

VRIJBURCHT

CPO - ook voor de openbare ruimte

Project: Woon- en Werkcomplex
Opdracht: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
Locatie: Amsterdam, IJburg, Steigereiland
Opdrachtgever: Stichting Vrijburcht (toekomstige bewoners)
Planperiode: 2001 - 2008
Aanleg: 2005 - 2008

Intro

Vrijburcht is een multifunctioneel Woon-/ werkcomplex met veel gemeenschappelijke en maatschappelijke voorzieningen voor bewoners en buurt, gerealiseerd door middel van Collectief-Particulier-Opdrachtgeverschap (CPO). Door de samenwerking van de toekomstige bewoners, de gemeente Amsterdam, Woonstichting De Key en de Rabobank is het project binnen redelijke financiële risico's gerealiseerd.

Proces

Aanleiding voor het project was de oproep van de gemeente Amsterdam in 2000 om plannen in te dienen voor 'collectieve zelfbouw' op het Steigereiland in de nieuwe wijk IJburg. Vrijburcht werd vooral op basis van het programma geselecteerd en kreeg in 2002 definitief een locatie toegewezen: Een prachtige bouwkaai aan het water bij de fietsbrug naar het Diemerpark.

Na een eerste schetsfase, toen het ontwerp concrete vormen begon aan te nemen, is Stichting Vrijburcht opgericht. Het bestuur van de Stichting Vrijburcht, bestaande uit deelnemers van het project, trad op als opdrachtgever voor architecten, adviseurs en aannemers tijdens het bouwproces. Zij hield het planproces en de financiën in de gaten en zorgde voor de verkoop van de woningen. Tijdens het proces is het gelukt om Woonstichting De Key in te zetten als financiële achtervang voor de helft van het aantal woningen. Zij droegen bij aan de voorfinanciering en stonden garant voor de (nog) niet verkochte woningen. Woonstichting De Key is eigenaar van bijzondere delen van het complex, zoals de zorgwoningen, de crèche en het café. De huurders/uitbaters van deze voorzieningen zijn door de deelnemers van Vrijburcht gekozen.

Programma

Met de bouw van Vrijburcht zijn 52 woningen van gemiddeld 100 m² gerealiseerd, tegen redelijke koopsommen. Er zijn drie typen woningen: appartementen, maisonnettes en atelierwoningen (waarvan 10 goedkopere 'AMH'-woningen). Naast woningen bevat Vrijburcht drie bedrijfsruimten, twee logeerkamers, een woongroep voor zes licht verstandelijk gehandicapten jongeren, inclusief een zorgwoning, een gemeenschappelijke knutselruimte, een fietsenstalling en een ondergrondse parkeerkelder. Het hart van het complex wordt gevormd door de groene binnentuin met plantenkas. Verder is er een aantal voorzieningen gemaakt, die voor de hele buurt betekenis hebben, waaronder een kinderdagverblijf voor 42 kinderen, een café met terras aan het water, een theater, een kanosteiger en een verenigingshaventje. In een paar jaar is er een uitgebreid theaterprogramma ontwikkeld met wekelijks of maandelijks terugkerende evenementen: film, theater, dans, muziek en veel kindervoorstellingen. De hoogwaardige technische inrichting wordt door professionele artiesten gewaardeerd en inmiddels komen zelfs bezoekers uit Diemen en de binnenstad van Amsterdam op het programma af. Vrijburcht past zo uitstekend in de stedenbouwkundige mix die de gemeente nastreeft en die zelden te vinden is in nieuwbouwwijken.

Stedenbouwkundige impact

Er is veel aandacht besteed aan de relatie binnen-buiten. Zo zijn alle werkruimten op de begane grond geplaatst en naar de openbare ruimte toe gericht. Het feit dat drie van de vier kanten van het complex autovrij zijn, nodigt uit om te verblijven. Hiervan wordt ruimschoots gebruik gemaakt. De kunstwerken aan de gevels van het complex en op de aangrenzende kade verbeteren de herkenbaarheid van de plek en de buurt. Vrijburcht heeft als CPO- 'doe-het-zelf'-project bijzondere woonwensen mogelijk gemaakt met een duidelijke uitstraling naar de hele omgeving.



Ligging Vrijburcht op IJburg



Zicht vanaf de fietsbrug

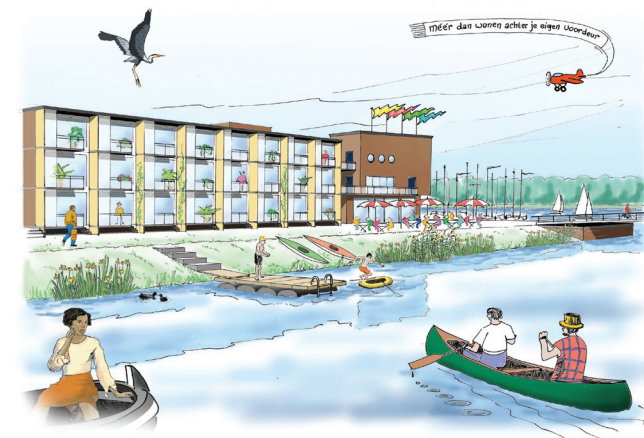
VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

VLUGP
STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR



Maquette



Impressie verkoopfase



Buurtleven op de kade

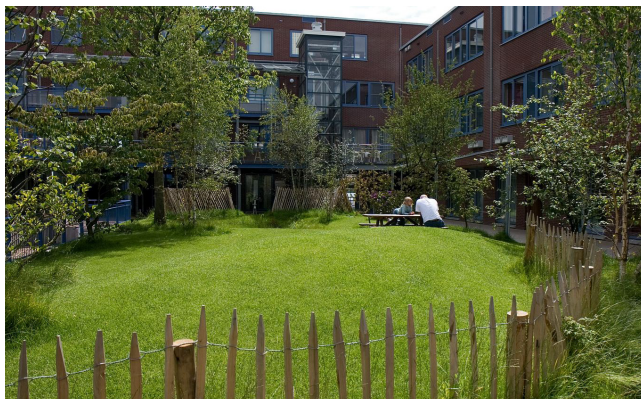
VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

VLUGP
STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR



Gemeenschappelijk diner in de Planten- en Feestkas



Gemeenschappelijke binnentuin



Kadefestival



Verenigingshaven



Kanoesteiger



Kunstwerk op de kade, gesticht door Stichting Vrijburcht



Ingang Theater Vrijburcht



Peter Faber in Theater Vrijburcht



Terras Café Vrijburcht

VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

VLUGP
STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Chronologisch planproces ontwikkeling Vrijburcht

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 initiatief-fase van fl. 350,- (159,- euro) 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 3 kleine projecten, door de gemeente Amsterdam in twee rondes 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 min of meer 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 signaleerd 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 inlooptagen 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,- euro 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 8% 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 rentetarif. 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 8 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 Vrijburcht vlaggen 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 werkschrijving 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 door middel 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 offren. De leveringsakten van de grond en de hypotheekakten volgden ongeveer een maand later, waardoor 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.

November 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 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 'Pannenbier': bereiken hoogste punt De aansluitingen van water en elektriciteit geven veel problemen, zowel wat de aanvraagprocedures betreft als bij de daadwerkelijke aanleg.

Juni 2006

Nieuwe crèche-organisatie geselecteerd na terugtrekken vorige organisatie: Het nieuwe kinderdagverblijf is Kids Planet.

September 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 en de bouwaannemer.

Laatste leveringsakte passeert in maart 2007, in april 2007 wordt de laatste woning betrokken.

In maart 2007 ontvangen we de bouwvergunning voor het kunstwerk op de kade en de 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. Buurtefeest georganiseerd door Vrijburcht op de kade.

Na de officiële opening en verder

De verder afwikkeling van Vrijburcht (incl. alle voorzieningen) hebben nog enkele jaren geduurd en aan de leefgemeenschap wordt nog steeds gewerkt.

Vrijburcht

'Meer dan wonen achter je eigen voordeur'!

VLUGP

P. de Medinalaan 128 1086 XR Amsterdam
020-6923007 buro@vlugp.nl www.vlugp.nl

VLUGP
STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR