

Het Experiment

Jaargang 24, nummer 3
September 2008



SLECHT FUNCTIONERENDE VVE'S
Structurele aanpak is nodig

NIEUW SEV-THEMA: WONEN URGENT
Manieren om snel mensen te huisvesten

TRAIN-DE-TRAINER
Dealers in innovatie





ZELF BOUWEN

De gemeente Loenen aan de Vecht reserveerde in de nieuwe wijk Cronenburgh ten zuidwesten van de oude kern, zestig kavels voor bewoners die zelf hun huis wilden bouwen. Helemaal vrijheid-blijheid was het niet: de basis voor de wijk is een sterk stedenbouwkundig plan van West 8 met heldere kavelpaspoorten voor zowel vrijstaande als andere typen woningen.

door Karien van Dullemen

OMDAT LOENEN AAN DE VECHT een kleine gemeente is, zou het begeleiden van het 'Plan Cronenburgh', met totaal 230 woningen, een te groot beslag leggen op de beschikbare ambtenaren. Bovendien wilde de gemeente zeker zijn van de afname van kavels. Daarom werkte de gemeente samen met de ontwikkelaars Proper Stok en Johan Matser die zowel de kant-en-klare woningen als de kavels uitgaven. De zelfbouwers op de zestig kavels kregen begeleiding van de bouwbegeleidingsbureaus Primavilla en De Regie.

Kavelpaspoorten

De gemeente Loenen aan de Vecht heeft een hoog ambitieniveau voor Cronenburgh geformuleerd om

hoogwaardige woningen en voorzieningen te realiseren. De uitgangspunten van de gemeente waren dat de woningen en voorzieningen zo veel mogelijk voor de Loenense bevolking moesten zijn en dat deze moesten passen bij het karakter van de bestaande kern. Dat gold ook voor de maatvoering en de inrichting van het openbaar gebied.

Om een wijk met samenhang te krijgen, passend bij deze uitgangspunten, stelde West 8 kavelpaspoorten samen. In deze paspoorten stond bijvoorbeeld de oppervlakte van de kavel, de oppervlakte van de woning met lengte- en breedtematen, het bouwvolume, de minimale goot- en nokhoogte, de verdiepinghoogte, suggesties voor de kapvormen en de plaats en afmeting van het bijgebouw.

Ook voorzag het paspoort in de locatie voor de opstelplaats van de auto en eisen aan tuinmuren, hekken en hagen.



De woning die architect Jules Zwijsen voor zijn gezin tekende, laat zien dat er nog veel ruimte was binnen de voorwaarden van de kavelpaspoorten.



Veel zeggenschap, weinig risico

De zestig kavels in Loenen aan de Vecht betreffen eigenbouw. Eigenbouw is niet voor iedereen weggelegd omdat zelf je woning bouwen veel tijd kost en ook financiële risico's geeft.

Een nieuwe constructie is bouwen in mede-opdrachtgeverschap: een tussenvorm tussen zelf bouwen en de kant-en-klare projectontwikkelaarswoning. De SEV ziet veel mogelijkheden in de toekomst voor mede-opdrachtgeverschap, waar bewoners en een projectontwikkelaar of wooncorporatie samen een huis bouwen.

Onlangs evalueerde de SEV vier van deze projecten in Nederland. De projecten Lage Land in Rotterdam, Poortwachter in Almere, Triade in Vlaardingen en Waterrijk in Woerden, tonen voorzichtig aan dat bouwen in mede-opdrachtgeverschap niet duurder hoeft te zijn dan de kant-en-klare woning en dat de bewoners inderdaad veel zeggenschap kregen. Daarnaast zijn dergelijke projecten goed voor de sociale cohesie in nieuwbouwwijken. En dat is een winstpunt voor de gemeente.

IN LOENEN AAN DE VECHT

Power to the people

Inmiddels zijn de woningen opgeleverd en is Cronenburgh een levendige wijk met gevarieerde woningen. Sommige bewoners kozen voor een lift, andere voor veel woonoppervlakte of bijzondere architectuur. Bewoners blijken graag veel invloed te hebben over hoe hun woning en woonomgeving eruit zien. Volgens sommige berichten zou zelfs 90 procent van de Nederlanders het ontwerp van de eigen woning willen aanpassen.

De SEV ondersteunt nu bijna 10 jaar experimenten met vormen van opdrachtgeverschap. Zelf je huis bouwen, in particulier opdrachtgeverschap, is hiervan de meest vergaande vorm. De SEV denkt dat het geven van échte zeggenschap aan bewoners bij de ontwikkeling en het beheer van de woning, een middel is om de woningmarkt in beweging te krijgen. Daarom gaf de SEV Cronenburgh in 2004 de experimentstatus.

Bewoners tevreden

Om van de resultaten te leren, liet de SEV Plan Cronenburgh evalueren. Er is geëvalueerd op onder meer begeleiding, zeggenschap, planning en kosten. Uit de evaluatie blijkt dat de meeste bewoners tevreden zijn over het resultaat. Geroemd worden het stedenbouwkundig ontwerp, de workshops waarin bewoners samen met de ontwerper de plannen in eenheid verder uitwerkten, het

werken met een eigen architect en de strakke planning.

Die strakke planning werd gehaald met een hoge boeteclausule. Bewoners en gemeente erkennen dat die heeft gezorgd voor betrokkenheid en inzet en dit heeft mede geleid tot het succes van de wijk.

Leerpunten

Tegenvallers zijn er ook. De woningen, die tot het hoogste woningmarktsegment behoren, zijn duurder geworden dan aanvankelijk begroot. Bewoners vinden de informatie en voorlichting beneden de maat. Meer en betere informatie over bijvoorbeeld financiële rekenmodellen en uitwisseling met burens had tot meer kwaliteit en beter inzicht in financiële en materiële keuzes kunnen leiden. Voor de gemeente was het wennen om op afstand te staan. De combinatie van de gebruikte kavelpaspoorten en de rol van de kritische supervisor in het proces, Edzo Bindels van West 8, leidde tot veel aandacht voor de detaillering van de woningen. Achteraf vond de gemeente die aandacht te groot. Ondanks dat realiseert de gemeente zich dat de samenhang die de wijk nu heeft, niet bereikt zou zijn als zij zelf supervisor was geweest, al was het alleen maar door de beschikbare menskracht van de gemeente. Dat geldt ook voor de mate van variatie. Toch zal de gemeente niet snel weer een dergelijke carte blanche geven.

Gemeenten moeten eraan wennen om op afstand te staan

Betrokken bewoners

Het Plan Cronenburgh in Loenen aan de Vecht laat zien dat het geven van veel zeggenschap aan bewoners een bijzondere woonbuurt kan opleveren. En hoewel dit woningen in het hogere segment zijn, is de aanpak ook in andere segmenten toepasbaar in andere gemeenten in Nederland.

Tot nu toe neemt het aantal projecten in Nederland met eigenbouw af. Dat is jammer. Plan Cronenburgh laat zien dat er een grote markt is voor kavels. Daarnaast blijken bewoners bereid te zijn om, naast het investeren van tijd in de eigen woning, tijd te investeren in de woonomgeving. Die combinatie kan leiden tot bijzondere wijken met betrokken bewoners. En dat is in het belang van iedere gemeente. ■