

# Een andere kijk op particulier opdracht

*De overheid stimuleert particulier opdrachtgeverschap al enige tijd maar het wil nog niet goed van de grond komen. Een reden van de stagnatie is dat de focus op particulier opdrachtgeverschap eenzijdig is. De meest gangbare vorm van particulier opdrachtgeverschap is het bouwen van een nieuwe (vrijstaande) woning op een kavel, maar deze manier van bouwen spreekt maar een relatief kleine groep mensen aan vanwege de kosten en met name de moeite die ermee gepaard gaat. Daarnaast zijn veel vakmensen huiverig voor particulier opdrachtgeverschap vanwege het beeld dat er bestaat van saaie uitgestrekte suburbs, Amerikaanse stijl. Aan de hand van een aantal voorbeelden wordt gedemonstreerd dat (collectief) particulier opdrachtgeverschap ook anders kan en heel gevarieerde stedenbouw kan opleveren.*

**A**lmere is druk bezig om particulier opdrachtgeverschap een volwaardige plek in de woningbouw te geven. Om het particulier opdrachtgeverschap toegankelijker te maken is een tussenvorm bedacht: het mede-opdrachtgeverschap. Hierbij ontwikkelen particulieren samen met een ontwikkelaar hun woning. Zeggenschap van bewoners wordt gecombineerd met kennis en ervaring van een professionele partij. De ontwikkelaar is hierbij vaak de grondeigenaar en initiatiefnemer en hij verzamelt een groep toekomstige kopers om een gebied te ontwikkelen. Voordeel is dat er op die manier schaalvoordeel optreedt wat het bouwproces goedkoper maakt. Daarnaast wordt particulieren veel werk uit handen genomen doordat de ontwikkelaar het aansturen van de aannemer en architect verzorgt en bovendien

Deelplan Ithaka van ontwikkelaars Edwin Oostmeijer bv en Van Bekkum Groep bv, VMX architecten en Ronald Rietveld Landschapsonwerp.

verantwoordelijk is voor de gemeentelijke procedures. Deze manier van bouwen stroomlijnt het bouwproces aanzienlijk. Consequentie is wel dat de particulier gebonden is aan een bepaalde hoofdopzet van de woningen van de ontwikkelaar en dus minder vrijheid heeft om de woning naar eigen wens te ontwerpen.

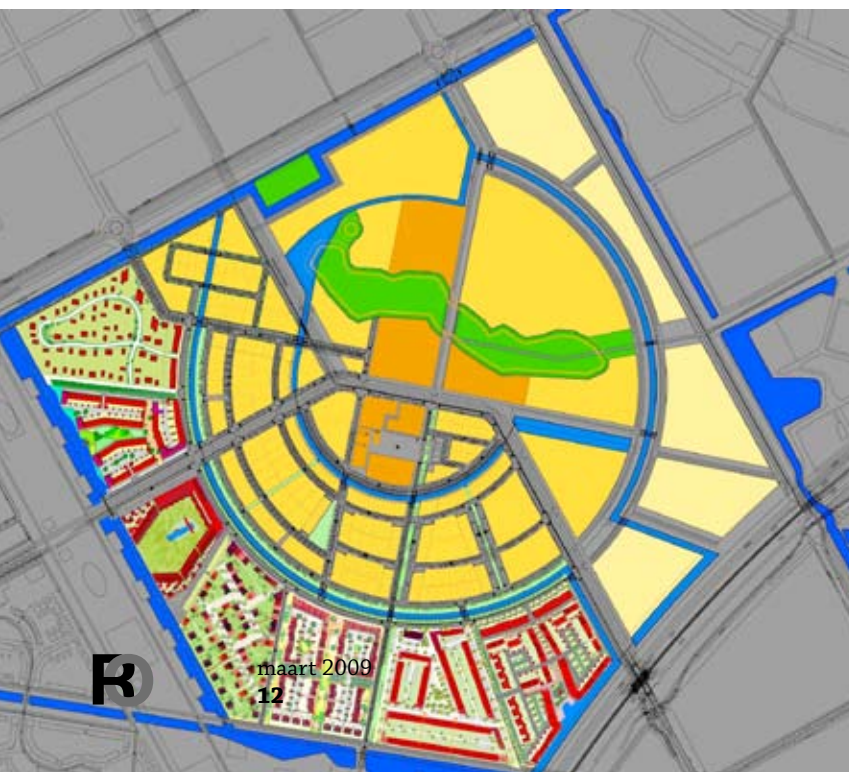
Of mede-opdrachtgeverschap in de praktijk tot zowel de gewenste vrijheid voor particulieren als een hoge (betaalbare) kwaliteit van woningen en woonomgeving leidt zal onder meer blijken uit het uiteindelijke resultaat van de ontwikkelingen in het Homeruskwartier. Uit een evaluatie, die Bureau Stedelijke Planning heeft uitgevoerd, van het proces van mede-opdrachtgeverschap in het Homeruskwartier onder betrokken particulieren tot nu toe blijkt dat mensen enerzijds de keuzevrijheid prettig vinden, maar toch ook veel waarde hechten aan de zekerheid van een ontwikkelaar die eindverantwoordelijk is.

## Totaalplan Homeruskwartier met deelplannen voor mede-opdrachtgeverschap

Helaas is al gebleken dat het proces om tot een gezamenlijk plan te komen ingewikkelder is dan men dacht. Een groot deel van de mensen die zich voor een woning hebben ingeschreven is in de loop van het traject weer afgehaakt. Het proces van mede-opdrachtgeverschap is dus nog voor verbetering vatbaar.

## Nieuw Leyden

Particulier opdrachtgeverschap kan ook toegepast worden bij herstructurering in binnenstedelijk gebied. Het project Nieuw Leyden in Leiden is hier een goed voorbeeld van. Hierbij werd ook wel gesproken over sociaal particulier



# geverschap

opdrachtgeverschap, omdat het project is bedoeld voor bewoners met beperkte financiële middelen. Het project richt zich op het ter beschikking stellen van kavels aan mensen uit de wijk zodat een wooncarrière binnen de wijk mogelijk wordt. Op die manier wil de gemeente bewoners aan de wijk binden die maatschappelijk zijn opgeklommen en graag groter willen gaan wonen. De gemeente wil deze groep voor de wijk behouden omdat zij zorgt voor behoud van draagvlak voor voorzieningen en bijdraagt aan de sociale samenhang.

## *Nieuw Leyden: particulier opdrachtgeverschap in combinatie met intensief ruimtegebruik*

In een centraal informatiepunt in de wijk konden bewoners informatiebijeenkomsten en workshops bijwonen. Ook konden bewoners ervoor kiezen om gezamenlijk hun woningen te ontwikkelen, waardoor diverse vormen van collectief opdrachtgeverschap ontstonden. Wat dit plan verder bijzonder maakt, is het feit dat het particulier opdrachtgeverschap betreft in combinatie met intensief ruimtegebruik. Voor het gebied bestond een Vinex-taakstelling van driehonderd woningen. Door het aanbrengen van een halfverdiepte parkeergarage deels onder de woningen was het mogelijk om compact te bouwen en toch grondgebonden woningen te realiseren.

Deze parkeeroplossing maakte het tevens mogelijk om de openbare ruimte op een hoogwaardige manier in te richten. De bewoners werden ook betrokken bij het bepalen van het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

### **Wallisblok, Rotterdam**

Tot slot nog een laatste voorbeeld van een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij sprake is van renovatie. In Rotterdam werd in 2003 het project Kluswoningen geïnitieerd. Hiermee wilde het college van B&W de verloederende panden in een aantal wijken terugdringen waaronder Spangen en Rotterdam-Zuid. In Spangen is het Wallisblok in collectief opdrachtgeverschap gerenoveerd. Voor dit verloederde pand werd gezocht naar een groep geïnteresseerden. Zij kregen voor een symbolisch bedrag een woning aangeboden, op voorwaarde dat ze er een aanzienlijk bedrag



Het Wallisblok na de renovatie.

in zouden investeren. De groep geïnteresseerden moest samen een kopersvereniging vormen. Deze vereniging trad op als opdrachtgever voor de verbouwing van de woningen en stuurde de architect en aannemer aan. Deze manier van herontwikkelen kent verschillende voordelen. De toekomstige bewoners krijgen relatief veel vierkante meters voor hun geld en hebben de mogelijkheid om de woning naar eigen wens te verbouwen. Daarnaast creëert het werken met een groep ook mogelijkheden om bepaalde collectieve voorzieningen in te richten zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin. Voordeel voor de gemeente is dat het een gemakkelijke en goede manier is om vervallen woningen op te knappen en starters aan de stad te binden.



## *Wallisblok: geïnteresseerden moesten samen een kopersvereniging vormen*



## Tübingen

In Tübingen is een innovatieve manier gevonden om op een stedelijke manier mensen zelf hun eigen woning te laten bouwen, in de vorm van appartementenblokken. In het plan voor het gebied zijn alleen de hoofdlijnen vastgesteld. Hierbinnen konden particulieren gezamenlijk bouwblokken ontwikkelen. Hierbij hadden ze heel veel vrijheid met betrekking tot het ontwerp. Er werden slechts een aantal regels opgesteld over de maximale hoogte en de rooilijn. De breedte van de blokken konden naar wens worden bepaald. Ook konden de bewoners naar eigen smaak het collectieve binnengebied ontwerpen en beheren via de vereniging van eigenaren. Het uitgangspunt van de openbare ruimte is dat deze een hoogwaardige verblijfskwaliteit krijgt. Auto's worden zo veel mogelijk aan de rand van de wijk geparkeerd. Andere functies dan wonen hebben ook een plek gekregen in het plan. Voor een aantal blokken gold de verplichting dat de begane grond werd ingevuld met commerciële functies of voorzieningen. Deze ruimtes konden door de opdrachtgevers zelf gebruikt worden als bedrijfsruimte of de ruimtes konden verhuurd worden. Voor het parkeren heeft de gemeente een garage aan de rand van het centrumgebied ontwikkeld, waar bewoners een parkeerplek kunnen huren. Op deze manier is een stedelijke, compacte wijk inclusief voorzieningen ontstaan met veel vrijheid voor de bewoners wat betreft het ontwerp.

Dat er ook nog andere vormen van particulier opdrachtgeverschap zijn die ook andere doelgroepen aanspreken, is nog relatief onbekend. Particulier opdrachtgeverschap kan ook binnenstedelijk of zelfs gestapeld worden toegepast. Deze mogelijkheden zijn in Nederland tot nu toe te weinig benut gebleven en leveren verschillende voordelen op. De beperkte ruimte in Nederland zet vanzelfsprekend een rem op onbeperkte uitbreiding van steden. Er ligt hier vooral

een grote opgave om te bouwen binnen de bestaande steden en hierbij zou ook particulier opdrachtgeverschap een rol moeten spelen. Los van de, door veel politici en vakmensen, wens om te bouwen binnen de bestaande stad, is er ook een grote groep mensen die zich meer aangetrokken voelt tot stedelijke woonmilieus. Voor deze groepen is het aanbod om als particulier aan de slag te gaan nog heel beperkt.

Een voorwaarde om particulier opdrachtgeverschap in Nederland succesvol te maken is door de definitie van particulier opdrachtgeverschap breder te zien dan de 'standaard' vorm van particulier opdrachtgeverschap: het bouwen van een vrijstaande woning op een kavel. De beschreven projecten demonstreren dat (collectief) particulier opdrachtgeverschap ook op een geheel andere manier kan dan gangbaar is. Mede-opdrachtgeverschap in Almere laat een tussenvorm zien van particulier opdrachtgeverschap en reguliere bouw door ontwikkelaars. Dit neemt kopers een heleboel werk uit handen en verkleint bovendien het risico. Het project Nieuw Leyden laat zien dat particulier opdrachtgeverschap onder bepaalde voorwaarden ook voor de lagere inkomens mogelijk is en bovendien met halfverdiept parkeren. Renovatie van verloederde panden kan ook door particulieren worden opgepakt, dit is gebeurd bij het Wallisblok in Rotterdam.

De gemeente moet hierbinnen wel een stimulerende en initiërende rol op zich nemen. Deze innovatieve manieren van particulier opdrachtgeverschap leiden echter vaak tot een duurzamere wijk en zijn bovendien voor meer mensen financieel bereikbaar. Daarnaast vullen ze een lacune in het aanbod van particuliere bouw mogelijkheden in een stedelijke context.

↑ *Myrna Plomp, Bureau Stedelijke Planning bv*