Uitgave ter gelegenheid van het symposium op 21 april 2007

CPO anarchistisch idee of realiseerbaar initiatief

Tien opinies over collectief particulier opdrachtgeverschap

Uitgave ter gelegenheid van het openingssymposium op 21 april 2007

CPO anarchistisch idee of realiseerbaar initiatief

Tien opinies over collectief particulier opdrachtgeverschap

Inhoud

4 Inleiding

5 Voorwoord
Dennis Straat, wethouder IJburg van stadsdeel Zeeburg

7 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Casus Vrijburcht
Bestuur Stichting Vrijburcht: Johan Vlug, Jacobiene Ritsema, Menno Vergunst, Mery Redjopawiro

15 De Roots van De Key
Jaap van Gelder (Algemeen Directeur Woonstichting De Key)

19 Dankzij ruig en wild IPO ruimte voor CPO
Hein de Haan (Architectuur + Stedenbouw)

27 Meer Buurtgevoel en meer voorzieningen
Mirjana Milanovic (dRO Amsterdam)

31 Waar een wil is een weg
Igor Roovers(Projectburo IJburg)

37 (C)PO: Niet de nieuwbouw maar de bestaande voorraad
Bouwe Olij (PvdA-raadslid gemeente Amsterdam)

41 Lang leve de burger
Jacqueline Tellinga (Gemeente Almere)

45 Samen uit overtuiging
Jeanet Hacquebord en Lex Kwee (Bouwpraktijkinnovatie)

51 De doorbraak nabij
Maarten Vos (SEV)

55 Waar je aan begint
Geurt Keers (RIGO)

63 Bijlagen
B 1:Planproces Vrijburcht Chronologisch
B 2:Diverse vormen bouwontwikkeling
B 3:Beknopt draaiboek CPO
B 4:Project Vrijburcht in een oogopslag
B 5: Timestrip Vrijburcht, een beeldverhaal

75 Colofon

Maart 2007: Kadekunstwerk 'Bootje' in het atelier, bepalen van de opstellingshoek

Inleiding

Deze Vrijburcht-publicatie ‘CPO: Anarchistisch idee of realiseerbaar initiatief’ bevat tien opiniërende essays over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), opgesteld door auteurs die allen vanuit verschillende professionele invalshoeken bij het woningbouwbeleid en/of bouwproces zijn betrokken.

Uitgangspunt is het eerste artikel over Vrijburcht als voorbeeld van een – succesvol - CPO-project. Dit artikel is tevens het ‘startpunt’ van een chronologische fotolijn uit het Vrijburcht-archief. Deze lijn loopt ‘autonoom’ door het boek en geeft een indruk van de impact van een soortgelijk project op mens en omgeving.

CPO-projecten zijn langlopend. Ter illustratie treft u in de bijlage een chronologisch overzicht aan van het planproces en een – globale – opsomming van de programmatische onderdelen van Vrijburcht, inclusief de partijen en personen die op de één of andere manier erbij betrokken zijn geweest.

Afsluitend treft u een overzicht aan van alle partijen die bij het ontstaan en de realisatie van Vrijburcht zijn betrokken en welke ons hebben ondersteund met een financiële bijdrage.

Amsterdam, april 2007

Voorwoord

Geachte lezer(es),

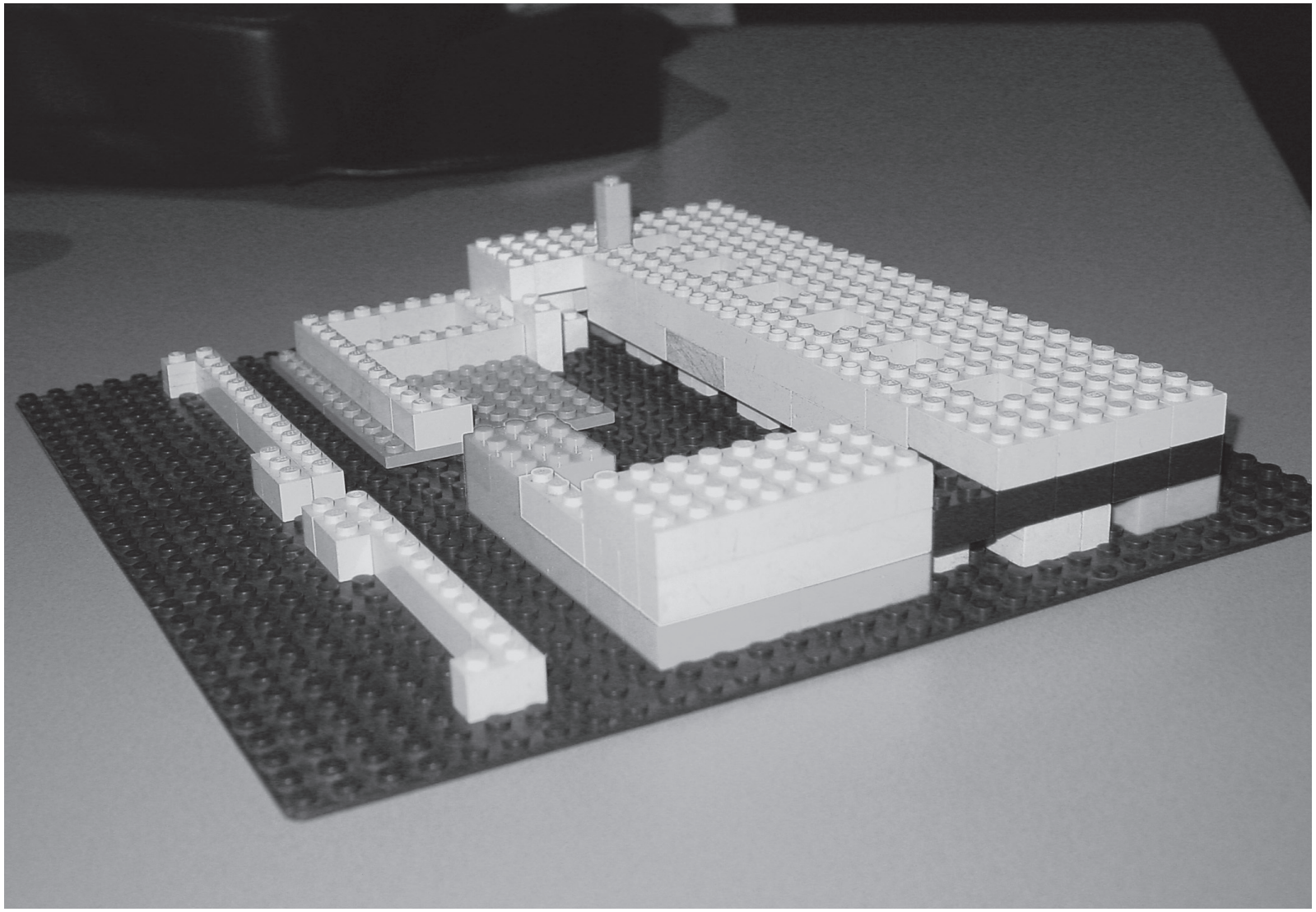
Met Vrijburcht heeft IJburg een bijzonder project met grote uitstraling erbij. De fraaie locatie aan het water, met uitzicht op het Diemerpark en de Diemerzeedijk, is een van de mooiste plekjes van IJburg. Maar er is meer. Het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) heeft geleid tot een nieuwbouwlocatie die van alle markten thuis is en daarmee voor de bewoners en de buurt van grote betekenis is. Aantrekkelijk wonen en werken in één gebouw met verschillende leefstijlen, jong en oud, mobiel en met een beperking. Het klinkt allemaal prachtig, maar de realisatie is een proces van lange adem, met pieken en dalen. Dat staat of valt met het enthousiasme en doorzettingsvermogen van de deelnemers.

Amsterdam en stadsdeel Zeeburg willen bewust mogelijkheden en kansen bieden aan particuliere en collectieve initiatieven. Er moet ruimte zijn voor mensen die met een goed idee zelf iets willen realiseren. Dat geeft kleur aan de stad en, in dit geval, aan IJburg. Deze zogenaamde CPO-projecten vormen slechts een klein deel van de nieuwbouwproductie, maar zijn van groot belang als experiment en kunnen grote uitstraling hebben op de omgeving. Vrijburcht bewijst dat nu al! Het is niet alleen een gebouw met vele functies (bedrijven, crèche, theater, eetcafé en een woongroep voor licht verstandelijk gehandicapten), maar fungeert nu al als ontmoetingsplek voor de buurt. En, naar het voorbeeld van Vrijburcht, zijn er meer mensen die samen met anderen een initiatief op willen pakken. Goed voorbeeld doet (hopelijk) goed volgen.

Met de officiële opening van Vrijburcht voegt de stichting tenslotte een tweede kunstwerk toe aan de zuidbuurt van het Steigereiland. Daarmee refereert het CPO-initiatief aan de kunstzinnigheid van het oorspronkelijke idee: samen de schouders eronder zetten om te realiseren wat je graag zou willen. Even geen belemmeringen, maar gaan voor je idealen. Kunst begint ook met een ongrijpbaar idee, maar als de realisatie er is, is er meer. Iets om over na te denken, om over door te praten, om blij en enthousiast over te worden!

Heel veel succes met Vrijburcht

Dennis Straat
Stadsdeelwethouder Zeeburg voor Financiën, Openbare ruimte, Verkeer, Coördinatie IJburg, Kunst en Cultuur



November 2002: het model van Vrijburcht in Lego

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Casus Vrijburcht

Door Bestuur Stichting Vrijburcht: Johan Vlug, Mery Redjopawiro, Menno Vergunst, Jacobiene Ritsema

Vrijburcht is als nieuwbouwproject geïnitieerd door een groep bewoners uit de Amsterdamse Nieuwmarktbuurt, waaronder vrij veel ex-krakers en theatermensen. Helaas zijn de meesten uit de beginfase in de loop van de tijd als deelnemer afgevallen. Aanleiding voor het project was de oproep van de gemeente Amsterdam om bouwplannen in te dienen voor de zeven locaties op het Steigereiland. Voor de locatie aan de kade werden 27 plannen ingediend. Vrijburcht was vooral op basis van het programma één van de geselecteerde plannen. In de zomer van 2002 kreeg dit project de locatie aan het water bij de fietsbrug naar Diemerzeedijk toegewezen.

Met de officiële opening van Vrijburcht wordt een geslaagd project aan de CPO-lijst toegevoegd (CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Gerealiseerde CPO-projecten vormen een zeer klein onderdeel van de huidige nieuwbouwproductie. Het zal niet verbazen als dat minder dan 0,1 procent van de woningbouwproductie van de afgelopen jaren uitmaakt. Er is een (politieke) discussie gaande over de positie en betekenis van de allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap op de nieuwbouwmarkt.
Amsterdam is bekend als een gemeente die van oudsher positief staat tegenover bewonersinitiatieven en allerlei vormen van bouw en verbouw daadwerkelijk probeert te ondersteunen. Ook een aantal andere gemeenten, waaronder Almere, zoekt naar mogelijkheden om verschillende vormen van particulier initiatief te stimuleren: particulier opdrachtgeverschap, particulier mede-opdrachtgeverschap en collectief opdrachtgeverschap.
De nieuwbouwmarkt is vanaf het eind van de jaren tachtig van de vorige eeuw aan het verschuiven van een anoniem kwantitatief aanbod naar een meer op kwaliteit en individuele wensen gericht aanbod. Naast een bereidwillige en meedenkende instelling van de locatie- of grondverstrekker, vraagt dat veel bijzondere inspanningen van de opdrachtgever(s), van de adviseurs én van de bouwer. Daarmee is het duidelijk dat het over gecompliceerde operaties gaat in tijd, proces en geld. Dat verklaart waarschijnlijk het feit dat veel initiatieven op dit gebied nooit tot uitvoering komen. Vrijburcht is in die zin een gunstige uitzondering, zowel qua realiseringstijd als qua omvang. Met een projecttijd van ruim 6 jaar en een omvang van 52 woningen en diverse andere voorzieningen, is Vrijburcht als een uitzonderlijk project te beschouwen.

September 2004: Boottocht naar toekomstige locatie

De rol van CPO: Amsterdam als voorbeeld
Amsterdam heeft een lange volkshuisvestingstraditie. Dat heeft ondermeer geresulteerd in een aantal woningcorporaties, die gezamenlijk een grote hoeveelheid sociale woningen verhuren. De gemeente Amsterdam heeft in de vorige eeuw, al dan niet in samenwerking met woningcorporaties, een rijke traditie opgebouwd ten aanzien van het huisvestingsbeleid. Aan collectieve behoeften en voorzieningen is altijd relatief veel aandacht besteed. In 1986 heeft de rijksoverheid de directe financiële steun aan de woningbouw beëindigd, waardoor het volkshuisvestingsbeleid sterk is veranderd. De woningmarkt heeft zich verder ontwikkeld, vooral als koopmarkt. Daarnaast is er meer aandacht gekomen voor specifieke woonwensen van bepaalde bewonersgroepen. De verschillende overheden kijken inmiddels positiever aan tegen bewonersinitiatieven en zien dat in toenemende mate als een belangrijk gegeven voor een 'duurzaam' woningbouwbeleid. De gemeente Amsterdam probeert daarvoor kansen te bieden en de initiatieven op verschillende manieren actief te ondersteunen.

September 2003: Maquette vanuit tussenstraat

De welwillende houding van de gemeente Amsterdam ten aanzien van collectieve bewonersinitiatieven blijkt onder andere uit het inpassen en legaliseren van (semi-)illegale of spontane wooninitiatieven, vaak gekoppeld aan het vrijkomen, hergebruiken en/of omvormen van bestaande bijzondere, markante, gebouwen. Het wordt gezien als een instrument voor een sociaal, cultureel en attractief Amsterdams stedelijk milieu. De ontwikkeling van CPO-projecten komt dus min of meer voort uit de vele soorten bewonersinitiatieven die zich de afgelopen decennia in Amsterdam hebben voorgedaan: kraakacties, studentenbewegingen, kunstenaarscollectieven, atelierbeleid, buurtinitiatieven, bewonersactiviteiten, e.d.. Vanuit de gemeente Amsterdam houdt zich Bureau Broedplaatsen daar actief mee bezig. De verschillende Projectbureaus, zoals het Projectbureau IJburg, richten zich ondermeer op het ondersteunen van initiatieven die met nieuwbouw te maken hebben. In Amsterdam is er dus sprake van een zeker 'vangnet' voor allerlei initiatieven op het gebied van wonen, culturele en andere activiteiten, die met gebouwde voorzieningen te maken hebben. Daar gaat uiteraard een stimulerende werking van uit, die door de gemeente Amsterdam actief is ingezet bij de ontwikkeling van het Steigereiland.

CPO-projecten als strategisch middel bij uitbreidingsplannen
Het is een bekend gegeven dat in nieuwbouwwijken al gauw sprake is van sociaal zeer homogene wijken: de groep met een inkomen van één tot twee keer modaal is oververtegenwoordigd. De Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) heeft geconstateerd dat de huidige woningbouwsubsidies van de Rijksoverheid weinig tot geen gelegenheid meer bieden om in nieuwbouwwijken een sociale menging te bewerkstelligen die als een afspiegeling van de gehele stad kan worden opgevat. Om toch het een en ander te kunnen doen op dit gebied, zocht dRO binnen het stedenbouwkundig plan ruimte voor een zekere sociale differentiatie. In het stedenbouwkundig plan van het Steigereiland zijn in verband hiermee zeven locaties opgenomen die zijn uitgegeven aan verschillende collectieve initiatieven van bewoners. Daarmee hoopt men enige sociale menging te bereiken, al dan niet in combinatie met bepaalde activiteiten. De meeste van deze locaties vallen op door een gunstige ligging.

September 2005: Bouwmarkt IJburg, Paul Hufkade

heeft als CPO-project bijzondere woonwensen mogelijk gemaakt voor een grote en divers samengestelde groep mensen. Woonwensen die op een andere manier niet of nauwelijks voor die groep mensen haalbaar zouden zijn: hetzij in verband met betaalbaarheid, het onvoldoende effectief kunnen opereren op de woningmarkt, hetzij door de onbereikbaarheid van dergelijke bijzondere locaties. Er wonen nu vrij veel mensen op de prachtige locatie aan het water. De deelnemers/bewoners van Vrijburcht hebben er bewust naar gestreefd om vijfentwintig tot twintig procent van de woningen voor de wat lagere inkomensgroepen bereikbaar te maken. In verband hiermee zijn tien van de oorspronkelijke 42 woningen (het aantal woningen is later uitgebreid tot 52), binnen het zogenoemde AMH-regime verkocht. De minderopbrengst van deze woningen is verdisconteerd in de exploitatie van het gehele project.

‘De deelnemers/bewoners van Vrijburcht hebben er bewust naar gestreefd om ook twintig tot vijfentwintig procent van de woningen voor de wat lagere inkomensgroepen bereikbaar te maken.’

De locatie Vrijburcht in de Zuidbuurt van het Steigereiland, valt om twee redenen op: de bouwkavel is vrij groot (bijna een halve hectare) en neemt bij de fietsbrug naar de Diemerzeedijk een markante plek in aan het water. Zowel door de ligging als door de voorzieningen heeft Vrijburcht inmiddels een herkenbare positie in de buurt.

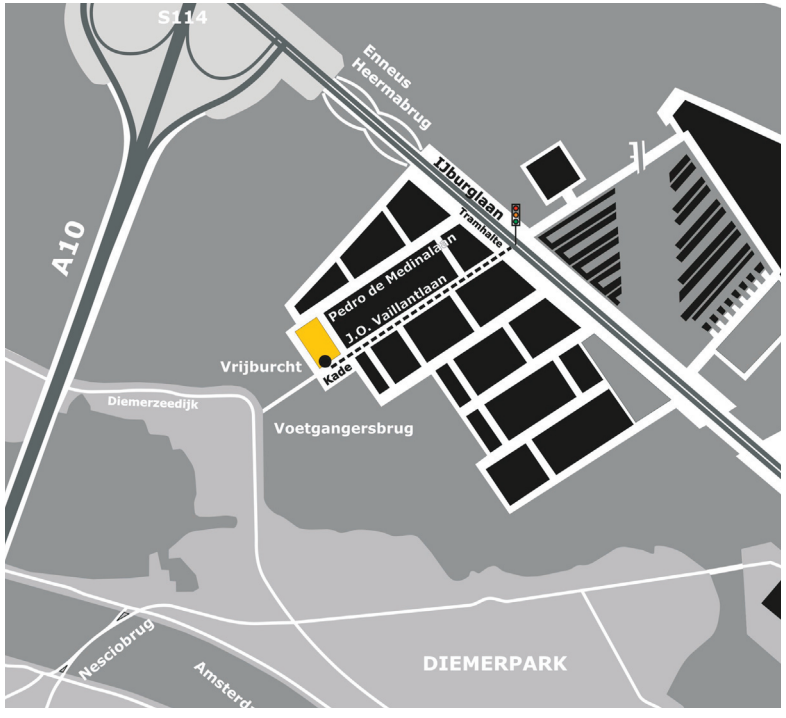
De betekenis van CPO voor (AMH-)kopers op de nieuwbouwmarkt
Met de bouw van het CPO-project Vrijburcht zijn 52 aantrekkelijke nieuwbouwwoningen van gemiddeld 100m² gerealiseerd op een zeer aantrekkelijke locatie, tegen redelijke koopsommen. Aanvullend voorziet het complex in verschillende gemeenschappelijke voorzieningen. Nu al blijkt dat de bewoners de combinatie van een goede woning op een aantrekkelijke locatie als een bijzondere ervaring beleeft: juist ook door de diverse voorzieningen buiten de woning én de sociale band die in de afgelopen jaren tijdens bijeenkomsten is opgebouwd. Er zijn duidelijk positieve verwachtingen van de nieuwe woonsituatie. Vrijburcht

Voor de woningen die vallen onder het regime van de Amsterdams Middensegment Hypotheek (AMH) geldt een uitgebreide selectieprocedure. Om ervoor in aanmerking te komen, moet aan allerlei voorwaarden worden voldaan. Via de AMH-regeling kan een koper een deel van de hypotheek bijna rentevrij lenen. Stichting Vrijburcht heeft een speciale adviseur aangetrokken voor het informeren en begeleiden van kandidaat AMH-kopers. Achteraf bezien, past de AMH-regeling niet echt binnen het CPO. De voorwaarden zijn meer afgestemd op projectontwikkelaars. Voor CPO-projecten zijn aanpassingen nodig. Als dat niet mogelijk is kan men beter geen AMH-woningen opnemen, omdat dat organisatorisch tot veel kosten en frustraties leidt. De gemeente Amsterdam zou voor CPO-projecten de ‘spelregels’ voor AMH-regeling moeten aanpassen of, beter gezegd, meer op de situatie moeten afstemmen.

De risico’s: de rol van adviseurs en ondersteunende organisaties
In de term ‘Collectief Particulier Opdrachtgeverschap’ ligt besloten dat er

risico's worden genomen. In allerlei opzicht: financieel, contractueel, qua tijd, qua leveringen en producten, enz.. Particulieren kunnen zich nauwelijks een voorstelling maken van de complexiteit van het bouwproces, zowel tijdens de planfase als tijdens de uitvoeringsfase: de architect met daaraan gekoppeld

'Daarmee pretenderen de bewoners duidelijk dat zij meer voor elkaar willen betekenen als buren en dat zij ook meer willen betekenen voor de buurt waarin zij wonen (en voor een deel werken).'

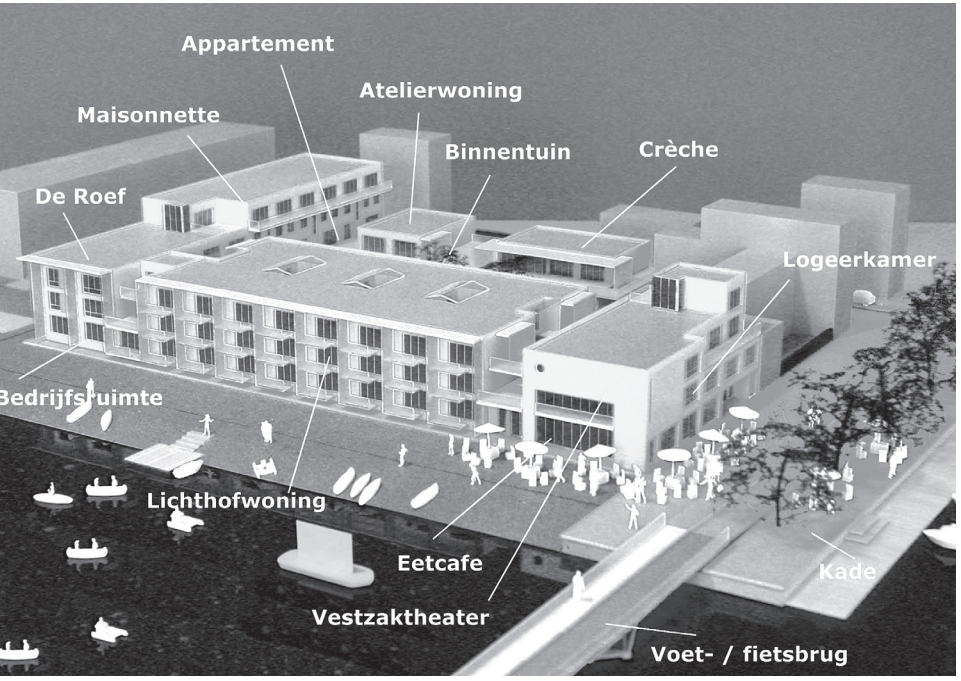


vele adviseurs, vergunningen en notariële akten, financiële en belastingtechnische zaken, overlegstructuren, communicatieve maatregelen en voorzieningen, diverse betrokken partijen. Al gauw wordt er van een groepje mensen verwacht dat ze de leiding nemen in en sturing geven aan het proces dat ze nauwelijks kennen. Daarmee nemen ook de verantwoordelijkheden en risico's toe. Adviseurs, inclusief de architect, blijken adviseurs die op hun professionele gebied wat doen en daarvoor rekeningen sturen. Al snel beseft men dat de verantwoordelijkheden, beslissingsmomenten en de aansturing bij het groepje argeloze enthousiastelingen ligt. Daar moet men wel op bedacht zijn. Zeker in de beginfase staan de adviseurs in rijen op de stoep, terwijl ze in de uitvoeringsfase veel harder nodig zijn. Geschikte projectleiders die ondersteuning geven tijdens de uitvoeringsfase en de bouwvergaderingen voorzitten zijn moeilijk te vinden. Voor je het weet worden er in de planfase veel onnodige adviseurskosten uitgegeven, terwijl men ze hard nodig heeft in de uitvoeringsfase.

Een ander belangrijk en kenmerkend aandachtspunt is, dat al in de vroege Voorlopig Ontwerpfase (VO) een goede kostenraming moet worden opgesteld. Een bureau als MBM-groep is zeer goed in het opstellen van kostenramingen in een vroeg stadium van het planproces. De daaruit voortkomende prijsstelling is leidend voor de tijd die voor het verdere bouwproces is gepland. De prijsstelling moet op een degelijke manier voor de komende jaren zijn geïndexeerd. Het is namelijk zeer frustrerend wanneer deelnemers/kopers later nog extra geld moeten betalen, omdat de kosten boven de gestelde koopsommen uitkomen. Dat beseffen niet veel mensen, maar dat kan gemakkelijk gebeuren. Voorgaande maakt tevens duidelijk dat vertraging van het geplande bouwproces moet worden voorkomen. Daarvoor moeten soms zeer lastige beslissingen worden genomen.

Een bijkomend probleem is dat de financieringslasten moeilijk zijn op te brengen. Tot aan de gronduitgifte van het project, is financiering met behulp van een hypotheek niet mogelijk. Pas als de leveringsakte van de grond is afgesloten, in de regel korte tijd na de koopaanneemovereenkomst (kao), is de gekochte woning of bedrijfsruimte 'hypotheekwaardig'. Tot die tijd moeten alle investeringen door de deelnemers/kopers uit eigen middelen worden gefinancierd: honderd procent risicodragend kapitaal. Tot aan het afsluiten van de koopaanneemovereenkomst moet er per woning of bedrijfsruimte ongeveer acht tot tien procent worden geïnvesteerd: ongeveer €15.000 - € 20.000,- per woning. Gaat het project niet door, dan is men dat geld geheel of gedeeltelijk kwijt.

Steigereiland Amsterdam, begin 2006



Programma Vrijburcht

Slechts weinig mensen beschikken over een dergelijk bedrag. Velen moeten dat lenen als consumptief krediet: vaak tegen extra hoge rente. Daar komt nog bij dat in die fase in de regel ook nog lang niet alle woningen zijn verkocht. Dat houdt in dat het door de deelnemers/kopers voorgefinancierde kapitaal – de genoemde acht tot tien procent - niet toereikend is voor de planfase. Daarmee ontstaat een groot liquiditeitsprobleem.

In hoofdlijnen moet – als men het bouwproces verdeelt in een planfase en een uitvoeringsfase – aan de volgende basisvoorwaarden worden voldaan:

- richt een stichting op en kies een slagvaardig stichtingsbestuur, ondersteund door presentatiemateriaal, maquettes, een website en een bruikbaar email-adres;
- laat zo vroeg mogelijk op basis van een concept VO-plan een degelijke kostenraming opstellen met een reële indexering voor het geplande bouwproces;
- zorg voor een financier of bank die bereid is mensen tegen een redelijke rentevergoeding een toereikend voorfinancieringsbedrag te lenen (acht tot tien procent van de koopsom). Bij Vrijburcht vervulde de Rabobank, regio Amsterdam, deze rol;
- zorg voor een goede achtervang: een woningcorporatie of woonstichting die bereid is om op papier een redelijk aantal woningen af te nemen en daarvoor het voorfinancieringsbedrag te betalen. Zij moet ook bereid om mee te werken aan de realisatie van het sociale en/of maatschappelijke programma. Bij Vrijburcht vervulde De Key die rol;
- zorg ruim op tijd voor een goede en betrokken projectleider die de uitvoeringsfase begeleidt: een dure adviseur die onmisbaar is en al heel snel z'n geld terug verdient. Bij Vrijburcht vervulde senior-projectleider van De Principaal, Rob van Noord, die rol.

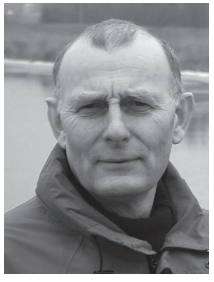
Het verband tussen programma en omvang

De projectomvang en het programma zijn gaandeweg ontstaan, hoewel het programma op hoofdlijnen eigenlijk al in de initiatieffase tot stand is gekomen (zie bijlagen 1,4 en 5). Het voorgestelde ontwerp waarop de gemeente ons selecteerde, is grondig aangepast: het oorspronkelijk ontwerpvoorstel bleek financieel onhaalbaar. Het programma op zich is in wezen niet meer ter discussie gesteld, ondanks dat de initiatiefgroep voor een groot deel qua samenstelling wijzigde. De oorspronkelijke theatermensen zijn allemaal weggevallen. Desondanks is nooit overwogen om de theaterruimte uit het programma te halen. Omdat een andere bewonersgroep zich terugtrok, net na de aanbesteding van de bouw, kwam een deel van de locatie vrij. Het aantal woningen is toen met tien uitgebreid: vijf atelierwoningen en vijf vierkamer-maisonnettes. Dit vergrootte het draagvlak voor de gemeenschappelijke voorzieningen. Vrijburcht strekt zich nu om de hele binnentuin uit: door velen als een grote verbetering ervaren. Maar, wat is een de juiste omvang of schaalgrootte van een CPO-project? Een eenduidig antwoord daarop is niet te geven. Alles hangt af van wat men wil bereiken. Voor een leeftijdsgroep die in een geschikte en passend uitgeruste omgeving wil wonen, is het doel relatief snel bereikt: bijvoorbeeld een eenheid van tien seniorenwoningen met enkele daarbij behorende voorzieningen (lift, drempelvrije toegangen, gemeenschappelijke ruimte). In de praktijk blijkt dat het bij gerealiseerde CPO-projecten in het algemeen een beperkt

aantal woningen betreft – vijf tot twintig – en dat de doelgroep vrij eenduidig is (senioren, milieupraktiserende groep, groep kunstenaars, enz.).
De vraag is echter welke rol CPO-projecten kunnen spelen bij het realiseren van woon-/werkprogramma's die normaal niet gemakkelijk te realiseren zijn. Dat kan zowel 'normale' voorzieningen betreffen (bijvoorbeeld extra liften, parkeergarage, bijzondere installaties e.d.), als meer bijzondere zoals een speciale knutselruimte, een theaterruimte, een plantenkas, een woonunit voor een bijzondere groep bewoners, enz.. Daarmee overstijgt het project het gemiddeld haalbare en wordt CPO extra interessant voor de bewoners. Wellicht ook voor de buurt en de (stedelijke) omgeving van het complex. Echter, dat betekent dat de complexiteit van de het project enorm toeneemt, zo ook de investeringsrisico's.
Ondersteuning door een financiële instelling en/of woningcorporatie in financiele en plantechnische zin, en wellicht ook met het beheer van het complex na de oplevering, is in dit kader van belang. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten. Een dergelijke instelling geeft daarbij mede invulling aan haar ideële en maatschappelijk kwalitatieve taken. Men zou het kunnen opvatten als de doorontwikkelde rol die de woningcorporaties vanaf het begin van de 20e eeuw op de woningmarkt hebben gespeeld.
Vrijburcht is als een groot CPO-project te beschouwen met een uitgebreid programma. Daarmee pretenderen de bewoners duidelijk dat zij meer voor elkaar willen betekenen als buren en dat zij ook meer willen betekenen voor de buurt waarin zij wonen (en voor een deel werken). De rol van De Key is voor de realisatie van Vrijburcht onmisbaar geweest, zowel op het gebied van de liquiditeit, van de plantechnische ondersteuning, maar ook voor het kunnen realiseren van diverse bijzondere voorzieningen, zoals het café, de crèche en het zorgwoningcomplex met zes woonunits en een zorgwoning.

Sociale en culturele kansen
Met het realiseren van de voorzieningen voor allerlei maatschappelijke en culturele zaken is het werk niet klaar. Vrijburcht heeft, zoals gezegd, allerlei pretenties op het sociaal en cultureel gebied: de theaterruimte willen we inzetten voor activiteiten die gericht zijn op gezelligheid, maar daarnaast ook duidelijk benutten voor culturele zaken, zoals film, toneel, lezingen, debatten en muziek. Ook willen we de kade en de buitenruimte in de directe omgeving van Vrijburcht benutten voor allerlei activiteiten die van betekenis zijn voor de buurt. Met het stadsdeel worden daarover afspraken gemaakt. Daarvoor is een organisatie nodig die initieert en over een redelijke lange termijn zaken vooruitplant, financieel zaken goed regelt en die vrij duurzaam actief is.
Dat is op zich een nieuwe ervaring: Vrijburcht moet zich omvormen van een groep die gezamenlijk iets willen bouwen naar een groep die gezamenlijk iets willen ontwikkelen, organiseren én vooral ook beheren. Daarvoor is in zekere zin een andere benadering en houding nodig. Ook dat kost tijd en vaardigheden die ingezet en ontwikkeld moeten worden. Met vallen en opstaan gaat dat ons lukken. Soms leidt dat tot wat onderlinge spanningen.
In hoeverre daar weer advies en ondersteuning bij nodig is, zal de tijd leren. Tot nog toe zien verreweg de meeste bewoners van Vrijburcht dat als een aantrekkelijke kans en uitdaging.
Het waar maken van het motto 'meer dan wonen achter je eigen voordeur' begint direct met de oplevering van Vrijburcht. Daarbij hoort ook duidelijk het verankeren van het project in de buurt. Dat doet Vrijburcht met de plaatsing van twee kunstwerken, de vlaggen, het spandoek, de lichtobjecten en de vogelkasten op en aan het gebouw. De organisatie van buurtactiviteiten moet dat ook in daadwerkelijke zin waar maken.

V.l.n.r.: Jacobiene Ritsema, Johan Vlug, Menno Vergunst en Mery Redjopawiro



De dappere Maurits, Amsterdam

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap bij De Key/De Principaal

De Roots van De Key

Jaap van Gelder

Op 2 november 1868 wordt in het veilinggebouw De Zwaan in de binnenstad van Amsterdam de 'Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen' (BVEW) opgericht. Dankzij het feit dat deze woningcorporatie de oudste wortel van onze (fusie)stamboom vormt, kan woonstichting Lieven de Key volgend jaar haar 140ste verjaardag vieren. We mogen ons hiermee de op één na oudste wooncorporatie in Nederland noemen, die door arbeiders zelf is opgericht. De oprichting van de BVEW gebeurde op initiatief van Klaas Ris, van beroep houtzaagmolenaarsknecht, boekdrukker F.W. Vislaake en boekhandelaar L.J.H. Brons Boldingh. Op de oprichtingsvergadering gaven 400 man zich op als lid. Het verenigingsdoel was simpelweg 'het bouwen van arbeiderswoningen'.

Leden konden deze woningen huren tegen een lage prijs en er via contributies (en loting) na verloop van tijd eigenaar van worden. Op deze wijze kon de arbeider die lid was van deze corporatie met recht van zijn eigen woning zeggen: 'dit is mijn schepping, mijn daad!' En dat zich met het verwerven van zijn woning en bij de oprichting en het besturen van 'zijn' corporatie geen betuttelende notabelen hebben bemoeid.

De dubbeltjespanden

Het eerste bezit van de BVEW vormen de zogeheten 'Dubbeltjespanden'. Dit zijn tien panden aan de Mauritskade, gebouwd in 1870, die nu nog steeds eigendom zijn van Woonstichting Lieven De Key. Ze zijn het resultaat van de eerste bouwopdracht van de BVEW en vormen het oudste bezit van onze corporatie. Momenteel zijn ze in gebruik als studio's voor eenpersoonshuishoudens. De panden danken hun naam aan de wijze waarop ze bekostigd werden. De leden van de BVEW financierden deze woningen door een contributie en een wekelijkse huur. De contributie bedroeg een kwartje (eenmalig) en daarna wekelijks een dubbeltje.

Algemeen

Particulieren die hun eigen huis willen laten bouwen, zijn initiatiefrijk, enthousiast en zitten boordevol ideeën. Dit leidt tot vernieuwende woonvormen met betrokken bewoners. Maar particuliere opdrachtgevers hebben vaak onvoldoende buffer om die dromen te verwezenlijken. Daarbij kunnen De Key en De Principaal (de vastgoedontwikkelaar van De Key) een rol spelen. De Key heeft reeds diverse projecten gerealiseerd en zal in de toekomst zeker meer van dit soort initiatieven ondersteunen.

Wilde plannen voor buitenprojectie

Gespleten Hendrik Noord, Amsterdam

Gespleten Hendrik Noord
Halverwege de jaren negentig steunde De Key al een van de eerste voorbeelden van particuliere opdrachtgeverschap in Amsterdam: de Gespleten Hendrik Noord in Westerpark. Nadat de toekomstige bewoners de structuur van het blok hadden vastgesteld, is elk van de 28 koopwoningen individueel ontwikkeld. Geen woningplattegrond is hetzelfde. Een prima voorbeeld van 'bouwen met de buren'.

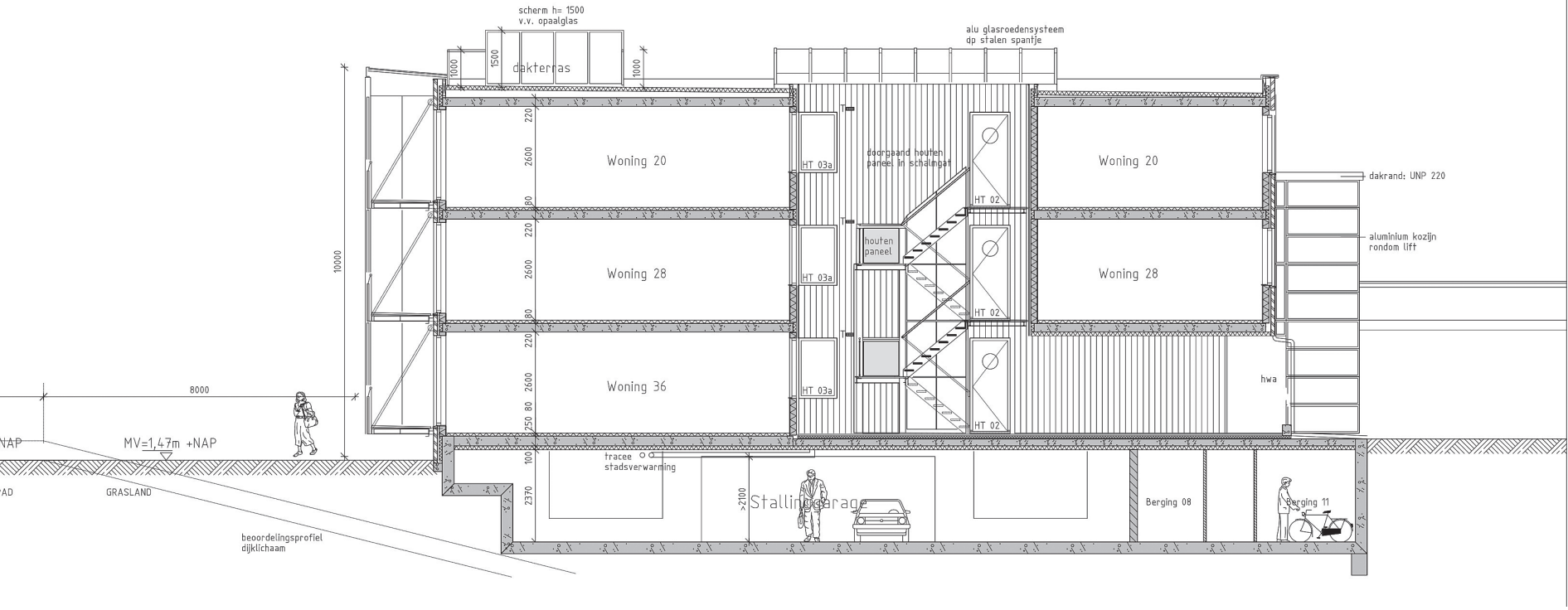
Vrijburcht
De Key ondersteunde een groep pioniers die op IJburg een gebouw liet ontwerpen met 52 woningen, een eetcafé, kinderdagverblijf, een woongroep voor licht verstandelijk gehandicapten (De Roef) en enkele gemeenschappelijke voorzieningen waaronder een klein theater.

De dappere Maurits
Als onderdeel van een gehele buurtaanpak in de Dapperbuurt worden twaalf huurwoningen samengevoegd tot vijf koopappartementen. Anders aan dit project is dat het binnen bestaande bouw wordt gevoerd waar het normaal meestal nieuwbouw betreft. Bewoners van De Key in de Dapperbuurt zijn als eerste gepolst of ze geïnteresseerd waren in deze vorm van bouwen. Uiteindelijk bleken vier kandidaten geschikt uit de Dapperbuurt en hebben zij er gezamenlijk een vijfde kandidaat bijgezocht. De Key ondersteunt de kopers onder meer met de keuze van de architect.
In het eerste kwartaal 2008 wordt gestart met de renovatiewerkzaamheden.

Cascadepark Almere-Poort
Een nieuw initiatief voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is het project Cascadepark in Almere. Het voorlopige plan bestaat uit tachtig woonwerkeenheden waarvan vijftig koop- en dertig huureenheden. Daarnaast zal een bedrijfsruimte van circa 1500 m² worden gerealiseerd. Het is de bedoeling een samenwerkingsverband tussen De Key/De Principaal, Citymix en Moes Bouwbedrijf op te zetten. Het formele opdrachtgeverschap ligt bij De Key en het inhoudelijke opdrachtgeverschap bij de deelnemers.

Jaap van Gelder studeerde Algemene Economie aan de Amsterdamse VU. Na de studie werkte hij 17 jaar bij de Amrobank. Aanvankelijk als economisch adviseur, later als directeur Zaken van district Amsterdam Zuid en hoofd van de afdeling Correspondent Banken.
Na de bank stapte hij als adviseur en interim manager over naar Cap Gemini. Sinds 2000 is hij algemeen directeur van Woonstichting De Key. Hij is momenteel voorzitter van het Directeurencontact, de vereniging van corporatiedirecteuren en lid van het DB van De Vernieuwde Stad.
In zijn vrije tijd vervulde Van Gelder diverse functies op het maatschappelijke en politieke vlak. Jaap van Gelder is 54 jaar, is getrouwd en heeft twee volwassen zoons.

Vrijburcht ontwikkelde z'n eigen promotiemateriaal



Principe doorsnede zuid-westblok met lichthofwoningen, CASA-architecten

Dankzij ruig en wild IPO ruimte voor CPO

Hein de Haan

De woningmarkt verschuift van aanbod- naar vraaggestuurd. De woonconsument wordt mondiger, kritischer en stelt hogere eisen aan woning en woonomgeving. Dat impliceert meer invloed op de eigen woning en – niet onbelangrijk – ook op het programma en de vormgeving voor de directe woonomgeving in de buurt (buitenruimte, werkgelegenheid en voorzieningen).
Die zeggenschap is maximaal in het geval dat de bewoner/gebruiker zelf zijn/haar eigen woon(werk)gebouw met daarbinnen de eigen woning ontwikkelt. Naast de garantie op meer zeggenschap, leidt het bij CPO gebruikelijke 'programmeren op inschrijving' tot een betere stedenbouwkundige kwaliteit. Doordat 'ontwikkelen op inschrijving' ook andere activiteiten dan wonen faciliteert, ontstaat als vanzelf de gewenste interessante mix van wonen, werken en voorzieningen. Het verkooprisico bij ontwikkelen op inschrijving is daarbij nihil: er wordt op maat gebouwd voor de aantoonbare vraag.

Daarentegen voldoen de weinige op voorraad ontwikkelde werkruimten zelden aan de maatschappelijke vraag. Op Steigereiland in IJburg bijvoorbeeld, staan de op deze manier gebouwde werkruimten grotendeels nog te koop en te huur, terwijl de op bestelling gemaakte werkruimten van Vrijburcht vanaf de oplevering in gebruik zijn. Programmeren op inschrijving is de overkoepelende activiteit voor allerlei vormen van ontwikkeling in samenwerking met de bewoners/gebruikers: 'bouwen wat de samenleving vraagt'.
CPO heeft de beste perspectieven om maximale zeggenschap met redelijke betaalbaarheid te combineren (zie bijlage 2: schema diverse vormen bouwontwikkeling). Ontwikkelen tegen kostprijs levert immers - bij voldoende aantallen - betaalbare woningen op. Voldoende kritische massa (vanaf veertig tot vijftig woningen) en hoge dichtheid maken bovendien gemeenschappelijke voorzieningen mogelijk (zie bijlage 3: programma Vrijburcht). Samen met de werkruimten leveren deze een levendig programma op. De economie van het gemeenschappelijke casco legt bij CPO beperkingen op aan het aantal typen, maar dat doen de stedenbouwkundige regels bij de vrije kavels ook.

IPO: doe maar wild!
De droom van het Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO) op de vrije kavels beperkt zich tot de (vaak kostbare) ruimte tussen de bouwmuren.

Er is een aantal redenen waarom de lokale overheid niet al te hoge verwachtingen moet hebben bij het ontwikkelen met IPO op vrije kavels:
- de markt doet toch al zijn werk voor deze groep (zie met name Nederland buiten de Randstad);
- de doelgroep is beperkt, hier en daar een gouden randje lijkt voldoende;
- op grotere schaal leidt IPO tot Amerikaanse suburbs;
- het ruimtegebruik en de energieconsumptie pakken relatief ongunstig uit;
- de lage dichtheid beperkt de voorzieningen en het openbaar vervoer;
- de oneconomische 'ieder voor zich'-productie leidt tot zeer hoge kosten;
- de vrije kavel is op zich ongeschikt als bouwsteen voor een stad.

De neiging om ter wille van de lagere kosten dan maar kleinere kavels uit te geven, biedt een treurig 'vlees noch vis' perspectief. De vrijheid van het 'wilde wonen' wordt onbereikbaar, tegelijkertijd ontbreekt de dichtheid voor goede voorzieningen en loopt men de kostenvoordelen van samen ontwikkelen mis.

Kies dan liever bij IPO voor het echte wilde wonen, ruim verkaveld en vrolijk welstandsvrij. Het kost wat, maar dan heb je ook wat. Ruime groensingels verbergen daarbij de zogenoemde 'Belgische Toestanden', die vermakelijk genoeg de belangrijkste zorg van de lokale overheid vormen bij IPO/CPO. Wat

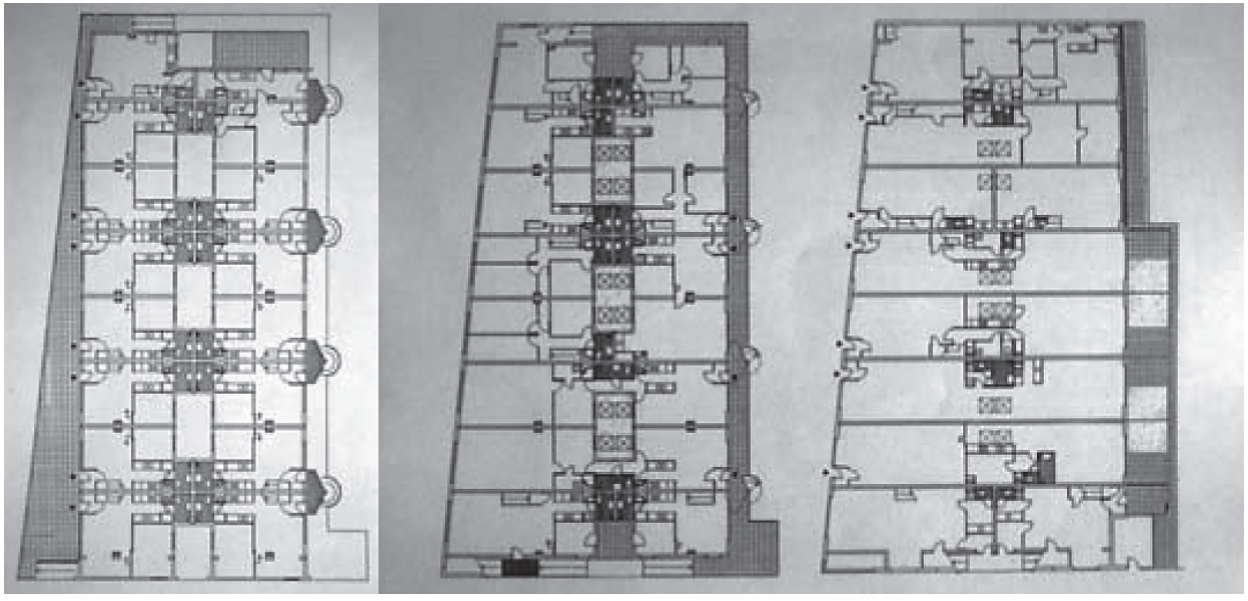
is er tegen veelkleurigheid, regentonnen, tuinkabouters en rood/groene luiken? Binnen kunnen de bewoners zich, gewapend met de woonideeën uit de tijdschriften, helemaal individueel uitleven met zitkuilen, kookeilanden en inloopkasten.

Prachtig en nog sociaal ook

Bouw naast IPO's een groot aantal CPO-blokken met veel hogere dichtheden, met een gevarieerd aanbod aan voorzieningen (kinderopvang in elk blok) en organiseer onderdak voor werkgelegenheid op inschrijving. Ook (sociale) huurders kunnen bij de ontwikkeling betrokken worden, zodat nieuwbouw ook voor hen bereikbaar blijft.
Naast het indelen (met de architect) en uitrusten (kiezen van keuken, sanitair en afwerking met de aannemer) van de eigen woning, ontwikkelen de deelnemers zelf de gewenste voorzieningen als:

- kinderopvang, horeca en fitnessruimten;
- de mogelijkheid binnen het project om kleinschalige culturele activiteiten te organiseren, zoals theater- en muziekvoorstellingen en een kinderkookcafé;
- voordelen zoals een gemeenschappelijke hypotheek, gemeenschappelijke voorfinanciering tegen een lage rente;
- een gemeenschappelijke parkeervoorziening met bijvoorbeeld autodelen;
- innovatieve oplossingen voor energiebesparing en beperking van het ruimtegebruik.

Het voordeel voor bijvoorbeeld eenoudergezinnen, is de aanwezigheid van een sociaal vangnet en de mogelijkheid zelf opvang en werkgelegenheid aan huis te organiseren. Ook andere groepen (senioren) kunnen hun woonsituatie op maat ontwerpen. Op die manier maken we een stedelijke wijk die sociaal en duurzaam is en dicht genoeg is voor de noodzakelijke voorzieningen en goed openbaar vervoer.



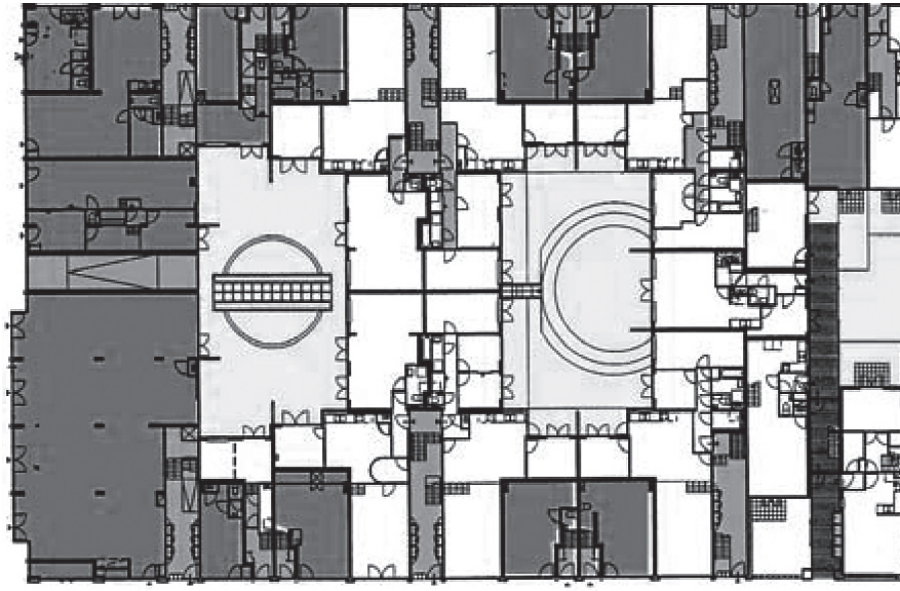
Andere projecten van Hein de Haan:
links 1 Grubbehoeve, koop je eigen Bijlmer 2007
links 2 Het Kameel, Landstraat Vlaardingen 1985

De ontwikkeling van Vrijburcht
Twee recente projecten - BO1 en Vrijburcht - gelden als voorbeelden van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap volgens de definitie. Ze zijn ook te omschrijven als: 'coöperatieve projectontwikkeling', 'doe-het-zelf projectontwikkeling' of 'bouwen op inschrijving'. Vooral deze laatste typering treft de relevante aspecten. De vroege betrokkenheid van de deelnemers, maar ook het vermijden van het verkooprisico door de verzekerde afname en de zeggenschap van de afnemers die naast de woning (met een te kiezen type, indeling en uitrusting) ook werkruimten en gemeenschappelijke voorzieningen van tevoren kunnen 'bestellen', zijn hiervan logische voorbeelden. Ook gevestigde ontwikkelaars kunnen van deze aanpak gebruik maken, zolang ze maar de zeggenschap van de deelnemers met name over het te bouwen programma optimaliseren.

Betaalbaar woon-werkgebouw
De bewonersgroep koos voor het gemeenschappelijk ontwikkelen van Vrijburcht vanwege de sociale meerwaarde en de lagere kosten (een betaalbaar en duurzaam woon-werkgebouw met - gemeenschappelijke – voorzieningen). De kern van de toekomstige bewonersgroep kwam betrekkelijk eenvoudig tot stand. De initiatiefgroep en de architect maakten hun 'bouw'-voornemen bekend in hun kennissenkring, waarop de deelnemers zich als vanzelf aanmeldden. Doorslaggevende redenen hiervoor waren:

- de zeggenschap bij de typekeuze en bij de indeling van woning, atelier of bedrijf;
- de mogelijkheid om (betaalbare) bedrijfsruimte en ateliers te ontwikkelen binnen het plan;
- de mogelijkheden om in het plan voorzieningen op te nemen, met name kinderopvang;

Wat is er tegen veelkleurigheid, regentonnen, tuinkabouters en rood/groene luiken?



- het feit dat men de ruimte tegen ‘kostprijs’ kan verwerven;
- het samen ontwikkelen van het casco, wat de betaalbaarheid ten goede komt.

Door de tegenvallende kosten op IJburg ontstond er een flinke dip in het aantal deelnemers, die pas na geruime tijd en met een forse inspanning weer is aangevuld.

Stichting als bouwheer

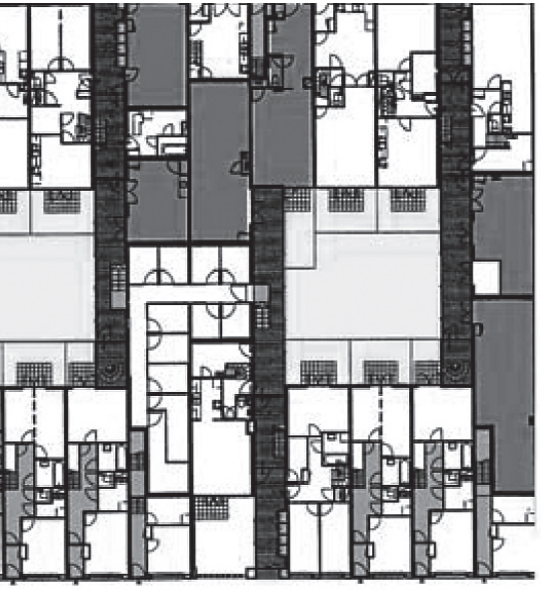
Voor het verwerven van de grond is uit de initiatiefgroep een stichtingsbestuur gevormd dat als formele opdrachtgever tijdens de ontwikkelingsfase optrad. Doorgaans neemt de VvE - bij een ‘normaal’ project – met het slaan van de eerste paal, deze taak over. Bij Vrijburcht is het stichtingsbestuur tot en met de opleveringen en het openingsfeest zeer actief gebleven. Zij inden ook de eerste gelden van de deelnemers. Deze bijdragen vormden een voorschot op de vastgelegde VON prijs. Met deze bijdragen financierde de groep zelfstandig de voorbereidingskosten tot aan de eerste paal. Daarna trad de in Nederland bekende koop-aanneemovereenkomst in werking.

Uitgangspunten voor CPO Vrijburcht

Voor CPO-projecten geldt natuurlijk de bestaande regelgeving (het Bouwbesluit) en het stedenbouwkundig plan met bijbehorende regels en programmapunten. Een aantal uitgangspunten is echter specifiek voor Vrijburcht:

het programma

Het huidige aanbod aan projectmatig ontwikkelde koopwoningen, bood geen oplossing voor het door de Vrijburcht-groep te realiseren programma. Binnen het reguliere aanbod immers, worden alleen woningen opgeleverd; ateliers, studio’s, werkruimten en gemeenschappelijke voorzieningen ontbreken.
De groep moest dus zelf aan de slag om het programma te formuleren. Denk daarbij maar aan ateliers en bedrijven, aan eigen kinderopvang en naschoolse



BO1 in het Oostelijk Havengebied, Amsterdam

opvang (met begeleiding door kunstenaars), theater/muziekoefenruimte, expositieruimte, logeerruimten, gastatelier, doka, werkplaats, kinderkookcafé, gemeenschappelijke terrassen, parkeergarage, enzovoort. Een aantal van deze voorzieningen is uiteindelijk bruikbaar en toegankelijk voor de buren in de omgeving van het project.

de zeggenschap
De bewoners waren zeer betrokken en liepen – vergeleken met reguliere projecten – extra risico. Hier tegenover stond de zeggenschap over gebouw en proces en het feit dat men een woning kon verwerven tegen de 'productiekosten' (onder de marktwaarde). Deze marge kon naar keuze worden ingezet voor betere betaalbaarheid, meer oppervlakte of meer kwaliteit. Het risico tenslotte kon worden beperkt door het sluiten van een achtervangcontract (woningbouwvereniging De Key), door te zorgen dat de deelnemers bekend waren voor de aanvang van de bouw en door een goede budgettaire begeleiding (bouwen op inschrijving).

De achtervang trad namens de eigenaren van de nog niet verkochte woningen op en was contractpartner voor het leveren van een projectleider en een opzichter tijdens de uitvoering.
Momenteel verhuurt de Key in het geval van Vrijburcht de ruimten voor woongroep de Roef (voor licht verstandelijk gehandicapten inclusief verzorgerswoning) en de casco bedrijfsruimten voor de kinderopvang en het café.

Uit verschillende voorbeelden is gebleken dat zelf ontwikkelen de deelnemers meer zeggenschap biedt over de eigen woning, bedrijf of voorziening en meer geld bespaart dan bijvoorbeeld zelfwerkzaamheid bij de uitvoering. Het is ook aanmerkelijk veiliger dan zelf klussen: men zit gewoon aan tafel en men valt niet van trapjes of zaagt zich in de vingers.
Het enige dat de groep van de lokale overheid nodig heeft, is een stuk bouwrijpe grond met een aantal stedenbouwkundige spelregels. De benodigde expertise voor de bouwvoorbereiding is in te huren, zoals dat ook door Stichting Vrijburcht is gedaan.

de indelingsvrijheid
De indelingsvrijheid is in Vrijburcht op betaalbare wijze veiliggesteld door uit te gaan van een simpele gemeenschappelijke draagstructuur. Daarnaast is een aantal zaken vastgelegd die van belang zijn om economisch te kunnen bouwen, zonder hierbij de vrijheid van de zelfgekozen indeling teveel in te perken.

bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de buurt
De direct omwonenden kunnen actief participeren in het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, met name bij de kinderopvang en bij het gebruik van de theaterruimte.
Het zelf ontwikkelen levert een sterke sociale samenhang op die weer kan leiden tot een actieve betrokkenheid bij de buurt rond het project. De compacte bouw leidt tot efficiënt grondgebruik en tot een laag energiegebruik per woning.

het realiteitsgehalte
De samenwerkingsvorm, de compacte opzet van het project (gestapelde bouw) en het feit dat de stichtingskosten bij deze aanpak gelijk waren aan de productiekosten, resulteerde in een scherpe koopprijs, mede afhankelijk van de oppervlakte en het gekozen uitrustingsniveau van de woning.
Voor het welslagen van het project was het van groot belang dat de koopprijs v.o.n. vanaf de verkoopbrochure tot en met de oplevering niet wijzigde (uiter-

aard met uitzondering van de meerprijs voor individuele en zelfgekozen extra's in de uitrusting van de woning). Omdat de prijzen voor de aanvang van de bouw vastlagen, kon iedere deelnemer voor zichzelf tijdig bepalen of deelname haalbaar was. De keuze voor het standaard-uitrustingspakket en het zuinig zijn met de binnenafwerking, leverden daarbij veel woning op tegen een scherpe prijs.

aanbevelingen voor de lokale overheid

Het bevorderen van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en MO (Mede Opdrachtgeverschap) levert belangrijke voordelen op:

- een veelzijdige stad: wonen, werken, voorzieningen in gevarieerde vorm;
- meer sociale samenhang door samen ontwikkelen;
- betaalbare woningen en bedrijfsruimten, ook sociale huur is denkbaar.

Bevorder daarom CPO en andere vormen van ontwikkelen op inschrijving.

Veel CPO groepen sneuvelen in de voorbereidingsfase:

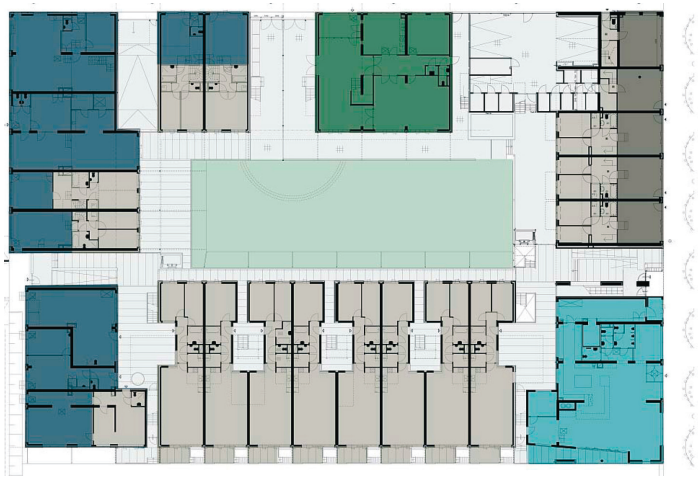
- omdat 'doe het zelf ontwikkelen' vaak naast een drukke baan moet gebeuren en men voortdurend geconfronteerd wordt met stroperige en complexe procedures;
- omdat vooral in het begin de risico's groot zijn en moeten worden gedragen door een kleine groep zonder financiële reserves;
- omdat er bij de gemeente weinig begrip is voor, of geduld heeft met afwijken van de gangbare aanpak in de volkshuisvesting.

Bevorderen van CPO betekent daarom meer steun leveren aan deze groepen:

- geef goede voorlichting en maak de procedures simpel (1 loket);
- bied meer bescherming bij de start (zonder de zeggenschap van de deelnemers te beperken), bijvoorbeeld door het vroeger inschakelen van de achtervangpartner; bij het ontwikkelen van sociale huur is dit toch al nodig;
- de achtervang kan dan helpen bij contractvorming met de gemeente en bij het voorfinancieren van architect en adviseurs. De achtervang kan als eigenaar/verhuurder optreden bij voorzieningen waarvoor het zelf betalen van nieuwbouw en inrichting een te zware hijs wordt (kinderopvang);
- de achtervang komt dan weer terug bij de statuten vanuit de Woningwet: groepen burgers bijstaan om hun eigen onderdak te organiseren;
- om de zeggenschap van de deelnemers maximaal te houden dienen deze in de fase daarna (als het project in contracten is vastgelegd en degelijk is voorgefinancierd) weer volledig het heft in handen te krijgen;

Zicht vanaf Diemenzeedijk op Vrijburcht

Plattegrond begane grond Vrijburcht

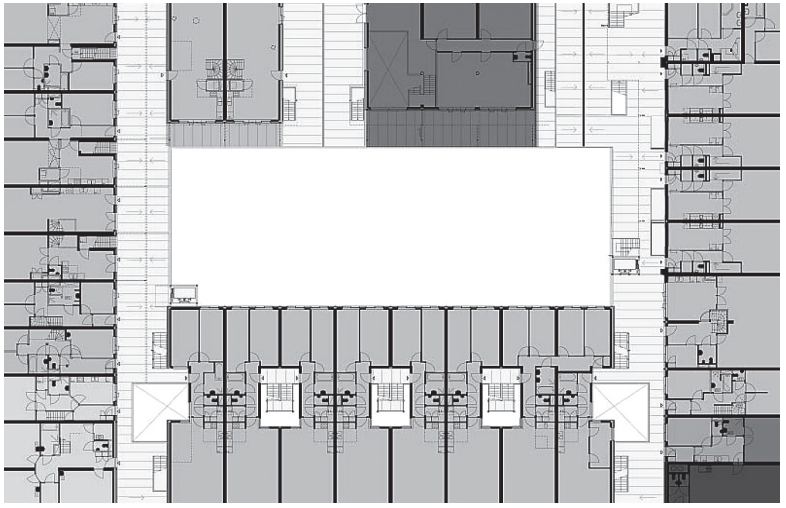


- de deelnemers hebben het recht om tijdens een conflict in het uiterste geval van achtervang of van architect te wisselen.

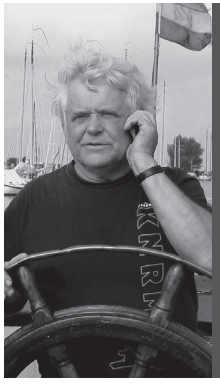
Een ontwikkelingsmodel voor ‘beschermd CPO’ kan bijvoorbeeld zijn het werken met een inhoudelijke opdrachtgever (deelnemersgroep die programma voor project en individuele woning bepaalt) naast een formele opdrachtgever (de achtervang die contacten aangaat en de financiering borgt).

Werk vooral met veel verschillende vormen van ontwikkeling op inschrijving, ga niet tenderen of uitsluiten op definitie-gronden (dat levert gefrustreerd enthousiasme op) maar hou ‘alle hens aan dek’. Door deze verschillende soorten aanpak te monitoren en in onderzoek vast te leggen, wordt vanuit de praktijk wel bepaald wat succes heeft en wat niet.

Uit verschillende voorbeelden is gebleken dat zelf ontwikkelen de deelnemers meer zeggenschap biedt over de eigen woning, bedrijf of voorziening en meer geld bespaart dan bijvoorbeeld zelfwerkzaamheid bij de uitvoering.



Plattegrond eerste verdieping Vrijburcht



Hein de Haan is sinds 1975 Universitair Hoofd Docent Ontwerpen in de stadsvernieuwing aan de faculteit Bouwkunde, TU Delft. Deze functie combineerde de Haan tot 2006 als zelfstandig architect, oprichter en inmiddels afgetreden voorzitter van CASA, Coöperatief Architectenbureau voor de Stadsvernieuwing te Amsterdam. Een aantal belangrijke projecten binnen Casa zijn: CPO: Vlaardingen, BO1, Grubbehoeve, Vrijburcht. Gelegaliseerde kraakpanden: Nieuwe Meer, Inktfabriek, Koevoet, Levantkade 10, SHB gebouw, Oceaan. Broedplaatsen: Wilhelmina, Bonte Zwaan. Nieuwbouw sociale huur: Dapperbuurt, Staatsliedenbuurt, Nieuwmarkt, IJ-plein.
Sinds 2006 werkt hij onder de naam ‘Hein de Haan Architectuur + Stedenbouw’, met als belangrijkste projecten: CPO WoonKunstWerk in Cascadeplan-oost te Almere en CPO Woonwerkgebouw met voorzieningen Zeeburgereiland. De Haan is mede-oprichter en voorzitter van Citymix om woonwerkpanden te ontwikkelen, is mede-oprichter en voorzittter van stichting Urban Resort en is mede-oprichter van Pro West. Naast genoemde activiteiten vervult de Haan menig bestuursfunctie.

November 2002: Informatieavond Auditorium IJburg

Meer buurtgevoel en meer voorzieningen

Mirjana Milanovic

In de tijd van bouwenveloppen van vijfhonderd woningen en een terugtrekkende overheid, lijkt een experiment als Steigereiland achtergehaald. Maar misschien is het juist nu interessant om te kijken wat een verregaande inzet van de overheid heeft opgeleverd en wat kunnen wij leren uit afgelopen jaren met individueel en collectief opdrachtgeverschap.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is ook te omschrijven als: 'coöperatieve projectontwikkeling', 'doe-het-zelf projectontwikkeling' of 'bouwen op inschrijving'.
Uit verschillende voorbeelden is gebleken dat zelf ontwikkelen de deelnemers meer zeggenschap biedt over de eigen woning, bedrijf of voorziening en meer geld bespaart dan bijvoorbeeld zelfwerkzaamheid bij de uitvoering.
Het enige dat de groep van de lokale overheid nodig heeft, is een stuk bouwrijpe grond met een aantal stedenbouwkundige spelregels. De benodigde expertise voor de bouwvoorbereiding is in te huren, zoals dat ook door Stichting Vrijburcht is gedaan.

Steigereiland is vanaf de allereerste plannen voor IJburg omschreven als de 'kraamkamer' van IJburg; het experimentele eiland met ruimte voor drijvend wonen, kleinschaligheid en individuele expressie. Bijzonder van dit experiment was dat het gepaard ging met een stedelijke dichtheid. Vanaf het Stedenbouwkundig programma van eisen (1998) is ook de ontwikkelingsstrategie onderdeel geworden van het experiment. Niet alleen drijvend wonen, maar ook verschillende ontwikkelingsvormen voor alle bouw- en woonvormen maken onderdeel uit van het experiment Steigereiland. Daarmee wordt in IJburg aanvullend op het Haveneiland een alternatief woonmilieu aangeboden, waarin de kans op experiment en individuele expressie de hoofdrol krijgt in het ontwikkelen van deze nieuwe stadswijk.

Bij het Steigereiland spelen twee elementen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige structuur: de Steigerdam, de belangrijkste verbinding tussen IJburg en stad, en een zuidoost-noordwest lopende hoogspanningsleiding. De hoogspanningsleiding en de Steigerdam splitsen het Steigereiland op in drie van elkaar gescheiden delen. Het stedenbouwkundig concept met sterke identiteit en verschillende karakters voor afzonderlijke delen van het eiland is een antwoord op de specifieke randvoorwaarden die gelden voor het Steigereiland.

Anders dan op het Haveneiland, waar in het stedenbouwkundig concept de schalen van eiland en blok bepalend zijn, zijn dat op het Steigereiland de schalen van buurt en kavel. Doordat de sturing nodig is op een lager schaalniveau, blijft de overheid, in vergelijking met het Haveneiland, tot in een later stadium intensief betrokken en financieel risicodrager.

Buurten
De buurten van het Steigereiland verschillen in woningdichtheid, bebouwingsdichtheid, type openbare ruimte, bouwmateriaal, soort woningen en ontwikkelingsstrategie. Per buurt verschillen ook het ontwerp en ontwikkelingsproces, die zijn gekoppeld aan de bouwopgave. Elke plek krijgt een specifieke, op maat gesneden invulling.
In de buurten met veel zelfbouw (Zuidbuurt, Waterbuurt) is er geen supervisie en geen welstandstoezicht op de bouwplannen. Om het concept van zelfbouw

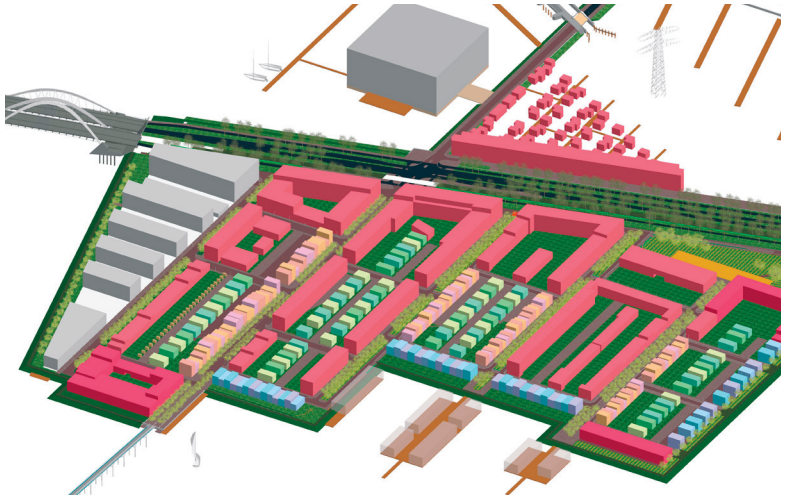
ruimte te geven zijn geen eisen gesteld aan de esthetische/architectonische kwaliteit van de bebouwing. De (zelf)bouwers in alle buurten moeten wel voldoen aan de stedenbouwkundige regels m.b.t. de relatie met de openbare ruimte en het uitsluiten van de overlast voor de buren.

Maar het uiteindelijke beeld van een buurt zijn het café op de hoek, boten langs de kade, spelende kinderen op de stoep.

Zuidbuurt
De Zuidbuurt is gepland als een groene , rustige buurt die uitzicht biedt op het water en de Diemerzeedijk. De twintig meter brede lanen hebben dubbele bomenrijen. Tussen de lanen liggen stroken met individuele kavels. Bouwhoogte in de buurt zorgt voor de eenheid: maximaal 13,5 meter in de lanen. Langs het water en in de binnenstraten is deze hoogte respectievelijk negen en 6,5 meter. De woondichtheid is relatief hoog (55 w/ha) en de kavels relatief klein (100 - 250 m^2). Die combinatie van zelfbouw en stedelijke dichtheid bepaalt het karakter van de buurt. Een aantal collectieve initiatieven en projectmatig ontwikkelde blokken zijn strategisch ingezet langs de hoofdinfrastructuur (Steigerdam) en op de bijzondere plekken (brug 2037, kade, Vrijburcht).

Belangrijkst experiment
Het ontwikkelen van de Zuidbuurt is het belangrijkste experiment van het Steigereiland. Amsterdam heeft al enige ervaring met het drijvend wonen, maar veel minder met individuele en collectieve opdrachtgeverschap. Daarom is al vroeg in de planvorming onderzoek verricht naar aspecten van het bouwen in eigen beheer (boek Eigenwijs Wonen 1998) en ervaringen met verschillende vormen van opdrachtgeverschap (studies ANA architecten 1999). In het kader van het Stedenbouwkundig plan Steigereiland (2000) zijn instrumenten voor het sturen van het proces bepaald: de plankaart voor het hele eiland en de gedetailleerde bouwregels per buurt. Voor de Zuidbuurt zijn verder de stedenbouwkundige deelplannen voor elke strook gemaakt, met de verkaveling en regels voor elke individuele bouwenvelop. Het streven was om niet alleen de

Vogelvlucht Zuidbuurt Steigereiland



Steigereiland van links naar rechts Zuidbuurt, Waterbuurt en Noordbuurt

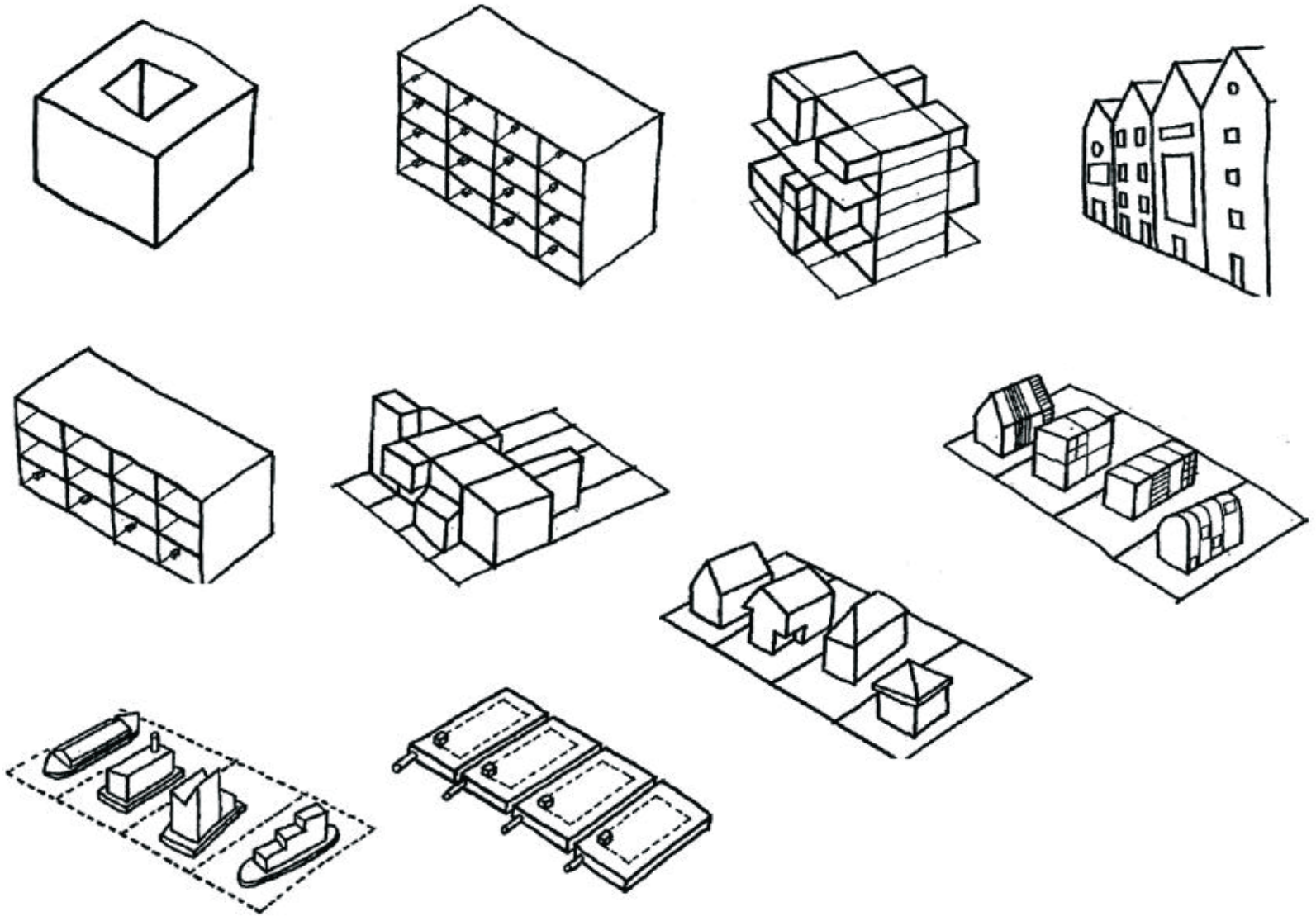
individuele kavels en grote projectmatig ontwikkelde blokken te hebben in de buurt, maar ook de hele scala daartussen - collectieve initiatieven van drie, tien, twintig en veertig wooneenheden.
Analyses, studies, vergelijkingen met - toen - actuele voorbeelden (kavels en collectief op Borneo, Almere, gespleten Hendrik) hadden als gevolg dat de keuzes voor het specifieke van het experiment Zuidbuurt Steigereiland steeds een stap verder gebracht konden worden. Accent op lagere prijscategorieën, vrije keuze en ruimte voor creativiteit in alle prijsklassen in combinatie met een stedelijke dichtheid (ca 55 w/ha), maakt van de Zuidbuurt een unieke ontwikkeling.

Sturen op verschillen
Wat was het doel van het experiment? Een bijzondere vorm van stedelijkheid, ontwikkeld door het sturen op verschillen in de hoop dat de lengte van het proces en het vroeg betrekken van de uiteindelijke gebruiker het bekende nieuwbouw effect zal vervangen door meer buurtgevoel en meer voorzieningen die niet gepland kunnen worden, voorzieningen die aan een betere stad kunnen bijdragen. De uniformiteit van een doorsnee uitbreidingswijk wordt vervangen door een gedifferentieerd beeld in de openbare ruimte. Collectieve initiatieven worden ingezet als versterking van de openbare ruimte en ruimtelijke ankers op bijzondere plekken.
De locatie van Vrijburcht, aan de Dwarslaan, op de kop bij de aanlanding van de fietsbrug, was een van deze bijzondere plekken. En het programma van Vrijburcht, met verschillende woningen, werkplaatsen, ateliers, ontmoetingsplekken en voortdurende stroom van initiatieven is een bijzonder goede invulling voor deze plek.

Dagelijks leven
Bouwen in eigen beheer in de Zuidbuurt laat zien dat hoe groter de individuele vrijheid, hoe sterker een collectief kader is vereist. Om een stedelijk beeld te kunnen vormen in een welstandsvrije buurt, is een sterk kader van de openbare ruimte noodzakelijk. Lanen en binnenstraten vormen de vaste basisstructuur; de kavels de variatie en invulling. Maar het uiteindelijke beeld van een buurt zijn het café op de hoek, boten langs de kade, spelende kinderen op de stoep. Kortom: het dagelijks leven waarin de bewoners het ontwikkelen van de buurt overnemen van planners en stedenbouwkundigen.

Januari 2003: Inloopdag bij de architect: zelf meedenken en bepalen

Mirjana Milanovic, Belgrado, 1962 Ze studeerde in 1986 af als architect/stedenbouwkundige aan de faculteit Bouwkunde en behaalde in 1990 de titel MA in de stedenbouw aan de Universiteit van Belgrado. Sinds 1986 werkt zij als stedenbouwkundige in Belgrado, Wenen en Amsterdam. Tussen 1993-1995 deed zij postdoctoraal onderzoek aan de TU Delft, om vervolgens tussen 1996 en 1999 een aantal studies te doen naar woonmilieus voor de Rijksplanologische Dienst en de Stedelijke woningdienst. In 1999 trad zij in dienst bij Dienst Ruimtelijke Ordening (project IJburg). Tussen 1996 tot 2003 werkte zij aan de plannen voor het Steigereiland. Momenteel is zij betrokken bij de plannen voor de eilanden van de tweede fase van IJburg en voor de Zuidas.



Studie zelfbouwkavels dRO IJburg 2005