!

Stephanie Drent
Groningen, augustus 2007

INHOUD

Voorwoord	3
Samenvatting	4
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	8
1.1. Aanleiding	8
1.2. Doel- en vraagstelling	8
1.3. Afbakening	9
1.4. Methodiek	10
HOOFDSTUK 2: INVENTARISATIE BELEID EN REGELGEVING	14
2.1. Geschiedenis van het volkshuisvestingsbeleid	14
2.2. Veranderde woonbehoefte	16
2.3. Nota 'Mensen, wensen, wonen'	17
2.4. Bouwregelgeving	19
2.5. Conclusie	20
HOOFDSTUK 3: PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP	22
3.1. Definiëring	22
3.2. Vormen	22
3.3. Stimulering	23
3.4. Stand van zaken	23
3.5. knelpunten	24
3.6. Conclusie	25
HOOFDSTUK 4: CONSUMENTGERICHT BOUWEN	26
4.1. Definiëring	26
4.2. Mate van zeggenschap	27
4.3. Stand van zaken	28
4.4. Het bouwproces	29
4.5. Kansen	31
4.6. Conclusie	31
HOOFDSTUK 5: VISIE MARKTPARTIJEN	32
5.1. Woningmarkt Noord-Nederland	32
5.2. Gemeenten	32
5.3. Projectontwikkelaars	38
5.4. Conclusie	42
HOOFDSTUK 6: ERVARING WOONCONSUMENTEN	44
6.1. Wenswonen®	44
6.2. Beschrijving casussen	45
6.3. Uitkomsten enquête	47
6.4. Conclusie	52
HOOFDSTUK 7: KOPPELING BEVINDINGEN	54
7.1. Aanbod- versus vraagzijde	54
7.2. P.o. versus c.b.	55
7.3. Interactie regelgeving en koperswens	55

HOOFDSTUK 8: CONCLUSIE	56
8.1. Conclusie betrokken partijen	56
8.2. Aanbevelingen	59
8.3. Toekomst consumentgericht bouwen	60
8.4. Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	60
 REFERENTIES	 62
 BIJLAGEN	 64
Bijlage 1: Regio-indeling Woningbouwafspraken 2005-2010	64
Bijlage 2: Interviewvragen Gemeenten en projectontwikkelaars	67
Bijlage 3: Enquêtevragen woonconsumenten	69

HOOFDSTUK1: INLEIDING

In dit inleidende hoofdstuk komt de aanleiding, doel- en vraagstellingen, afbakening en de gebruikte methodiek van dit onderzoek aan de orde.

1.1. AANLEIDING

Na een lange periode, van een van oudsher centraal gestuurde markt, lijkt de omslag naar een grotere rol voor de woonconsument eindelijk daar. Keuzevrijheid voor de woonconsument staat sinds de nota 'Mensen, wensen, wonen' van VROM (2000) volop in de belangstelling.

Op de Vinex-locaties worden al sinds 1995 een grotere verscheidenheid aan woningen gebouwd om deels aan de wensen van de woonconsument tegemoet te komen. Het VROM doet hierbij een schepje bovenop door in de nota de eis te stellen dat het aandeel particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouwprojecten tussen 2005 en 2010 eenderde moet zijn (Keers, 2003). Hierbij staat het tegemoetkomen aan de bestaande behoefte van burgers centraal (Schellevis, 2002).

De overheid geeft dus door middel van particulier opdrachtgeverschap de maximale keuzevrijheid aan de woonconsument terug. De woonconsument koopt een stuk grond en bouwt daar naar eigen keuze een woning op. Het klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Is dit ook het geval?

In theorie klinkt het in elk geval beter dan in de praktijk het geval is. In de afgelopen tien jaar bewoog het aandeel particulier opdrachtgeverschap zich tussen de 14 en 19 procent. In 2006 is dit aandeel gedaald naar gemiddeld 12 procent (CBS, 2007). Desondanks blijft de Rijksoverheid door middel van allerlei stimuleringsmaatregelen zich richten op particulier opdrachtgeverschap. Lijkt de eis belangrijker te zijn geworden dan het uiteindelijk doel, namelijk meer keuzevrijheid voor de woonconsument?

Een reactie vanuit de markt, op al deze argumenten, is consumentgericht bouwen. Hierbij spelen projectontwikkelaars in op de individuele behoefte van kopers. De grond is hierbij in handen van de projectontwikkelaar, welke de woonconsument keuzeopties geeft op de woning (Keers, 2003). Vele vastgoedbladen hebben over consumentgericht bouwen hun mening gevormd en zien het als de ideale nieuwe methode van bouwen.

Echter, over consumentgericht bouwen zijn nauwelijks tot geen cijfers bekend. Wel is bekend dat het net als bij particulier opdrachtgeverschap op kleinere schaal in het duurere segment al enige tijd wordt toegepast. Hier is namelijk meer ruimte om in de specifieke wensen van de woonconsument tegemoet te komen (Schellevis, 2002).

De problematiek rondom particulier opdrachtgeverschap en de mindere bekendheid van consumentgericht bouwen is dan ook de aanleiding van deze thesis. Met het voornaamste idee meer inzicht te verschaffen in consumentgericht bouwen. Verderop in deze thesis zal dan ook dieper op dit onderwerp worden ingegaan.

1.2. DOEL- EN VRAAGSTELLING

De doelstelling van het onderzoek is om beter inzicht te krijgen in de kansen en knelpunten van het consumentgericht bouwen om vervolgens uitspraken te kunnen doen over de mogelijkheden van consumentgericht bouwen in de toekomst. Daarnaast wordt er gekeken of consumentgericht bouwen een oplossing kan zijn voor de problematiek rondom particulier opdrachtgeverschap. Gedurende deze thesis zal op deze problematiek worden voort

borduurd. Dit is gedaan om tot goede uitspraken te kunnen komen, ten aanzien van zowel de huidige situatie op de woningmarkt, als de toekomstige situatie op de woningmarkt.

De centrale onderzoeksvraag die hieruit voortvloeit is:

- Is consumentgericht bouwen een goed alternatief ten opzichte van particulier opdrachtgeverschap om aan de eis en doelstellingen van VROM te voldoen?

Om antwoord te krijgen op de onderzoeksvraag zijn er deelvragen geformuleerd. Deze deelvragen zijn zowel bij het theorie- als bij het praktijkonderzoek gehanteerd. Hierdoor kan er achteraf een vergelijking worden gemaakt met de verschillende aspecten die aan bod zijn gekomen in deze thesis, zoals het bouwproces en de keuzemogelijkheden. De theorie heeft hierbij de basis gelegd voor het praktijkonderzoek. De deelvragen zijn als volgt:

1. Welke ontwikkelingen met betrekking tot de woningmarkt hebben plaatsgevonden op het gebied van beleid en regelgeving?

- Welke ontwikkelingen hebben geleid tot de Nota mensen, wensen, wonen?
- Welke regelgeving is van belang met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen?

2. Wat is particulier opdrachtgeverschap?

- Welke vormen kunnen worden onderscheiden?
- Wat is de huidige stand van zaken?
- Welke knelpunten geven aanleiding tot consumentgericht bouwen?

3. Wat is consumentgericht bouwen?

- Wat zijn de verschillen met particulier opdrachtgeverschap?
- In welke mate heeft de woonconsument zeggenschap?
- Op welke wijze kan consumentgericht bouwen geïntegreerd worden in het bouwproces?

4. Hoe denken de projectontwikkelaars en gemeenten over de opkomst van consumentgericht bouwen?

- Hoe gaan ze om met de interventie van het Rijk op het gebied van wonen?
- Wat is hun opinie met betrekking tot de problematiek rondom particulier opdrachtgeverschap?
- In hoeverre zijn ze bekend met consumentgericht bouwen?
- Hoe zien zij het verloop van consumentgericht bouwen met betrekking tot het bouwproces, keuzemogelijkheden en de toekomst?

5. Hoe ervaart de woonconsument consumentgericht bouwen?

- Wat is de reden dat ze voor deze methode van bouwen gekozen hebben?
- Zijn de woonconsumenten tevreden over het verloop van het bouwproces en de aangeboden keuzemogelijkheden?
- Naar welke bouwvorm gaat de voorkeur van de woonconsumenten in de toekomst uit?

1.3. AFBAKENING

Bij consumentgericht bouwen zijn verschillende partijen betrokken, zoals gemeenten, projectontwikkelaars, architecten, aannemers, maar ook de woonconsumenten zelf. Om de thesis overzichtelijk te houden, richt het praktijkonderzoek zich op de drie belangrijkste betrokken partijen:

1. Gemeenten
2. Projectontwikkelaars
3. Woonconsumenten

In Nederland vervullen de gemeenten een spilfunctie bij de bouw van nieuwbouwwoningen. Via het tot hun beschikbare instrumentarium bepalen zij voor een groot deel waar er wordt gebouwd en door wie. Zonder de medewerking van gemeenten kan het uitgestippelde Rijksbeleid geen doorgang vinden, wat cruciaal is voor particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen.

Daarnaast vormen projectontwikkelaars een belangrijke partij op de woningmarkt. Een groot deel van de jaarlijks opgeleverde nieuwbouwwoning komt op hun initiatief tot stand. Ook bezitten de projectontwikkelaars veel grond, waardoor ze veel inspraak met betrekking tot wat er op de grond gebouwd gaat worden. Een goede samenwerking met de gemeenten is dan ook een pré als het gaat om consumentgericht bouwen.

De woonconsumenten vormen tot slot de derde en tevens laatste betrokken partij. Deze bevinden zich in tegenstelling tot de gemeenten en projectontwikkelaars aan de vraagzijde van de woningmarkt. De wisselwerking tussen de vraag- en aanbodzijde van de markt vormt een belangrijk onderdeel van wat er gebouwd gaat worden. Als er meer aanbod is dan vraag, kunnen de woonconsumenten meer invloed uitoefenen. Het is daarom ook essentieel om deze partij bij het onderzoek te betrekken.

Het gebied waarin dit praktijkonderzoek plaatsvindt is afgebakend tot een aantal provincies in Noord-Nederland, te weten:

1. Groningen
2. Friesland
3. Drenthe

In eerste instantie is voor dit gebied gekozen vanwege de bereikbaarheid. Om het praktijkonderzoek uitvoeren is het belangrijk dat de gemeenten, projectontwikkelaars en woonconsumenten makkelijk bereikbaar zijn. Ten tweede is per gebied de situatie van particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen anders. Als een klein gebied wordt onderzocht heeft een onderzoek veel meer nut en is meer zeggend, dan als het onderzoek plaats zal vinden voor heel Nederland. De omvang van deze thesis is daar te klein voor.

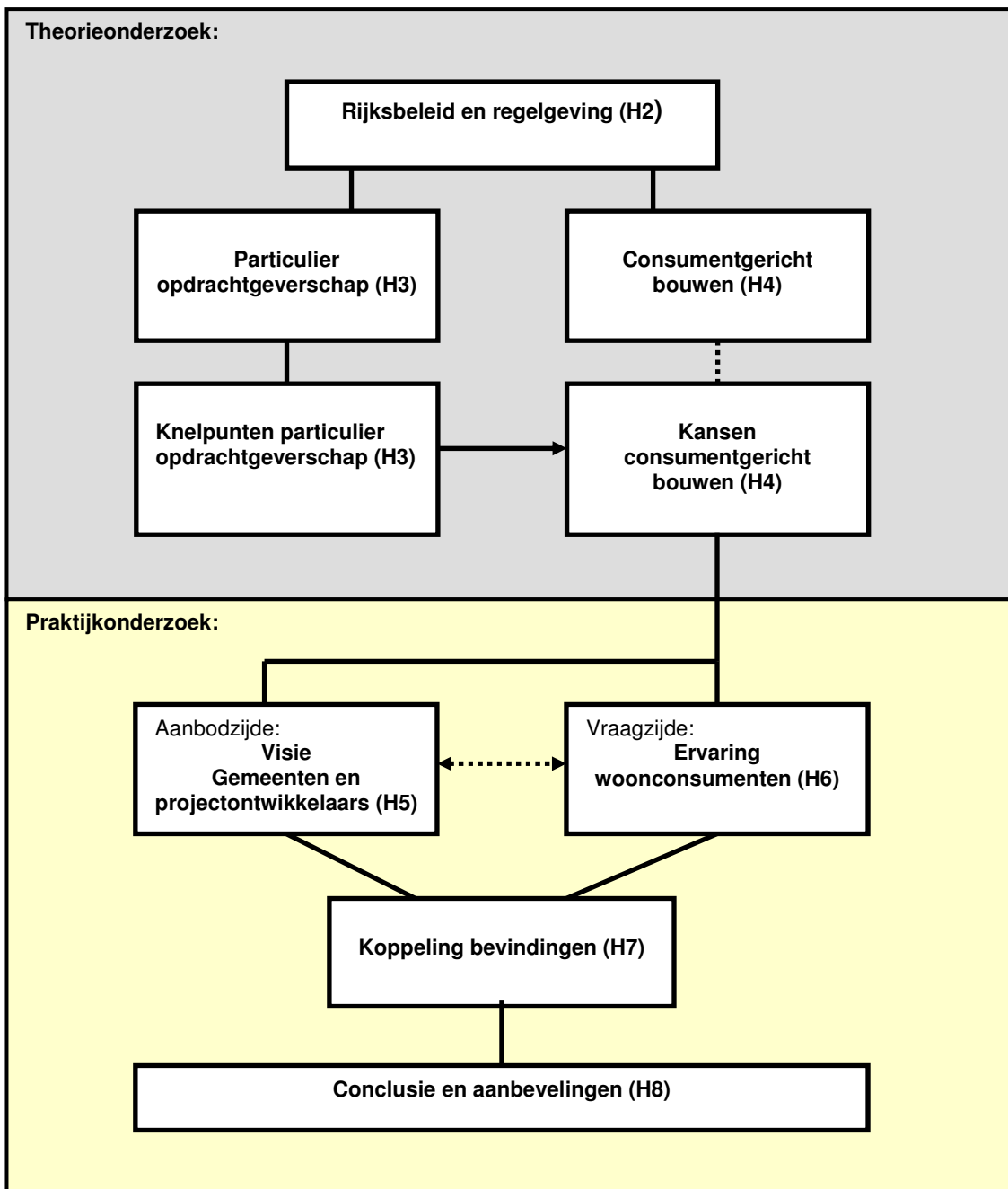
1.4. METHODIEK

Voor het beantwoorden van de deelvragen die gesteld zijn in de vorige paragraaf is er een groot aantal mogelijkheden. Het onderzoek is enerzijds verkennend en anderzijds verklarend van aard. Het verkennende gedeelte heeft betrekking op consumentgericht bouwen. Middels dit onderzoek worden de mogelijkheden van deze methode van bouwen onderzocht. Dit vormt het grootste gedeelte van dit onderzoek. Het verklarende gedeelte heeft betrekking op particulier opdrachtgeverschap en de daarbij behorende problematiek. Welke knelpunten hebben geleid tot de grote procentuele daling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap? In de thesis zal verder op de geconstateerde knelpunten van particulier opdrachtgeverschap worden voortbordurd, om zo een goede vergelijking te maken met consumentgericht bouwen.

Het onderzoek is zoals aangegeven in het conceptueel model (figuur 1.1.) en in de voorgaande paragrafen verdeeld in twee onderzoeksgebieden:

1. Theorieonderzoek
2. Praktijkonderzoek

Figuur 1.1: Conceptueel model



Bron: Eigen bewerking (2007)

Het theorieonderzoek kan opgedeeld worden in drie delen. Het eerste deel (hoofdstuk 2) beslaat een inventarisatie van het beleid en de regelgeving op Rijksniveau. Om het huidige beleid te begrijpen wordt eerst de weg naar het huidige beleid beschreven. Dit huidige beleid, de daarbij behorende regelgeving en veranderingen op de woningmarkt hebben geleid tot particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen met de daarbij behorende mogelijkheden en knelpunten. Dit hoofdstuk is voornamelijk bedoeld ter achtergrondinformatie en is geschreven op basis van literatuur.

In het tweede en derde deel (hoofdstuk 3 en 4) zullen particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen aan bod komen. Deze hoofdstukken zullen met name meer beschrijvend van aard zijn. Ook komt de problematiek rondom particulier

opdrachtgeverschap en de kansen die daardoor zijn gecreëerd voor consumentgericht bouwen aan bod. Voor het verzamelen van informatie hiervoor is veelal gebruik gemaakt van artikelen uit vakbladen, waaruit verreweg de meeste informatie over consumentgericht bouwen gehaald kon worden. Daarnaast is gebruik gemaakt van het internet en literatuur.

Het praktijkonderzoek gaat verder in op consumentgericht bouwen. Aangezien er niet veel bekend is over deze methode van bouwen, komen middels dit praktijkonderzoek de knelpunten en mogelijkheden aan het licht. Het praktijkonderzoek omvat twee gedeelten. Het eerste gedeelte omvat diepte-interviews met projectontwikkelaars en gemeenten. Er is gekozen voor deze methode om meer en dieper liggende informatie te verkrijgen. Tijdens deze interviews hebben deze medewerkers hun visie (zie hoofdstuk 5) gegeven over het Rijksbeleid, particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. In bijlage 2 is een voorbeeld van de interviewvragen te zien. Het interview omvatte uitsluitend open vragen, die voorafgaand het afnemen getest zijn bij een medewerker van de gemeente. De vragen dienen als leidraad gedurende het gesprek. In totaal zijn er 13 medewerkers geïnterviewd: 7 van de gemeente en 6 projectontwikkelaars. Om een zo reëel mogelijk beeld te krijgen van de situatie, is er gekozen om zowel de grotere als de kleinere gemeenten en projectontwikkelaars te interviewen. Daarnaast is er getracht zoveel mogelijk de interviews persoonlijk af te nemen. Bij de projectontwikkelaars gaf dit door tijdgebrek vaak problemen en zijn daarom hierbij de meeste interviews telefonisch afgenomen. Onderstaand staat een lijst met de geïnterviewde medewerkers en de methode van interviewen.

Tabel 1.1. Geïnterviewde medewerkers en methode

Gemeente	Medewerker	Methode
Assen	Dhr. R. Buursma	Telefonisch
Groningen	Dhr. J. Oeben	Persoonlijk
Heerenveen	Dhr. J. Trampen	Persoonlijk
Hoogeveen	Dhr. N. de Jong	Persoonlijk
Hoogezand-Sappemeer	Dhr. J. Kalk	Telefonisch
Leek	Mevr. J. Ariaans	Persoonlijk
Leeuwarden	Dhr. A. v/d Bos	Telefonisch
Projectontwikkelaar	Medewerker	Methode
Ballast Nedam	Dhr. P. den Hartog	Telefonisch
Bouwfonds	Dhr. R. Willems	Telefonisch
Geveke	Mevr. J. Bontjer	Telefonisch
Heijmans	Dhr. E. Scheer	Persoonlijk
Timmer	Mevr. H. Kos	Persoonlijk
Volker Wessels Vastgoed	Dhr. De Bonth	Telefonisch

Bron: Eigen bewerking

Het tweede gedeelte van het praktijkonderzoek omvat enquêtes onder de woonconsumenten. De woonconsumenten zijn in dit geval de bewoners van het Reitdiep in Groningen en de Erflanden in Hoogeveen. In deze twee wijken is het 4U-project gerealiseerd van Heijmans, waarbij de woonconsument invloed kon uitoefenen op de grootte, indeling en gevel van de woningen. Het concept dat Heijmans hiervoor ontwikkeld heeft heet Wenswonen.®, waarop verder in deze thesis zal worden ingegaan. In beide plaatsen kregen de bewoners voor het realiseren dezelfde keuzemogelijkheden en zijn daardoor goed vergelijkbaar. Het aantal gerealiseerde woningen in beide plaatsen is 89. Per casus zijn er 40 bewoners geënquêteerd. Een voorwaarde was dat de bewoners er vanaf begin af aan wonen en dus het bouwproces en dergelijke hebben meegemaakt. Het merendeel van de bewoners woont er circa een jaar en zijn nog niet veel mensen verhuisd. De bewoners hebben ervaren hoe de woning bevalt en toch ligt het bouwproces nog aardig vers in het geheugen. De enquêtes zijn persoonlijk afgenomen om ten eerste zo de response te vergroten. Daarnaast gaf dit de mogelijkheid om door te vragen over de gegeven antwoorden en gaven de bewoners meer informatie uit zichzelf. De enquêtevragen gingen onder meer over de reden van de keuze van de woning, het bouwproces en de

keuzemogelijkheden. De enquêtevragen staan vermeld in bijlage 3. De uitkomsten van deze enquête staan in hoofdstuk 6 vermeld.

Na het praktijkonderzoek zijn de bevindingen gekoppeld in hoofdstuk 6. Zo is de aanbodzijde (gemeenten en projectontwikkelaars) vergeleken met de vraagzijde (woonconsumenten), particulier opdrachtgeverschap met consumentgericht bouwen. Ook is er gekeken naar de interactie tussen de regelgeving en koperswens.

De eindconclusie is gegeven in hoofdstuk 7. Tevens worden er in dit hoofdstuk aanbevelingen gedaan en zal antwoord gegeven worden op de centrale onderzoeksvraag.

HOOFDSTUK 2: INVENTARISATIE BELEID EN REGELGEVING

Het beleid dat vanuit de Rijksoverheid gevoerd wordt heeft een grote doorwerking op met name de gemeenten. Om een goed beeld te krijgen over het tot stand komen van de nota 'Mensen, wensen, wonen' is het belangrijk de achtergrond te weten. Deze geschiedenis wordt in de eerste paragraaf besproken. Vervolgens wordt er ingegaan op welke veranderingen in de behoefte van de woonconsument geleid hebben tot verandering in het beleid. De nota 'Mensen, wensen, wonen' wordt besproken in de derde paragraaf. Daarna komt de bouwregelgeving aan bod. Deze regelgeving wordt besproken gezien de grote invloed deze uitoefent op de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Het hoofdstuk wordt tot slot afgesloten met een conclusie.

2.1. GESCHIEDENIS VAN HET VOLKSHUISVESTINGSBELEID

Het Volkshuisvestingsbeleid van de afgelopen 106 jaar kent veel verschillende tendensen. In deze paragraaf komen de belangrijkste aan de orde.

De Woningwet 1901

In de negentiende eeuw werd de volkshuisvesting niet als taak van de overheid gezien. Er heerste een groot tekort aan woonruimte. Daarnaast waren de huren hoog, terwijl de huizen niet meer dan krotten waren. Vanaf 1850 kwam de volkshuisvesting in de belangstelling te staan bij de gegoede burgerij, zoals artsen en juristen. Zij pleitten voor een betere huisvesting van de arbeidersklasse. Het was uiteindelijk deze kleine groep burgers die aandrang iets aan de huisvestingsproblematiek te doen, waarop in 1854 een initiatiefwetsvoorstel op tafel kwam. Dit voorstel, waarbij gemeentebesturen de bevoegdheid zouden krijgen om huiseigenaren tot woningverbetering te dwingen, werd verworpen. Er werd gevreesd dat overheidsingrijpen de volkskracht zou doen afnemen.

Het Koninklijk Instituut van Ingenieurs publiceerde in 1855 op verzoek van koning Willem III een rapport omtrent de vereisten en inrichting van arbeiderswoningen. Uit dit rapport kwam naar voren dat er nog veel onbekendheid heerste rondom de huisvestingsproblematiek. De slechte woontoestand werd in verband gebracht met de zedeloosheid en volksgezondheid. Een goede woning zou de arbeider van de kroeg en de misdaad weerhouden en hem aanzetten tot deelname aan het arbeidsproces. Ondanks dit rapport nam de druk op de overheid pas vanaf 1890 toe. Het was duidelijk dat de overheid de huisvestingsproblematiek moest gaan aanpakken, de vraag was alleen op welke wijze ze dat zou moeten doen (Ekkers, 2002).

De vooruitstrevende liberalen kregen in de jaren negentig steeds meer invloed ten opzichte van de tot dan toe overheersende conservatieve stroming. Dit leidde bij de verkiezingen in 1897 tot de regering Pierson-Borgesius, die zorgde voor de sociaal nodige hervorming. Deze kondigde onder meer de wettelijke regeling van het woningvraagstuk aan, waarop het wetsontwerp voor de Woningwet in 1901 werd aangenomen. Hierdoor kreeg de overheid de mogelijkheid meer invloed uit te oefenen op het woningbeleid. De meeste regels uit deze wet zijn afgeleid uit het rapport 'Maatschappij tot Nut van 't Algemeen' van Drucker et al. uit 1896.

De Woningwet bevatte drie kernpunten van regelgeving:

- Het verplicht stellen van een bouwverordening.
- Financiële Steun in de zin van rijksvoorschotten en jaarlijkse bijdragen.
- Mogelijkheid tot stadontwikkeling, het vaststellen van uitbreidingsplannen.

Het doel van deze wet was de bewoning van slechte woningen onmogelijk maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. De invoering van nieuwe regelgeving verliep

echter niet zonder slag of stoot. De wet legde vooral beperkingen op, wat leidde tot vertraging van invoering van de wet. Door protesten van grond- en huiseigenaren lieten de gemeentelijke bouwverordening en Bouw- en Woningtoezicht lang op zich wachten. De invoering heeft al met al zeker tot 1914 geduurd (Ekkers, 2002).

De Tweede Wereldoorlog: wederopbouw

Tot aan de Tweede Wereldoorlog bleven de uitgangspunten van de regering, met betrekking tot het volkshuisvestingsbeleid, vrijwel ongewijzigd. De sociale woningbouw was sinds de invoering van de Woningwet niet meer dan een restfunctie geweest. De primaire verantwoordelijkheid werd gelegd bij de gemeenten, maar die grepen alleen in indien zij dat noodzakelijk achtten. Het keerpunt hierin kwam na de Tweede Wereldoorlog.

Het Volkshuisvestingsbeleid na de Tweede Wereldoorlog stond in het teken van de wederopbouw en intensieve marktregulering. Door de kwantitatieve woningnood, moest de bouwproductie enorm stijgen. In 1947 trad de Woonruimtwet in werking, die tot doel had een doelmatige verdeling van de beschikbare woonruimte te bewerkstelligen. Er werd echter meer aandacht geschonken aan het laag houden van de huur. Dit heeft geleid tot een nog groter woningtekort en weinig kwalitatieve woningen.

De periode tot aan 1963 stond dus in het teken van grote overheidsinterventie. De maatregelen die tijdens deze crisis zijn genomen, werden van permanente aard. Zo werd de gemeentelijke autonomie ingeperkt. Verder werd de volkshuisvesting niet meer geassocieerd met de gezondheid, maar met sociaaleconomische sectoren. Hiermee werd het volkshuisvestingsbeleid onderdeel van een complex stelsel van economisch beleid (Ekkers, 2002).

De periode 1963-1983: woningnood en liberalisatie

Deze periode stond in het teken van het aanpakken van de woningnood en dit had zelfs de hoogste prioriteit verworven. Het bleek toen dat de woningnood veel hoger was dan in eerste instantie gedacht werd en veel meer woningen tot krot gerekend moesten worden. De overheid ging hierop meer investeren in zowel nieuw woningen als de renovatie van oude woningen (Schouten, 2004).

Minister P. Bogaers (1963-1966) ontwikkelde daarom een pluriform en expansief bouwbeleid. Dit hield in meer nieuwbouw, met name in de non-profitsector. Zijn opvolger, W. Schut (1966-1970), streefde naar een marktconforme bouwprogrammering. Hierbij was de bouw meer afgestemd op de wensen van de woonconsument. Dit laatste was dan ook kenmerkend voor zijn beleid. De bouwprognoses werden hiermee enigszins uit het oog verloren. Tevens heeft deze Minister gezorgd voor een gedeeltelijke liberalisering in het huurbeleid. B. Udink, de opvolger van Schut, wilde met zijn nota 'Volkshuisvesting' uit 1972 dit versterken, dit is echter niet gelukt. Ondertussen was in 1965 de ruimtelijke ordening ondergebracht in de Wet Ruimtelijke Ordening.

In 1973 trad het kabinet Den Uyl aan. Het belang voor de volkshuisvesting was nog steeds groot en het kabinet zette zelfs twee staatsecretarissen op dit onderwerp. Met de 'Nota Huur en subsidiebeleid' werd er koers gezet naar het huidige huursubsidiebeleid. Fundamentele uitgangspunten van de nota zijn:

- De woning als merit-good, waarvan de bewoners het belang zouden onderschatten en de overheid het gebruik zou moeten stimuleren.
- Actieve bemoeienis van de overheid bij het bouwprogramma en stadsvernieuwing.
- Een gemengd stelsel van subsidiering, bestaande uit object- en huursubsidies.
- Meer aandacht voor de woonruimteverdeling.

De voortzetting van het beleid naar kwalitatief betere woningen werd teniet gedaan door een economische crisis tegen het einde van de jaren zeventig. Het stimuleren van het aanbod werd hiermee weer de hoogste prioriteit (Ekkers, 2002).

Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig

De economische crisis bracht ook veel bezuinigingen met zich mee. Deze bezuinigingen leidden tot achterstallig onderhoud van veel huurwoningen (Schouten, 2004). De vergaande interventie van de overheid leidde tot bezinning van een nieuwe koers in het volkshuisvestingsbeleid. Met de komst van de 'Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig' uit 1989, kregen kwalitatieve aspecten van het wonen meer aandacht. Dit zou mede bereikt worden door minder overheidsinterventie en meer marktmechanisme (Ekkers, 2002).

De doelstellingen in de nota werden daartoe opgesplitst in ordenings- en sturingsdoelstellingen. De ordeningsdoelstellingen hebben betrekking op een vernieuwde verdeling van bevoegdheden, verantwoordelijkheden, middelen en risico's. De sturingsdoelstellingen hebben betrekking op het inhoudelijk beleid van de overheid.

De komst van deze nota heeft tot gevolg gehad dat de zorg van de overheid beperkt werd tot de laagstbetaalden. Daarnaast werden de objectsubsidies afgeschaft. Tot slot heeft de bevordering van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu, stimulering van het eigen woningbezit, innovatieprocessen en kennisuitwisselingen een hoge prioriteit (VROM, 1999).

De periode vanaf 1990: VINEX

De nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' is een belangrijke ommekeer geweest in het volkshuisvesting beleid. Vanaf 1990 staat met name de uitvoering van deze nota centraal. En grote samenhang met deze nota heeft de in 1991 uitgebrachte 'Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra' (VINEX). Een belangrijk kenmerk van de VINEX is dat het ruimtelijke-ordeningsbeleid zoveel mogelijk in verband wordt gebracht met het beleid voor verkeer en vervoer, economie, milieu, bestuurlijke organisatie en volkshuisvesting. Decentralisatie van taken naar de gemeenten en stimulering van de woningbouw vormen net als in de 'Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig' belangrijke doelstellingen. Met het uiteindelijke doel concentratie en bundeling van activiteiten in stedelijke gebieden. Het resultaat hiervan waren grootsopgezette wijken dichtbij de bestaande stadscentra.

Na de komst van deze nota zijn er veel veranderingen geweest in de samenleving die geleid hebben tot de nota 'Mensen, wensen, wonen'. Deze veranderingen komen in de volgende paragraaf aan de orde.

2.2. VERANDERDE WOONBEHOEFTE

De woonwensen van woningzoekenden lopen steeds meer uiteen. Kwaliteit en marktvraag zijn hierbij een belangrijke factor (VROM, 2000). Onderstaand zullen de grootste ontwikkelingen worden besproken.

Individualisering en vergrijzing

De voortgaande individualisering van het wonen is een steeds belangrijkere en diversere rol gaan spelen. Deze individualisering uit zich met name in een toename van het aantal kleinere huishoudens met steeds hogere eisen. Gijs Beets van het NIDI geeft in zijn presentatie 'Ontgroening, vergrijzing en andere 'kleuren' van de bevolking van Nederland, 1900-2050' (2004) als verklaring hiervoor de grotere autonomie van het individu, normvervaging en minder gedragsregels. De grotere autonomie van het individu komt volgens Beets door de volgende ontwikkelingen:

- Meer individuele opties en keuzevrijheid.
- Het traditionele huwelijk staat minder centraal.
- Grotere verscheidenheid aan leefstijlen en leefvormen.
- Uitstel en afstel van langdurige verbintenissen.
- Minder binding met familie en levensbeschouwelijke organisaties.

Zo neemt als voorbeeld genomen het aantal gescheiden ouders toe. Deze nemen van tijd tot tijd hun kinderen onder hun hoede, wat de vraag naar grotere woningen zal doen toenemen.

Daarnaast is er sprake van een dubbele vergrijzing, waardoor het kleine aantal huishoudens ook flink zal toenemen. Bij deze ouderen neemt tevens de autonomie toe en worden steeds kritischer en geëmancipeerder. De voorkeur van de ouderen gaat steeds vaker uit naar groter en langer op zichzelf wonen. Naarmate de gebreken komen, zal de woning als zorgplek steeds belangrijker worden. Dit betekent veelal aanpassingen aan de woning of een woning zoeken met gelijkvloerse voorzieningen. Dit laatste blijkt lastig, aangezien veel eengezinswoningen hiervoor nauwelijks geschikt zijn gemaakt (VROM, 2000).

Netwerksamenleving

De opkomende digitale revolutie zal scheiding tussen wonen en werken steeds verder doen afnemen. Persoonlijke, sociale en zakelijke relaties reiken steeds vaker over de grenzen van een stad of stadsgewest en thuiswerken wordt steeds belangrijker. Een belangrijk gevolg hiervan is een netwerkeconomie waarin de eigen woning en woonomgeving centraal staan. Deze vormen een zowel een functioneel centrum als thuisbasis voor alles. Van hieruit ontstaan allerlei nieuwe functies om te voorzien in specifieke levensbehoeften, zoals boodschappen doen, uitgaan, onderwijs volgen en sporten. Dit zal gevolgen hebben voor met name de ruimtelijke invulling van woonwijken (Stijnenbosch, 2004).

Etnische en culturele diversiteit

De afgelopen jaren is het aantal allochtonen flink gestegen. Deze multiculturele samenleving heeft ook gevolgen voor de woonbehoefte. Zo gaan allochtonen eerder op zich zelf wonen dan autochtonen. Daarnaast zijn allochtonen vaak lager opgeleid dan autochtonen. Hierdoor is er onder deze groep een grotere vraag naar sociale huurwoningen (Poules, 2003).

Onder deze druk van de bovenstaande behoeften van de gebruiker zal het ook aanbod aangepast moeten worden. Dit betekent meer luisteren naar de woonconsument. Dit is ook het uitgangspunt van de 'Nota Mensen, wensen, wonen'. In de volgende paragraaf wordt er dieper op deze nota ingegaan.

2.3. NOTA 'MENSEN, WENSEN, WONEN'

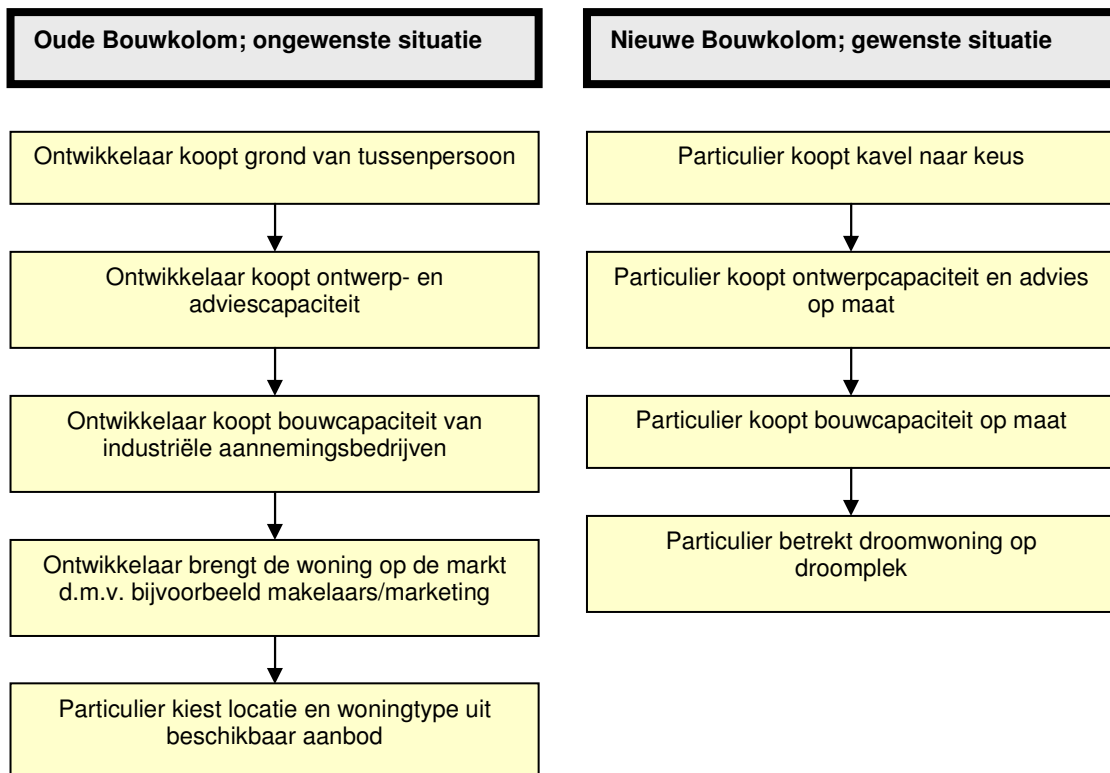
Na aanleiding van de veranderde woonbehoefte is in november 2000 onder het motto de nota 'Mensen, wensen, wonen' van het VROM uitgebracht. Deze nota vervangt de nota 'Volhuisvesting in de jaren negentig' uit 1989. Waar deze inzette op de decentralisatie en verzelfstandiging van het beleid naar de gemeenten en woningcorporaties, gaat de nota 'Mensen, wensen, wonen' een stap verder door nu de burger centraal te stellen door:

- Het vergroten van de keuzevrijheid van de burger
- Aandacht voor maatschappelijke waarden. Aan de keuzevrijheid van de burger zullen, om collectieve waarden te beschermen, altijd grenzen moeten worden gesteld
- Een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Overheid en marktpartijen trekken samen op bij de uitvoering van het woonbeleid. Om ook de zwakke groepen op de woningmarkt te beschermen, zal de werking van de markt moeten worden beheerst en zo nodig bijgestuurd

De bovenstaande principes komen elke keer terug in de vijf kernthema's van de nota. Het eerste kernthema gaat over meer zeggenschap voor burgers over de woning en woonomgeving. Op dit moment werkt de woningmarkt zodanig dat veel mensen hun woonwensen onvoldoende kunnen honoreren. Om dit te verbeteren, moet de zeggenschap van zowel kopers als huurders worden vergroot. Het tweede thema richt zich op de vergrijzing. Het gaat hierbij om het inspelen van de woonbehoeftes en wensen van zorgbehoevenden. Het doel hiervan is om het wonen en zorg op maat te bevorderen. Het volgende thema richt zich op mensen in kwetsbare posities in de samenleving. Dit zijn groepen die de aansluiting dreigen te verliezen met de rest van de samenleving. Het kabinet wil via het woonbeleid deze aansluiting behouden en verbeteren. Het vierde thema gaat over de kwaliteit van wonen in steden. Deze zal vergroot moeten worden via het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Tot slot wordt in het vijfde thema de aandacht gevestigd op groene woonwensen. Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuur en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

Voor het particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen is voornamelijk het eerste thema van belang. De zeggenschap van de burger dient dus vergroot te worden. Hij moet 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. Volgens de nota 'Mensen, wensen, wonen' zou dit moeten gebeuren in de vorm van particulier opdrachtgeverschap, oftewel bouwen in eigen beheer. Het gaat hierbij primair om het tegemoet te komen aan de wensen van de burger zelf om zijn woonsituatie vorm te geven. Het streven is om vanaf 2005 een derde van de bouwproductie te realiseren door middel van particulier opdrachtgeverschap (VROM, 2000). De oude situatie en deze nieuwe gewenste situatie staan weergegeven in figuur 2.1.

Figuur: 2.1: Oude en nieuwe bouwkolom



Bron: Kuenzli (2004)

De belangrijkste maatregelen uit deze nota om de woonconsument nauwer te betrekken bij de totstandkoming van nieuwbouwwoningen zijn:

- Het particulier opdrachtgeverschap zal als prestatieveld in het Rijksbeleidskader worden opgenomen. Als het particulier opdrachtgeverschap onvoldoende invulling krijgt, worden wettelijke maatregelen getroffen.
- Het Rijk zal particulier opdrachtgeverschap door voorbeeldprojecten en experimenten stimuleren.
- Het Rijk zal de bouwregelgeving verder vereenvoudigen. Het gaat daarbij om: de reeds in gang gezette conversie van het Bouwbesluit, een snellere procedure voor de vergunningverlening, het ontwikkelen van een nieuw systeem voor de bouwleges, en het verwijderen van overbodige eisen uit het Bouwbesluit.

Het laatst genoemde punt, de bouwregelgeving, heeft zeer veel invloed op particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. In de volgende paragraaf zal hier dan ook verder op worden ingegaan.

2.4. BOUWREGELGEVING

Onder de Woningwet hangen drie zogenoemde Algemene Maatregelen van Bestuur:

- Het Bouwbesluit.
- Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.
- Het Besluit Indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning.

Daarnaast zijn er in de woningwet regels opgenomen met betrekking tot het aanvragen van een bouwvergunning. Een aanvraag voor een 'reguliere' bouwvergunning moet worden getoetst aan het Bouwbesluit, het bestemmingsplan, welstandseisen en de bouwverordening (VROM, 2006). Zonder deze bouwvergunning is particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen niet mogelijk. In deze paragraaf gaat dan ook voornamelijk de aandacht uit naar de eisen en regelgeving rondom deze bouwvergunning en zullen onderstaand besproken worden. Tot slot wordt er kort ingegaan op de doorwerking van Europese regelgeving.

Het Bouwbesluit

Het Bouwbesluit omvat circa 500 bouwtechnische voorschriften met betrekking tot alle bouwwerken en is opgenomen in artikel 2 van de Woningwet. Het Bouwbesluit is met name bedoeld voor deskundigen zoals architecten, bouwkundigen en aannemers. De voorschriften in het Bouwbesluit zijn opgedeeld in functionele eisen en prestatie-eisen. De functionele eis geeft het kader aan van de voorschriften en de prestatie-eis een grenswaarde waar minimaal aan voldaan dient te worden. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, en zijn van toepassing op zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Per 1 januari 2006 is het voorschrift van de energieprestatie-eis gewijzigd. De coëfficiënt van de energieprestatie is voor nieuw te bouwen woningen verlaagd van 1,0 naar 0,8. Dit houdt in dat de woning meer energiezuinig moet worden. De bedoeling van deze maatregel is de uitstoot van CO₂ te verminderen om zo het broeikas effect tegen te gaan (VROM,2006)

Welstandsnota

De Woningwet verplicht dat elke gemeente een welstandsnota dient op te stellen. In de welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen die burgemeesters en wethouders van die gemeente toepassen bij de beoordeling van bouwwerken. Sinds 1 juli 2004 mag deze welstandstoetsing uitsluitend nog plaatsvinden via deze welstandsnota.

Vergunningsvrije bouwwerken worden niet vooraf getoetst op welstand. Wel moet een vergunningsvrij bouwwerk niet ernstig afwijken van redelijke eisen van welstand. Deze redelijke eisen kunnen eveneens worden opgenomen in de welstandsnota (VROM,2006).

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft aan wat er met de ruimte binnen een bepaalde gemeente mag gebeuren. Het bevat regels over zowel het grondgebruik als de maximale hoogte en breedte van bouwwerken. Het bestemmingsplan omvat drie onderdelen:

- Een toelichting
- Een plankaart
- De voorschriften

In de toelichting zijn de kenmerken van een bepaalde wijk vastgelegd. Daarnaast staan er toekomstige plannen in van de wijk of het gebied eromheen. De plankaart is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplanbetrekking heeft. De voorschriften geven aan wat er gebouwd mag worden en aan welke maximale afmeting deze moet voldoen. Het bestemmingsplan is bedoeld voor burgers, bedrijven en de gemeente zelf (VROM,2006).

Bouwverordening

In de bouwverordening staan voorschriften voor bijvoorbeeld het gebruik van woningen en terreinen of het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voor de nieuwbouw zijn dit met name stedenbouwkundige voorschriften, zoals het verbod om te bouwen op verontreinigde grond en de bouwkundige voorschriften (VROM,2006)

Doorwerking Europese regelgeving

Er bestaat geen Europese regelgeving die direct invloed heeft op het woningbeleid in Nederland. Wel is er in de afgelopen jaren een Europees Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief (EROP) ontwikkeld, die invloed heeft op het ruimtelijke ordeningsbeleid. Deze invloed vindt vooral plaats op de sectorregelgeving zoals transport, milieu en landbouw. Daarnaast heeft de Europese commissie richtlijnen opgesteld ten aanzien van bouwproducten. Al deze producten moeten worden getest volgens de richtlijnen van een CE-markering. De CE-markering is een soort van productlabel. Indien het product dit label niet heeft, mag deze niet verhandeld worden (VROM,2006).

2.5. CONCLUSIE

Dit hoofdstuk heeft inzicht gegeven in de veranderingen van het volkshuisvestingsbeleid. Hieruit is gebleken dat het Rijk communiceert via uit te brengen nota's naar de overige overheden. Deze nota's worden uitgebracht naar aanleiding van constatering in de samenleving. Daarnaast zorgt de overheid voor regelgeving. Deze regelgeving heeft weer invloed op wat er gebouwd kan worden en de keuzevrijheid die de woonconsument hierin heeft. Het praktijkonderzoek zal verder ingaan op het overheidsbeleid en regelgeving. Hieruit zal moeten blijken welke doorwerking deze heeft en welke knelpunten en/of mogelijkheden de regelgeving biedt.

Verder komt in dit hoofdstuk naar voren dat het Rijk de keuzevrijheid voor de woonconsument wil vergroten, door middel van particulier opdrachtgeverschap. De nota 'Mensen, wensen, wonen' gaat verder niet in op consumentgericht bouwen. Het is niet duidelijk waarom de overheid zich uitsluitend richt op particulier opdrachtgeverschap. Het kan zijn dat deze methode zo 'nieuw' is en dat de overheid deze methode nog nader dient te bestuderen. Het kan ook zijn dat ze tevreden zijn met hun huidige beleid.

Verderop in deze thesis zal hier meer duidelijk over moeten worden. In de komende twee hoofdstukken zullen de methoden particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen nader verklaard en toegelicht worden.

HOOFDSTUK 3: PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Particulier opdrachtgeverschap is niet iets nieuws. Voor de komst van de woningwet werd er zelfs alleen maar gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Dit houdt in dat de mensen zelf een stuk grond kochten en zelf hun woning erop bouwden. Tegenwoordig is dit wel wat anders. In deze paragraaf wordt in gegaan op deze 'nieuwe' vorm. In de eerste paragraaf wordt de definitie van particulier opdrachtgeverschap voor deze thesis vastgesteld. Vervolgens worden de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap besproken. De derde paragraaf gaat in op de huidige stand van zaken rondom particulier opdrachtgeverschap. De stimuleringen vanuit het Rijk komen aan de orde in de vierde paragraaf. Daarna worden de knelpunten besproken. Tot slot wordt er een conclusie gegeven over de gevonden bevindingen.

3.1. DEFINIËRING

Elke instantie gebruikt weer andere definiëringen. Zo definieert het RIGO particulier opdrachtgeverschap 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 zo mogelijk het woningtype (binnen zijn financiële mogelijkheden) (Keers, 2001). De nadruk wordt hierbij gelegd op de mogelijkheden die de woonconsument heeft. In de definitie van het SEV wordt juist meer het eigendom van de grond benadrukt: 'individuele burgers, of een groep van burgers, die op een eigen bouwkvavel, één of meerdere woningen (laten) ontwerpen en bouwen' (SEV, 2006).

De definiëring die in deze thesis wordt gehanteerd is die van VROM. Deze definieert particulier opdrachtgeverschap het meest volledig als:

' Een burger of een groep burgers (zonder winstoogmerk) die de volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van grond, het ontwerp en de bouw van de woning'

Het woord zeggenschap benadrukt hier dat de particulier maximale zeggenschap heeft over de grond en daarmee ook de volledige keuzevrijheid. De bewoner bepaalt zelf hoe de woning eruit komt te zien en door wie deze woning wordt gebouwd (VROM,2000).

3.2. VORMEN

Aan particulier opdrachtgeverschap kan op verschillende manieren invulling worden gegeven. Er worden hierin door het VROM (2000) de volgende vormen onderscheiden:

- (traditionele) kavelbouw
- catalogusbouw
- collectief particulier opdrachtgeverschap

De (traditionele) kavelbouw volgt de klassieke vorm van een bouwproces. Een individuele particulier koopt een kavel met woonbestemming. Vervolgens schakelt hij een architect in die zijn woonwensen vertaalt in een bouwkundig ontwerp. In overleg met de architect wordt tot slot een aannemer gezocht om het ontwerp uit te voeren(VROM,2006). Deze vorm van kenmerkt zich vooral door de grote verscheidenheid in ontwerpen. Een nadeel is dat de kosten meestal hoger uit vallen dan verwacht, waardoor de woonconsument het risico loopt dat zijn woning te duur wordt (Keers, 2001)

In het geval van catalogusbouw kiest een particulier persoon een kant en klaar ontwerp uit een catalogus van een ontwikkelaar of bouwbedrijf. Op deze manier kan dus een complete woning worden samengesteld. Meestal kunnen tegen meerkosten wel een aantal onderdelen

worden aangepast. Vervolgens wordt de woning gebouwd op eigen grond (Schellevis, 2002). Een voordeel van deze vorm van bouwen, is dat er vooraf bekend is hoeveel het gaat kosten. Er is hierbij dus sprake van een beperkt risico. Echter, bij deze vorm is een beperkte keuze aan ontwerpen (Keers, 2001).

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap wordt er een kavel verworven in groepsverband. Deze vorm kan gezien worden als variant op de traditionele kavelbouw, waarbij de groep zich samenvoegt in de vorm van een vereniging of stichting zonder winstoogmerk. Gezamenlijk wordt er vervolgens een architect en aannemer gekozen die de opdracht gaan uitvoeren (VROM,2006). Een groot voordeel van deze vorm is dat het ook geschikt is voor stedelijke bouw, zoals de bouw van rijtjeswoningen en appartementen. Daarnaast heeft het ook economische voordelen; er kan immers gebouwd worden op een grotere schaal. (Keers, 2001).

Naast de bovengenoemde vormen bestaan er ook nog allerlei tussenvormen tussen (traditionele) kavelbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap. Het is bijvoorbeeld mogelijk de realisatie van woningen te combineren, terwijl het ontwerp van iedere woning in een project een individuele aangelegenheid blijft. Een andere tussenvorm is dat woonconsumenten die individueel een kavel verwerven op onderdelen van het proces met elkaar samenwerken om kosten te besparen of bepaalde zaken efficiënter te organiseren (Bureau Middelkoop, 2003).

3.3. STIMULERING

Het Rijk probeert op veel verschillende manieren particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. De nota 'Mensen, wensen, wonen', genoemd in hoofdstuk 2 paragraaf 2.3., is hierbij een belangrijk stimuleringsmiddel. Gemeenten zouden naar aanleiding van deze nota het beleid omtrent particulier opdrachtgeverschap aangepast hebben (VROM, 2006). Daarnaast heeft de minister van VROM, ter stimulering van het beleid, begin 2005 woningbouwafspraken gemaakt met 20 stedelijke regio's (zie bijlage 1). Door middel van een premiereregeling zou particulier opdrachtgeverschap bevordert moeten worden. Hierdoor zou het aandeel eigenbouw in deze stadsregio's verhoogt worden van circa 10% naar 20% van de woningbouwproductie. Deze premiereregeling blijft tot 2010 gehandhaafd, waarop dit doel bereikt zou moeten zijn. Daarnaast heeft VROM een aantal werkconferenties voor gemeentefunctionarissen georganiseerd om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. Tot slot is er een digitaal Informatie Centrum Eigenbouw gekomen voor burgers, gemeenten en marktpartijen. Op deze site kunnen deze partijen informatie krijgen over allerlei aspecten van eigenbouw. Een onderdeel hiervan is een digitale kavelbank, die inzicht geeft in de beschikbaarheid van kavels in de verschillende gemeenten (VROM,2006).

3.4. STAND VAN ZAKEN

De vraag naar particulier opdrachtgeverschap is aanzienlijk hoog. Het RIGO heeft in 2002 onder 8.000 woonconsumenten een steekproef naar deze vraag gehouden. Hieruit is gebleken dat van de anderhalf miljoen huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen, ongeveer de helft serieuze plannen heeft om te bouwen op een eigen kavel. Een ander onderzoek uit 2002 is dat van de NVB. Deze hebben onder 3.000 verhuiscandidate een enquête gehouden. Uit dit onderzoek is gekomen dat ten minste 30% van de woonconsumenten graag op een eigen kavel wil bouwen (Schellevis, 2002). Een in opdracht van het SEV uitgevoerd onderzoek in 2001 blijkt dat deze trend komende vier jaar nog sterk zal doorzetten (Keers, 2001).

In de inleiding is al naar voren gekomen dat er bij lange na nog niet aan de eenderde doelstelling wordt voldaan. Tabel 3.1. geeft een goed beeld van de cijfers per provincie in de periode van 2000-2005. Hieruit valt op te maken dat het aandeel particulier

opdrachtgeverschap aanzienlijk is gedaald. Zo werden er in 2000 nog 22% van de vergunningen verleend aan particuliere opdrachtgevers, in 2005 was dit aandeel nog slechts 9,8%. Verder valt hieruit op te maken dat het aandeel onder de provincies sterk van elkaar verschillen. In provincies met grote stedelijke gebieden ligt het aandeel opmerkelijk lager, dan in de meer landelijke provincies. Verder blijkt uit de vergelijking dat in alle provincies het aandeel particulier opdrachtgeverschap is gedaald. Alleen in Flevoland is het aandeel gegroeid met 3,2%. Deze stijging is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan het actieve beleid van de gemeente Almere. De grootste daling deed zich voor in de provincie Limburg waar het aandeel particulier opdrachtgeverschap meer dan de helft is gedaald van 26,5% in 2000 naar 11,9% in 2005 (CBS, 2006).

Tabel: 3.1: Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de periode 2000 t/m 2005 in aantallen en percentages

Provincie	Totaal aantal verleende bouwvergunningen van koop- en huurwoningen	Aantal bouwvergunningen verleend aan particulieren	% PO 2000	% PO 2005
Groningen	2.924	506	34,7	17,3
Friesland	2.891	584	34,0	20,2
Drenthe	2.837	494	31,8	17,4
Overijssel	7.037	1.038	26,3	14,7
Flevoland	2.590	239	9,2	6,0
Gelderland	7.394	996	21,4	13,5
Utrecht	7.029	319	7,2	4,5
Noord-Holland	14.049	687	10,2	4,9
Zuid-Holland	15.906	666	6,6	4,2
Zeeland	1.599	430	35,5	26,9
Noord-Brabant	13.602	1.568	24,0	11,5
Limburg	5.394	642	26,5	11,9
Totaal	83.273	8.169	22,0	9,8

Bron: CBS (2007)

De oorzaken van deze daling (volgens de literatuur), zullen besproken worden in de volgende paragraaf.

3.5. KNELPUNTEN

Het grootste probleem bij particulier opdrachtgeverschap is het geringe aanbod van bouwgrond. De eigenbouw gaat namelijk samen met de marktvraag. Deze marktvraag is op dit moment hoog en zal hiervoor dus ook voldoende bouwgrond moeten zijn. Veel grond is in handen van projectontwikkelaars. Dit maakt het vaak lastig voor gemeenten om de grond te verwerven. Ook is het lastig als deze projectontwikkelaars in het bezit zijn van grondsnippers. Moet elk grondsnippertje dan onteigend worden? Daarnaast moeten ze ervoor zorgen dat deze grond ook nog eens in gebieden (buiten de stad) liggen, waar genoeg ruimte is voor vrije kavels. De gemeente bepaalt voor de woonconsumenten vervolgens de prijs van de beschikbare kavels. Die kan soms hoog oplopen, doordat de

gemeente de grond eerst heeft moeten kopen van de projectontwikkelaar of bepaalde afspraken heeft gemaakt met deze ontwikkelaar (SEV, 2006).

Daarnaast zijn er problemen bij de aansturing van het bouwproces. Dit proces is op dit moment met name voor gemeenten nog erg onoverzichtelijk en complex. Door die complexiteit kan de procedure erg lang lopen. Als er straks daadwerkelijk voor eenderde wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap, kan dit problemen geven met betrekking tot de aanvraag van bouwvergunningen (Keers,2001).

Tot slot belemmert de welstandscommissie vaak particulier opdrachtgeverschap. Ten eerste perkt deze commissie de keuzevrijheid van de woonconsument in, door de opgestelde richtlijnen over hoe de woning er wel of niet uit moet zien. Daarnaast worden de richtlijnen van de welstandscommissie vaak onvoldoende gecommuniceerd naar de woonconsument (Keers, 2001). De gemeenten zijn verantwoordelijk voor tientallen bouwkvavels waar ze de regie over moeten voeren. Dit houdt in dat zij de woonconsumenten dienen voor te lichten bij elke stap in het bouwproces. Aangezien er al veel druk ligt bij de gemeente, wat betreft particulier opdrachtgeverschap, schiet deze voorlichting vaak tekort (Van Til, 2001).

3.6. CONCLUSIE

Het Rijk heeft zeer veel stimuleringsmaatregelen genomen om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren: de nota 'Mensen, wensen, wonen', woningbouwafspraken, werkconferenties en een centrum voor eigen bouw. Ondanks deze maatregelen is het aandeel particulier opdrachtgeverschap tussen 2000 en 2006 teruggelopen met 12,2%. Grond, het bouwproces en de welstandcommissie vormen hierbij belangrijke knelpunten. Deze problematiek is meegenomen in de interviews en komt verder aan bod in hoofdstuk 5.

Als oplossing voor deze problematiek wordt vaak consumentgericht bouwen aangedragen. Zo noemen RIGO (Keers, 2001), NEPROM (Keers, 2003) en Jeanet Hacquebord van bureau Bouwpraktijkinnovatie (De Koning, 2003), consumentgericht bouwen een goed alternatief voor particulier opdrachtgeverschap. In artikelen wordt deze methode van bouwen steeds vakergenoemd. Echter, hier is nog weinig onderzoek naar gedaan. In het volgende hoofdstuk zal dan ook dieper op consumentgericht bouwen worden ingegaan.

HOOFDSTUK 4: CONSUMENTGERICHT BOUWEN

Consumentgericht bouwen staat op dit moment volop in de belangstelling. De oorzaak is voornamelijk de in hoofdstuk 3 genoemde problematiek omtrent particulier opdrachtgeverschap. In dit hoofdstuk wordt verduidelijkt wat consumentgericht bouwen inhoudt. De eerste paragraaf gaat dan ook gelijk in op de te hanteren definitie van consumentgericht bouwen. Vervolgens wordt in gegaan op de mate van zeggenschap. Daarna de huidige stand van zaken rondom consumentgericht bouwen. In de derde paragraaf komt het bouwproces aan bod. Deze is belangrijk aangezien deze methode van bouwen veranderingen in het huidige bouwproces vereist. Vervolgens worden de mogelijkheden van consumentgericht bouwen besproken. Tot slot volgt een conclusie.

4.1. DEFINIËRING

Uit de literatuur komen verschillende definities van consumentgericht bouwen naar voren. Zo formuleert Jeanet Hacquebord van bureau Bouwpraktijkinnovatie consumentgericht bouwen als een zeer ruim begrip, waaronder particulier opdrachtgeverschap ook valt. Zo formuleert zij: 'Consumentgericht bouwen kan op veel manieren en vanuit iedere functie in de bouwketen worden ingevuld. Aan de ene kant van het spectrum staat het pure maatwerk, zoals bij particulier opdrachtgeverschap. Aan de andere kant staat de traditionele benadering, waarbij de consument zonder inspraak koopt wat wordt gebouwd. Alles wat daarbinnen valt, valt onder consumentgericht bouwen' (De Koning, 2003).

Building Business (2007) formuleert consumentgericht bouwen als volgt: 'Het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de consument in de hoofdstroom van de woningbouw. Het begrip 'hoofdstroom' wordt als volgt geformuleerd: In de hoofdstroom wordt gebouwd voor de grootste gemene deler van de woonconsumenten (zowel kopers als huurders). Deze definitie wordt aangescherpt met mass customization, dus het in grote aantallen industrieel vervaardigen van producten die zover worden aangepast aan de wensen van de individuele consument als het productieproces, de logistiek en de marketing toelaten. Dat is dus iets anders dan bouwen voor het particuliere of collectieve opdrachtgeverschap waarin de consument met de producent(en) een 1-op-1-relatie heeft, terwijl mass customization primair een projectmatig proces is' (Bureau Middelkoop, 2003). Deze definitie benadrukt hiermee de procesmatige kant van het consumentgericht bouwen.

Stichting Bouwresearch (SBR) geeft een omschrijving die vaker gebruikt wordt: 'De projectontwikkelaar probeert zo goed mogelijk rekening te houden met de wensen van de toekomstige koper. De corporatie doet hetzelfde voor de huurders, mede in het belang van een gezonde exploitatie op lange termijn. In deze gevallen spreken we van consumentgericht bouwen' (SBR, 2007).

De omschrijving die echter in deze thesis gebruikt wordt komt van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB):

'Consumentgericht bouwen kan worden gezien als een vorm van projectontwikkeling waarbij de koper zeggenschap heeft over ten minste delen van het ontwerp, de uitrusting en de afwerking van zijn toekomstige woning. Essentieel is, dat in die constructie het aanbod niet vooraf vastligt, maar dat er op wezenlijke onderdelen rekening gehouden kan worden met individuele wensen' (Schellevis, 2002).

Deze formulering is, door het noemen van de onderdelen waarop de consument zeggenschap heeft, net even vollediger dan de formulering van Stichting Bouwresearch. Daarnaast wordt de nadruk gelegd op het belang dat de keuze niet al vastligt, maar dat de consument de vrijheid heeft om hierover te beslissen.

4.2. MATE VAN ZEGGENSCHAP

Er heerst dus nog veel onduidelijkheid rondom het begrip consumentgericht bouwen. Kan particulier opdrachtgeverschap als onderdeel worden gezien van consumentgericht bouwen? Of kan consumentgericht bouwen gezien worden als substituut van particulier opdrachtgeverschap?

Het wezenlijke verschil hierin is dat bij particulier opdrachtgeverschap de grond in handen is van de woonconsument en bij consumentgericht bouwen deze in handen is van de projectontwikkelaar. Dit wordt ook wel formele zeggenschap genoemd. Het onderscheid hierin is van groot belang, aangezien de mogelijkheden van het halen van de doelstelling in sterke mate afhangt met de samenhang van de formele opdrachtgeverspositie. De professionele opdrachtgever heeft immers in zijn positie een economisch belang. Formele zeggenschap is echter niet allesbepalend voor wat de werkelijke invloed is die de woonconsument heeft op het eindproduct. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de keuzevrijheid of kwaliteit bij particulier opdrachtgeverschap sterk onder druk komt te staan vanwege de hogere kosten. Of de keuzevrijheid bij systeembouw kan worden beperkt door de aard van het systeem (Bureau Middelkoop, 2003).

De keuzemogelijkheden die kunnen worden ingebouwd vallen onder materiële zeggenschap. Dit houdt voor de woonconsument in dat deze invloed kan uitoefenen op de woninggrootte, de vormgeving en de indeling (Keers, 2003). Als er gekeken wordt naar puur het materiële zeggenschap is er geen duidelijk verschil tussen consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap. Zo kan bij consumentgericht bouwen de woonconsument bijna volledige zeggenschap hebben over het ontwerp, maar deze kan ook heel summier zijn. Andersom geldt hetzelfde voor particulier opdrachtgeverschap (Bureau Middelkoop, 2003).

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft de Zeggenschapsmeter ontwikkeld die duidelijkheid dient te scheppen tussen het materiële zeggenschap en consumentgericht bouwen. Als uitgangspunt wordt dan ook genomen dat de formele zeggenschap ligt bij de gemeente of projectontwikkelaar. Gekoppeld hieraan is de keuzevrijheid (materiële zeggenschap). De primaire doelstelling van deze meter is om de mate van zeggenschap van de woonconsument bij de totstandkoming van een woning (project) te meten en deze vervolgens te kunnen vergelijken met andere projecten. De Zeggenschapsmeter is bedoeld voor zowel projectontwikkelaars als gemeenten.

Deze mate van zeggenschap wordt bepaald aan de hand van een vragenlijst. Per woningtype worden vervolgens 20 vragen gesteld. De onderverdeling naar woningtype is ten eerste gedaan om verschillende projecten goed met elkaar te kunnen vergelijken. Daarnaast kan er gemeten worden of de mate van zeggenschap bij bepaalde woningtypen groter is dan bij andere woningtypen. De vragen zijn onderverdeeld in de volgende vier categorieën:

- De woning in hoofdlijnen
- Interieur en uitrusting
- Techniek en installaties
- Proces en woonomgeving

Als de vragen zijn beantwoord komt er een score uit. Deze scores worden visueel gemaakt in een profiel. De gemeente of ontwikkelaar kan eventueel ook zelf een profiel maken om andere projecten te vergelijken. In dit profiel kan worden aangegeven welke punten meer of minder van belang zijn (SEV, 2006).

RIGO research en advies heeft een sterrenclassificatie ontwikkeld. Hiermee zal net als bij de zeggenschapsmeter meer duidelijkheid gegeven moeten worden omtrent de mate van zeggenschap bij woningbouw. Er is hierbij een duidelijke scheiding aangegeven tussen seriebouw en consumentgerichte bouw. De classificatie staat weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Sterrenclassificatie consumentgericht bouwen

Mate van zeggenschap	Keuzeopties voor de woonconsument
Geen ster	Seriebouw, het aanbieden van standaard meer/minderwerk
♠	Aanbieden van een beperkt aantal standaardopties, zoals erkers, dakkapellen en uitbouwopties voor de toekomst
♠♠	Naast de 'standaard opties' bestaan er mogelijkheden om beperkt met het volume en de gevel te variëren (aanbouwopties/extra verdieping)
♠♠♠	De consument heeft invloed op en aantal van deze elementen: kavelindeling, kavelgrootte, beukmaat, woninggrootte, verdiepingshoogte, gevel, dakvorm. Zeggenschap is minder aan een beperkt aantal gedefinieerde opties gebonden dan in de eerdere categorieën
♠♠♠♠	Vrijwel volledige vrijheid bij het bepalen van de woning en inrichting van de kavel. De koper beslist, de ontwikkelaar is diensverlener. Individueel gekozen architect behoort tot de mogelijkheden
(♠) - accent	De consument beslist mee in het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte of het aanleggen van gemeenschappelijke voorzieningen

Bron: Keers (2003)

Het uitgangspunt van deze classificatie is net als bij de zeggenschapsmeter, dat de formele zeggenschap bij de gemeente of projectontwikkelaar ligt. Wel is de sterrenclassificatie gespiegeld aan de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap, zoals traditionele eigenbouw, systeembouw, catalogusbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (zie paragraaf 3.1.). Zo is de mate van zeggenschap met 1 ster vergelijkbaar met de aangeboden mogelijkheden van catalogusbouw en met 4 sterren is dit vergelijkbaar met traditionele eigenbouw. Hierbij zitten de verschillen vooral in het kavelaanbod en de verschillen in uitvoering van de projectontwikkelaar (Keers, 2003).

4.3. STAND VAN ZAKEN

In tegenstelling tot particulier opdrachtgeverschap zijn er over consumentgericht bouwen geen harde cijfers bekend. Toch is het verschijnsel niet iets nieuws. In het duurdere marktsegment wordt het al langer toegepast. Het gaat hierbij vaak om kleinschalige projecten en experimenten op uitleglocaties. Dit omdat de grote, vaak vrijstaande, woningen meer ruimte bieden om aan de specifieke wensen van de woonconsument te voldoen.

Nu de aandacht van de markt verschoven is naar woonconsument (zie paragraaf 2.2.), wordt consumentgericht bouwen steeds vaker ook in andere segmenten toegepast. Maar ook de ontwikkelingen in de informatietechnologie hebben hier een bijdrage aangeleverd. Het bouwproces is meer flexibel geworden evenals het ontwerp. Hierdoor zijn de kosten bij bepaalde wensen aanzienlijk gedaald en is het consumentgericht bouwen ook voor de goedkopere segmenten een serieuze mogelijkheid geworden (Schellevis,2002).

Uit het onderzoek van het Economisch Instituut voor Bouwnijverheid (EIB) uit 2002 blijkt dat consumentgericht bouwen voor de Nederlandse bouwbedrijven geen onbekende activiteit is. De ondervraagde bedrijven leverden in totaal 2.400 woningen af in de categorie consumentgericht bouwen. Dit is 14% van de onder hen aantal nieuw te bouwen woningen in datzelfde jaar. (Schellevis,2002).

Het merendeel van de woningen die tot stand zijn gekomen heeft helaas een zeer beperkt aantal keuzeopties. Overeenkomstig met de sterrenclassificatie wordt ruim de helft van deze woningen gebouwd volgens klasse 1 en 2. Wel worden deze beperkte

uitbreidingsmogelijkheden bij verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen aangeboden. Met een grote vraag naar zeggenschap, worden de mogelijkheden van het consumentgericht bouwen nog niet volledig benut (Keers, 2003).

Vanuit de overheid wordt weinig gedaan om het consumentgericht bouwen te stimuleren. In de nota 'Mensen, wensen, wonen' wordt de formele zeggenschap bij particulieren als uitgangspunt genomen. Staatssecretaris Remkes geeft aan hier pas van af te wijken als mocht blijken dat de consument geen behoefte heeft aan zoveel zeggenschap. Het initiatief ligt dan ook bij de gemeenten en projectontwikkelaars. (Tammes,2002).

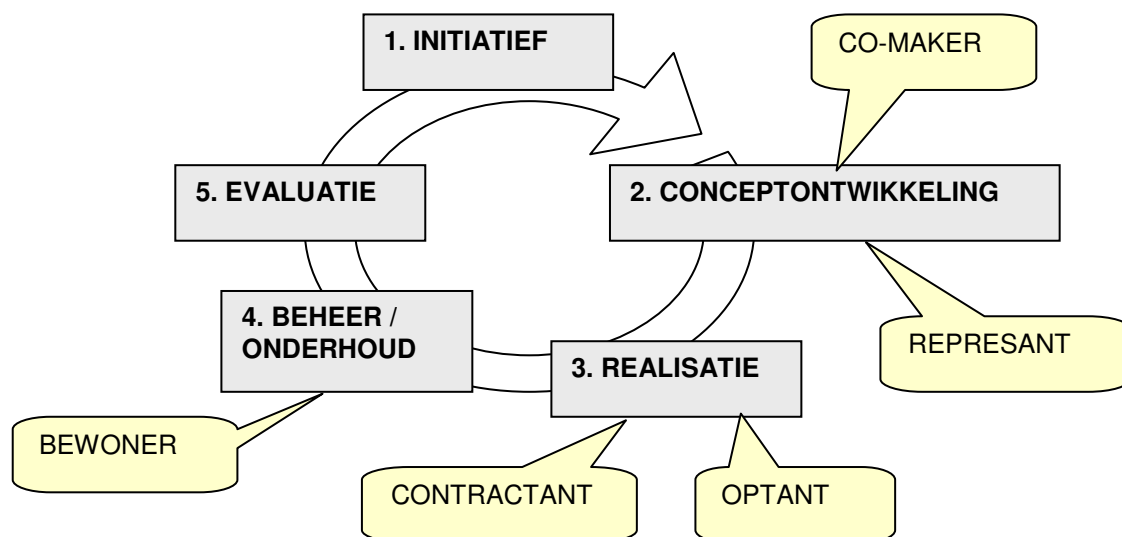
4.4. HET BOUWPROCES

Bij het consumentgericht bouwen zijn veel verschillende partijen betrokken. Aan de aanbodzijde zijn de belangrijkste partijen de gemeente en de projectontwikkelaars. Deze zijn namelijk in de meeste gevallen initiatiefnemers van een project. Maar ook de architecten en aannemers mogen niet vergeten worden. Vaak is een succes van een project mede te danken aan de goede samenwerking tussen de architect en aannemer. De beoogde doelgroep zijn de woonconsumenten aan de vraagzijde. Het bouwproces dient hierbij zo te lopen dat er een balans ontstaat tussen de keuzevrijheid voor de woonconsument en beheersbaarheid in de uitvoering. Onderstaand wordt er verder ingegaan op de inpassing van het consumentgericht bouwen in het bouwproces.

Invloed van de woonconsument per fase

Consumentgericht bouwen kan in iedere fase anders worden ingericht. De consument kan worden betrokken bij de ontwikkeling van het concept, bij het bepalen van de keuzemogelijkheden en bij het maken van de uiteindelijke persoonlijke keuzes. Gedurende het bouwproces neemt de woonconsument verschillende rollen op zich in de te onderscheiden fasen. In het onderstaande figuur zijn deze weergegeven.

Figuur 4.1: Fasering bouwproces en rollen woonconsument



Bron: Wooninnovatiereeks (2005) en SBR (2006)

In de eerste fase gaat het om het nemen van het initiatief. In de meeste projecten ligt deze bij de gemeente of projectontwikkelaars. Deze zoeken een locatie en bedenken een

beoogde doelgroep. Vervolgens wordt het proces opengesteld voor de invloed van de woonconsument (SBR,2006).

Vanaf de tweede fase wordt de woonconsument bij het proces betrokken. In deze fase wordt het concept ontwikkeld. Hierbij treedt de woonconsument allereerst op als representant. Deze vertegenwoordigt de doelgroep, maar hoeft geen rol te krijgen als toekomstige bewoner. Ook kan de ontwikkelaar de woonconsument inschakelen als co-maker, die meewerkt aan het vaststellen van het programma van eisen en de keuzemogelijkheden. Welke rol de woonconsument inneemt is in deze fase in elk geval nog niet duidelijk, dit is sterk afhankelijk van wie de initiatiefnemer is.

In de daaropvolgende realisatiefase is de woonconsument vaak het meest betrokken. Het wordt in deze fase dan ook echt duidelijk dat het om consumentgericht bouwen gaat. Hierbij draagt de woonconsument als optant en contractant bij aan de uiteindelijke pasvorm. De contractant krijgt hierbij meestal meer invloed dan een optant. Een optant kan immers nog afhaken. Uiteindelijk wordt de woonconsument in de laatste fase de gebruiker van de woning en woonomgeving, oftewel de bewoner (Wooninnovatiereeks, 2005).

Tot slot wordt het project door de betrokken partijen geëvalueerd. De bevindingen kunnen vervolgens worden doorgesluisd naar nieuwe projecten. Hierin hebben woonconsumenten zelf verder geen aandeel in (SBR, 2006).

Aanpassing van de betrokken partijen

De invloed van de woonconsument vereist een nieuwe inrichting van de samenwerking tussen gemeenten, projectontwikkelaar, architect en aannemer. Naast dat ze rekening met elkaar dienen te houden is er nu nog een extra partij bijgekomen. Organisatie en processen dienen daarop aangepast te worden. Afhankelijk van de doelstellingen, middelen, vraag- en aanbodfactoren, kunnen gemeenten en projectontwikkelaars dit zelf naar eigen inzicht invullen. Uiteindelijk gaat het om de pasvorm van woning en woonomgeving en niet wie er bepaalt wat er komt.

De woonconsument krijgt zoals gezegd invloed bij de ontwikkeling van het concept, de keuzemogelijkheden en bij het maken van de uiteindelijke persoonlijke keuzes. Bij de ontwikkeling van het concept dient de gemeente of projectontwikkelaar zich af te vragen welke doelgroep zich in het concept kan vinden. En wat zou de doelgroep nog aan het concept willen veranderen? Welke prijs kan de doelgroep betalen, en hoeveel woonervaring hebben deze? Door een heldere doelstellingen te formuleren en een duidelijk beeld te schetsen van de doelgroep kunnen er een hoop aanpassingen en daarmee tijd aan het projectplan worden bespaard.

Bij het bepalen van de keuzemogelijkheden gaat het vooral om het leggen van accenten. Veelal wordt er per doelgroep een selectie aangeboden die zo goed mogelijk aansluit bij het verwachte gebruik, waarbij de woonconsument het gevoel krijgt dat de woning gepersonaliseerd wordt. Een standaardassortiment met projectspecifieke optiepakketten en keuzemogelijkheden blijkt vaak voldoende. Uit de praktijk blijkt volgens de Wooninnovatiereeks (2005) dat consumenten zelden extreme keuzes maken. Een gevaar hierbij is dat het teveel op catalogusbouw kan gaan lijken. Teveel vrijheid kan ook averechts werken. Veel consumenten vinden het lastig om een goede keuze te maken, als er uit teveel opties gekozen kan worden. Daarnaast zijn de voorzieningen in de directe of nabije omgeving van belang. Hierbij kan gedacht worden aan parkeren, veiligheid en aansluitingen op de infrastructuur (kabel, schotel, afvalverwerking e.d.). Toch worden bewoners hierbij helaas maar zelden betrokken, terwijl dit aspect wel degelijk een grote rol speelt bij het kopen van een woning. De uiteindelijke persoonlijke keuzes hebben dus met name betrekking op de binnenkant van de woning. De woonconsument houdt zich hierbij bezig met

het interieur van de woning. Hierin verschilt het perspectief van de woonconsument dus in belangrijke mate van architect die zich vaak uitsluitend alleen om de buitenkant bekommert. Een geslaagd project is vaak het resultaat van een goede samenwerking tussen de projectontwikkelaar en architect, en tussen woonconsument en projectontwikkelaar.

Betrokkenheid van de woonconsument is dus essentieel bij het consumentgericht bouwen. Deze dient tijdig te zijn en een relatie te vormen met de woning, locatie en voorzieningen. Indien dit gebeurt, leidt dit tot snellere realisatie, beter beheer, grotere leefbaarheid en toekomstwaarde van de buurt. Daarnaast bevordert het de betrokkenheid, duidelijkheid en doelgroepgerichtheid van een project (Wooninnovatiereeks, 2005).

4.5. KANSEN

Consumentgericht bouwen biedt in tegenstelling tot particulier opdrachtgeverschap meer perspectief voor de toekomst. Projectontwikkelaars hebben veel grond in handen en zouden door middel van consumentgericht bouwen goed kunnen inspelen op de wensen van de woonconsument. Daarnaast biedt consumentgericht bouwen meer mogelijkheden dan particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap wordt veelal uitgevoerd in het hogere marktsegment: de vrijstaande woningen. Consumentgericht bouwen kan in elk marktsegment toegepast worden: van rijwoningen tot vrijstaande woningen. Ook kan er door middel van consumentgericht bouwen beter aan de woningbouwafspraken (zie ook bijlage 1) van het Rijk worden voldaan. Tot slot is consumentgericht bouwen minder tijdrovend dan particulier opdrachtgeverschap. Er kunnen meer woningen in een kortere tijd gerealiseerd worden en er wordt aan de voorwaarde, meer keuzevrijheid voor de woonconsument, voldaan.

4.6. CONCLUSIE

Er is door de overheid (nog) geen duidelijke definitie geformuleerd omtrent consumentgericht bouwen. Hierdoor heerst er nog veel onduidelijkheid rondom deze methode van bouwen. Wat valt hier wel onder en wat niet? De sterrenclassificatie van RIGO is dan ook als richtlijn gebruikt bij de interviews onder gemeenten en projectontwikkelaars. Zo kan er een goede indicatie gegeven worden in welke mate deze partijen aan consumentgericht bouwen doen. Daarnaast is uit dit hoofdstuk naar voren gekomen dat consumentgericht bouwen een andere inpassing in het bouwproces vereist. Ook vereist het een nauwere samenwerking tussen de betrokken partijen. De bekendheid met consumentgericht bouwen, de keuzevrijheid en het bouwproces zullen in het praktijkonderzoek dan ook de belangrijkste onderdelen vormen. In het volgende hoofdstuk (5) zal eerst de visie van gemeenten en projectontwikkelaars besproken worden. In het daaropvolgende hoofdstuk (6) komen de ervaringen van de woonconsumenten aan bod.

HOOFDSTUK 5: VISIE MARKTPARTIJEN

Uit het theorieonderzoek is naar voren gekomen dat het Rijksbeleid de grote initiator is geweest bij particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Tevens is naar voren gekomen dat particulier opdrachtgeverschap niet goed van de grond komt en dat consumentgericht bouwen uitkomst kan bieden. In dit hoofdstuk zal de aanbodkant belicht worden. De uitkomsten van de interviews onder gemeenten en projectontwikkelaars waren ten opzichte van elkaar zeer verschillend. De visie van beide partijen zullen dan ook los van elkaar besproken worden. Deze visie heeft betrekking op het Rijksbeleid, particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. De vragen voor het interview zijn opgesteld aan de hand van de onderwerpen die in het theorieonderzoek aan de orde zijn gekomen. De belangrijkste punten uit deze interviews zullen in dit hoofdstuk besproken worden. Deze interviewvragen staan vermeld in bijlage 2. De geïnterviewde personen staan genoemd in hoofdstuk 1 paragraaf 1.4 en bij de referenties. Alvorens de uitkomsten worden besproken, zal kort worden ingegaan op de woningmarkt in Noord-Nederland.

5.1. WONINGMARKT NOORD-NEDERLAND

De woningmarkt Noord-Nederland wordt vaak gezien als een markt met een royaal woningaanbod en lage prijzen, waarbij er veel valt te kiezen voor de woonconsument. In werkelijkheid moeten woonconsumenten ook in het Noorden soms lang wachten op een woning. Dit komt doordat het aantal gebouwde woningen naar verwachting enigszins tegenvallen. De kwaliteit is hierbij wel hoog. Dit komt door een hoge concurrentie tussen regio's, gemeenten en bouwlocaties. Wanneer er flink gebouwd wordt op een bepaalde plek, komen de zwakke onderdelen van de markt in beeld en kan het zijn dat er elders leegstand ontstaat (Poulus, 2002).

Het aanbod is net als in de rest van Nederland relatief hoog. In het Noorden zal deze trend zich echter sterker doortrekken ten opzichte van de rest van Nederland. Dit heeft te maken met een hoger aantal afnemend bedrijfsinvesteringen en een hogere werkeloosheid. Dit toenemende aanbod kan een positieve werking hebben op de ontwikkeling van consumentgericht bouwen. Bij een toenemend aanbod heeft de woonconsument namelijk meer keuze en zal hierdoor hogere eisen stellen aan de woning. (SNN, 2006)

5.2. GEMEENTEN

De gemeenten die geïnterviewd zijn liggen verdeeld over de provincies Groningen, Friesland en Drenthe. Om een zo goed mogelijk beeld te krijgen over hun visie op consumentgericht bouwen is gekozen om zowel kleinere als grotere gemeenten te interviewen. Er is hierbij gekeken naar het aantal inwoners per gemeente. Een gemeente met minder dan 50.000 inwoners wordt gezien als een kleine gemeente en gemeenten met een hoger aantal als een grote gemeente. Het merendeel van de geïnterviewde gemeenten hebben woningbouwafspraken met het Rijk gemaakt (zie bijlage 1). Voor deze woningbouwafspraken dienen deze gemeenten een bepaald aantal woningen gerealiseerd te hebben voor 2010, wat van invloed kan zijn op de manier van bouwen. De bovenstaande gegevens worden per gemeente in tabel 5.1. weergegeven.

Tabel 5.1: De verdeling van de gemeenten in groot en klein op basis van het aantal inwoners in 2006 en de aanwezigheid van een woningbouwopgave

Grote gemeenten	Aantal inwoners	Woningbouwafsprake met het Rijk
Assen	63.887	Ja
Groningen	181.171	Ja
Hoogeveen	54.266	Nee
Leeuwarden	92.079	Ja
Kleine gemeenten	Aantal inwoners	Woningbouwafsprake met het Rijk
Heerenveen	42.766	Nee
Hoogezand-Sappemeer	34.452	Ja
Leek	19.063	Ja

Bron: CBS en VROM (2007)

Rol van de gemeenten

Gemeenten spelen een grote rol in de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Ook als het gaat om het ontwikkelen van nieuwe woongebieden kan de gemeente duidelijk richtlijnen stellen met betrekking tot wat er gebouwd gaat worden. Voor consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap neemt de gemeente een belangrijke rol in als regelgever. Hiermee onderscheidt de gemeente zich op dit gebied van de projectontwikkelaars en de woonconsumenten. De belangrijkste verantwoordelijkheden die tijdens de interviews naar voren kwamen zijn:

- Kaveluitgifte
- Verlenen van bouwvergunningen
- Bestemmingplan
- Welstandstoets

Naast de vele verantwoordelijkheden op het gebied van regelgeving is de gemeente ook verantwoordelijk voor het zoeken en enthousiast maken van participanten voor een project.

Doorwerking interventie Rijksbeleid

De nota 'Mensen, wensen, wonen' van VROM (2000) is bij alle geïnterviewde gemeenten bekend. Deze nota wordt door de gemeenten vooral als leidraad gezien. Het merendeel van de gemeenten geven hierbij aan dat voordat deze nota verscheen er al beleid werd gevoerd met betrekking tot meer zeggenschap voor de woonconsument.

Zo is in de Kalverstraat te Groningen in 1995 al een project gerealiseerd in een beperktere vorm van consumentgericht bouwen. De bewoners kregen hier deels zeggenschap over de indeling van de woning. En in 1999 verscheen de nota 'Stad en straks', waarin meer woningen op maat ten doel werd gesteld. In Leeuwarden wordt sinds 1996 aandacht geschonken aan particulier opdrachtgeverschap. Toentertijd was er sprake van een overschot aan sociale woningbouw en een tekort aan dure, kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Heerenveen, Hoogeveen en Leek hebben van oudsher al een geschiedenis op het gebied van particulier opdrachtgeverschap en wordt daar deze traditie nog steeds voortgezet.

Naast de nota's die het Rijk eens in de zoveel tijd uitbrengt, merken de gemeenten nauwelijks iets van de overheidsstimuleringen en hebben het idee veel zelf te moeten doen. Gemeenten die een woningbouwafsprake met het Rijk hebben geven aan dat deze afspraken geen aanleiding zijn geweest om het beleid te gaan veranderen. Evenals de nota 'Mensen, wensen wonen', zien zij de woningbouwafspraken meer als een middel om

particulier opdrachtgeverschap op de politieke agenda te zetten. De gemeenten die nog geen doelstelling hadden met betrekking tot meer zeggenschap voor woonconsumenten, hebben na de interventie (door middel van de nota of woningbouwafspraken) deze welin het beleid opgenomen.

Door de geringe 'negatieve' uitwerking van de interventie vanuit het Rijk, is er nog steeds weinig zicht in de wijze waarop particuliere opdrachtgevers de bouw organiseren. Er is nauwelijks begeleiding vanuit de gemeenten zelf. Een aantal gemeenten verwijzen de woonconsumenten door naar het digitale centrum voor eigen bouw. De woonconsumenten dienen zelf hun informatie van deze website te halen. In de gemeente Groningen is KUUB opgericht. Bij deze instantie kunnen woonconsumenten onder andere begeleiding krijgen in het traject voor eigen bouw. De gemeente Assen is zich aan het oriënteren op de mogelijkheid hiervan. Heerenveen heeft als enige gemeente wel een heel traject opgezet voor particuliere opdrachtgevers.

Eenderdedoelstelling

Ondanks dat gemeenten het wel op eigen wijze proberen, wordt de doelstelling van 33% particulier opdrachtgeverschap door alle geïnterviewde gemeenten niet gehaald. Zij geven tevens aan deze, in de huidige situatie, ook niet te zullen halen voor 2010. Tabel 5.2. geeft een overzicht van het aandeel particulier opdrachtgeverschap per gemeente in de afgelopen 5 jaar.

Tabel 5.2: Het totaal aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen, het aantal gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap en het aandeel hiervan in % tussen 2002-2007

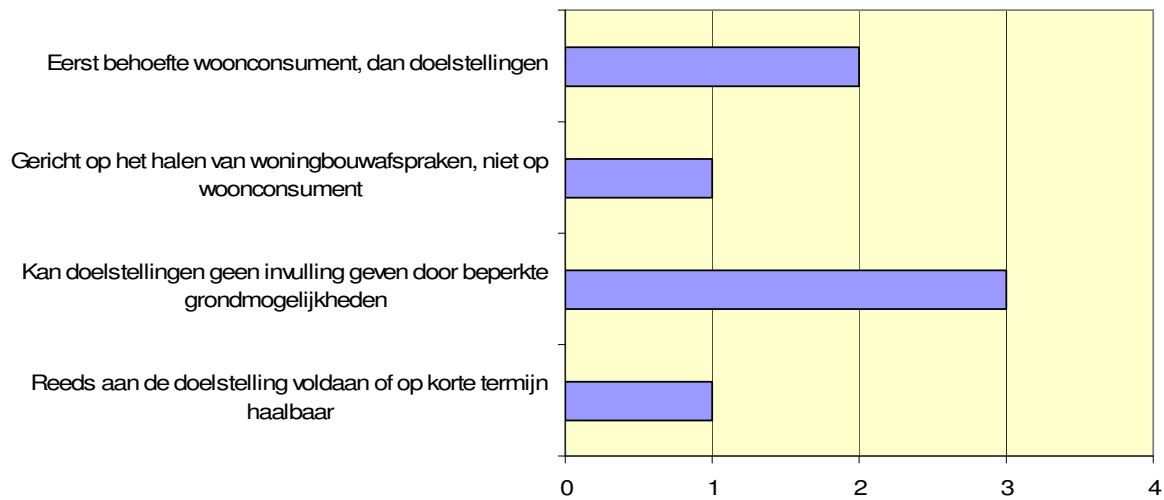
Gemeenten	Totaal aantal nieuwbouwwoningen	Totaal aantal gerealiseerd in p.o.	percentage aandeel p.o.
Assen	2.522	320	12,7
Groningen	2.923	187	6,4
Heerenveen	1.255	267	21,3
Hoogeveen	1.396	267	19,1
Hoogezand-Sappemeer	1.014	89	8,8
Leek	427	129	30,2
Leeuwarden	1.963	237	12,0

Bron: CBS (2007)

De gemeente Leek is hierbij de enige die dicht bij de eenderdedoelstelling komt en die ook denkt dit wel vast te kunnen houden. Dit komt door het grote aantal kavels die in de toekomst uitgegeven zullen worden. De verwachting was dat er een verschil zou zijn tussen de grote gemeenten en de kleine gemeenten, aangezien er vaak rondom steden weinig uitleggelieden beschikbaar zijn. Uit deze cijfers komt dit niet heel duidelijk naar voren. Zo heeft Groningen een laag aandeel particulier opdrachtgeverschap met 6,1%, maar Hoogezand-Sappemeer met 8,8% eveneens. Wel hebben de wat kleinere gemeenten een iets hoger aandeel, dan de grotere gemeenten. Echter, dit is te weinig om hieraan een duidelijke conclusie te verbinden. Daarnaast kan er niets geconcludeerd worden over de rol van woningbouwafspraken.

De mening van gemeenten over de landelijke doelstelling van de Rijksoverheid is weergegeven in figuur 5.1.

Figuur 5.1: Geïnterviewde gemeenten in aantallen over de doelstelling van het Rijk



Bron: Eigen bewerking (2007)

Zoals eerder is aangegeven wordt de interventie van het Rijksbeleid voornamelijk gezien als een manier om particulier opdrachtgeverschap op de politieke agenda te zetten. Uit de mening van gemeenten over de doelstelling is dit ook af te leiden. Het beleid van de overheid is niet overduidelijk aanwezig in het beleid van de gemeenten. De overheid maakt een strikte scheiding tussen particuliere opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen, terwijl de gemeenten deze juist samen voegen. Er zijn zelfs gemeenten die nadrukkelijk aangeven dat ze niet de behoefte hebben om te voldoen aan de doelstellingen van de overheid en het nut er ook niet van inzien. Het merendeel van de gemeenten geven aan dat het wel belangrijk is om de aandacht te richten op de woonconsument. De woonconsument krijgt immers veel meer macht door het groeiende aanbod en zal hogere eisen gaan stellen aan de woning.

Grondposities

Als voornaamste oorzaak van de daling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in het noorden wordt door alle gemeente de grondposities genoemd. Veel grond is in handen van projectontwikkelaars die, volgens hen, niet bereid zijn grond uit handen te geven. Als een gemeente geen grond in handen heeft, kan particulier opdrachtgeverschap als methode van bouwen niet plaats vinden. De gemeenten hebben wel sinds enkele jaren de koers veranderd van een passief naar een actief grondbeleid. Echter, dit heeft niet voldoende opgeleverd om aan de doelstelling te voldoen. Gemeenten denken dat het grondprijsbeleid in elk geval op de korte termijn niet opgelost zal gaan worden. De gemeenten Heerenveen, Hoogeveen en Leek ondervinden met betrekking tot de grondproblematiek het minst problemen, binnen hun gemeente hebben zij namelijk relatief veel grond in handen. De steden Leeuwarden, Assen en Groningen hebben in het binnenstedelijke gebied relatief weinig grond. Hier komt particulier opdrachtgeverschap dan ook voornamelijk in de uitleggebieden voor. In deze uitleggebieden hebben projectontwikkelaars vaak weer veel grond in handen, wat weer voor problemen zorgt.

Bekendheid consumentgericht bouwen

Met name onder de kleinere geïnterviewde gemeenten heerst veel onduidelijkheid over wanneer een project onder particulier opdrachtgeverschap valt en wanneer onder consumentgericht bouwen. Alle gemeenten antwoorden in eerste instantie 'ja' op de vraag of er projecten gerealiseerd zijn door middel van consumentgericht bouwen. Velen dachten namelijk dat de mogelijkheid om uit verschillende keuzes te kiezen en de tegels in de badkamer hier ook onder valt. Volgens RIGO research en advies is dit in zekere zin ook zo.

Bij hun sterrenclassificatie valt dit onder 1 ster (zie hoofdstuk 4 paragraaf 4.2.) Als deze toegepast zou worden doet elke gemeente in meer of mindere mate aan consumentgericht bouwen. Voor alle gemeenten (met uitzondering van de gemeente Leeuwarden) was deze sterrenclassificatie dan ook nieuw. Ook de zeggenschapsmeter van het SEV, die speciaal voor gemeenten en projectontwikkelaars is ontwikkeld, is nog niet bekend onder de geïnterviewde gemeenten. De grotere gemeenten zijn al aardig bekend met het fenomeen consumentgericht bouwen. Vaak hebben de grotere gemeenten meer mogelijkheden om te experimenteren met nieuwe bouwmogelijkheden. Binnen kleinere gemeenten (in tegenstelling tot de grotere gemeenten) nemen de medewerkers vaak meer verschillende taken op zich, waardoor er weinig focus is om één taak goed te ontwikkelen.

Projecten

Bij 4 van de 7 gemeenten ging het om het consumentgericht bouwen zoals in deze thesis bedoeld wordt. De projecten zijn en worden allemaal gerealiseerd door Heijmans.

Gerealiseerde projecten:

Het aantal woningen dat gerealiseerd is door middel van consumentgericht bouwen is gering. In de gemeente Groningen is in de wijk Reitdiep het 4U Project, bestaande uit 89 woningen, gerealiseerd. In Hoogeveen werd ditzelfde project vervolgens herhaald in de wijk Erflanden met 87 woningen. Deze project zullen in hoofdstuk 6 verder als casus aan de orde komen.

Toekomstige projecten:

In de gemeente Groningen wordt in de toekomst 'Kop van Oost' gerealiseerd. Het unieke van dit project is dat consumentgericht bouwen in de vorm van appartementen wordt toegepast. In totaal zullen hier 330 appartementen gerealiseerd worden met een verkoopprijs variërend van € 99.000,- tot € 1.800.500,-. In Assen wordt 'het sprookje van Kloosterbos gerealiseerd' met in totaal 43 woningen. Hier worden verschillende woningtypen gebouwd van twee-onder-één-kap tot en met vijf-onder-één-kap woningen. De verkoopprijs zal ongeveer € 166.000,- bedragen. Bij de gemeente Leeuwarden liggen nog geen concrete plannen klaar, maar men is in de toekomst wel van plan projecten te gaan realiseren door middel van consumentgericht bouwen.

Mogelijkheden

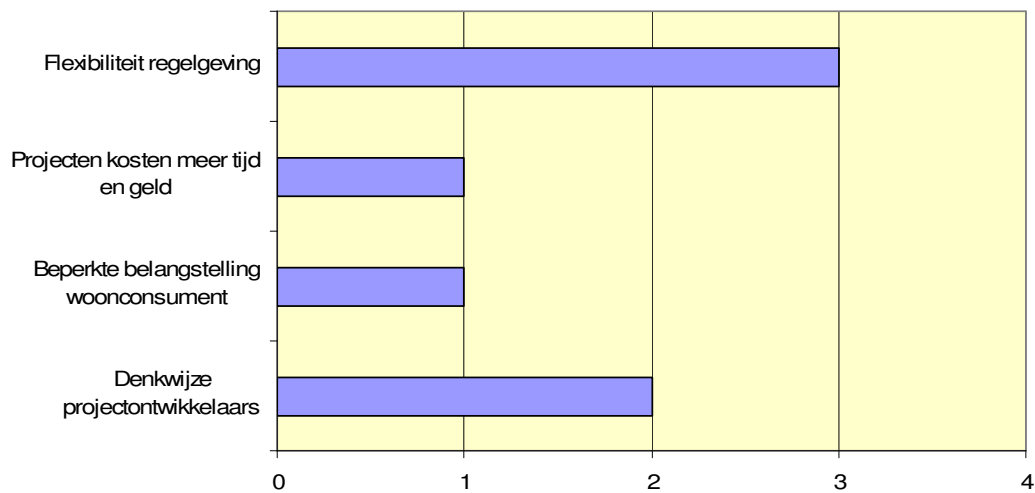
Alle gemeenten zijn van mening dat de invloed van de woonconsument toe zal nemen. Dit komt tot uiting in meer inspraak, meer keuzevrijheid en een mondiger woonconsument. Maar ze zijn niet allemaal overtuigd dat consumentgericht bouwen de bepalende methode van bouwen voor de toekomst is. De kleinere gemeenten vinden consumentgericht bouwen een 'leuk idee' en staan ook open voor de mogelijkheden van consumentgericht bouwen. Toch denken ze dat in het noorden de ontwikkeling van consumentgericht bouwen niet zo hard zal gaan. Ten eerste is in het noorden, in tegenstelling tot het westen, de grondproblematiek niet zo hoog. Ook geven ze aan dat mensen binnen hun gemeente vaak het traditionele waarderen. Veel mensen prefereren juist een kavel waarop ze hun eigen woning kunnen realiseren. In grotere steden of gebieden waar projectontwikkelaars veel grond in handen hebben zal het volgens hen wel een oplossing kunnen zijn. De gemeente Heerenveen denkt dat het binnen hun gemeente niet tot consumentgericht bouwen zal komen. De gemeente Leek heeft een woningbouwafpraak met het Rijk en ziet wel wat in consumentgericht bouwen. Deze gemeente geeft aan dat er bij grote projecten nog te vaak woningen gerealiseerd worden waar woonconsumenten niet op zitten te wachten. Consumentgericht bouwen kan hiervoor een goede oplossing kunnen zijn. Twee van de grotere gemeenten hebben al een project gerealiseerd door middel van consumentgericht bouwen en denken dat bouwen door middel van deze methode ook steeds meer zal voorkomen. De andere grotere gemeenten denken er eveneens zo over. De marktpartijen zien nu dat zij een

kwaliteitsproduct moeten neerzetten dat optimaal aansluit bij de wensen van de klant. Over het algemeen zijn de gemeenten van mening dat de huidige bouw op den duur door de woonconsumenten niet meer geaccepteerd gaat worden. Echter, veel grotere projectontwikkelaars werken aanbodgericht.

Knelpunten

De gemeenten zijn het over het geheel gezien eens over de mogelijkheden van consumentgericht bouwen. Echter, de meningen zijn nog wel verdeeld over de knelpunten rondom consumentgericht bouwen. Met name bij gemeenten die nog niet in aanraking zijn geweest met deze methode geven geheel andere antwoorden dan de gemeenten die wel dit stadium voorbij zijn. In figuur 5.2. staan de knelpunten die de gemeenten als belangrijkste aanmerken.

Figuur 5.2: Voornaamste knelpunten voor consumentgericht bouwen volgens de geïnterviewde gemeenten in aantallen



Bron: Eigen bewerking (2007)

Opvallend is dat alleen de gemeenten die ervaring hebben met consumentgericht bouwen aangeven dat de regelgeving van de gemeente een belemmering kan zijn bij het consumentgericht bouwen. Hierbij gaat het veelal om regelgeving omtrent de vergunningaanvraag en welstand. Door de inflexibiliteit hiervan is het nodig het hele proces anders binnen de gemeente te organiseren. Zo zou de welstandscommissie van begin af aan bij het project betrokken moeten worden. Er is immers van tevoren nog niet bekend hoe groot de woning wordt en hoe deze er exact uit komt te zien. Dit vergt vaak aanpassing van het toetsingskader van de welstandscommissie. Vroegtijdige betrokkenheid van de welstandscommissie, maar ook andere afdelingen binnen de gemeente, leiden in zijn algemeenheid tot minder knelpunten (zoals versnelling vergunningsproces). Ook het stedenbouwkundig structuurplan (welke later formeel wordt vastgelegd in het bestemmingsplan) zorgt voor inflexibiliteit. In het structuurplan wordt globaal het programma vastgelegd en woonmilieus beschreven. Ook wordt de hoofdinfrastructuur vastgesteld. Dit laatste kan voor problemen zorgen met betrekking tot kabelaansluitingen voor de woningen. Het is bijvoorbeeld onbekend hoeveel woningen er op het stuk grond komen te staan en waar de woning begint en eindigt. Volgens de gemeenten is het daarom belangrijk vooruit te kijken en vooraf een aantal zaken te doorlopen zoals:

- De veranderingen in het verloop van het bouwproces
- Inventarisatie knelpunten
- Vastleggen van oplossingen

De bouwregelgeving geeft daarentegen nauwelijks problemen. Daarnaast wordt de hoeveelheid tijd die erin gaat zitten en hoge kosten als belemmering genoemd. Veel gemeenten zien dit niet als voornaamste belemmering, maar wel als een belangrijk knelpunt. Dit sluit eigenlijk enigszins aan op het voorgaande. Ten eerste kost het veel tijd om binnen de gemeente de procedure omtrent de bouw aan te passen. Daarnaast noemen de gemeenten dat de diversiteit van de woningen kan leiden tot langere productietijden en hogere kosten. Een ander knelpunt die genoemd wordt is de denkwijze van de projectontwikkelaars. Deze zal een omslag moeten maken naar de denkwijze van de woonconsument. Volgens de gemeenten zal de projectontwikkelaar meer onderzoek moeten doen naar de wensen van de woonconsument. Dit kan als grote belemmering werken aangezien de grote hoeveelheid macht op de woningmarkt van projectontwikkelaars. Tot slot wordt door een gemeente genoemd dat de woonconsument niet op consumentgericht bouwen zit te wachten. Dit komt voornamelijk voort uit het feit dat binnen hun gemeente veel vanuit traditie in opdracht van particulier opdrachtgeverschap wordt gebouwd.

Stimulering

Binnen de gemeenten die nog geen projecten of plannen hebben met consumentgericht bouwen, bestaan geen concrete doelstellingen tot stimulering ervan. Volgens hen zal stimulering voornamelijk moeten komen van woningcorporaties en/of projectontwikkelaars. Dit komt vooral doordat er binnen hun gemeente nog weinig bekend is over consumentgericht bouwen. Tevens vinden zij dat de definitie consumentgericht bouwen niet helder is. Er is dus niet duidelijk wat hier wel onder valt en wat niet. Twee van de kleinere gemeenten vinden hun huidige beleid wel prima en geven aan dat zij niet van plan zijn om vanuit hun gemeente consumentgericht bouwen actief te stimuleren. Wel staan zij open voor het idee als zij benaderd zouden worden door een projectontwikkelaar. Gemeenten die al wel ervaring hebben met consumentgericht bouwen hebben al wel een idee over de stimulering. Zo geven de gemeente Groningen en Assen aan dat vanuit de gemeente collectief particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd kan worden. Ook zouden gemeenten bij selectieprocedures kunnen aangeven dat consumentgerichte bouw de voorkeur heeft of het kunnen vastleggen in prestatieafspraken. Echter, dit heeft alleen zin als de markt in staat is om goed op kwaliteit en kosten consumentgericht te bouwen. Tot slot wordt door een aantal gemeenten nog het grondbeleid aangekaart. Als de gemeenten meer grond in handen zal hebben zal er zowel meer plek zijn voor consumentgericht bouwen als particulier opdrachtgeverschap.

5.3. PROJECTONTWIKKELAARS

De projectontwikkelaars die geïnterviewd zijn hebben allemaal kennis en ervaring met het bouwen in Noord-Nederland. Net als bij de gemeenten is er de keuze gemaakt om zowel grote als kleine ontwikkelaars te interviewen. Onder grote projectontwikkelaars vallen ontwikkelaars die beursgenoteerd zijn en/of internationaal ontwikkelen. Onder kleine ontwikkelaars vallen niet beursgenoteerde projectontwikkelaars die op dit moment alleen binnen Nederland ontwikkelen. Tabel 5.3. geeft de onderverdeling van de projectontwikkelaars weer en hun visie met betrekking tot hun eigen onderneming. De interviewvragen staan vermeld in bijlage 2.

Tabel 5.3: Onderverdeling projectontwikkelaars en hun ondernemingsvisie

Grote projectontwikkelaars	Visie
Ballast Nedam	'Concentreert zich voornamelijk op de Nederlandse markt met als kernactiviteiten ontwikkeling, bouw en infrastructuur, aangevuld met diensten en producten die hiermee direct samenhangen.'
Bouwfonds	'Vastgoed staat in dienst van de eindgebruiker en moet bijdragen aan de kwaliteit van de samenleving. Samenwerking tussen overheden en marktpartijen staan hierbij centraal'
Heijmans	'De combinatie van vastgoed, bouw, infra en installatie Maakt Heijmans tot een full service onderneming. Bovendien is Heijmans zich bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en zal haar activiteit veilig, milieuvriendelijk en in overeenstemming met de toepasselijke wet uitvoeren.'
Volker Wessels Vastgoed	'Samenwerken. Daarin onderscheiden we ons absoluut'
Kleine projectontwikkelaars	Visie
Geveke Ontwikkeling	'Bij Geveke Ontwikkeling verzinnen wij niets zonder eerst goed te luisteren. Goed luisteren wat mensen willen en dat vervolgens gewoon bouwen.'
B.Timmer Projectontwikkeling	'Totaal ontwikkeling met professionele advisering, aangevuld met een eigen verkoopafdeling.'

Bron: Ballast Nedam, Bouwfonds, Heijmans, Volker Wessels Vastgoed, Geveke Ontwikkeling, B. Timmer Projectontwikkeling (2007)

Rol van projectontwikkelaars

Projectontwikkelaars zijn de voornaamste aanbieders op de woningmarkt. Door het grote aandeel van grondposities bepalen zij voornamelijk wat er gebouwd wordt. Particulier opdrachtgeverschap vormt voor deze groep een bedreiging, aangezien het ten koste gaat van hun marktaandeel. Consumentgericht bouwen daarentegen vormt juist een kans, omdat het als mogelijk alternatief wordt gezien van particulier opdrachtgeverschap. Een goede samenwerking met de gemeente is hierbij essentieel. In een aantal omschrijvingen van de bovenstaande visies komt dit dan ook naar voren. Tijdens de interviews kwam een aantal rollen naar voren. De rol van projectontwikkelaars kan het best omschreven worden als aanbieders van de woningen. Daarbij leveren ze onderscheidende concepten ten opzichte van andere projectontwikkelaars. Net als gemeenten behoort het enthousiast maken van de doelgroep voor de projecten een belangrijke taak. Tijdens het bouwproces zijn ze communicatieve begeleiders.

Omgang interventie Rijksbeleid

De projectontwikkelaars houden de nota's en informatie die verstrekt worden vanuit de overheid goed bij. De reden hiervan is dat ze veel te maken hebben met het overheidsbeleid. Als er wijzigingen in het beleid zijn, kunnen ze hier gelijk op inspelen en vervolgens hun strategie hierop aanpassen. Tevens doet het Rijk veel onderzoek naar veranderingen op de woningmarkt. Deze onderzoeksuitkomsten worden vaak meegenomen bij de formulering van de doelstellingen. Wel wordt er meer waarde gehecht aan eigen onderzoek. Door middel van eigen onderzoek kan er gericht iets gezegd worden over wat de doelgroep wil en over de woningmarkt in een bepaalde regio. Met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap hebben de meeste projectontwikkelaars geen concrete mening. Dit komt omdat ze hier eigenlijk nauwelijks mee in aanraking komen, aangezien het een overheidsaangelegenheid is. Wel zien projectontwikkelaars dat particulier opdrachtgeverschap niet goed van de grond komt.

Eenderdedoelstelling

De eenderdedoelstelling lijken de projectontwikkelaars net als de gemeenten weinig realistisch. Ook zij denken dat deze doelstelling alleen een punt is dat op de politieke agenda

gezet moest worden, zodat het lijkt of er veel voor de woonconsument wordt gedaan vanuit de overheid. In werkelijkheid koopt de consument een kavel en wordt er een woning opgebouwd die veelal uit een catalogus is gekozen. Vaak is er zoveel keuze voor de woonconsument, dat deze niet eens weet hoe ermee om te gaan. De voornaamste reden voor het niet halen van de doelstelling is ook bij de projectontwikkelaars de grondposities. Daarnaast wordt er aangegeven dat welstand ook hierin een grote rol speelt.

Bekendheid met consumentgericht bouwen

De projectontwikkelaars zijn in tegenstelling tot de geïnterviewde gemeenten beter op de hoogte van de methode consumentgericht bouwen. Niettemin zorgden de sterrenclassificatie en de zeggenschapsmeter wel voor enige vraagtekens. De projectontwikkelaars geven aan veel vakbladen te lezen. Hierin is veel informatie te vinden en wordt consumentgericht bouwen als 'hot' item gepresenteerd. Daarnaast vinden projectontwikkelaars veel informatie via het internet.

Projecten / concepten

Het enige project dat onder consumentgericht bouwen verstaan kan worden, zijn de projecten van Heijmans (zie paragraaf 5.2. Gemeenten, projecten). Heijmans heeft hiervoor het Wenswonen® concept ontwikkeld. Ten opzichte van de andere geïnterviewde ontwikkelaars is dit een uniek concept. Dit concept geeft namelijk de woonconsument meer keuzevrijheid dan projecten van andere ontwikkelaars. De reden van het ontwikkelen van dit concept is dan ook dat het zich onderscheidt ten opzichte van andere projectontwikkelaars. Het Wenswonen® concept zal verder aan bod komen in het volgende hoofdstuk. Projectontwikkelaars geven aan dat iedere ontwikkelaar een soort van consumentgericht bouwen concept heeft. De vrijheid gaat vaak tot en met de tweede ster van de sterrenclassificatie van RIGO research en advies. Meestal gaat het hierbij om de invloed op de indeling van de woning en de mogelijkheden tot op- of uitbouw. Projectontwikkelaars betrekken de woonconsumenten op verschillende manieren bij wat er gebouwd gaat worden. Een aantal projectontwikkelaars houdt inspraakavonden onder de geïnteresseerde bewoners. Tijdens deze avonden kunnen zij aangeven waar hun toekomstige huis aan zal moeten voldoen. Opgemerkt moet hierbij worden dat dit potentiële kopers zijn en niet de koper zelf. Andere ontwikkelaars doen in een bepaalde regio waar ze willen gaan bouwen onderzoek naar koperswensen. Naar aanleiding van deze uitkomsten kijkt de ontwikkelaar wat er gebouwd dient te worden. Hier gaat het eveneens niet om toekomstige bewoners. Projectontwikkelaars geven dus aan dat de belangen van de woonconsument een hoge prioriteit hebben. Zoals ook uit de verschillende visies blijkt (tabel 5.3.), speelt onderscheid ten opzichte van andere ontwikkelaars hierbij een belangrijke rol. Het is een kwestie van de markt volgen en daar een onderscheid ten opzichte van anderen in vinden. De ene ontwikkelaar heeft bijvoorbeeld een concept gericht op ouderen. De woning wordt hierbij aangepast aan de woonwensen van deze groep. Andere ontwikkelaars hechten meer waarde aan wonen in het 'groen'. Concepten zoals Heijmans die aanbiedt zijn schaars onder projectontwikkelaars.

Mogelijkheden

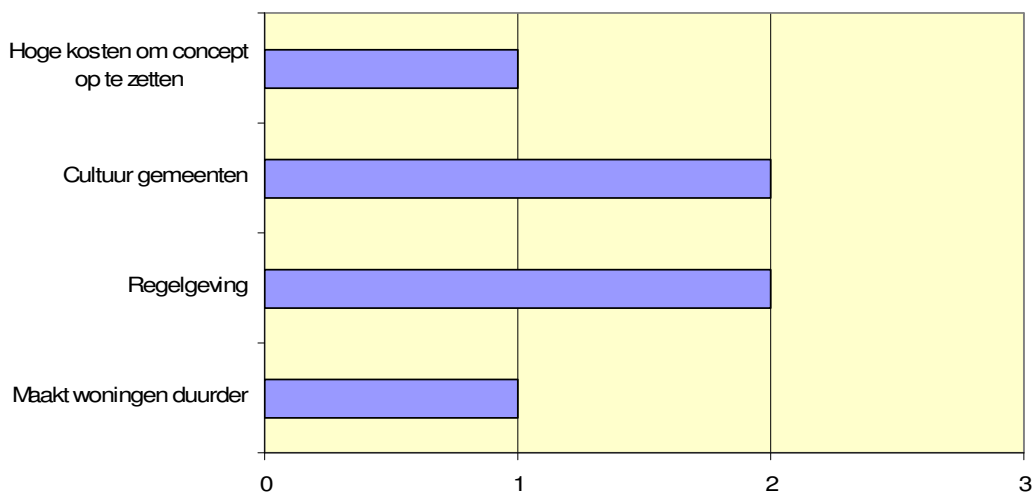
De projectontwikkelaars zijn er allen over eens dat consumentgericht bouwen de toekomst heeft. Zij merken dat de woonconsument steeds mondiger wordt en beduidend meer invloed wil. De wisselwerking tussen vraag- en aanbod speelt hierbij een belangrijke rol. Door het toenemende aanbod op de woningmarkt, kan de woonconsument hogere eisen stellen. Een aantal ontwikkelaars geeft aan dat er altijd verschillende groepen woonconsumenten zijn en dit ook niet zal veranderen. Zo wil de ene woonconsument snel en goedkoop een woning en de ander wil meer invloed. Eén van de geïnterviewde projectontwikkelaars geeft aan dat consumentgericht bouwen enkele jaren geleden al in de aandacht heeft gestaan. Zij hebben

enkele projecten gehad waarbij de woonconsument vergaande invloed kon uitoefenen op de woning. Dit is echter op den duur, door nieuwe regelgeving met betrekking tot vergunningverlening, spaak gelopen..

Knelpunten

Uit het voorgaande is al naar voren gekomen dat de nieuwe Woonwet voor belemmering heeft gezorgd bij de mogelijkheden van consumentgericht bouwen. Deze ontwikkelaar heeft dan ook aangegeven dat een vergaande vorm van consumentgericht bouwen in de toekomst, zolang de huidige regelgeving nog van kracht is, is uitgesloten. In het onderstaande figuur (5.3) staan voornaamste knelpunten volgens projectontwikkelaars.

Figuur 5.3: Voornaamste knelpunten voor consumentgericht bouwen volgens de geïnterviewde projectontwikkelaars in aantallen



Bron: Eigen bewerking (2007)

Uit het figuur komt naar voren dat de grootste knelpunten voor consumentgericht bouwen bij de gemeenten liggen. Enerzijds vindt een aantal ontwikkelaars dat de gemeente een erg inflexibele opstelling heeft. De gemeenten werken vaak jaren volgens dezelfde procedure, en als deze procedure bevalt zijn ze niet snel geneigd deze aan te passen. Anderzijds zorgt de regelgeving voor belemmering. Elke projectontwikkelaar noemt hierbij wel een keer welstandstoezicht. De regelgeving omtrent welstand is zeer gedetailleerd en zorgt voor belemmering bij de ontwikkelaars om vergaande keuzevrijheid voor de woonconsument door te voeren. Ook worden volgens de projectontwikkelaars de woningen duurder. Hoe meer mogelijke keuzeopties de woning krijgt, hoe duurder. Dit belemmert de bouw van starterswoningen waar juist veel vraag naar is. Door de woonconsument bijna alle vrijheid te geven worden het vaak al woningen in het duurdere segment. Wel is het zo dat woonconsumenten met een lager budget ook minder eisen aan de woning stellen en visa versa. Een van de ontwikkelaars geeft aan dat de hoge kosten een belemmering kunnen zijn om een concept te ontwikkelen voor consumentgericht bouwen. Het ontwikkelen van zo'n concept zal dan alleen voor de grote projectontwikkelaars zijn weggelegd. De andere projectontwikkelaars weerleggen dit en denken dat het ontwikkelen van een concept geen belemmering hoeft te zijn.

Stimulering

Volgens de projectontwikkelaars kan er pas vergaand consumentgericht gebouwd worden als de gemeente meer betrokken raakt bij het consumentgericht bouwen. De overheid zou

meer kunnen reguleren dan het momenteel doet. Zo zou de gemeente meer randvoorwaarden kunnen stellen om consumentgericht bouwen beter mogelijk te maken. Er zou bijvoorbeeld gesteld kunnen worden dat de gemeente de wens van de klant als randvoorwaarde opneemt. Tevens zou er meer gewerkt kunnen worden vanuit de prestatie-eisen en niet vanuit het bestemmingsplan. Verder zal het mogelijk moeten worden dat er onder de marktpartijen onderling afspraken worden vastgelegd. Het ontbreekt vaak aan een goede overdracht van kennis naar de gemeenten toe. De projectontwikkelaars vinden verder dat zij zelf niet veel aan stimulering hoeven te doen. Wel belangrijk is een goede samenwerking met andere marktpartijen, dit komt namelijk het consumentgericht bouwen ten goede. De meeste projectontwikkelaars vinden dat ze door veel verschillende concepten aanbieden de klant voldoende tegemoet te komen. Het marktonderzoek dat ze uitvoeren zorgt ervoor dat ze precies weten wat de klant wil. Slechts enkele projectontwikkelaars zeggen dat er toch nog relatief veel wordt gebouwd naar eigen inzicht, waarop de klant niet altijd zit te wachten. Marktonderzoeken geven een globaal beeld, maar bevredigen niet de behoefte van de individuele klant.

5.4. CONCLUSIE

De interventie die het Rijk getracht heeft te bewerkstelligen ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap is mislukt. Zowel de gemeenten als projectontwikkelaars zien deze interventie als een politiek agendapunt. Hieruit valt op te maken dat dit beleid niet volledig serieus wordt genomen. Dit komt met name doordat de gemeenten niets merken van de stimuleringsmaatregelen van het Rijk; ze ervaren er namelijk zelf geen voordeel van. Wel hebben de meeste gemeenten het opgenomen in hun eigen doelstellingen.

Particulier opdrachtgeverschap komt in sommige gemeenten wel goed van de grond, maar in het merendeel van de gemeenten niet. Slechts één gemeente denkt aan de gestelde doelstelling van 33% in 2010 te kunnen voldoen. Het grootste knelpunt hierbij is de gronduitgifte. Ondanks een actiever grondbeleid, is de grond in handen van de gemeenten nog steeds onvoldoende. Naar verwachting zal dit ook niet op korte termijn veranderen.

De definitie consumentgericht bouwen roept bij veel gemeenten verwarring op. Onder particulier opdrachtgeverschap valt volgens hun doelstellingen ook consumentgericht bouwen. Projectontwikkelaars zijn daarentegen wel goed op de hoogte. In het Noorden zijn nog weinig projecten tot stand gekomen door middel van consumentgericht bouwen. In tegenstelling tot in het westen van het land, staat het hier nog in de kinderschoenen. In totaal zijn er twee projecten gerealiseerd en is er een concreet toekomstig project. Alle huidige projecten die worden uitgevoerd, worden uitgevoerd door Heijmans. Wel hebben alle projectontwikkelaars in mindere mate projecten die gerealiseerd zijn door middel van consumentgericht bouwen. Volgens RIGO research en advies valt dit onder twee sterren. Volgens deze thesis kan dit niet aangemerkt worden als consumentgericht bouwen.

Zowel de gemeenten als projectontwikkelaars zijn het erover eens dat consumentgericht bouwen in de toekomst een belangrijke plaats op de woningmarkt zal gaan innemen. Particulier opdrachtgeverschap zal daarnaast blijven bestaan. Wel zit de ontwikkeling voor consumentgericht bouwen op een aantal punten nog klem. De gemeenten wijzen hierbij naar de projectontwikkelaars en de projectontwikkelaars naar de gemeente. Veel gemeenten vinden consumentgericht bouwen iets van de 'markt' en schuiven de verantwoordelijkheid af op de projectontwikkelaars. De grotere gemeenten hebben meer ervaring op het gebied van consumentgericht bouwen en zien in dat met name welstandstoezicht problemen kan geven indien deze niet tijdig bij het project betrokken wordt. De projectontwikkelaars ondervinden met name problemen met de cultuur en regelgeving van de gemeenten. Deze zijn weinig flexibel. Consumentgericht bouwen zou het beste, volgens beide partijen, meer gestimuleerd moeten worden vanuit de overheid. Opvallend is dat de gemeenten maatregelen noemen die voor particulier opdrachtgeverschap goed zouden werken. Zoals meer aandacht voor

collectief particulier opdrachtgeverschap, verandering van het grondbeleid en werken naar de prestatieafspraken. Projectontwikkelaars zijn meer van mening dat de overheid de regelgeving dient aan te passen. Tevens vinden zij dat de gemeenten weinig op de hoogte zijn van de marktontwikkelingen.

Nu de visie van de aanbodzijde is belicht, komen in het volgende hoofdstuk de woonconsumenten aan het woord. Deze partij is belangrijk omdat het de klant betreft. Gemeenten en projectontwikkelaars proberen in te spelen op de wensen van deze klant. De wisselwerking hierbij is dat bij een vragersmarkt de klant meer eisen kan gaan stellen. In de toekomst zal volgens de gemeenten en projectontwikkelaars de macht van de woonconsument alleen nog maar toenemen, wat belangrijk is voor de ontwikkeling van het consumentgericht bouwen. Voor verdere ontwikkeling zal gekeken moeten worden naar het verleden. Hoe hebben woonconsumenten het consumentgericht bouwen ervaren? Wat ging er goed en wat ging er fout?

HOOFSTUK 6: ERVARING WOONCONSUMENTEN

In dit hoofdstuk staat de vraagzijde centraal. Middels 80 enquêtes onder woonconsumenten zijn de mogelijkheden en knelpunten van consumentgericht bouwen achterhaald. De enquêtes zijn gehouden in de wijk Erflanden in Hoogeveen en in de wijk Reitdiep in Groningen. In elk van deze wijken staat een project die tot stand is gekomen door middel van consumentgericht bouwen. Beide zijn zoals eerder vermeld gerealiseerd door Heijmans onder het Wenswonen® concept. Binnen het Wenswonen® vallen deze projecten weer onder het 4U project. Aangezien beide onder hetzelfde project vallen zijn deze goed vergelijkbaar. De vragen hebben betrekking op de reden van de keuze voor het project, het bouwproces, keuzemogelijkheden en de algehele tevredenheid. De uitkomsten van deze enquête waren vrijwel hetzelfde en zullen gezamenlijk besproken worden. Voorafgaand aan de uitkomsten van deze enquête zal een korte toelichting worden gegeven op het Wenswonen®, het 4U project en de casussen. De enquêtevragen zijn opgenomen in bijlage 3.

6.1. WENSWONEN®

Het Wenswonen® is een woonmerk van de projectontwikkelaar Heijmans en staat voor flexibiliteit. Dit concept geeft woonconsumenten de gelegenheid hun woning samen te stellen naar eigen inzicht en behoefte rekening houdend met persoonlijke omstandigheden als gezinssamenstelling, budget en individuele voorkeuren. Voor het 4U project in de wijk Reitdiep te Groningen en de wijk Erflanden te Hoogeveen hadden de bewoners een ruime keuze. Zo kon gekozen worden uit drie woningbreedtes, verschillende woonlagen, meer dan 400 plattegronden, ruim 300 gevelindelingen en meerder soorten gevelstenen.

Deze behoeften worden aangegeven via een cd-rom, ook wel de Woonplanner® genaamd. Na het doorlopen van een aantal stappen is de woning samengesteld.

Deze stappen zijn:

Stap 1: Introductie.

Als eerste wordt er uitleg gegeven over de werking van de cd-rom

Stap 2: Selecteer een kavel.

Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er een beperkte keuze is: consumenten die als een van de laatste erbij kwamen hadden nog maar weinig keuze.

Stap3: Het kiezen van een basis woningtype.

Hierbij wordt gekozen voor het aantal lagen van de woning, eventuele opbouwopties en de breedte van de woning.

Stap 4: Het selecteren van plattegronden van de woning.

Hierbij kan een keuze gemaakt worden uit de verschillende indeling van de beneden en boven verdieping(en). Invloed op het aantal indelingen heeft onder andere de keuze van het aantal kamers en de ligging en de prijs van de woning.

Stap 5: Het samenstellen van de gevelindeling

Via deze stap wordt de keuze van het aantal en afmeting bepaald. Daarnaast kan aangegeven worden waar de gevelopening(en) moet(en) komen.

Stap 6: Het kiezen van een eventuele zijgevel

Deze stap geldt alleen voor hoekwoningen.

Stap 7: De woning compleet maken.

Hierbij kan een keuze gemaakt worden uit verschillende kleuren metselwerk. Ook wordt kan er een keuze gemaakt uit verschillende typen en kleuren voordeuren. Tot slot kan er via deze optie gekozen worden voor een bloemkozijn.

Stap 8: Het eindresultaat.

Het eindresultaat geeft de gemaakte keuzes weer en het kostenplaatje.

Naast deze stappen kon er gekozen worden voor meer- en minderwerk. Zoals tegelwerk, sanitair en keuken.

De verkoop en bespreking van de woningkeuzes is allemaal verlopen via de makelaar. In figuur 6.1. staat een aantal voorbeelden van afbeeldingen uit de cd-rom.

Figuur 6.1: Impressie cd-rom



Bron: Heijmans (2007)

6.2. BESCHRIJVING CASUSSEN

Onderstaand wordt een omschrijving gegeven van het 4U-project in de wijk Reitdiep in Groningen en de wijk Erflanden in Hoogeveen.

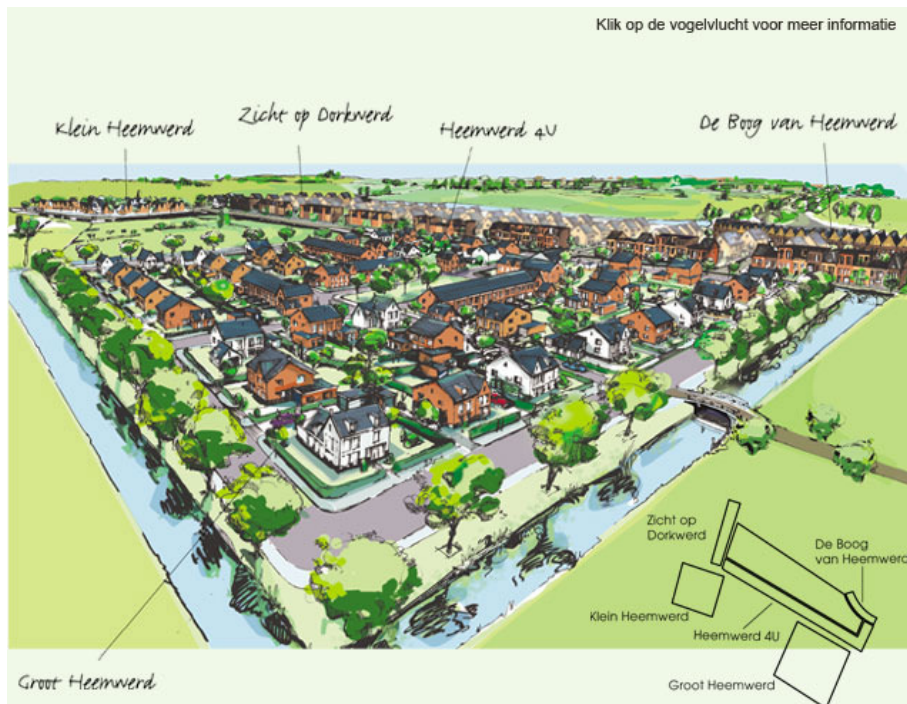
Reitdiep-4U

Aantal woningen	: 89
Woningtype	: Rijwoningen
Verkoopprijs	: vanaf € 130.000,-
Bouwjaar	: 2006

De wijk Reitdiep is een nieuwbouwwijk in een uitleggebied aan de Noordwestzijde van Groningen. Het is een gebied waar nu nog volop bouwwerkzaamheden aan de gang zijn. In totaal zullen er circa 600 woningen gerealiseerd worden. De wijk zal zich moeten gaan kenmerken als: dorpse sfeer, veel groen en ruim opgezet.

Het 4U-project ligt in de nieuwe buurt Heemwerd (zie figuur 6.2.). Deze buurt omvat in totaal 250 van de in totaal 600 woningen, die vervolgens weer verdeeld zijn in een van de 5 deelplannen. De woningen die er gebouwd worden zijn voornamelijk bedoeld voor jonge gezinnen. Op het gebied van architectuur is er gekozen voor veel verschillende soorten woningen, maar wel met een zichtbare onderlinge samenhang. Zo hebben alle woningen kenmerken van woningen uit de jaren dertig. Dit kenmerkt zich door elementen als kappen, brede overstekken en robuuste donkerrode bakstenen.

Figuur 6.2: Impressie van de wijk Reitdiep-Heemwerd te Groningen



Bron: www.reitdiep-Heemwerd.nl (2007)

Erflanden-4U

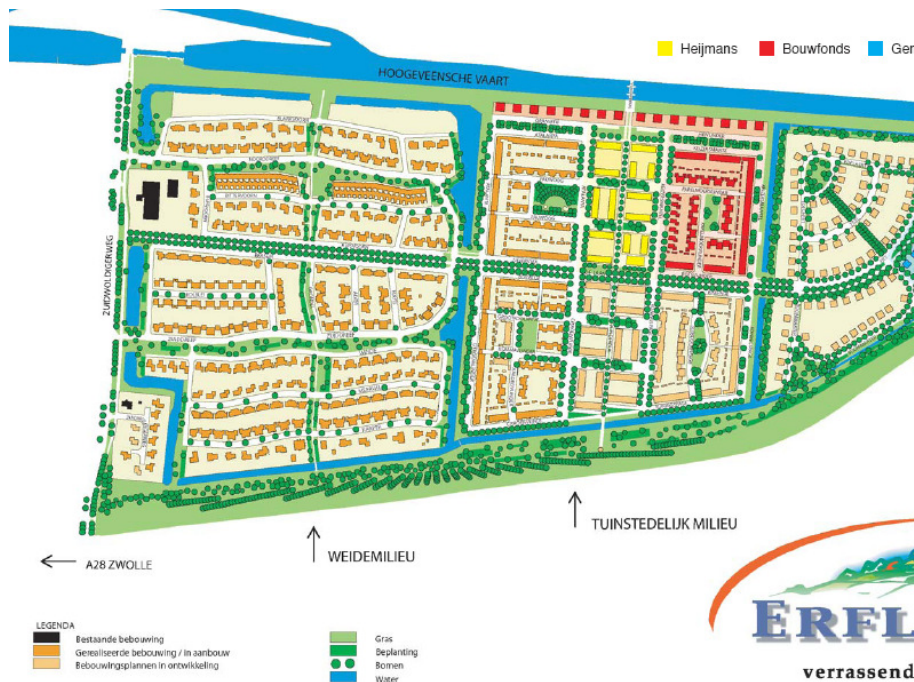
Aantal woningen	: 87
Woningtype	: Rijwoningen
Verkoopprijs	: vanaf € 120.000,-
Bouwjaar	: 2006

Erflanden is net als Reitdiep een nieuwbouwwijk. Het ligt in de Zuidwesthoek van Hoogeveen in de provincie Drenthe. In totaal zullen hier circa 1.140 woningen gerealiseerd worden, de bouw loopt van 1999 tot en met 2007. In deze wijk staat de kwaliteit en duurzaamheid van het wonen centraal. Groen en water zijn dan ook belangrijke kenmerken. Ook wordt een deel van het water hergebruikt en wordt er gebruikt gemaakt van veel natuurlijke materialen.

Het 4U-project ligt in de buurt genaamd Vlinderplateau (zie figuur 6.3.). De buurt kent een breed scala aan verschillende woningen. Zo staan er geschakelde woningen, twee-onder-één-kap, patio-woningen en appartementen, maar ook worden er vrije kavels aangeboden. In principe wordt er gebouwd voor elk wat wils.

De beide 4U-projecten richten zich op de starters en de jonge gezinnen. Het 4U-project in Groningen was hierbij het eerste project dat gerealiseerd is door middel van consumentgericht bouwen, kort daarop volgende Hoogeveen. De resultaten van de enquête zullen in de volgende paragraaf aan bod komen.

Figuur 6.3: Impressie van de wijk Erflanden-Vlinderplateau te Hoogeveen



Bron: Nieuwsbrief Erflanden (2004)

6.3. UITKOMSTEN ENQUÊTE

De uitkomsten van de enquête zijn net als de enquête opgedeeld in vier delen, te weten:

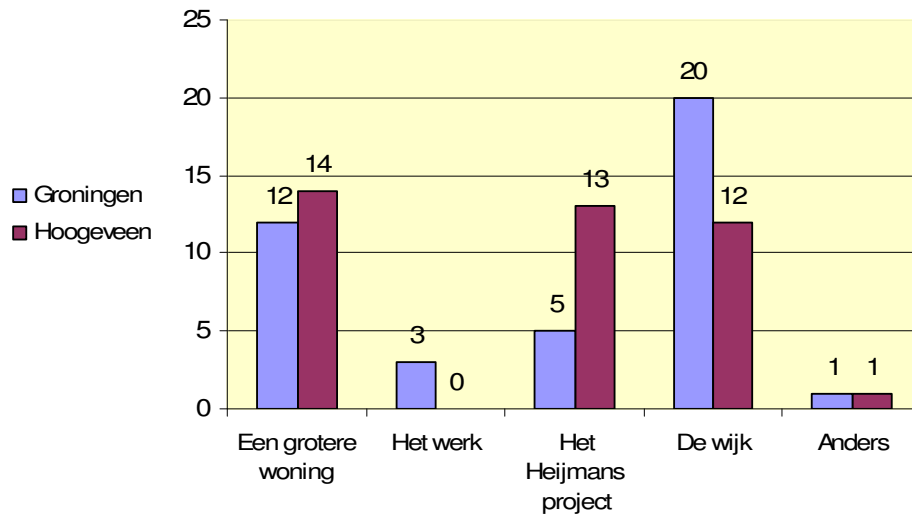
1. Algemeen
2. Het bouwproces
3. De keuzemogelijkheden
4. Evaluatie

In het 'algemene' gedeelte gaat het voornamelijk om de reden van de keuze van de woning. Daarnaast zijn de bewoners gepeild over hun bekendheid met particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Het bouwproces gaat in op de tevredenheid en betrokkenheid van bewoners gedurende het proces. Uit deze antwoorden zal moeten blijken of het bouwproces verloopt zoals in paragraaf 4.4. staat aangegeven. In hoofdstuk 5 hebben projectontwikkelaars aangegeven hoe meer keuzemogelijkheden, hoe duurder de woning. De woningen van Heijmans zijn relatief goedkoop. Uit de uitkomsten zou moeten blijken of de bewoners tevreden zijn met het aantal keuzemogelijkheden. Tot slot wordt in de evaluatie door de bewoners een algeheel oordeel gegeven over consumentgericht bouwen. De algehele tevredenheid staat hierbij centraal.

Algemeen

Het 4U project richt zich op de starter en de jonge gezinnen. Tijdens het afnemen van de enquête was te zien dat het Heijmans gelukt om deze groep te trekken. Het merendeel van de bewoners die meegewerkt hebben aan de enquête behoren dan ook tot deze doelgroep. Voor maar liefst 69 van de 80 ondervraagden was dit de eerste koopwoning. 87% van de ondervraagden geven aan dat de keuze op dit project is gevallen vanwege de invloed die ze kunnen uitoefenen op het uiteindelijke resultaat van de woning. Desondanks is dit niet de voornaamste reden geweest om te verhuizen. In figuur 6.4. staan deze redenen weergegeven.

Figuur 6.4: Voornaamste verhuisredenen van de bewoners van het 4U-project in aantallen



Bron: Eigen bewerking (2007)

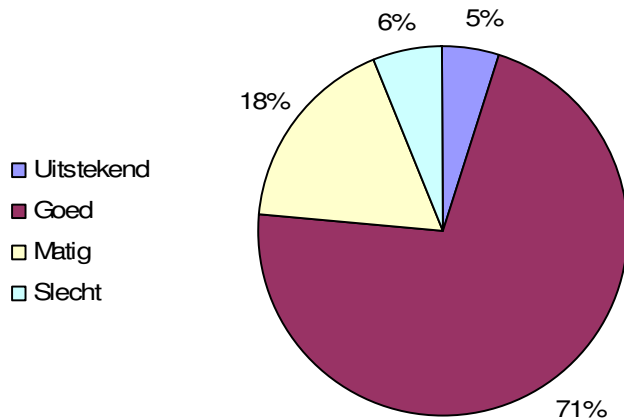
Hierbij geven de bewoners van de wijk Reitdiep in Groningen als voornaamste reden de wijk. Veel bewoners zijn in deze wijk gaan wonen vanwege de omgeving en de rust. Het weidse uitzicht speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast spreken de plannen van Reitdiep Haven aan. De wijk wordt hierdoor groen en waterrijk. De bewoners van de wijk Erflanden in Hoogeveen geven als voornaamste redenen een grotere woning en het Heijmans project aan. Opvallend is het kleine aantal mensen in Groningen dat het Heijmans project als voornaamste verhuisreden heeft aangegeven in tegenstelling tot Hoogeveen.

Voor alle bewoners is consumentgericht bouwen iets nieuws. Dit is de eerste keer dat ze ervan gehoord hebben. De meeste mensen zijn via advertenties van Heijmans en de makelaar in aanraking gekomen met het 4U-project. Particulier opdrachtgeverschap is (na enige uitleg) een stuk bekender. De bewoners kennen het principe van een kavel kopen en een woning erop neerzetten. Voor het kopen van hun huidige woning heeft 11% eraan gedacht een kavel te kopen. De helft hiervan geeft aan dat ze dit niet gedaan hebben in verband met de hoge kosten. De woning was te duur voor hun budget. De andere helft geeft aan dat ze het niet zien zitten om alles zelf met een architect, aannemer en dergelijke te gaan regelen.

Het Bouwproces

Gedurende het bouwproces voelden 71 van de 80 geënquêteerde mensen zich betrokken bij het project. Dit gevoel kwam met name voort uit de cd-rom waarop mensen hun keuze aan konden geven. Ondanks dat veel bewoners zich betrokken voelde bij het project waren ze niet allemaal positief over de begeleiding gedurende het proces vanuit Heijmans. In figuur 6.5. staan de verdeelde meningen weergegeven.

Figuur 6.5: Beoordeling van de bewoners van het 4U-project over de begeleiding vanuit Heijmans gedurende het bouwproces in procenten

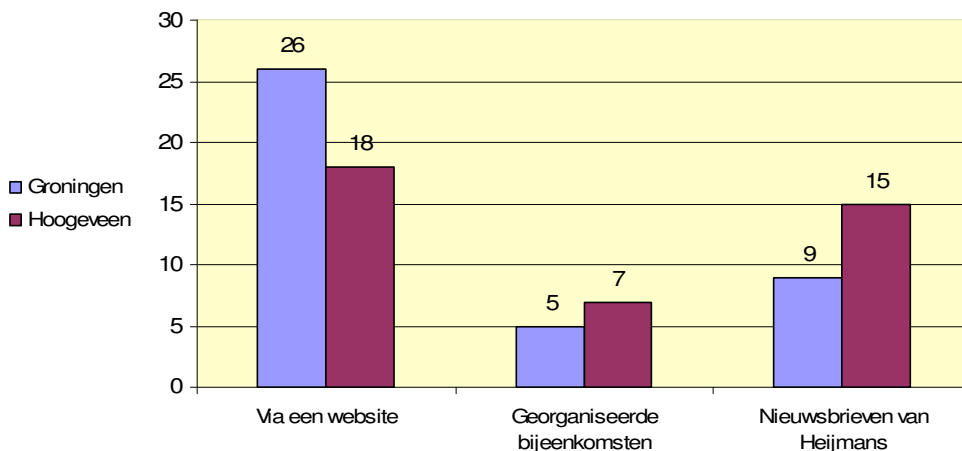


Bron: Eigen bewerking (2007)

Het merendeel (71%) van de bewoners beoordeelt de begeleiding vanuit Heijmans goed. De mensen die de begeleiding van goed tot slecht hebben beoordeeld geven aan dat dit komt doordat de keuzemogelijkheden niet goed met hen besproken zijn. Dit hadden ze graag met iemand van Heijmans doorbesproken. Zo vinden sommige mensen hun indeling niet optimaal, ontbreken er stopcontacten op essentiële plaatsen en gaan sommige deuren naar de verkeerde kant toe open. Opvallend is dat Heijmans aangeeft in hun brochure dat de keuzemogelijkheden worden doorbesproken samen met de makelaar. De vraag rijst hier dan ook of de schuld gezocht dient te worden bij de projectontwikkelaar of de makelaar.

Daarnaast beoordeelden een aantal bewoners de begeleiding negatief, doordat ze gedurende het proces niet goed op de hoogte gehouden werden over de vooruitgang van de bouwwerkzaamheden. Vrijwel iedereen reed regelmatig langs de locatie om te kijken in hoeverre de bouw gevorderd was. Dit antwoord is enigszins logisch aangezien toekomstige bewoners het proces echt zelf willen ervaren en meemaken. Naast zelf langs de locatie rijden gaven de bewoners als tweede optie zeer verdeelde antwoorden (zie figuur 6.6.).

Figuur 6.6: Voornaamste manieren waarmee de bewoners van het 4U-project de voortgang van de woning gedurende het bouwproces gevolgd hebben in aantallen



Bron: Eigen bewerking (2007)

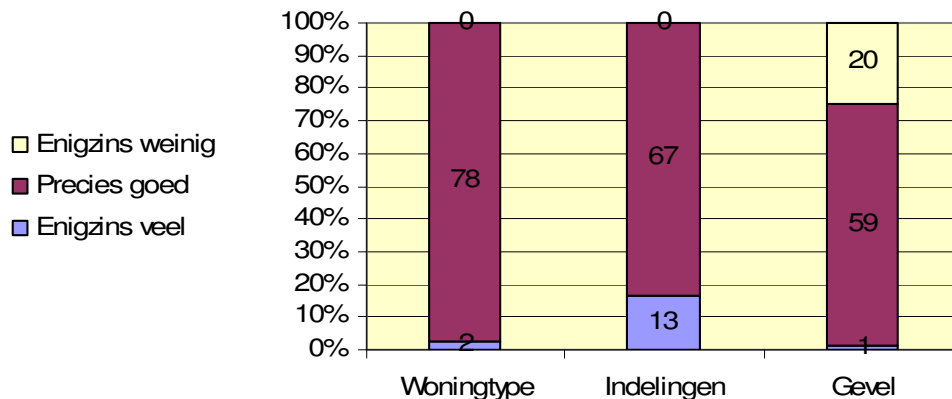
Het merendeel van de bewoners van Reitdiep hebben als tweede optie aangegeven de voortgang van de bouw via een website te volgen. Hoewel Heijmans zelf een website heeft opgestart, werd dit voornamelijk gevolgd door de bewoners via zelf opgestarte websites. Een populaire site is www.reitdiep.net. Hier konden en kunnen de bewoners bijvoorbeeld ideeën uitwisselen op het project via een forum en foto's plaatsen. Veel bewoners hebben baat gehad bij deze website en hebben door tips van andere bewoners nog op het laatst aanpassingen aan hun indeling gedaan. In Hoogeveen was er veel minder interactie via het internet tussen de bewoners, er was dan ook geen website opgericht door de bewoners zelf. De bewoners hier maakten meer af en toe een praatje onderling. Deze hebben de voortgang als tweede optie voornamelijk gevolgd via de regelmatig verstrekte nieuwsbrieven vanuit Heijmans. Tot slot werden er nog bijeenkomsten georganiseerd. Er heerst nog wel wat onduidelijkheid over wie deze georganiseerd heeft. De ene bewoner geeft aan dat het door een andere bewoner was georganiseerd en de andere bewoner zegt dat het vanuit Heijmans georganiseerd was. Daarnaast waren er maar weinig mensen van de bijeenkomsten op de hoogte. De bewoners die hier niet van op de hoogte waren gaven dit vaak als suggestie aan. Ze hadden graag met andere bewoners discussie bijeenkomsten gehad, waar ze met elkaar ideeën konden uitwisselen. Tevens lijken de bewoners de bijeenkomsten leuk om de nieuwe bewoners te leren kennen.

Keuzemogelijkheden

De keuzemogelijkheden konden aangegeven worden via de Woonplanner®. 95% van de geënquêteerde bewoners geeft aan dat deze methode ook de voorkeur heeft naast de andere methoden (eigen tekening of samen bespreken met de ontwikkelaar/makelaar). Ze vonden het prettig zelf thuis rustig op hun gemak de keuzes te maken. De cd-rom maakte de mogelijkheden heel duidelijk en alles werd goed uitgelegd. Wel komen de meeste mensen weer terug op de mogelijkheid de keuzes te bespreken. Het was vaak niet duidelijk waarom bij bepaalde keuzes een andere keuzemogelijkheid wegviel. Bijvoorbeeld een bepaald raam dat bij de ene keuze van de indeling wel kon en bij een andere keuze niet. Daarnaast willen de bewoners zoals eerder vermeld staat hun keuzeopties bespreken met de ontwikkelaar.

Ook is er gevraagd naar de tevredenheid van het aantal keuzemogelijkheden met betrekking tot het woningtype (breedte, aantal woonlagen, dak of terras), het aantal mogelijkheden met betrekking tot de indeling (bijv. slaapkamer voor of achter) en gevel (bijv. ramen, kleur steen) rekeninghoudend met hun budget. De uitkomsten staan weergegeven in figuur 6.7.

Figuur 6.7: Tevredenheid van de bewoners van het 4U-project over het aantal keuzemogelijkheden met betrekking tot het woningtype, indeling en gevel in procenten en aantallen.



Bron: Eigen bewerking (2007)

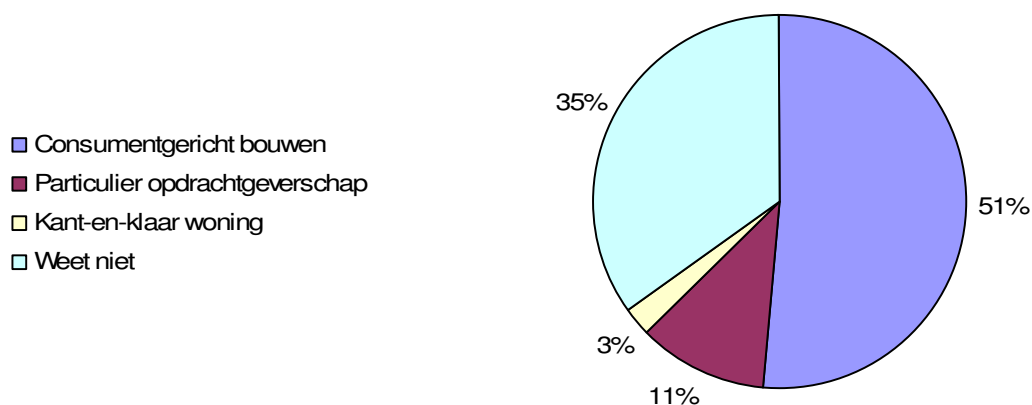
Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over het aantal keuzemogelijkheden. Een klein aantal bewoners had in positieve zin moeite met het kiezen van een indeling. Volgens hen had het aantal keuzemogelijkheden wel wat minder gekund. Het meest negatief waren de bewoners over de keuzemogelijkheden met betrekking tot de gevel. De bewoners van de wijk Reitdiep in Groningen waren hierbij minder tevreden over dan de bewoners in Hoogeveen. De reden hiervan is dat de bewoners in Groningen geen invloed konden uitoefenen op de kleur van de achtergevel. Deze zijn allemaal rood. In Hoogeveen hebben de woningen wel dezelfde kleur gevel gekregen als de voorkant. Daarnaast werd er 'geklaagd' over het schuurtje in de tuin. De mensen vonden het jammer dat ze hier geen invloed op hadden, maar zeiden dat dit een aangelegenheid van de gemeente was. Intussen heeft Heijmans wel projecten waarbij gelijk de gehele tuin vorm gegeven kan worden. Tot slot noemden enkele bewoners bij de toelichting de kosten van het meerwerk. De prijs op de cd-rom kwam exact overeen, alleen viel de uiteindelijke prijs van de woning enigszins tegen door het meerwerk. Dit meerwerk was wel van tevoren bekend.

Evaluatie

Ondanks dat de bewoners over een aantal zaken niet tevreden zijn, zijn ze over de gang van zaken tijdens het bouwproces zeer positief. 87,5% van de bewoners zou hetzelfde project op dezelfde wijze overdoen. Een aantal hiervan gaf vervolgens wel aan dat ze dan kleine dingen zouden veranderen (zoals de eerder genoemde stopcontacten, washok, deuren anders open). 10 van de 80 geënquêteerde bewoners zal het project niet op dezelfde wijze overdoen. De helft hiervan doet dit niet vanwege de negatieve ervaring. De andere helft geeft aan dat zijn of haar woonwensen veranderd zijn.

Ook is er gekeken naar welke woning in de toekomst de voorkeur heeft. Veel bewoners vonden deze vraag lastig te beantwoorden, aangezien ze dit proces nog maar circa een jaar achter de rug hebben. De uitkomsten staan weergegeven in figuur 6.8.

Figuur 6.8: Voorkeur van de bewoners van het 4U-project voor het soort woning in de toekomst in procenten



Bron. Eigen bewerking (2007)

Bij het merendeel (51%) van de bewoners gaat de voorkeur uit naar een woning die tot stand is gekomen door middel van consumentgericht bouwen. Daarnaast is er een heel groot percentage (35%) die het nog niet weet. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het merendeel niet lang geleden de woning heeft betrokken en daarom voor deze opties hebben gekozen. Enerzijds zijn ze op dat moment nog heel tevreden met hun woning en denken hetzelfde in de toekomst te willen, anderzijds hebben ze nog niet stil gestaan bij de toekomst, aangezien ze zelf hun toekomst beeld net hebben vervuld. 11% van de

woonconsumenten wil in de toekomst een stapje verder gaan en denkt een woning te laten ontwikkelen door middel van particulier opdrachtgeverschap. Slechts 3% kiest voor een kant-en-klaar woning. Bewoners die voor een kant-en-klaar woning kiezen geven aan in de toekomst een droom te hebben voor een mooie vrijstaande boerderij of een jaren dertig woning. Een aantal bewoners die niet voor een kant-en-klaar woning hebben gekozen geeft aan dat ze behoefte hebben aan betrokkenheid bij de woning en dat gevoel niet krijgen als ze een kant-en-klaar nieuwbouwwoning betrekken. Ze willen graag iets individueels en speciaals, en niet hetzelfde huis als de burens.

Tot slot hebben de bewoners het gehele bouwproces, het totaal aantal keuzemogelijkheden en het uiteindelijke resultaat van de woning beoordeeld met een cijfer. In tabel 6.1. staan de gemiddelde cijfers hiervan van de bewoners van het 4U project in Groningen en Hoogeveen.

Tabel 6.1: Gemiddelde cijfers die de bewoners van het 4U-project toegekend hebben aan het gehele bouwproces, het totaal aantal keuzemogelijkheden en het uiteindelijke resultaat van de woning

Bewoners	Bouwproces	Keuzemogelijkheden	Eindresultaat
Groningen	7,1	7,5	8,4
Hoogeveen	8,2	8,3	9,0

Bron: Eigen bewerking (2007)

Uit de cijfers komt naar voren dat de bewoners over het geheel gezien zeer tevreden zijn. De bewoners van de wijk Erflanden te Hoogeveen hebben hierbij hogere cijfers toegekend dan de bewoners uit Groningen. Het lagere cijfer voor het gehele bouwproces is hierbij niet te verklaren. Beide partijen deelden hierbij dezelfde mening dat de begeleiding vanuit Heijmans beter kon. Het cijfer voor de keuzemogelijkheden kan verklaard worden door de keuzeopties aan de achterzijde van de woning. De bewoners uit Groningen zaten hierbij nogal met het feit dat de achterkant van elke woning hetzelfde is. Als je in de tuin zit, lijkt het weer net of alle woningen hetzelfde zijn. In Hoogeveen kregen de mensen wel de kleur steen waarvoor ze gekozen hadden. Het eindresultaat is bij beiden zeer positief. De bewoners zijn naar eigen zeggen erg blij dat ze het hele proces hebben meegemaakt en wonen naar alle tevredenheid in hun woning. Het feit dat een aantal zaken niet volledig naar wens is verlopen, komt volgens hen bij elke nieuwbouwwoning voor. Dit nemen ze dan ook gemakkelijk op de koop toe.

6.4. CONCLUSIE

Opvallend is dat maar liefst 87% vanwege de keuzemogelijkheden voor de woning heeft gekozen, maar dat dit niet de belangrijkste reden is dat ze zijn verhuisd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bewoners al van plan waren om te verhuizen, maar deze methode van bouwen de voorkeur heeft gehad boven een kant-en-klaar woningen. Ook kan dit antwoord gegeven zijn omdat de bewoners nog niet bekend waren met het consumentgericht bouwen en daarom niet specifiek naar zo'n bouwvorm hebben gezocht. Tevens heeft consumentgericht bouwen de voorkeur gehad boven particulier opdrachtgeverschap. De helft van de mensen die van plan waren om een eigen kavel te kopen, hebben dit voornamelijk niet gedaan vanwege het zelf regelen van de architect, aannemer en dergelijke. De andere helft gaf aan dat het budget hiervoor niet toereikend was.

Consumentgericht bouwen is zoals gezegd een nog onbekend begrip voor de woonconsumenten. Het begrip particulier opdrachtgeverschap is beter bekend. De bewoners herkennen het ofwel meteen, of na een korte uitleg komt het 'oh ja' moment.

Het bouwproces verliep niet geheel naar behoren. Consumenten werden wel in de beginfase nauw bij het project betrokken, maar gedurende het proces niet tot nauwelijks. Naast dat ze langs de locatie moesten rijden, konden de bewoners de voortgang volgen via websites, bijeenkomsten en nieuwsbrieven. De mensen gaven hier zeer uiteenlopende antwoorden, wat betekent dat ze onvoldoende geïnformeerd waren. Ze gaven zelf ook aan dat ze overal zelf achteraan moesten gaan. Echter, de meeste bewoners voelden zich wel betrokken bij het project.

De Woonplanner® van Heijmans is een groot succes. De mensen vonden dit niet alleen een leuke manier, maar ook een duidelijke manier. Alles werd goed uitgelegd en de bewoners kregen een duidelijk beeld van hoe hun woning eruit kwam te zien. Aan het einde gaven ze ook aan dat de woning vrijwel exact zo geworden is als ze in gedachten hadden. Het aantal keuzemogelijkheden werd als goed beoordeeld, evenals het aantal mogelijke indelingen. Een aantal mensen gaven zelfs aan dat ze het moeilijk vonden om te kiezen. Het aantal gevelopties waren de bewoners minder over te spreken. Met name in Groningen gaven de mensen aan deze te weinig te vinden. Dit kan komen doordat de woningen in Groningen allemaal dezelfde kleur achtergevel hadden in tegenstelling tot Hoogeveen. Als opmerking werd hierbij aangegeven dat ze de gekozen opties graag hadden besproken met de projectontwikkelaar. Een aantal mensen begreep niet waarom bepaalde keuzes niet mogelijk waren. Daarnaast hadden een aantal mensen problemen met onder andere te weinig stopcontacten in een bepaalde ruimte, het washok op de verkeerde plaats, deuren die naar de verkeerde kant open gingen of ruimte dat niet optimaal benut is. Heijmans of de makelaar had in dit geval advies kunnen geven.

Het uiteindelijke resultaat van de woning werd beoordeeld door de bewoners in Groningen met een 8,4 en in Hoogeveen iets hoger met een 9,0. De bewoners vonden het project ondanks enkele tegen slagen zeer geslaagd en zouden voor een groot deel weer in de toekomst kiezen voor deze methode.

Nu de vraagzijde is belicht is duidelijk geworden wat er goed ging en welke knelpunten er zijn. In het volgende hoofdstuk zullen deze bevindingen gekoppeld worden aan de bevindingen van de aanbodzijde. Tevens wordt particulier opdrachtgeverschap vergeleken met consumentgericht bouwen.

HOOFDSTUK 7: KOPPELING BEVINDINGEN

Om een goede uitspraak te kunnen doen over de mogelijkheden van consumentgericht bouwen worden de verschillende bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken in dit hoofdstuk met elkaar vergeleken. Zo wordt de aanbodzijde vergeleken met de vraagzijde en particulier opdrachtgeverschap met consumentgericht bouwen.

7.1. AANBOD- VERSUS VRAAGZIJD

Het praktijkonderzoek bestond uit interviews onder de gemeenten en projectontwikkelaars (aanbodzijde) en enquêtes onder de woonconsumenten (vraagzijde). De hieruit voortgekomen bevindingen, houdingen en rollen ten opzichte van zichzelf en elkaar met betrekking tot verschillende onderwerpen staan weergegeven in de onderstaande tabel. Aangezien de visie van de gemeenten en projectontwikkelaars nogal uiteenliepen, is er voor gekozen deze apart weer te geven.

Tabel 7.1: Koppeling bevindingen aanbod- en vraagzijde

	Gemeenten	Projectontwikkelaars	Woonconsumenten
Gemeenten over...	<ul style="list-style-type: none"> • Grotere gemeenten hebben meer flexibiliteit dan kleinere gemeenten en zijn hierdoor beter in staat veranderingen door te voeren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hebben veel grond in handen wat met name p.o. belemmerd. • Samenwerking met projectontwikkelaars is cruciaal voor het slagen van een project. • C.b. zal vooral vanuit de projectontwikkelaar moeten komen. • De houding van projectontwikkelaars t.o.v. de woonconsument zal veranderd moeten worden. Dus meer luisteren naar de woonconsument. 	<ul style="list-style-type: none"> • De invloed van de woonconsument zal blijven toenemen, hierop zal ingespeeld moeten worden dan wel via p.o als c.b. • De regelgeving geeft woonconsumenten ook veiligheid en hoeft geen belemmering te zijn. • Vroegtijdige betrokkenheid bij p.o. en c.b. is van essentieel belang.
Projectontwikkelaars over...	<ul style="list-style-type: none"> • Cultuur binnen gemeenten zal veranderd moeten worden. Deze is weinig flexibel. • De regelgeving, met name welstand, belemmerd c.b. • Teveel focus op p.o. • Samenwerking met de overheid speelt een belangrijke rol. 	<ul style="list-style-type: none"> • In een steeds meer toenemende vragersmarkt is het belangrijk je te onderscheiden ten opzichte van andere projectontwikkelaars. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belang van de woonconsument zal toenemen, hierdoor ook c.b. • Bouwen naar de wens van de woonconsument staat centraal.
Woonconsumenten over...	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende begeleiding p.o. • Woonconsument krijgt verder weinig direct te maken met de gemeente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende begeleiding bij c.b. • Merkt weinig van vergaande vormen van c.b. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wil meer invloed, maar niet teveel keuzemogelijkheden.

Bron: Eigen bewerking (2007)

7.2. P.O. VERSUS C.B.

Zowel uit het theorie- als praktijkonderzoek zijn er mogelijkheden en knelpunten naar voren gekomen met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. In tabel 7.2. zijn deze, samen met de hoofdkenmerken, naast elkaar gezet.

Tabel 7.2: Vergelijking particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen

Particulier opdrachtgeverschap	Consumentgericht bouwen
Kenmerken:	Kenmerken:
Grond in handen van gemeenten	Grond in handen van projectontwikkelaars
Vaak bouw voor het 'dure' segment	Bouw mogelijk voor elk segment
Maximale keuzemogelijkheden woonconsument	Vaak beperkte keuzemogelijkheden
Doelstelling Rijk: 33% in 2010	Geen Rijksdoelstelling
Knelpunten/mogelijkheden:	Knelpunten/mogelijkheden:
Beperkt door weinig grondbezit gemeenten	Projectontwikkelaars hebben veel grond in handen, dit biedt mogelijkheden
Belemmert woningbouwafspraken door trage bouw en het kleine aantal te bouwen woningen	Tijdrovender dan seriematige bouw, maar minder tijdrovend dan particulier opdrachtgeverschap
Bekend begrip bij woonconsumenten	Onbekend begrip bij woonconsumenten
Beperkt door regelgeving gemeenten	Kan beperkt worden door regelgeving, maar in mindere mate dan particulier opdrachtgeverschap
Beperkt door moeizame inpassing bouwproces	Beperkt door moeizame inpassing bouwproces

Bron: Eigen bewerking (2007)

7.3. INTERACTIE REGELGEVING EN KOPERSWENS

Enerzijds wil de woonconsument meer invloed hebben op hoe de woning eruit komt te zien, anderzijds is er de regelgeving. De regelgeving die het meest belemmerend is heeft betrekking op welstand en het vergunningsproces. Gemeenten geven aan dat regelgeving nooit helemaal zal verdwijnen, er zal altijd een spanning blijven bestaan tussen regelgeving en koperswens. Regelgeving is ten eerste nodig om de veiligheid van de woonconsument te waarborgen. Extreme wensen van de woonconsument kunnen dan ook niet vertaald worden. Daarnaast ervaren woonconsumenten regelgeving pas als belemmerend als het gaat om eigen wensen, maar noodzakelijk als het gaat om wensen van de burens. Het is alleen een kwestie hoe de gemeenten met deze regelgeving omgaan. Dit vergt dan ook een flexibele opstelling van hun kant.

Op papier lijkt particulier opdrachtgeverschap onbeperkte keuzevrijheid te geven. Echter, in de praktijk is dit anders. Zo damt enerzijds de regelgeving van de overheid de keuzemogelijkheden flink in. Anderzijds weten woonconsumenten geen raad met een teveel aan keuzemogelijkheden. Volgens gemeenten en projectontwikkelaars kiezen veel mensen dan ook uit de catalogus van een aannemer een woning, ook wel een cataloguswoning genoemd. Tot slot is het zo dat woonconsumenten met een hoger te besteden budget, meer eisen stellen aan de keuzemogelijkheden.

Aan de hand van bovenstaande gekoppelde bevindingen kunnen er conclusies getrokken worden en aanbevelingen worden gedaan. Deze worden in het volgende hoofdstuk besproken. Tevens wordt er antwoord gegeven op de onderzoeksvraag.

HOOFDSTUK 8: CONCLUSIE

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken op basis van het onderzoek. Er wordt een indeling gemaakt naar de Rijksoverheid, gemeenten, projectontwikkelaars en woonconsumenten. Na de conclusies zullen ten behoeve van de overheid aanbevelingen worden gedaan. Vervolgens wordt er in de paragraaf die hierop volgt antwoord gegeven op de onderzoeksvraag. Tot slot worden er aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

8.1. CONCLUSIE BETROKKEN PARTIJEN

Rijksoverheid

De Rijksoverheid legt steeds meer de nadruk op de keuzevrijheid voor de woonconsument bij nieuwbouwprojecten. In tegenstelling tot het verleden, waar de productieaantallen van belang waren, richt de overheid zich meer en meer op de wensen van de woonconsument. De conclusies voor de Rijksoverheid staan onderstaand weergegeven met een korte toelichting.

- *De overheid is teveel gericht op particulier opdrachtgeverschap. Dit legt een beperking op de ontwikkeling van consumentgericht bouwen.*

Zowel uit het theorie- als praktijkonderzoek komt naar voren dat particulier opdrachtgeverschap niet van de grond komt. Desondanks blijft de overheid zich focussen op deze methode van bouwen. Ze presenteren particulier opdrachtgeverschap aan woonconsumenten als de ideale methode om hun eigen droomhuis te bouwen, ondanks de vele knelpunten. Daarnaast verliezen ze het oog op een andere doelstelling, namelijk de woningbouwafspraken. De Rijksoverheid eist van gemeenten een bepaald aantal woningen te bouwen en dit te doen voor een bepaalde periode, rekeninghoudend met de doelstelling van particulier opdrachtgeverschap. Echter, particulier opdrachtgeverschap vergt veel tijd en is maar voor een beperkte doelgroep geschikt. Dit alles heeft een bepaalde doorwerking naar gemeenten. Zolang de overheid zich blijft richten op particulier opdrachtgeverschap, zullen de meeste gemeenten dit ook blijven doen. De mogelijkheden van consumentgericht bouwen zijn bij de meeste gemeenten onbekend. De Rijksoverheid kan hier verandering in brengen.

- *Er zijn nog steeds teveel en te complexe regels*

Met name uit het praktijkonderzoek komt elke keer weer de regelgeving ter sprake. Ondanks dat niet alle gemeenten kampen met de problemen, ondervinden veel gemeenten en projectontwikkelaars wel hinder van met name de welstand en het vergunningsproces. Dat er teveel en te complexe regelgeving is blijkt uit de hoeveelheid aan tijd dat particulier opdrachtgeverschap vergt. De vele procedures en regels zorgen voor vertragingen in het bouwproces. Daarnaast blijkt dit uit de inpassing in het proces. Door de complexe regelgeving weten veel gemeenten particulier opdrachtgeverschap niet in het proces in te passen. Wel dient hierbij gezegd te worden dat de gemeenten die al ervaring hebben met consumentgericht bouwen, een goede inpassing hiervan binnen hun beleid en regelgeving hebben weten te vinden.

- *Het stimuleringsbeleid vanuit de overheid draagt momenteel onvoldoende bij aan het vergroten van de keuzevrijheid van de woonconsument*

De overheid richt zich momenteel nog te veel op particulier opdrachtgeverschap, dat zoals gezegd niet van de grond komt. Ten eerste geven de gemeenten aan dat ze niets van de stimuleringsmaatregelen vanuit het Rijk merken. Wat vervolgens weer invloed heeft op het te

voeren beleid binnen de gemeente. Bij veel gemeenten is de keuzevrijheid van de woonconsument wel als doelstelling opgenomen, maar wordt hier nog weinig meegedaan. Daarnaast heeft de stimulatie niet geleid tot 33% particulier opdrachtgeverschap, maar tot hooguit eenderde (10%) van dit percentage.

Gemeenten

De laatste jaren is de daadwerkelijke gemeentelijke participatie in de uitvoering verminderd en wordt de rol van de gemeenten steeds meer toegespitst op de regievoering. Dit betekent vaak meer randvoorwaarden omtrent het bouwproces. Echter, de gemeenten zullen er ook voor moeten zorgen dat particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen meer gestimuleerd wordt. De conclusies van de gemeenten staan onderstaand weergegeven.

- *Gemeenten hebben moeite met de cultuuromslag*

Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen vergt een andere insteek van het gehele proces. In het geval van particulier opdrachtgeverschap worden woonconsumenten doorgaans slecht begeleid. Bij consumentgericht bouwen wordt naast dit punt vaak de welstand genoemd. De welstandscommissie zou in plaats van later in het bouwproces van begin af aan betrokken moeten worden, wat een flexibelere opstelling vereist. Tot slot hebben de gemeenten vaak wel al doelstelling omtrent consumentgericht bouwen geformuleerd, maar blijkt dit vaak niet in praktijk uitgevoerd te worden. Dit komt doordat de gemeenten de veranderingen niet in het bouwproces weten te passen.

- *De huidige voorlichting aan de woonconsument en de neerwaartse informatiestromen binnen de overheid werken belemmerend voor consumentgericht bouwen*

Het gebrek aan neerwaartse informatiestromen vanuit het Rijk, kost veel informatie ten behoeve van de woonconsument. Uit het onderzoek blijkt dat veel gemeenten de term consumentgericht bouwen niet kennen. Hierdoor weten ze ook niet hoe ze invulling moeten of kunnen geven aan het beleid van de overheid. De gemeenten zelf moeten echter goede voorlichting en informatievoorziening kunnen geven aan de inwoners van haar gemeente.

- *De huidige berekeningswijze van de grondprijzen is niet flexibel genoeg voor consumentgericht bouwen.*

De grondprijzen zijn voor gemeenten vaak een grote bron van inkomsten. Het is echter ook een grote kostenpost bij nieuwbouwwoningen. Het berekenen van de grondprijs middels grondquote heeft als effect dat iedere extra investering in een woning ook de grondprijs opvoert. Hierdoor is er voor lange tijd onduidelijkheid in de uiteindelijke grondprijs. Daarnaast hebben veel gemeenten weinig grond in hun bezit. Deze problemen belemmeren stimulering van consumentgericht bouwen.

Projectontwikkelaars

De projectontwikkelaars hebben net als de gemeente een grote invloed op hoe het consumentgericht bouwen in de toekomst zal gaan verlopen. Ze vormen met name een belangrijke factor door de hoeveelheid grond die ze in handen hebben. Hierdoor kunnen de projectontwikkelaars grotendeels bepalen wat er gebouwd wordt. Onderstaand staan de conclusies van de projectontwikkelaars.

- *Projectontwikkelaars spelen te weinig in op de individuele behoeften van woonconsumenten*

Projectontwikkelaars denken vaak dat een enquête onder de doelgroep volstaat om aan de wensen van de woonconsument te voldoen. Echter, uit dit onderzoek blijkt dat de woonconsument meer om een grotere individuele betrokkenheid vraagt. Daarnaast houden projectontwikkelaars zich meer bezig met zich onderscheiden ten opzicht van andere projectontwikkelaars, wat consumentgericht bouwen kan belemmeren.

- *Projectontwikkelaars zien meer de knelpunten dan de voordelen van consumentgericht bouwen, wat de ontwikkeling ervan belemmerd*

Projectontwikkelaars ondervinden ten eerste hinder van de langlopende complexe procedures en regelgeving bij de overheid, hierdoor haken veel projectontwikkelaars al af. Zij willen namelijk zo snel mogelijk een woning bouwen. Daarnaast zijn veel projectontwikkelaars bang dat de kosten hoog oplopen. Projectontwikkelaar Heijmans heeft echter met het Wenswonen® concept bewezen dat dit niet zo hoeft te zijn.

- *Projectontwikkelaars hebben teveel macht op de woningmarkt*

Projectontwikkelaars hebben veel grond in handen, hierdoor bepalen zij grotendeels wat er gebouwd wordt. Zolang er vanuit de overheid niets aan het beleid gedaan wordt, is er een grote kans dat consumentgericht bouwen maar op beperkte schaal zal gaan plaatsvinden. De enige kans is dan nog de druk vanuit de woonconsument.

Woonconsumenten

De woonconsument zit aan de kant van de vraagzijde. De wisselwerking tussen de aanbod- en vraagzijde heeft invloed op de macht van de woonconsument. Door het toenemende aanbod op de woningmarkt, neemt de zeggenschap van de woonconsument steeds meer toe. Met betrekking tot de woonconsument kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- *Keuzevrijheid is een relatief begrip*

Woonconsumenten met een ruimer te besteden budget, stellen hogere eisen aan de woning met betrekking tot keuzevrijheid, dan consumenten met een lager budget. Daarnaast geven de woonconsumenten aan, dat ze wel keuzes willen op verschillende onderdelen van de woning, maar een niet te groot aantal keuzemogelijkheden. Tot slot blijven er altijd verschillende groepen woonconsumenten bestaan, die verschillende eisen stellen aan de mogelijkheden van een woning. Hierdoor is het lastig om een grens te trekken van waar het consumentgericht bouwen begint en waar het op houdt. Projectontwikkelaars en gemeenten geven dan ook een geheel eigen invulling aan het begrip. Desondanks is een duidelijke definiëring wel belangrijk om afspraken te kunnen maken met betrekking tot consumentgericht bouwen.

- *Woonconsumenten worden slecht geïnformeerd voorafgaand aan het proces (over de bouwmogelijkheden) en gedurende het bouwproces*

Door de knelpunten die zich voor doen aan de aanbodzijde, wordt de woonconsument de dupe. Woonconsumenten hebben hier wel degelijk veel behoefte aan. In tegenstelling tot de aanbodzijde zijn zij een leek op het gebied van bouwen. Om de woonconsument tevreden te houden is een goede informatievoorziening essentieel. Met betrekking tot consumentgericht bouwen kan een goede informatievoorziening, verkeerde keuzes aan de woning voorkomen.

8.2. AANBEVELINGEN

Uit de thesis en conclusie is naar voren gekomen dat de problematiek rondom particulier opdrachtgeverschap en de knelpunten voor het consumentgericht bouwen zich hoofdzakelijk afspelen op het vlak van de overheid. De onderstaande aanbevelingen zijn dan ook gericht op deze partij, onderverdeeld naar de rijksoverheid en gemeenten.

Rijksoverheid

Het is voor de rijksoverheid van belang om, zoals in de conclusie al is weergegeven, de focus op particuliere opdrachtgeverschap los te laten. De projectontwikkelaars en woonconsumenten zijn meer gebaat bij een overheid die gericht is op consumentgericht bouwen, daar voor hen veel meer voordelen te behalen zijn. Aanbevelingen voor de rijksoverheid zijn:

- Voeg consumentgericht bouwen toe aan het gestelde percentage van 33% particuliere opdrachtgeverschap. Hierdoor wordt de gestelde doelstelling makkelijker gehaald door de verschillende gemeenten en wordt uiteindelijk de keuzevrijheid van de woonconsument vergroot.
- De overheid zou het huidige informatiecentrum Eigenbouw kunnen uitbreiden voor consumentgericht bouwen. Het informatiecentrum moet verantwoordelijk zijn voor de neerwaartse informatiestroom omtrent particuliere opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Het dient tevens de gemeenten te begeleiden in de invulling die zij moeten geven aan de doelstelling vanuit de overheid. Tevens wordt praktijkervaring die opgedaan is voor iedere gemeente beschikbaar, waardoor men van elkaar kan leren. Het informatiecentrum kan tevens stimulerend te werk gaan.
- De overheid zou op het gebied van regelgeving de nadruk moeten leggen op flexibiliteit. Het vereenvoudigen en inzichtelijk maken van de regelgeving komen particuliere opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen ten goede maar een flexibelere regelgeving heeft nog veel meer waarde.
- De overheid zou het bedrijfsleven meer moeten stimuleren om te komen met concepten die meer variëteit en keuzevrijheid aan de consument geven. Dit kan bijvoorbeeld door een programma op te stellen net als bij de stedelijke vernieuwing is gebeurd.

Gemeenten

Voor gemeenten is het van belang om randvoorwaarden te scheppen waardoor consumentgericht bouwen binnen de gemeentegrenzen competitief kan worden met traditionele woningbouw. Aanbevelingen voor de gemeenten zijn:

- Naast marktonderzoek onder de inwoners van een gemeente over de wensen die zij hebben, zouden de gemeenten ook de discussie aan moeten gaan met de projectontwikkelaars en andere marktpartijen. Het stellen van prestatie-eisen vanuit de overheid kan een hulpmiddel zijn om deze overstap te krijgen om consumentgericht projecten te ontwikkelen.
- De gemeenten zouden zich meer moeten richten op de stedenbouwkundige kwaliteit, de kwaliteit van openbare ruimte en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Daarnaast zouden de gemeenten de invulling op het gebied van indeling, uitrusting en vormgeving meer moeten overlaten aan de marktpartijen en de woonconsument.
- De gemeenten kunnen door het opleiden van hun ambtenaren op het gebied van consumentgericht bouwen de kennis van consumentgericht bouwen onder hun ambtenaren verhogen en door het aanstellen van coördinatoren en het uitbreiden van de ambtenaren (specifiek op het gebied van consumentgericht bouwen en particuliere opdrachtgeverschap) de werkdruk kunnen verlagen. Hiermee dient wel rekening te

gehouden te worden met de te investeren kosten. Dit kan consumentgericht bouwen weer duurder maken.

- De gemeenten moeten meer gebruik maken van de mogelijkheden op het gebied van welstand die de wet hen biedt. De welstand moet flexibeler te werk gaan dan momenteel het geval is. Gebruik maken van de mogelijkheden van het faseren van het vergunningsproces is hiervoor een belangrijke pijler.
- De gemeenten moeten er voor zorgen dat er binnen de grondprijzen meer flexibiliteit en uniformiteit ontstaat. Dit kan door de huidige grondprijsberekening aan te passen.

8.3. TOEKOMST CONSUMENTGERICHT BOUWEN

In deze paragraaf wordt getracht antwoord te geven op de onderzoeksvraag, welke luidt.

- *Is consumentgericht bouwen een goed alternatief ten opzichte van particulier opdrachtgeverschap om aan de eis en doelstellingen van VROM te voldoen?*

In theorie kan hier alleen maar volmondig 'ja' op geantwoord worden. De praktijk wijst echter uit dat er vanuit de marktpartijen nog wel weerstand heerst, met name door onwetendheid.

De grotere gemeenten zullen eerder de behoefte hebben om consumentgericht te gaan bouwen dan kleinere gemeenten. Grotere gemeenten hebben enerzijds vaak meer mogelijkheden om zich te verdiepen in nieuwe bouwmethoden dan kleinere gemeenten. Anderzijds hebben de grotere gemeenten vaak minder grond in handen dan kleinere gemeenten en zullen hierdoor eerder geneigd zijn te gaan consumentgericht bouwen.

Consumentgericht bouwen zal dus nooit een volwaardig alternatief kunnen zijn voor particulier opdrachtgeverschap. Het zal altijd naast elkaar blijven bestaan, met de belangrijkste focus op consumentgericht bouwen. De kans erg klein dat woonconsumenten maximale keuzevrijheid binnen consumentgericht bouwen zullen krijgen. De inpassing van een eigen architect per woonconsument zou volgens Heijmans veel tijd en geld gaan kosten voor de woonconsument. Particulier opdrachtgeverschap biedt deze mogelijkheid wel. Afhankelijk van de situatie binnen een gemeente zal er dus ingespeeld worden op zowel particulier opdrachtgeverschap als consumentgericht bouwen. De doelstelling van 33% zal hierdoor haalbaar worden en er kan op een woonconsumentvriendelijke manier aan de prestatieafspraken worden voldaan.

De ontwikkeling van consumentgericht bouwen zal vermoedelijk in het Noorden minder snel gaan dan in het Westen. Dit komt met name doordat de grondproblematiek in het Noorden kleiner is. Daarnaast is de ontwikkeling van consumentgericht bouwen afhankelijk van hoe hier in de toekomst door overheden op ingespeeld wordt.

8.4. AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGONDERZOEK

Het onderzoek onder de marktpartijen is uitgevoerd doormiddel van open vragen. Dit is bewust gedaan omdat zij hierdoor de vrijheid hebben om elk antwoord te geven wat ze willen. Bij een vervolgonderzoek zouden de naar voren gekomen knelpunten nader onderzocht worden. Bijvoorbeeld met betrekking tot de regelgeving. Er zou onderzocht kunnen worden in hoeverre de bestaande regelgeving flexibel kan worden toegepast of juist een belemmering vormt voor een flexibele toepassing. En welke regelgeving nu daadwerkelijk nodig is voor consumentgerichte projectontwikkeling zonder dat een gemeente de controle verliest. Maar ook met betrekking tot het bouwproces is verder onderzoek aan te bevelen. Deze verlopen bij zowel de gemeenten als bij projectontwikkelaars nog moeizaam.

Ook komen er veel tegenstrijdigheden in het onderzoek naar voren. Zo vinden zowel de gemeenten als projectontwikkelaars samenwerking cruciaal voor het slagen van een project. Toch wijzen zij elkaar als knelpunt aan voor het consumentgericht bouwen. De samenwerking (bijvoorbeeld op basis van PPS constructies) tussen deze partijen zou op basis van deze tegenstrijdigheden onderzocht kunnen worden.

Daarnaast zou er vervolgonderzoek gedaan kunnen worden onder andere betrokken partijen, zoals aannemers, architecten en eventueel Vereniging Eigen Huis. Deze partijen zouden bijvoorbeeld benaderd kunnen worden voor een discussie omtrent de denkwijze en de mogelijkheden binnen consumentgericht bouwen.

Tot slot wordt in het onderzoek collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd. Deze variant van particulier opdrachtgeverschap komt het dichtst in de buurt van consumentgericht bouwen. Hoewel deze methode van bouwen, voor een zeer selectieve doelgroep bestemd is, zouden de mogelijkheden onderzocht kunnen worden.

REFERENTIES

Literatuur

- Baarde, D.B. en M.P.M. de Goede (2001), *Basisboek Methoden en Technieken*, Stenfert Kroese, Groningen
- Beets, G. (2004), *Ontgroening, vergrijzing en andere 'kleuren' van de bevolking van Nederland, 1900-2050*, NIDI, Den Haag
- Bureau Middelkoop (2003), *Het consumentgerichte bouwen*, Utrecht
- Ekkers, P. (2002), *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*, Sdu Uitgevers bv, Den Haag
- Gemeente Groningen (2004), *Welstandsnota Gemeente Groningen*, Groningen
- Harms, E. (2001), *Optimisme over consumentgericht bouwen; boodschap Remkes lijkt over te komen*, In: Vastgoed, juli/augustus nr. 7, p.13-15
- Heijde, J. van der (1994), *Doorwerking van de VINEX op provinciaal niveau: ruimtelijk beleid, woningbouw en bedrijfslocaties*, Delftse Universitaire Pers, Delft
- Keers, G. et al. (2001), *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*, RIGO Research en Advies, Amsterdam
- Keers, G. en S. Butter (2003), *Toekomst voor consumentgericht ontwikkelen*, RIGO Research en Advies, Amsterdam
- Kuenzli, P. en A. Lengkeek (2004), *Urban Jazz: Pleidooi voor de zelfgebouwde stad*, Uitgeverij 010, Rotterdam
- Koning, P. de (2003), *'Consumentgericht bouwen altijd balans tussen beheersbaarheid en keuzevrijheid'*, Stichting Bouwresearch, Rotterdam
- Leeuwen, P. van (2001), *Gewild wonen geeft woonconsument volop de ruimte*, In: Aedes magazine, september nr. 18, p. 32-37
- Loon, F.A.P.M. van (2005), *Brief over wijziging Woningwet inzake bouwregelgeving*, Vereniging Eigen Huis, Amersfoort
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2002), *Een eigen huis; ruimte voor particulier opdrachtgeverschap*, Den Haag
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2000), *Mensen, wensen, wonen; wonen in de 21^e eeuw*, Den Haag
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1999), *Volkshuisvesting in de jaren negentig; deel 1: een evaluatie van de mate waarin de inhoudelijke doelen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig zijn bereikt*, Den Haag
- Poulus, C. (2003), *Primos allochtonenprognose*, ABF Research bv, Delft
- Poulus, C. en A. Oskamp (2002), *Woningmarktanalyse Groningen-Drenthe-Veenkoloniën*, ABF Research, Delft
- Provincie Groningen (2001), *Nota Bouwen en Wonen 2002-2006; Ruimte voor kwaliteit*, Groningen
- Samenwerkingsverband Noord-Nederland (2006), *Operationeel Programma Noord-Nederland 2007-2013*
- Schellekens, J. (2000), *WoonWerf.nl*, In: Vastgoed, november 2000
- Schellevis, J. (2002), *Particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte projectontwikkeling*, Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Amsterdam
- Schouten, N. (2004), *De nieuwe woningnood*, Wetenschappelijk Bureau SP, Rotterdam
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (2006), *Bewoners aan zet; vijf jaar experimenteren met particulier opdrachtgeverschap*, Rotterdam
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (1999), *Woonatlas consumentgericht bouwen*, Rotterdam

- Stijnenbosch, M.H. (2004), *Veranderde samenleving vereist andere kijk op vastgoed*, In: Property NL Research Quarterly, nr. 3, p. 57-61
- Tammes, T. en J. Fokkema (2002), *100% consumentgericht ontwikkelen*, In: Tijdschrift voor de volkshuisvesting, april nr. 2, p.22-25
- Teunissen, J.M.H.F. (2004), *De herziening van de Woningwet op het punt van de handhaafbaarheid en handhaving*, In: Nederlands juristenblad, p. 418
- Til, R. van (2001), *Particulier opdrachtgeverschap vereist omslag in denken*, In: Vastgoed, juli/augustus nr. 7, p16-18
- Wooninnovatiereeks (2005), *Consumentgericht ontwikkelen, herhaalbaar betaalbaar bouwen*, jaargang 2 nr. 7, Arko Uitgeverij bv, Nieuwegein

Websites

- www.buildingbusiness.com
- www.cbs.nl
- www.particulieropdrachtgeverschap.nl
- www.kuub.nl
- www.sbr.nl
- www.sev.nl
- www.szw.nl
- www.tno.nl
- www.vrom.nl
- www.wenswonen.nl

Interviews

Gemeenten:

- Gemeente Assen, dhr. R. Buursma
- Gemeente Groningen, dhr. J. Oeben
- Gemeente Heerenveen, dhr. N. de Jong
- Gemeente Hoogeveen, dhr. J. Trampen
- Gemeente Hoogezand, dhr. J. Kalk
- Gemeente Leek, mevr. J. Ariaans
- Gemeente Leeuwarden, dhr. A. v/d Bos

Projectontwikkelaars:

- Ballast Nedam, dhr. P. den Hartog
- Bouwfonds, dhr. R. Willems
- Geveke ontwikkeling, Mevr. J. Bontjer
- Heijmans, dhr. E. Scheer
- Timmer, mevr. H. Kos
- Volker Wessels Vastgoed, dhr. De Bonth