

Ruimte voor het individu

Individuele vrijheid op de Nederlandse woningmarkt

Masterscriptie planologie, Rijksuniversiteit Groningen
Ard Bolhuis
Begeleider: G.H. Heins
Groningen, juni 2008

Voorwoord

Voor u ligt de masterscriptie 'Vrijheid voor het individu' over individuele vrijheid van de burger op de Nederlandse woningmarkt. Deze scriptie is geschreven in het kader van de master Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Een jaar of tien geleden is de discussie over dit onderwerp aangewakkerd door onder andere Carel Weeber en Adri Duivesteijn. In de tussentijd zijn er allerlei beleidsstukken over dit onderwerp geschreven en zijn er meerdere vormen van particulier opdrachtgeverschap mogelijk. De reden voor dit onderzoek is de vraag waarom het ondanks de discussie en beleidsstukken nog steeds geen belangrijk onderdeel van de woningmarkt uitmaakt, terwijl je dat misschien wel zou verwachten. Langs deze weg wil ik mijn scriptiebegeleider, Gerard Heins, bedanken voor zijn begeleiding en zijn goede kritiek. Hij heeft mij geholpen kritisch te blijven en op die manier een belangrijke bijdrage aan mijn scriptie geleverd.

Ook wil ik de medewerkers van Hus en Hiem bedanken voor het meekijken met de welstandsbeoordeling en het geven van ideeën en tips. Dankzij hen heb ik een beter beeld gekregen van welstandsbeoordeling en het belang ervan.

Iedereen die heeft meegewerkt aan deze scriptie door het meewerken aan interviews wil ik via deze weg ook bedanken.

Ten slotte wil ik familie en vrienden bedanken die me hebben gesteund bij het maken van deze scriptie.

Samenvatting

In de planologische theorieën is er in de laatste decennia een verschuiving zichtbaar van technische rationaliteit naar communicatieve rationaliteit. Bij technische rationaliteit wordt gebruik gemaakt van een blauwdruk of eindbeeld. Deze manier van plannen vertrouwt in hoge mate op de technische expertise van de planner. De eindbeelden zijn gebaseerd op berekeningen en extrapolaties van gegevens uit het heden en verleden en er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in de maatschappij. Met deze manier van plannen heeft de overheid de totale controle over het geplande. De verschuiving die heeft plaatsgevonden in de planologie ging geleidelijk en is via scenarioplanning terechtgekomen bij de communicatieve rationaliteit. Communicatieve planning is anders dan technische planning veel meer gericht op verschillende belanghebbenden in het proces van planning. Aan het eind van de vorige eeuw woedde er een discussie over de vrijheid van het individu bij het bouwen van zijn woning. De overheid bemoeide zich teveel met de bouw van woningen en daar moest verandering in komen. Een van de voorvechters van de individuele vrijheid was Carel Weeber. Met zijn Wilde Wonen gaf Weeber de richting aan die volgens hem de beste was voor de burger: de overheid moest stoppen met het bouwen van Vinexwijken en de burger zijn gang laten gaan zodat deze zijn eigen dromen kon verwezenlijken.

Particulieren die hun eigen huis willen bouwen lopen in de praktijk aan tegen diverse regels en eisen maar ook praktische zaken. In Nederland is veel vastgelegd in regels. In de woningwet staat omschreven waaraan een bouwer in elk geval moet voldoen bij het bouwen van een woning, voor hij een vergunning krijgt. Het ontwerp moet voldoen aan de bouwverordening van de gemeente, het bouwbesluit, welstandsregels en het bestemmingsplan. Deze regels kunnen als vervelend en bureaucratisch ervaren worden maar zijn tevens een handige richtlijn voor het bouwen van een goede woning. Naast deze juridische zaken krijgt een particulier ook te maken met allerlei praktische dingen zoals deze worden omschreven in het handboek ikbouw mijn huis in Almere en door stichting Kuub. Lange looptijden, financiële haalbaarheid en bouwprocedures kunnen zorgen voor veel onzekerheid en stress. Voor het bouwen van een eigen huis is dus lef nodig en financiële draagkracht. Het landelijke beleid voor wonen, zoals dat geformuleerd is in de nota Wonen, moest van particulier opdrachtgeverschap weer de normaalste zaak van de wereld maken in Nederland. Met 30 procent aandeel in de totale woningproductie moest de kwaliteit van het wonen in Nederland bevorderd worden. Provincies stimuleren vooral collectief particulier opdrachtgeverschap door middel van het uitgeven van subsidies en het verwoorden van regionaal beleid in streekplannen, maar hebben uiteindelijk niet zoveel te zeggen. De burger is uiteindelijk nog steeds afhankelijk van de beschikbaarheid van kavels. Ze zijn daarvoor afhankelijk van het grondbeleid van de gemeente en daarmee van de mogelijkheid om grond te verwerven door die gemeente.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de meeste van de gemeenten bewust beleid voeren op particulier opdrachtgeverschap. Over het algemeen zien zij particulier opdrachtgeverschap daarbij niet als een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit, mits daar regels aan verbonden zijn. Ruimtelijke

kwaliteit is volgens de meeste respondenten dan ook geen argument om particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw niet toe te staan en het belang van de particulier gaat bij de meesten dan ook voor. Ook biedt projectontwikkeling volgens hen niet altijd een betere ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit kan op meerdere manieren bereikt worden en niet alleen met een welstandsnota. Het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan bieden ook mogelijkheden voor het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit. In de meeste gemeenten zijn wel kavels verkrijgbaar voor particulieren, hoewel dat tussen gemeenten zeer uiteenlopend is, van enkele kavels in Amersfoort tot ongeveer vele duizenden in Almere. Almere heeft met zijn flinke grondarsenaal dan ook een uitzonderingspositie die zulke hoeveelheden mogelijk maakt.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
Inhoudsopgave	5
Hoofdstuk 1: Inleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Probleemstelling.....	8
1.3 Doelstelling	9
1.4 Vraagstelling	9
1.5 Aanpak van het onderzoek	9
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2: Het planologische discours:	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Blauwdrukplanning of eindtoestandplanning.....	11
2.3 Scenarioplanning	12
2.4 Communicatieve planning.....	13
2.5 Het planologische spectrum	14
2.6 Conclusie.....	16
Hoofdstuk 3: Het Wilde Wonen	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Het Wilde Wonen van Carel Weeber.....	18
3.3 Adri Duivesteijn: De burger als opdrachtgever	22
3.4 Kritiek op het Wilde Wonen	23
3.5 Particulier opdrachtgeverschap in het Nederland	24
3.5.1 De cataloguswoning	25
3.5.2 Architect.....	26
3.5.3 Gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap.	26
3.5.4 Het gewilde wonen.....	27
3.6 Conclusie.....	27
Hoofdstuk 4: De praktijk	29
4.3 Interview met KUUB	32
4.4 Handboek ikbouwmijsnhusinalmere.....	33
Conclusie.....	35
Hoofdstuk 5: Woningbouwbeleid	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Landelijk beleid.....	36
5.3 Provinciaal beleid.....	38
5.4 Lokaal beleid.....	40
5.4.1 Woonvisie/volkshuisvestingsplan	40
5.4.2 Structuurplan en bestemmingsplan	40
5.4.3 Welstand.....	41
5.4.3 Gemeentelijk grondbeleid	42
5.5 Conclusie.....	44
Hoofdstuk 6: Het onderzoek	45
Inleiding	45
Bevindingen	47
Hoofdstuk 7: Conclusie	52
Conclusies deelvragen.....	52
Eindconclusie en beantwoording hoofdvraag	54
Gebruikte literatuur:	56

Hoofdstuk 1: Inleiding

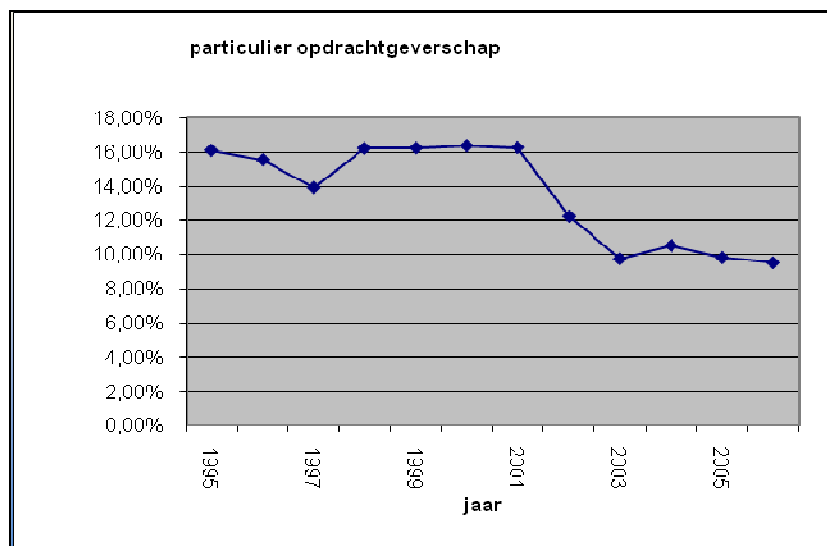
1.1 Inleiding

10 jaar na de introductie van het Wilde Wonen verschijnt er een artikel met de titel 'Eindelijk Wild Wonen' in het NRC. Aanleiding is het Homeruskwartier in Almere, waar zo'n 30.000 woningen in particulier opdrachtgeverschap moeten verrijzen. Hoeveelheden als deze zijn nog steeds bijzonder te noemen voor Nederland, maar als het aan Carel Weeber had gelegen was dat heel anders geweest. Zijn Wilde Wonen concept moest de burger meer individuele vrijheid geven, door een heel aantal regels af te schaffen.

Vaak wordt het Wilde Wonen in een adem genoemd met particulier opdrachtgeverschap, terwijl het niet helemaal hetzelfde is. Het Wilde Wonen is wel particulier opdrachtgeverschap, maar particulier opdrachtgeverschap is geen Wild Wonen. De burger als opdrachtgever voor het bouwen van zijn eigen huis is wat beiden met elkaar verbindt.

Het loslaten van welstandsregels maakt van particulier opdrachtgeverschap Wild Wonen. Waar het bij beide om gaat is vrijheid voor het individu, iets dat in beide concepten een andere invulling krijgt. Vrijheid van regels (Wilde Wonen), of vrijheid binnen het ontwerp van de woning (particulier opdrachtgeverschap).

Hoewel het particuliere opdrachtgeverschap in Nederland geen nieuw fenomeen is, wordt het sinds de 2^e wereldoorlog nog weinig toegepast. Ook in de afgelopen 13 jaar laten is dat zo geweest. In 2007 werden er tussen januari en juli circa 45.000 bouwvergunningen aangevraagd voor nieuwbouw. Slechts 11,1% van de woningen zou in particulier opdrachtgeverschap¹ worden gebouwd. (CBS²).



Figuur 1: Verleende bouwvergunningen bron: CBS statline.

¹ Particulier opdrachtgeverschap is volgens het CBS: opdrachtgevers die (laten) bouwen voor eigen gebruik, zoals particuliere personen, bedrijven en stichtingen (met uitzondering van die stichtingen die tot de toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw behoren).

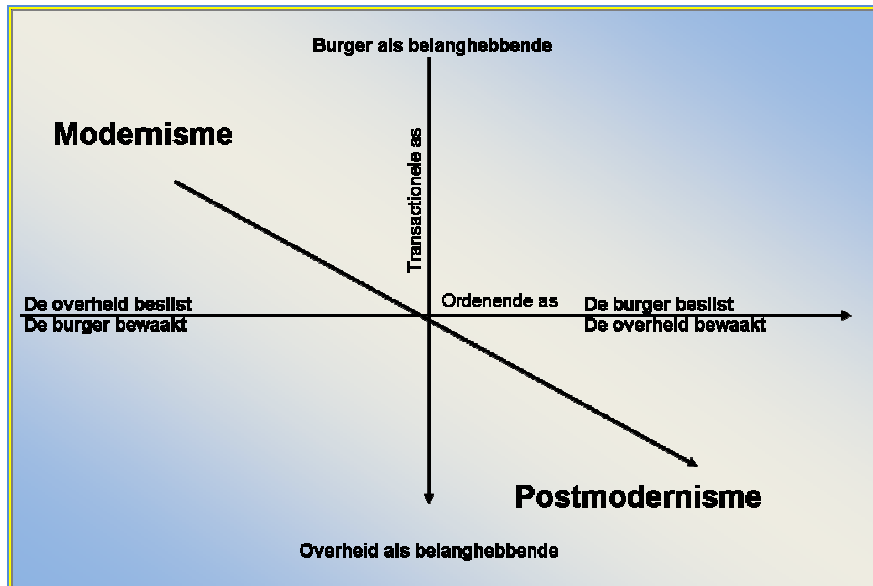
² cbs statline Nieuwbouwwoningen

Het bouwen van een eigen huis brengt met zich mee dat je invloed hebt op het uiterlijk en de grootte ervan, wat betekent dat de kwaliteit van de woning in de handen van de opdrachtgever ligt. De burger is bij particulier opdrachtgeverschap manager van het gehele bouwproces. Tegelijkertijd oefent een particulier met zijn bouwproces invloed uit op de woonomgeving, in positieve of in negatieve zin. Om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te beschermen zijn daarom in Nederland regels opgesteld. In Nederland worden bouwvergunningen getoetst aan redelijke eisen van welstand, richtlijnen die voor een rustig en harmonisch straatbeeld moeten zorgen.

Tegen het overheidsbeleid van Vinexwijken en welstandscommissies en de machtsposities van gemeenten en consortia zette Carel Weeber zich af met zijn concept voor het Wilde Wonen. Adri Duivesteijn (inmiddels wethouder volkshuisvesting in Almere) kon zich vinden in zijn ideeën, maar was iets minder rigoureuus en wilde de ruimtelijke ordening nog niet overboord gooien. Duidelijk was in elk geval dat de keuzevrijheid van de burger weer voorop moest komen te staan. Het moest weer normaal worden in Nederland om je eigen huis neer te zetten en daarmee moesten verschillen met het buitenland verdwijnen.

Weebers ideeën passen bij de terugtrekkende overheid, waardoor de burger meer te zeggen heeft. In de samenleving zijn er zulke verschuivingen gaande volgens Frissen (2002). Van de verzorgingsstaat waarin de overheid beslist en de burger belanghebbende is, naar een samenleving waarin de burger beslist en de overheid slechts belanghebbende is, aldus Frissen.

Frissen (2002) noemt dit proces de postmodernisering van de samenleving. Deze constatering van Frissen staat niet op zich. Ook in de planningspraktijk is er veel veranderd, de oude technische planningsdoctrine heeft afgedaan en heeft plaats gemaakt voor een communicatieve benadering. De overheid heeft daarmee niet meer de controle die het na de oorlog nog wel had.



Figuur 2: postmodernisering van de samenleving³. Frissen

Uit beleidstukken blijkt ook dat de overheid zich minder wilde bemoeien met wat zich op de markt afspeelde. De 'Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig' (1989) zette volgens Ekkers al in op minder overheidsinterventie en meer marktwerking. Dat kwam neer op het decentraliseren naar lagere overheden (Ekkers, 2006), maar (nog) niet op het geven van meer individuele vrijheid. Met de Nota Mensen, Wensen, Wonen uit 2000 komt volgens VROM de kanteling van het beleid ten gunste van de burger en zijn individuele vrijheid. Er wordt gesproken van een betrokken overheid met een beheerste marktwerking (VROM, 2000).

De vrijheden van de burger laten zich echter zeer beperkt of helemaal niet zien op de woningmarkt. De stap naar volledige vrijheid van de burger wordt in de praktijk helemaal niet gemaakt. Het wilde Wonen van Weeber zou je kunnen zien als ultieme vorm van individuele vrijheid, een anarchistische manier van wonen. Toch heeft deze revolutie op de woningmarkt nog niet plaatsgevonden, de vraag is waaraan dat ligt.

1.2 Probleemstelling

10 jaar nadat Carel Weeber het Wilde Wonen introduceerde, wordt er nog steeds weinig 'wild' gebouwd en gewoond. Ook toen het beleid van de overheid met de Nota wonen (2000) sterker gericht was op individuele keuzevrijheid van de burger, kwam daar weinig verandering in. Sterker nog, zelfs het bouwen in particulier opdrachtgeverschap is sindsdien

³ Transacties (dienstverlening) vinden vaker plaats tussen burgers. De overheid heeft belang bij de kwaliteit en zorgvuldigheid van deze transacties. Ook ordenend (beleidsvorming, inrichting en regulering) hebben burgers meer te zeggen, en heeft de overheid een meer procesbewakende rol. De overheid krijgt steeds meer een procesmatig rol.

afgenomen. Individuele keuzevrijheid is ondanks een postmoderne vorm van planning nog niet echt zichtbaar op de Nederlandse woningmarkt.

1.3 Doelstelling

Het particulier opdrachtgeverschap, en in het bijzonder het Wilde Wonen is in Nederland nog steeds weinig toegepast. Het aandeel van het particuliere initiatief in de woningmarkt is lang niet zo groot als voor de 2^e wereldoorlog en als we naar het buitenland kijken zijn de verschillen erg groot. De Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' wilde de burger centraal stellen en haar door middel van particulier opdrachtgeverschap meer keuzevrijheid geven. Doelstelling van dit onderzoek is erachter te komen waarom (lokale) beleidsmakers het particulier initiatief en vrijheid voor het individu weinig toelaten in de woningbouw. Om een inzicht te kunnen geven in de planologische kant van het verhaal wordt daarom een algemene samenvatting gegeven van het planologische discours. Vervolgens worden de eigenschappen van onder andere het wilde wonen, en het Nederlandse overheidsbeleid naast elkaar gelegd. Het onderzoek biedt mogelijk inzichten in de toepassing van beleid en kan wellicht door middel van de ideeën van onder meer Carel Weeber een visie op deze regulering geven.

1.4 Vraagstelling

Aan de hand van de probleem- en doelstelling kunnen een aantal vragen geformuleerd worden. De Hoofdvraag die met deze scriptie beantwoord moet worden is de vraag: *Hoe kan het dat particulier opdrachtgeverschap nog niet van de grond is gekomen in Nederland?* Deze algemene vraag kan beantwoord worden aan de hand van de volgende deelvragen, die op de verschillende aspecten dieper in zullen gaan.

- Hoe verhoudt de keuzevrijheid voor het individu zich tot de planningstheorie?
- Wat is het wilde wonen en hoe zorgt het voor keuzevrijheid binnen het bouwproces?
- Hoe ziet het huidige Nederlandse beleid voor particulier opdrachtgeverschap eruit, en past dat bij de postmoderne planningsopvatting dat het individu invloed uitoefent ?
- Welke knelpunten zijn er in de praktijk voor een particuliere opdrachtgever?

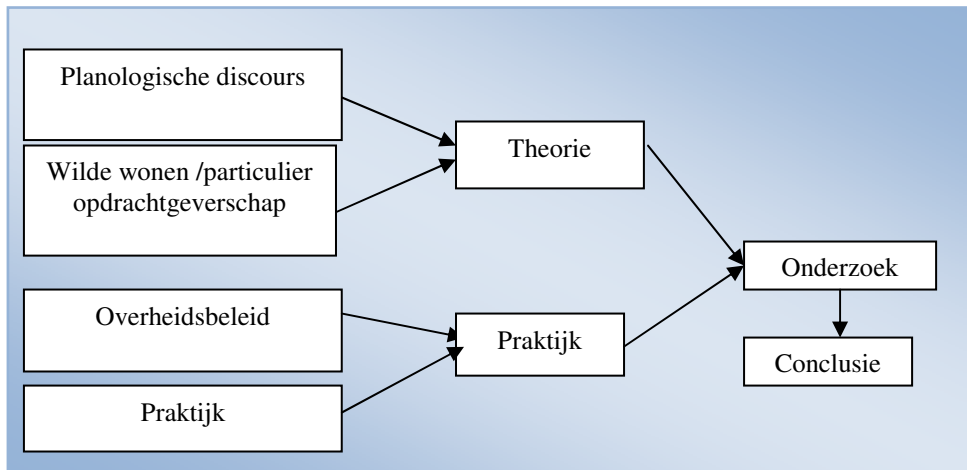
1.5 Aanpak van het onderzoek

Allereerst wordt door middel van een literatuurstudie een overzicht gemaakt van de theorie van planning, om zo een referentiekader te geven voor planning in de praktijk. Vervolgens worden het wilde wonen en particulier opdrachtgeverschap tevens via een literatuurstudie beschreven.

Hierna wordt aan de hand van wetteksten, een interview en een praktijkhandboek een beeld geschetst van de praktijk.

Aan de hand van beleidsnota's en interviews wordt dan een beeld gegeven van beleid van diverse overheden voor particulier opdrachtgeverschap.

Uiteindelijk wordt aan de hand van uitkomsten van deze onderzoeken een interview opgezet die antwoord moet geven op de vragen die vanuit theorie en beleid naar boven zijn gekomen. In de conclusie worden uiteindelijk antwoorden besproken voor de hoofd- en deelvragen van het onderzoek.



Figuur 3: Het onderzoeksmodel

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een introductie van het onderwerp. Hierin worden de probleem-, doel- en vraagstelling kort uitgelegd en verteld over de achtergrond van het onderzoek. Ook wordt uitgelegd hoe het onderzoek in elkaar zit en de verschillende aspecten bij elkaar komen. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de planologische theorie en hoe deze in de jaren veranderd is.

In hoofdstuk 3 wordt beschreven wat het Wilde Wonen is volgens Carel Weeber en anderen en de toepassing daarvan in Nederland.

Hoofdstuk 4 geeft een beeld van waar een particulier in de praktijk tegen aanloopt. Het bevat een interview met een deskundige uit de praktijk, behandelt wetgeving die voor een particulier relevant is en geeft een samenvatting van een handboek voor particulier opdrachtgeverschap in Almere.

Hoofdstuk 5 is een beschrijving van de beleidspraktijk. Het is een beschrijving van landelijk, provinciaal en lokaal beleid voor particulier opdrachtgeverschap. Het beschrijft tevens de lokale toepassing van dat beleid en de instrumenten die daarbij ingezet kunnen worden.

Hoofdstuk 6 is de basis van het uiteindelijke onderzoek en is gebaseerd op de onderwerpen uit de eerdere hoofdstukken. Er worden een aantal hypothesen behandeld die geverifieerd worden en zodoende moeten helpen met het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen.

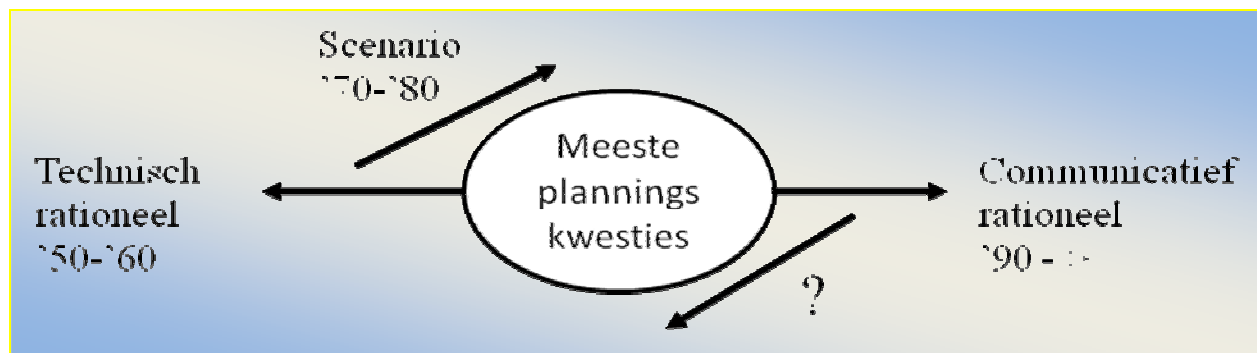
Hoofdstuk 7 is de conclusie waarin hoofd- en deelvragen worden beantwoord.

Hoofdstuk 2: Het planologische discours:

2.1 Inleiding

Particulier opdrachtgeverschap maakt de burger manager van het bouwproces van zijn eigen huis. Het geeft de burger individuele keuzevrijheid. De particulier neemt de beslissingen die in dit bouwproces van belang zijn en neemt daarmee de plaats in van de overheid, maatschappelijke of particuliere partijen in Nederland. Dat de burger hier het initiatief neemt en de rol overneemt van de overheid en andere instanties is een ontwikkeling die niet op zich staat, ook in de planningtheorie en in de politiek hebben er verschuivingen plaatsgevonden. In dit hoofdstuk wordt kort de theorie besproken die past bij een burger die beslissingen neemt en een overheid die terugtreedt.

De theorie van de planning speelt een belangrijke rol in de vorming van beleid in de praktijk. Hoewel er door de jaren heen altijd een kloof geweest is tussen beide hebben ze toch in belangrijke mate invloed op elkaar. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste theoretische invalshoeken van de laatste 60 jaar belicht, om hiermee inzicht te krijgen in de planologische discussie en de plaats die nu ingenomen wordt in dit spectrum van theorie. De Roo (2002) heeft dit spectrum beknopt vormgegeven in onderstaande figuur. Er zijn drie belangrijke hoofdvormen van planning: Technisch rationeel, scenario en communicatief rationeel.



Figuur 4: ontwikkelingen in planningspraktijk en theorie (de Roo 2002).

2.2 Blauwdrukplanning of eindtoestandplanning

Blauwdrukplanning is een optimistische vorm van planning, en past bij de klassieke of modernistische planologie en wordt ook wel eindbeeldplanning genoemd. Volgens Spit en Zoete is tot de jaren zestig blauwdrukplanning de meest gebruikte vorm van planning (Spit & Zoete 2002). Het is een voorbeeld van technische rationaliteit, iets wat door de Roo omschreven wordt als een enorm vertrouwen in de planningsexperts en volledige controle van de overheid op de samenleving, dat past bij de politiek en maatschappij van die tijd⁴ (de Roo, 2006). Planning wordt volgens Hidding in deze tijd gezien als wetenschappelijke

voorbereiding op beleid van de overheid en kennis speelt een belangrijke rol in de planningspraktijk (Hidding, 2006). De praktijk uit zich zoals de Roo en Voogd dat formuleren in blauwdrukplannen die optimistisch en alomvattend zijn en die eindbeelden geven van de fysieke omgeving in de verre toekomst (de Roo & Voogd 2004). Blauwdrukplanning gaat volgens Spit en Zoete uit van een samenleving die zich voorspelbaar ontwikkeld volgens wetmatigheden (Spit & Zoete 2002). Volgens Spit en Zoete is een plan gebaseerd op de deskundigheid van de planner en wordt volledig gebaseerd op informatie die op het moment van ontwerp beschikbaar is. Deze informatie wordt verkregen uit sociaalwetenschappelijk onderzoek, en op basis van metingen geëxtrapoleerd naar zogenaamde kengetallen (Spit & Zoete 2002). De Roo wijst op het probleem dat voorspellingen worden gedaan aan de hand van formules die een bepaald gedrag van mensen veronderstellen (de Roo, 2006). Het extrapoleren van statistieken brengt het gevaar met zich mee dat er geen rekening wordt gehouden met externe ontwikkelingen en dat extrapolaties daardoor een verkeerd beeld kunnen geven. Het gebruik van formules die geleend zijn uit onder andere de natuurkunde⁵ maakt van planning een technisch verhaal. De kritiek op deze manier van plannen is dan ook dat handelingen en acties van actoren binnen de maatschappij te weinig aandacht kregen. De Roo en Voogd noemen de technisch rationele benadering vooral geschikt voor vrij simpele routinematige situaties en ongeschikt voor complexe vraagstukken (de Roo & Voogd 2004). Dat betekent dat de manier van plannen nog niet heeft afgedaan, maar dus niet op complexere problemen toepasbaar is.

2.3 Scenarioplanning

Dit alternatief voor de technisch rationele aanpak vloeit volgens de Roo en Voogd voort uit de technisch rationele aanpak zelf. Het lineaire proces verandert echter in een cyclisch proces, wat inhoudt dat er teruggekoppeld kan worden naar eerdere beslissingen. Tactische voortgangsplannen nemen de plaats in van de blauwdrukplannen en onzekerheden worden met deze manier van plannen erkend (de Roo & Voogd 2004). Spit en Zoete wijzen erop dat scenarioplanning niet werkt met één eindbeeld, zoals blauwdrukplanning, maar met verschillende eindbeelden of scenario's en de weg die daar naar toe leidt (Spit & Zoete 2002). Niet alleen de totstandkoming verschilt, maar ook de gebruikers van de methode. Volgens de Roo en Voogd werd de methode oorspronkelijk alleen gebruikt door deskundigen, maar tegenwoordig vooral door groepen om verschillende groepsprocessen te laten zien. In groepsverband kan dan over scenario's worden nagedacht om structuur aan te brengen in discussies. (de Roo & Voogd 2004) Daarmee is de methode veel

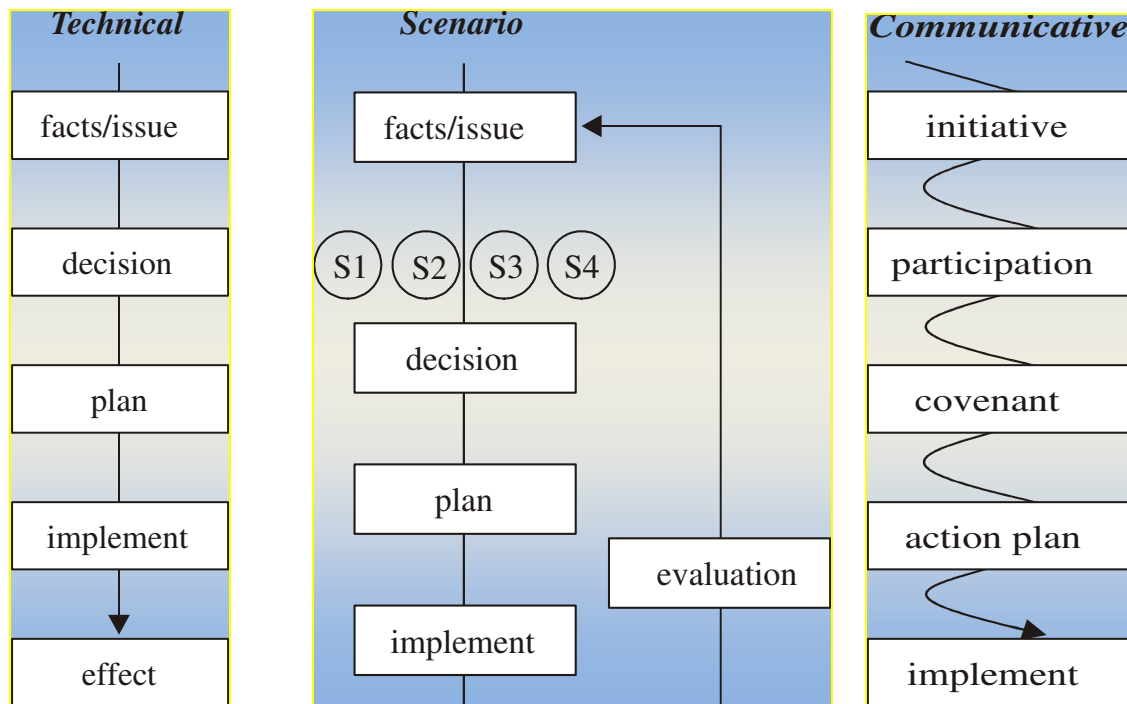
⁴ Naoorlogse wederopbouw.

⁵ Zoals Newton's zwaartekrachtmodel die voor verkeersstromen wordt gebruikt.

communicatiever geworden dan hij in eerste instantie was en kan het worden gezien als tussenstap naar communicatieve planning.

2.4 Communicatieve planning

Voor complexere problemen kan niet gebruik worden gemaakt van een technische aanpak. In de jaren 90 kwam daarom de communicatieve benadering op, die wel goed met zulke complexe problemen om kan gaan. Communicatieve planning kan worden gezien als postmoderne vorm van planning omdat ervan uitgegaan wordt dat de planner geen zekerheid heeft over het geplande. Het omarmen van de communicatieve aanpak is volgens de Roo en Voogd het impliciet erkennen van onzekerheid in het planningsproces (de Roo & Voogd 2004). Bij communicatieve planning gaan meerdere partijen met elkaar om de tafel zitten om te praten over wederzijdse belangen en om daarover consensus te bereiken. Spit en Zoete noemen communicatieve planning een confrontatie van de werkelijkheidsopvattingen van verschillende actoren (Spit & Zoete 2002). Volgens de Roo ziet communicatieve planning planningskwesties niet als 'realiteit in de buitenwereld' zoals bij de technische benadering, maar als abstracte constructies van verschillende actoren (de Roo 2006). Het gaat dus niet meer puur om het object van planning, maar om wat verschillende actoren belangrijk vinden voor het planningsonderwerp. Ook Dryzek wijst erop dat communicatieve actie is gericht op intersubjectief begrip: de coördinatie van actie door discussie en socialisatie van leden van de maatschappij (Dryzek 1990, geciteerd door Allmendinger 2002). De Roo en Voogd wijzen in dit verband ook op de rol van de overheid. De overheid speelt bij de communicatieve benadering een heel andere rol dan bij technisch rationele benadering. Ze wordt in plaats van de sturende partij, meer een gelijke tussen andere partijen. Dat maakt de rol van de overheid minder duidelijk, ze behartigt namelijk ook nog steeds het algemene belang, terwijl ze in deze situatie niet meer is dan een van de partijen (de Roo & Voogd 2004). De overheid komt hier dus in een soort van identiteitscrisis. Overheden kunnen daarom volgens de Roo en Voogd ook niet alleen het publieke belang bepalen en daarom wordt het belang van de communicatieve benadering in de hedendaagse planning onderkend (de Roo & Voogd 2004). Toch is ook de communicatief rationele benadering niet op alle situaties toepasbaar. Wanneer er weinig partijen en weinig uiteenlopende belangen zijn bijvoorbeeld. Voor complexe situaties waarin er veel onzekerheden zijn kan de communicatieve benadering wel ideaal zijn. Vrij eenvoudige en voorspelbare situaties laten zich daarentegen met een technische aanpak beter oplossen.

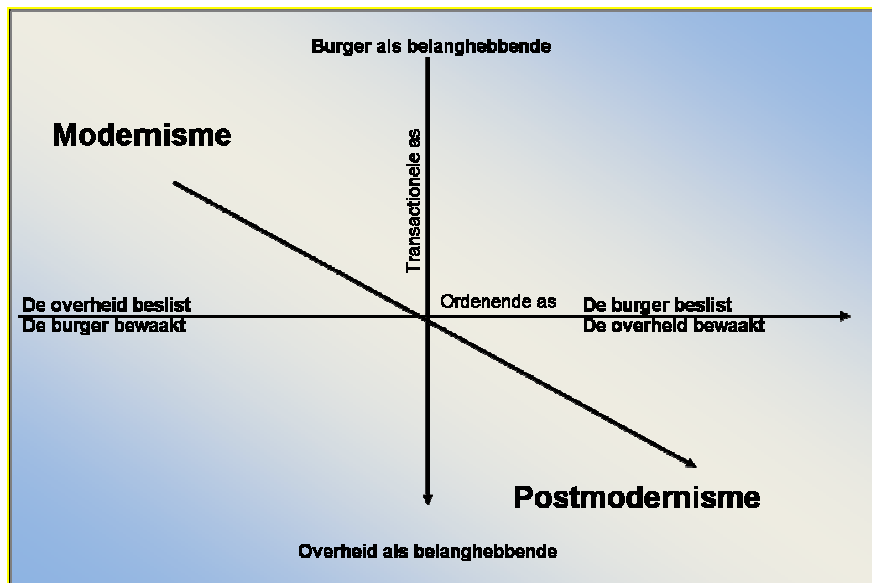


Figuur 5: Planningsprocessen (de Roo 2006)

2.5 Het planologische spectrum

Zoals met de figuur van de Roo in het begin al aangegeven is, is er een spectrum van benaderingswijzen in de planologie. De mate waarin de planner grip heeft op de situatie is afhankelijk van de complexiteit van een planningskwestie. Elke situatie heeft een specifieke benadering nodig en een generieke aanpak voor verschillende situaties is daarmee ondenkbaar geworden. Onmiskenbaar heeft er zich in de laatste zestig jaar een verschuiving plaatsgevonden van een sturende overheid naar een participerende burger (of instellingen die de burger vertegenwoordigd). Er heeft een gedeeltelijke decentralisatie van de macht plaatsgevonden. Onderdeel van dit proces is het verlaten van de verzorgingsstaat waarin de overheid beslist en de burger belanghebbende is. Hiervoor komt een samenleving in de plaats waarin de burger beslist en de overheid slechts belanghebbende is.

De ontwikkelingen binnen de planologie lopen daarmee synchroon aan ontwikkelingen in de maatschappij en politiek. Frissen noemt dit proces postmodernisering van de samenleving (Frissen, 2002).



figuur 6: proces van postmodernisering (Frissen 2002)

Volgens Castells zorgt de technologische revolutie die we doormaken niet per se voor een nieuwe sociale structuur maar is deze wel een essentieel onderdeel voor de nieuwe sociale structuur: de informatie maatschappij (Castells, 1993). Daarnaast is het publieke domein volgens Frissen veranderd omdat de vertrouwde cohesie van de verzuijing is verdwenen en publieke participatie daarvoor in de plaats is gekomen (Frissen 2002). Deze veranderingen hebben de maatschappij gewijzigd en daarom wijst Frissen erop dat de politiek als inhoudelijk centrum voor planning heeft afgedaan en behoort tot de 'retoriek van de verzorgingsstaat' (Frissen, 1999,37). Frissen kenmerkt de samenleving als anarchistisch: 'De samenleving lijkt in alle opzichten te beschikken over de elementen die ik als anarchisme heb geschetst' (Frissen, 1999,208). Deze elementen zijn volgens Frissen eigenschappen van een anarchistische maatschappij: zonder centrum, zonder eigenschappen, zonder voorspelbaarheid en zonder plan, doel en intentie (Frissen 1999). De maatschappij is dus centrumloos en onvoorspelbaar geworden, iets wat landelijk beleid haast zinloos maakt, omdat er geen toekomst is om beleid op af te stemmen en er vanwege de centrumloosheid geen draagvlak kan zijn voor beleid. Frissen geeft aan dat er geen centrum meer aan te wijzen is in de publieke besluitvorming. Plannen doelstellingen en intenties lopen volgens hem tegen verweer aan, en de positie van de planner ligt onder vuur (Frissen 1999). Het primaat ligt volgens Frissen(1999) daarom in de samenleving en niet in de politiek.

2.6 Conclusie

In het planologische discours heeft een verschuiving plaatsgevonden van technische rationaliteit naar communicatieve rationaliteit. De burger wordt daarmee in theorie veel belangrijker voor het maatschappelijke planningsproces. De verschuiving van de positie van de burger is niet alleen terug te vinden in planologische theorieën, maar ook in maatschappelijke en politieke theorieën zoals die van Frissen. De genoemde theoretische veranderingen binnen het planologische discours en de theorie van Frissen moeten ook zichtbaar zijn in de praktijk. Als het echt zo is dat burgers meer te zeggen hebben, dan moet dat ook blijken in de praktijk. De invloed van burgers die er volgens bovenstaande theorieën is, moeten zij ook echt ervaren. Carel Weeber heeft een aantal ideeën waarmee de burger meer zeggenschap krijgt. Hoofdstuk 3 gaat uitgebreid in op zijn theorie.

Hoofdstuk 3: Het Wilde Wonen

3.1 Inleiding

Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het erom dat de burger het proces van woningbouw stuurt. Hij is degene die beslissingen neemt over het ontwerp, het budget, en wie de bouw mag uitvoeren. Het CBS hanteert voor particulier opdrachtgeverschap de definitie: opdrachtgevers die (laten) bouwen voor eigen gebruik, zoals particuliere personen, bedrijven en stichtingen (met uitzondering van die stichtingen die tot de toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw behoren). De definitie die het CBS geeft voor particulier opdrachtgeverschap wordt gehanteerd in deze scriptie.

Particulier opdrachtgeverschap is niet iets nieuws, maar na de tweede wereldoorlog wordt het nog weinig toegepast. Het Ruimtelijk Planbureau spreekt zelfs van een teloorgang van een traditie (RPB, 2007). In het laatste decennium van de 20^e eeuw, is er ineens hernieuwde interesse voor het onderwerp. Ongenoegen over het planningsbeleid van de overheid en een algemene tendens naar individuele vrijheid liggen hieraan ten grondslag. Meerdere personen maken zich hard voor een principe waarin de burger de opdrachtgever wordt. Vooral Carel Weeber weet met zijn Wilde Wonen de aandacht voor individuele vrijheid weer ter discussie te brengen. De eigenschappen van zijn Wilde Wonen passen bij de verschuivingen binnen de planologie en maatschappelijke ontwikkelingen, die in hoofdstuk 2 besproken zijn. Het bouwen van een woning waarbij de toekomstige bewoner de opdrachtgever is komt in Nederland slechts in beperkte mate voor. Toch blijkt uit het 'WoONrapport 2006'⁶ dat ongeveer één op de zes woningzoekenden wel interesse heeft in het bouwen van een eigen huis (VROM 2006). Als je dit vergelijkt met het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, zet slechts 9,5 procent deze wens om in daden. Nog geen tiende van de woningzoekenden vroeg in 2006 uiteindelijk vergunning aan om zijn eigen huis neer te zetten.

Totaal woningzoekenden(VROM):	1.910.000	100%
Belangstelling voor eigenbouw:		
Bouwen op eigen kavel:	317.000	16,6%
Idem met 20% hogere kosten:	134.000	7%
Idem met 20% hogere kosten & half jaar langere duur:	120.000	6,3%

⁶ In dit onderzoek zijn 62.000 mensen geënquêteerd over de woningmarkt en hun voorkeuren.

Naar mate de moeite toeneemt, neemt de belangstelling voor het zelf bouwen van een huis af. Veel particulieren vinden het niet de moeite om de risico's te nemen die horen bij particulier opdrachtgeverschap en kiezen daarom voor een woning die al is gebouwd zonder dat zij daarin inspraak hadden.

3.2 Het Wilde Wonen van Carel Weeber

Als het aan Carel Weeber had gelegen waren deze cijfers wel anders geweest. In april 1997 verschijnt er in het NRC een artikel waarin hij spreekt over het Wilde Wonen⁷. In een interview geeft hij zijn kritiek op de planningspraktijk en draagt daarvoor oplossingen aan. Het onderwerp bracht veel beroering teweeg, vooral onder architecten. In hetzelfde jaar publiceert hij zijn boek over het Wilde Wonen, en schrijft daarnaast een aantal artikelen in BladNA van de Nederlandse bond van architecten.



figuur 7: verkavelingsstudie, de architecten cie.

Het Wilde Wonen houdt zich volgens van Stiphout bezig met de vraag waarom een overheid iets te zeggen heeft over het uiterlijk van een huis en waarom ontwikkelaars, corporaties, stedenbouwers en welstandscommissies meer invloed hebben op een huis dan degene die erin gaat wonen (van Stiphout, 1998). Het stelt daarmee de planningspraktijk aan de kaak en wil een alternatief bieden voor een 'bemoeizuchtige' overheid.

Het Wilde Wonen is niet alleen een nieuwe manier van woningen bouwen, maar houdt ook de bewoning van vakantiehuizen, woonboten, stacaravans en volkstuinhuisjes in. Het Wilde Wonen moet een einde maken aan de geprefabriceerde eenheidsworst van de 'versteende

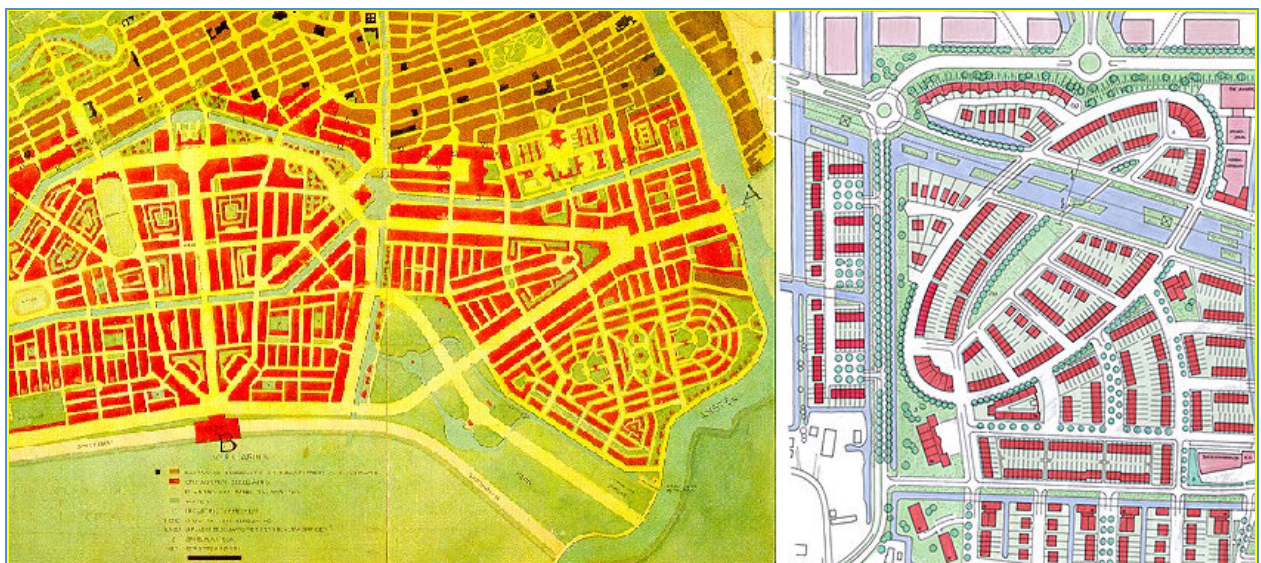
⁷ Carel Weeber, 'Het Wilde Wonen. Carel Weeber wil af van het rijtjeshuis' NRC Handelsblad 4-4-1997

tentenkampen' zoals de Weeber vinexwijken noemt (Weeber 1998a). Het Wilde Wonen neemt volgens Weeber daarom afstand van het staatsdenken in architectuur en stedenbouw en brengt wonen in verband met individuele vrijheid (Weeber 1998). Om te komen tot individuele vrijheid zou Weeber het een aantal dingen willen veranderen, in hoofdlijnen is dat het volgende:

- Het traditionele stadsconcept en welstandscommissies moeten afgeschaft worden.
- er moet meer keuze zijn voor woningzoekenden.
- burgers moeten zelf hun huis kunnen bouwen.

3.2.1 Het traditionele stadsconcept

Weeber wil af van wat hij het Berlagiaanse paradigma noemt: het traditionele stadsconcept. Met dit paradigma doelt Weeber op de manier waarop Berlage zijn plannen maakte: een samenhang van stedenbouw en architectuur gebaseerd op schoonheid, weergegeven in één groot plan. Het Wilde Wonen is volgens Weeber een protest tegen het gebrek aan verschil en tegen de eenvormige leefmilieus van vinex-locaties (Weeber, 1998a). De architect wil af van grootschalige plannen waarin de overheid aantallen, dichtheden en locaties bepaalt, een stadsontwerper aanwijst en deze plannen laat uitvoeren door projectontwikkelaars, die zoveel mogelijk huizen willen bouwen op de door hun verworven grondposities. Weeber wil af van de stempelplanning uit de wederopbouwperiode. Het Wilde Wonen moet een einde maken aan de 'versteende tentenkampen'⁸ en moet wonen verbinden met vrijheid, vrije tijd, vertier en ontspanning'(Weeber, 1998a).



Figuur 8: stadsconcepten: Stedebouwkundig plan Amsterdam zuid van Berlage (1905) en Vinex-wijk Papendrecht Baanhoek-west (2006)

⁸ Weeber duidt Vinex wijken aan met de benaming versteende tentenkampen.

3.2.2 Afschaffen van Welstand

Naast kritiek op het 'traditionele stadsconcept' pleit Weeber met zijn woonconcept voor het afschaffen van de welstandseisen. Hij vergelijkt Nederland met een totalitaire staat waar architecten en stedenbouwers het staatsmonopolie hebben op de kwaliteit van de leefomgeving (1998b). Met zijn wilde woonconcept wil Weeber af van welstandscommissies, die hij 'architectuurpolitie' noemt. Deze welstandscommissies toetsten bouwaanvragen aan verschillende eisen die voor elke gemeente geformuleerd zijn in de welstandsnota. Volgens de Friese welstandscommissie Hûs en Hiem kijkt een welstandscommissie naar 5 belangrijke punten: ruimte, plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van het ontwerp (Hûs en Hiem, 2001). Als een ontwerp niet voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de welstandsnota, wordt er geen bouwvergunning verleend⁹. Het afschaffen van een welstandscommissie en daarmee het afschaffen van welstandseisen zal volgens Weeber (1998b) leiden tot individuele vrijheid voor de burger.

Wat er dan bij het Wilde Wonen nog overblijft voor de overheid is het toetsen van plannen aan het bestemmingsplan en bouwbesluit en het uitgeven van vergunningen. Daarnaast houden ze zich bezig met het aanwijzen van gebieden waar gebouwd mag worden, het uitgeven van kavels en het aanleggen van infrastructuur. In Weebers idee komt dat laatste neer op het aanleggen van wegen in een rasterpatroon en leidingen. De aanleg van dure riolering is volgens Weeber overbodig, want iedereen kan af met een septische tank. Het afschaffen van regels die voornamelijk komen uit welstandsnota's is de kern van het verhaal van Weeber. Hij wil af van de bemoeienis van overheden met gevels en dakkapellen, en daarmee vrijheid geven aan het individu.

3.2.3 Keuzemogelijkheden

Ook houdt Weeber zich bezig met een gebrek aan vrije keuzemogelijkheden wat betreft woonvormen. We moeten het volgens Weeber nu doen met de verouderde collectieve woonvormen die aan het begin van de 20^e eeuw maatschappelijke nood moesten bestrijden. Daarnaast worden er in Nederland stramme rijtjeshuizen en gestapelde, nog goedkopere woonvormen gebouwd (Weeber 1998a). Vrijstaande woningen worden volgens Weeber in vinexwijken amper gebouwd en voor persoonlijke wensen moet men het daarom doen met de keuze voor een dakkapel, erker, badkamer of keuken (Weeber 1998a). Als alternatief voor het rijtjeshuis is volgens Weeber juist het vrijstaande woonhuis in een groene omgeving de vanzelfsprekende oplossing. Er is daarvoor aldus Weeber genoeg ruimte in Nederland en een toekomstige inkrimping van de landbouw in Nederland biedt ook genoeg ruimte voor het bouwen in lage dichtheden (Weeber 1998a).

Naast deze meer traditionele formele woonvorm, noemt Weeber ook informele woonvormen in zijn boek. Het zijn de woonvormen die passen bij het Wilde Wonen, omdat individuele vrijheid bij deze vormen al gedeeltelijk naar voren komt. 'Consumenten zijn voor hun vrijheid nog steeds aangewezen op volkstuinen, afgelegen recreatiegebieden en andere vakantieoordn', (Weeber 1998,7). Toch zijn er voor deze informele woonvormen vaak dezelfde regels als voor gewone woningen (Weeber,1998a). Zo geldt voor recreatiewoningen, woonketen en woonwagens allemaal dat ze moeten voldoen aan de eisen van welstand, het bouwbesluit, de bouwverordening en het bestemmingsplan. Alleen woonboten, stacaravans en volkstuinhuisjes hebben niet te maken met zo'n strenge regelgeving. Deze zijn dan ook een voorbeeld van wat Weeber verstaat onder het Wilde Wonen, je kunt met je woning vaak doen wat je wilt. De woonboot is echter als enige van deze drie bestemd voor permanent bewoning. (Weeber 1998a)

3.2.4 Zelf een huis bouwen

Ook Nederlanders zouden volgen Weeber de vrijstaande woning de ideale woonvorm vinden (Weeber, 1998a). Woningen moeten daarom ook ontworpen worden voor de vrije markt volgens Weeber. Hij doet daarom ook een aantal handreikingen die het particuliere opdrachtgeverschap gemakkelijk moeten maken. Bij het concept van het Wilde Wonen is 'de stadsesthetiek geen inzet meer maar (...) het resultaat van bouwprocessen' (Weeber, 1998, 56). Want dat zou leiden tot een breder esthetisch spectrum. Hij wil daarbij gebruik maken van een zoneringsstelsel zoals dit gebruikelijk is in Angelsaksische en Aziatische landen. Dit stelsel van zoning bepaald de grootte en het gebruik van gebouwen en de dichtheid waarin gebouwd mag worden. Weeber stelt vijf kaveltypes voor met verschillende bouwdichtheden, wat inhoudt dat grotere kavels minder sterk bebouwd worden dan kleinere kavels. 'In mijn ideaal gaan de mensen naar een bouwwarenhuis, een soort Gamma, dat huisonderdelen in verschillende variëteiten verkoopt' (Weeber 1997). De bouwondernemer zal zich moeten gaan richten op personal housing, een vorm van bouwen die volgens Weeber komt na de cataloguswoning. 'Bij personal housing komt het huis door directe beïnvloeding van de consument tot stand' (Weeber, 1998, 58). De klant kiest een type woning en de componenten, de leverancier produceert dan naar de specifieke vraag, waarna het monteren van de onderdelen plaatsvindt. Eventueel kunnen componenten later omgewisseld worden. Op deze manier kunnen bouwbedrijven hun producten normaliseren en bewoners hun woning bepalen. Stiphout zegt hierover: 'we moeten ons geen zorgen meer maken over het stadsbeeld, we laten mensen zelf hun huizen samenstellen of bouwen'(van Stiphout, 1998, 62). De producten die zij kunnen kiezen worden ontworpen door

⁹ Tenzij burgemeester en wethouders anders bepalen.

gespecialiseerde ontwerpbureaus, de architect wordt dus een soort van industrieel ontwerper.

De manier van bouwen waarbij de leverancier de bewoner meer keuzemogelijkheden biedt is al een vrij normale manier van bouwen. Projectontwikkelaars bieden vormen van bouwen aan zoals het WensWonen van Heijmans, waarbij de burger kan kiezen welke onderdelen hij aan zijn huis wil toevoegen. Projectontwikkelaars spelen hiermee in op de wensen van de burger om invloed uit te kunnen oefenen op zijn eigen huis, terwijl zij nog steeds hun eigen projecten kunnen ontwikkelen. De keuzevrijheid is daarbij wel veel beperkter dan bij particulier opdrachtgeverschap, maar toch schuift het wel een beetje op in die richting en heeft niet iedereen meer exact hetzelfde huis.

3.3 Adri Duivesteijn: De burger als opdrachtgever

De ideeën van Carel Weeber staan niet op zich en dat zou je ook niet verwachten in een tijd waarin het individu ter discussie staat. Ook Adri Duivesteijn, in die tijd 2^o Kamerlid voor de PvdA en inmiddels wethouder in Almere, liet zijn ontevredenheid met het beleid merken. In een krantenartikel reageert hij op de ideeën van Carel Weeber en daarnaast schrijft hij zelf een opiniestuk met de titel: 'De burger als opdrachtgever'.

Duivesteijn(1997a) noemt architectuur een menselijke uitdrukkingsvorm die gedeeltelijk collectief en gedeeltelijk individueel is. In Nederland was een evenwicht tussen beide altijd aanwezig en de collectieve belangen waren er volgens hem vooral ter bescherming van het individu. Een goed voorbeeld van het evenwicht tussen collectief en individu zijn de Amsterdamse grachten, die organisch groeiden in een vast plan (Duivesteijn, 1997a).

Duivesteijn noemt de burger een woonconsument: na de 2^o wereldoorlog werd de burger een woonconsument die werd bediend door de 'volkshuisvestingsmachine', maar in de jaren negentig is de maatschappij volgens Duivesteijn (1997a) echter veranderd. Nooit was er een zo goed opgeleide, geëmancipeerde en pluriforme samenleving (Duivesteijn, 1997a). Toch kon de burger slechts kant en klare 'woonidentiteiten' consumeren en niet voldoende uiting geven aan zijn eigen wensen en behoeften.

Om bovengenoemde redenen zou de planningsmethode moeten veranderen. Beleid moet volgens Duivesteijn bestaan uit kaders die door de overheid worden opgesteld, waarbinnen de individuele burger vorm kan geven aan zijn ideale manier van wonen (Duivesteijn, 1997a). De methode zou zich moeten aanpassen aan de hedendaagse praktijk. Duivesteijn concludeert dat de planningsmethode van 1901 niet meer werkt omdat individualisering moeilijk te combineren is met de beleidspraktijk die uit verschillende instituties bestaat. Veel lokale overheden zijn zich als marktpartijen gaan gedragen en zijn daarmee elkaars concurrenten voor investeringen geworden. De aanpak moet daarom integraal en integrerend zijn, waarbij de aanpak niet gedetailleerd is, maar juist strategisch (Duivesteijn,

1997a). Rijk en provincies zijn er voor het uitzetten van hoofdlijnen en het scheppen van voorwaarden. Bij de invulling moet volgens Duivesteijn daarom de geïndividualiseerde burger als uitgangspunt worden genomen. Eindbeeldplanning is daarbij niet het uitgangspunt. Dat betekent dat planning richtinggevend en conditionerend moet zijn. Bouw en woningtoezicht zijn wel gewenst in minimale vorm, maar het individu heeft bij de bouw van zijn eigen woning de eerste verantwoordelijkheid daarvoor. De overheid blijft de bewaker van collectieve belangen en hoeft zich niet meer met de gedetailleerde invulling bezig te houden (Duivesteijn, 1997a).

Duivesteijn wijst vooral op een nieuwe relatie tussen burger en overheid en hun verantwoordelijkheden. Hij heeft daarmee hervormingen op het oog die veel strategischer van aard zijn. Weeber gooit volgens Duivesteijn (1997b) ruimtelijke ordening en woningbouw op een hoop, terwijl hij zelf juist een heldere scheiding tussen beide wil aanbrengen. Op deze manier kan de burger zijn rol als opdrachtgever terug krijgen.

Inmiddels is Duivesteijn wethouder in Almere, waarin bovenstaande ideeën deels ten uitvoering worden gebracht. In het project 'ik bouw mijn huis in Almere' worden 25.000 kavels uitgegeven waarop burgers binnen de afspraken hun eigen huis kunnen realiseren.

3.4 Kritiek op het Wilde Wonen

Zoals al eerder is opgemerkt zijn de ideeën van Weeber niet onopgemerkt gebleven. De kritiek komt van verschillende kanten en is gericht op diverse aspecten van het Wilde Wonen concept.

Allereerst is er kritiek op de kavelstudie van Weeber (figuur x). Zaaijer noemt het ontwerp van Weeber een ontwerp van 'losgeweekte rijtjeshuizen' die met moeite uit elkaar getrokken zijn (Zaaijer, 1997). Daarnaast geeft Zaaijer kritiek op het toekomstbeeld dat Weeber schetst. Dit toekomstbeeld is namelijk al in volle gang in de noordelijke provincies, waar de cataloguswoningen in grote aantallen verrijzen. Dit allemaal onder welstand, zonder dat de woningbouw geliberaliseerd is (Zaaijer, 1997).

Volgens van der Cammen en de Klerk (2003) houdt Weeber met zijn matrixontwerp vast aan zijn opvattingen over de modernistische gestandaardiseerde woningbouw. Dit omdat het Wilde Wonen niet geheel zijn gang kan gaan om het betaalbaar te houden. Daardoor is de keuze van de particuliere opdrachtgever slechts beperkt tot het kiezen van een gevel (van der Cammen, de Klerk, 2003).

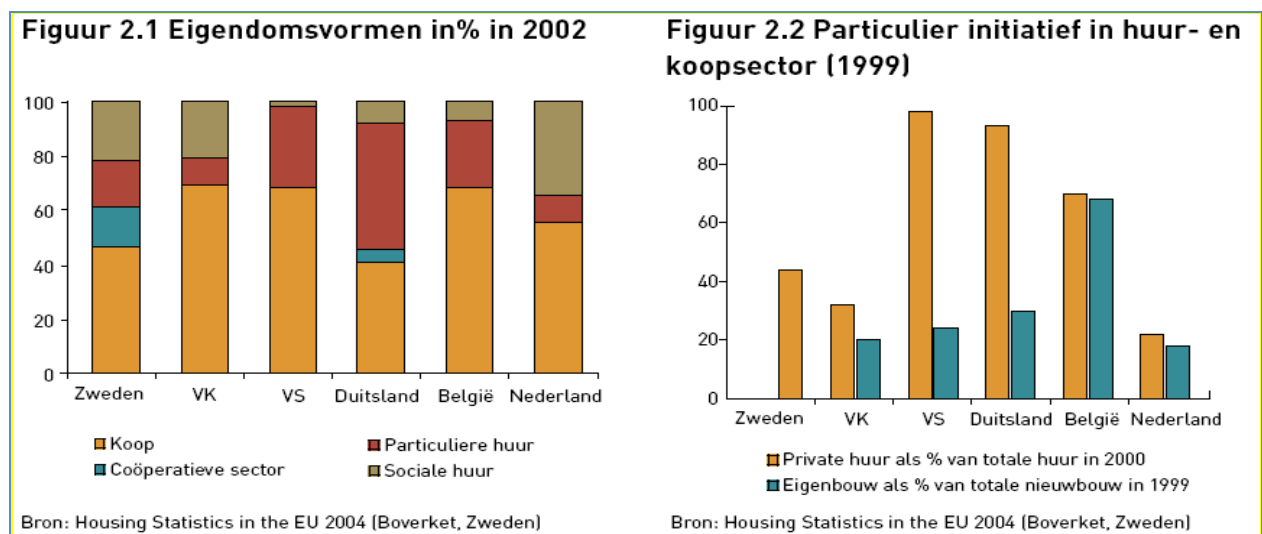
Van Dijk wijst erop dat het echte Wilde Wonen alleen haalbaar is voor mensen met veel geld. Alleen dan kun je een flinke kavel kopen en daarop een huis laten bouwen door een architect van jouw keuze. Mensen met minder geld moeten het doen met een cataloguswoning. Daarnaast gaat het Weeber niet om de emancipatie van de burger en het verzet tegen staatsdwang maar om het 'legitimeren van de wansmaak'(van Dijk, 1999)

Volgens Kooijman is het laten bouwen van een woning niet voor iedereen weggelegd en kan dus helemaal geen afstand worden gedaan van de huidige manier van woningproductie. Het houdt geen rekening met schaarste op de woningmarkt en is alleen gericht op de kwaliteit van de woning. Daarnaast vindt Kooijman dat het Wilde Wonen absolute individualiteit suggereert terwijl dat via een omweg weer wordt gerelativeerd omdat er meerdere (bouw)professionals nodig zijn (Kooijman, 2004).

De kritiek richt zich in het algemeen op de vorm van het ontwerp, de onbereikbaarheid van het Wilde wonen voor mensen met een kleine portemonnee en de 'nieuwe' bouwmethode die eigenlijk al lang wordt toegepast.

3.5 Particulier opdrachtgeverschap in het Nederland

Particulier opdrachtgeverschap is in Nederland geen belangrijke vorm van bouwen meer voor de woningmarkt. De belangstelling is weliswaar aanwezig, maar als het er op aankomt is de toepassing gering. In onze buurlanden is een eigen huis bouwen of laten bouwen nog steeds de normaalste zaak van de wereld. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu noemt België, Duitsland en de Verenigde Staten als voorbeelden van landen waar particulier opdrachtgeverschap een dominante vorm van nieuwbouw is (VROM, 2006). Dit ligt volgens Weeber aan het ontbreken van een koppeling tussen landelijk en lokaal beleid maar ook door een lagere bevolkingsdichtheid (Weeber 1998a). Uit cijfers van de Verenigde Naties komen deze verschillen naar voren: België heeft een bevolkingsdichtheid van 341 bewoners per m², Duitsland een dichtheid van 231 en Nederland een dichtheid van 393 inwoners per m² (UNECE, 2007). Als we kijken naar de onderstaande grafiek valt vooral het enorme verschil met België op, waar bijna iedereen de bouw van zijn eigen huis in handen houdt.



Figuur 9: eigendom en particulier initiatief (VROM 2006)

Ondanks het kleine aandeel van particuliere bouw in Nederland zijn er verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap in Nederland en zijn er verschillende manieren om aan de wens een eigen huis te bouwen tegemoet te komen. Particulier opdrachtgeverschap kan alleen maar ook gezamenlijk, je kunt wel of geen architect in de hand nemen en daarnaast kun je kiezen uit verschillende cataloguswoningen.

3.5.1 De cataloguswoning

Een cataloguswoning heeft zijn naam te danken aan de catalogus waar de woningen in te vinden zijn. Je kunt zo een type woning uitkiezen en daar verschillende opties aan toevoegen en afmetingen bepalen. Weeber vergelijkt de cataloguswoning met massaproducten als auto's meubels en kleding (Weeber, 1998, p58), omdat de consument iets van zijn smaak kan kiezen uit een compleet aanbod met verschillende ontwerpen. Een willekeurige website van een catalogusbouwer komt al met een aanbod van zevenentwintig woningen, met namen als Traditioneelhome, Notarishome, Modernhome, Romeinhome en Woonboerderijhome(Myhome¹⁰).



Figuur 10: cataloguswoningen: Traditioneelhome, Modernhome en Romeinhome

Het bouwen van een Cataloguswoning gaat over het algemeen als volgt: Na het verkrijgen van grond en het uitkiezen van het type woning, wordt er een fundering gelegd. Op de fundering wordt dan het casco (een woning die op afwerking na klaar is) geplaatst, waarna deze eventueel afgewerkt wordt. Dit kan betekenen dat er traditionele manier gemetseld wordt, maar ook kan de woning kant en klaar vanuit de fabriek in elkaar gezet worden. De voordelen die een cataloguswoning heeft zijn over het algemeen de lage prijs en het niet hoeven inschakelen van een architect en een aparte aannemer. Bovendien kan het in elkaar zetten van zo'n pregefabriceerde woning veel sneller dan het ter plekke in zijn geheel opbouwen van een woning. Ook biedt het bouwen van een cataloguswoning veel zekerheid, vooral als je zelf niet thuis bent in de bouwwereld. De meeste cataloguswoningen zijn al eens gebouwd en met de vertrouwde productiemethode kan er weinig mis gaan. Toch is er ook kritiek op de cataloguswoning. Zo schrijft H.J.A. Hofland: 'In het keuzeaanbod van de

catalogus krijgt het consumentenpubliek een aantal geprefabriceerde illusies voorgezet als gerechten uit een zeer dure gaarkeuken. Hem wordt daarna nog de vrijheid gelaten naar smaak olie, azijn, zout en peper toe te voegen'(Hofland, 2001, p39 ¹¹).

3.5.2 Architect

Uit het onderzoek van VROM blijkt dat de meeste mensen (47%) hun huis het liefst samen met een architect ontwerpen. Een architect kan je persoonlijke wensen vertalen in een ontwerp en heeft veel kennis over het ontwerpen van een huis. Hij kan dus gelden als een soort projectleider, die alles regelt met het tekenbureau, de aannemer en de welstandscommissie. Voordeel is dat jouw woning-op-maat, meestal kwalitatief hoog is en esthetisch verantwoord. Een nadeel van het bouwen van een huis door een architect is dat de kosten hoger liggen dan die van een cataloguswoning en daarnaast kan het traject langer zijn. Er zijn ook mensen die helemaal geen architect in de arm nemen, maar zelf een ontwerp maken. Het spreekt voor zichzelf dat mensen hierover kennis moeten hebben, zodat ze niet stranden in allerlei procedures, die hun droom in de weg zullen zitten. Het percentage mensen dat dit zou willen ligt volgens het WoON-onderzoek op 22%, de vraag is voor hoeveel mensen dit bij een wens blijft en hoeveel mensen hun wens realiseren.

3.5.3 Gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap.

Naast het individuele opdrachtgeverschap is er ook de mogelijkheid om samen met anderen opdrachtgever te worden. Dit kan bijvoorbeeld door gezamenlijk grond aan te kopen, maar ook door bewoners te verplichten een vereniging op te richten die de gezamenlijke belangen behartigt. Dit laatste is wat er momenteel gebeurt in Leiden. In een artikel van Carolien Overdijk wordt dit project omschreven. Op een voormalig slachthuisterrein in Leiden-Noord wordt gebouwd aan Nieuw-Leyden. De bewoners hebben hier een kavel gekocht en gaan hierop gekoppeld bouwen, zo krijg je een soort van rijtjeswoning. Ze zijn hierbij verplicht lid te worden van de vereniging van hun eigen bouwblok. De vereniging moet een coördinerende architect hebben en één aannemer voor de parkeergarage en de ruwbouw (Overdijk, 2007). De persoonlijke ontwerpen worden dan technisch en qua beeldvorming op elkaar afgestemd. Tellinga noemt de vorm, waarbij mensen gezamenlijk grond kopen, een aannemer en een architect in de hand nemen is financieel aantrekkelijk, zeker als ze een gezamenlijk ontwerp bouwen, zoals bijvoorbeeld een appartementencomplex, waarbij projectontwikkelaar en makelaar buiten spel blijven en de gezamenlijke wensen gehonoreerd kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het ontwerp van de stichting Medio Mokum in

¹⁰ Myhome, <http://www.beterbouwen.com> 24 november 2007

¹¹ HJA Hofland, 2001, Het laatste taboe, Heilige huisjes p39

Amsterdam. De woningen in dit in 1996 gerealiseerde woningencomplex in het Westerpark 'behoorden op dat moment tot de goedkoopste woningen van Amsterdam' (Tellinga, 2001).

3.5.4 Het gewilde wonen

Dit is een project dat volgde uit het Wilde Wonen en werd gerealiseerd voor de Bouw Expo Almere in 2001. De toekomstige bewoners konden kiezen uit een uitgebreid pakket opties die de architecten aanboden (archined, 2007). In Almere-buiten zijn 600 van zulke woningen gebouwd.

3.6 Conclusie

Het Wilde Wonen is een vorm van particulier opdrachtgeverschap waarbij de toekomstige bewoner procesmanager is van het bouwproces. Het Wilde Wonen geeft meer invloed aan de burger dan zij normaal gesproken heeft, vanwege beperkende maatregelen, die esthetisch of technisch van aard zijn. De artikelen en boeken van Carel Weeber laten ruimte voor interpretatie van het Wilde Wonen en daarom is het goed er een aantal belangrijke hoofdlijnen uit te halen. Uit de analyse van het Wilde Wonen komt een aantal dingen naar voren:

1. Het Wilde Wonen neemt afstand van het staatsdenken:
 - a. Geen eindbeeldplanning meer waarin alles van te voren al vastgelegd is.
 - b. Afschaffen welstandseis waardoor geen esthetische toetsing meer plaats vindt.
2. Bij het Wilde Wonen is bouwen gericht op het individu.
 - a. Weg met het rijtjeshuis, iedereen moet vrijstaand kunnen wonen.
 - b. Vrijstaande huizen en luxe appartementencomplexen moeten de hoofdvormen worden.
 - c. Kwantiteit en kwaliteit in eigen hand, grootte, vorm kleur en inrichting zijn individueel, subjectiviteit is bepalend.
 - d. Lagere dichtheden, het uitgeven van grotere kavels geeft meer ruimte om de woning.
 - e. Meer variatie door zelfbeschikking, geen qua stijl eenvormige rijtjeshuizen meer.
 - f. Architect als industrieel ontwerper, massaproductie woningbouwelementen, personal housing.
3. Het Wilde Wonen vraagt om verschuiving van de macht
 - a. Verschuiving macht van overheid naar burger.
 - b. Projectontwikkelaars geen rol van betekenis meer, de burger bouwt zelf.
 - c. Kosten puur grond, ontwikkeling en bouw, bewoners worden de baas.

De theorie van Weeber past bij de theorie die in hoofdstuk 1 behandeld is. Vooral de verschuiving van de macht die Weeber beoogt sluit naadloos aan bij de planologische theorie waarin de macht niet meer alleen bij de overheid ligt, maar ook bij de burger. Ook sluit het aan bij de theorie van Frissen, die de verschuiving van de macht een postmodernisering van de samenleving noemt. Daarnaast neemt Weeber afstand van de eindbeeldplanning als planningskader, waarmee hij ruimte wil geven aan het individu. Het concept past bij een decentralisering van de overheid en bij het dereguleringsproces van de maatschappij.

Waar het Weeber uiteindelijk om gaat is individuele vrijheid voor de burger die een huis wil bouwen. Het gaat hem om die vrijheid die naar zijn mening door de overheid wordt ingeperkt. De verschuiving van de macht is daarom nodig om deze individuele vrijheid te garanderen. Zoals Zaaijer(1997) aangeeft zijn particulieren al lang bezig met het zelf bouwen van een huis en komt Weeber niet met iets nieuws. Dit gebeurt alleen nog niet op landelijke schaal en is niet zo vergaand als het concept van Weeber. Het afschaffen van een welstandseis is geen normale zaak in Nederland, hoewel het wel op kleine schaal in sommige gemeenten voorkomt.

De vraag is of de problemen die Weeber schetst ook echt problemen zijn voor degene om wie het gaat, namelijk de burger. Zijn eindbeeldplanning en welstandstoetsing echt een beperking voor de burger en ervaart de burger hierdoor ook een verminderde individuele vrijheid?

Daarnaast is het de vraag hoeveel vrijheid het Wilde Wonen nou eigenlijk oplevert. Vrijheid van welstandsbeoordeling en stedenbouwkundige plannen, betekent nog geen totale vrijheid omdat er nog steeds regels overeind staan. Burgers moeten nog steeds een vergunningsprocedure doorlopen waarvoor ze zich moeten houden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit.

Ook zijn burens en buurtgenoten belangrijk in dit verhaal. De regels die er zijn zorgen ervoor dat er rekening gehouden wordt met elkaars woongenot. Zonder regelgeving krijg je vrijheid voor de ene burger die voor een belemmering van de vrijheid van de ander zorgt. Absolute vrijheid kan daarmee ook een beperking zijn. Regels zijn wenselijk om gelijkheid te bevorderen en de goede orde te bewaren. Ze zijn er niet om het individu te hinderen, maar juist om hem te beschermen.

Hoofdstuk 4: De praktijk

Inleiding

Uit de analyse van het planologische discours en de theorie van Carel Weeber en gelijkgestemden blijkt dat het Wilde Wonen een idee van bouwen is die past bij het proces van postmodernisering van de samenleving. Individuele vrijheid en beperkte overheidsbemoedienissen staan hier voorop bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. In de praktijk blijkt uit cijfers¹² dat de ideeën van Weeber nog niet erg dominant zijn in de praktijk. Dit hoofdstuk is een analyse van datgene waar opdrachtgevers en zelfbouwers tegen aan lopen in de praktijk.

Woningwet

Als je als particulier een eigen huis wilt bouwen loop je in Nederland aan tegen allerlei regels en voorschriften. Deze wetten en regels zorgen ervoor dat er geen ongewenste ingrepen in de ruimte plaatsvinden, die nadelig zijn voor het individu, het stadsbeeld of het milieu. De belangrijkste wet waar een woningbouwer mee te maken heeft is de Woningwet en als hij in een monument woont de Monumentenwet. Voor het bouwen van een woning is in Nederland een bouwvergunning nodig. Het aanvragen van zo'n bouwvergunning gebeurt bij de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Zij coördineren de aanvraag en wijzen op voorschriften en wettelijke regelingen die van toepassing kunnen zijn op het bouwplan (Ekkers, 2006). De bouwvergunning krijg je niet zomaar, je moet daarvoor aan een aantal eisen voldoen. Deze eisen staan omschreven in de Woningwet. De (herziene) woningwet vertelt precies welke procedures er gevolgd moeten worden en welke eisen en vrijstellingen er op een bouwwerk van toepassing zijn. De woningwet is een belangrijk instrument voor het inrichten en handhaven van de ruimte en in het bijzonder het oprichten, onderhouden en aanpassen van woningen. Een aantal artikelen zijn in sterke mate van belang bij het bouwen van een woning. Zonder bouwvergunning is het niet toegestaan een gebouw, een ander bouwwerk of een standplaats te bouwen (Woningwet, Art. 1b lid 1). Ook is het niet toegestaan te bouwen in afwijking van de verleende vergunning (Woningwet, Art. 40). In de woningwet staan een aantal weigeringsgronden voor het uitgeven van een bouwvergunning. Indirect zijn dit daarmee de regels waar bij het bouwen van een woning aan voldaan moet worden:

AMVB

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de AMVB.

Een bouwaanvraag moet voldoen aan de voorschriften die gegeven zijn in de daarbij behorende AMVB's (Algemene Maatregel Van Bestuur). Een AMVB is een uitwerking van

een landelijk besluit, in dit geval zijn dat het Bouwbesluit 2003, het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (VROM,2007). In de eerste staan bouwtechnische voorschriften waaraan een bouwwerk moet voldoen om te garanderen dat een te bouwen bouwwerk veilig, energiezuinig en bruikbaar is en om de gezondheid van de gebruiker en het milieu te waarborgen. De verordening moet de kwaliteit van het bouwwerk garanderen.

Bouwverordening

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de bouwverordening.

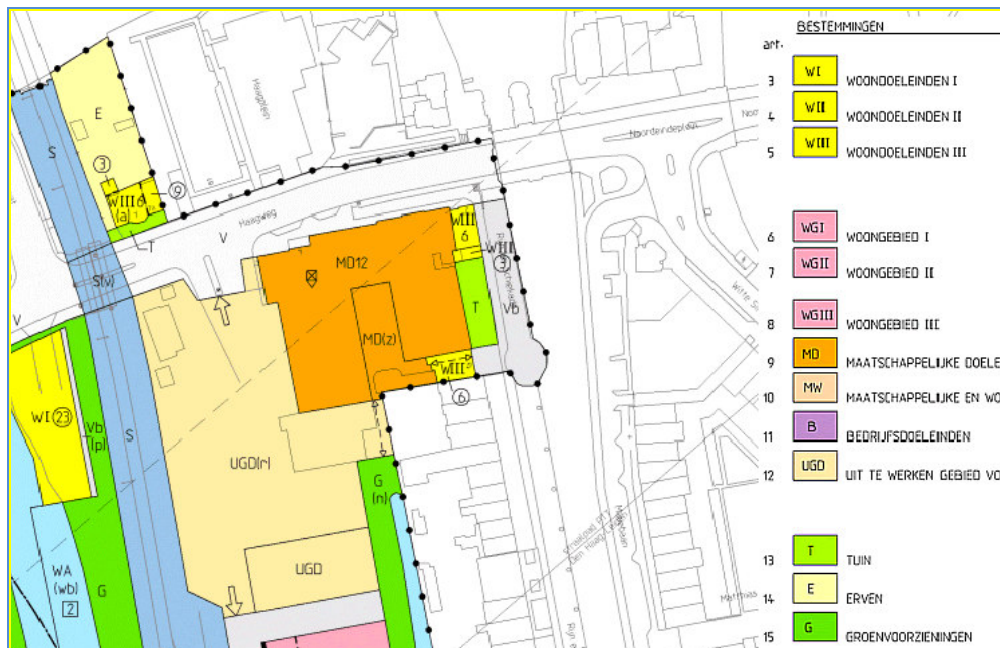
Elke gemeente is volgens de woningwet (Art. 8) verplicht een bouwverordening op te stellen. In een bouwverordening staan voorschriften voor onder andere het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden(VROM, 2007). Ook staan in de bouwverordening voorschriften voor de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. De bouwverordening is een van de belangrijkste middelen van de dienst Bouw en woningtoezicht (Ekkers, 2006).

Bestemmingsplan

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is het ruimtelijke kader waarbinnen ruimtelijke bestemmingen hun vorm krijgen. Gemeenten stellen zo'n bestemmingsplan op voor hun grondgebied en geven daarin aan welke bestemmingen passen bij een gebied. In het plan wijzen ze grond aan die bestemd is voor bijvoorbeeld woningbouw, industrie en recreatie. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, een toelichting en de voorschriften die horen bij de bestemmingen. De plankaart is niet alleen een visuele uitwerking van het plan maar ook, in samenhang met de voorschriften, de juridische basis van het plan. De voorschriften bepalen onder andere de plaatsing, hoogte en waarvoor gebouwen gebruikt mogen worden. Het bestemmingsplan is 10 jaar geldig en moet passen binnen het structuurplan van de provincie die op zijn beurt moet passen binnen de planologische kernbeslissingen van de rijksoverheid (VROM,2007).

¹² De cijfers van CBS en VROM uit Hoofdstuk 1



Figuur 11 Fragment van een bestemmingsplankaart Bron: Gemeente Leiden

Welstandeisen

De bouwaanvraag moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Toetsing gebeurt door de welstandscommissie, die het geplande bouwwerk beoordeelt op de voor die kavel geldende welstandseisen uit de nota welstand van de gemeente. De commissie geeft advies aan Burgemeester en wethouders, die de vergunning verlenen, waarop zij dit advies overnemen of naast zich neerleggen. B&W verlenen in dit laatste geval ondanks een negatief advies, toch een bouwvergunning. De beoordeling van welstand is verankerd in artikel 12 van de woningwet.

Monumentenwet

De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de monumentenwet.

Het is niet toegestaan een monument te beschadigen of af te breken. Zonder vergunning mogen er geen aanpassingen aan het monument gedaan worden. Ook herstel en gebruik zonder vergunning is niet toegestaan zonder een vergunning (Woningwet, Artikel 11).

Woningwet en het Wilde Wonen

Van alle weigeringsgronden uit de woningwet speelt de welstandseis een belangrijke rol in het betoog van Weeber. Het afschaffen van deze eis zou het verkrijgen van een bouwvergunning vergemakkelijken, hoewel dat nog niet betekent dat alles zo maar kan. De andere weigeringsgronden blijven in het betoog van Weeber gewoon overeind. Een gebouw moet dus noch steeds aan technische eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voldoen en de rooilijnen en functie van het gebouw die zijn omschreven in het

bestemmingsplan staan nog steeds vast. Wel is er vrijheid wat betreft vorm, kleur en materiaalkeuze (tenzij deze in strijd is met het bouwbesluit).

4.3 Interview met KUUB

Naast wetgeving en bijbehorende procedures kan een particulier tegen verscheidene andere zaken aanlopen in de praktijk. Om hier inzicht in te krijgen is een interview gehouden met iemand uit de praktijk, van de stichting KUUB. De stichting KUUB is een onafhankelijke stichting die zich bezig houdt met projectmatig particulier opdrachtgeverschap. Bij deze vorm van particulier opdrachtgeverschap wordt een stuk grond door de stichting ontwikkeld, waarbij particulieren zich kunnen inschrijven en zeggenschap hebben over het interieur van de woning en in mindere mate ook het exterieur. Woningen worden gebouwd aan de hand van ontwerp van een architect. Particulieren kunnen een variant naar eigen wens uitkiezen. Door deze manier van werken ontstaat er uiteindelijk een eenduidig beeld voor de buurt.



Figuur 12: Projectmatig particulier opdrachtgeverschap in de wijk Reitdiep, Groningen (KUUB)

Hoewel de manier van opdrachtgeverschap verschilt van die van de ontwikkeling van een vrije kavel, zijn ook bij deze manier van werken een aantal dingen waar een particulier als opdrachtgever mee te maken krijgt.

Onzekerheid

Onzekerheid is een van de dingen waar particulieren moeilijk mee om kunnen gaan, vooral aan het begin van het project. Als zij in het project stappen weten ze nog niet hoe hun woning er uiteindelijk uit gaat zien en of hun uiteindelijke ontwerp ook goedgekeurd zal worden door de welstandscommissie. Men weet vaak niet met welke processen en regels men te maken heeft en wat er technisch gezien (on)mogelijk is. Het kan voorkomen dat mensen door deze onzekerheden tijdens het proces niet meer verder willen, omdat zij moeilijk met deze situatie om kunnen gaan.

Tijd

Het proces van een eigen woning bouwen kost bij Kuub gemiddeld ruim twee jaar. Een jaar van voorbereiding en een jaar van bouwen. Voor je dus in je nieuwe huis kan gaan wonen ben je tweeënhalf jaar verder. Dit houdt in dat mensen de tijd moeten hebben om aan zo'n project te beginnen, maar ook dat ze met zo'n lange termijn moeten kunnen omgaan. Het doorlopen van allerlei procedures kost nu eenmaal tijd. Het in vergelijking met 'gewone' projectmatige bouw lange tijdschema kan daardoor ook moeilijk te overzien zijn en leiden tot onzekerheid en stress.

Financiën

Om in een project van Kuub te kunnen participeren worden particulieren onderworpen aan een financiële toetsing. Een woning bouwen binnen zo'n project is niet voor iedereen weggelegd. Als er financiële problemen ontstaan tijdens het proces, door bijvoorbeeld een scheiding of werkloosheid, zijn particulieren vaak genoodzaakt uit het proces te stappen.

Eigen wensen

Kuub adviseert de particulieren ook rekening te houden met de verkoopbaarheid van hun huis. Als opdrachtgever moet je daarom ook kijken of specifieke wensen een eventuele verkoop in de toekomst bemoeilijken, of de waarde van de woning beïnvloeden op een negatieve manier. Er zullen daarom misschien concessies gemaakt moeten worden om het jezelf in de toekomst niet al te moeilijk te maken.

4.4 Handboek ikbouw mijnhuis in Almere

In Almere wordt particulier opdrachtgeverschap op grote schaal gestimuleerd. De gemeente geeft een groot aantal kavels uit in het Homeruskwartier, maar ook in andere delen van de stad. De kavels zijn bedoeld om de burger zelf een woning te laten bouwen, alleen of met anderen, en eventueel met begeleiding. Aan de hand van een kavelpaspoort worden de specifieke eisen voor de kavel gegeven zoals het type woning, de bouwhoogte en de goothoogte, daarnaast gelden de welstandseisen, bouwverordening en bouwbesluit.



Fig 13: kavelpaspoort gemeente Almere

Voor particuliere opdrachtgevers of zelfbouwers heeft de gemeente een handboek opgesteld dat moet helpen bij het bouwen van een huis. In het handboek wordt beschreven wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een eigen huis en aan welke eisen voldaan moet worden voor welstand, bestemmingsplan en bouwbesluit.

Voorbereiding van het project.

Tijdens de voorbereiding van het project wordt aangeraden een programma van eisen op te stellen, waarmee je specifieke eisen aangeeft en wat je van een architect en aannemers verwacht. Zo geef je bijvoorbeeld aan hoeveel slaapkamers je wilt, welke materialen je wilt gebruiken en in welke stijl je je huis wilt laten bouwen. Ook geef je hierin technische eisen weer. Als het programma van eisen is opgesteld kies je een manier van bouwen, uit een catalogus of een ontwerp op maat. Vervolgens wordt het bouwproces op papier gezet vanaf initiatieffase tot beheersfase en wordt een tijdsplanning gemaakt. Uiteindelijk schakel je experts in die advies kunnen geven, zoals een architect, constructeurs en installateurs en een financieel adviseur.

Financiën

Bij het bouwen van een huis heb je over het algemeen drie soorten kosten: grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. Deze kosten moeten allemaal op verschillende momenten betaald worden, bij het verkrijgen van de grond, bij het maken en keuren van plannen en bij de uiteindelijke bouw en afwerking. Om dit allemaal te kunnen betalen moet er een financieringsplan gemaakt worden, een hypotheek geregeld worden en eventuele subsidies geregeld worden.



Figuur 14: kavel uitzoeken in Almere. (ikbouwmijnhuisinalmere.nl)

Juridische zaken.

Bij het bouwen van een huis moeten er ook diverse juridische zaken geregeld worden. Zo moet er een koopovereenkomst getekend worden, een opdracht worden overeengekomen met een architect indien van toepassing en een aannemingsovereenkomst worden getekend, om belangrijke zaken vast te leggen. Ook bestaat de mogelijkheid om erfdienstbaarheden vast te leggen, waarin burens afspraken maken over de erfgrens.

Regelgeving

Ook geeft het handboek aan met welke wetten en regels je rekening moet houden bij de bouw. Er wordt aangegeven aan welke verplichtingen je moet voldoen en welke procedures je daarbij moet volgen. Ook laat het handboek aan de hand van een schema zien hoeveel tijd verschillende procedures in beslag nemen.

Met het handboek probeert de gemeente Almere de drempel voor particulier opdrachtgeverschap te verlagen. Het handboek laat zien dat je eigen huis (laten) bouwen niet zomaar iets is en dat een dergelijk project veel tijd en energie in beslag neemt. De maximale termijn voor het bouwproces vanaf de koop van de kavel is drie jaar.

Conclusie

Dit hoofdstuk heeft als doelstelling eventuele problemen bloot te leggen, die particulieren ervaren bij het bouwen of laten bouwen van hun eigen huis. Allereerst lopen zelfbouwers en particuliere opdrachtgevers aan tegen regelgeving van rijksoverheid en gemeenten, waarbij de woningwet richtinggevend is. De bijbehorende procedures moeten gevolgd worden en kunnen daarom enige frustratie bij de burger oproepen, omdat de procedures tijdrovend kunnen zijn en extra werk met zich mee kunnen brengen.

Een van de grootste problemen die uit het gesprek met KUUB naar voren kwam was de onzekerheid over looptijden en de afwikkeling en afloop van verschillende procedures. Daarnaast moet je over voldoende tijd en geduld beschikken om het bouwproces in te gaan. Procedures en regelgeving zorgen ervoor dat eigenbouwers en opdrachtgevers vaak lang bezig zijn met het bouwen van een huis, een tijdsinvestering die je niet hoeft te maken als je een bestaand huis koopt. Particuliere opdrachtgevers nemen deze langere termijn meestal voor lief omdat ze van te voren meestal weten waar ze aan toe zijn. Uit de selectieprocedure van KUUB blijkt ook dat particulier opdrachtgeverschap financieel gezien niet voor iedereen is weggelegd. Voor het zelf bouwen van een huis is dus lef nodig en genoeg financiële draagkracht. Particulier opdrachtgeverschap is daarom niet voor iedereen bereikbaar.

Hoofdstuk 5: Woningbouwbeleid

5.1 Inleiding

Dit Hoofdstuk analyseert welk beleid in de praktijk de woningmarkt beïnvloed en op welke manier. De analyse wordt onderverdeeld in een landelijke beleidspraktijk, een provinciale beleidspraktijk en een lokale beleidspraktijk. De landelijke en lokale praktijk zijn belangrijk voor de woningbouwmarkt, de eerste voor strategische beleidsvorming en wettelijke inkadering, de laatste voor beleidsvorming op tactisch niveau en toepassing van het beleid in de praktijk. De provincie is minder belangrijk, maar heeft dankzij de decentralisatie van beleid, steeds meer te zeggen (Ekkers, 2006).

5.2 Landelijk beleid.

In 2000 komt het kabinet met zijn visie voor het wonen in de 21^e eeuw: De Nota Mensen, Wensen, Wonen. De Nota Wonen geeft het beleid van het kabinet voor wonen weer en is de opvolger van de nota volkshuisvesting. Mensen, Wensen Wonen stelt de burger centraal en pleit voor meer keuzevrijheid (VROM, 2000). Met de nota lijkt de regering deels aan te sluiten bij de betogen van Weeber en Duivesteijn. Het is tevens een voorbeeld van het verschuiven van de macht van overheid naar de burger zoals Frissen (2002) omschrijft. Volgens Ekkers moet sturing gaan plaatsvinden aan de hand van een prestatiegerichte decentrale aanpak (Ekkers, 2006). De nota Wonen ziet de burger als opdrachtgever voor het bouwen van de woning als een belangrijke impuls om de doelstelling van het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap te bereiken (VROM, 2000).

In de nota wordt keuzevrijheid omschreven als het zelf vormgeven van de manier van wonen. Met het thema: 'de burger centraal' wil de nota bijdragen aan de keuzevrijheid van het individu (VROM, 2000). Een subthema van de nota is: 'de zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten'. Dit thema sluit gedeeltelijk aan bij wat Weeber wil bereiken met het Wilde Wonen.

Het vergroten van de zeggenschap, keuzevrijheid en verantwoordelijkheid moet volgens de nota van drie kanten komen. Van de burger, van aanbieders van woondiensten en van de overheid. De burger moet daarbij verantwoordelijkheid nemen voor de kwaliteit van het wonen in zijn omgeving. Aanbieders moeten zich meer consumentgericht opstellen en de overheid moet burgers eerder betrekken bij planontwikkeling (VROM, 2000).

De ambities voor particulier opdrachtgeverschap in de nota Wonen zijn hoog: vanaf 2005 moet ongeveer 30% van de nieuw te bouwen woningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd worden, voor zover daar bij burgers behoefte aan is. Grondbeleid wordt door de

nota echter als een van de belemmerende factoren gezien, omdat de beschikbaarheid van grond, hoge grondprijzen en dichtheden het de particulier lastig maken (VROM, 2000). Marktpartijen met grond moeten zich daarom meer gaan richten op de consument en gemeenten en corporaties krijgen een prestatie-eis opgelegd voor particulier opdrachtgeverschap, waardoor er meer ruimte komt voor deze vorm van bouwen. De nota spreekt daarnaast de ambitie uit bij het uitblijven van voldoende effect van deze maatregelen een wettelijke regeling in de vorm van een voorkeursrecht voor particulieren¹³ toe te gaan passen. Ook wordt een vereenvoudiging van de bouwregelgeving voorgenomen, zodat deze voor de burger en andere partijen makkelijker inzichtbaar wordt en makkelijker toe te passen is.

Het beleid uit de nota Mensen, Wensen, Wonen is het beleid dat op dit moment nog geldt voor wonen. Dit landelijk beleid is gericht op het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap en daarmee op meer individuele vrijheid in de woningbouw. Toch worden de ambitieuze doelstellingen uit de nota, ook wel de 'Duivesteijn-Gabor norm'¹⁴ genoemd, van 30 procent particulier opdrachtgeverschap niet gehaald. In plaats van dat er in 2001 een ontspannen woningmarkt is, is er een gespannen woningmarkt. Er worden slechts 73.000 in plaats van 90.000 woningen opgeleverd, waardoor er nog meer spanning op de markt komt en de omslag van kwantiteit naar kwaliteit, niet gemaakt kan worden (VROM-Raad. 2002).

In 2003 schrijft minister Dekker in een brief aan de Tweede Kamer, particulier opdrachtgeverschap nog steeds te willen stimuleren en daarvoor een aantal strategieën te hebben. Voor het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap binnen een stedelijke omgeving wordt een budget gereserveerd uit BLS-gelden¹⁵. Er komt een informatiecentrum voor Eigenbouwers (ICEB) en tevens wordt overwogen een prestatie-eis voor particulier opdrachtgeverschap in de nieuwe grondexploitatiewet op te nemen (VROM 2003).

¹³ Gemeenten hebben nu al zo'n voorkeursrecht, waarmee zij grond als eerste mogen kopen.

¹⁴ Genoemd naar indieners van een Tweede Kamer-motie over particulier opdrachtgeverschap, Duivesteijn en Gabor.

¹⁵ Besluit Locatiegebonden Subsidies

5.3 Provinciaal beleid

Hoewel het rijksniveau en het gemeentelijke niveau voor de woningbouw veel belangrijker zijn dan het provinciale niveau, wordt er ook provinciaal beleid voor woningbouw gemaakt. Het beleid dat provincies voeren is dankzij decentralisatie zelfs toegenomen (Ekkers, 2006). Provincies zijn degene die afspraken maken met het rijk over de woningproductie in zogenaamde woningconvenanten. In deze convenanten worden aantallen bepaald voor woningbouw en afspraken gemaakt over locatiegebonden subsidies¹⁶ (VROM,2008). Daarnaast verdelen provincies deze locatiegebonden subsidies over gemeenten voor bijvoorbeeld het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu heeft voor de periode 2005-2010 aan de provincies een budget van 8 miljoen euro ter beschikking gesteld voor het bevorderen van collectief particulier opdrachtgeverschap (VROM,2008).

Om er achter te komen of provincies zelf ook beleid voeren voor particulier opdrachtgeverschap heb ik contact opgenomen met beleidsmakers van vijf willekeurige provincies. Er is gekozen voor zowel landelijke als stedelijke provincies, om zo een goede afspiegeling te kunnen geven van de verschillende provincies binnen Nederland. Hun heb ik een aantal vragen gesteld die een beeld moeten geven van het provinciale beleid op dit gebied. Hieronder staan de uitkomsten van deze gesprekken.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland geeft zijn woonbeleid weer met de woonvisie: 'keuzevrijheid en identiteit' en is vooral gericht op kwaliteit van de woningen. De provincie maakt kwalitatieve afspraken met gemeenten over hun woonprogramma's en helt bij subsidies en kennisoverdracht. Het beleid is gericht op collectief particulier opdrachtgeverschap, 'gewoon' particulier opdrachtgeverschap is geen beleidsdoel voor Gelderland (provincie Gelderland).

Provincie Groningen

De provincie Groningen voert geen beleid meer voor particulier opdrachtgeverschap. In de Nota bouwen en wonen 2005-2008 is dit onderwerp losgelaten, omdat er te weinig mogelijkheden zijn in de provincie Groningen om grond te verkrijgen voor particulier opdrachtgeverschap. Gemeenten in de provincie hebben te weinig grond in eigendom om uit te kunnen geven en de ontwikkelaars die de grond in handen hebben willen deze zelf ontwikkelen (provincie Groningen).

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant voert geen specifiek beleid voor particulier opdrachtgeverschap. De laatste jaren is het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw flink gedaald. Volgens een medewerker van de provincie komt dit door beperkte gemeentelijke grondposities en provinciaal beleid om binnenstedelijk te bouwen. Binnenkort wordt gestart met een stimuleringsregeling voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) om goedkope woningbouw te stimuleren. Daarnaast wordt erop aangestuurd dat gemeenten een woningbouwprogramma hebben dat aansluit bij de marktvrage, waarvoor particulier opdrachtgeverschap geschikt is. De stimuleringsregeling voor collectief particulier opdrachtgeverschap is momenteel uitgewerkt in een uitgangspuntennotitie, en wordt omgezet in een beleidsregel (provincie Noord-Brabant)

De provincie Noord-Brabant heeft in 2007 in samenwerking met SEV het handboek collectief particulier opdrachtgeverschap voor gemeenten uitgegeven.

Provincie Overijssel

Ook de provincie Overijssel wil collectief particulier opdrachtgeverschap bevorderen en ontvangt hiervoor subsidies van VROM. Van oudsher is het 'gewone particuliere opdrachtgeverschap' normaal in de provincie en wordt daarvoor geen specifiek beleid gevoerd. In een dorp als Tubbergen wordt bijna alles gebouwd in particulier opdrachtgeverschap (provincie Overijssel).

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in het coalitieakkoord de intentie uitgesproken om particulier opdrachtgeverschap de ruimte te geven waar dat mogelijk is. De provincie richt zich daarbij op het bevorderen van collectief particulier opdrachtgeverschap. Binnenkort starten er in de twee gemeenten in de provincie een pilot voor particulier opdrachtgeverschap (provincie Utrecht).

¹⁶ Locatiegebonden subsidies zijn bedoeld om woningbouw te stimuleren op gewenste locaties (Ekkers, 2006).

5.4 Lokaal beleid

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het plegen van nieuwbouw, het onderhouden van de woningvoorraad en voor het beleid van woonruimteverdeling (Ekkers,2006). Ze geven tevens aan of en in welke mate particulier opdrachtgeverschap aandacht krijgt en bepalen hoeveel vrijheden burgers daarbij hebben. Gemeenten verwoorden hun beleid voor woningbouw en volkshuisvesting in een volkshuisvestingsplan of woonvisie. In deze visie geven ze aan hoe het woningaanbod er kwalitatief en kwantitatief uit moet gaan zien. De visie is daarom zeer geschikt om aan te geven in welke mate zij streven naar particulier opdrachtgeverschap. Gemeenten beschikken daarnaast over een aantal instrumenten om dit beleid toe kunnen passen en te handhaven (Ekkers, 2006). Het bestemmingsplan, de welstandsnota en de bouwverordening zijn de bekendste instrumenten. Tenslotte bepaalt het gemeentelijke grondbeleid in hoge mate of particulieren een eigen kavel kunnen krijgen.

5.4.1 Woonvisie/volkshuisvestingsplan

Een gemeente heeft de taak om het landelijke en provinciale ruimtelijke beleid vorm te geven binnen haar eigen grondgebied. 'De woonvisie is een strategische visie op de toekomst van het wonen en geeft richting aan de investeringen in het wonen in de gemeente' (gemeente Zwolle, 2004, 3). De woonvisie 2005-2010 van de gemeente Zwolle bevat een woningmarktanalyse, een toekomstverkenning en een woningbouwagenda en afspraken over kwaliteit en kwantiteit (Zwolle, 2004). In de woonvisie van de gemeente Zwolle wordt particulier opdrachtgeverschap hier en daar genoemd als mogelijkheid, maar niet als beleidspunt op zich. In de woonvisie 2002-2006 van de Gemeente Almere en de woonvisie 2010 van de gemeente Apeldoorn wordt er daarentegen uitgebreid op het thema ingegaan.

5.4.2 Structuurplan en bestemmingsplan

Op het gemeentelijk niveau zijn er twee soorten plannen die erg belangrijk zijn voor de ruimtelijke inrichting: het bestemmingsplan en het structuurplan. Het structuurplan is te vergelijken met het provinciale streekplan en is strategisch van aard (Hidding, 2006). In het structuurplan legt de gemeente toekomstige ontwikkelingen vast voor de gemeente of een deel van de gemeente. Het plan is niet bindend en wordt in principe elke 10 jaar geactualiseerd. Het geeft in belangrijke lijnen aan hoe het ruimtelijke beleid in de komende jaren zal zijn en de gemeente zal hier niet snel van afwijken. De veranderingen in het bestemmingsplan worden in het structuurplan vermeld en kan daarmee een basis bieden voor ontwikkelingsprojecten (VNG,2006).

Het bestemmingsplan is in tegenstelling tot het structuurplan wel bindend en is het juridische toetsingskader voor het weigeren en verlenen van vergunningen. Daarnaast beschermt het plan burgers tegen de overheid en tegen elkaar (VNG,2006). In het plan wordt voor grond en opstallen een bestemming aangegeven en de daarbij behorende regels opgesteld (Hidding,2006). Dit betekent dat als een stuk grond voor wonen is bestemd er alleen woningen gebouwd mogen worden en geen andere bestemmingen zoals een bedrijfspand. Ook staan er in het bestemmingsplan bepalingen voor de bouwhoogte, gevelhoogte en rooilijnen, en is daarmee sterk van invloed op de grootte en plaatsing van het huis. Het bestemmingsplan wordt meestal opgesteld voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom maar is alleen verplicht voor buiten de bebouwde kom en heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Het plan bevat een kaart met de bestemmingen en een toelichting op het plan. Omdat ruimtelijke ingrepen niet kunnen worden gedaan zonder dat ze in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan (vrijstellingen daargelaten), hebben gemeenten hiermee een zeer krachtig instrument in handen. Ook de particuliere bouwer moet zich houden aan de eisen van het bestemmingsplan.

5.4.3 Welstand

De gemeente bemoeit zich niet alleen op strategisch niveau met woningbouw maar ook met de bouw van woningen zelf. Elke bouwaanvraag moet getoetst worden aan regels die omschreven staan in het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en de welstandsnota. De laatste, de welstandsnota wordt door een gemeente opgesteld en bevat specifieke eisen voor gebouwen en andere bouwwerken.

Aan de hand van deze nota kan volgens Hûs en Hiem een gemeente een bouwvergunning weigeren als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand (Hûs en Hiem, 2001).

De beoordeling gebeurt op basis van objectgerichte criteria, als er sprake is van een aanvraag voor het buitengebied, of gebiedsgerichte criteria als er sprake is van bebouwing in de bebouwde kom. Bij gebiedsgerichte criteria worden er gebiedskenmerken vastgesteld voor een gebied, bijvoorbeeld of het gaat om een beschermd stadsgezicht of jaren '70 bebouwing. Voor elk gebied zijn in de welstandsnota aan de verschillende punten specifieke eigenschappen gegeven. De welstandscommissie kijkt bij een beoordeling van een bouwaanvraag aan de hand van deze nota naar de volgende punten (Hûs en Hiem, 2001):

1. Het bouwwerk moet passen in de ruimte. Dit houdt in dat gebouwen moeten passen binnen de gebiedstypering, de functie van het gebied, het algemene beeld van de omgeving en eventueel in het tijdsbeeld.

2. Het bouwwerk moet passend geplaatst worden, wat inhoudt dat een gebouw door middel van onderlinge afstand, onderlinge positie en richting moet passen in het ruimtebeeld.
3. De hoofdvorm, of massawerking van een gebouw, dat is de ruimte die een bouwwerk horizontaal en verticaal inneemt, de compositie, de relatieve omvang en de vorm van het gebouw.
4. De aanzichten die worden bepaald door gerichtheid (oriëntatie), geleding (gevelindeling) en compositie (vormen en maatverhouding).
5. De opmaak van een gebouw. Dit houdt in dat er zal worden gekeken naar gebruikte materialen, kleur, kleurtoon, details en ornamenten.

Met het vastleggen van eisen als deze, die zeer detaillistisch kunnen worden kan een gemeente in sterke mate bepalen wat de uitkomst is van een bouwproject. Als particulier kun je op deze manier sterk beperkt worden in je keuzemogelijkheden en kan de keuze vrijheid nihil zijn. Daarentegen kunnen gemeenten met het loslaten of beperken van zulke eisen voor bepaalde gebieden, juist meer vrijheid creëren. Met het loslaten van de regels komt er ruimte voor het Wilde Wonen. Hoewel het volgens de woningwet verplicht is, heeft de gemeente Boekel in Noord-Brabant het welstandstoezicht in zijn geheel afgeschaft. Bouwplannen hoeven hier helemaal niet meer gekeurd te worden door een welstandscommissie. In Boekel is daarmee het Wilde Wonen mogelijk geworden.

5.4.3 Gemeentelijk grondbeleid

5.4.3.1 Grondbeleid

Een andere manier waarop gemeenten de ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting kunnen sturen is door middel van grondbeleid. Zij doen dat volgens Hidding om de maatschappelijke wensen te laten aansluiten bij het feitelijke ruimtegebruik (Hidding,2006). Gemeenten kunnen ervoor kiezen om passief of actief grondbeleid te voeren, om hun ruimtelijke plannen te ondersteunen.

Bij passief grondbeleid zorgt de gemeente voor de voorwaarden voor grondgebruik en het toezicht op het proces, het verkrijgen van grond en de ontwikkeling daarvan laten ze over aan bijvoorbeeld projectontwikkelaars. De methode houdt een beperkte controle voor de overheid in.

Bij actief grondbeleid verwerven gemeenten grond om deze zelf te kunnen ontwikkelen in overeenstemming met het bestemmingsplan. Om actief grondbeleid te kunnen voeren beschikken gemeenten volgens Hidding over het 'voorkeursrecht gemeenten', waarmee zij

als eerste aanspraak kunnen maken op grond die volgens het bestemmingsplan ontwikkeld gaat worden (Hidding,2006).

Grondbeleid is daarnaast een belangrijk instrument voor gemeenten omdat de verkoop van grond een van de belangrijkste bronnen is voor de financiering van de openbare ruimten, sociale koop- en huurwoningen en voorzieningen als scholen en dergelijke. De opbrengst van de verkoop van grond waarbij winst wordt gemaakt op duurdere woningen, wordt gebruikt voor andere woningen en voorzieningen. Deze methode wordt verevening genoemd. Verevening zorgt er volgens Hidding voor dat niet alleen rendabele onderdelen worden gerealiseerd, maar ook die onderdelen van een plan die onrendabel zijn (Hidding 2006).

5.4.3.2 Grond voor particulier opdrachtgeverschap

Eigendom van grond is de belangrijkste voorwaarde voor particulier opdrachtgeverschap, want ook al heb je een woonvisie die gericht is op het individu, zonder grond kan je simpelweg niet bouwen. Het is in Nederland voor een particulier in het algemeen lastig om een vrije kavel te krijgen. De gemeente Almere is hierop een uitzondering, omdat bijna alle grond van de gemeente zelf is. De Gemeente heeft daarmee een bijzondere positie in Nederland en is ook de enige gemeente met een kavelwinkel, waarin zij haar grond verkoopt. Volgens de kaveldatabank¹⁷ van het Informatiecentrum Eigenbouw zijn er momenteel 3157¹⁸ kavels beschikbaar in heel Nederland, waarvan ongeveer 20 procent in de gemeente Almere. Met deze hoeveelheden kan momenteel 1 op de 5000 inwoners in Nederland een kavel kan krijgen, om daarop zijn eigen huis te bouwen, hoeveelheden die de dertig procent niet benaderen.

Uit een onderzoek van RIGO blijkt dat grond van vrije kavels in 2001 bijna 2 keer zo duur is als de grond onder dure eengezinswoningen. Een van de conclusies uit dit onderzoek is dat het schaarse aanbod van vrije kavels prijsopdrijvend werkt (Rigo,2003).

Grondprijzen per m2 in euro's, exclusief btw				
	Westen	Midden	Overig NL	Nederland
Dure eengezinswoningen (2000)	230	150	90	150
Vrije kavels (2001)	400	240	200	280
Verhouding vrije kavel/dure woning	1,7	1,6	2,2	1,9

Tabel 1 : (Rigo 2003)

¹⁷ www.bouwkavels.nl is een databank met alle beschikbare kavels in Nederland.

Vrije kavels zijn behalve schaars dus ook nog eens duur. Het verkrijgen van een kavel is daarmee niet het enige probleem, ook de betaalbaarheid kan voor veel mensen een probleem zijn. De individuele vrijheid die men kan ondervinden bij het bouwen van een eigen huis is daarmee lang niet voor iedereen bereikbaar.

5.5 Conclusie

Hoewel de rijksoverheid met de nota, mensen, wensen, wonen particulier opdrachtgeverschap probeert te stimuleren, is het aantal particuliere opdrachtgevers in Nederland nog niet toegenomen en zeker niet tot de 30 procent die het kabinet met de nota op het oog had.

In de nota Wonen wordt geconstateerd dat het gebrek aan grond de particulier belemmert in zijn individuele vrijheid en toch is daaraan in de afgelopen jaren weinig veranderd. Nog steeds is het erg lastig om een kavel te krijgen, omdat ze schaars en duur zijn. Dat de grond voor een particulier lastig te krijgen is, komt doordat in sommige provincies gemeenten zelf geen grond meer hebben, of het aantal kavels dat ze uitgeven laag houden. Zonder grond is het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap onmogelijk en grond is daarmee een cruciale factor. Gemeenten met veel grond, zoals de gemeente Almere, kunnen daarom van particulier opdrachtgeverschap een succes maken.

Dat er vanuit de provincies wel op opdrachtgeverschap gestuurd wordt laat zien dat de kwaliteitsslag waarover de Nota Wonen sprak nog steeds de aandacht van beleidsmakers heeft. Met collectief particulier opdrachtgeverschap zetten provincies in op het bereiken van een bepaalde kwaliteit voor de burger, die daarbij wel concessies moet doen.

Het gebrek aan grondposities van gemeenten geeft in bijvoorbeeld de provincie Groningen te weinig mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap, waardoor beleid hiervoor volgens de provincie overbodig is.

De burger is uiteindelijk nog steeds afhankelijk van de beschikbaarheid van kavels. Het beleid van de rijksoverheid verandert daaraan vrij weinig. De vraag is waarom deze situatie in stand gehouden wordt.

¹⁸ op 13-3-2008

Hoofdstuk 6: Het onderzoek

Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de theorieën van de planologie, particulier opdrachtgeverschap en het Wilde Wonen uiteengezet en er is daarnaast gekeken naar het beleid van diverse overheden. Er is gebleken dat het landelijke beleid ten gunste van het particulier opdrachtgeverschap is en dat ook provincies dit vaak in hun beleid verwoorden. Op het laagste schaalniveau, dat is het gemeentelijke niveau, wordt de uiteindelijke beslissing genomen om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. Tevens besluiten gemeenten daaraan eventueel een vrijheid van welstandsregels te koppelen, en op die manier het 'Wilde Wonen' wel of niet toe te staan. Gemeenten vervullen daarmee een belangrijke sleutelrol voor het slagen van particulier opdrachtgeverschap (en wild wonen) in Nederland.

Aanpak

Om de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken te toetsen wordt daarom in dit hoofdstuk een onderzoek uiteengezet die moet leiden tot de beantwoording van de hoofd- en deelvragen. Allereerst wordt een korte samenvatting van de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken gegeven. Op basis hiervan zijn een aantal hypotheses geformuleerd, die uitgewerkt zijn in een aantal vragen. Deze vragen zijn voorgelegd aan deskundigen van een aantal gemeenten. Deze gemeenten zijn per provincie uitgekozen. Er is gekozen voor gemeenteambtenaren omdat gemeenten in het verhaal van particulier opdrachtgeverschap een sleutelrol spelen. Met dit onderzoek kan de theorie uit eerdere hoofdstukken getoetst worden aan de empirie, om zoals van den Bersselaar dat noemt: de juistheid van uitspraken vast te kunnen stellen (van den Bersselaar, 2003).

Conclusies hoofdstuk 2 t/m 5:

In de planologische theorieën is er in de laatste decennia een verschuiving zichtbaar van technische rationaliteit naar communicatieve rationaliteit. Deze verschuiving die heeft plaatsgevonden in de planologie ging geleidelijk en is via scenarioplanning terechtgekomen bij de communicatieve rationaliteit. Communicatieve planning is in tegenstelling tot technische planning veel meer gericht op verschillende belanghebbenden in het proces van planning. Aan het eind van de vorige (20^e) eeuw woedde er een discussie over de vrijheid van het individu bij het bouwen van zijn woning. De overheid bemoeide zich teveel met de bouw van woningen en daar moest verandering in komen. Een van de voorvechters van de individuele vrijheid was Carel Weeber. Met zijn Wilde Wonen gaf Weeber de richting aan die

volgens hem de beste was voor de burger, de overheid moest stoppen met het bouwen van Vinexwijken en de burger zijn gang laten gaan zodat deze zijn eigen dromen kon verwezenlijken. Particulieren die hun eigen huis willen bouwen lopen in de praktijk echter aan tegen diverse regels voor het verkrijgen van vergunningen maar ook tegen een aantal praktische zaken. In Nederland is veel vastgelegd in regels. In de woningwet staat omschreven waaraan een bouwer in elk geval moet voldoen bij het bouwen van een woning, voor hij daarvoor een vergunning krijgt. Het ontwerp moet voldoen aan de bouwverordening van de gemeente, het bouwbesluit, welstandsregels en het bestemmingsplan. Ook kunnen lange looptijden, financiële haalbaarheid en bouwprocedures op zich zorgen voor veel onzekerheid en stress. Voor het bouwen van een eigen huis is dus veel geduld en voldoende financiële draagkracht nodig.

Het landelijke beleid voor wonen, zoals dat in 2000 geformuleerd is in de nota Wonen, moest van particulier opdrachtgeverschap weer de normaalste zaak van de wereld maken in Nederland. Met 30 procent aandeel in de totale woningproductie, moest de kwaliteit van het wonen in Nederland bevorderd worden. Provincies proberen dit te stimuleren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap, maar hebben uiteindelijk niet zoveel te zeggen. De burger is uiteindelijk nog steeds afhankelijk van het beleid van zijn/haar gemeente en de beschikbaarheid van vrije kavels. De mate waarin individuele keuzevrijheid wordt bereikt is daarmee afhankelijk van het welstands- en grondbeleid van de gemeente.

Gemeenten doen er dus van alles aan om de ruimtelijke kwaliteit te beschermen, op een uitzondering als Boekel na. De mate waarin gemeenten de ruimtelijke kwaliteit beschermen varieert van strenge welstandsregels tot het uitgeven van welstandsvrije kavels, maar ook dan zijn er altijd nog regels aan verbonden. De hypothesen die hieronder zijn geformuleerd gaan vooral in op de rol van de gemeente en de wrijving tussen ruimtelijke kwaliteit en individuele vrijheid.

Hypothese 1: Het stimuleren van individuele keuzevrijheid met particulier opdrachtgeverschap en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit gaan niet samen.

Hypothese 2: Ruimtelijke kwaliteit is voor een gemeente belangrijker dan de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap.

Hypothese 3: Ruimtelijke kwaliteit is alleen te bereiken met welstandsregels.

Hypothese 4: Zonder actief grondbeleid is particulier opdrachtgeverschap niet mogelijk.

Bevindingen

De vragenlijst is voorgelegd aan ambtenaren van verschillende gemeenten door middel van schriftelijke interviews¹⁹. De ambtenaren zijn onder andere werkzaam op de afdeling wonen, ruimtelijke ordening, grondzaken of ruimtelijke plannen van de betreffende gemeenten en hebben affiniteit met het onderwerp. Uiteindelijk hebben zes gemeenten meegedaan aan het onderzoek. De antwoorden zijn hieronder verwerkt per hypothese, de vragenlijsten per gemeente zijn te vinden in de bijlagen. Ook is de vragenlijst met veronderstellingen in de bijlage te vinden.

Hypothese 1: Het stimuleren van individuele keuzevrijheid met particulier opdrachtgeverschap en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit gaan niet samen.

Vraag 1: Voert de gemeente beleid dat specifiek gericht is op particulier opdrachtgeverschap?

Toelichting: Deze vraag geeft de relevantie van het onderwerp voor de gemeenten weer. Gemeenten kunnen er bewust voor kiezen om geen beleid te voeren omdat het stimuleren niet nodig of relevant is, of bewust beleid voeren om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren dan wel te beperken.

Antwoord: Enkele gemeenten zeggen geen specifiek beleid te voeren. Een aantal andere gemeenten zijn bewust bezig met het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor drie gemeenten geldt dat zij zowel individueel als collectief particulier opdrachtgeverschap willen stimuleren.

Vraag 2: Is het gebruik van particulier opdrachtgeverschap een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit?

Toelichting: Deze vraag gaat over het samengaan van ruimtelijke kwaliteit en particulier opdrachtgeverschap en biedt daarmee een inzicht in de juistheid van de hypothese, als deze vraag met ja beantwoord wordt is juistheid van de hypothese waarschijnlijk.

Antwoord: De meeste respondenten beantwoorden deze vraag met nee, waarbij wordt vermeld dat dit niet kan zonder regels in een beeldkwaliteitsplan of bestemmingsplan. In één gemeente wordt particulier opdrachtgeverschap met welstandsvrijheid wel als mogelijke bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit gezien, maar tegelijkertijd als een toevoeging van kwaliteit door meer variatie. Particulier opdrachtgeverschap is volgens de respondenten geen bedreiging, mits er regels aan verbonden zijn.

¹⁹ Zie bijlage 1: interviews

Conclusie: Particulier opdrachtgeverschap op zich is geen bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit, mits daar regels aan verbonden zijn. Het stimuleren van individuele keuzevrijheid kan daarom prima samengaan met het behouden van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat gaat niet automatisch. Op basis van de door respondenten gegeven antwoorden is aannemelijk dat de hypothese, zoals die hier geformuleerd, onjuist is. Als in de formulering van de hypothese sprake was geweest van particulier opdrachtgeverschap zonder regelgeving, dan was de juistheid van de hypothese waarschijnlijker geweest.

Hypothese 2: Ruimtelijke kwaliteit is voor een gemeente belangrijker dan de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap.

Vraag 3: Is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente een belangrijke afweging om de individuele keuzevrijheid van particulier opdrachtgeverschap te beperken?

Toelichting: Deze vraag moet inzicht geven of ruimtelijke kwaliteit zwaarder weegt dan individuele keuzevrijheid los van of ze kunnen samengaan. Indien de hypothese juist is zal deze vraag met ja beantwoord worden.

Antwoord: Deze vraag is door meerdere gemeenten met nee beantwoord, maar met verschillende motieven. Voor de gemeente Amersfoort is geen afweging nodig omdat er te weinig grond is. De andere gemeenten willen juist meer individuele vrijheid bieden en zijn daarvoor ook bereid om hun regelgeving te versoepelen. Volgens andere respondenten komt dit de ruimtelijke kwaliteit juist ten goede. Voor de gemeente Lelystad is de ruimtelijke kwaliteit wel belangrijker en is er daarom een beeldkwaliteitsplan van kracht die de kwaliteit moet garanderen.

Vraag 4: Is met projectmatige ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit makkelijker te bereiken dan met particulier opdrachtgeverschap?

Toelichting: Deze vraag is bedoeld als ondersteuning van de vorige vraag en kijkt naar het alternatief dat gemeenten hebben voor particulier opdrachtgeverschap. Gemeenten kiezen over het algemeen makkelijker voor projectmatige ontwikkeling en de vraag is of ruimtelijke kwaliteit daarin een rol speelt.

Antwoord: Een aantal respondenten vindt dat met projectmatige ontwikkeling kwaliteit niet beter bereikbaar is dan met particulier opdrachtgeverschap. In de andere gemeenten, denkt men dat kwaliteit met projectontwikkeling wel beter te bereiken is dan met particulier opdrachtgeverschap, tenzij bij de laatste goede regels worden gebruikt. Volgens één respondent kun je met een ontwikkelaar makkelijker onderhandelen dan met particulieren, ook omdat je dan in één keer de openbare ruimte mee kunt nemen in het plan. Ruimtelijke kwaliteit is natuurlijk niet de enige reden om voor een projectontwikkelaar te kiezen, het blijkt

voor enkele gemeenten zelfs helemaal geen reden te zijn om met een projectontwikkelaar in zee te gaan.

Conclusie: De individuele vrijheid van de burger is voor deze gemeenten volgens respondenten over het algemeen belangrijker dan het bereiken van ruimtelijke kwaliteit. Ook biedt projectontwikkeling geen betere garanties voor ruimtelijke kwaliteit. De hypothese dat ruimtelijke kwaliteit voor een gemeente belangrijker is dan individuele vrijheid, is daarmee niet aannemelijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemeenten toch regels opstellen (zie vraag 2) om de kwaliteit niet in gevaar te brengen. De ruimtelijke kwaliteit is daarom zeker niet iets dat onbelangrijk is voor een gemeente.

Hypothese 3: Ruimtelijke kwaliteit is alleen te bereiken met welstandsregels.

Vraag 5: Is ruimtelijke kwaliteit alleen te bereiken met welstandsregels? Zo nee, hoe anders?

Toelichting: Deze vraag behandelt hoe ruimtelijke kwaliteit bereikt kan worden. Als de hypothese juist is kan deze vraag met ja beantwoord worden.

Antwoorden: Alle respondenten hebben deze vraag met nee beantwoord. Ook met het plan voor de openbare ruimte, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kan ruimtelijke kwaliteit afgedwongen worden. Het beeldkwaliteitsplan is in principe ook een soort van welstandsnota voor de te bouwen wijk, die tevens door de welstandscommissie getoetst wordt. Ruimtelijke kwaliteit is dus zonder welstandsregels mogelijk, maar meestal niet zonder vergelijkbare regels die zijn opgesteld om de kwaliteit te bewaken. In de gemeente Hoogezand-Sappemeer worden van te voren afspraken gemaakt met een projectontwikkelaar over een plan voordat er welstandsregels zijn opgesteld. Het is niet ondenkbaar dat andere gemeente hetzelfde doen.

Vraag 6: Worden er bij de uitgifte van vrije kavels in de gemeente dezelfde welstandsregels gehanteerd als voor projectontwikkeling?

Toelichting: Deze vraag is een aanvulling op de vorige en is bedoeld om te kijken of gemeenten bereid zijn concessies te doen voor het bouwen in particulier opdrachtgeverschap. De vraag is of, indien kwaliteit alleen met regels te bereiken is, zij toch bereid zijn regels los te laten.

Antwoorden: Een paar gemeenten hanteren voor beide vormen dezelfde welstandsregels waarbij bijvoorbeeld Lelystad ook welstandsvrije delen heeft voor zowel particulieren als projectontwikkelaars. De andere gemeenten zeggen voor vrije kavels wel andere (minder)

regelgeving te hebben, wat echter in de gemeente Leeuwarden volgens de respondent geen succes is geweest.

Conclusie: Op basis van de antwoorden van vraag 5 is het aannemelijk dat deze hypothese onjuist is. Naast welstandsregels, of in plaats daarvan gebruiken gemeenten beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen om toch een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Wel zijn er gemeenten die voor particulier opdrachtgeverschap minder regels hanteren dan voor woningen die door projectontwikkelaars gebouwd worden. Wat hieruit sterk naar voren komt is dat gemeenten bijna altijd regels gebruiken om de kwaliteit te waarborgen. Absolute welstandsvrijheid komt maar weinig voor bij ondervraagde gemeenten. Het is waarschijnlijk dat ook in de rest van Nederland welstandsvrij bouwen weinig voorkomt.

Hypothese 4: Zonder actief grondbeleid is particulier opdrachtgeverschap niet mogelijk.

Vraag 7: Geeft de gemeente kavels uit die specifiek bedoeld zijn voor particulier opdrachtgeverschap?

Toelichting: Deze vraag is erop gericht om uit te zoeken of gemeenten ook daadwerkelijk particulier opdrachtgeverschap in hun gemeente hebben en niet alleen beleid daarvoor.

Antwoorden: Een aantal gemeenten doet aan particulier opdrachtgeverschap en geven daarvoor vrije kavels uit. Voor de gemeenten Leeuwarden en Lelystad is particulier opdrachtgeverschap belangrijk om inwoners met een middelbaar en hoger inkomen aan zich te binden en vast te houden, particulier opdrachtgeverschap maakt hier een belangrijk deel uit van de strategieën van de gemeenten. De gemeente Amersfoort heeft daarentegen erg weinig particulier opdrachtgeverschap gepland (14 kavels in een nieuwbouwwijk met ca. 10.000 huizen is hier een sprekend voorbeeld van). In de gemeente Hoogezand-Sappemeer zijn helemaal geen kavels beschikbaar.

Vraag 8: Moet de gemeente voor het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap actief grondbeleid voeren?

Toelichting: Deze vraag moet helpen om de hypothese te kunnen toetsen. Als de hypothese juist zal deze vraag met ja beantwoord worden.

Antwoorden: Een aantal gemeenten zeggen actief grond te moeten werven voordat ze kavels kunnen verkopen. Alleen de gemeente Hoorn zegt dat dit voor hen tot nog toe niet nodig is geweest. De wet op de grondexploitatie gaat dit in de toekomst echter makkelijker maken voor gemeenten.

Conclusie: De hypothese dat de gemeente actief grondbeleid moet voeren om particulier opdrachtgeverschap komt overeen met de antwoorden van de diverse gemeenten. Het is daarmee aannemelijk dat deze hypothese juist is. Gemeenten hebben grond nodig om zo vrije kavels te kunnen verkopen, en aangezien weinig gemeenten eigen grond hebben hiervoor, moeten zij actief grondbeleid voeren.

Hoofdstuk 7: Conclusie

Inleiding

In deze scriptie is besproken hoe in planologische theorieën naar voren komt dat de burger meer te zeggen heeft binnen de Nederlandse praktijk en hoe particulier opdrachtgeverschap en het Wilde Wonen daar elk op hun eigen manier op inspelen. Ook is besproken hoe de politiek hierop dit in beleid vertaald en hoe daar in de praktijk door gemeenten uitvoering aan wordt gegeven.

In deze eindconclusie zullen aan de hand van beantwoording van de deelvragen uit hoofdstuk één hieronder een aantal conclusies worden getrokken. Gezamenlijk zullen deze gebruikt worden om de hoofdvraag van het onderzoek te beantwoorden.

Conclusies deelvragen

Deelvraag 1: Hoe verhoudt de keuzevrijheid voor het individu zich tot de planningstheorie?

Deze vraag kan beantwoord worden aan de hand van hoofdstuk 2, waarin de planningstheorie beschreven werd. De verschuiving die er binnen de planologische theorieën heeft plaatsgevonden is die van technische rationaliteit naar communicatieve rationaliteit.

Deze verandering houdt in dat de burger een veel belangrijkere rol gaat spelen in de planning en veel meer een deel uitmaakt van het proces van planning. Het is een verandering die zich niet beperkt tot de planologische theorie, maar ook al jaren plaatsvindt in de politiek, met de zogenaamde deregulering en decentralisering. Parallel hieraan loopt de maatschappelijke ontwikkeling van een verdergaande individualisering.

Op basis van deze theorieën is het aannemelijk dat de burger meer te zeggen heeft gekregen of meer te zeggen krijgt in de toekomst. Deze verwachting lijkt echter niet te kloppen als we kijken naar particulier opdrachtgeverschap, dat in Nederland nog steeds moeilijk van de grond komt.

Deelvraag 2: Wat is het Wilde Wonen en hoe zorgt het voor keuzevrijheid binnen het bouwproces?

In hoofdstuk 3 is het Wilde Wonen besproken, de beantwoording van deze vraag gebeurt dan ook grotendeels aan de hand van dit hoofdstuk. Het Wilde Wonen is een term die bedacht is door Carel Weeber en speelt in op de in hoofdstuk 2 besproken ontwikkeling. Het Wilde Wonen is een (enigszins extreme) vorm van particulier opdrachtgeverschap waarbij het afschaffen van welstandsregels en de welstandscommissie moeten zorgen voor vrijheid

van het individu. Bij het Wilde Wonen heeft de invloed van de particulier het primaat en is de overheidsbemoeienis minimaal.

In Nederland is het Wilde Wonen niet echt doorgebroken omdat gemeenten de ruimtelijke kwaliteit willen bewaken met een welstandsnota of beeldkwaliteitsplan. Dat betekent dat particulieren geen oneindige vrijheid hebben bij het realiseren van hun droomhuis, maar wel dat zij meer inspraak hebben dan bij een woning van een projectontwikkelaar.

Met het Wilde Wonen pleitte Weeber voor zoveel mogelijk vrijheid voor de particulier, maar in de praktijk heeft de particulier nog altijd te maken met (welstands-)regels. Particulier opdrachtgeverschap brengt daarmee in Nederland niet de verwachte individuele vrijheid met zich mee. Zeker niet zoals Weeber dat graag gezien zou hebben, maar ook niet zoals dat in de nota Wonen omschreven werd. Particulier opdrachtgeverschap kan door een veelheid aan regels, niet de individuele vrijheid brengen die er aan toegedicht wordt. Dat er meer vrijheid is dan bij een projectontwikkelde woning, is een gegeven, maar de vrijheid is sterk afhankelijk van de hoeveelheid regels die een gemeente hanteert. Echte individuele vrijheid bestaat in niet in Nederland.

Deelvraag 3: Hoe ziet het huidige Nederlandse beleid voor particulier opdrachtgeverschap eruit, en past dat bij de postmoderne planningsopvatting dat het individu invloed uitoefent ?

Deze vraag is grotendeels in hoofdstuk vijf en zes behandeld. Een postmoderne planningsopvatting als communicatieve planning zorgt voor meer inspraak voor de burger in de planningspraktijk. Bijna gelijktijdig met de discussie die door o.a. Weeber is aangezwengeld, geeft de rijksoverheid deze planningsopvatting vorm in de nota: Mensen, Wensen, Wonen. Volgens deze nota moet er een kwaliteitsomslag in de woningbouw plaatsvinden door particulieren meer vrijheid te geven bij het bouwen van hun woning. De Nota spreekt over dertig procent particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouwprojecten. Cijfers die na tien jaar bij lange na nog niet gehaald worden, hoewel dat wel per regio verschilt. Vooral in landelijke regio's ligt het aandeel particulier opdrachtgeverschap hoger. Ook provincies hebben beleid voor particulier opdrachtgeverschap dat ze ondersteunen met het geven van subsidies. Toch heeft het beleid van deze twee bestuurslagen nog steeds weinig verandering gebracht in het aandeel particulier opdrachtgeverschap, omdat ze daarvoor te weinig invloed hebben. Gemeenten zijn uiteindelijk degene die ervoor kiezen het landelijke en provinciale beleid, in de gemeentelijke context uit te voeren. Een van de problemen is dat veel gemeenten zelf geen grond bezitten, iets wat essentieel is voor particulier opdrachtgeverschap. De meeste gemeenten moeten daarom ook op een actieve manier aan grondverwerving doen willen ze particulieren de keuze bieden hun eigen woning te bouwen. Daarnaast kan het voor een gemeente aantrekkelijk zijn om met een

projectontwikkelaar afspraken te maken, zodat je je als gemeente minder druk hoeft te maken over de uitvoering daarvan. Toch zijn er ook gemeenten die particulier opdrachtgeverschap zien als een manier om zich als stad te onderscheiden en met particulier opdrachtgeverschap inwoners aan zich te binden, zoals bijvoorbeeld Almere, Apeldoorn en Leeuwarden. Vooral collectief particulier opdrachtgeverschap mag zich verheugen op de bovengemiddelde interesse van gemeenten. De vrijheid is in de meeste gevallen van particulier opdrachtgeverschap niet onbeperkt, omdat gemeenten meestal werken met beeldkwaliteitsplannen of (uitgedunde) welstandsregelgeving. In de onderzochte gemeenten wordt er weinig welstandsvrij gebouwd. Het 'echte' Wilde Wonen komt in Nederland weinig voor, en dat zal gezien de antwoorden van respondenten ook niet snel veranderen.

Deelvraag 4: Welke knelpunten zijn er in de praktijk voor een particuliere opdrachtgever?

Deze vraag kan grotendeels beantwoord worden op basis van hoofdstuk 4 en 6. De moeilijkheden die particulieren ondervinden zijn uiteenlopend. Uit het WoonRapport van VROM bleek dat één op de zes woningzoekenden wel een eigen woning zou willen bouwen, in de praktijk gebeurt dat volgens cijfers van het CBS slechts bij één op de tien. De voornaamste reden hiervoor is waarschijnlijk het ontbreken van kavels die bestemd zijn voor particulier opdrachtgeverschap. Gemeenten hebben over het algemeen te weinig grond in handen om particulier opdrachtgeverschap vorm te kunnen geven, waardoor niet iedere burger genoeg kansen krijgt om zijn eigen huis te kunnen bouwen. Ook kan de tijd die het kost om zelf een woning te bouwen een drempel zijn voor mensen om aan zo'n project te beginnen. Ten slotte speelt geld een belangrijke rol, bleek uit het interview met Kuub. Particulier opdrachtgeverschap moet financieel haalbaar zijn en dat is het niet voor iedereen. Individuele vrijheid, voor zover dat met particulier opdrachtgeverschap te bereiken is, is in Nederland voor weinig mensen weggelegd. Keuzevrijheid voor het individu lijkt voor veel burgers dan ook een illusie te zijn, in ieder geval binnen de Nederlandse grenzen.

Eindconclusie en beantwoording hoofdvraag

De hoofdvraag is terug te vinden in hoofdstuk 1 en luidde als volgt: *Hoe kan het dat particulier opdrachtgeverschap nog niet van de grond is gekomen in Nederland?*

De burger heeft wel keuze op de Nederlandse woningmarkt, maar is daarin beperkt. Hoewel het landelijke beleid ten gunste van particulier opdrachtgeverschap is, is een burger voor het bouwen van een eigen woning afhankelijk van de gemeente waar hij woont. Lokaal beleid en de beschikbaarheid van grond zijn doorslaggevend voor particulier opdrachtgeverschap

binnen de gemeentegrenzen. Op de Nederlandse woningbouwmarkt kunnen projectontwikkelaars met grond met gemeenten onderhandelen over wat er gebouwd gaat worden, waarbij de burger slechts de consument is die de woning afneemt.

Projectontwikkelaars hebben daarmee veel te zeggen binnen de Nederlandse praktijk.

Ook in gemeenten waar wel veel in particulier opdrachtgeverschap gebouwd wordt, heeft de burger geen oneindige vrijheid. Regels die voortvloeien uit de bouwverordening, het bouwbesluit, het bestemmingsplan en de welstandsnota/het beeldkwaliteitsplan maken zelf bouwen tot een lastige opgave. Als je het toch wilt zul je haast een expert moeten zijn.

Particulier opdrachtgeverschap brengt slechts een beperkte vrijheid met zich mee. Het is de vraag of dit een probleem is. Een gemeente is er ten slotte ook om zoveel mogelijk burgers tevreden te stellen en daarvoor zal iedereen concessies moeten doen, zoals we in onze poldercultuur gewend zijn. Niemand zit te wachten op een buurman die een gedrocht neerzet naast jouw droomhuis.

Deze brei aan regels zal waarschijnlijk niet veel veranderen in de nabije toekomst, maar wat wel veranderen gaat is de manier waarop gemeenten door middel van een grondexploitatieplan meer te zeggen krijgt over de manier waarop grond geëxploiteerd moet worden. Dit houdt in dat ze veel meer invloed kunnen uitoefenen op eigenaren van grond en de manier waarop deze hun grond exploiteren. Dit biedt kansen omdat gemeenten hiermee veel beter aan kunnen geven waar er door particulieren gebouwd mag gaan worden en bovendien kan de gemeente de kosten voor de openbare ruimte beter verhalen. Vanaf 1 juli 2008 wordt deze wet die onderdeel is van de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening van kracht. Zeker is dat gemeenten hiermee nog meer te zeggen krijgen in het planningsproces, wellicht dat ook de burger hierdoor meer invloed kan gaan uitoefenen op zijn (directe) woonomgeving, dat moet blijken in de toekomst.

Epiloog

Dat particulier opdrachtgeverschap moeilijk van de grond komt in Nederland was uit cijfers duidelijk. Ook bij ondervraagde gemeenten wordt particulier opdrachtgeverschap nog niet erg veel toegepast. Uit dit onderzoek blijkt dat gemeenten erg graag de touwtjes in handen willen houden en weinig bereid zijn deze voor hun inwoners te laten vieren. Dit doen zij niet alleen voor zichzelf, maar ook omdat de woningwet dat verplicht. Particulier opdrachtgeverschap is hierdoor in Nederland een complex proces, wat professionele kennis vraagt van de woningmarkt en de daarbij behorende regels. Voor particulieren is opdrachtgeverschap daarmee niet erg aantrekkelijk en individuele vrijheid is een betrekkelijk begrip geworden. Ondanks dat is er nog heel wat mogelijk voor mensen met woonwensen, het vraagt alleen om geduld, geld en expertise.

Gebruikte literatuur:

- Allmendinger**, 2002, Planning theory, palgrave, Hampshire(UK)
- Cammen, van der, Klerk, de**, 2003: Ruimtelijke ordening, Utrecht,
- Castells**, 1993, European cities, the informational society, and the global economy, in The city Reader, Routledge, Londen
- CBS**, 2006, StatLine: Bodemgebruik in Nederland 1996-2003. CBS, Voorburg/Heerlen
- Ruimtelijk Planbureau**, 2007, Particulier opdrachtgeverschap, Nai Uitgevers, Rotterdam
- de Roo in: de Roo en Porter**, 2006, Fuzzy planning, The role of actors in a fuzzy governance environment, Ashgate, Hampshire(UK)
- de Roo, Voogd**, 2004, Methodologie van planning, Coutinho Bussum
- Dijk, Hans van**, 1999, de wilde woonconsument, verschenen in: Jaarboek architectuur in Nederland 98/99, Nai Uitgevers Rotterdam
- Duivesteijn, Adri**,1997(a), De burger als opdrachtgever, in Land in zicht, Wiarda Beckman stichting/ Bert Bakker, Amsterdam
- Ekkers, Paul**, 2006 Van Volkshuisvesting naar Woonbeleid, Den Haag,
- Frissen, P.H.A.**,1999, De lege staat, Amsterdam, Uitgeverij Nieuwezijds.
- Frissen, P.H.A.**,2002, De staat, Amsterdam, Uitgeverij de Balie.
- Hidding**, 2006, Planning voor stad en Land, Coutinho Bussum
- Hûs en Hiem**, 2001, welstandsinstrumenten, gereedschap voor welstand, Leeuwarden, Hûs en Hiem
- Kooijman,Dion**, 2004, Het ontspannen huis?*Over de relatie tussen vrije tijd en woning*, Utrecht, DGW/NETHUR
- Ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu**, 2006, ruimte geven, bescherming bieden, een visie op de woningmarkt, Vrom, Den Haag
- Ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu**, 2000, Nota Wonen (ontwerp) Mensen wensen wonen, wonen in de 21^e eeuw, VROM, Den Haag
- Spit, Zoete**, 2002, Gepland Nederland, een inleiding in ruimtelijke ordening en planologie, SDU, den Haag
- Tellinga, Jacqueline**, Heilige huisjes, bewoners als opdrachtgever, Rotterdam, Nai uitgevers, 2001
- UNECE**, 2007, Countries in figures
- VROM-raad**, 2002, Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering Advies over de herstructurering van stedelijke woonmilieus
- Weeber, Van Stiphout**, 1998 Het wilde wonen, Uitgeverij 010, Rotterdam
- Weeber**,1998 Het versteende tentenkamp, Uitgeverij 010, Rotterdam
- Berselaar, van den, Victor**, 2003, Wetenschapsfilosofie in veelvoud, Coutinho, Bussum

Flick, Uwe, 2007, Designing Qualitative research, Sage Publications, Los Angeles

Artikelen:

Overdijk, Carolien, 2007, Droomhuizen, in rijtjes rug aan rug, Oog voor welstand 10, 2007

Duivesteijn, Adri, Het 'wilde wonen' vereist collectieve planning NRC Handelsblad 22-5-1997(b)

Weeber, Carel, 'de terreur van de netheid' NRC Handelsblad 3-8-1995

Weeber, Carel, 'Het wilde wonen. Carel Weeber wil af van het rijtjeshuis' NRC Handelsblad 4-4-1997

Zaaijer, Art, Het vrije bouwen is allang begonnen, NRC Handelsblad, 15-4-1997

Internet:

<http://www.classic.archined.nl/news/0109/gewild.html>, 26 november 2007

<http://www.cbs.nl>, CBS, 2006, StatLine: Bodemgebruik in Nederland 1996-2003. CBS, Voorburg/Heerlen 1 okt 2007

VROM, Gids bouwregelgeving, www.vrom.nl, 3 okt 2007

VROM, Dossier bouwregelgeving, www.vrom.nl, 3 okt 2007

<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=31771> 18 feb 2008

<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=35310> 11 feb 2008

Colleges:

De Roo College Planningtheory 2, college 2, 2006