

STAWON

ZANDSTRAAT

CASTERE

BOUWEN MET

JE BUREN

GROONING

DE LINIE HET KWARTEEL

CULEMBORG

LEIDRAAD VOOR ONTWERPEN

AAN WONEN EN BUURT

WAGENING

DROEVENDAAL



Colofon

Uitgever

STAWON, Amsterdam

© 2006 STAWON

Projectgroep 'Bouwen met je bureu'

Jan Griffioen, Griffioen Architecten,
Amerongen

Jacques van Klooster, Architectenbureau
Van Klooster, Mijdrecht

Pieter van Wesemael, de Architecten Cie.,
Amsterdam

Onderzoek en teksten

Marianne Bronkhorst, Amsterdam

Maria de Bruijn, Amerongen

Eindredactie

Marina de Vries, Amsterdam

Vormgeving

Typography Interiority & Other

Serious Matters, Den Haag

Foto's/illustraties

Afkomstig van de betreffende architecten-
bureaus, tenzij anders vermeld.

Grafische atelier Wageningen p. 52

John Lewis Marshall p. 51

Christian Richters p. 49

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912^o het Besluit van 20 juni 1974, Stb. 351, zoals gewijzigd bij Besluit van 23 augustus 1985, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de uitgever te wenden.

ISBN 90 800692 4 8

ISBN 978 90 800692 4 4

Drukwerk

Drukkerij De Maasstad, Rotterdam

www.stawon.nl

Marianne Bronkhorst is sociologe en als onderzoeker verbonden aan de Architecten Cie.

Maria de Bruijn is werkzaam als zelfstandig architectuurhistoricus

Marina de Vries is zelfstandig journalist en freelancercriticus

Leidraad **Bouwen met je buren** voor collectief particulier opdracht- geverschap

STAWON, Amsterdam

Bouwen met je buren

Wat is de beste manier om te bouwen met je buren? Het is een vraag die veel mensen stellen. Het antwoord is: het hangt af van de situatie. Maar er zijn wel een aantal principes die kunnen helpen.

Inhoud

- 7 **Voorwoord**
- 9 **Baas in eigen huis**
- 13 **Praktijkvoorbeelden** Casteren, Groningen, Culemborg,
Wageningen en Leiden
- 25 **Onervaren, kritische en bijzondere opdrachtgevers**
- 29 **Wie begeleidt het proces?**
- 30 De werkwijze van adviesbureaus
- 32 De architect als procesbegeleider
- 32 Het adviesbureau: mede- of tegenstander?
- 35 **Overzichten**
- 36 Werkveld en relaties
- 38 Behoeften per fase
- 43 **Bouwen met je bureaus in de praktijk**
- 44 Elemans Postma Van den Hork architecten
- 45 Architectenbureau Van Klooster
- 46 Hulshof architecten
- 49 **Praktijkvoorbeelden** Boxmeer, Lelystad en Rotterdam
- 57 Literatuurlijst/geraadpleegde bronnen
- 58 Relevante websites
- 59 Bij STAWON aangesloten architectenbureaus

Voorwoord In de *Nota Mensen Wensen Wonen* stelt de overheid zich ten doel om mensen meer zeggenschap te geven in de manier waarop ze wonen. De overheid beschouwt particulier opdrachtgeverschap als een belangrijk middel om die doelstelling te bereiken. Vanaf 2005 zou een derde van de jaarlijks opgeleverde hoeveelheid woningen door middel van particulier opdrachtgeverschap moeten zijn gerealiseerd.

Na de door de BNA en de STAWON uitgevoerde studie *Particulier Opdrachtgeverschap/Bouwen met je burens*, waarin de betekenis van deze doelstelling voor architecten werd onderzocht, bleek binnen het STAWON-bestuur enige onvrede te bestaan over de resultaten. Vooral de invloed op de kwaliteit van de (gemeenschappelijke) buitenruimten kwam er naar mening van STAWON bekaaid vanaf. Bovendien is STAWON van mening dat wanneer Nederland voor 30% op individuele basis wordt ingericht – bijvoorbeeld op de wijze van het welbekende Wilde Wonen – het op termijn voor een even groot aandeel ontbreekt aan enige relatie tussen woning en woonomgeving.

Los van het feit dat individueel wonen flauwekul is, zijn het juist deze twee factoren – het wonen en de woonomgeving – die de activiteiten van STAWON sinds de oprichting bepalen. Niet in de laatste plaats omdat juist de relatie tussen die twee factoren geheel voor rekening komt van architecten. Met andere woorden: het is *STAWON-TIME*...

Er zijn meer overwegingen die tot het maken van deze leidraad hebben geleid. Als we de nog steeds achteroplopende woningvoorraad ook kwantitatief met de doelstelling van de overheid confronteren, raken we alleen maar verder achterop. We moeten de doelstelling niet per individu aanpakken, maar met grotere eenheden en met meerdere mensen tegelijk. Het liefst met meerdere mensen die samen iets willen realiseren. Juist in die context kan de architect een waardevol dienstverlener zijn. Naast vormgever van woning en woonomgeving kan hij of zij ook de communicatiespil zijn, degene die zorgt voor hechting in het team, die uitdaagt en uitgedaagd wordt, degene die ..., ach, vult u zelf maar in, het vormde voor STAWON de derde overweging.

Het gezamenlijk realiseren van een bouwdoelstelling levert namelijk een meerwaarde op die grensoverschrijdend kan zijn. Schoonheid als gemeenschappelijk ideaal! De historie bewijst dat het kan: kijk naar de nog altijd in populariteit stijgende tuinsteden, naar de kwaliteit van de Amsterdamse School of naar die van de middeleeuwse hofjes. Het gezamenlijk realiseren van woning en woonomgeving schept niet alleen een unieke kans voor de

eigen woning, maar bepaalt ook het uitzicht vanuit die woning. Want zeg nu zelf, niets is toch vervelender dan te moeten kijken naar wat jouw burens mooi vinden en jij afgrijselijk?

Bovenstaande overwegingen leverden de noemer op van de leidraad *Bouwen met je burens*, omdat het het natuurlijke spanningsveld zo mooi aangeeft. *Bouwen met je burens* gaat over dat wat mensen willen delen bijvoorbeeld de buitenruimte, het grotere geheel, de woonomgeving, maar het geeft tegelijkertijd de ruimte voor dat wat de afzonderlijke deelnemers zelf willen bepalen, voor de manier waarop ze zelf willen wonen. 'Bijzondere mensen met bijzondere wensen' zou een kernachtige omschrijving kunnen zijn. Anders dan we wellicht verwachten speelt leeftijd bij deze vorm van bouwen niet zozeer een rol. Het gaat veel eerder om durf en energie. Er zijn verschillende typen collectieve opdrachtgevers van starters tot senioren, van kunstenaars tot ecologen, van gezinnen tot alleenstaanden. Hieruit zou je kunnen afleiden dat het proces van bouwen met je burens niet alleen belangrijk is voor de eigen, kostenbesparende invulling van woning en woonomgeving, maar ook voor de onderlinge, sociale betrekkingen.

Deze leidraad geeft architecten inzicht in wat het betekent om met een groep mensen – een collectief – een project te doen, in de behoeften van opdrachtgevers per projectfase en in kansen en bedreigingen voor zowel collectieven als architecten.

De leidraad is primair bedoeld voor architecten en architectenbureaus die zich in dit deel van het werkveld willen bewakemen. Maar we kunnen ons ook voorstellen dat deze leidraad zijn weg vindt naar hoofden van dienst bij gemeenten, gemeentebesturen en andere politieke instellingen. Want daar zal toch in eerste instantie de weg gebaad moeten worden om groepen bewoners als collectief opdrachtgever de gelegenheid te geven hun woonwensen te realiseren. Te vaak komen we tegen dat er huiver is voor of onbekendheid met het fenomeen van het 'collectief particulier opdrachtgeverschap'.

De STAWON-leidraad *Bouwen met je burens* is tot stand gekomen op basis van bestudering van specifieke publicaties en websites, van gesprekken met drie architecten die ervaring hebben met dit type opdracht en van gesprekken met vier adviesbureaus die zich hebben toegelegd op de procesbegeleiding bij bouwen met je burens. De leidraad behandelt de verschillende methoden waarmee deze bureaus het collectief particulier opdrachtgeverschap begeleiden. De enthousiaste en openhartige manier

8 waarop de medewerkers c.q. de eigenaren van de adviesbureaus over hun aanpak vertelden verschilt niet van de passie van architecten. Kennelijk levert het veel energie op om te werken met groepen.

Om een goede achtergrondkleur te geven aan het onderzoek is door de leidraad heen een aantal gerealiseerde projecten 'versneden'. In een apart kader komen de belangrijkste feiten aan de orde en worden projectbeelden getoond, want uiteindelijk gaat het om de gerealiseerde woning en de woonomgeving.

Op basis van deze leidraad zullen door de bij STAWON aangesloten bureaus op een aantal verschillende locaties in Nederland pilots worden uitgevoerd. Enerzijds om in het veld ervaring op te doen met bouwen met je bureaus, anderzijds om deze leidraad met die ervaringen te completeren en waar nodig aan te scherpen.

STAWON bedankt sociologe Marianne Bronkhorst en architectuurhistoricus Maria de Bruijn – auteurs van deze leidraad. Zij hebben in opdracht van STAWON de informatie verzameld en Nederland doorkruist om de gesprekken te voeren die tot deze heldere samenvatting hebben geleid.

Ook danken wij de adviesbureaus en architecten voor hun medewerking bij het tot stand komen van deze uitgave.

Namens het STAWON-bestuur,

J.G. Griffioen

Baas in eigen huis

Met de door de overheid geformuleerde opvattingen over het collectief particulier opdrachtgeverschap is het mogelijk om samen met je toekomstige burens zelf te bepalen hoe jouw woning en jouw woonomgeving eruit komen te zien. In de in 2000 uitgebrachte *Nota Mensen Wensen Wonen* stelt de overheid zich nadrukkelijk ten doel mensen meer zeggenschap te geven in de manier waarop ze willen wonen.

Vanaf 2005 zou een derde van de jaarlijks opgeleverde woningen middels particulier opdrachtgeverschap moeten worden gerealiseerd. Bij particulier opdrachtgeverschap is de particulier eigenaar van een kavel en treedt de particulier daadwerkelijk zelf als opdrachtgever op¹. Ook voormalig minister van VROM Sybilla Dekker wil het particulier en collectief opdrachtgeverschap stimuleren.

Het collectief particulier opdrachtgeverschap is een bijzondere vorm van particulier opdrachtgeverschap. Daarbij verenigen toekomstige bewoners zich als opdrachtgever en realiseren ze meerdere woningen tegelijkertijd. Met deze vorm van particulier opdrachtgeverschap kunnen grotere groepen mensen zich meer zeggenschap verschaffen over de eigen woning en de woonomgeving. Door te profiteren van schaalvoordelen kunnen de kosten voor afzonderlijke deelnemers worden gedrukt.

Maar er is meer dat collectief particulier opdrachtgeverschap onderscheidt van individueel opdrachtgeverschap. Zo kan een collectief ook gezamenlijke buitenruimte(n) realiseren, waarmee het naast de woning ook een deel van de woonomgeving zelf vormgeeft. Ook kunnen mensen met bijzondere woonwensen aangepast bouwen en in de nabijheid van hun eigen woning gemeenschappelijke voorzieningen tot stand brengen. Met name onder ouderen groeit daarom de belangstelling voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast zijn er ook voorbeelden van kunstenaars en van ouders van gehandicapte kinderen die gezamenlijk hun woningen realiseren.

Tenslotte kan bouwen met je burens de onderlinge betrokkenheid, of anders gezegd de sociale cohesie, sterk bevorderen. Samen nadenken over de manier waarop je wilt wonen, samen bepalen wat je wel en niet met elkaar wilt delen, samen bepalen hoe de woonomgeving eruit komt te zien, samen het project realiseren en samen zorgen voor onderhoud en beheer: dat vraagt om investeren in onderlinge contacten.

Inspraakarchitectuur Samen bouwen met je burens, zoals de overheid met collectief particulier opdrachtgeverschap voorstaat, is op zichzelf geen nieuw verschijnsel in de Nederlandse woningbouw. In het begin van de twintigste eeuw verenigden arbeiders zich om, naast een aantal

andere zaken, ook hun eigen huisvestingssituatie te verbeteren door collectief hun eigen (huur-)woning te bouwen. Uit deze initiatieven zijn onder meer de woningcorporaties ontstaan².

Andere, bekende voorbeelden van invloed uitoefenen op de eigen woonomstandigheden vinden we in een recenter verleden, zoals de 'inspraakarchitectuur' van de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw in stadsvernieuwingprojecten. Bijzonder bepalend in de beeldvorming van deze 'inspraakarchitectuur' zijn de projecten voor woongroepen die in die tijd ontstonden, zoals die van Centraal Wonen.

Bij een aantal mensen heeft de term collectief opdrachtgeverschap zelfs nu nog sterke associaties met communes en geitenwollen sokken. Liever kiest men daarom voor termen als 'verenigd opdrachtgeverschap' of 'ontwikkelen van onderop'³. STAWON kiest voor de term 'bouwen met je burens' omdat hierin zowel het gezamenlijke als het individuele aspect goed wordt uitgedrukt.

De noodzaak die men voelt om afstand te nemen van de inspraakarchitectuur uit de jaren '70 en '80 is terecht. In de huidige context heeft bouwen met je burens eigen specifieke kenmerken. Zo is een belangrijk verschil dat hedendaagse, collectief particuliere opdrachtgevers in de meeste gevallen zelf risicodragers zijn⁴. Dit betekent dat ze zelf ook de financiële consequenties dragen van de gemaakte keuzes. Daarom is het van groot belang om een helder proces – waarin de keuzes worden gemaakt – te koppelen aan inzicht in de kostenconsequenties.

Na decennia van schaalvergroting in de woningbouw bestaat in de hedendaagse woonpraktijk helaas niet meer zo veel ervaring met en deskundigheid in het realiseren van kleinschalige projecten als bouwen met je burens. Dat geldt ook voor architecten. Daarnaast zijn gemeenten er intussen aan gewend om te werken met (grote) ontwikkelaars waarbij ze geen risico lopen. Gemak dient niet alleen de mens, maar ook gemeenten.

Naast het ontbreken van kennis en ervaring om mee te werken aan een kleinschaliger manier van ontwikkelen met niet-professionele opdrachtgevers, ontbreekt het gemeenten ook nog wel eens aan de bereidheid om deze manier van bouwen enthousiast op te pakken. Bovendien is de voor de vrije uitgifte van kavels beschikbare grond vaak (zeer) beperkt door langlopende afspraken met ontwikkelaars. Een belangrijk struikelblok voor bouwen-met-jeburensprojecten is het vinden van een (geschikte) locatie. In het merendeel van de gemeenten wordt het streefgetal van een derde (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw lang niet gehaald. Slechts een handvol gemeenten heeft het stimuleren van het

bouwen met buren op de politieke agenda staan. Des te meer reden is het voor STAWON om voor dit type bouwen een lans te breken.

Ondanks de weerbarstige praktijk zijn er inmiddels wel een aantal succesvolle voorbeelden van bouwen met je buren gerealiseerd. Daarbij valt een grote verscheidenheid op in projectsoorten of -typen. Aan het einde van dit hoofdstuk worden een aantal van deze projecten genoemd.

Vanuit verschillende kanten worden initiatieven genomen – en wordt dus druk uitgeoefend – om gemeenten te bewegen meer grond beschikbaar te stellen voor de uitgifte van vrije kavels, en op die manier meer (collectief) particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Een bijzondere partij hierin is de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Deze organisatie heeft veel onderzoek gedaan naar en gepubliceerd over collectief particulier opdrachtgeverschap.

De SEV werkt samen met architecten en adviesbureaus en stimuleert nieuwe experimenten op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor het bouwen met je buren kan de SEV dan ook een bijzonder instrument zijn: als breekijzer om landelijk projecten van de grond te krijgen of als stormram om gemeenten ervan te overtuigen het onderwerp hoog op de agenda te zetten.

Een compleet en deskundig dienstverlener In deze leidraad staat de rol van architecten centraal. Zowel binnen als buiten de beroepsgroep wordt geconstateerd dat in de opleiding van architecten nauwelijks aandacht (meer) bestaat voor dit soort opgaven. Architecten moeten zich de benodigde deskundigheid in de praktijk eigen maken. Bekende voorbeelden hiervan zijn Van Klooster en Hulshof. Hun werkwijze komt in deze publicatie uitgebreid aan de orde.

Het is de bedoeling van deze STAWON-publicatie om architecten, die belangstelling hebben voor collectief opdrachtgeverschap en die zich daarin verder willen bekwamen, goede handvatten te bieden. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat architecten zichzelf zien als dienstverleners, die willen bijdragen aan de essentie van bouwen met je buren, namelijk de deelnemers maximale vrijheid bieden om hun woonwensen te vervullen en daarbij te profiteren van schaalvoordelen. De dienstverlening kent zowel ontwerp- als procesmatige aspecten. In de praktijk zijn deze twee nauw met elkaar verweven. De procesbegeleiding wordt tegenwoordig echter niet meer automatisch gerekend tot het takenpakket van de architect. Hierop toegelegde adviesbureaus

hebben inmiddels een markt verworven. Het uitgangspunt van STAWON is dat architecten een compleet dienstenpakket moeten kunnen leveren, met zowel ontwerp- als procesbegeleiding. Dit zal in de praktijk niet altijd het geval zijn: opdrachtgevers kunnen een andere keus maken en sommige architecten stellen zelf prijs op de procesmatige ondersteuning van adviesbureaus.

Leeswijzer In de inleidingen van de hoofdstukken op pagina 25 en 29 worden eerst de algemene bevindingen weergegeven, gebaseerd op bestudering van relevante publicaties en op interviews met architecten en adviesbureaus. Het hoofdstuk op pagina 25 licht vervolgens het ontwerpen voor een groep opdrachtgevers uit. In het hoofdstuk op pagina 29 wordt verder ingegaan op het proces van bouwen met je buren, met extra aandacht voor de rol van adviesbureaus en de samenwerking tussen architect en adviesbureau.

In het hoofdstuk op pagina 35 zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat in een tweetal overzichten, die inzicht bieden in het werkveld, in de noodzakelijke kennis en kunde van de architect en in het proces. In het laatste hoofdstuk tenslotte staan de praktijkervaringen van drie architectenbureaus centraal.

Hoewel veel andere architecten zich bezighouden met enigerlei vorm van bouwen met je buren, hebben deze projecten vaak eerder het karakter van consumentgericht bouwen. Daarom is gekozen voor drie bureaus die zich het meest direct richten op de toekomstige gebruikers. Voor architectenbureaus Van Klooster en Hulshof is bovendien gekozen vanwege hun langdurige ervaring met en eigen procesinrichting van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Van den Hork is gekozen vanwege zijn bijzondere project en vanwege het feit dat dit het eerste bouwenmetjeburenproject is voor het bureau, waardoor ook een prille ervaring aan bod komt.

Ontwerpoefening In het verlengde van deze leidraad organiseert STAWON pilots, waarin belangstellende architecten onder begeleiding van ervaren collega's ervaring kunnen opdoen met het bouwen met je buren. STAWON stelt zich voor dat de deelnemers zich tijdens deze pilots in het bijzonder richten op het gebruik, de organisatie en de kwaliteit van de (gemeenschappelijke) buitenruimte, omdat dit onderdeel tot nog toe nauwelijks wordt 'uitgenut'. Volgens STAWON moeten daar extra kansen liggen om de kwaliteit van woning en woonomgeving te verhogen.

De pilots bestaan uit ontwerpoefeningen op verschillende locaties in verschillende gemeenten en worden gedaan op

basis van bestaande, stedenbouwkundige plannen. De gegevens voor en de resultaten van deze pilots worden separaat uitgegeven onder de noemer STAWON-leidraad *Pilots, Bouwen met je burens*.

Naast het feit dat de resultaten van deze studies een waardevolle aanvulling zijn op deze leidraad, zal ook ruim aandacht zijn voor de door de architecten opgedane ervaringen.

Voorbeeldprojecten Zoals eerder gemeld is inmiddels een aantal succesvolle voorbeelden van bouwen met burens gerealiseerd. Daarbij valt een grote verscheidenheid op aan projectsoorten en projecttypen, die op diverse manieren tot stand zijn gekomen.

- Het initiatief kan worden genomen door verschillende partijen. Soms stelt de gemeente of de provincie een stuk grond beschikbaar bestemd voor collectief opdrachtgeverschap, waarvoor vervolgens deelnemers worden geworven. Soms ontstaat er een initiatiefgroep die zelf op zoek gaat naar een geschikte locatie.

- De aard van de opgave kan verschillen: het kan om nieuwbouw gaan of om herstructurering van bestaande bebouwing.

- Het soort woningen dat een collectief wil realiseren kan verschillen: goedkope woningen voor starters, een beschutte woonvorm voor senioren, woningen om samen bepaalde idealen te verwezenlijken (ecologisch bouwen bijvoorbeeld) of 'gewoon' profiteren van de schaalvoordelen met voor alle deelnemers meer kwaliteit voor minder geld.

- De procesinrichting: soms heeft het collectief een groot zelforganiserend vermogen en is binnen de groep voldoende capaciteit en kennis aanwezig. Soms schakelt

men een adviesbureau in.

Voorzien van beelden en van de belangrijkste gegevens, is een aantal van dit soort projecten door de leidraad heen 'versneden':

- Rotterdam, Nieuw Terbregge, particuliere sector, 41 woningen

- Groningen, De Linie, nieuwbouw ten zuiden van de stad

- Boxmeer, VoorMekaar, samen oud worden: appartementencomplex met aparte ruimte voor gezamenlijke activiteit en aparte buitenruimte

- Culemborg, Het Kwarteel, samen oud worden: appartementencomplex met binnentuin en gezamenlijke binnenruimte

- Wageningen, Droevendaal, duurzaam en centraal wonen, nieuwbouwwoningen studentencomplex

- Lelystad, De Landerijen, benutten aanwezigheid des-kundigheid collectief nieuwbouw, 27 afbouwwoningen

- Leiden, Nieuw leyden, voormalig slachthuisterrein, samen je eigen huis en omgeving ontwerpen en bouwen.

1. Opzettelijk is voor deze 'harde' definitie gekozen om te voorkomen dat projecten van ontwikkelaars kunnen worden meegerekend als collectief particulier opdrachtgeverschap. In dat soort projecten hebben toekomstige bewoners in meerdere of mindere mate keuzevrijheid bij het ontwerp van hun woning, maar is de ontwikkelaar de

opdrachtgever die de keuzemogelijkheden bepaalt.

2. Ook uit de vakbeweging is een aantal woningbouwverenigingen voortgekomen.

3. Deze termen zijn afkomstig van respectievelijk Thom Koster, directeur van Primavilla, en Bert-Jan Bodewes, coördinator bij KUUB. Beiden zijn

voor het opstellen van deze leidraad geïnterviewd.

4. In de sociale woningbouw bestaan diverse gerealiseerde projecten van collectief opdrachtgeverschap. Zie hier-voor de door deze leidraad heen in het kader gerepresenteerde projecten.

Praktijkvoorbeelden Casteren,
Groningen, Culemborg, Wageningen
en Leiden

14 Casteren Zandstraat

Project

34 starters-ééngezinswoningen
in 4 typen

Opdrachtgever

Kopers Vereniging Zandstraat

Periode

2005

Architect

Van den Pauwert Architecten, Eindhoven

Advies

Adviesbureau BIEB, Eindhoven

Aannemer

Van Bree Bouwbedrijf, Someren

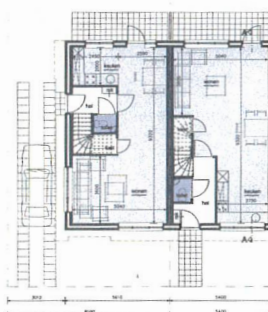
Prijsindicatie

€ 107.570,- tot € 135.970,-



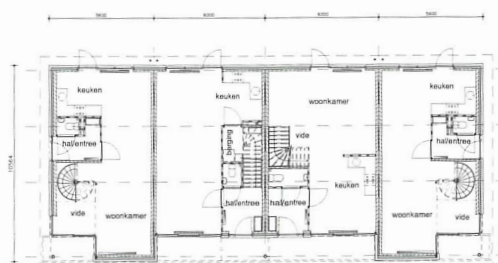
BEGANE GROND
type A1

type A1 gespiegeld



BEGANE GROND
type C and

type C



BEGANE GROND
type D1

type D2

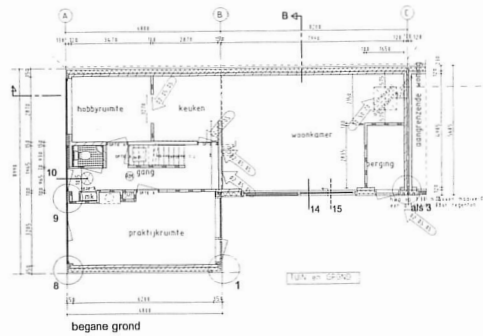
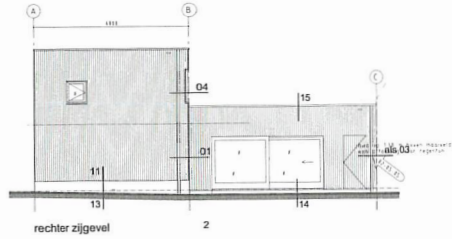
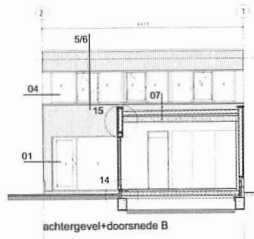
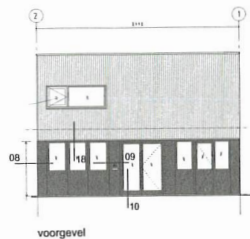
type D3

type D1s





Opdrachtgever
Stichting Particulier Ontwikkelen de Linie
Periode
2002
Architect
Moriko Kira architect, Amsterdam
Advies
Bouwkundig bureau van der Plas,
Groningen
Adviesbureau KUUB, Groningen
Aannemer
Alserda, Doezen





Project

24 seniorenhuishoudens in een eigen appartementencomplex voorzien van diverse gemeenschappelijke ruimtes: ontmoetingsruimte, wasserette en logeerkamer met badkamer. Gemeenschappelijke buitenruimte met tuin en terras.

Opdrachtgever

Woongroep Het Kwarteel

Periode

1999-2003

Architect

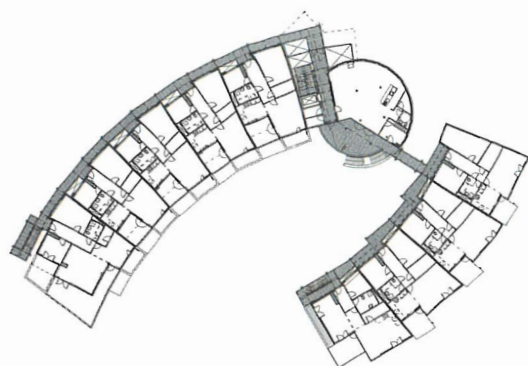
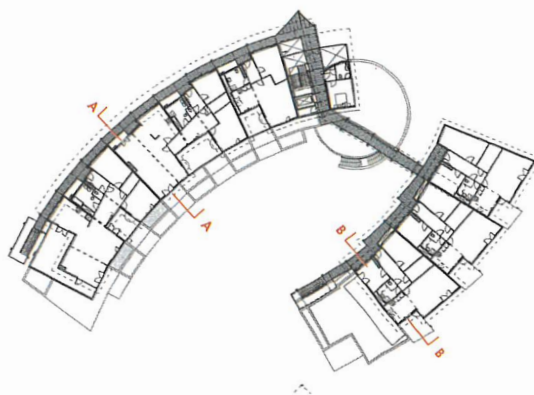
OpMaat Architectuur, stedenbouw, onderzoek en advies Delft

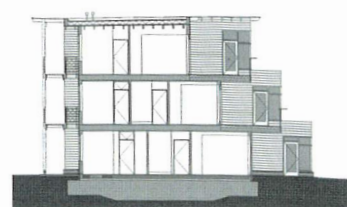
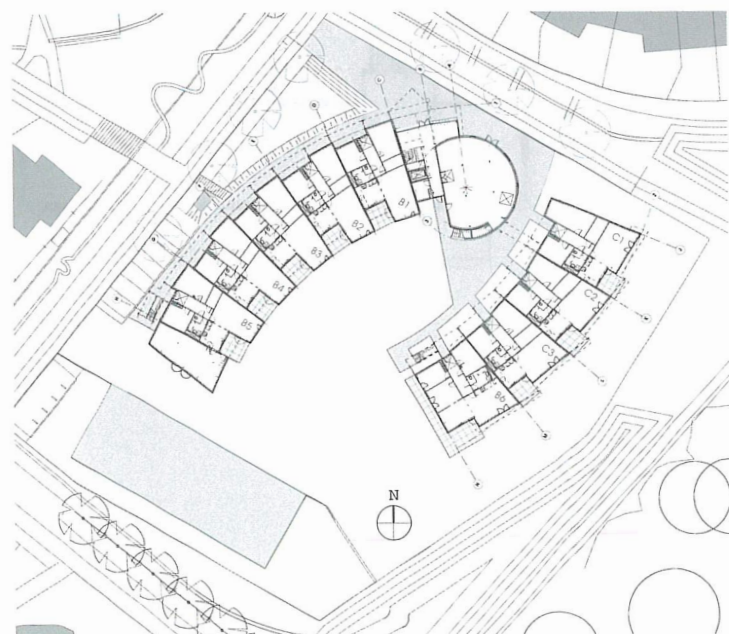
Advies

De Regie, Amsterdam

Aannemer

R.A. van Leeuwen BV, Alphen aan de Rijn





Project

33 Nieuwbouw paviljoens,
studentencomplex

Opdrachtgever

SSHW, Wageningen

Periode

1992-2000

Architect

Griffioen Architecten bv, Amerongen

Tuin- en landschapsarchitect

Van den Eerenbeemt, 's-Hertogenbosch

Aannemer

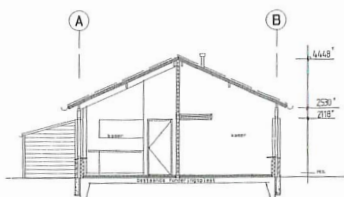
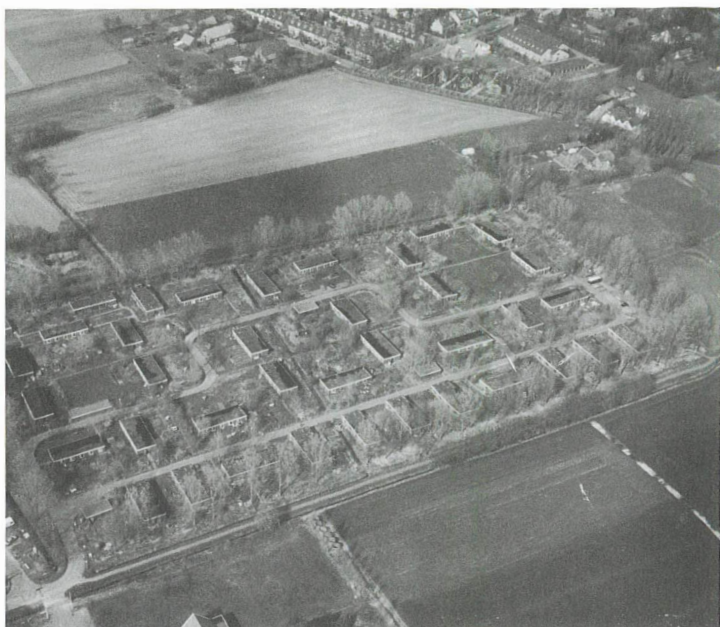
Weghorst Bemmél bv, Bemmél

Bouwkosten

f 14.000.000,-

Huurprijs

f 270,- per maand



Initiatiefnemers

Gemeente Leiden en woningbouw-
corporatie Portaal

Stedebouwkundig plan

MVRDV

Project

De gemeente Leiden stelt toekomstige bewoners in staat om daadwerkelijk invloed uit te oefenen op hoe hun woning eruit gaat zien, op de bouw van hun woning en op de woonomgeving. Er is een minimumpakket aan randvoorwaarden:

- standaardbouwvelden van 18 kavels, kavel is 6 meter breed en 15 meter diep
- elk bouwveld wordt voorzien van een collectieve parkeervoorziening, die uitgaat van een parkeernorm van 1.67 parkeerplaats per woning.
- het is mogelijk de woning vanuit de parkeervoorziening toegankelijk te maken.

Opdrachtgever

Particuliere opdrachtgevers kunnen een kavel kopen

Architect

De architectenkeuze is vrij maar de architect moet ingeschreven staan in het architectenregister van de Stichting Bureau Architectenregister (SBA) om particuliere opdrachtgevers te inspireren is er een ontwerpwedstrijd BOUWMIJ uitgeschreven voor de bebouwing van een standaardkavel. Alle ingezonden ontwerpen staan op een cd-rom met jurygegevens en adressen van de architecten

Aannemer

De bouw van het casco- de halfverdiepte parkeergarage en de ruwbouw(skelet) zal om logistieke redenen per bouwveld worden gecoördineerd.
Het afbouwen van de afzonderlijke huizen kan de particulier opdrachtgever zelf regelen, in samenspraak met de eigen architect. Die kan helpen met de aannemerskeuze.

Adviesbureau

Alleen in een heel vroeg stadium is adviesbureau Primavilla ingeschakeld. De begeleiding vindt nu plaats door een procesbegeleider en een technisch begeleider.

Daarnaast is er een website waarbinnen de toekomstige bewoners volgens het community-principe onderling informatie kunnen uitwissel over aannemers, materialen, prijzen en klustips.

Prijzen

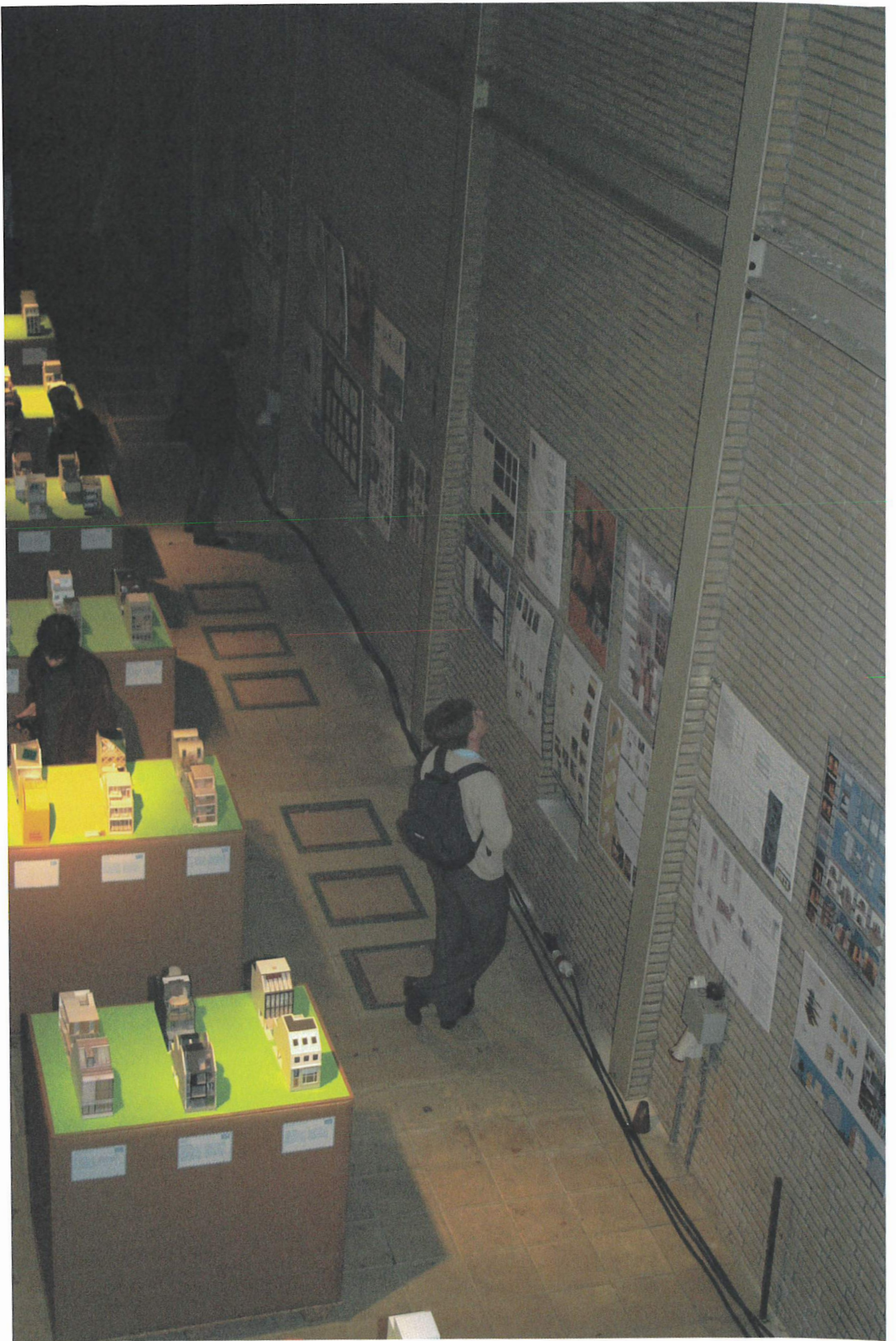
kavel Nieuw Leyden 2 tussen €80.000,- en €100.000,- vrij op naam.

Richtprijs woning, afhankelijk van de grootte €300.000,-

Start project

2006





Onervaren, kritische en bijzondere opdrachtgevers

Werken voor een collectief maakt de ontwerpopgave in een aantal opzichten bijzonder. Om te beginnen heb je als architect, anders dan gebruikelijk in de woningbouw, rechtstreeks te maken met de toekomstige bewoners. Architecten die daarmee ervaring hebben vinden dit bijzonder stimulerend. Je bent direct bezig om de woonwensen van de toekomstige bewoners te vertalen en bent niet voor een anonieme markt aan het werk. Je kan het huis op maat van de bewoners ontwerpen, uiteraard binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de regels voor beeldregie. In de woorden van architect Ineke Hulshof: 'Een collectief laat je woningen ontwerpen waarvoor je bij een ontwikkelaar de kans niet krijgt'.

Voor architecten die dit aanspreekt is bouwen met je burens een spannende, uitdagende ontwerpopgave die veel bevrediging kan geven. Om echt plezier te beleven aan dit soort opgaven is het wel van groot belang met de volgende aspecten rekening te houden.

In de eerste plaats bestaat een collectief meestal uit (relatief) onervaren, maar tegelijkertijd ook kritische opdrachtgevers. Om de woonwensen van een collectief van opdrachtgevers op een voor hen bevredigende manier te vervullen, is het belangrijk je daarvan bewust te zijn en je te realiseren dat werken met een collectief een bijzonder beroep doet op je communicatievaardigheden.

In de tweede plaats werk je als architect voor meerdere opdrachtgevers tegelijk. De individuele woonwensen moeten worden omgezet in een ontwerp dat iedereen aanspreekt.

De relatieve onervarenheid van de deelnemers vraagt bij de volgende zaken om extra aandacht in de communicatie met opdrachtgevers: het onderzoeken van de woonwensen, de presentatie van de vertaling van de woonwensen in een ruimtelijk ontwerp en het duidelijk aangeven van de stappen in het ontwerpproces.

Dromen en realiteit Mensen die willen bouwen met hun burens hebben doorgaans meer dan de gemiddelde Nederlander nagedacht over de manier waarop ze willen wonen. Zo weten ze bijvoorbeeld meestal al dat ze in het bestaande aanbod niet kunnen vinden wat ze zoeken. Toch blijken de woonwensen in de praktijk niet altijd zo uitgekristalliseerd dat ze rechtstreeks in een Programma van Eisen kunnen worden vertaald. De deelnemers zoeken vaak nog hoe ze willen wonen en hoe ze hun woonwensen duidelijk kunnen maken. Daarbij komt dat het nadenken over de manier waarop je wilt wonen en de keuzes die je daarbij kunt maken in Nederland nog niet

sterk zijn ontwikkeld. Mensen kunnen zich vaak geen volledig beeld vormen van de mogelijkheden. Ook bestaat het risico dat mensen zich volledig richten op één of twee zaken die ze heel belangrijk vinden en andere mogelijkheden onbenut laten.

Omdat het bij bouwen met je burens essentieel is dat deelnemers zoveel mogelijk zelf bepalen, is het van belang de woonwensen serieus te onderzoeken en mensen te prikkelen zelf goed na te denken. Als architect moet je een instrument of methode ontwikkelen om die woonwensen boven tafel te krijgen. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van enquêtes zoals architect Hulshof die toepast of in de vorm van excursies naar relevante projecten. Je kan bewoners ook vragen om hun droomhuis te beschrijven, zoals Van den Hork heeft gedaan. Andere mogelijkheden zijn het organiseren van workshops, het laten samenstellen van 'woonwensplakboeken' of het laten maken van foto's van door de groep aantrekkelijk gevonden woningen en locaties.

Adviesbureaus, die collectieven kunnen inschakelen voor de procesbegeleiding, rekenen het tot hun taak de woonwensen van deelnemers te onderzoeken. Daarbij is het argument dat deelnemers pas goed in staat zijn een architect te kiezen als ze weten wat ze willen. In de visie van STAWON kan onderzoek naar de woonwensen heel goed een integraal onderdeel zijn van de architectentaak. Daarin kan hij of zij zich juist als een goed dienstverlener profileren. In de praktijk blijken architect en adviesbureau ook wel gezamenlijk op te trekken, zoals bijvoorbeeld bij projecten van Hulshof architecten.

Tegenover het zoveel mogelijk benutten van de vrijheid staat het belang te zorgen dat deelnemers van collectieven een reëel beeld krijgen van de grenzen waarbinnen ze hun woonwensen kunnen realiseren. Daarin spelen zowel de kenmerken van de locatie als het beschikbare budget een rol. Een haalbaarheidsstudie kan duidelijk maken wat op een bepaalde locatie mogelijk is, rekening houdend met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en met het geldende beeldkwaliteitsplan. Dit kan eventueel leiden tot het inzicht dat een locatie die men op het oog heeft niet geschikt is voor de wensen van het collectief. Andersom kan de architect (samen met het collectief) ook aan de hand van de inventarisatie van de woonwensen een checklist opstellen voor het vinden van een geschikte locatie.

Om te zorgen dat de woonwensen passen bij het beschikbare budget, is het van belang over dat laatste al in een vroeg stadium duidelijkheid te krijgen. De architect heeft mede verantwoordelijkheid om de opdrachtgevers daarop

te wijzen. Tenslotte moet het pakket van woonwensen in evenwicht zijn met het budget. Pas dan kan een architect het beschikbare budget als harde randvoorwaarde aanvaarden.

Een complicerende factor bij het ontwerpen voor een collectief is, dat het beschikbare budget per deelnemer kan verschillen. Om in een later stadium problemen te voorkomen is het belangrijk vroeg duidelijk te krijgen hoe het collectief hiermee wil omgaan. In de visie van architect Hulshof moet de basiskwaliteit altijd afgestemd worden op de minst vermogende deelnemers van het collectief. De deelnemers moeten bereid zijn aan de gezamenlijk gekozen basiskwaliteit van het project vast te houden, ook als dat betekent dat andere onderdelen daardoor komen te vervallen.

Belevingswereld van de opdrachtgever In het verkeer tussen architect en opdrachtgever is het gebruikelijk dat de architect het ontwerp in verschillende fasen toont. Met instemming van de opdrachtgever wordt het ontwerp steeds verder (al dan niet bijgesteld) uitgewerkt.

Ook bij bouwen met je burens wordt dit stramien gevolgd. Het is daarbij van belang dat je er als architect bewust van bent dat deelnemers van collectieven veelal niet gewend zijn een ontwerp in verschillende stadia van uitwerking te lezen als een vertaling van hun woonwensen. Daardoor hangt veel af van de manier waarop je als architect je ontwerp presenteert en van de wijze waarop je met de deelnemers in gesprek gaat. Deelnemers moeten het gevoel krijgen dat naar hun woonwensen is geluisterd. Als architect kan je hierbij je meerwaarde tonen door de ruimtelijke consequentie te laten zien.

Bodewes, coördinator van adviesbureau KUUB, haalt in dit verband nieuwbouwproject *Particulier Ontwikkelen de Linie* van architect Moriko Kira aan. Haar aanpak slaat zeer aan bij de deelnemers, omdat ze er blijk van geeft zich goed in de belevingswereld van haar opdrachtgevers te kunnen verplaatsen. Zo presenteert ze haar ontwerp zoals de deelnemers naar hun woning kijken: van binnen naar buiten in plaats van andersom.

Bij bouwen met je burens is het gebruikelijk over de voortgang van het ontwerp tussentijds overleg te hebben met een delegatie van opdrachtgevers. Als architect is het raadzaam je ervan te verzekeren dat deze delegatie inderdaad de totale groep representeert.

Van den Hork raakte bijna zijn opdracht kwijt omdat hij in de beginfase veel contact had met één lid van de vereniging, dat bij nader inzien niet de ideeën bleek te vertegenwoordigen van de groep. (Het betrof een voormalig medewerker bouw- en woningtoezicht, waarvan in eerste instantie de verwachting bestond dat

hij door zijn achtergrond een goed aanspreekpunt was.) Uiteindelijk heeft Van den Hork de groep toch kunnen overtuigen met een presentatie van zes tot zeven bebouwingstudies en is vanuit de groep een andere contactpersoon aangesteld. 'Ken als collectief je vertegenwoordigers', zou een goed motto zijn bij collectieve opdrachtgevers.

Presentatiebijeenkomsten voor alle deelnemers – vrijwel altijd in de avonden – zijn een belangrijk onderdeel in het ontwerpproces voor een collectief. Als architect moet je zin hebben daarin tijd en energie te steken. En je moet om kunnen gaan met het feit dat niet alle bewoners direct even enthousiast reageren.

Vanuit hun directe betrokkenheid als toekomstig bewoner zijn opdrachtgevers kritisch. Daartegenover staat dat het directe contact met de toekomstige bewoners juist het plezier in je werk enorm kan vergroten.

Stappenplan Voor wie geen of weinig ervaring heeft met het ontwerpen en bouwen van woningen, zijn het proces en de opdeling in verschillende fasen – net als de inhoud daarvan – ondoorzichtig. Terwijl het voor deelnemers aan bouwen met je burens juist heel belangrijk is om te weten wanneer welke keuzes definitief (moeten) zijn om binnen de gestelde planning en het beschikbare budget te blijven. Daarom is het noodzakelijk om vooraf goed duidelijk te maken hoe je te werk gaat. Dat kan door het opstellen van een plan van aanpak en/of een draaiboek met een duidelijke planning, waarin voor de deelnemers begrijpelijk wordt aangegeven wanneer welke besluiten genomen moeten worden. Hiermee creëer je als architect ook voor jezelf een stok achter de deur, die beslist noodzakelijk is om tot een voor alle partijen bevredigend eindresultaat te komen.

Voorbeelden van een dergelijke werkwijze zijn het procesboek van Van Klooster en de aanpak van Hulshof samen met de adviesbureaus. De verschillende stappen en onderdelen van het ontwerpproces zijn verwerkt in de overzichten op pagina 35.

Collectieve en individuele woonwensen Het is van groot belang om in gezamenlijkheid vast te stellen welke onderdelen van belang zijn voor iedereen. Deze Grootste Gemene Deler beschrijft de gemeenschappelijke doelen, de wensen voor de buitenruimten, de straat, het plein, de voortuin, de binnentuin en het parkeren, maar eveneens de gemeenschappelijkheid in de binnenruimten zoals logeergelegenheid of wasruimten. Pas als dat goed is vastgelegd en is gewaarborgd, ontstaat er ruimte voor de individuele invulling.

Een aardig voorbeeld bevindt zich in een project van

28 Van den Hork voor een woongroep van ouderen. Daarin is een atelier gemaakt in de binnentuin van het complex, dat eveneens als aula dienst kan doen om een overledene op te baren.

Voor architecten biedt bouwen met je burens een uitgelezen kans om een esthetisch samenhangend stads- of dorpsbeeld te creëren.

Vaak, maar niet altijd, schakelt een collectief één architect in om het totale ontwerp te maken. Als architect moet je dan de woonwensen van meerdere opdrachtgevers in één ontwerp vertalen.

In de regel wordt de opgave opgedeeld in twee delen: één opgave van het collectief (de Grootste Gemene Deler) en de opgaven van de afzonderlijke deelnemers. Onder de opgave van het collectief valt het zogenaamde basisontwerp van de woningen. Dit bestaat uit de stedenbouwkundige ruimten, de bouwmassa en hoofdstructuur en de collectieve voorzieningen. Vanuit dit basismodel worden de basiskwaliteit van het plan, de inrichting van de buitenruimten, de materialen, de afwerkingen en eventuele uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk vastgelegd.

Architectenbureau Van Klooster neemt in het basisontwerp gelijktijdig de eventuele opties voor aan-, uit- en opbouwen aan de woning mee.

Pas nadat het gemeenschappelijke is bepaald wordt het tweede deel ontworpen waarin de individuele wensen van de afzonderlijke deelnemers worden gerealiseerd. Van belang is dat de kosten voor zowel het (basis)ontwerp als de individuele aspecten goed worden toegerekend.

Wie begeleidt het proces?

Om tot het gewenste eindresultaat te komen moet een (beginnend) collectief dat gezamenlijk woningen wil bouwen een aantal zaken regelen op juridisch, financieel en organisatorisch gebied. Met zulke zaken hebben deelnemers van een collectief, anders dan professionele opdrachtgevers, over het algemeen geen of weinig ervaring. Toch kunnen juist de deelnemers van een collectief zich niet permitteren dat er door gebrek aan kennis of teveel enthousiasme en soms ruzie iets mis gaat. Dan kan het project namelijk veel duurder worden dan beoogd of misschien zelfs, ook na de nodige investeringen in geld en tijd, helemaal worden afgeblazen.

Een collectief kan op verschillende manieren proberen meer grip te krijgen op het proces. Het kan zich zoveel mogelijk verdiepen in de manier waarop zo'n proces verloopt en in wat je als collectief allemaal kunt verwachten. Wat zijn de eventuele valkuilen? Meer grip ontstaat door kennis te nemen van de ervaringen van anderen, verwoord en verbeeld in handboeken⁵.

Een collectief kan daarnaast een beroep doen op een externe deskundige, zoals de architect die ook het ontwerp gaat maken. Traditioneel rekenen architecten een belangrijk deel van de procesbegeleiding tot hun taak. Hiervan is de aanpak van Van Klooster een eigentijds voorbeeld. Verderop komt aan de orde hoe architecten hun rol van procesbegeleider kunnen invullen.

Maar een collectief kan ook een gespecialiseerd bureau inschakelen. Tegenwoordig maken adviesbureaus naam, die zich expliciet toeleggen op het inrichten van het proces. Om inzicht te krijgen in hun rol en werkwijze zijn vier adviesbureaus bezocht en geïnterviewd. Gekozen is voor die bureaus die het meest genoemd worden in de literatuur en op websites.

Opvallend is de regionale verspreiding van deze bureaus: Groningen, Rotterdam, Eindhoven en Amsterdam. Hun aanpak komt hierna aan de orde. Daarbij gaat de aandacht in het bijzonder uit naar de consequenties voor architecten wanneer zij werken voor een collectief dat ook een adviesbureau heeft ingeschakeld.

Een aantal ervaringsdeskundigen uit de beginfase van collectief particulier opdrachtgeverschap en uit stadsvernieuwingsprojecten van de jaren '70 en '80 heeft besloten de toen opgedane ervaring om te zetten in dienstverlening aan andere collectieven. Deze adviesbureaus genieten inmiddels landelijke bekendheid: BIEB (afkorting van Bouwen in eigen beheer, Eindhoven), KUUB (centrum particuliere bouw, Groningen) en De Regie (Amsterdam). Twee bureaus, De Regie en BIEB, werken tegenwoordig op commerciële basis. KUUB opereert vooralsnog als stichting. Het pakket van diensten is uitgebreid en de

adviesbureaus richten zich niet alleen op collectieve opdrachtgevers maar ook op gemeenten, woningcorporaties, architecten en ontwikkelaars. Daarnaast komt het voor dat een adviesbureau zelf het initiatief neemt voor een project.

Een vierde bekend adviesbureau, Primavilla in Rotterdam, komt voort uit een soort marktverkenning waaruit de behoefte naar voren kwam aan een gespecialiseerd adviesbureau. Primavilla heeft hoofdzakelijk gemeenten en projectontwikkelaars als opdrachtgevers, maar verleent ook diensten aan collectieven en particulieren.

Bovengenoemde adviesbureaus zijn met elkaar in gesprek om een (overkoepelende landelijk) adviesorgaan op te richten.

Hieronder komen de meest opvallende onderdelen in de werkwijzen van de adviesbureaus aan de orde.

De werkwijze van adviesbureaus

Uitgangspunt van de adviesbureaus is om deelnemers van collectief opdrachtgeverschap een maximale eigen inbreng te laten hebben bij het bouwen van hun woning én hen optimaal te laten profiteren van de schaalvoordelen van gezamenlijke aanbesteding. Ze bieden collectieven ondersteuning bij het organiseren van het proces en bij het inschakelen van andere dienstverleners, waaronder de architect.

Daarbij stellen de adviesbureaus nadrukkelijk dat zij niet de rol van de opdrachtgever overnemen. Het collectief is en blijft zelf verantwoordelijk voor de gemaakte keuzes. De kern van de dienstverlening van de adviesbureaus bestaat uit het regelen van een aantal noodzakelijke randvoorwaarden en de opdeling van het proces vanaf het eerste idee tot en met de oplevering in overzichtelijke stappen.

Tot de noodzakelijke randvoorwaarden horen de oprichting van een vereniging inclusief de opstelling van de bijbehorende statuten en, bijvoorbeeld, de vaststelling van een 'uitstapregeling'.

Men deelt het proces bijvoorbeeld in aan de hand van een procesboek (Primavilla) en/of de benoeming van een aantal stations die moeten worden gepasseerd om tot het gewenste eindresultaat te komen (KUUB).

De Regie heeft, in opdracht van de gemeente Almere, een zogenaamd 'zelfhulpboek' voor collectief opdrachtgeverschap opgesteld, waarin het proces wordt opgedeeld in fasen. De SEV heeft een vergelijkbare handleiding gepubliceerd. Mede hierop zijn de schema's op pagina 35 gebaseerd.

Architectenkeuze Het collectief kiest de architect, zo stellen de adviesbureaus. De inbreng van de adviesbureaus bestaat voornamelijk uit het opstellen van een procedure voor de keuze van een architect en/of het aandragen van criteria om het collectief hierbij te helpen. De adviesbureaus stellen zich enigszins terughoudend op met het geven van concrete aanbevelingen van architecten, maar als opdrachtgevers erom vragen doen ze het wel.

Een duidelijk voorbeeld van zo'n procedure is de aanpak van KUUB. In samenspraak met de groep wordt een longlist opgesteld, waaruit de groep een shortlist destilleert van drie architecten. Deze architecten worden uitgenodigd hun ideeën te presenteren over de mogelijkheden die de locatie biedt. Op basis van de meeste stemmen gelden bepaalt de groep wie de opdracht krijgt. Hoewel de prijs/kwaliteit verhouding daarbij zeker van invloed is, is de keuze van collectieven niet uitsluitend afhankelijk van de financiën. Ook de ideeën en mogelijkheden die de architect in het ontwerp laat zien en vooral of hij of zij dit goed inzichtelijk weet te maken, spelen een belangrijke rol.

De Regie adviseert collectieven langs welke wegen ze met architecten in contact kunnen komen. Meestal wordt geadviseerd dit via websites te doen en vervolgens bureaudoocumentatie op te vragen en eventueel gerealiseerde projecten te bezoeken. Daarna kan het collectief een eerste gesprek aangaan en een architect uitnodigen voor een presentatie. Indien door het collectief gewenst, doet De Regie mee aan de nabespreking. De Regie noemt de volgende criteria waarop collectieven de architect kunnen beoordelen op geschiktheid voor hun project: ervaring met collectief opdrachtgeverschap, kostenbewust ontwerpen en de bereidheid te werken met een extern kostendeskundige. De Regie bemoeit zich nadrukkelijk wel met de zakelijke kant van het proces.

Ervaring heeft de voorkeur Meerdere adviesbureaus geven aan dat ze collectieven aanbevelen in zee te gaan met architecten die ervaring hebben met collectief opdrachtgeverschap. Dit betekent dat het voor onervaren architecten in de regel moeilijker zal zijn om een opdracht te verwerven bij een collectief dat een adviesbureau heeft ingehuurd. Kastein van De Regie onderkent dit probleem en zegt zelf best vertrouwen te hebben in onervaren architecten. Hij stelt ze ook wel voor aan het collectief, maar ondanks hun kwaliteiten en mooie plannen, kiest een collectief uiteindelijk voor een architect met bouwervaring. BIEB beveelt architecten aan waarmee het zelf goede

ervaringen heeft, maar durft een collectief ook in zee te laten gaan met een onervaren architect mits die in staat is het proces goed te doorlopen, het leuk vindt om met een groep mensen te werken, wil investeren in de wisselwerking met de groep en er niet tegenop ziet om in de avonden met een zaal vol bewoners in gesprek te gaan.

Inkadering architectenrol De adviesbureaus zien architecten hoofdzakelijk in de rol van ontwerper. Bij drie van de vier bureaus ontwerpt de geselecteerde architect alle woningen waartoe het collectief opdracht geeft. Bij de projecten van Primavilla, meestal in het midden en hogere marktsegment, kunnen de afzonderlijke deelnemers kiezen voor hun eigen architect. De aanpak is gebaseerd op het organiseren van één bouwstroom waarbij de bouw van alle woningen in handen is van één aannemer. Daarbij wordt voor het totale project wel een coördinerend architect aangesteld.

Met name de adviesbureaus die met één architect voor het collectief werken, vinden het van belang de oorspronkelijk brede rol van de architect 'in te kaderen'. Ze zien het als hun taak het proces zo in te richten dat de architect de keuzevrijheid van de deelnemers kan maximaliseren, terwijl een externe kostendeskundige de kosten onder controle houdt.

Adviesbureaus gaan er vanuit dat deelnemers van een collectief eerst zelf moeten bepalen hoe ze willen wonen voordat ze een architect inschakelen. De ervaring dan wel het gevoel is dat architecten anders geneigd zijn het collectief teveel hun eigen visie op te leggen, in plaats van te luisteren naar de wensen van de deelnemers. In de praktijk betekent dit dat adviesbureaus zich ontfemen over het inventariseren van de woonwensen van de deelnemers en/of ze aanzetten daarover na te denken. Pas daarna wordt een architect geselecteerd. Zo houdt KUUB bijvoorbeeld een intakegesprek met afzonderlijke deelnemers en inventariseert wensen op een speciaal daarvoor gemaakt inventarisatieformulier. Dit formulier gaat naar de architect die op basis daarvan een ontwerp maakt. Adviesbureau BIEB stelt een plan van wensen op waarin de basiskwaliteit en het budget worden vastgelegd.

Bij de indeling van het proces in overzichtelijke stappen, brengen de adviesbureaus een duidelijke scheiding aan tussen het ontwerp van collectieve woonwensen en daarna het ontwerp van individuele woonwensen. Dit is ook van belang bij de toerekening van de kosten.

Vanzelfsprekend is het van belang dat de kosten binnen het gestelde budget blijven. Zonder uitzondering menen

32 de adviesbureaus dat de controle hierop niet is toevertrouwd aan architecten. Ze stellen daarom als harde voorwaarde dat een externe kostendeskundige de ontwerpen in verschillende stadia doorrekent. Bij KUUB was het zelfs zo dat opdrachtgevers het voorlopig ontwerp pas te zien kregen nadat het was doorgerekend⁶.

STAWON neemt nadrukkelijk stelling tegen deze opvatting: architecten zijn heel goed in staat om ofwel binnen hun eigen bureau een (beëdigd) kostendeskundige in te schakelen ofwel zelf een extern kostendeskundige in te huren. Het komt zelden of nooit voor dat de ontwerpende architect zelf de kostenberekening doet. STAWON betreurt dat adviesbureaus op deze manier ten onrechte de negatieve beeldvorming van architecten met betrekking tot dit onderdeel van het proces versterken.

Bij een normale opdracht volgens de DNR is de architect ook verantwoordelijk voor de aanbesteding. Ook bij dit onderdeel verschillen de adviesbureaus in hun aanpak. KUUB laat de aanbesteding en de eventueel noodzakelijke onderhandelingen beslist niet aan architecten over. Volgens Bodewes van Kuub kunnen architecten niet goed onderhandelen, wat financieel in het nadeel van de groep uitpakt⁷. De andere bureaus zijn hierover minder uitgesproken en werken ook voor collectieven waarbij de architect verantwoordelijk is voor de aanbesteding en de onderhandeling. Een en ander is natuurlijk wel afhankelijk van de interne deskundigheid van het betreffende architectenbureau.

De architect als procesbegeleider

Veel van de door adviesbureaus geleverde diensten waren traditioneel onderdeel van de taak van de architect. Door de jaren heen zijn steeds minder architecten in staat of bereid deze volledige taak op zich te nemen. Met uitzondering van Primavilla vinden bovengenoemde adviesbureaus het zelfs onwenselijk dat architecten de rol van procesbegeleider op zich nemen. Dit zou tot een verstrengeling van belangen leiden, omdat de architect zowel de belangen van het collectief dient als die van hemzelf.

De door ons gesproken architecten hebben hierover uiteenlopende meningen. Twee architecten werken liever niet met een adviesbureau en vinden dat de architect het hele proces moet kunnen begeleiden. Eén daarvan, Van Klooster, heeft zelf een uitgewerkt procedureboek opgesteld en daarmee veel projecten met succes gerealiseerd. De ander, Van den Hork, wil op basis van zijn ervaring met één project zelf een gestructureerder aanpak ontwikkelen. Van den Hork werkt liever niet met een adviesbureau,

ondanks de hobbels in het proces. Als les voor de toekomst noemt hij wel de noodzaak om in het vervolg een schema op te stellen met een stappenplan.

Anders dan de voorgaande architecten vindt Hulshof het opstellen van een samenwerkingsverband met een collectief niet het vak van de architect. Volgens haar zorgen de adviesbureaus voor een gestroomlijnd proces, voor deskundigheid naar gemeenten en voor vertrouwen naar het collectief. De rol van de architect is evenwicht bewaren tussen de wensen van het collectief enerzijds en de kosten en de kwaliteit anderzijds. Dat kan het best als hij/zij onpartijdig blijft. Een adviesbureau kan belangenverstrengeling voorkomen. Hulshof vindt het geen probleem als een adviesbureau deelnemers helpt met het opstellen van het Programma van Eisen. Als architect zoekt ze haar eigen ingang.

Het adviesbureau: mede- of tegenstander?

De traditionele rol van de architect als vertrouwenspersoon van de opdrachtgever – vanaf begin tot eind van het proces en zowel bij particuliere als bij professionele opdrachtgevers – is tegenwoordig niet meer vanzelfsprekend. Het komt steeds vaker voor dat een architect alleen betrokken wordt bij het ontwerpproces en de overige werkzaamheden door gespecialiseerde adviesbureaus worden verricht. Daarbij begeven deze bureaus zich soms ver op het werkteerrein dat traditioneel tot dat van de architecten wordt gerekend, bijvoorbeeld door het opstellen van een Programma van Eisen.

Wat betekent deze ontwikkeling voor de rol van architecten in bouwen met je bureaus? Als een collectief besloten heeft een adviesbureau in te schakelen, kan een architect alleen nog een rol spelen onder de condities die het adviesbureau het collectief aanreikt. Dat begint bij het stellen van selectiecriteria en wordt vervolgd met het 'inkaderen' van zijn rol als ontwerper. Dat betekent dat de architect geen volledige opdracht krijgt, maar wel volgens de regels van de DNR wordt betaald zonder dat verdere onderhandeling nodig is.

De geïnterviewde architecten denken verschillend over het werken met een adviesbureau. Eén vindt de inschakeling van een adviesbureau prettig en zelfs noodzakelijk. Daarmee kan zij zich namelijk op haar eigenlijke werk concentreren en neemt zij geen taken op zich waarin ze zich onvoldoende thuis voelt.

De anderen behouden graag de autonomie die de traditionele rol hen biedt. De praktijk wijst uit dat de architecten dan wel moeten investeren in procesbegeleiding. Dat kan door een vaste aanpak uit te werken, zoals bijvoorbeeld Van Klooster heeft gedaan met zijn procedureboek.

Tevens moeten zij zich ervan vergewissen dat het collectief een aantal noodzakelijke zaken, waarbij de architecten geen ondersteuning bieden, zelf regelt. Het gaat dan om het oprichten van een vereniging met statuten en dergelijke.

Iedere architect zal voor zichzelf moeten bepalen hoe hij of zij het prettigst werkt. Maar in alle gevallen moet energie worden gestoken in het verwerven van de (gehele) opdracht en in de rol van meervoudig deskundig dienstverlener.

STAWON kan zich absoluut niet vinden in de stelling van de adviesbureaus dat belangenverstremming optreedt wanneer de architect het hele proces begeleidt. Bij iedere vorm van dienstverlening, ook bij die van adviesbureaus, heeft de dienstverlener vanzelfsprekend een eigen belang. Uiteindelijk gaat het erom dat de opdrachtgever vertrouwen durft te stellen en de dienstverlener dit vertrouwen kan waarmaken.

Verder meent STAWON dat het van wezenlijk belang is het totaal aan benodigde diensten voor een collectief door zo min mogelijk partijen c.q. dienstverleners uit te voeren. Dit voorkomt versnippering, reduceert communicatiefouten, maximaliseert betrokkenheid en zal voor de opdrachtgever het minst kostbaar zijn.

Daarbij is het van wezenlijk belang niet te kijken naar de concurrerende kanten maar naar de completerende kanten van elkaar mogelijk overlappende dienstaanbieders. Adviesbureaus kunnen goed werk verrichten, maar de procesmatige kant wordt vaak overbelicht waardoor procedures belangrijker kunnen worden dan de inhoud en waardoor de inschakeling van adviesbureaus niet altijd kostenverlagend werkt.

Wel moet de architect goed kunnen overzien waar zich mogelijke problemen kunnen voordoen. Vandaar deze leidraad.

5. *Bewoner als ontwikkelaar van de SEV (1999) en Een huis op maat... ook voor u?* Handboek particulier opdrachtgeverschap van De Regie BV in opdracht van de gemeente Almere (2004).

6. Deze werkwijze is bij KUUB intussen aangepast. Tegenwoordig krijgen de

architecten van het collectief waarvoor KUUB werkt een volledige opdracht. Als de architect disciplines als bouwkosten-deskundigen niet binnen zijn bureau heeft, kan hij ze inhuren.

7. Overigens wordt daarover binnen adviesbureau KUUB wisselend gedacht.

8. De naamgever, Jacques van Klooster, is sinds kort gepensioneerd en heeft de praktijk overgedaan aan twee ervaren krachten: Nico Ruizendaal en Jan Roothart.

Overzichten

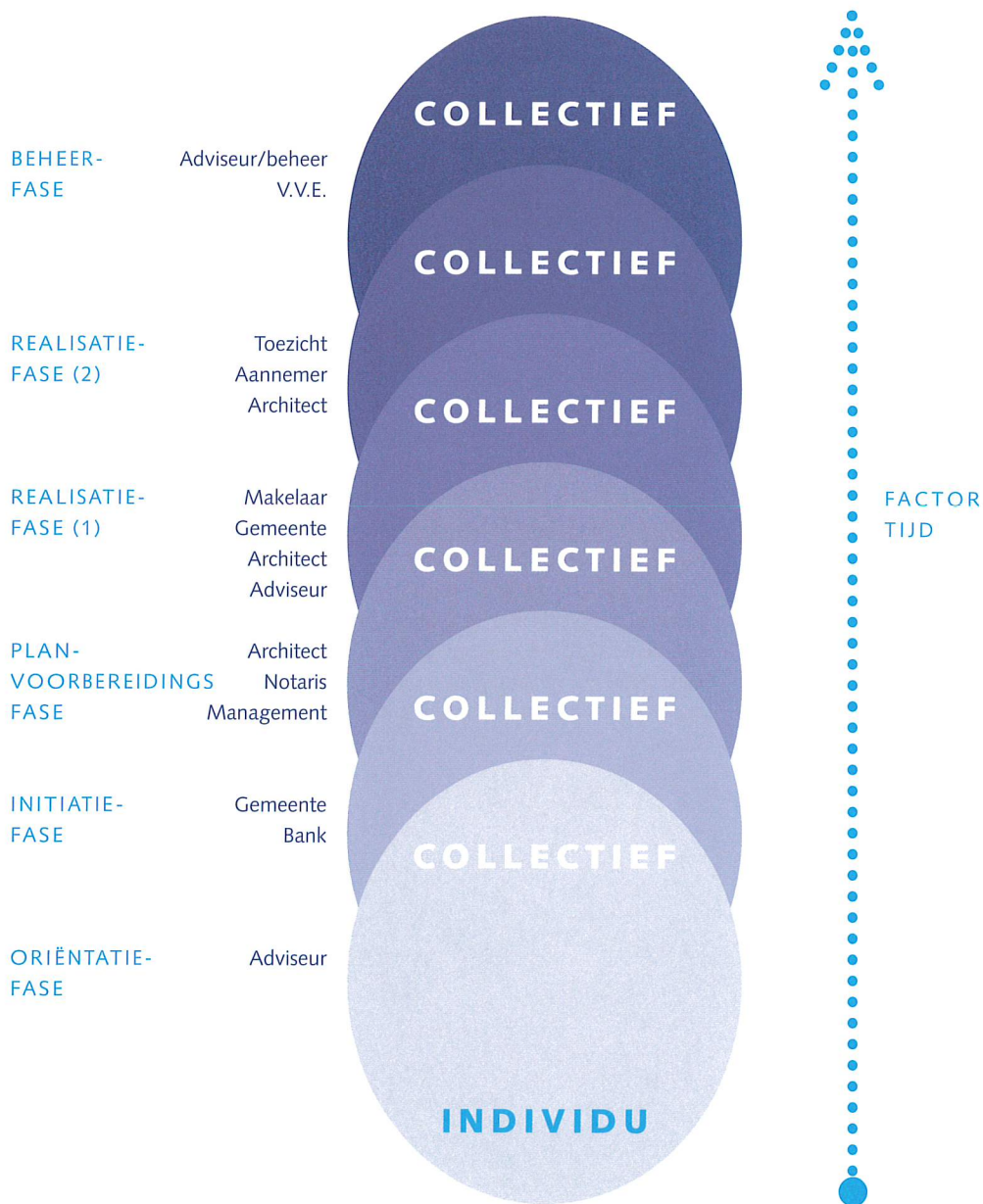
36 Op de volgende pagina's zijn een aantal overzichten gemaakt die inzicht bieden in achtereenvolgens het werkveld, de behoeften van collectief particuliere opdrachtgevers en de werkzaamheden per procesfase.

Werkveld en relaties

In dit schema is weergegeven hoe divers het werkveld van de collectieve opdrachtgever is in de loop van de tijd.

De route van het collectief begint altijd bij het initiatief van een enkele persoon en groeit vervolgens uit naar een groep. Deze groep blijkt niet stabiel, in de loop van het proces vallen mensen af en komen anderen erbij. Vaak worden aan het eind ook een aantal woningen via de makelaar verkocht.

Degenen die rond de route nodig zijn voor de realisatie worden, in de tijd gezien, wisselend ingezet. Daardoor ontstaat steeds een andere samenstelling van actoren. Een goede organisatie met afspraken over verantwoordelijkheden en besluitvorming is dan ook van wezenlijk belang om efficiëntie te behouden, onnodig overleg te voorkomen en communicatiestoring – en dus conflicten – te vermijden.



Aan de hand van door de SEV, door Van Klooster en door De Regie verstrekte informatie is het proces van de collectieve opdracht in vijf fasen te onderscheiden:

- de Oriëntatiefase,
- de Initiatiefase,
- de Planvoorbereidingsfase,
- de Realisatiefase en
- de Beheerfase.

In dit overzicht is per fase aangegeven welke behoeften collectieve opdrachtgevers hebben en daarnaast is aangegeven welke diensten architecten de opdrachtgevers zouden kunnen aanbieden.

Of een architectenbureau die diensten wil of kan aanbieden is afhankelijk van de doelstelling van het bureau, van de persoonlijkheid van de betrokkenen en van de kennis en kunde van de medewerkers. Het blijkt minder af te hangen van de grootte van het bureau. Bij minder grote bureaus is het wel noodzakelijk dat de personen all-round zijn. Ze moeten helder communiceren, inzicht hebben in het geheel, naast vormgeven ook beschikken over grote materiaalkennis en ze moeten kostenconsequenties paraat hebben. In de laatste kolom is aangegeven op welke gebieden adviesbureaus werkzaam zijn en ingezet kunnen worden.

1. Oriëntatiefase vanuit het perspectief van de initiatiefnemers

Behoeften collectieve opdrachtgevers	Mogelijke dienstverlening architecten	Adviesbureaus /derden
1.1. Oriëntatie woonwensen	Woonadviseur (vgl. eindrapport BNA/ STAWON)	Adviesbureaus
1.2. Informatie verzamelen	Informatie verstrekken	Adviesbureaus
1.3. Werven doelgroepleden/ potentiële medestanders	Organiseert informatieavonden Presenteert werkwijze Geeft voorbeelden van eerdere projecten	
1.4. Oriënteren op een locatie	Adviseert of de locatie past bij de woonwensen: de locatie + het beeldkwaliteitsplan is bepalend voor verkaveling, ensemble en woningtype > hoe kleiner de beukmaat hoe minder de flexibiliteit.	
1.5. Onderzoeken subsidiemogelijkheden	Adviseert Biedt ondersteuning	Adviesbureaus
1.6. Globale bepaling budget	Kostendeskundige van het architectenbureau	Bouwkostenadviseur
1.7. Onderzoeken mogelijkheden achtervang	Adviseert Biedt ondersteuning	Adviesbureaus

2. Initiatieffase

	Behoeften collectieve opdrachtgevers	Mogelijke dienstverlening architecten	Adviesbureaus /derden
2.1.	Opstellen van een programma van uitgangspunten Doel van het project en de doelgroep met speciale aandacht voor zaken die om gemeenschappelijke ruimten vragen en voor de gemeenschappelijke buitenruimte	Opstellen Programma van Eisen incl. budget Advisering en ondersteuning bieden Benoemen van dilemma's en keuzen Vaststellen van de grootste gemene delers	Adviesbureaus
2.2.	Vaststellen hoe de groep te organiseren: – keuze rechtspersoon – taakverdeling binnen het collectief – opstellen toelatingsregels – organisatie van de communicatie – vaststellen rechten en plichten deelnemers	Maken van duidelijke afspraken over – vertegenwoordiging collectief – wanneer met wie waarover wordt gecommuniceerd > omgaan met spanning tussen de noodzaak van slagvaardig handelen en het zorgvuldig laten verlopen van interne besluitvorming	Adviesbureaus
2.3.	Besluitvorming omtrent het opdrachtgeverschap – wie draagt het risico van planvoorbereiding en van afzet – eventueel afspraken maken met de achtervang door woningbouwvereniging	Architect kan – (mede)risicodragend zijn – honorariumbetaling opschorten met renteregeling – no cure, no pay is voor STAWON geen optie	Adviesbureaus
2.4.	Vinden van een geschikte locatie – verwerven onderhandelingspositie bij gemeente – opzetten lobby – realiseren van een grondreserverings-overeenkomst – harde afspraken maken over randvoorwaarden	Verzorgt presentatie bij de gemeente Organiseert eventueel excursie Adviseert over (vastleggen) randvoorwaarden	Adviesbureaus
2.5.	Opstellen planning	Maakt planning tot eindfase	Adviesbureaus
2.6.	Bepalen werkzaamheden door derden zoals buiteninrichting, calculatie, bouwadvies, directievoeren maar ook notaris, makelaar, bank etc.	Schakelt constructeur en andere adviseurs in	Adviesbureaus
2.7.	Beoordelen haalbaarheid in ruimte, tijd en geld	Haalbaarheidsonderzoek uitvoeren	Adviesbureaus
2.8.	Maken financiële afspraken incl. verzekeringen	Honorariumregeling in overeenkomst vastleggen	Adviesbureaus

3. Planvoorbereidingsfase

	Behoeften collectieve opdrachtgevers	Mogelijke dienstverlening architecten	Adviesbureaus /derden
3.1.	Keuze architect	Vastleggen in contracten – met iedere deelnemer afzonderlijk i.v.m. verzekeringen – fasering van de opdracht – vastleggen van derden (constructeur, bouwfysica) – afspraken over communicatie	Adviesbureaus
3.2.	Inventarisatie van collectieve en individuele woonwensen	Biedt ondersteuning, wijst op dilemma's/ keuzen, legt resultaten vast	Adviesbureaus
3.3.	Vastleggen Programma van Eisen	Ondersteuning bieden/vastleggen PvE	Adviesbureaus
3.4.	Maken stedenbouwkundig ruimtelijke opzet	Maken stedenbouwkundig plan	Stedenbouwkundige
3.5.	Opstellen exploitatieopzet	Door interne bouwkostenskundige	Bouwkostenadviseur
3.6.	Werven kopers	Organiseert informatie avonden, presenteert werkwijze en voorbeeldprojecten	Adviesbureaus Makelaars
3.7.	Selectie tuin- en landschapsarchitect ten behoeve van omgevingsfactoren	Biedt ondersteuning bij de selectie	Adviesbureaus
3.8.	Voorlopig ontwerp (incl. kostenbegroting)	Ontwerpt en maakt kostenraming, voert overleg met adviseurs	Bouwkostenadviseur
3.9.	Definitief ontwerp – overleg gemeentelijke diensten, welstand en andere adviseurs – afsluiten met een kostenbegroting	Ontwerpt, overlegt met gemeentelijke diensten en adviseurs, maakt kostenbegroting	Bouwkostenadviseur Constructeur
3.10.	Woningen toewijzen	–	
3.11.	Inpassen individuele woonwensen	Adviseert en past tekeningen aan	
3.12.	Aanvragen bouwvergunning	Aanvragen bouwvergunning	
3.13.	Bouwvoorbereiding – bestek > GWI-garantie wel /niet – bestektekeningen – directiebegroting	Maakt bestek, bestektekeningen en directiebegroting	Bestekschrijver Bouwkostenadviseur Bouwkundig adviesbureau
3.14.	Aanbesteding	Bepalen aanbesteding of in bouwteam Regelt aanbesteding en opdrachten aan aannemer	Adviesbureaus
3.15.	Opstellen splitsingsakte	Maakt splitsingstekeningen	Notaris

4	Realisatiefase		
	Behoeften collectieve opdrachtgevers	Mogelijke dienstverlening architecten	Adviesbureaus /derden
4.1.	Instellen V.V.E. en V.V.E. -bestuur		Adviesbureau
4.2.	Opdrachten verstekken aannemer(s)	Opdrachten gereedmaken	
4.3.	Beslissen over directievoering en meer- en minderwerk	Directie voeren, bijhouden meer- en minderwerk/woning	Adviesbureau
4.4.	Organisatie en vertegenwoordiging in bouwvergaderingen	Betrekken collectief bij bouw- en werkvergaderingen	Adviesbureaus
4.5.	Toezicht op de bouw	Houden van toezicht	Extern toezichthouder
4.6.	Afspraken maken over bezichtigingen tijdens de bouw	In overleg met aannemer wekelijks spreekuur organiseren	Adviesbureaus
4.7.	Afspraken maken over informatie- verstrekking tijdens de bouw	Nieuwsbrief verzorgen/ website faciliteren	
4.8.	Verkoop resterende woningen		Makelaar
4.9.	Afspraken zelfwerkzaamheid > let op GWI-garantie	Instructies verzorgen voor zelfwerkzaamheid	Adviesbureaus
4.10.	Inschakelen deskundige hulp voor de oplevering van: – woningen en gemeenschappelijke ruimten afzonderlijk – buitenruimten	Opleveringen begeleiden	Adviesbureaus Extern toezichthouder Vereniging Eigen Huis
5.	Beheerfase		
	Behoeften collectieve opdrachtgevers	Mogelijke dienstverlening architecten	Adviesbureaus /derden
5.1.	Splitsingsreglement opstellen (bij appartementencomplex)		Notaris
5.2.	Opstellen meerjarenonderhoudsplanning Regelen van de jaarlijks controle /opname- contracten	Opstellen van – instructieboek woninggebruik en onderhoud – meerjarenonderhoudsplanning	Adviesbureau
5.3.	Oprichten beheersstichting (bij gemeenschappelijke voorzieningen)		Notaris
5.4.	Beheersregeling maken voor collectief gebruik buitenruimten		Notaris

Bouwen met je buren in de praktijk

Dit slothoofdstuk gaat over de praktijkervaringen van drie architectenbureaus en hun werkwijze bij bouwen met burens. De beschrijvingen geven een levensechte impressie van wat bouwen met je burens inhoudt voor architecten.

Aan bod komen Elemans Postma Van den Hork Architecten, Architectenbureau Van Klooster en Hulshof architecten. Elemans Postma Van den Hork is onlangs begonnen zich te ontwikkelen op dit gebied. Architectenbureau Van Klooster en Hulshof architecten hebben inmiddels ruime ervaring. Architectenbureau Van Klooster hanteert een min of meer vaste werkwijze en doet uitsluitend nieuwbouwprojecten. Hulshof architecten doet naast nieuwbouw ook verbouwoopgaven.

Elemans Postma Van den Hork Architecten

Elemans Postma Van den Hork Architecten is een middelgroot architectenbureau van twintig mensen, gevestigd in Oss. Het bureau heeft redelijk wat ervaring met opdrachten waarbij meerdere opdrachtgevers zijn betrokken, zoals de Brede School. Met de opdracht voor een collectief in Boxmeer is de eerste ervaring opgedaan met collectief opdrachtgeverschap voor bewoners. Naar verwachting wordt het appartementencomplex eind dit jaar opgeleverd. Van den Hork is de direct verantwoordelijk architect voor dit project.

Hij is op een bijzondere manier bij het project betrokken geraakt. Een gepensioneerd kweker benaderde hem. De man wilde na het beëindigen van zijn bedrijfsactiviteiten een groot deel van zijn grond verkopen – in totaal gaat het om een perceel van 8000 m². Omdat hij er ook zelf zou blijven wonen, wilde hij enige greep houden op de ontwikkelingen op het verkochte terrein. Dit is gebeurd door kopers van grond te verplichten Van den Hork als architect in te schakelen. Dus locatie met architect. De initiatiefnemers van Woongroep Voor-Mekaar, een woongroep van mensen die gezamenlijk oud willen worden, vonden er een geschikte locatie om hun plannen te realiseren. Daarnaast heeft Van den Hork zelf ook een kavel op het terrein van de kweker gekocht, waar hij zijn eigen woning realiseert. Een projectontwikkelaar bouwt een rijtje van vijf woningen.

Van den Hork is dus min of meer toevallig betrokken geraakt bij het verschijnsel bouwen met je burens. Anders dan de andere, door ons gesproken architecten heeft hij nog geen uitgewerkte methode ontwikkeld om om te gaan met dit type opgave. De beschrijving van zijn aanpak is te beschouwen als een leerproces.

Het terrein had nog geen bestemming voor huisvesting. Hoewel de gemeente hier in principe niet onwelwillend tegenover stond, is het nog een lang, tijdrovend traject geweest. Het collectief heeft een belangrijke rol gespeeld in de lobby voor de huisvestingsbestemming, maar niet ieder lid doorzag het proces en begreep de rol van Van den Hork, die de nodige tijd en energie heeft gestoken in onder meer een haalbaarheidsstudie.

Moeizame start Van den Hork had een ongebruikelijk start met het collectief. Om gebruik te kunnen maken van een aantrekkelijke locatie moest de groep Van den Hork kiezen als architect. Dat is niet zonder slag of stoot gegaan. Van den Hork heeft veel met de leden van het collectief moeten praten om ze te overtuigen.

In de beginfase heeft hij vooral contact gehad met één lid van de vereniging, een voormalig hoofd bouw- en woningtoezicht. De presentatie van zijn eerste ideeën aan de groep waren sterk op de informatie van deze persoon gebaseerd. Tot zijn verrassing reageerde de groep negatief op de ideeën, die als niet creatief genoeg werden ervaren. De groep heeft er zelfs een andere architect bijgehaald die hen steunde in het idee dat het anders kon.

Achteraf gezien bleek de contactpersoon niet voor de groep te hebben gesproken en bleek hij de groep ook niet goed te hebben betrokken bij de ontwikkeling van de ideeën. Uiteindelijk heeft Van den Hork de groep toch weten te overtuigen met een presentatie van zes of zeven bebouwingsstudies. Een ander lid van de groep is naar voren getreden als contactpersoon en vanaf toen is het beter gegaan.

Van den Hork denkt niet dat het beter was geweest als een procesmanager was ingehuurd om de aanvankelijk moeizame communicatie met de groep soepeler te laten verlopen. Hij geeft de voorkeur aan directe communicatie met iemand van het collectief.

Al doende leert men Van den Hork heeft een volledige opdracht volgens de SR gekregen. Het collectief heeft wel gekozen om de opdracht in delen op te splitsen: haalbaarheidsonderzoek, PvE, VO enz.. Alle werkzaamheden zijn door het bureau van Van den Hork verzorgd. Er is geen adviesbureau ingeschakeld om het proces te begeleiden. Het collectief bleek goed op de hoogte van de te regelen zaken. Verder betreft het kapitaalkrachtige deelnemers, die zich geen zorgen hoefden te maken over de voorfinanciering van het project. Voor de financiering hebben ze wel gebruik gemaakt van de diensten van STUT, een adviesbureau op financieel-administratief-juridisch gebied dat is gespecialiseerd in de belangenbehartiging van verenigingen van eigenaren. De

Rabobank is bereid gevonden de hypotheek aan de vereniging te verstrekken.

Van den Hork heeft zelf een beperkt eigen risico genomen door zonder opdracht hiertoe een haalbaarheidsstudie uit te voeren, teneinde de gemeente te overtuigen. Hij beschouwt dit als een normale vorm van investeren in acquisitie. Werken op basis van no cure, no pay vindt hij geen optie.

Van den Hork heeft elk van de bewoners gevraagd om hun droomhuis te presenteren tijdens een gezamenlijke bijeenkomst. De invulling daarvan heeft hij aan de deelnemers overgelaten. Die liep uiteen van geschreven stukken tot precies uitgetekende voorstellen. De bijeenkomst bleek een belangrijk moment, waarop de groep bewust werd van gezamenlijke verlangens. Er bestond een duidelijk onderscheid tussen mensen die ervoor kozen om samen in één gebouw te wonen en mensen die zich een verzameling vrijstaande huizen voorstelden. Van den Hork heeft al deze voorstellen samengevat in een concept PvE. Hiermee is hij gesprekken gaan voeren met de individuele deelnemers. Op basis daarvan heeft hij het definitieve PvE opgesteld.

Tegelijkertijd kwamen de collectieve zaken duidelijk naar voren: een gemeenschappelijke huiskamer, logeerkamer en tuin. De leden van de groep hebben creatieve ambities en willen ook ateliers voor bijvoorbeeld beeldhouwen. Ook bestaat het idee om de collectieve ruimten ter beschikking te stellen van creatieve initiatieven van mensen uit de buurt en de logeerkamer te verhuren aan toeristen.

Voor de afzonderlijke appartementen, variërend van 90 m² tot 140 m², heeft Van den Hork een standaardpakket ontworpen (basispakket). Individuele aanpassingen zijn ondergebracht in een zogenaamd pluspakket, dat per koper is afgerekend.

Ondanks alle hobbels gedurende het proces, vindt Van den Hork het werken voor een collectief een leuke opdracht. Hij heeft zich afgevraagd of dit soort projecten passen bij zijn bureau en hij denkt dat dit zo is. Hij wil zich hiermee dan ook verder profileren. Als punt van verbetering noemt hij het besluitvormingsproces, dat in alle fasen helder moet zijn voor de groep. Om dat te verbeteren denkt hij aan het ontwikkelen van schema's en een stappenplan.

Architectenbureau Van Klooster

Architectenbureau Van Klooster uit Mijdrecht is een klein architectenbureau dat bestaat uit twee architecten, een bouwkundig tekenaar, een kostendeskundige en een administratief medewerker. Het werkterrein beslaat woningbouw, utiliteitsbouw, interieur, renovatie en restauratie. Alle opdrachten worden vanaf het voorlopig ontwerp tot en met de oplevering intensief begeleid. Het bureau richt zich vooral op mensen die meer kwaliteit willen voor minder geld. Architectenbureau Van Klooster bouwt tegenwoordig vooral voor mensen in het midden-segment. Het bureau heeft zeer ruime ervaring met collectief opdrachtgeverschap inclusief de organisatie van het proces en realiseerde tot nu toe achtenveertig projecten met in totaal 1310 woningen, onder meer in IJsselstein, Kockengen, Woerden, Soest, Papendrecht, Leidsche Rijn, Utrecht, Amstelveen en Purmerend. Architectenbureau Van Klooster werkt niet met adviesbureaus.

Afbouwwoningen en afbouwpakketten Al in de jaren zeventig is Architectenbureau Van Klooster begonnen met de zogenaamde afbouwwoningen. 'Het concept afbouwwoningen staat voor consumentgericht bouwen van koopwoningen. Daarbij wordt uitgegaan van een directe relatie tussen de bewoner (opdrachtgever), de architect en de bouweraannemer. De participatie van de toekomstige bewoners (of een vertegenwoordiging daarvan) vanaf het eerste begin van de bouw staat voorop. Zij zijn betrokken bij het bouwkundig ontwerp, bij de opstelling van het bestek, bij de aanbesteding en tenslotte bij het afbouwen.'

Met deze woningen op maat wordt ingespeeld op individuele woonwensen. Het concept biedt keuzevrijheid voor de woonconsument ten aanzien van de indeling, de uitbreidbaarheid en de binnenafwerking van de woning. Daarnaast is het mogelijk om af te wijken van het basistype en te kiezen voor variaties in indeling of uitbreiding en afwerkingsniveau.

Door het collectief bouwen, door tussenpartijen uit te schakelen en zelf af te bouwen ontstaat een flink kostenvoordeel, zodat deze woningen ook bereikbaar worden voor mensen met lage inkomens. Het proces is erop gericht om de bouw van de woning overzichtelijk te houden, zowel wat betreft het afbouwen als wat betreft de financiën. Controle op kwaliteit en uitvoering tijdens de bouw staan daarvoor garant.

46 Door de samenstelling van variabele afbouwpakketten met bijgeleverde instructie en begeleiding kunnen de toekomstige bewoners zelf aan het werk. Het doe-het-zelven kan, volgens een van te voren afgesproken planning en begroting, snel en doelmatig worden uitgevoerd. In de praktijk blijkt dat de meeste kopers drie volle werkweken of ongeveer twee maanden in de avonden en weekends nodig hebben om hun woning op maat af te bouwen.

Methode Van Klooster Architectenbureau van Klooster heeft een vaste werkwijze bij opdrachten van een collectief. Om deze opdrachtgeversgroep een houvast te geven is er een procedureboek opgesteld waarin het proces wordt beschreven.

De architect maakt schetsmatig een voorstel, waarin hij op basis van programma van eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden een ontwerp maakt. Tijdens het ontwerpproces wordt het plan regelmatig getoetst binnen de initiatiefgroep en de gemeentelijke projectgroep, waarbij naast de architect ook de overige ontwikkelaars, de stedenbouwkundige en de gemeentelijk projectleider aanwezig zijn.

Architectenbureau Van Klooster neemt in het basisontwerp gelijktijdig de eventuele opties mee voor aan-, uit- en opbouwen aan de woning.

Tijdens het ontwerpproces vindt overleg plaats tussen de architect en de initiatiefgroep en worden de perspectiefschetsen gepresenteerd. De initiatiefgroep kan opmerkingen plaatsen bij het voorlopig ontwerp die de architect waar mogelijk kan verwerken. Daarna gaat het plan voor preadvies naar de welstand.

Tijdens de schetsontwerpfase wordt een kostenraming gemaakt voor de verkoopprijs v.o.n. op basis van een vierkante meterprijs waarin onder meer de leges, grond- en andere bijkomende kosten zijn opgenomen.

In overleg met de initiatiefgroep selecteert de architect meestal drie aannemers. Die krijgen vier tot zes weken de tijd om een prijsaanbieding te maken. Deze prijs bestaat uit de volledige bouwkosten van de woningen plus de uitbreidingen en opties voor de eerste meerwerkronde. Het werk wordt in principe gegund aan de laagste bidder. Soms wordt gewerkt in bouwteam met één aannemer.

Architectenbureau Van Klooster werkt niet met adviesbureaus. De taak van de architect bij collectief opdrachtgeverschap is vergelijkbaar met die bij individueel opdrachtgeverschap. Duidelijkheid en integriteit naar de opdrachtgever(s) is bij beide een vereiste. Als architect

ben je de vertrouwenspersoon die zijn opdrachtgever door het hele proces begeleidt.

Als extra aandachtspunt bij een collectief geldt dat de architect in de contracten met aannemers, toeleveranciers en uitvoerders scherp onderhandelt om het schaalvoordeel voor de opdrachtgevers te behalen. Het is ook belangrijk een strakke regie te voeren om een optimaal resultaat te halen.

Hulshof architecten

Hulshof architecten is een middelgroot architectenbureau, gevestigd in Delft.

Het bureau staat onder leiding van Ineke Hulshof en bestaat uit een aantal architecten, ervaren technisch tekenaars en aspirant-architecten. Er wordt gewerkt in projectteams.

Hulshof Architecten heeft zich sinds de oprichting in 1988 ontwikkeld tot een bureau met een veelzijdige ontwerppraktijk en een ruime ervaring in collectief opdrachtgeverschap. Het gaat dan om opdrachten van collectieve opdrachtgevers in zowel koop- als huurwoningen in samenwerking met een woningbouwvereniging, ontwikkelaars en adviesbureaus.

Hulshof architecten doet ook onderzoek op het gebied van nieuwe woonvormen en neemt zelf initiatief tot het vinden van locaties voor collectief bouwen. Bij bijzondere projecten voor deze doelgroep zoekt Hulshof architecten landelijke publiciteit (NOS journaal). Ineke Hulshof ziet het als een uitdaging om collectief particulier opdrachtgeverschap te begeleiden en te ontwikkelen, waardoor een eigen woning voor meerdere groepen uit de samenleving mogelijk wordt.

Ineke Hulshof vindt dat collectief opdrachtgeverschap hoort bij het vak en ze kan het andere architecten aanbevelen. Je realiseert als architect woningen die een ontwikkelaar je niet laat maken. Het is zeer bevredigend om mensen te laten ontdekken hoe ze zelf willen wonen. Collectief opdrachtgeverschap is interessant omdat er gezamenlijk een aantal basiskeuzes moeten worden gemaakt: van woningindeling tot materiaalkeuzes en daarbij horend onderhoud.

In de visie van Hulshof moet de basiskwaliteit altijd afgesteld worden op de minst vermogende deelnemers van het collectief. De deelnemers moeten bereid zijn aan de gezamenlijk gekozen basiskwaliteit van het project vast te houden, ook als dat betekent dat andere onderdelen daardoor komen te vervallen. Soms haakt een koper dan af.

Hulshof Architecten werkt altijd samen met een adviesbureau dat zorgt voor de projectbegeleiding, waaronder de woningtoewijzing, en dat de (individuele en al dan niet notarieel vastgelegde) contracten regelt voor grondreservering, grondaankoop, Vereniging van Eigenaren, splitsingsakten en de aannemer.

Voorfase Deze fase, die voorafgaat aan de ontwerpfase, bestaat grofweg uit drie delen:

Het maken van een haalbaarheidsonderzoek

Hierin worden op verzoek van een collectief, een adviesbureau, een gemeente, een coöperatie, een aannemer of op eigen initiatief de mogelijkheden onderzocht en wordt de haalbaarheid vastgesteld, al dan niet binnen kaders.

Het maken van een brochure c.q. informatiepakket

Deze wordt in samenwerking met het (uitgenodigde) adviesbureau gemaakt voor de toekomstige bewoners van het project. Hierin vindt men uitleg over de locatie, de omgeving, de indicatieprijzen van de woningen, het proces van het collectief particulier opdrachtgeverschap, de inschrijfprocedure en het traject om tot een kopersvereniging te komen.

De precontractfase

In deze fase wordt een planteam samengesteld, de planning gemaakt, een grondreservering gedaan en wordt vastgelegd op welke wijze de besluitvorming zal plaatsvinden.

In het planteam nemen tenminste zitting: de opdrachtgever i.e. vertegenwoordiger(s) van de kopersgroep, de architect, adviseur(s) van de opdrachtgever (zoals de projectcoördinatie) en, afhankelijk van het project, adviseurs van de gemeente. In een latere fase wordt aan dit planteam de vertegenwoordiger van de geselecteerde aannemer toegevoegd.

De overallplanning van het project wordt opgesteld door de projectadviseur.

De kopersvereniging i.o. sluit ook een voorlopige grondreservering of projectontwikkelingovereenkomst af waarin partijen vastleggen dat ze binnen een bepaalde termijn de koopovereenkomst van de grond zullen tekenen. Tenslotte wordt in deze fase vastgelegd op welke wijze besluitvorming (ook binnen het collectief) en terugkoppeling plaatsvinden.

Ontwerpfase tot en met de Aanvraag Bouwvergunning

Deze fase is analoog aan de bekende fasen zoals die binnen de architectenbureaus en de DNR worden gehanteerd en bestaat uit twee delen:

(Voorlopig) Ontwerpfase

Door middel van zelf ontwikkelde enquêteformulieren worden de individuele woonwensen geïnventariseerd waaruit een collectief Programma van Eisen wordt opgesteld. Door middel van ontwerpworkshops worden varianten onderzocht en wordt vastgesteld wat de collectieve basis is (de grootst gemene deler) voor dit project. Eindproduct is een basisplan met individuele varianten waardoor keuzemogelijkheden en kostenplaatje voor de kopers duidelijk zijn. Belangrijke uitgangspunten zijn dat het collectief rekening moet houden met de minst draagkrachtige van de groep en de deelnemers bereid moeten zijn de gezamenlijk gekozen basiskwaliteit vast te houden. Standaardafwerkingen staan vast, individuele afwijkingen alleen onder voorwaarden.

Fase tot en met de Aanvraag Bouwvergunning

In deze fase wordt eerst het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt tot Definitief Ontwerp en worden de woningen toegewezen. Hiervoor zijn door het adviesbureau speciale procedures opgesteld variërend van vrij kiezen tot loting. Indien nodig wordt nog een enquêteronde gehouden. Na toewijzing worden de verschillende woningen aangepast aan de individuele woonwensen, gebaseerd op de in de vorige fase gemaakte opties over woningindeling, woninggrootte, casco-oplevering etc., op basis waarvan de Aanvraag Bouwvergunning wordt ingediend.

Bouwvoorbereidingsfase In deze fase wordt het plan besteksgereed gemaakt ten behoeve van de aanbesteding met meerdere aannemers. Voor het definitief maken van de bestedingsstukken worden de stukken met iedere koper individueel overlegd m.b.t. planvorming en afwerkingen. In deze fase koopt het collectief meestal ook de grond en/of opstallen aan.

Contract en Uitvoeringsfase De onderhandse aanbesteding vindt plaats na voorselectie met alle kopers. De aannemers bieden enerzijds een totaalprijs voor het hele, collectieve project en anderzijds een onderverdeling van de prijs per woning per koper. De laagste inschrijver krijgt het werk gegund. Hulshof architecten werkt zelden in bouwteam omdat het duurder is en veel tijd kost. Elke koper gaat een aannemingsovereenkomst aan (dit kan de voortgang nog wel eens vertragen) en stort de aanneemsom in een bouwdepot.

- 48 Na het maken van de werktekeningen organiseert de architect nog een individueel overleg met kopers en aannemer om eventuele afwijkingen op de bestekstukken vast te stellen en zo nodig in meer- en minderwerk vast te leggen.

Oplevering en Onderhoudsfase Nadat partijen het erover eens zijn dat het werk naar behoren is uitgevoerd, wordt het project opgeleverd. Meestal is dit ook de tijd voor alle partijen om een feestje te houden.

Ten behoeve van het gebruik en het onderhoud worden instructieboeken samengesteld.

De kopers van de woningen die een appartementen-gebouw vormen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud. Zij zijn verplicht een Vereniging van Eigenaren op te richten. De architect kan voor de VvE een meerjaren onderhoudsplan opstellen.

Hulshof werkt zowel 'vanuit de groep' als 'vanuit de locatie'. In haar ervaring is bij beide soorten projecten toch altijd behoefte aan collectieve (buiten)ruimte.

Projecten van Hulshof architecten in samenwerking met adviesbureaus:

Locatie: Vinex-wijk Nieuw Terbregge Rotterdam (2002)

Project: 41 woningen, particuliere sector

Opdrachtgever: Kopersvereniging Terbregse.nl met Proper Stok als achtervang

Locatie: Netersel Noord Brabant (2005)

Project: 24-27 nieuwbouwwoningen koop en huur

Opdrachtgever: Locatievereniging Bouwen in Netersel Woningstichting De Zaligheden

Locatie: Spangen Rotterdam (2006)

Project: hoog niveau renovatie 20-25 panden jaren '30 tot maisonnette en stadswoning

Opdrachtgever: in samenwerking met gemeente Rotterdam Steunpunt wonen.

Adviesbureau als ontwikkelingsmachine Hulshof architecten, Steunpunt Wonen en Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam ontplooiën samen nieuwe initiatieven voor collectief opdrachtgeverschap als De Dichterlijke Vrijheid, een hoog niveau renovatieproject in oude, karakteristieke gebouwen die 'om niet' door de bewoners van de gemeente worden gekocht met de voorwaarde dat de panden in collectief opdrachtgeverschap worden gerenoveerd. Daarnaast is er samenwerking met de SEV (voorheen de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), De Regie en adviesbureau BIEB.

Adviesbureaus werken volgens Ineke Hulshof als een ontwikkelingsmachine, wat belangrijk is voor het slagen van een project. De adviesbureaus zorgen ervoor dat projecten daadwerkelijk van de grond komen en vormen een goede gesprekspartner naar gemeentelijke instanties. De adviesbureaus voorkomen dat er een belangen-verstrengeling voor architecten ontstaat zodat deze zich onafhankelijk kunnen blijven opstellen naar het collectief. Volgens Hulshof moet een architect onpartijdig blijven en het evenwicht bewaren tussen de wensen van het collectief enerzijds en de kwaliteit en de kosten anderzijds. Ze heeft er geen moeite mee dat de adviesbureaus samen met de collectief particuliere opdrachtgevers alvast een programma van eisen opstellen. Vanuit haar rol als architect zoekt ze het startpunt dat bij haar aanpak past.

Hulshof architecten werkt niet op no cure, no pay basis, maar doet wel haalbaarheidsonderzoeken zonder dat er een formele opdracht is. Dit wordt gezien als een vorm van acquisitie.

Het honorarium is gebaseerd op het collectief als opdrachtgever, waardoor voor het collectief een financieel voordeel ontstaat. De architect heeft minder uren nodig vanwege herhalingsfactoren in de verschillende onderdelen.

Hulshof bepaalt voor haar honorarium per project hoeveel werk er in zit en koppelt dit ook aan afspraken over het proces en de procesbegeleiding.

Werken op no cure, no pay basis wordt gezien als een te groot risico voor het bureau.

Praktijkvoorbeelden Boxmeer, Lelystad en Rotterdam

Project

Appartementencomplex met aparte ruimte voor gezamenlijke activiteit en aparte buitenruimte

Opdrachtgever

Woongroep VoorMekaar

Periode

1999-2006

Architect

Elemans Postma Van den Hork
Architecten, Oss

Advies

financieel/administratief Stut, Nijmegen

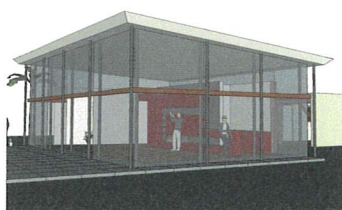
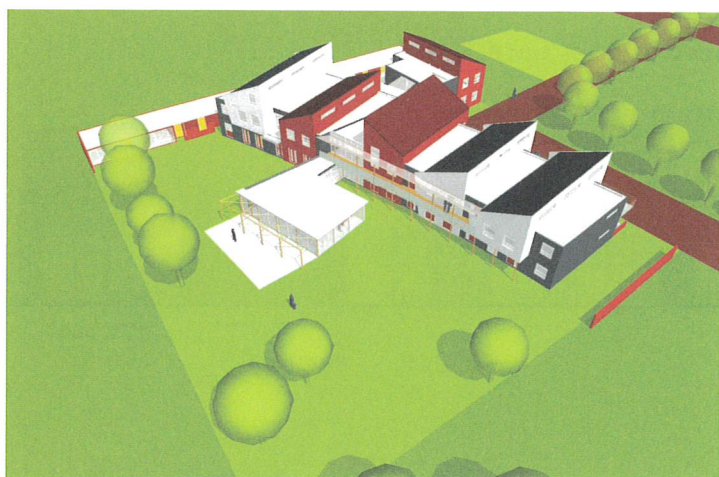
Aannemer

G.P.B. bouw, Boxmeer

Prijsindicatie

€ 272.000,- tot € 330.000,- (inclusief voorzieningen)





Lelystad **De Landerijen**
27 afbouwoningen

Project

27 Afbouwoningen

Opdrachtgever

Initiatiefgroep Afbouwoningen Lelystad

Periode

2003/2004

Architect

Architectenbureau Van Klooster, Mijdrecht

Advies

Architectenbureau Van Klooster, Mijdrecht

Aannemer

Noordersluis, Lelystad

Prijsindicatie

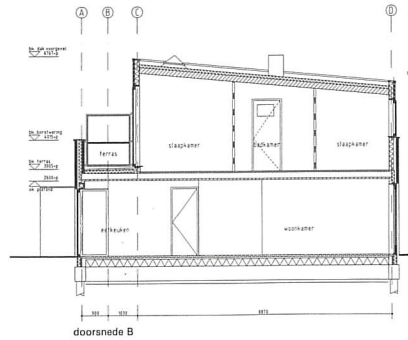
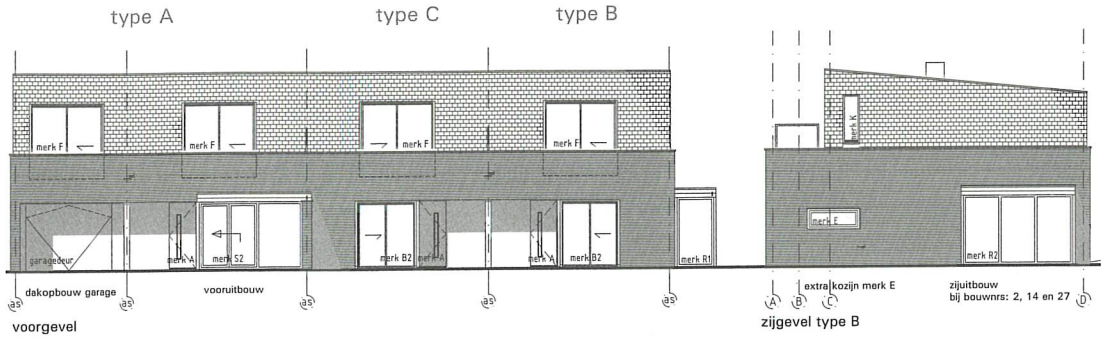
€ 155.000,- tot € 245.000,-

Opties

€ 17.600,- (garageopbouw)

€ 57.200,- (voor-aanbouw)

€ 86.650,- (achter-aanbouw)





Project

41 woningen

Opdrachtgever

Bewonersvereniging Terbregse.nl

Periode

2002

Architect

Hulshof architecten, Delft

Advies

De Regie Amsterdam

Steunpunt Wonen Rotterdam

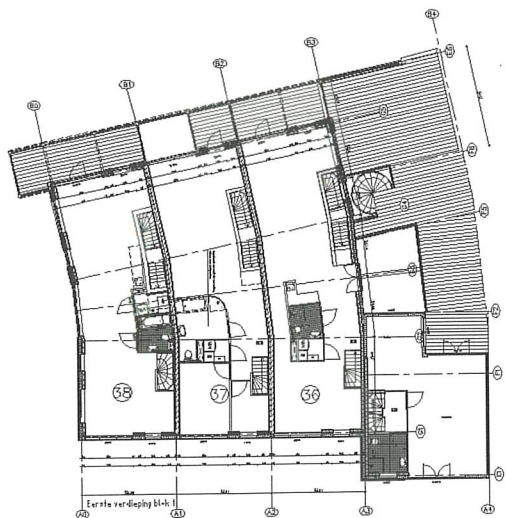
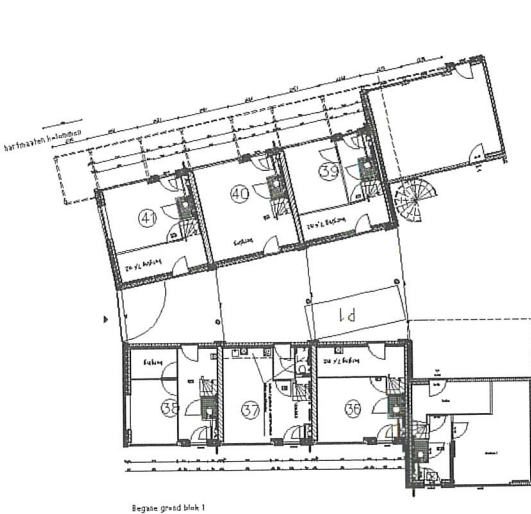
BIEB Eindhoven

Aannemer

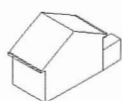
Ontwikkelaar Proper Stok, Someren

Prijsindicatie

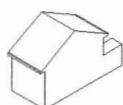
€ 134.000,- tot € 182.000,-



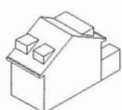
Type A



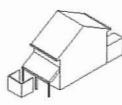
Basis A0



Basis A1



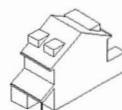
Basis A1+ optie een of meer dakkapellen



Basis A1+ optie veranda of erker

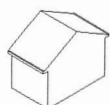


Basis A1+ optie verhoogd dak

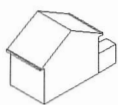


Basis A1+ meerdere opties

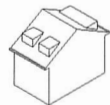
Type B



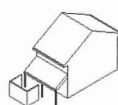
Basis B



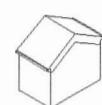
Basis B + optie berging buiten



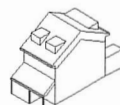
Basis B + optie een of meer dakkapellen



Basis B + optie veranda of erker



Basis B + optie verhoogd dak



Basis B + meerdere opties

Type C



Basis C



Basis C + optie dakkapel of dakterras



Basis C + optie erker

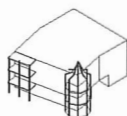


Basis C + optie verhoogd dak

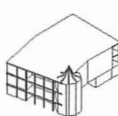


Basis C + meerdere opties

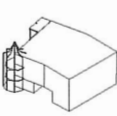
Type D



Basis D zuidoost gevel



Basis D + meerdere opties



Basis D noordoost gevel



Basis A1+ alle opties



Literatuurlijst/geraadpleegde bronnen

- Afbouwwoningen, Architectenbureau Van Klooster 2003
- Architectuur bouwen, particulier opdrachtgeverschap en de architectuur van je eigen huis, Architectuurcentrum Twente 2002
- Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap: de potentie van afbouwoningen, SEV 2003
- Bewoners aan zet! Werving nieuwe experimenten mede-opdrachtgeverschap, 30.05.2005, www.sev.nl/nieuws
- Bewoners als ontwikkelaar, SEV 1999
- Bewoners bouwen de buurt, collectief opdrachtgeverschap in de woningbouw, VROM 2005
- Bewoners bouwen sneller en goedkoper, congres met voorbeelden uit de praktijk, 21.11.2005, www.sev.nl/nieuws
- Bouw een huis op eigen grond, www.woonkavels.nl
- 'Bouw uw droomhuis', cursus van Stichting Bouwhuis, 27.06.2005, www.architectuurcentrumbouwhuis.nl
- Cohousing, A Contemporary Approach to Housing Ourselves, McCamant, K. & C. Durrett 1988
- Collectief Opdrachtgeverschap als prijsdrukker, Cobouw dagblad voor de bouw, 6 mei 2004
- Collectief particulier opdrachtgeverschap uit de praktijk, evaluatie Terbregse.nl succes- en faalfactoren, Steunpunt Wonen 2003
- Consumentgericht ontwikkelen, www.proper-stok.nl
- De ontwikkelcoöperatie: www.sev.nl/experimenten 01.07.2005 – 01.10.2005
- Dossier Eigen bouw, www.vrom.nl
- Een huis op maat ... ook voor u? Handboek particulier opdrachtgeverschap, De Regie B.V., in opdracht van de gemeente Almere 2004
- Eigen huis bouwen, Vereniging Eigen Huis 2001, blz. 78
- Eindrapportage 'kleine opdrachten' onderzoek BNA ontwikkelatelier in samenwerking met de Stawon, Amsterdam 10 maart 2004
- EWV-slachthuisterrein Leiden, Gemeente Leiden 2002
- Geschakelde kavels in mede-opdrachtgeverschap, experimenten in uitvoering: www.sev.nl/experimenten, 01.07.2005
- Gids voor woon-, werk- en cultuurpanden: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (www.vrije-ruimte.nl/gids/opdrachtgeverschap.html)
- Heilige huisjes, bewoners als opdrachtgever, Tellinga 2001
- Zie hoofdstuk: Samenbouwers
- Het bouwproces, lezing van Radboud Seckel in de serie 'Creëer je eigen huis'
- Informatiecentrum Particulier Opdrachtgeverschap, kennisinventarisatie, RIGO Research en Advies BV 2001
- Initiatievenbeleid Leidsche Rijn Utrecht, evaluatie en vervolg, De Regie 2002
- Inventarisatie huidige praktijk uitgifte bouwgrond aan particulieren, Stichting de Regie 2000, zie hoofdstuk 2, de opdrachtgever in perspectief
- Inventarisatie huidige praktijk uitgifte bouwgrond aan particulieren, projectbeschrijvingen, Stichting de Regie 2000
- IPSV geselecteerde projecten 2001, www.sev.nl
- Onderzoek kosten- en kwaliteitsvergelijking collectief particulier opdrachtgeverschap, SEV 2004
- Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing, voorbeeldplannen en -projecten, RIGO Research en Advies BV in opdracht van VROM 2003
- Particulier opdrachtgeverschap in de vier grote steden, voorbeeldprojecten, Rigo Research en Advies BV in opdracht van VROM 2002
- Proeftuin particulier opdrachtgeverschap, www.sev.nl
- Quick scan: prijs bij collectief particulier opdrachtgeverschap, Stec Groep aan SEV 3.5.614/G-398, www.pdf-tools.com
- Regeling stimuleringsbijdrage pilots Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, gemeente Apeldoorn, 31.10.2003
- Samen bouwen, www.apeldoorn.nl januari 2006 (via: bouwen en wonen > bouw uw droomhuis)
- Sturing voor de vormgeving van dromen, ontwikkeling van een instrument t.b.v. betere communicatie tussen architect en opdrachtgever, Jaco Kamphorst 2003
- Themabijeenkomsten Particulier Opdrachtgeverschap, samen betaalbaar starten in Casteren, gemeente Bladel 22.06.2005, www.sev.nl/realisatie
- Verslag IPSV Kennisgroep Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Utrecht, juni 2005 www.vrom.nl
- 'Vrij Wonen Vrij Bouwen', Brochure L'Orangerie, april 2003
- 'We kregen proza van alle burens', Trouw, 07.08.2000, p. 4 binnenland, interview
- Wat beweegt de woningmarkt? De bewoner aan zet. Huren, kopen...bouwen!, SEV programma's
- Particulier opdrachtgeverschap kan en moet. Overhandiging advies aan minister Dekker, 22.08.2006, SEV innovatie in wonen, www.sev.nl
- Wonen naar wens, zo doe je dat!, zie: Collectief opdrachtgeverschap: eenheid in verscheidenheid, SEV, 10.09.2002
- Woonatlas consumentgericht bouwen, SEV 1999
- Workshop architectuurcatalogus Roombeek, 01.06.2002
- Zonder zorgen gebouwd, senioren in collectief opdrachtgeverschap en het vraagstuk zorg, Nidi Gaal 2005 (scriptie)

www.arch-lokaal.nl/
www.bouwenineigenbeheer.nl (BIEB)
www.deregie.nl
www.droevendaal.nl
www.e-p-h.nl
www.hulshof-architecten.nl
www.iceb.nl (Informatie Centrum Eigen Bouw)
www.nieuwleyden.nl
www.particulierebouw.nl Kuub, centrum voor Particuliere
Bouw in Groningen, (zie ook krant Architectuur Lokaal
nr. 40, april 2003)
www.particulieropdrachtgeverschap.nl
www.primavilla.nl
www.stut-consult.nl
www.vanklooster.nl
www.veh.nl
www.woonkavels.nl
www.zoekeenarchitect.nl
www.okergroup.nl/bouwpi :Bouwpraktijkinnovatie

**Onderstaande architectenbureaus
zijn bij STAWON aangesloten**

19 het atelier van Moritz, Van Dijk en
Van Scheijndel, Zwolle

A

A12 Architecten bna, Veenendaal
AAArchitectenassociatie, Den Haag
Abrahamse De Kock Architecten BNA,
Dordrecht
ANA architecten, Amsterdam
Anke Colijn Architecten en Stedenbouwers
BV, Utrecht
Architectenbureau van Klooster, Mijdrecht
Architectenbureau Venema BNA,
Dordrecht
Architectenburo ir. Friso ten Holt BNA,
Amsterdam
Atelier PRO Architecten bv, Den Haag

B

Bakers Architecten BV, Utrecht
BBHD architecten, Schagen
BEAR Architecten BV, Gouda
Blanca architecten, Haarlem
BOX architecten, Burum
BRINK architectuur & stedenbouw,
Rotterdam
BRTArchitecten BV, Alkmaar
Broekbakema, Rotterdam
Bruisten + Janssen Architectenbureau,
Beuningen
Buro Tigchelaar b.v., Almere

C

Clevis-Kleinjans architecten bv BNA, Venlo
Copijn Utrecht, tuin- en landschaps-
architecten, Utrecht

D

de Architecten Cie., Amsterdam
De Zwarte Hond BV, Rotterdam
dick pouderoyen architectuur b.v.,
Nijmegen
Dil en Bonazzi, Amsterdam
Duinker, Van der Torre samenwerkende
architecten, Amsterdam

E

Elemans Postma Van den Hork
Architecten, Oss

F

Fame Architectuur & Stedenbouw,
Arnhem
FARO architecten bv, Lissersbroek

G

Garritzmann Architecten, Rotterdam
Gremmen Architectuur<>Interieur,
Rotterdam
Griffioen architecten b.v., Amerongen
GROOSMAN PARTNERS BV
architecten/adviseurs, Rotterdam

H

Han van Zwieten Architecten BNA,
Amersfoort
Hendriks Schulten Architecten BV,
Amsterdam
Heren 5 architecten BV BNA, Amsterdam
HM Architecten B.V., Amsterdam
Hoogte Twee, Arnhem

I

IAA Architecten, Enschede
iDX architecten, Rijssen
Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen
Architecten, Amsterdam
ir bart duvekot architecten bna,
Amsterdam
I_KB architecten bv, Almelo

K

K3 architectuur en planning b.v. BNA,
Arnhem
Karel Nieuwland Architecten b.v.,
Voorburg
Klous + Brandjes Architecten A, Haarlem
Komossa architecten BNA, Rotterdam
Koppers Duizer Architecten, Gorkum
korth tielens architecten, Amsterdam
Kuiper Compagnons Ruimtelijke
Ordering, Stedenbouw, Architectuur,
Landschap b.v., Rotterdam

M

M3H, Amsterdam
MAAT ARCHITECTEN BNA, Rotterdam
Marge Architecten b.v., Rotterdam
Mas Architectuur, Hengelo
Möhn en Bouman, Rotterdam
MTB architecten, Apeldoorn

N

NSL Architecten, Amsterdam

O

ONX architecten BNA, Haarlem
Oving Architecten bv, Groningen

R

Rempt van der Donk architecten BNA bv,
Rotterdam
RPHS architecten, Voorburg

S

Soeters Van Eldonk Ponec architecten,
Amsterdam
Spring architecten, Rotterdam
Stache Architect BNA, Oostzaan
Studio Tobias architectenbureau bna,
Den Haag
SVP Architectuur en Stedenbouw b.v.,
Amersfoort

T

Topos Architecten bv, Waddinxveen

V

Van den Berg Kruisheer Elffers architecten,
Rotterdam
Van Mourik Vermeulen Architecten b.v.,
Den Haag
Van Swieten Architects, Leiden
van Tilburg Ibelings von Behr architecten,
Capelle a/d IJssel
van Wylick architecten, Eindhoven
Venster Architecten b.v., Moordrecht
vdvz architecten, Utrecht

W

Wingender Hovenier bv, Amsterdam

LEI

RO

De *Leidraad Bouwen met je buren*, ontwikkeld door STAWON – de Stichting Architecten Onderzoek Wonen en Woonomgeving – is een voorlichtingboekje dat zich richt op een bijzondere vorm van particulier opdrachtgeverschap: het *collectief* particulier opdrachtgeverschap. Daarbij verenigen de toekomstige bewoners zich als opdrachtgever en als een Vereniging van (toekomstige) Eigenaren realiseren zij met elkaar meerdere woningen tegelijk.

Het particulier opdrachtgeverschap is door deze organisatievorm niet langer voorbehouden aan de hogere inkomensgroepen maar wordt ook bereikbaar voor mensen met middeninkomens doordat geprofiteerd kan worden van schaalvoordelen die de kosten voor de afzonderlijke deelnemers drukken.

Zelf je eigen huis bouwen, samen met je toekomstige buren zelf bepalen hoe jouw woning en jouw woonomgeving eruit komen te zien wordt een bereikbaar ideaal. Een ideaal dat ook tal van andere voordelen biedt. Het kunnen realiseren van een gezamenlijke buitenruimte, van bijzondere woonwensen, van speciale voorzieningen voor bijvoorbeeld ouderen, kunstenaars en ouders van gehandicapte kinderen zijn daar een paar aansprekende voorbeelden van. Daarnaast groeit er een sterke onderlinge betrokkenheid door het samen nadenken over hoe je wilt wonen, samen bepalen wat je wel en niet met elkaar wilt delen, samen bepalen hoe de woonomgeving eruit komt te zien, samen het project realiseren en samen zorgen voor onderhoud en beheer.

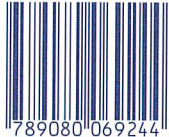
Deze *Leidraad Bouwen met je buren* van STAWON is een nuttige handleiding voor allen die zich met deze bijzondere vorm van particulier opdrachtgeverschap bezig houden. Alle zaken waarmee groepen toekomstige bewoners en andere betrokkenen (architecten, stedenbouwers, gemeenten, woningcorporaties) te maken krijgen, worden op een heldere wijze beschreven. Daarnaast bevat de *Leidraad* overzichtelijke schema's van alle noodzakelijke werkzaamheden, vanaf de eerste oriëntatiefase tot en met de laatste fase van het beheer van de gerealiseerde woningen.

NIEUW LEYDEN

DE LANDERIJEN

ISBN 90-800692-4-8

ISBN 978-90-800692-4-4



9 789080 069244 >

NIEUW TERBREGGE