



Particuliere opdrachtgevers bouwen zich door de crisis heen

*In het Homeruskwartier wordt het bewijs geleverd:
mensen kunnen zelf betaalbare woningen bouwen*

Nederlanders bouwen weer hun eigen huizen. Nog lang niet overall, maar particulier opdrachtgeverschap is in opkomst. Het begon een paar jaar geleden in gebieden als IJburg Steigereiland in Amsterdam en Roombeek in Enschede, waar grote variaties aan zelf gebouwde huizen ontstonden, met programmatische diversiteit en tot de verbeelding sprekende architectuur. In het Almeerse Homeruskwartier is de bandbreedte aan vrije kavels en het aantal bebouwingstypes echter veel groter dan elders, en is het bouwen niet voorbehouden aan het hogere marktsegment. De mensen vullen met hun eigen initiatieven het stedenbouwkundig plan van de wijk in. Daarmee wordt het bewijs geleverd van wat men vooraf niet voor mogelijk hield in Nederland: mensen kunnen zelf bouwen. Zij kunnen naast en tegen elkaar bouwen, en zij bouwen goedkoper dan projectmatige bouwers.

Over de resulterende kwaliteit van dit soort gebieden kan men discussiëren. En dat doen architecten, bouwers, bewoners en buitenstaanders. De gebruikelijke beeldregie, in de vorm van een welstandscommissie of beeldkwaliteitsplan ontbreekt in het Homeruskwartier. Dus kan de bouwer maken wat hij mooi vindt, binnen de regels van zijn kavelpaspoort - een document waarin de bebouwingsgrenzen van het kavel zijn ingetekend - en de

AUTEUR
Florian Eckardt
is lid van de redactie
van RUIMTEVOLK.
Hij heeft samen met
Elizabeth Nurre een
architectenburo in
Amsterdam
gespecialiseerd in
particuliere
woningbouw.
info@architectnamsterdam.nl

bouwregelgeving. Als architect ben ik enthousiast over IJburg Steigereiland, waar ik spannende architectuur zie. Ik ben echter sceptisch over Homeruskwartier, en vele vakgenoten met mij. Op het eerste gezicht staat hier veel traditioneel ogende catalogusbouw zonder fantasie. Toch ga ik dan voorbij aan een ander soort kwaliteit dat in dit gebied aan het ontstaan is. Dat werd mij duidelijk tijdens een vraaggesprek met Jacqueline Tellinga, planologe en medebedenkster van het Homeruskwartier. Zij volgt de ontwikkeling van het gebied, waarvan de eerste projecten zijn opgeleverd van dicht bij en bezoekt regelmatig de zandvlakte waarin wegen, grachten en nutsaansluitingen de toekomst van het gebied verraden.



Jacqueline Tellinga en haar Homeruskwartier in aanbouw

Ik vroeg haar wat Homeruskwartier uniek maakt.

Jacqueline legt uit: “door de spelregels bij de gronduitgifte en de opzet van het plan is een scala aan keuzemogelijkheden voor de deelnemers ontstaan: het vestigen van een bedrijf, het combineren van wonen en werken, klein bouwen, groot bouwen. Ook zijn verschillende vormen van samenwonen mogelijk. Het interessante is dat, twee jaar na start verkoop, je al kunt zien dat door een andere manier van de organisatie van de bouw, een geheel andere vorm van stadsontwikkeling mogelijk is. Dat kreten als functiemenging, sociale gemeenschap, diversiteit, mengen van wonen met werken, integratie, betaalbaar wonen, noem allemaal maar op; al die doelstellingen die in beleidsnota's staan hier allemaal 'als vanzelf' ontstaan. Alleen zie je dit niet als bezoeker van de wijk. Jij als architect ziet echter wél de cataloguswoning. En dat is waarop het Homeruskwartier wordt beoordeeld, op de esthetische kwaliteit. Toch zijn over deze wijk juist hele mooie en bijzondere dingen te zeggen. Of het nu wel of niet je stijlvoorkeur is.

Hoe toetst de gemeente op naleving van de bouwregels door deze grote aantallen bouwers?

“De nadruk ligt op duidelijkheid op het voortraject, niet op toetsing achteraf. Dat hebben we de ontwerpers van het stedenbouwkundig plan, OMA, ook van het begin af meegegeven: we hebben nu te maken met honderden bouwers in een kleinschalige opzet, in plaats van vijf ontwikkelaars. Dit zijn er teveel om ze achteraf nog bij te kunnen sturen met regels. De discussie over wat wel en niet is toegestaan beperkt zich daarom tot juridisch staafbare aspecten die zijn vastgelegd bij de gronduitgifte: bebouwingscontouren en afstandszones, maar bijvoorbeeld niet het toe te passen model tuinhek, wat in de praktijk

aangevochten kan worden. Daardoor staan gemeente en bouwer als volwaardige partners tegenover elkaar in het proces”.

Wat levert het nu op, dat proces?

”Voornamelijk kennis die wij in Nederland zijn kwijtgeraakt, namelijk het antwoord op de vraag: welke keuzes maken zelfbouwers, wat is hun zelfstandig investeringsgedrag? En wat is daarin het verschil met de gangbare professionele werkwijze in Nederland? Zo lukt het de zelfbouwer om met een lager investeringsniveau per m2 te werken, en realiseert hij een grotere woning dan wat ontwikkelaars produceren. Die bouwen woningen waarbij 200 m2 uitzonderlijk is, terwijl sommige particulieren tot 350 m2 gaan. De particulier heeft zijn eigen opvattingen over nuttige investeringen en besparingen, en kiest zijn eigen expressie. Waar een architect bijvoorbeeld de problematiek van een geluidscontour in een geluidswalwoning zou vertalen, laat de zelfbouwer de oplossing van het probleem niet zichtbaar worden. Die kiest dan voor geluidswerend glas in een normaal ogende gevel. Ook het verschil in verkoopssucces tussen de aangeboden kaveltypes laat zien waar de prioriteiten liggen: de zelfbouwer blijkt een sterke voorkeur voor vrijstaand bouwen te hebben, zelfs als dat resulteert in een smalle woning met een miniem reststrookje ernaast.”

Kun je iets zeggen over de onderlinge verhoudingen die ontstaan tussen de zelfbouwers?

”Ook de gemeenschap die zo ontstaat heeft een nieuwe dimensie. Men gaat een ruimtelijke en juridische relatie met elkaar aan, en men moet er samen uitkomen. Naast elkaar bouwen mensen met uiteenlopende etnische achtergronden hun huizen zonder dat de woorden “integratie” of “integratiebeleid” in de mond zijn genomen. Sommige bewoners hebben een mengvorm van Westerse en niet-Westerse architectuur laten bouwen. Sommige splitsbare kavels worden gedeeld met anderen. Dat gaat bijvoorbeeld zo: twee familieleden bouwen exact dezelfde huizen direct achter elkaar, misschien het gevolg van een bij de bouwer bedongen twee halen, een betalen-korting. Een ander voorbeeld: twee kopers in het Homeruskwartier, die elkaar bij de inschrijving leerden kennen, kochten samen drie kavels naast elkaar en bouwen nu beide op anderhalve kavel. Men maakt afspraken met elkaar. De regelmatig georganiseerde burenavonden gaan dan ook ergens over, het zijn geen inspraakavonden. De tijd zal het moeten bewijzen, maar de ingrediënten zijn er dat een hechtere gemeenschap ontstaat. Mensen bouwen hun eigen stad.”

Hebben architecten hier eigenlijk een rol in?

”Zeker, er zijn nog veel te weinig uniek ontworpen woningen. Je zou graag willen dat particuliere bouwers veel meer met architecten gaan werken. Dat is nog veel te weinig het geval. Maar, vergeet niet dat Almeerdere allemaal zijn opgegroeid met dezelfde opdekkeur, de keuze bij de catalogusbouw is dan al verrassend groot. . En bij de formule “ik bouw betaalbaar” (een formule met een catalogus van speciaal ontworpen goedkope rijtjeswoningen met een gemeentelijke prijsgarantie, FE) voedt de architect de bouwer in feite op, hij kan daar het voortouw nemen. Misschien kan dat concept nog eens in een vrijstaande vorm worden gegoten.

Wat is de invloed van de crisis? Slaat die het geheel niet dood?

”Juist in dit gebied, kun je zien wat de crisis doet. Ontwikkelaars hebben er nu last van dat ze alleen grootschalig bouwen en weinig eigen vermogen hebben. Daardoor zijn ze afhankelijk van de banken. Als ontwikkelaars nu hun voorverkooppercentage van 70% niet meer halen, ligt de boel stil. Particuliere bouw is een veel kleinschaligere economie. Voor particulieren is het makkelijker om een hypotheek te krijgen. Het is eerder de verkoop van een huis waardoor het nu langer duurt voordat ze de stap wagen. Inmiddels zetten wij door ontwikkelaars teruggegeven grondposities om in particuliere kavels. Mensen leveren op dit moment

het bewijs dat zij zelf kunnen bouwen, ook met een kleine beurs, en ook tijdens de recessie.

Foto boven: bouwboard in het Homeruskwartier (foto: Florian Eckardt)