

# Waar een wil is, is een weg

*Igor Roovers, Algemeen manager IJburg*

**IJburg wordt op zes kunstmatige eilanden in het IJmeer aangelegd. Dat is niet nieuw. Door de eeuwen heen hebben de inwoners van Amsterdam land veroverd op het water om werk- en woonruimte te scheppen. Zo is een reeks van eilanden en schiereilanden ontstaan, die begint bij Rapenburg en Uilenburg en voorlopig eindigt bij het Steigereiland en het Haveneiland. IJburg wordt over een jaar of tien afgerond met de aanleg van het Strandeiland, Middeneiland en Buiteneiland. Op IJburg komen 18.000 woningen waar uiteindelijk 45.000 mensen kunnen wonen. In de 250.000 m<sup>2</sup> kantoren en bedrijven kunnen 12.000 mensen werken.**

In het masterplan voor IJburg uit 1996 wordt duidelijk dat de gemeente op IJburg geen eenheidsworst wil bouwen. De sleutelwoorden in het masterplan voor de ontwikkeling zijn flexibiliteit en hoge dichtheden. 'Met een gevarieerd aanbod van woonmilieu's, woningtypen, prijsklassen en eigendomsverhoudingen wordt ingespeeld op actuele veranderingen in de maatschappij zoals flexibilisering van de arbeid, arbeidsonzekerheid, toenemende vrije tijd, werk aan huis, individualisering, het groeiende aantal tweeverdieners en vergrijzing.' Verder wijkt het woningbouwprogramma af van het toen gangbare VINEX-beleid. Bouwen voor de markt gaat op IJburg samen met een hoge dichtheid en een hoog bouwtempo. Dat is makkelijk gezegd en papier is geduldig. Het gemeentelijk projectbureau staat voor de opgave deze ambitie om te zetten in concrete bouwplannen.

## **Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen**

De aanleg van IJburg was niet zonder risico's. Nog niet eerder in Nederland koos een gemeente voor de aanleg van een voorstad in hoge dichtheden met een relatief lage parkeernorm. Om met name de financiële risico's af te dekken, sloot de gemeente in 1998 een samenwerkingsovereenkomst met drie bouwconsortia voor de bouw van ruim 6.000 woningen op het Haveneiland. Met deze overeenkomst is de bebouwing van het door de gemeente opgespoten Haveneiland veiliggesteld. Tegenover de grootschalige ontwikkelingen op het

Haveneiland, wordt er op het Steigereiland ruimte gecreëerd voor het experiment. Het Steigereiland is de kraamkamer van IJburg met individueel en collectief opdrachtgeverschap, wonen op het water en gebieden zonder welstandstoezicht. Bij de ontwikkeling van dit eerste eiland van IJburg staat de vraag centraal of de in het masterplan genoemde veranderingen in de maatschappij aanleiding geven tot een minder traditionele aanpak van de woningbouw. Wil de IJburger wonen en werken in een woning die door projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen (alternatief is woningcorporaties) is ontwikkeld of bepalen de toekomstige bewoners zelf wel hoe en met wie ze samen willen wonen.

## **Aan de slag**

Als in 2000 de zandsproeimachines hun werk doen, gaat het projectbureau aan de slag met de planvorming voor het Steigereiland. Natuurlijk wordt er onderzoek verricht naar de vraag of er behoefte is aan individuele bouwkvelds en kvelds voor collectieve initiatieven. Maar 'the proof of the pudding is in the eating'. Het projectbureau besluit tot actie over te gaan en daadwerkelijk locaties aan te bieden waar particulieren en collectieven aan de slag kunnen. Op IJburg is dat mogelijk omdat de gemeente de initiatiefnemer is voor de aanleg van de kunstmatige eilanden. De gemeente voert een actieve grondpolitiek en wijst de beschikbare bouwgronden toe aan projectontwikkelaars, woningbouwverenigingen, collectieven en individuen.



2005: Satelietfoto IJburg 1<sup>e</sup> fase

### Een open inschrijving

In de Zuidbuurt van het Steigereiland komt veel ruimte voor collectief en individueel particulier opdrachtgeverschap. Ze kunnen er zonder welstandstoezicht aan de slag. Met een heldere stedenbouwkundige opzet en een robuust plan voor de openbare ruimte zorgt het projectbureau voor samenhang tussen de initiatieven. Voor de individuele bouw kavels kunnen geïnteresseerden zich inschrijven. Als er meer belangstelling is dan dat er kavels zijn, wordt er geloot. Met een open inschrijving selecteert het projectbureau de plannen voor collec-

tieve initiatieven. Om te voorkomen dat een collectief initiatief een vehikel wordt om buiten lotingen om een schaarse woning te bemachtigen, zijn er criteria voor de selectie. Het belangrijkste selectie criterium is het feit dat een collectief initiatief ook daadwerkelijk programmatisch iets toevoegt aan het 'traditionele' aanbod van projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen. Het initiatief moet voorzien zijn van een solide financiële onderbouwing en duidelijk moet zijn dat het collectief goed is georganiseerd.



Maart 2003: Deelnemersbijeenkomst op het schip 'de Salve'

### **De grondprijs**

De prijs die de gemeente voor bouwgrond vraagt, is vastgelegd in het Amsterdamse grondprijsbeleid. Om collectief opdrachtgeverschap te stimuleren is er voor collectieve initiatieven een nieuw grondprijsbeleid ontwikkeld. Om deze vorm van projectontwikkeling financieel aantrekkelijk te maken, ligt de grondprijs tien tot maximaal vijftwintig procent onder de gangbare grondprijs voor markt woningen. Daarnaast worden er voor de gemeenschappelijke ruimten geen grondkosten in rekening gebracht. Ondanks de korting op de grondprijs,

geldt ook voor collectieve initiatieven dat er een forse grondprijs voor de bouwgrond moet worden betaald. In Amsterdam is bouwgrond een schaars goed.

### **Niet betuttelen**

Als de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn uitgewerkt, het plan is geselecteerd en de grondprijsonderhandelingen zijn afgerond, kan het collectief aan de slag. Het projectbureau betuttelt het collectief niet. Kiezen we een architect of gaan we met een bouwkundige in zee, werken we met een aannemer in bouwteamverband of gaan we openbaar aanbesteden, gaan we zelf metzelen of zetten we Europese bouwvakkers aan het werk? Dat zijn allemaal vragen die het collectief zelf moet beantwoorden. Wat het projectbureau aanbiedt, is de deskundigheid van haar ambtenaren op het gebied van projectontwikkeling. Verder geeft het projectbureau een welgemeend advies: 'schakel op tijd de juiste deskundigen in om de grote stap van initiatief naar gebouw te zetten. Denk niet te makkelijk over het opdrachtgeverschap ... denk niet dat je op de vrije zaterdagmiddag na een potje voetbal een bouwplan ontwikkelt .... denk

Omdat de bewoners aangeven dat ze meer willen betekenen voor de buurt, zal het project een impuls geven aan nieuwe beheervormen voor de Zuidbuurt van het Steigereiland.

niet dat je voor een dubbeltje op de eerste rang zit. In de complexe georganiseerde Nederlandse bouwwereld met zijn talrijke regels is het ontwikkelen en uitvoeren van een bouwplan specialistenwerk.'

### **Lange adem**

Het uiteindelijke succes van een collectief project hangt toch af van de bevoegdheid en het doorzettingsvermogen van de initiatiefnemers en de bereidheid van de betrokken ambtenaren om zich daadwerkelijk in te zetten voor het project en om tegenslagen te verwerken. En tegenslagen komen er altijd. Er vallen mensen af, de planontwikkeling en de bouw moeten gefinancierd worden en plannen zijn in eerste instantie altijd te duur. Het realiseren van een collectief



initiatief is voor alle partijen een kwestie van lange adem. Neem de tijd en geef de tijd om een initiatief succesvol af te ronden.

De praktijk geeft het ook aan. In eerste instantie heeft het projectbureau voor de Zuidbuurt van het Steigereiland op basis van een open inschrijving drie plannen geselecteerd. Van de geselecteerde plannen is uiteindelijk alleen Vrijburcht gerealiseerd. Het projectbureau heeft er acht jaar aan gewerkt en de ontwikkeling en bouw van Vrijburcht heeft de collectieve particuliere opdrachtgever vijf jaar gekost.

#### **Het resultaat telt**

Vrijburcht is opgeleverd. Het is met name programmatisch een uniek complex geworden. Wonen is gecombineerd met ruimte voor bedrijven, een eetcafé, een woongroep en gemeenschappelijke voorzieningen. Als je door het complex loopt, ontdek je dat het een wereld op zich is. De verschillende functies zijn met elkaar vervlochten en de binnentuin vormt een groene oase van rust. Verder is het gelukt om de verschillende appartementen, maisonnettes, atelierwoningen en werkruimtes betaalbaar te houden voor verschillende inkomensgroepen.

## Samen met stadsdeel Zeeburg zal Vrijburcht het idee van 'collectief buurtbeheer' handen en voeten moeten geven.

Het complex is ook een sociale en culturele verrijking voor de buurt. Alle IJburgers kunnen vanaf heden gebruik maken van de theater- en filmzaal en een drankje drinken op het terras van het eetcafé. Vrijburcht zal haar activiteiten op termijn uitbreiden met tentoonstellingen, zeillessen en buitenprojectie van films. Omdat de bewoners aangeven dat ze meer willen betekenen voor de buurt, zal het project een impuls geven aan nieuwe beheervormen voor de Zuidbuurt van het Steigereiland. Samen met stadsdeel Zeeburg zal Vrijburcht het idee van 'collectief buurtbeheer' handen en voeten moeten geven.



*'Individueel opdrachtgeverschap Kleine Rieteland  
(foto's links en rechts Jan Schot, december 2006)'*

#### **Vrijburcht smaakt naar meer**

Het is de ambitie van de gemeente Amsterdam om in het IJmeer een duurzame nieuwe stadswijk in hoge dichtheden te bouwen. Het eerste project dat in het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap op IJburg is gerealiseerd, smaakt naar meer. Door verschillende woningtypen te combineren met niet-woonfuncties in een appartementencomplex, kan aan de wens van de gemeente tegemoet worden gekomen om in hoge dichtheden te bouwen. En met publieksfuncties in de gemeenschappelijke ruimten draagt Vrijburcht bij aan een levendige en leefbare buurt. Verder is het een duurzaam project omdat het zeker zal kunnen inspelen op actuele veranderingen in de maatschappij die in het masterplan voor IJburg aan de orde gesteld worden.

Het Projectbureau IJburg stopt niet bij Vrijburcht. Binnenkort wordt het definitieve ontwerp voor het 'Open IJnde' in de Zuidbuurt van het Steigereiland afgerond. Dit collectieve initiatief bestaat uit twintig koopwoningen met diverse





gemeenschappelijke ruimten. De eerste paal voor dit complex gaat nog dit jaar de grond in. In de Noordbuurt van het Steigereiland worden in samenwerking met woningbouwvereniging Rochdale twee collectieve initiatieven in de sociale huursector gerealiseerd. Al deze collectieve initiatieven zijn op basis van een open inschrijving door het Projectbureau IJburg geselecteerd. Op IJburg komen 18.000 woningen. De planvorming voor de 9.000 woningen

op het Steigereiland en het Haveneiland is op een haar na afgerond en de bouw is in volle gang. Nog 9.000 woningen te gaan in de tweede fase van IJburg. Als het bestemmingsplan voor de tweede fase is afgerond, kan de bouwplanontwikkeling ter hand worden genomen. De collectieve initiatieven zullen zeker een volwaardige rol spelen bij de keuze van opdrachtgever voor de realisatie van de tweede fase IJburg.



**Igor Roovers** Algemeen manager IJburg geboren op 14 maart 1956

Na mijn studie Planologie aan de Universiteit van Amsterdam ben ik in 1980 terecht gekomen in de stadsvernieuwing. Dat beviel. Mijn roots liggen in de Dapperbuurt en de Indische Buurt. Vervolgens lag de herstructurering van de Bijlmermeer op mij te wachten. Begin 1999 ben ik als senior manager aan de slag gegaan bij het Projectbureau IJburg. Dat gemeentelijk bureau maakt de plannen voor de nieuwe Amsterdamse wijk IJburg en zorgt voor het opspuiten van de eilanden.



*juni 2003: bezoekdag projectlocatie*

# (C)PO.

## Niet de nieuwbouw maar de bestaande voorraad

*Bouwe Olij (PvdA-gemeenteraadslid)*

**Wie Adri Duivesteijn met passie, enthousiasme en visie hoort praten over Particulier Opdrachtgeverschap (PO) moet zelf ook wel enthousiast worden. Steeds wanneer ik hoor of lees wat Adri over PO te melden heeft, vraag ik mij af of mijn twijfels wel terecht zijn. Waarom heb ik zo mijn twijfels bij PO en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?**

Amsterdam kende met zijn grachtengordel ooit een rijke zelfbouwcultuur. Van die cultuur is weinig over sinds vooral beleggers en corporaties de 19e en 20e eeuwse wijken hebben gebouwd. In de Amsterdamse politiek en ambtenarij stond men tot voor kort dan ook niet te juichen bij initiatieven van particulieren om zelf te gaan bouwen. In 2002 kondigde de toenmalige VVD-staatssecretaris Remkes in de beste tradities van de maakbare samenleving af, dat binnen drie jaar 33% van alle nieuwbouw in Nederland door middel van PO tot stand moest komen. Zal wel, denkt een Amsterdamer dan. In 2005 was het percentage PO voor heel Nederland bijna 10% en in Amsterdam nog niet 1%. Dat suggereert dat er niet veel gebeurt op dat gebied in Amsterdam.

Toch gebeurt er wel degelijk wat en zit er een stijgende lijn in. Bekende voorbeelden in de nieuwbouw zijn: Scheepstimmermanstraat op Borneo, de Gespleten Hendrik in Westerpark en het Steigereiland op IJburg. Minder vaak wordt de transformatie van bestaande gebouwen tot woon/werkpanden genoemd. Maar daarin heeft Amsterdam onder het 12-jarig bestand van Duco Stadig heel wat voor elkaar gebokst. Met behulp van tientallen miljoenen gemeenschapsgeld zijn enkele duizenden broedplaatsen door particuliere opdrachtgevers tot stand gebracht.

Het overheidsgeld is nu zo'n beetje op maar de initiatieven zijn er niet minder om. Opmerkelijk is, dat ondanks de beperkte subsidie het nog steeds lukt om broedplaatsen en projecten als Vrijburcht tot stand te brengen. Dat komt waarschijnlijk door toenemende kennis en ervaring bij alle betrokken partijen in het Amsterdamse en door nieuwe samenwerkingsvormen met corporaties en andere marktpartijen.

### **Bouwproductie**

Nog maar vijf jaar geleden lag de bouwproductie in Amsterdam volledig op zijn gat. Er werden amper 2500 woningen per jaar gebouwd. Met behulp van veel extra geld, veel politieke en ambtelijke aandacht en inzet van alle bij de bouw betrokken partijen is de nieuwbouwproductie in vier jaar tijd op het hoge niveau van vijf à zesduizend woningen per jaar gebracht. Dat soort aantallen zijn met PO en CPO niet haalbaar. De bouwproductie is allesoverheersend in de Amsterdamse politiek. Waarom? Als er niet gebouwd wordt, raakt de woningmarkt verstopt. De doorstroming stopt. Mensen die naar een grotere of duurere woning willen, blijven zitten bij gebrek aan keus. Daardoor krijgen starters weinig kans en komen goedkope woningen niet beschikbaar voor de doelgroep.

De emancipatiefunctie van de stad leidt er toe dat jaarlijks tienduizenden mensen de stad verlaten en daarmee plaats maken voor tienduizenden nieuwe Amsterdammers. Als niemand meer zou vertrekken dan was er binnen een paar jaar voor geen enkele nieuwbouw meer plaats in de stad. Door de kansen die de stad biedt, is al jaren het percentage mensen met een middeninkomen gelijk (40%) en neemt het aandeel hoge inkomens zelfs toe ten koste van de mensen met een laag inkomen. Er is mede daarom een grote vraag naar middeldure huur- en koopwoningen. Die zijn er in onvoldoende mate. Wel is er een overmaat aan betaalbare sociale huurwoningen. Om aan de vraag te voldoen worden die woningen dan ook met duizenden per jaar door de corporaties aan particulieren verkocht.

Maar dat is niet genoeg. Een grote nieuwbouwproductie in hoge dichtheden





*Oktober 2004: Workshop binnentuin*

blijft noodzakelijk om te voldoen aan vervangings- en uitbreidingsvraag. Als we zouden kiezen voor het laten bouwen via PO van 10% van de koopwoningen, oftewel 300 per jaar, dan vrees ik dat dat niet gaat lukken. 33% lijkt mij volstrekt onhaalbaar. Ik vind dat een stad als Amsterdam niet geschikt is voor het in grote aantallen bouwen van woningen door middel van PO. Wegens gebrek aan ruimte moet er in hoge dichtheden worden gebouwd. Dat staat veel zelfbouwers niet aan. In het Oostelijk Havengebied is gebouwd in een dichtheid van 100 woningen per hectare. Op het Shell-terrein in Noord wordt gebouwd in een dichtheid van 120 woningen per hectare en ook IJburg met zo'n 60 woningen per hectare kan op dit punt niet op tegen de ruimte in Almere. PO en CPO zal wat het belang van de nieuwbouwproductie betreft in mijn ogen dan ook altijd een marginale aangelegenheid blijven in Amsterdam.

### **Bestaande voorraad**

Veel interessanter en geschikter voor (C)PO vind ik de bestaande voorraad. Naast



*Maart 2005: Overdracht van de grond*

de nieuwbouw is de bestaande voorraad minstens zo belangrijk voor het woningbeleid van de stad. Amsterdam telt 378.000 woningen en nog eens tienduizenden gebouwen met daarin miljoenen vierkantemeters kantoor-, bedrijfs- en winkeloppervlak. Van die woningen staan er duizenden op de nominatie gerenoveerd of gesloopt te worden. Niet of slecht verhuurbare kantoor- en bedrijfsruimtes heeft Amsterdam ook. In de stedelijke vernieuwingsgebieden als de Westelijke tuinsteden, Bijlmer en Noord slopen we duizenden woningen. Bouwtechnisch is dat niet altijd nodig. Dat wordt gedaan om de eenzijdige woningvoorraad van bijna alleen sociale woningbouw te wijzigen in een gemengde voorraad van koop en huur en goedkoop en duur.

Helaas wordt veel te weinig gedaan aan het mengen van functies in die gebieden. Terwijl één van de problemen wat leefbaarheid betreft in die wijken de monofunctionaliteit is van alleen maar wonen. Het zou goed zijn als er meer initiatieven vanuit CPO komen om woningen, kantoren en bedrijfsruimten in de

stedelijke vernieuwingsgebieden nieuwe gemengde functies te geven. Waarbij mijn voorkeur uitgaat naar het mengen van functies als werken, cultuur, zorg en wonen. Het zou ook goed zijn als het mogelijk wordt gemaakt in de stedelijke vernieuwingsgebieden woningen om te zetten in niet-wonen functies. De praktijk is dat die woningen eerst door de corporaties worden opgeknapt en dan onnodig duurder verkocht. Het zou goed zijn om die woningen in de huidige staat te verkopen met de opdracht aan de koper de woning op te knappen en bij voorkeur een andere of gemengde functie te geven. Die woningen zou de corporatie in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) moeten verkopen zodat speculatie niet mogelijk is. Deze aanpak lijkt mij ideaal voor toepassing van particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap. Hiermee worden vier vliegen in één klap geslagen: de te kopen woning is goedkoop (want niet opgeknapt en kan in principe tegen boekwaarde worden verkocht); het leidt tot zelfwerkzaamheid en creativiteit; het stimuleert menging van functies in nu eentonige woonbuurten en er ontstaat menging van bevolkingsgroepen omdat ongetwijfeld vertegenwoordigers uit de beroemde 'creative class' van Richard Florida op deze projecten afkomen. Zie daar met bijzonder weinig overheids-geld en inspanning wordt de kans geboden op het door Amsterdammers zelf realiseren van leefbare buurten.

Een ander belangrijk voordeel van deze aanpak is, dat er veel minder hoeft te worden gesloopt. In feite is mijn voorstel vergelijkbaar met de kleinschalige behoud-en-herstel-aanpak van de succesvolle stadsvernieuwing in wijken als De Pijp en Westerpark. Ook om demografische redenen is veel voor mijn idee te zeggen. De verwachting is dat de komende 25 jaar het aantal huishoudens in Amsterdam met 65.000 zal toenemen. Daarvan zullen 60.000 bestaan uit één

persoonshuishoudens. Het aantal gezinnen blijft gelijk. Er is zal dus veel vraag zijn naar kleine woningen en minder naar (grondgebonden) eengezinswoningen.

### **Hoop**

Zoals u begrijpt zie ik niet direct het (C)PO als oplossing voor de woningnood in Amsterdam. In de nieuwbouw zal de bijdrage mijns inziens zeer beperkt zijn. Voor de bestaande voorraad zie ik meer kansen maar ook daar moeten we het niet overschatten. Belangrijk probleem is toch dat zelfbouw heel veel tijd, geld, kennis en creativiteit vergt van de initiatiefnemers. Lang niet iedereen beschikt daarover of wil zo lang bezig zijn met zijn ideale woning. Maar er is hoop op een andere koers in de Amsterdamse politiek.

Binnen mijn fractie, de PvdA, wordt heel verschillend gedacht over (C)PO. Er is een stroming die er zeer positief tegenover staat. Die alle verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap veel meer kans wil geven in de stad. Die ook geloven dat 10% nieuwbouwproductie door zelfbouwers haalbaar is. En daarin staan zij niet alleen. Vorig jaar hebben de fracties van Amsterdam Anders/De Groenen en de VVD de notitie 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, beter en goedkoper!' geschreven. Vorige maand heeft de gemeenteraad als reactie op deze notitie besloten dat wethouder Van Poelgeest (Groen-Links) een stadsbrede conferentie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap moet organiseren. Het doel van deze conferentie is de cultuur en gewoonte te doorbreken waarbij collectieven niet gezien worden als mogelijke ontwikkelaar. De resultaten van die conferentie kunnen dan eventueel leiden tot een concreet uitvoeringsprogramma voor CPO. Ik zou zeggen: zorg dat je d'r bij bent als de conferentie wordt voorbereid en gehouden.



**Bouwe Olij** (1953) is geboren en getogen in de Amsterdamse Pijp. Naast zijn schoolcarrière (lds, meao, heao, kandidaats rechten) heeft hij altijd gewerkt. Eind jaren zeventig was hij twee jaar landelijk bestuurder van de Jonge Socialisten, de jongerenorganisatie van de PvdA. Eind jaren tachtig was Olij drie jaar voorzitter van stadsdeel De Pijp. Vanaf 1990 tot medio 2004 werkte hij in het bedrijfsleven als project- en interim-manager op het gebied van stedelijke ontwikkeling. Momenteel is hij senior adviseur bij ARCADIS. Daarnaast is hij vanaf 2002 raadslid.





*Lonnekerspoorlaan, Almere*



Trekken bestuurders nu de CPO-kar?

# Lang leve de burger

Jacqueline Tellinga

**Nog niet zo heel lang geleden was het begrip 'burger' een eretitel, gereserveerd voor vooraanstaande burgers als Sarphati, Wertheim en Wibaut. Mensen die veel voor een stad als Amsterdam betekenden. Eind negentiende eeuw echter, zet de teloorgang in van wat ooit een ere-naam was. De aanval is driedelig: door de socialisten, namens het 'proletariaat'; door de antirevolutionairen, namens de 'kleine luyden' en door de kunstenaars, namens de culturele wereld, die zich afzette tegen de benepen en verbeeldingsarme burger. In de jaren zestig van de twintigste eeuw wordt de genadeklap toegediend. De burger 'de elite van weleer' wordt in het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal getypeerd als: 'mensen wier belangstelling zich beperkt tot het materiële en zich niet uitstrekt tot het sociaal-culturele.**

Nu de overheid zich druk maakt over de mogelijkheden voor de particulier om over zijn eigen woning te mogen beslissen, lijkt de burger weer springlevend. De verzorgingsstaat en een institutionalisering van marktkrachten, hebben lange tijd het particuliere initiatief ontmoedigd. Maar sinds de nota 'Mensen, wensen, wonen' (2000) is de wind uit een andere hoek gaan waaien. Die nota pleit voor een nieuwbouwproductie waar eenderde van de woningbouw door de burgers zelf wordt ontwikkeld. Met het particulier opdrachtgeverschap kiest de overheid er principieel voor om de burger zelf vorm en inhoud te laten geven aan het wonen. Diversiteit en individualiteit worden uitgangspunt van het beleid. Echter, de doelstelling om minstens eenderde van de woningbouwproductie in particulier opdrachtgeverschap te laten bouwen, wordt bij lange niet gehaald. Sterker nog: werd tien jaar geleden nog zeventien procent in particulier opdrachtgeverschap gebouwd, inmiddels is dat gedaald naar minder dan tien procent (op de Vinex zelfs maar vijf procent). Dit zijn teleurstellende cijfers. Onze bouwcultuur blijft bepaald door het institutionele.

## **Doorgroei tot hoofdstroom?**

De collectieve bouw zit diep geworteld in onze samenleving. Het kent een lange geschiedenis en is terug te voeren op de Woningwet van 1901 en de ontwikkeling van de massa-woningbouw. In de vorige eeuw ontsnapte er haast geen onderdeel van het wonen aan uniformeringstendenzen. Het wonen als

individuele daad is steeds meer in gedrang gekomen. De vervreemding, het verlies aan persoonlijke identiteit door de werking van maatschappelijke en economische processen, werd al in de jaren zestig aan de orde gesteld. Ook toen leidde het tot pleidooien om bewoners opnieuw een daadkrachtige positie bij de totstandkoming van de woning en woonomgeving te geven. Veel van deze pleidooien zijn blijven hangen in experimenten (SAR / Habraken). In die zin is de gedachte van de burger die zelf over zijn woning mag beslissen niet nieuw. Nieuw is sinds kort wel dat het bestuurders, politici en bewoners zijn die het willen. Nieuw is ook dat er in enkele gemeenten met succes particuliere projecten zijn gerealiseerd. In de toekomst zou dit soort projecten uit kunnen groeien tot een hoofdstroom.

Sinds het succes in Bladel met de starterswoningen van Frits Peijnenburg, de herontwikkeling van de vuurwerkkrampwijk Roombeek in Enschede, het Steigereiland en het aantreden van Adri Duivesteijn in Almere, is het particulier opdrachtgeverschap op de gemeentelijke agenda's gekomen, waar het ook primair thuishoort. Nu komt daar het bewonersinitiatief van de Stichting Vrijburcht bij. Een stichting die het onmogelijke mogelijk heeft gemaakt. Een collectief van burgers die ruim vijftig woningen met een complex programma van crèche, eetcafé, theater, ondergrondse parkeergarage, gemeenschappelijke ruimten van de grond heeft weten te trekken.



*April 2005: Eerste paal, een mijlpaal*

### **Snel bouwen? Boerderette!**

Met een andere vorm van opdrachtgeverschap moet de rol van de gemeente opnieuw worden gedefinieerd. Een gronduitgifte die zich richt op de burgers zelf (de grondexploitatievergunning!), zal een andere stedenbouwkundige aanpak vergen. Bij een streven van een derde in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woningen, kan immers niet meer worden volstaan met het bouwen van 'gouden randjes'. De vrije kavelwijken, die de afgelopen jaren in Nederland zijn gebouwd, bieden weinig reden voor navolging. Ze kennen alle een vergelijkbare opzet: de verkaveling biedt vooral plek aan het eengezinshuis voor het gezin met de twee kinderen, hond en auto. Overal in het land leiden dezelfde stedenbouwkundige voorschriften tot dezelfde middelmatige oplos-

Bij een streven van een derde in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woningen, kan immers niet meer worden volstaan met het bouwen van 'gouden randjes'.

singen: overal dezelfde nokhoogten, rooilijnen en materiaalgebruik. De particuliere bouwer die snel aan de slag wil kan zich maar het beste een boerderette in de door de gemeente voorgeschreven kleurstelling aanschaffen. Dit verklaart waarom een vrije kavelwijk in Friesland er hetzelfde uitziet als een wijk in Zeeland. Met de vrije kavelwijken met percelen tussen de 300 en 600 m<sup>2</sup> kan niet meer worden volstaan als er duizenden particuliere bouwers aan de slag gaan. Nieuwe ontwikkelingen als Roombeek, Steigereiland, en Nieuw Leyden bieden hiervoor gelukkig goede aanknopingspunten. Er blijft hier een breed terrein te verkennen. Ook voor lagere inkomensgroepen.

### Sociaal experiment

Wat nog maar weinig voorkomt is het door particulieren ontwikkelen van grotere bouwvolumes of complete buurten met vormen van geschakeld en gestapeld bouwen. Stichting Vrijburcht is in die zin een voorbeeld van een gerealiseerd burgerideaal. Zij vertegenwoordigt een sociaal experiment, zoals de kolonie Walden (1889) van Frederik van Eeden dat ooit in haar tijd was. Maar waar Walden ten onder ging aan de schrale en onvruchtbare grond en de curieuze samenstelling van de groep kolonisten, meest schipbreukelingen van de maatschappij, heeft de Stichting Vrijburcht bewezen dat zij woningen heeft gerealiseerd die de 'markt' niet voor dezelfde prijs heeft kunnen bieden. Nog los van de vraag of een marktpartij zich had durven te wagen aan het ambitieuze programma. Binnenkort wordt aan deze experimenten het Homeruskwartier in Almere toegevoegd.

In het najaar van 2007 wordt deze nieuwe woonwijk (gefaseerd) op de markt gebracht met zo'n 1.200 woningen te realiseren in mede-opdrachtgeveschap, en ruim nog eens hetzelfde aantal woningen te realiseren in (collectief) particuliere bouw. De gemeente Almere werkt momenteel aan de voorwaarden om deze wijk als een staalkaart van verschillende soorten opdrachtgeverschap tot stand te laten komen. Over een aantal jaren zal deze wijk een woningbouwtentoonstelling van formaat zijn, die alle denkbare mogelijkheden van het particuliere bouwen en het mede-opdrachtgeverschap laat zien.

*Nb. Lang leve de burger; Zie ook Burgerlijke Stedenbouw, 2002, Architectuur Lokaal, NAI, Jacqueline Tellinga, Saskia Voest.*



September 2005: Betonvlechtwerk keldervloer



**Jacqueline Tellinga** is sinds 1 januari 2007 projectleider bij de gemeente Almere voor de nieuwe woonwijk Homeruskwartier. Voor die tijd is zij verbonden geweest aan de Tweede-Kamerfractie van de Partij van de Arbeid als beleidsmedewerker wonen en ruimtelijke ordening. Bij het Nederlands Architectuurinstituut in Rotterdam heeft Tellinga gedurende tien jaar als projectleider en curator projecten als 'De Grote Verbouwing', 'Heilige Huisjes' en 'Metropolen in Zuidoost-Azië' georganiseerd. Begin jaren negentig was Tellinga projectleider van de Stichting European Nederland: een samenwerkingsverband van Europese landen dat de uitwisseling van ideeën en ervaringen in de stedenbouw en architectuur bevordert via prijsvragen onder jonge architecten.





De backbone van het succes in beeld

# Samen uit overtuiging

Jeanet Hacquebord en Lex Kwee

Vrijburcht spreekt tot de verbeelding. Als inspirerend voorbeeld van particulier initiatief met een blijvend resultaat. Dat komt door de volharding van de initiatiefnemers. Door de manier waarop zij hebben samengewerkt en de nadruk die is gegeven aan het 'programmeren'. Dat levert niet alleen de bewoners een prachtig woonwerkpaand op, het is ook een aanwinst voor de buurt. De participatiescore is uitzonderlijk hoog. Bezoekers komen er graag terug. Dat geldt voor particulieren en professionals.

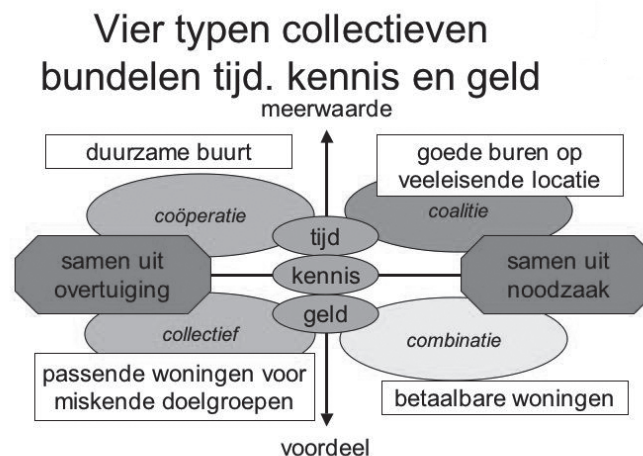
Sinds 2001 doet Bouwpraktijkinnovatie onderzoek naar innovatieve projecten, co-creatie en de vorming van collectieven. Het onderzoek bundelt de ervaring van alle betrokkenen, van wethouder tot en met bewoners en burens en van stedenbouwkundigen tot en met installateurs. Als alle betrokkenen tevreden terugkijken op een geslaagd project, wordt het als voorbeeld opgenomen in een rapport in de Wooninnovatie Reeks. Vrijburcht kwam het afgelopen jaar zelfs in twee rapporten voor. De eerste keer lag het accent op het proces van 'ontwikkelen op inschrijving', als beproefde methode voor collectief particulier opdrachtgeverschap (WIR11). De tweede keer ging het vooral over het resultaat, de ervaring van de bewoners en betrokken professionals, en de betekenis voor de buurt (WIR13).

## Het meest veeleisende collectief

De presentatiebijeenkomst van het rapport Beter voor de buurt vond op 13 februari 2007 plaats op Vrijburcht. Daar bleek Vrijburcht vooral te inspireren als voorbeeldproject voor de meest veeleisende vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap, de coöperatie die inzet op meerwaarde voor de buurt en samenwerkt op basis van overtuiging.

Er bestaan vier typen van collectief particulier opdrachtgeverschap. De simpelste vorm is gericht op voordeel voor de participanten. Zij vormen een collectief, omdat zij samen meer voordelen kunnen realiseren dan alleen. Participatie kost

dan minder tijd en geld. De risico's worden gedeeld. En eventuele lacunes in kennis kunnen relatief goedkoop worden aangevuld. Zo'n collectief lijkt op een inkoopcombinatie. De samenwerking is niet idealistisch, vanuit een overtuiging, maar pragmatisch, gericht op gemak en voordeel.



Elk type collectief komt voort uit een andere motivatie en bundelt tijd, geld en kennis voor een ander doel.



*De vier particuliere opdrachtgevers en hun architecten bundelden de krachten en selecteerden samen een aannemer voor vier totaal verschillende woningen op een rij*

De tweede vorm ontstaat als reactie op omgevingseisen en randvoorwaarden. Op bijzondere locaties, waar gemeente of supervisor extra eisen stelt, kunnen individuele opdrachtgevers niet aan de slag zonder hun plannen goed af te stemmen met hun burens. Dat geldt als er gebouwd moet worden in hoge dichtheden, in rijen, of onder een bijzonder beeldkwaliteitregime. Vlak bij Vrijburcht is 'Vier op een rij' daarvan een mooi voorbeeld (WIR10).

De derde vorm ontstaat uit miskenning. Als overheid en marktpartijen te weinig doen voor bepaalde groepen, kunnen zij zelf het initiatief nemen en zich verenigen in collectieven. Veel van deze collectieven zijn representant van grotere (doel)groepen, zodat het initiatief steeds gemakkelijker wordt herhaald. Hieruit kunnen landelijke organisaties ontstaan, zoals SIR-55, of franchises, zoals de Thomashuizen.

De vierde vorm is de meest ideële vorm. Zo'n collectief ontstaat vanuit een gezamenlijke (woon)visie. Daarbij hoort de overtuiging dat het niet alleen moet gaan om individueel voordeel, maar ook om meerwaarde voor de buurt. Het

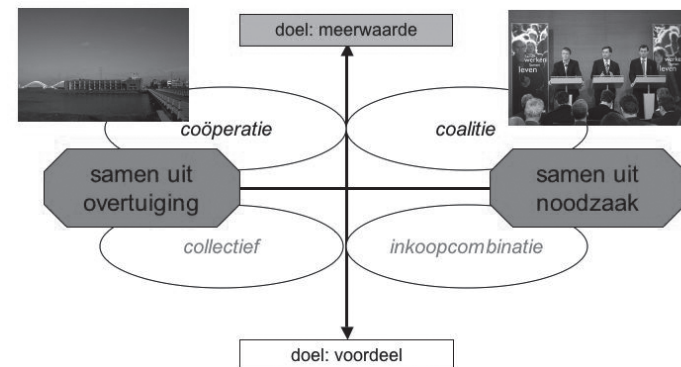
collectief zet zich in voor een inclusief programma, waarin niet alleen de eigen programma's volledig zijn opgenomen, maar waarin ook plaats is voor extra voorzieningen (parkeren, kinderopvang) en buurtfuncties (theater, eetcafé, haven). Veel van deze collectieven hebben een ecologische woonvisie. Vrijburcht onderscheidt zich door de culturele insteek. Daarmee past Vrijburcht uitstekend bij Amsterdam, de creatieve hoofdstad die mensen zelf moeten maken.

### Participatiescore

De participanten in twee typen collectieven vinden elkaar uit overtuiging. Als zij niet samenwerken, kunnen zij hun doel niet bereiken. In de andere twee typen gaat het om noodzaak. Zij bundelen de krachten omdat het moet, niet omdat zij dat al bij voorbaat wilden. De participanten vormen dan een (eenmalige) coalitie, die op zoek gaat naar een compromis waarin zoveel mogelijk van de eigen programma's kan worden gerealiseerd.

Bij Vrijburcht was van een compromis geen sprake. Het initiatief omarmde zelfs andere initiatieven, zoals de woongroep De Roef, zonder enige concessie aan het eigen programma te doen. En daardoor was ook de openstelling van de

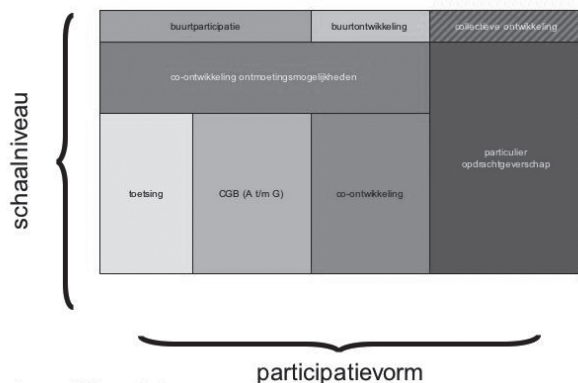
## Samenlevingspact



*Een coalitie is noodzakelijk omdat afzonderlijke partijen geen meerderheid hebben, een coöperatie bundelt verschillende partijen uit overtuiging.*



## Participatiemeter



*De participatiemeter maakt participatie transparant en meetbaar op alle schaalniveaus.*

centrale functies, zoals crèche, café en theater, voor Vrijburcht vanzelfsprekend. Daarmee is Vrijburcht van blijvende meerwaarde voor IJburg en Amsterdam, ook als voorbeeld voor andere gemeenten en initiatiefnemers.

De gemeente heeft Vrijburcht een goede locatie toegewezen omdat Vrijburcht, in tegenstelling tot veel andere initiatieven, vanaf het begin nadrukkelijk heeft ingezet op functies voor de buurt (WIR11). Daarmee zijn niet alleen de programma's van de individuele woningen en werkruimten bepaald, maar is ook een elegante parkeeroplossing in het plan opgenomen, en zijn de ook buurtfuncties vanaf het initiatief meegeprogrammeerd. Daarmee was Vrijburcht als collectief ook actief op de hogere schaalniveaus, waar het gaat ontspanning en ontmoeting met de buurt. Gemeten met de Participatiemeter leidt de combinatie van collectief particulier opdrachtgeverschap en programmering van buurtfuncties van Vrijburcht tot een uitzonderlijk hoge score. Ook daarmee is Vrijburcht een inspirerend voorbeeld.



*Vrijburcht omvat een theater, kindercrèche, woningen en werkruimtes. Theater en eetcafé zijn open voor bezoekers. De bewoners zorgen zelf voor de programmering.*

### Een goede traditie

Na de presentatiebijeenkomst van het rapport Beter voor de Buurt, werden wij gewezen op enkele treffende overeenkomsten tussen Vrijburcht een ander cultureel woonwerkcentrum, het Rosa Spier Huis (WIR14).

De combinatie van functies voor wonen, werken, ontmoeten en ontspannen van Vrijburcht vertoont treffende overeenkomsten met de functies in het Rosa Spier Huis, dat sinds de opening in 1969 velen heeft geïnspireerd maar zelden is gekopieerd.

Terwijl het Rosa Spier Huis, met tentoonstellingsruimte, concertzaal, ateliers en andere werkruimten vooral is bedoeld om oudere kunstenaars actief te houden, richt Vrijburcht zich met een eigen kindercrèche en plantenkas ook op nieuwe generaties. Maar beide centra zijn nadrukkelijk open voor bezoekers uit de buurt. De initiatiefnemers hebben bewust gezocht naar een aantrekkelijke locatie, niet te ver van (het centrum van) Amsterdam.



*Het Rosa Spier Huis omvat een concertzaal, tentoonstellingsruimte, woningen en ateliers. Concertzaal en galerie zijn open voor bezoekers. De bewoners zorgen zelf voor de programmering.*

Omdat Laren (Rosa Spier Huis) en IJburg (Vrijburcht) relatief weinig ruimte meer kunnen bieden, verwachten wij wat dat betreft veel van die andere locatie nabij Amsterdam: Almere.



*Na de presentatiebijeenkomst op IJburg neemt wethouder Duivesteyn van zusterstad Almere nog snel een rapport mee naar Den Haag*



**Jeanet Hacquebord** is directeur van Bouwpraktijkinnovatie – bureau voor innovatiebevordering en co-creatie ([www.bouwpraktijkinnovatie.nl](http://www.bouwpraktijkinnovatie.nl)). Bouwpraktijkinnovatie onderzoekt innovatieve projecten en brengt de ervaringen van alle betrokkenen in kaart. Sinds 2001 heeft Bouwpraktijkinnovatie meer dan 200 projecten onderzocht en geëvalueerd. Dit onderzoek gebeurt zowel op eigen initiatief als in opdracht van gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, architecten, branche organisaties en kennisinstututen. Voor analyse en vergelijking van projecten ontwikkelde Bouwpraktijkinnovatie diverse modellen en instrumenten, zoals de Participatiemeter, het Hoedanighedenmodel, de Zeven benaderingen van consumentgericht bouwen, de Co-ontwikkelcyclus en de Woonwaardemeter.



*Wietse Walinga van de Wooninnovatie Reeks overhandigt het eerste exemplaar van het rapport *Beter voor de Buurt* aan Igor Roovers van het Projectbureau IJburg*

Gemeten met de Participatiemeter leidt de combinatie van collectief particulier opdrachtgeverschap en programmering van buurtfuncties van Vrijburcht tot een uitzonderlijk hoge score.

*(WIR 10) Alle kennis opnieuw toepassen, in Participatie & personalisatie, praktijkkader voor particulier opdrachtgeverschap, Wooninnovatie Reeks nr 10, blz. 28-41 (WIR 11) Mensen maken de stad, in Initiatief en invloed, procesarchitectuur voor collectieven en co-ontwikkelaars, Wooninnovatie Reeks nr 11, blz. 60-63 (WIR 13) Beter voor de Buurt, alle functies bij elkaar, Wooninnovatie Reeks nr 13 (WIR 14) in april 2007 verschijnt rapport nr 14 in de Wooninnovatie Reeks, waarin o.a. het Rosa Spier Huis als voorbeeld is opgenomen*



**Lex Kwee** [nba] is hoofdredacteur van de rapportserie Wooninnovatie Reeks ([www.wooninnovatiereeks.nl](http://www.wooninnovatiereeks.nl)). Daarnaast is hij al 20 jaar toezichthouder en commissaris van innovatieve ondernemingen en conceptontwikkelaars. Recente thema's van de Wooninnovatie Reeks waren o.a. (collectief) particulier opdrachtgeverschap, mee-ontwikkelen, buurtparticipatie, sociaal kapitaal en ouderenhuisvesting. Elk rapport omvat een aantal voorbeeldprojecten, geselecteerd op basis van onderzoek door Bouwpraktijkinnovatie. Abonnees van de Wooninnovatie Reeks vertegenwoordigen een innovatieve dwarsdoorsnede van de professionals in de bouwkolom, van overheid tot en met fabrikanten en van architecten tot en met verhuurders. Zij worden bij de verschijning van elk rapport uitgenodigd voor de presentatiebijeenkomst. Begin 2007 vond de presentatie van rapport nr 13, *Beter voor de buurt*, plaats op Vrijburcht.





*Oktober 2005: Eerste bezoek aan de Vrijburchtbouw.....wat is ons uitzicht?*

# De doorbraak nabij

Maarten Vos (SEV voorheen de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting)

**De SEV heeft jarenlang geëxperimenteerd met Particulier Opdrachtgeverschap. Speciale aandacht was er voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit experimentenprogramma is vorig jaar afgesloten met een advies aan de minister. In het vervolg hierop binnen het thema bewoners aan zet richt de SEV zich op twee lijnen. De eerste lijn is opschaling. CPO moet als bouwproces net zo gewoon worden als bouwen met een projectontwikkelaar of corporatie. De tweede lijn is mede-opdrachtgeverschap: de professionele ontwikkelaar ontwikkelt samen met bewoner-opdrachtgevers op gelijkwaardige voet.**

In deze bijdrage ga ik dieper in op deze twee lijnen. Ik schets de voordelen en kansen van CPO en welke organisatorische belemmeringen er nog opgeruimd moeten worden voor een brede toepassing. Voor het mede-opdrachtgeverschap schets ik het streven van de SEV naar een scala aan ontwikkelingsprocessen tussen CPO en traditioneel bouwen in.

## **Niet alleen voor idealisten**

De afgelopen jaren hebben vele projecten op basis van Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap de SEV gepasseerd. Ze hebben allemaal gemeen dat ze geïnitieerd zijn door bevlogen leiders. Bewoners zelf, die voor hun initiatief een locatie hebben gezocht. Maar ook wethouders die CPO als kans zagen in hun lokale woningmarktopgave en er de deelnemers bij hebben gevonden. Projecten als Vrijburcht in Amsterdam en de Kersentuin in Utrecht kenmerken zich door initiatiefnemers voor wie het Collectief bouwen onderdeel is van een opvatting over wonen. Bij de Kersentuin uit zich dat in duurzaam bouwen en een gemeenschappelijke tuin. Bij de Vrijburcht in de combinatie van wonen en werken, ruimte voor kleinschalige initiatieven en cultuur. Het karakter van de diverse projecten verschilt sterk. Er zijn ook projecten waar deelnemers simpelweg geïnteresseerd zijn in een betaalbare woning op maat. In het veelbesproken project in Casteren zijn alle-daagse starters aan bod gekomen, die door de combinatie van CPO en Koopgarant een duurzaam goedkope koopwoning konden realiseren. Dat toont zich ook in de verschijning. Van tamelijk conventionele boerderette-woningen in een

rij, tot woningen met moderne architectuur. De ontstane saamhorigheid was hier geen vooropgezet doel maar aardige bijkomstigheid van het proces.

## **Niet langzamer, wel goedkoper**

Analyse van diverse CPO projecten<sup>1</sup> leert dat de vooroordelen tegen CPO grotendeels te weerleggen zijn. Het gemiddelde CPO project verloopt uiteindelijk even snel als een projectmatig ontwikkeld project. In de aanloop duurt het wat langer, maar dat wordt terugverdiend, doordat er geen verkooptraject meer nodig is na het gereedkomen van het bouwplan, laat staan een herontwikkeling bij gewijzigde marktomstandigheden. Het kost ook niet meer geld. Integendeel, de kosten van CPO projecten blijken twintig tot veertig procent onder de marktwaarde van de woningen. Bij projectmatig ontwikkelde woningen verdwijnt dat verschil meestal in de zak van gemeente en ontwikkelaar. Ten opzichte van individuele eigen bouw, biedt CPO naast kostenbesparing nog andere voordelen. Door de samenwerking is er geen risico van slecht op elkaar afgestemde vormgeving. Sterker nog, je zou kunnen overwegen de welstandstoetsing op basis van vooraf gestelde eisen grotendeels of geheel te delegeren naar de gebruikersgroep zelf. Zij zullen er ten slotte in gaan wonen en er dagelijks op uitkijken. Doordat de groep samen ontwikkelt, ontstaan

---

<sup>1</sup> In twee SEV publicaties is onderzoek gedaan naar kosten en tempo: *Quick scan tempo en doorstroming bij CPO* en *Quick scan prijs bij CPO*. Deze publicaties zijn te downloaden via [www.sev.nl](http://www.sev.nl) of voor 7 euro te bestellen bij [info@sev.nl](mailto:info@sev.nl)

geen problemen met gelijktijdige of juist niet gelijktijdige individuele bouwstromen. En de gemeente hoeft maar een beperkt aantal vergunningsaanvragen in behandeling te nemen.

### Verbinden

CPO sluit aan bij de twee rode draden in het SEV programma: verbinden en wonen moet weer van mensen worden. Dat laatste behoeft geen betoog: zelf je woning bouwen is er wel de meest tastbare vorm van. Met het collectieve bouwen worden verschillende vormen van verbinding gerealiseerd: verbinding tussen mensen die samen iets maken en realiseren. Verbinding tussen de in het algemeen goedkope huur- en dure koopsector, door de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen voor de mensen in het middensegment op de woningmarkt. En verbinding tussen burger en overheid, door de samenwerking die nodig is in het ontwikkelproces. Een uitgelezen kans dus voor de politiek om dichterbij de burger te komen staan.

### Een kwestie van cultuur en organisatie

Die samenwerking is niet vanzelfsprekend. Cultuur van gemeentelijke organisaties is, naast grondposities, in onze ogen de belangrijkste belemmering voor brede toepassing van CPO als reguliere bouwstroom. Gemeenten zijn gewend om met professionele partijen zaken te doen. De professionals kennen elkaar, weten elkaar makkelijk te vinden en zijn gewend aan het onderlinge ontwikkelspel. Het vooruitzicht te werken met een groep burgers die niet erg bekend zijn met het ontwikkelproces is niet aantrekkelijk. Een aantal randvoorwaarden is cruciaal voor geslaagd CPO:

- het begint bij de bestemming van locaties, de planeconomie en de positie van ontwikkelaars. In veel situaties zijn de kansen verkeken door onwrikbare

grondposities en exploitatiedoelstellingen. De nieuwe wet op de grondexploitatie biedt mogelijkheden (C)PO aan een bestemming te koppelen;

- tegelijkertijd is het zaak zich meldende initiatiefnemers continu te registreren;
- begeleiding van de bewoner-opdrachtgevers door een onafhankelijk bouwadviesbureau is een cruciale succesfactor. Enkele bureaus hebben hun meerwaarde inmiddels bewezen;
- stel één centraal aanspreekpunt bij de gemeente aan, die de verschillende gemeentelijke processen stroomlijnt met de CPO groep en proppen in de ambtelijke organisatie kan doorprikken. Bij grotere meervoudige projecten werkt een projectbureau goed, zoals in Enschede voor Roombeek is gebeurd;
- wethouders en diensthoofden moeten leiderschap tonen en bereid zijn de organisatie voor te gaan;
- laat de neiging op detail te sturen los, stel beperkte maar scherp gedefinieerde eisen aan de ontwikkeling.

Kortom de cultuur moet veranderen van sturen op inhoud, naar faciliteren van het proces. Houd de programmatische, stedenbouwkundige en architectonische eisen tot het uiterst beperkt en steek de energie in goede interne en externe communicatie.

Er is al veel gepubliceerd over CPO, maar een concrete handreiking aan gemeenten ontbreekt nog. De SEV wil nog dit jaar een handboek CPO voor gemeenten ontwikkelen, waarmee ook de onervaren gemeenten de drempel over geholpen kunnen worden.

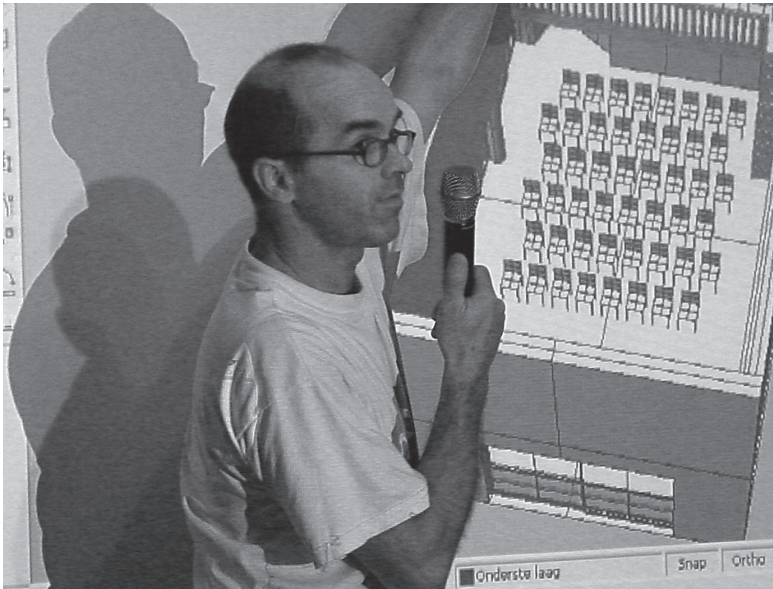
### Mede-opdrachtgeverschap

Niet voor iedereen is het volledig onder eigen verantwoordelijkheid een ontwikkelproces doorlopen weggelegd. Op sommige locaties heeft een ontwikkelaar



Maarten Vos (SEV) studeerde in 1991 af aan de TU Delft. Hij reisde een half jaar, waarna hij een jaar als projectleider renovatie en nieuwbouw bij het woningbedrijf Rotterdam werkte. Na twee jaar stapte hij over naar Woningstichting MGE. MGE fuseerde tot Woonbron, waar Maarten in 1997 de kans kreeg om de strategienota te schrijven, waarin hij Klant Kiest, het huidige Te Woon presenteerde. Hij ontwikkelde het KWH kooplabel en het Fair Value model. Begin 2004 richtte hij namens Woonbron Stichting Koopgarant op. In 2006 startte Vos bij de SEV als regisseur voor het programma 'Wat beweegt de woningmarkt'. Binnen dit programma leidt hij de experimenten opschaling collectief particulier opdrachtgeverschap en ontwikkelingvormen van mede-opdrachtgeverschap.





Oktober 2005: Toelichting over inrichting theaterruimte

al een stevige positie ingenomen. Alle partijen kunnen in zo'n situatie baat hebben bij vormen tussen particulier opdrachtgeverschap en traditioneel bouwen in. Bewoners omdat ze verregaande invloed hebben op het ontwerp en ontwikkelproces, maar niet het volledige risico. Ontwikkelaars omdat ze het verkooprisico nagenoeg kunnen uitsluiten en tijdswinst kunnen boeken. Uitgangspunt is dat de toekomstige bewoners in het begin van de planvorming worden betrokken. De invloed begint al bij de stedenbouwkundige opzet. Overigens moet er wel over één ding zekerheid zijn: de locatie moet beschikbaar zijn. Niks zo frustrerend als tijd steken in het ontwerptraject en dan stil komen te liggen vanwege locatieproblemen.

In Woerden heeft de gemeente een project Waterrijk opgezet, waarbij ontwikkelaars de kopers de vrije keuze geven tussen het afnemen van een kavel (zonder winstopslag), tot het kopen van een volledig uitontwikkelde woning en alles ertussen in. Onder de noemer Consumentgericht Bouwen biedt Nijhuis met haar Trentoconcept de mogelijkheid je woning volledig modulair samen te stel-

len, met een zeer ruime keuze aan woningtypen, materialen, gebouwpopzet, afwerking, enzovoorts. Snel ontwikkelen, met direct inzicht in de kostenconsequenties. Een stap verder gaat de Stuurgroep Versneld Bouwen, die de bewoners al bij het stedenbouwkundig ontwerp betrekken en vervolgens ook met een modulair ontwerpstelsel de woningen samen met de opdrachtgever uitwerken. Zij biedt de gemeente bovendien aan om haar het voorbereidend ontwikkelproces uit handen te nemen, te beginnen met een quick scan waarmee de potentie van een mogelijke locatie wordt onderzocht.

### Zeggenschapsmeter

SEV heeft in 2005 de zeggenschapsmeter<sup>2</sup> ontwikkeld. Doel was het kunnen toetsen van projecten met consumentgericht bouwen. Een instrument dat zowel de ontwikkelaar zelf, de toekomstige bewoners, als gemeenten de mogelijkheid biedt de goede voornemens objectief te toetsen. Ten behoeve van het mede-opdrachtgeverschap vult de SEV de zeggenschapsmeter in april 2007 aan met een extra module die ook de zeggenschap in het proces zelf meet: in hoeverre heeft hij keuze in de selectie van ontwikkelaar, architect en aannemer?

### Huren of kopen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap klinken per definitie als een proces die voorbehouden is aan kopers. Maar in de praktijk blijken er vergelijkbare projecten mogelijk te zijn voor huurders. Het vraagt veel van de verhuurder, die graag zijn beheerisico's indamt met een dichtgetimmerd programma van eisen. In de praktijk zijn het vooral de woningcorporaties die deze stap wagen. Voor corporaties ligt de ultieme vorm van klantgestuurd werken in de combinatie van mede-opdrachtgeverschap met het Te Woon concept. Ontwikkel je eigen woning en kies uit huren, kopen of iets er tussenin. Domein in Eindhoven gaat een flink eind in deze richting, door bij herstructurering van Bloemenbuurt Zuid de bewoners te betrekken bij de nieuwbouw en renovatie en hen koop (Koopgarant) en huur naar keuze aan te bieden. Nederland neemt langzamerhand afscheid van het naoorlogse bouwen, een tijd waarin de het bouwen bijna volledig geïnstitutionaliseerd raakte door noodzaak van een grote aantallen. In de 21e eeuw is de bewoner weer aan zet.

---

*2. In twee SEV publicaties is onderzoek gedaan naar kosten en temp: Quick scan tempo en doorstroming bij CPO en Quick scan prijs bij CPO. Deze publicaties zijn te downloaden via [www.sev.nl](http://www.sev.nl) of voor 7 euro te bestellen bij [info@sev.nl](mailto:info@sev.nl) [www.sev.nl/zeggenschapsmeter](http://www.sev.nl/zeggenschapsmeter)*



*Kas in binnentuin als één van de gemeenschappelijke ruimten*



# Waar je aan begint

Geurt Keers, RIGO Research en Advies

**Samen ontwikkelen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), zoals de bewonersgroep Vrijburcht heeft gedaan, levert een verhaal over risico's maar ook over (financieel) rendement. De redactie vroeg in het kader van dit thema om een vergelijking met individueel particulier opdrachtgeverschap (PO)<sup>1</sup> en medeopdrachtgeverschap - een tussenvorm van klantgericht ontwikkelen - waarbij een corporatie of ontwikkelaar voor grond en knowhow zorgt, maar maatwerk levert in opdracht van een groep bewoners<sup>2</sup>. Deze risicovergelijking volgt hieronder globaal aan de hand van fasen in het ontwikkelingsproces. CPO heeft naast risico's ook bijzonder (financieel) rendement. De inspanningen van een groep eigenbouwers leveren veel op, tenminste als het op uitvoering aankomt en ook dat lukt.**

## Voorfinanciering en mee kunnen doen

Bij Vrijburcht was de voorfinanciering van een deel van de planontwikkelingskosten (architect, begeleiding, advies tot het definitief ontwerp/bestek, ook de aanpak van warmtekrachtkoppeling viel er onder) een overduidelijk knelpunt voor vele deelnemers, starters op de koopsector zonder voldoende eigen geld. De eerste stortingen van €160,- per deelnemer voor de eerste kosten moesten worden gedaan, gevolgd door een storting van €2.400,- voor het eerste halfjaar. In totaal zou €12.000,- tot €20.000,- per woning (afhankelijk van woninggrootte en segment acht tot tien procent van de totale investering) moeten worden voorgefinancierd. Bij de eerste betalingsronde vielen ruim zestig van tachtig deelnemers af<sup>3</sup>.

Niet voor niets dat de SEV dit, naast met name een tekort aan kavels, tot belangrijkste knelpunt bij CPO benoemt<sup>4</sup>. De SEV bepleit bij het rijk het instellen van een Ontwikkelfonds Particuliere Bouw dat overbruggingskredieten aan CPO'ers verschaft voor planvoorbereidingskosten en rentekosten over grondverwerving. Zodra zij een hypotheek afsluiten, wordt het startkrediet teruggestort in het fonds, doorgaans binnen twee tot drie jaar.

Er wordt te vaak tegen dit probleem aangelopen. Meestal levert een corporatie of gemeente ad hoc steun bij de voorfinanciering. Bij Vrijburcht is zowaar een bank bijgesprongen. De Rabobank heeft leningen verstrekt tegen een duidelijk lager rentetarief dan bij normaal consumentenkrediet. Met Woonstichting De Key/De Principaal (woningen en bedrijfsruimten) en de gemeente (grond) als achtervang was de bank bereid mee te werken. Zo kwam bij Vrijburcht toch

een constructie waarmee nieuwe bewoners gemakkelijker konden instappen. (Zie bijlage 5)

Op zich is het verkrijgen van de hypotheek niet zo'n probleem. Dat is het pas als de koop-aanneem-overeenkomsten (KAO) afgesloten zijn op basis van het definitieve ontwerp. Het voor te financieren bedrag is volledig risicovol, omdat er nog geen onderpand is. Als het project niet doorgaat, zijn de deelnemers het volledig kwijt. Bij goede begeleiding brengt de voorfinanciering ook rendement. Bij Vrijburcht verdiende de projectbegeleider zijn geld al terug door tijdig aan te besteden en bij de keuze van de aannemer.

Bij andere vormen van ontwikkeling is de voorfinanciering doorgaans geen probleem voor de bewoner. Bij individueel PO heeft men doorgaans eigen vermogen (het vorige eigen huis als onderpand voor een lening)<sup>5</sup>. Bij medeopdrachtgeverschap zorgt de ontwikkelaar ervoor (eigen reserves of via vreemd vermogen) of er worden hierover afspraken met de bewoners gemaakt (naast inleggeld ook een deel van de voorinvesteringen, en bij welke condities terugbetaling plaats kan vinden).

## Uitval deelnemers het afzetrisico van CPO

De problematiek van uitval bij CPO is te vergelijken met de afzetrisico's bij projectmatige woningbouw in de koopsector. Bij CPO zijn er eigenlijk geen afzetrisico's, als de groep huishoudens maar op sterkte blijft. Uitval van deelnemers



aan een CPO-project is echter een belangrijk risico voor het gehele project. Naast het niet kunnen voorfinancieren zijn andere redenen voor het terugtrekken tijdens het CPO-traject, dat doorgaans toch lang duurt. In een periode tot het definitief ontwerp/het aangaan van een hypotheek, kunnen deelnemers ook om persoonlijk reden afhaken, of omdat men eerder elders een gewenste woning kan krijgen. Aanvulling van nieuwe deelnemers kan om diverse redenen beperkt zijn, niet in de laatste plaats dat CPO onder de eigenbouwers in stedelijke regio's met tien procent een bescheiden belangstelling geniet<sup>6</sup>.

Bij vlotte medewerking van vooral de gemeente kan CPO ongeveer even snel ontwikkeld worden als reguliere projectontwikkeling<sup>7</sup>. Maar de CPO'er doet het hele traject, de koper van een huis op tekening bij een ontwikkelaar spaart tijd van deelname aan planontwikkeling uit en hoeft doorgaans maar ruim één bouwjaar te wachten alvorens er in te kunnen wonen.

Daar staat voor zo'n koper natuurlijk weinig zeggenschap tegenover om de eigen woonwensen om maat te krijgen.

Bij Vrijburcht duurde hele traject zeven jaar; terwijl het in twee tot tweeënhalf zou moeten kunnen. Sturing op tempo bij CPO is dan ook belangrijk om uitval in te perken.

Het is natuurlijk bij reguliere projectontwikkeling om de afzetrisico's te beperken om te verkopen op tekening en pas te starten als zestig tot zeventig procent op tekening is verkocht.

Met achtervang van corporatie of ontwikkelaar zijn de uitvalrisico's bij CPO af te dekken. Zij nemen de uiteindelijk overgebleven woningen over voor verhuur of verkoop. Bij mede-opdrachtgeverschap is dit haast automatisch het geval. Bij Vrijburcht waren er uiteindelijk toch te weinig deelnemers in het traject gebonden, zodat tegen het gereedkomen nog een aantal woningen moest worden verkocht. De achtervang van de corporatie was daarvoor achteraf gezien niet nodig. De rol van de corporatie bleef verder gericht op vooral verhuur van bedrijfsruimten en het café-restaurant<sup>8</sup>.

#### **Haalbaarheidsrisico: gewenste woonkwaliteit en kostenbeheersing**

De kostenbeheersing hebben de Vrijburchters op basis van de kostenraming van MBM-groep zelf zoveel mogelijk gedaan. Daar waar zij zaken bij de planontwikkeling en procesbegeleiding hebben uitbesteed, waren er stevige meer-kosten. Ook hebben zij een paar keer conflicten gehad over rekeningen die gestuurd zijn waarvoor geen opdracht was gegeven. De koopsommen v.o.n. van de woningen zijn verhoogd met € 5000 om de gemeenschappelijke voor-



*Spandoek en Lichtletters Vrijburcht*

zieningen te kunnen betalen.

De kostenraming die op basis van een concept Voorlopig Ontwerp is gemaakt, is van vitaal belang gebleken voor de haalbaarheid. Er was verder geen grote spanning tussen de woonwensen van de deelnemers en de financiële haalbaarheid. Men heeft niet veel hoeven in te leveren op de woonwensen.

Bij individueel PO is dat risico groter. Niet alleen omdat het droomhuis snel meer kan kosten dan het budget toelaat. Ook omdat de kans groter is dat de begeleiding minder professioneel blijkt; een architect is doorgaans een betere tekenaar dan rekenaar. Bij aanbesteding blijkt dan meestal hoeveel de bouw-kosten uitpakken. Als de kosten het budget in een fase te bovengaan, moet het plan worden versoberd. Bij catalogusbouw is men bij de keuze zeker van de kosten, net zoals bij de koop van een projectmatige woning op tekening. Bij mede-opdrachtgeverschap is de financiële bewaking in handen van de corporatie of ontwikkelaar. Die zitten doorgaans strak op het budget, waardoor bepaalde kwaliteiten die de bewonergroep wil realiseren onder druk komen te staan (zoals duurzamer bouwen)<sup>9</sup>.

Naast de regelmatige bewaking van de kosten is vooraf besloten ook een mar-

ge in de (deel)budgetten vast te leggen voor mogelijke tegenvallers en die bij vrijval voor extra kwaliteiten zijn te gebruiken.

Bij Vrijburcht heeft men uiteindelijk besloten om zonder bestek (met een uitgebreide werkschrijving) aan te besteden. Daar is de rol van de ingeschakelde projectleider belangrijk bij geweest. Dat heeft de Vrijburchters in die fase veel geld bespaard. Bij de afbouwgebreken moest er toch wel weer wat geld bij. Opvallend is dat de Vrijburchters zich via het GIW niet verzekerd hebben tegen de kans op een faillissement van de aannemer tijdens de bouw van hun complex. Dan zou de resterende afbouw opnieuw door de Vrijburchters moeten worden opgebracht.

### **Gebreken bij oplevering**

Gebreken bij oplevering van CPO-huizen lijken niet veel te verschillen van andere ontwikkelingsvormen. Als woningen onderling veel verschillen bij een projectmatige aanpak is de uitvoering lastiger, met grotere kans op meer kleine

*Februari 2007: Eerste optreden Vrijburcht*



bouwgebreken. Vrijburcht heeft bij de planontwikkeling gewerkt volgens de GIW-normen. De bestekken zijn ook door het GIW getoetst en aangepast. Vrijburcht heeft echter geen GIW-garantie afgesloten, omdat externen dat hadden afgeraden. Als er conflicten zijn, komt het voor arbitragecommissies en dan wordt de bewoner volgens zeggen ook nog vaak (gedeeltelijk) in het ongelijk gesteld. Het geld dat de Vrijburchters anders aan de GIW-garantie betaald zouden hebben is apart gezet. Daaruit zijn verschillende kosten voor het verhelpen van gebreken betaald.

Gezien de vele afbouwproblemen heeft Vrijburcht de indruk dat het sterke punt van de aannemer niet in de afbouw ligt. Dat was mogelijk deels ook een gevolg van niet te sterke detaillering door de architect. Achteraf gezien zijn dat veelal tijdelijke problemen. Kennelijk heeft iedere betrokkene bij de bouw ook zo zijn zwakke punten; een scherpe aanneemprijs is mogelijk ook een indicatie dat de afbouw in de knel kan komen.

Ervaring met veel variatie in een bouwproject kan bij preselectie als criterium door CPO'ers worden gehanteerd. Voor de afbouwproblematiek kan GIW risico's inperken, naast het al genoemde failliet gaan van de aannemer tijdens de bouw. Voor externe ondersteuning bij oplevering kan een beroep worden gedaan op onafhankelijke bouwkundigen die bijvoorbeeld via Vereniging Eigen Huis zijn in te schakelen. Van die laatstgenoemde expertise is overigens door Vrijburcht ruim gebruik gemaakt.

### **Niet voor niets, ook rendement**

Bewonersinitiatieven met CPO brengen specifieke risico's met zich mee. Door verschillende factoren kunnen deelnemers tijdens de rit uitvallen. De problematiek van voorfinanciering van een deel van de plankosten en of grondrente door de deelnemers, is een belangrijke reden voor uitval van starters in de koopsector. Daardoor kunnen projecten in de knel komen tot zelfs afblazen met verlies aan gedane voorinvesteringen voor de overgebleven deelnemers. Remedies zijn steun bij voorfinanciering door gemeente, corporatie of bank. Een nationaal fonds hiervoor zou getuigen van een structurele aanpak door het rijk. Uitval van deelnemers wordt inmiddels vaak opgelost met een achtervang door corporatie of ontwikkelaar die garant staan voor de niet verkochte woningen. Professionele begeleiding van het hele traject van CPO is geen overbodige luxe voor kostenbeheersing, kwaliteitsbewaking en ook tempo. Tempo verdient meer aandacht ook om leden bij de groep te houden. Vijf jaar werken aan en wachten op de eerste bewoning van de gerealiseerde collectieve en individuele droom, is voor sommigen veel gevraagd.

Het afzonderen van (deel)budgetten voor tegenvallers per fase bij CPO is handig om zoveel mogelijk tijdens de ontwikkeling en uitvoering niet te hoeven bezuinigen op de woonwensen.

Voor risicobeperking bij CPO is afsluiten van GIWgarantie via de aannemer of de corporatie niet onbelangrijk voor gebreken bij oplevering en het failliet gaan van de aannemer tijdens de bouw (verzekering voor afbouw). Bij selectie van architect, begeleider en bouwer is het goed een lijstje van gewenste criteria te hanteren. Een bouwer kan goedkoop zijn, maar mist ervaring bij gevarieerde wensen van afbouw, waardoor daar extra geld nodig kan zijn. Bij Vrijburcht viel dit per saldo gunstig uit.

Wonen naar wens binnen het eigen budget is ook voor CPO een doel. Het rendement is ook bijzonder.

Belangrijk financieel rendement bij veel CPO-projecten is dat er een scherpe prijs wordt gerealiseerd, ver onder de marktwaarde (twintig tot veertig procent)<sup>10</sup>. Dit komt vooral door het in eigen hand houden van een deel van post risico en winst, die anders voor de ontwikkelaar is. Door schaalvoordelen is dit ook meer dan bij individueel particulier opdrachtgeverschap. Bij Vrijburcht ligt de prijs naar schatting ten opzichte van referenties ongeveer tien tot achttien procent onder de marktwaarde<sup>11</sup>. Bij Vrijburcht zijn wel theater en andere gemeenschappelijke ruimten in de prijs begrepen (€ 5.000 per woning). Zonder die voorzieningen is de prijs dertien tot 21 procent onder de marktwaarde. De besteedde eigen tijd van de CPO'ers aan het eigen project is daarin nog niet in mindering gebracht.

Bij het 'rendement' van de gemeenschappelijke voorzieningen kan wel worden vermeld dat de fiscus daaraan meebetaald via de hypotheekrenteaftrek. Financieel rendement kan tijdens de planontwikkeling ook deels zijn omgezet in meer woningkwaliteit of behouden blijven voor betaalbaar wonen ook in goedkopere segmenten van de koopsector, waardoor meer goedkope huurwoningen worden vrijgemaakt dan bij duurdere (©)POprojecten (zie voetnoot 10).

Het programma van Vrijburcht is bijzonder: theater, café-restaurant, crèche, werkruimten, vergader- en logeerkamer. In welke VINEX-uitlegwijk is dat nou gerealiseerd? Sociaal cultureel rendement van betrokkenheid bewoners onderling, uitstraling naar de wijk mede met de voorzieningen is of komt er ook. Vrijburcht is bijzonder in meerwaarden; zo ongeveer alle doeleinden van woonbeleid zijn in het project zijn aanwezig. Dat leidde tot de selectie van de initiatiefgroep voor de kavel door de gemeente en de veelheid aan meerwaar-



Februari 2007: Kunstobject vissen wordt onthuld door wethouder Dennis Straat

den is ook geconstateerd in een studie waarin voorbeeldprojecten CPO en medeopdrachtgeverschap worden beschreven<sup>12</sup>.

1. Het rijk hanteert een procesdefinitie van particulier opdrachtgeverschap, zoals verwoord in de Nota Mensen Wensen Wonen: de consument koopt zelf de (bouw)grond en bouwt vervolgens zelf of kiest voor de bouwer en architect.
2. De bewoners zijn vanaf het begin bij het project betrokken, hebben zich als groep zo nodig in een rechtspersoon verenigd, maken met de ontwikkelaar gezamenlijk een keuze



van architect en aannemer, delen mogelijk financiële risico's, met eventuele achtervang van de ontwikkelaar (om toch niet afgenomen woningen te verkopen of verhuren). SEV, *Bewoners aan zet – vijf jaar experimenteren met particulier opdrachtgeverschap, Rotterdam, 2006.*

3. *BK Bouw/Aktief, Particuliere opdrachtgevers realiseren woon-werkcomplex 'Vrijburcht', december 2006. Informatie over Vrijburcht zonder verwijzing is afkomstig van Johan Vlug en Menno Vergunst, eigenbouwers vanaf het eerste uur bij dit project. Bij deze dank hiervoor.*
4. *SEV, Bewoners aan zet – vijf jaar experimenteren met particulier opdrachtgeverschap, Rotterdam, 2006.*
5. *Ook bij individueel PO kan het probleem meer op de voorgrond treden als er ook meer vrije kavels komen in goedkopere segmenten als die ook door koopstarters worden ontwikkeld mede met zelfbouwen (ook een optie om PO betaalbaar te maken).*
6. *Companen, Vraag naar particulier opdrachtgeverschap, Arnhem, 2001.*
7. *RIGO Research en Advies, Quick scan Tempo en doorstroming bij particulier opdrachtgeverschap, Amsterdam, 2006.*
8. *Een ander moeilijk punt bij Vrijburcht was er bij een gemeentelijke subsidieregeling: de AMH-regeling, de Amsterdamse Midden-Hypotheek. Vooraf wilde de gemeente de plan-*

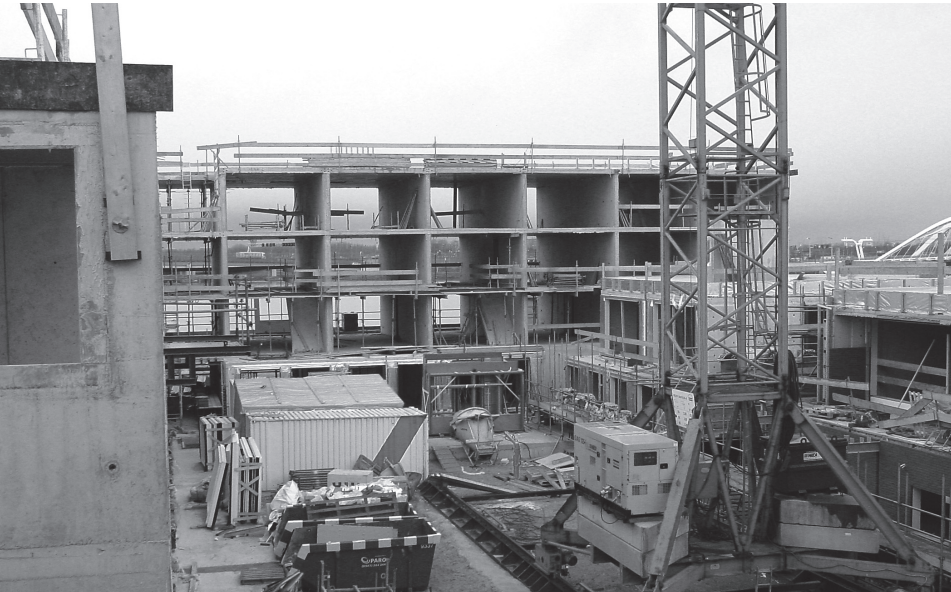
*nen niet toetsen voor de AMH; pas bij het contract op basis van het definitieve ontwerp. Voor de deelnemers was eerder zekerheid nodig mede in verband met zekerstelling van de lening voor de voorfinanciering. De AMH-voorwaarden, die bij Vrijburcht 10 van de 55 woningen betreft lenen zich dus niet voor CPO-projecten. Vrijburcht heeft zelf een adviseur ingezet en zelf veel inspanning geleverd en nog bleken er problemen met de notariële akten.*

9. *SEV, Wegwijzer bewoners als ontwikkelaar – een wegwijzer voor particulieren die gezamenlijk hun eigen woning willen ontwikkelen, Rotterdam, 1999.*
10. *RIGO Research en Advies, Quick scan Tempo en doorstroming bij particulier opdrachtgeverschap, Amsterdam, 2006.*
11. *Een vergelijkbare benedenwoning op IJburg met fraai uitzicht op het water heeft een prijs per m<sup>2</sup> exclusief parkeren van € 2.860 per m<sup>2</sup> gbo; een Vrijburcht-appartement exclusief parkeren € 2.420 per m<sup>2</sup>. Het verschil is € 440 per m<sup>2</sup> (18%); bij een appartement van 100 m<sup>2</sup> scheelt dat € 44.000. Bij nieuwe projecten het Sluishuis en Blok 5 is de VON-prijs voor kleine appartementen gemiddeld € 2.500 per m<sup>2</sup> (10%).*
12. *Wooninnovatiereeks, Initiatief en invloed – procesarchitectuur voor collectieven en co-ontwikkelaars, nr 11, Nijmegen, 2006.*



**Geurt Keers** Sinds 1988 beweegt Keers, sociaal geograaf en partner, zich bij RIGO met onderzoek en advies op het gebied van grondzaken, woningmarkt, woon- en werkmilieus, ruimtelijke ordening en recreatie. Keers produceerde de studies 'Grondkosten' voor de Parlementaire Enquête Bouwsubsidies, 'De binnenstad als vrijetijdscentrum', 'Het rijksgrondbeleid voor de woningbouw sinds 1900' en 'Het tweede wonen – onthaastingshutje voor compact wonen'. Voor het VINEX-beleid voerde hij ondermeer projecten uit met betrekking tot de ontwikkeling en toepassing van het grondkosteninstrument BLS, regionaal grondbeleid en ontwikkeling van woon- en werklocaties in West-Europa en grondexploitatie-ramingen voor de VINEX-uitleglocaties tot 2010.

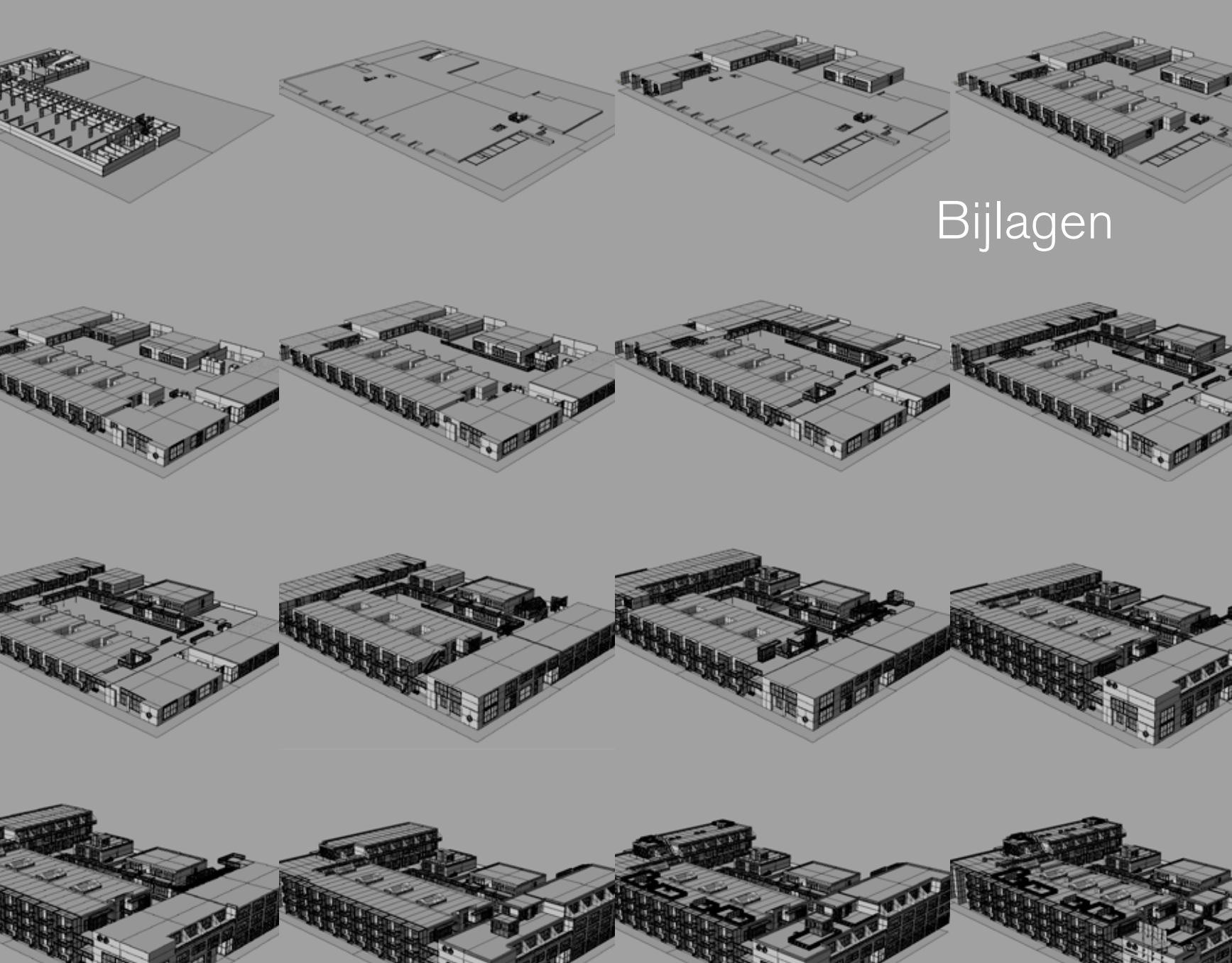
Geurt Keers was verbonden aan de Stichting voor Economisch Onderzoek (UvA) en de Academie van Bouwkunst Rotterdam.



*Februai 2006: Voortgang bouw*



*Maart 2006: Proeflappen van de kozijnen*



# Bijlagen



**Bijlage 1: Planproces Vrijburcht chronologisch** door Stichting Vrijburcht

<b>Tijd</b>	<b>Onderdeel</b>
Voorjaar 2000	Vorming van initiatiefgroep 'IJ-Burcht' uit de Nieuwmarktbuurt, voor het gezamenlijke project op het Steigereiland. De initiatiefgroep bestond uit Sabri Saad El-Hamus & Lisa de Rooy, Annelie Seegers & Bert Muller en Olga & Hein de Haan.
Voorjaar 2001	Opstellen van het rapport 'IJ-Burcht' met visie en planvoorstel voor de bouwlocatie aan het water (bouwkavel 104) op het Steigereiland in opdracht van de initiatiefgroep door CASA Architecten De eerste Nieuwsbrief komt uit in juni 2001 De eerste bijdrage voor de financiering van de initiatieffase van fl. 350,- (€159,-) worden betaald in juli 2001
Juli 2001	Rapport en visie CPO-project 'IJ-Burcht' gepresenteerd aan de deelnemers en ingediend bij gemeente Amsterdam voor deelname aan de selectieprocedure die voor de toewijzing van de bouwlocatie aan het water (Zuidbuurt, bouwkavel 104) in de Zuidbuurt op het Steigereiland was ingesteld. In totaal zijn er door de gemeente Amsterdam 7 locaties op het Steigereiland ter beschikking gesteld voor CPO-projecten. Voor de Zuidbuurt (gepland aantal woningen 50) zijn in die tijd 27 plannen ingediend.
December 2001	'IJ-Burcht' is als groot project, samen met drie kleine projecten, door de gemeente Amsterdam in twee ronden geselecteerd voor de bouwlocatie aan het water (Zuidbuurt, bouwkavel 104) op het Steigereiland. Er moet nog wel bestuurlijke goedkeuring door de gemeente worden verleend.
Voorjaar 2002	In het schrijven van 21 maart 2002 wordt de ontwikkeling van de locatie aan het water (Zuidbuurt, bouwkavel 104) definitief aan Vrijburcht toegewezen, tezamen met drie andere kleine groepen. 'IJ-Burcht' en Living Together / Apart (LTA) maken ieder op zich een begin met het Voorlopig Ontwerp voor de locatie.
12 juni 2002	Het officiële juryrapport van de gemeente Amsterdam komt uit met een overzicht van de 27 ingediende plannen en een beoordeling van deze plannen door de selectiecommissie. 'IJ-Burcht' komt daarin naar voren als een ambitieus, groot plan dat diversiteit brengt in het programma met meerwaarde voor de buurt via activiteiten in voorzieningen en horeca.
September 2002	In september 2002 is door CASA Architecten een aangepast schetsontwerp met bouwstramien en draaiboek bouwproces opgesteld voor 'Vrijburg' en gepresenteerd aan de gemeente.
November 2002	De naam 'IJ-Burcht' wordt gewijzigd in 'Vrijburg'. Op 2 november 2002 is het schetsontwerp en draaiboek aan de deelnemers van de deelnemersgroep gepresenteerd, inclusief de typen, oppervlakken en V.O.N.-prijzen van de woningen op basis van de kostentechnische analyse van MBM-groep. Er is tevens een vragenlijst aan de deelnemers uitgereikt met vragen over woonwensen, beschikbare budgetten, expertise voor werkgroepen e.d., wensen voor gemeenschappelijke voorzieningen. Veel mensen vinden de koopsommen van de woningen aan de hoge kant en haken af. Nieuwe bestuursleden gekozen voor Stichting Vrijburg i.o.

December 2002	Door het nieuwe bestuur van Stichting Vrijburg i.o. wordt een financieel plan en een administratiesysteem opgesteld. Er wordt een extra bijdrage van de deelnemers bepaald van 2.400,- euro om de eerste plankosten (VO-fase) te financieren. Er worden grote liquiditeitsproblemen gesignaleerd omdat er zich nog maar een klein aantal deelnemers heeft opgegeven voor de geplande hoeveelheid woningen.
Winter 2003	De naam 'Vrijburg' wordt gewijzigd in 'Vrijburcht', omdat de naam Vrijburg al is geregistreerd voor internetgebruik. Stichting Vrijburcht laat een website bouwen en stelt een eigen emailadres en bankrekening in. Stichting Vrijburcht i.o. dient aanvraag in bij notaris voor officiële oprichting. Het bestuur van Vrijburcht voert een regelmatig overleg in met de diverse betrokken partijen en de gemeente Amsterdam (Team Zuidbuurt), brengt nieuwsbrieven uit en organiseert regelmatig bijeenkomsten en excursies. Samen met de architect worden inlooptdagen voor deelnemers georganiseerd, waarbij deelnemers individueel geïnformeerd worden en persoonlijk met de architect over de woningkeuze en de woningindeling gesproken kan worden. Overleg met Peter Kuenzli, interim-directeur van De Principaal, over mogelijke ondersteuning van het Vrijburcht-project. MBM-groep (Han Moerkerken) stelt op basis van het VO een aangescherpte voor het jaar 2006 geïndexeerde kostenraming op: De koopsommen van de woningen en bedrijfsruimten worden daarop gebaseerd. De deelnemers moeten de bijdrage van € 2.400,- betalen om de VO-fase te financieren. Meerdere deelnemers vallen af.
Voorjaar 2003	Voorlopig Ontwerp Vrijburcht opgesteld door CASA Architecten (projectarchitect Hein de Haan). Inpassing van project Vrijburcht in Stedenbouwkundig Deelplan, Strook 1 (SDP). De eerste (12) Koopoptiecontracten worden op 21 juni 2003 afgesloten met deelnemers van Vrijburcht: er moet acht procent van de koopsom worden betaald om de plankosten te financieren, het zogenaamde voorfinancieringsbedrag. Jaap Draaisma wordt als adviseur aangetrokken om een verkenning te doen naar subsidiemogelijkheden en om de procedures voor de AMH-kopers te regelen. Stichting Vrijburcht vindt de vastgoedafdeling van de Rabobank Amsterdam bereid om een persoonlijke lening aan de deelnemers te verstrekken op basis van de koopoptieovereenkomst tegen een gunstig rentetarief. Verschillende deelnemers vallen af omdat ze het voorfinancieringsbedrag niet kunnen betalen. Het voorfinancieringsbedrag is een volledig risicodragend bedrag: als het project niet door gaat ben je het geïnvesteerde geld kwijt. Er zijn uiteindelijk acht personen overgebleven van de oorspronkelijke deelnemers uit het jaar 2000.
Najaar 2003 - voorjaar 2004	DO-fase van Vrijburcht gaat van start. Besloten wordt om de parkeergarage uit te breiden van 32 naar 42 parkeerplaatsen. Op 11 juni 2003 is Stichting Vrijburcht officieel notarieel opgericht. Na een aantal onderhandelingen met de directie van De Key over achtervang en ondersteuning bij de realisatie van het programma van Vrijburcht wordt er op 27 juni 2003 een achtervangovereenkomst gesloten. De achtervangovereenkomst houdt ondermeer het volgende in: achtervang voor 21 woningen, sociale huur en exploitatie zorgwoning i.v.m. woongroep 'De Roef' (grote promotor hiervan is Els Paalman), aankoop en verhuur gebouw crèche en café. De Key krijgt formeel een (passief) algemeen bestuurslid in Stichting Vrijburcht toegewezen. Stichting Vrijburcht laat impressies van Vrijburcht opstellen, laat Vrijburchtvlaggen maken, stelt brochures en folders samen, maakt affiches, laat een gedetailleerde maquette bouwen en besteedt aandacht en tijd aan informele promotie. Verkoop van woningen vindt geleidelijk plaats. Stichting Vrijburcht huurt van De Principaal projectleider Rob van Noord in om de uitvoeringsfase te begeleiden en de bouwvergaderingen voor te zitten. De Commissie Binnentuin is in het voorjaar van 2004 actief geworden en heeft in juni 2004 het tijdens een workshop opgestelde inrichtingsvoorstel gepresenteerd aan de deelnemers van Vrijburcht.

Juni 2004	DO Vrijburcht gereed. Nieuwe installatieadviseur aangesteld. Besloten wordt om woningen van vloerverwarming en WTW-installaties te voorzien.
Juli 2004	Selectie van aannemers: besloten wordt om DO-plan met uitvoerige werkomschrijving als officiële aanbestedingsstukken te gebruiken
Augustus 2004	Laatste DO-stukken worden n.a.v. vragen van de aannemers opgestuurd
Eind september 2004	Aanbesteding van Vrijburcht: BKBouw B.V. uitgekozen als bouwaannemer van Vrijburcht. De gronduitgifte vindt plaats door de gemeente Amsterdam.
Najaar 2004	Bouwvergunning is door de gemeente verstrekt in december 2004. LTA-groep valt weg: in overleg met gemeente Amsterdam neemt Vrijburcht de locatie over en laat CASA-architecten voor die plek een plan opstellen voor 10 woningen: 5 maisonnettes en 5 atelierwoningen. Wordt apart aanbesteed aan BKBouw.
Voorjaar 2005	De gronduitgifte vindt plaats op 18 maart 2005 doormiddel van de definitieve erfpachtaanbieding door de gemeente Amsterdam, daaropvolgend vindt de 'start bouw' plaats op 21 maart 2005. De start wordt feestelijk gevierd doormiddel van het 'slaan van de 1e paal' voor Vrijburcht op 27 april 2005. De splitsingsakte in appartementsrechten is op 21 april 2005 geldig verklaard door de afdeling Gronduitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam. In mei zijn vervolgens de eerste koopaanneemovereenkomsten afgesloten bij de notaris, waarmee de kopers de benodigde hypotheek definitief kunnen laten offreren. De leveringsakten van de grond en de hypotheekakten volgden ongeveer een maand later, waarvoor de bouwtermijnen betaald konden worden uit de bouwdepots.
Juni 2005	Bouwvergunning en vergunning DWR (Hoogheemraadschap) voor aanvullend bouwplan Vrijburcht.
Najaar 2005	Aanbesteding van het aanvullend bouwplan Vrijburcht vindt in september 2005 plaats. Besloten wordt om twee kunstwerken te laten uitvoeren van de kunstenaar Suzanne Willems: een aan de gevel van het theater en een op de kade bij Vrijburcht. FlexiMac krijgt opdracht om voor Vrijburcht speciale vlaggen te ontwerpen. Hein de Haan neemt initiatief voor steigerplan Vrijburcht.
Nov. 2005	Bestuursverkiezing voor VvE Vrijburcht. Terugbetaling door Stichting Vrijburcht van de voorfinancieringsbedragen aan de deelnemers/kopers. In het najaar van 2005 leidt de bewasbaarheid van de ramen tot een uitvoerige discussie, die onder andere een bezoek in feb. 2006 aan de kozijnenproducent Bomar tot gevolg heeft. Veel kozijnen worden in verband met de bewasbaarheid uiteindelijk aangepast.
Maart 2006	Afronding Ruwbouwfase; aanvang 'Afbouwfase'. Het wordt bekend dat de eerste opleveringen niet meer voor de zomervakantie gaan plaats vinden.
Mei 2006	Bouwaanvraag voor de plantenkas ingediend, in juli 2006 verleend. 22 mei 2006 'Pannembier': bereiken hoogste punt. De aansluitingen van water en elektriciteit geven veel problemen, zowel wat de aanvraagprocedures betreft als bij de daadwerkelijke aanleg.



April 2007: Aanleg binnentuin Vrijburcht

Juni 2006	Nieuwe crèche-organisatie geselecteerd na terugtrekken vorige organisatie: Het nieuwe kinderdagverblijf is Kids Planet.
Sept. 2006	14 en 15 september vinden de eerste opleveringen in Vrijburcht.
Oktober 2006	Eerste mensen betrekken woningen in Vrijburcht. De opleveringen vertragen verder tijdens het najaar van 2006.
December 2006	Crèche in gebruik . Koopaanneemovereenkomst van de laatste woning afgesloten.
Januari 2007	Opleveringen van de laatste woningen.
10 februari 2007	Informele feestelijke opening van Vrijburcht voor de bewoners. Opening van Café Vrijburcht; ingebruikname van plantenkas, hobbyruimte, theatterruimte en logeerunit Vrijburcht. Onthulling van gevelkunstwerk 'Vissen' door wethouder Dennis Straat.
Voorjaar 2007	Vooropnames en opleveringen van de gemeenschappelijke voorzieningen en buitenzijden van het gebouw vergen veel tijd en overleg tussen Stichting, VvE Vrijburcht en de bouwaannemer. Laatste leveringsakte passeert in maart 2007, in april 2007 wordt de laatste woning betrokken. In maart 2007 ontvangst bouwvergunning voor het kunstwerk op de kade en goedkeuring van DWR.
21 april 2007	Laatste opleveringen van de gemeenschappelijke ruimten in april 2007. Officiële opening CPO-project Vrijburcht. Ingebruikname van binnentuin Vrijburcht. Onthulling kadekunstwerk 'Bootje' door wethouder Maarten van Poelgeest. Buurtfeest georganiseerd door Vrijburcht op de kade. Waarschijnlijk vindt de laatste bouwvergadering plaats op 25 april 2007.



## Bijlage 2: diverse vormen bouwontwikkeling

Bijlage bij artikel Hein de Haan

Hieronder volgt een aantal soorten projectontwikkeling met een steeds toenemende mate van zeggenschap voor de bewoners/gebruikers:

<b>gebruikelijke woningbouwontwikkeling</b> Zeggenschap over type, indeling en uitrusting van de woning Zeggenschap over werkgelegenheid en/of voorzieningen Zeggenschap over stedenbouwkundig plan Programmavorming (doorgaans op basis marktonderzoek) Programma (100% wonen met standaardvoorzieningen, VINEX) Programmeren op inschrijving Verschijningsvorm Betaalbaarheid	- nihil - nihil - nihil - niet duurzaam - erg eenzijdig - onmogelijk + redelijk/goed + redelijk
---	--

<b>consumentgericht ontwikkelen</b> Zeggenschap over type, indeling en uitrusting van de woning Zeggenschap over werkgelegenheid en/of voorzieningen Zeggenschap over stedenbouwkundig plan Programmavorming (met medezeggenschap deelnemers) Programma (voorzieningen mogelijk) Programmeren op inschrijving Verschijningsvorm Betaalbaarheid	+ groot - nihil - nihil + meer duurzaam + minder eenzijdig + mogelijk + redelijk/goed + redelijk
<b>mede-opdrachtgeverschap (samen ontwikkelen)</b> Zeggenschap over type, indeling en uitrusting van de woning Zeggenschap over werkgelegenheid en/of voorzieningen Zeggenschap over stedenbouwkundig plan Programmavorming (op basis van overleg met deelnemers) Programma (overwegend wonen, incidenteel werken) Programmeren op inschrijving Verschijningsvorm Betaalbaarheid (ook sociale huur denkbaar)	+ groot + mogelijk + beperkt + duurzaam + meer mogelijk + mogelijk + redelijk/goed + redelijk/goed

<b>catalogusbouw (varianten op bestaand ontwerp)</b> Zeggenschap over type, indeling en uitrusting van de woning Zeggenschap over werkgelegenheid en/of voorzieningen Zeggenschap over stedenbouwkundig plan Programmavorming binnen eigen kavel mogelijk Programma (overwegend wonen, incidenteel werken) Programmeren op inschrijving (buiten de eigen kavel) Verschijningsvorm Betaalbaarheid (particuliere markt, herhaling, scherpe prijs)	+ zeer groot - nihil - nihil + meer mogelijk + meer mogelijk - onmogelijk + matig/redelijk + redelijk/duur
<b>individueel particulier opdrachtgeverschap = vrije kavels = eigenbouw</b> Zeggenschap over type, indeling en uitrusting van de woning Zeggenschap over werkgelegenheid en/of voorzieningen Zeggenschap over stedenbouwkundig plan Programmavorming binnen eigen kavel mogelijk Programma (overwegend wonen, incidenteel werken) Programmeren op inschrijving (buiten de eigen kavel) Verschijningsvorm Betaalbaarheid (wordt pas leuk boven de € 400.000,-)	+ zeer groot - nihil - nihil + meer mogelijk + meer mogelijk - onmogelijk + veelkleurig - zeer slecht
<b>collectief particulier opdrachtgeverschap</b> Zeggenschap over type, indeling en uitrusting van de woning Zeggenschap over werkgelegenheid en/of voorzieningen Zeggenschap over stedenbouwkundig plan Programmavorming (geheel bepaald door deelnemers) Programma (wonen met werken en voorzieningen) Programmeren op inschrijving Verschijningsvorm Betaalbaarheid (ook sociale huur mogelijk)	+ groot + groot + mogelijk + duurzaam + veelzijdig + goed mogelijk + redelijk/goed + goed

**Bijlage 3: beknopt draaiboek cpo**

*Bijlage bij artikel Hein de Haan*

fase	deelnemers	activiteit
initiatief	initiatiefgroep gemeente	deelnemers werven projectvisie opstellen website maken vereniging of stichting oprichten locatie overeenkomen intentieverklaring tekenen
definitie	deelnemers adviseurs gemeente	vormen planteam inpassen in stedenbouwplan planning + proces opstellen bouwplanovereenkomst tekenen
programma	deelnemers achtervang architect	voorfinanciering regelen programma opstellen achtervangcontract tekenen ruimtelijke programmaschets
ontwerp	deelnemers achtervang architect adviseurs notaris	programma uitwerken VO ontwerpen begroting opstellen v.o.n. prijzen bepalen duurzaamheid nastreven DO met indeling/woning (bedrijf) koopoptiecontract tekenen
voorbereiding	achtervang	begroting bijstellen



*December 2006: Kerstborrel in de parkeergarae*

bouw	architect adviseurs	materialisering uitwerken installaties uitwerken bestek schrijven bestektekeningen maken aanbesteden bouw
	deelnemers achtervang architect aannemer notaris	aanbestedingscontract tekenen koopaanneemovereenkomst tek. uitrusting per woning bepalen bouwen directie voeren opleveren VVE oprichten
beheer	VVE administratiekantoor	gemeenschappelijke ruimten financieel beheer en onderhoud



*Februari 2007: Aanleg binnentuin onder toezien oog van tuincommissie*



**Bijlage 4: Project Vrijburcht in een oogopslag** door stichting Vrijburcht

Project Vrijburcht: 'Meer dan wonen achter je eigen voordeur'

Vrijburcht is een CPO-project in de Zuidbuurt van het Steigereiland in Amsterdam, ontstaan uit een initiatief van een groep bewoners in 2000

Het complex bevat de volgende onderdelen:

- 52 woningen, waaronder 12 atelierwoningen, 10 AMH-woningen,
- 3 bedrijfsruimten,
- zorgwoningcomplex met 6 woonunits en een zorgwoning,
- crèche voor 42 kindplaatsen,
- parkeerkelder voor 42 auto's en bergingen,
- café met terras,
- binnentuin met watertanks voor 6000 liter voor de opvang van regenwater,
- plantenkas,
- knutselruimte,
- theatterruimte,
- 2 logeerkamers,
- 2 liften,
- kunstobjecten: gevelkunstwerk, kadekunstwerk, duo-vlaggen, spandoek met gedicht,
- meerdere Vrijburcht verlichtingselementen aan de gevel,
- grote hoeveelheid vogelkasten in en aan de gevel,
- er is nog overleg gaande over een steigerplan bij Vrijburcht.

Grootte bouwkaavel: 80 x 55m = 4.400m<sup>2</sup>

Projectkosten: € 16.000.000,-

Opdrachtgever: Stichting Vrijburcht (bestuursleden Johan Vlugg, Jaco biene Ritsema, Menno Vergunst en Mery Redjopawiro)

Bouwaannemer: BK Bouw B.V., Bussum

Accountant: Accountantskantoor Luif (Jaap Luif)

Notaris: Notariskantoor Mr A.E. Blom

Maquettes: Model & maquette Mischa de Graaf

Impressies: Vlugg & Partners  
Ontwerp website: WebWork, Huizen (Mieke Bos)  
Zaalhuur: Koffiehuis Hollandsche Lloyd; Eik en Linde  
PR ondersteuning: Bezoekerscentrum IJburg (Nels van Malsem, Lucia Alleman)

Architect: CASA Architecten (projectarchitect Hein de Haan)  
Begeleiding project: Project Management Bureau IJburg, Team Zuidbuurt (Magda Rensburg, Will Kempes, Fenna ter Haar, Iris v.d. Horst, Arie van Wijngaarden, Marlène Rienstra, Jasper Hoes, Michiel Thunissen)  
dRO Amsterdam (Mirjana Milanovic, Clemens Nuyens, Jan Stigter)  
OGA Angelique Bor/Marloes Verhagen, Frank Verhey (Grondbedrijf), Anneke van der Meer (Grondbedrijf), Bram van der Berg (Grondbedrijf)

Projectramingen: Moerkerken Broekzitter Mélis Bouwkosten B.V. (Han Moerkerken)

Grondmechanica: IJb Groep, Geotechniek, (IJsselmeerbeton)  
Constructies: Strackee B.V. Bouwadviesbureau (Bouwe Olij)  
Installaties: Ontwerpburo C. V. van der Vluggt (Cas v.d. Vluggt)  
Bouwfysica: Lichtveld, Buis & Partners B.V., Utrecht  
V & G-plan: Aboma + Keboma B.V., Ede  
Geveladvies: BDA ADVIES, Gorinchem  
Plantoetsingen: Woningborg Advies B.V.  
Opleveringen: Bouwkundig Adviesbureau Van Gerrevink, (Luc van Gerrevink) i.s.m. bestuur VvE Vrijburcht, Bert Rijkelijkhuisen

Projectleiding: De Principaal/De Key (projectleider Rob van Noord, opzichter Mirza Grcic)

AMH-adviseurs: Buro Stad in Beeld (Jaap Draaisma), Nationaal Spaar fonds (Hans Fase), Milieu- en Bouwtoezicht (Rob Alders)

Theateradvies: Theateradvies B.V., Amsterdam (Gerbrand Borgdorff, Ron Maas)

Inrichting theater: Aukes, Amsterdam (Frank Smit), John Gundlach, Menno Vergunst, Michael Frinking, toeleverende bedrijven Ruad, Audio Electronics Mathijssen, Alp-lift, Inter-Stage Henk Wiegers B.V.

Theatervloer: Bruynzeel vloeren, Roosendaal, (Peter Berden)  
Schilderwerk: Flevo Painting, Almere (Peter Knoflook)  
Kleuradvies theater: Marloes van der Hoek, Wikke van Houwelingen  
Inrichting logeerunit: Michael Frinking, Menno Vergunst, Mac Thiadens, Peter Franken

Gevelverlichting: FRIJO Lichtreclame (Bob Pront)  
Spandoek gevel: FRIJO Lichtreclame (Bob Pront)  
Nestkasten gevel: Waveka, Natuur- en Milieuteam 'De Pijp'  
Plantenkas: Fa. Gebr. V.d. Wal, Aalsmeer

Ontwerp binnentuin: Vlugg & Partners (Henk Schuitemaker) en Petra Passage

Aanleg binnentuin: Van Ginkel West-Nederland B.V.  
Ontwerp duovlaggen: FlexiMac (Mac Thiadens, Horst Grüterink)  
Ontwerp gevelobject: Suzanne Willems ('Vissen'), technische uitvoering Guido Slegers

Ontwerp kadeobject: Suzanne Willems ('Bootje'), technische uitvoering Guido Slegers

Achternvang e.d.: Woonstichting De Key (projectleider Desi v.d. Swaluw, Chris Romein)

Financieringsservice: Rabobank regio Amsterdam (Bert van Zeijts)



Maart 2006: Bouwvergadering

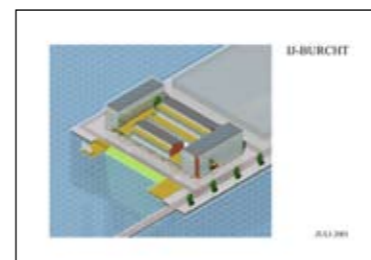


**Bijlage 5: Tabel CPO en andere ontwikkelvormen: indicatie risico's en rendement voor bewoners**

Bijlage bij artikel Geurt Keers

	Collectief PO	Individueel PO	Mede opdrachtgeverschap	Projectmatig
Planvoorbereiding	-Voorfinanciering planontwikkeling starters koopsector zonder eigen geld			
	-Uitval deelnemers -Kans op stranden project met verlies voorgefinancierde kosten -Spanning tussen veelheid aan wensen en haalbaarheid	-Spanning tussen droomwensen en haalbaarheid bij individueel ontwerp	-Uitval deelnemers  -Spanning tussen veelheid aan wensen en haalbaarheid	
Uitvoeringsfase			-Afzetrisico voor ontwikkelaar bij verkoop (op tekening): kans op verlies van zijn voorgefinancierde kosten	-Afzetrisico voor ontwikkelaar bij verkoop (op tekening); kans op verlies van zijn voorgefinancierde kosten
Gebreken bij oplevering	Iets meer kans door individuele woningen	Meer kans bij individuele woning; minder bij catalogus	Iets meer kans door individuele woningen	
<b>Financieel rendement voor bewoners bij oplevering woningen</b>	-Waardestijging tijdens traject -Minder ontwikkelkosten -Schaalvoordelen -Ontwikkelingswinst voor opdrachtgever	-Waardestijging tijdens traject -Minder ontwikkelkosten  -Ontwikkelingswinst voor opdrachtgever	-Waardestijging vanaf (ver)koop op tekening	-Waardestijging vanaf (ver)koop op tekening
<b>Programma voordeel</b>	Gemeenschappelijke voorzieningen op maat		-Gemeenschappelijke voorzieningen op maat	

**Bijlage 6: Timestrip afbeeldingen Vrijburcht**



jul '01 - Rapport IJ-Burcht



nov '02 - Legomodel Vrijburg



sept '03 - Verkoopbrochure Vrijburcht



sept '03 - Impressie Vrijburcht



nov '02 Bijeenkomst Auditorium



jan '03 Inloopdag bij architect



apr '03 Bezoek ref. project BO1



jun '03 - Uitzetten bouwvlak



sept '03 - Naborrelen na bijeenkomst



mei '04 - Bijeenkomst deelnemers KHL



mei '04 - Excursie binnentuinen



mei '04 - Excursie binnentuinen



mei '04 - Picknick na excursie



ept '04 - Locatiebezoek



okt '04 - Aanbesteding Vrijburcht



dec '04 - Toelichting uitbreiding Vrijburcht





dec '04 - Woningmarkt IJburg



mrt '05 - Overdracht grond



mrt '05 - Start bouw



apr '05 - Eerste paal



feb '07 - Onthulling kunstwerk 'Vissen'



feb '07 - Kunstobject vissen als aandenken



jun '03 - Maquette met steigervlonder



feb '07 - Impressie steigerplan Vrijburcht



jun '05 - Tekenen koopcontract KAO



sept '05 - Bouwmarkt IJburg



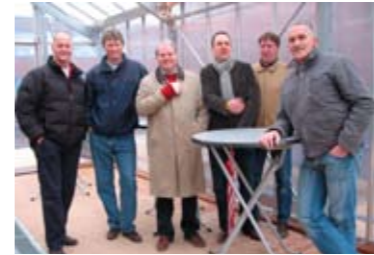
sept '05 - Bereiken beganegrondvloer



nov '05 - Stemmen tellen bestuur VvE



feb '07 - 1e winnaars Wisseltrofee



feb '07 - De bouwers in de kas



dec '05 - Kerstborrel met kinderen KHL



jan '06 - Plaatsing gevelpuien



mrt '06 - Proef bewaasbaarheid ramen



mrt '06 - Bouwvergadering in bouwkeet



feb '07 - Verlichte fietsbrug



feb '07 - Vrijburcht bijna voltooid



apr '06 - Vrijburcht in aanbouw



mei '06 - 'Pannebier', kantine bouwkeet



jun '06 - Fietsexcursie IJburg, Diemerpark



dec. 06 - Kerstborrel in parkeergarage



apr '07 - Aanleg binnentuin



apr '07 - Inhijsen bomen binnentuin

**zaterdag 21 april 2007**

**VRIJBURCHT KADE**  
(J.O. Vaillantlaan bij de fietsbrug)

**opening & buurtfeest**  
13.00 - 22.00 uur  
vele attracties:

Grote optocht met de "Fanfare van de 1<sup>e</sup> Liefdesnacht",  
vlaggenproject, onthulling kadekunstwerk,  
schminktheater, kindercircus, springkasteel, jongeren zeskamp,  
mini-reuzenrad "Molina",  
straatmuziek en café-muziek,  
jongeren, vaartochten, buitensprojectie, lichtshow, enz.  
--- eten en drinken ---

**!!!!KOMT ALLEN!!!!**

Programma op:  
www.vrijburcht.com  
info@vrijburcht.com

21 apr '07 - affiche officiële opening





## **Colofon**

'CPO: Anarchistisch idee of Realiseerbaar initiatief,  
10 opinies over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap'  
is een gezamenlijke uitgave van Stichting en Vereniging van Eigenaars Vrijburcht

Redactie: Johan Vlug, Sander Hartog, Menno Vergunst

Vormgeving: Hollands Diep, Dorien Fliervoet Annelie Seegers

Druk: Imago Printing

Foto's en afbeeldingen: Menno Vergunst, Johan Vlug, Clasina Guichelaar,  
Marjo van Loosdregt, Nels van Malsem, Suzanne Willems, Wessel Vlug en Nina Scherer

Oplage: 500 exemplaren

ISBN/EAN: 978-90-811792-2-5

Deze uitgave is tot stand gekomen met medewerking en financiële ondersteuning van  
Projectbureau IJburg en Woonstichting De Key.

Voor de kunstwerken op de kade en aan de gevel van Vrijburcht is een financiële bijdrage  
verleend door Woonstichting De Key en BKBouw BV.

De auteurs van de artikelen hebben belangeloos hun medewerking verleend.

© copyright 2007, Stichting en VvE Vrijburcht, ter gelegenheid van de officiële opening van  
het complex Vrijburcht en het mini-symposium over de betekenis van CPO (Collectief Particu-  
lier Opdrachtgeverschap) voor het nieuwbouwbeleid. Het overnemen van teksten e.d. is toe-  
gestaan met vermelding van de bron.

Amsterdam 21 april 2007

'CPO: Anarchistisch idee of realiseerbaar initiatief' klinkt stoer. In principe is dat ook de insteek van deze uitgave over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, project Vrijburcht. Zonder stoer, geen project. Zonder stoer en zonder anarchie, geen verrijking van een buurt, geen bijzonder wonen, werken of recreëren.

Vrijburcht is een soort baken, een voorbeeldproject voor succesvol CPO.

Tien auteurs – stuk voor stuk autoriteit op gebied van bouwen, wonen en projectontwikkeling – nemen in deze Vrijburcht-uitgave CPO de maat. Elk vanuit de eigen discipline, eerlijk, open en oprecht.

En wat blijkt: het antwoord op de vraag is niet eenduidig te geven. CPO is een anarchistisch idee, maar absoluut realiseerbaar!

Amsterdam, april 2007