

# Bouwen in de hoogte, een verbreding van het particuliere opdrachtgever- schap

Waar het gaat om het wonen, staan wij aan de vooravond van een fundamentele verschuiving in het opdrachtgeverschap. De motieven van deze verschuiving zijn tweeledig. Allereerst is er de crisis, die in de afgelopen jaren (pijnlijk) duidelijk heeft gemaakt dat de traditionele manier van gebiedsontwikkeling niet langer houdbaar is. De tijd dat grootschalige bouw- en ontwikkelingsconglomeraten de woningbouw domineerden en daar groot geld mee verdienden, lijkt definitief achter ons te liggen. Belangrijker en principiëler is dat wij ons meer en meer aanpassen aan de heersende tijdgeest, waarin burgers gemancipeerder zijn dan ooit. In zijn eerste Troonrede stelde koning Willem-Alexander dat de klassieke verzorgingsstaat langzaam maar zeker verandert in een participatiemaatschappij: “Wanneer mensen zelf vorm geven aan hun toekomst, voegen zij niet alleen waarde toe aan hun eigen leven, maar ook aan de samenleving als geheel.”

Het is inderdaad zo dat de meest waardevolle initiatieven direct aansluiten bij de gedachten, wensen en fantasieën die leven in de maatschappij en het is dan ook positief dat mensen worden aangemoedigd daar actief vorm aan te geven. Wat wij ons daarbij moeten realiseren is dat het hier, met name op het beleidsterrein van het wonen, gaat om een rigoureuze verandering. Want waar de toppen van de golven het strand het eerst bereiken, vormde het conservatisme van veel bestuurders, ontwikkelaars, corporatiedirecteuren, stedenbouwers en architecten tot voor kort juist de terugtrekkende onderstroom. En die was krachtig. Iedere verandering roept aversie op. Krampachtig werd vastgehouden aan de zorgcultuur, waarbij woningen niet dóór maar vóór de mensen worden gebouwd. Het ideaal van de participatiesamenleving in combinatie met de crisis maakt dat ingesleten gewoontes nu



Het Homeruskwartier in Almere.



De wijk Roombeek in Enschede, architect Pi de Bruijn, de Architecten Cie.

langzaam maar zeker worden losgelaten en dat er meer ruimte ontstaat voor mensen om het heft in eigen hand te nemen.

Hoe wordt deze verschuiving in de praktijk zichtbaar? Termen als organische groei, adaptieve stedenbouw, uitnodigingsplanologie en spontane steden worden veelvuldig gebruikt, maar wat betekenen ze nu precies? Kern is dat steden niet langer van bovenaf worden gedicteerd, maar dat er ruimte wordt gecreëerd om ze van onderop te laten ontstaan. In de publicatie *Plot Based Urbanism: Towards Time-Consciousness in Place-Making* (september 2010) verwoordden prof. Sergio Porta en dr. Ombretta Romice het als volgt: “One major characteristic of the different discipline is a focus on self-organization in the formation of urban space. This focus means conceiving the city as the stratification of billions of projects and plans, some large and some small, some collective and some individual, in endless mutual interaction in time. It means seeing what has been negated for too long: that self-organization has nothing to do with chaos; it is in fact a higher level of order. And that most if not all the most lively and successful parts of our cities are in fact those less planned, which means – by definition – more complex.” Wanneer “self-organization” het leidende principe is en steden bestaan uit “billions of projects and plans”, dus wanneer blauwdrukken en deadlines worden losgelaten, brengt dat een ongekeerde diversiteit met zich mee. Homeruskwartier in Almere, Steigereiland in Amsterdam en Roombeek in Enschede zijn daar mooie illustraties van. Iedere woning weerspiegelt de persoonlijke voorkeuren en smaak van de bewoners. Een focus op de kleine schaal maakt ook dat steden flexibeler zijn. Anders dan in veel naoorlogse wijken, die grotendeels moeten worden gesloopt, is er in zelfbouwgebieden een stapsgewijze transformatie mogelijk; pand na pand kan worden vernieuwd, zonder dat het ensemble wordt aangetast.

Zoals gezegd: een verandering in het rollenpatroon is verre van gemakkelijk. Met het verleggen van het opdrachtgeverschap, waarbij de burger niet langer alleen consument maar ook producent van het eigen wonen is, wordt gebroken met een meer dan honderd jaar oude traditie waarin het wonen primair een verantwoordelijkheid was van de overheid met het maatschappelijk middenveld als uitvoerende partij. In Almere, waar ik van 2006 tot 2013 wethouder was, onder meer om mijn pleidooi voor zelfbouw in de praktijk te brengen, heb ik de transitie dan ook gekarakteriseerd als een paradigmawisseling of cultuuromslag. Daar heb ik van dichtbij mogen meemaken wat de effecten ervan zijn op alle participanten in het bouwproces. Wat zijn mijn ervaringen?

### **De burger**

De Nederlandse volkshuisvestingsgeschiedenis laat zien dat burgers heel goed in staat zijn om zelf te bouwen. De Amsterdamse grachten-gordel blijft misschien wel het meest inspirerende voorbeeld. Daar creëerde de vroedschap slechts een raamwerk van grachten, kades en kavels en liet het vervolgens aan de burgers zelf over om naar eigen wens en budget een woning of werkruimte te realiseren. Met program-

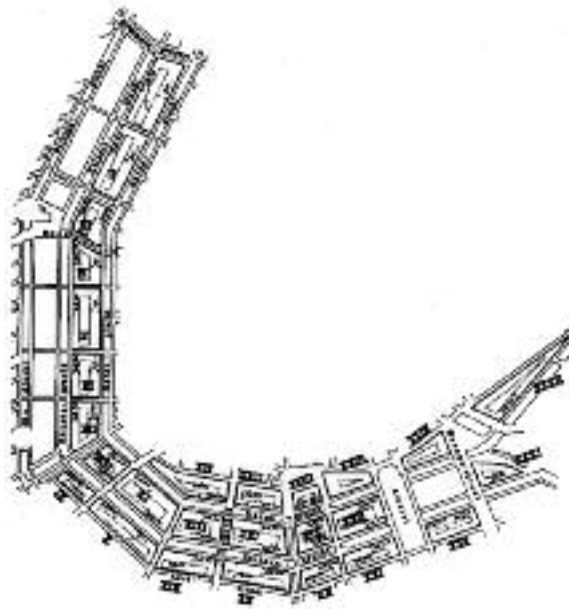
ma's als 'IkbouwmijnhuisinAlmere' en 'Mijn eigen stukje Den Haag' gebeurt min of meer hetzelfde. Zowel in Almere als in Den Haag – en overigens ook in een groeiend aantal steden elders in Nederland – wordt jaarlijks een substantieel aantal bouwkavels uitgegeven op verschillende locaties en in verschillende prijsklassen. De kaders beperken zich vaak tot enkele summiere regels (rooilijnen, afmetingen en parkeren), de rest is aan de zelfbouwers. De praktijk laat zien dat zelfbouw niet mogelijk is zonder een duidelijke bestuurlijke visie en het nodige ondernemerschap van zowel het bestuur als het ambtelijk apparaat. Zo zijn het stedenbouwkundig concept en de uitgifteprincipes bepalend voor het type wijk en daarmee het type stad dat zal ontstaan, net zoals de keuze voor doelgroepen, grondprijzen en eventuele beeldkwaliteit dat zijn. Met betrekking tot de doelgroep van beleid ontstaat het besef dat particulier opdrachtgeverschap (principeel) niet voorbehouden mag zijn aan de hogere inkomensgroepen. In Almere – en later ook in Nijmegen – is daarom de regeling 'Ikbouwbetaalbaar' geïntroduceerd, waarmee ook huishoudens met een bruto jaarinkomen tot €36.500 de kans krijgen om zonder enige vorm van subsidie hun eigen huis te bouwen.

Het zijn belangrijke stappen voorwaarts, maar tegelijkertijd staan wij pas aan het begin. Er moet worden gezocht naar nieuwe, eigentijdse vormen of constructies die de zeggenschap van burgers over de eigen woon- en leefomgeving – hun ruimte voor zelfexpressie – (verder) vergroten. De open oproep 'Bouwen op elkaar' is daar een goed voorbeeld van, evenals het principe van de wooncoöperatie, een vorm van zelforganisatie van kopers én huurders, waarvan de minister voor Wonen en Rijksdienst heeft toegezegd het in 2014 nader te zullen uitwerken.

### **Het middenveld**

Waar de burger zich relatief gemakkelijk voegt naar de nieuwe rolverdeling – hij of zij koopt een kavel en start de bouw, as simple as that – is het voor de institutionele wereld, ontwikkelaars en corporaties, ingrijpender om het opdrachtgeverschap los te laten. Lange tijd stonden mensen in de rij voor de woningen die zij bouwden. Nu moeten zij wennen aan het feit dat de vraag leidend is, dat de bouwwereld zich letterlijk heeft omgedraaid. 'Ikbouwbetaalbaar' heeft dat ook fysiek zichtbaar gemaakt; in Almere en Nijmegen worden bouwmarkten georganiseerd waar ontwikkelaars, aannemers en andere bouwbedrijven zichzelf en hun producten in onderlinge competitie kunnen presenteren. Het is vervolgens aan de burger om te onderhandelen en een keuze te maken.

Een interessante ervaring die van invloed is op het middenveld, is dat zelfbouw een wezenlijk andere dynamiek genereert. Zelfbouwers doen nauwelijks beroep op grootschalige bedrijven. In plaats daarvan kiezen zij voor kleine aannemers- of schildersbedrijven, zelfstandige elektriciens, timmerlieden of metselaars. Er blijken onderlinge netwerken te ontstaan, op straat of online, waarin zelfbouwers elkaar adviseren over of attenderen op bekwame (of juist onbekwame) bouwbedrijven. Daarmee ontstaat een economie die niet wordt gedomi-



Grachtengordel Amsterdam: raamwerk van grachten, kades en kavels.



Woningen gebouwd met de financiële regeling 'Ik bouw betaalbaar in Almere'.

## Meedenken

**Uitnodiging brainstorm  
25 juni**

- Inrichting openbaar gebied
- vanaf 19 uur in het  
Wooninformatiecentrum
- Inkoop vanaf 18.30 uur





**Ik bouw  
betaalbaar  
Nijmegen**

De foto wordt aangeleverd door WOT

neerd door de grote schaal, maar juist van onderop betekenis krijgt. Institutionele partijen, vaak groot, log en bureaucratisch, zullen daar een antwoord op moeten zien te vinden.

### **De architect**

In die economie van onderop speelt de architect een voorname rol. In de afgelopen jaren, toen de instituties onze woningbouw domineerden, beperkte die rol zich vaak tot gevelarchitectuur. Met name in het VINEX-tijdperk waren de afmetingen en plattegrond van iedere woning vrijwel identiek. De enige echte differentiatie was te vinden in de façade. Ik heb het vaak een kunstmatig gecreëerde diversiteit genoemd. Het spreekt voor zich dat het inhoudelijk gezien een periode van laagconjunctuur was, letterlijk een verschraling van het vakgebied. In een wereld waarin de burger producent van het eigen wonen is, wordt er gelukkig weer een beroep gedaan op de vindingrijkheid en scheppingskracht van de architect. Maar ook de burger zelf is steeds creatiever. Niet zelden wordt er thuis aan de tekentafel met tekenprogramma's als Google SketchUp al een eerste ontwerp gemaakt. En waar de zelfbouwer steeds wat meer op de stoel van de architect gaat zitten, schuift de architect wat meer op naar de stoel van de aannemer. Veel architecten stoppen niet nadat zij een definitief ontwerp hebben afgeleverd. In plaats daarvan zijn zij vaak nauw betrokken bij de uitvoering. Wat het oplevert als architecten op hun kundigheid worden aangesproken, zie je als je door de zelfbouwwijken wandelt. De cataloguswoningen vormen weliswaar het cement van de wijk, maar de woningen die onder architectuur tot stand zijn gekomen, zijn vaak de iconen die het gebied in z'n geheel interessanter maken.

### **De overheid**

Maar de cultuuromslag is misschien wel het meest voelbaar in de ambtelijke organisatie. In het geval van zelfbouw functioneren ambtenaren binnen een netwerk dat bestaat uit een veelheid van spelers. Zij zitten niet langer aan tafel met drie of vier grote institutionele partijen, maar met honderden verschillende, vaak niet-professionele opdrachtgevers. Dit vergt het nodige van hun communicatieve vaardigheden. Zij moeten zich verplaatsen in de droom van de ander en actief meedenken over en meewerken aan de verwezenlijking daarvan, in plaats van sec de rol van regressieve controleur te vervullen. Zij moeten zich realiseren dat wat voor hen één van de vele bouwprojecten is, voor zelfbouwers 'dat grote avontuur' vertegenwoordigt, waar ze vaak hun volledige vermogen in investeren en dag en nacht mee bezig zijn. Een focus op zelfbouw betekent ook dat gemeentelijke planners afstand moeten doen van blauwdrukken. Er wordt niet gestuurd op eindbeeld, maar op proces. Het is onduidelijk welke initiatieven er zullen worden ontplooid, op welk moment en in welk tempo en welke vorm die initiatieven zullen aannemen. De rol van de overheid beperkt zich dan ook tot het optimaal faciliteren van deze initiatieven en daarbij zoeken naar de grenzen en die zo nodig oprekken. Door vrijheden

te maximaliseren ontstaat er ruimte voor een veelheid aan bijzondere invullingen die op voorhand niet kunnen worden voorzien, juist omdat ze specifiek horen bij de burger als opdrachtgever.

### **Bouwen op elkaar**

De open oproep ‘Bouwen op elkaar’, die de gemeente Den Haag in mei 2013 uitschreef richtte zich niet zozeer op gebiedsontwikkeling of architectuur, zoals dikwijls het geval is, maar op de vraag of en hoe het concept van particulier opdrachtgeverschap zich verder zou kunnen verbreden door de hoogte op te zoeken. “Hoe kan hoogbouw per onderdeel worden ontwikkeld door steeds andere, zich in de loop der tijd aandienende, kleinschalige opdrachtgevers? Hoe kan een gebouw meegroeien en toch ook al deels worden gebruikt? Wat zijn de verschijningsvormen? En hoe wordt het bouwproces georganiseerd?” De uitkomsten zijn veelbelovend. De drie geselecteerde ontwerpen – Licht/Lucht/Ruimte/Vrijheid, HOGÉ Vrijheid en Tree of Life – brengen gestapeld particulier opdrachtgeverschap een stuk dichterbij. De kunst zal nu zijn om ook tijdens de uitwerking en uitvoering vast te houden aan de achterliggende principes: een organisch proces en grote vrijheid voor kleine opdrachtgevers. Dus wegblijven van het op voorhand ‘dichtregelen’. Of, zoals het juryrapport stelt: “Van de gemeente mag een actieve inbreng worden verwacht in de coördinatie en ondersteuning, omdat nu al te verwachten is dat een veelvoud van gemeentelijke afdelingen en diensten bij de realisering van het plan bereid moeten zijn mee te werken. Een actieve ondersteuning is nodig om te garanderen dat het beoogde initiatief niet verzandt in ambtelijke molens.”

Het zijn initiatieven als ‘Bouwen op elkaar’ die nodig zijn om in de praktijk te bewijzen dat een verre gaande doorbreking van het traditionele rollenpatroon inderdaad mogelijk is. Dat het anders kan. Dat wij, ook voor de meer complexe opgaven, gebruik kunnen maken van de energie en creativiteit die intrinsiek in de samenleving aanwezig is. Dat het primaat kan en moet worden gelegd bij de burger, de eindgebruiker, de échte hoofdrolspeler in ons wonen.

Adri Duivesteijn

Lid van de Eerste Kamerfractie van de PvdA en oud-wethouder Duurzame Ruimtelijke Ordening van de gemeente Almere (2006/2013).