

Zelfbouw in Almere

Winstmaximalisatie wordt woonmaximalisatie

Adri Duivesteijn, Wethouder Ruimtelijke Ordening , gemeente Almere

Jacqueline Tellinga, conceptontwikkelaar gemeente Almere

Foto's: gemeente Almere

Sinds de introductie van de Woningwet (1901) is onze stedelijke woningbouw geleidelijk in handen gekomen van grootschalige bouw- en ontwikkelingsconglomeraten. Een maatschappij die zich kenmerkt door zelfontplooiing, emancipatie en verregaande individualisering vraagt om een nieuwe visie op woningbouw; een visie die het zelfbeschikkingsrecht van burgers centraal stelt. In Almere is deze transitie op grote schaal ingezet. In het Homeruskwartier, Nederlands grootste zelfbouwwijk, bouwen ruim 700 particuliere opdrachtgevers samen een complete woon- en werkwijk.




 Sinds 1901 wordt de Nederlandse volkshuisvesting gedomineerd door institutionele partijen. Eerst de woningbouwcorporaties, later - vanaf de Nota Heerma uit 1989, waarmee werd ingezet op 'minder overheid, meer markt' - namen de projectontwikkelaars de rol van de corporaties over. Door het innemen van strategische grondposities ontstond een monopoliesituatie van grote marktpartijen. Het doorbreken van deze situatie, die inmiddels als van-

Het Homeruskwartier vanuit de lucht gezien.



zelfsprekend wordt beschouwd, is geen sinecure. Grootschalige projectbouw is de norm geworden; we kunnen ons niet eens een beeld vormen bij een grote gebiedsontwikkeling die bestaat uit een veelvoud van kleinschalige initiatieven van de mensen en ondernemingen zélf. Dat deze norm niet langer in ons tijdbeeld past, lijken meer en meer mensen zich te realiseren. Toch wordt het opdrachtgeverschap maar niet verschoven naar de eindgebruiker, zoals bewoners en ondernemers.

In Almere hebben wij er principieel voor gekozen dit wel te doen. Het feit dat een groot deel van de Almeerse bouwgrond in handen is van het gemeentebestuur, maakt het mogelijk om de zeggenschap over het eigen wonen te leggen waar dat hoort: in de handen van de bewoners zelf. Vanuit de overtuiging dat de stad níet wordt gemaakt door instituties maar door de mensen die er wonen, werken en leven, zijn wij in 2006 gestart met het programma Ikbouw mijn huis in Almere. De essentie van dit programma is dat jaarlijks een substantieel aantal kavels wordt uitgegeven, verspreid over de stad en in verschillende vormen, maten en prijsklassen. Het eerste recht op bouwgrond, en daarmee ook de macht over de woningbouw, ligt bij de mensen zelf. In Almere kijken zij niet toe hoe anderen hun woning bouwen, maar spelen de hoofdrol in de woningbouwproductie. Woonconsumenten worden woonproducenten, het aanbod maakt plaats voor de vraag, er ontstaat een directe relatie tussen burger en bestuur.

Homeruskwartier: staalkaart van opdrachtgeverschap

Ikbouw mijn huis in Almere betekende een sprong in het diepe. De ideologische uitgangspunten waren helder, de wijze waarop particulier opdrachtgeverschap in de praktijk betekenis zou krijgen was dat allerm minst. Het programma vormt een groot en groots experiment, dat zich met name toont in het Homeruskwartier, de nog altijd groeiende 'staalkaart van opdrachtgeverschap'. Wij hebben er nadrukkelijk voor gekozen deze woon- en werkwijk te bouwen zónder gefixeerd eindbeeld. Waar een dergelijke organische ontwikkeling in landen als België of Italië de normale gang van zaken is, zijn wij in Nederland verslaafd geraakt aan blauwdrukken. Alles moet tot op de millimeter nauwkeurig worden vastgelegd, waarmee iedere ruimte voor verrassing en spontaniteit verdwijnt. In het Homeruskwartier breken wij radicaal met deze planningscultuur.

Het stedenbouwkundig plan is slechts een kader of raamwerk, dat - in de loop der tijd - met initiatieven van onderop wordt ingevuld. Illustratief zijn de 'wachtende muren'; muren die letterlijk wachten op een buurwoning die vandaag, morgen of overmorgen gebouwd kan worden. Elders in Nederland een zeldzaamheid, in het Homeruskwartier volop te vinden.

Naast het 'klassieke' particuliere opdrachtgeverschap, waarbij mensen een kavel kopen en een woning bouwen - uit een catalogus, onder architectuur of, zoals we een zelfbouwer onlangs zagen doen, met Google Sketchup - creëren we in het Homeruskwartier ook specifieke woon- en werkmilieus. Bijvoorbeeld door kavels uit te geven waar een duurzame woning op moet worden gebouwd, een herenhuis, een tuinderswoning, een woning met paardenstal of een woon-werkvilla. Daarnaast brachten wij vorig jaar enkele ondernemerskavels in de verkoop, waar mensen letterlijk voor in de rij stonden. We zien de eerste rijtjeswoningen verschijnen, en dat levert een bijzonder beeld op. Verschillende breedtes, hoogtes, materialen, kleuren en stijlen, die samen ontegenzeggelijk één geheel vormen. Een andere belangrijke toevoeging aan het bestaande palet is Ikbouw betaalbaar in Almere, een regeling die zelfbouw ook voor de lagere-inkomensgroepen toegankelijk maakt. Samen met de Amsterdamse woningbouwcorporatie De Key introduceerden we deze financieringsregeling, waarmee mensen met een bruto jaarinkomen tussen 20.000 en 36.500 euro de mogelijkheid krijgen hun eigen huis te bouwen.

Op dit moment vindt de apotheose plaats: in februari van dit jaar zijn we gestart met de ontwikkeling van het centrum van het Homeruskwartier. Dit centrumgebied wordt in zijn totaliteit ontwikkeld door Bouwgroepen; groepen van drie of meer huishoudens die samen méér realiseren dan wat individueel mogelijk is. Omdat het hier om een centrumgebied gaat, zijn de Bouwgroepen verplicht te zorgen voor bedrijvigheid in de plint. Dit betekent dat het straatbeeld niet wordt gedomineerd door grootschalige winkelketens, maar door kleinschalige initiatieven als een café, een fietsenmaker, een atelier, een fysiotherapiepraktijk of een bakker.

Vanaf het moment dat wij startten met Ikbouw mijn huis in Almere worden wij bijna dagelijks verrast door de veelheid aan resultaten en de snelheid waarmee resultaten worden geboekt.



De cijfers zijn indrukwekkend. Inmiddels wonen er ruim vijftig gezinnen in het Homeruskwartier, en eind dit jaar zullen dat er zo'n tweehondervijftig zijn. Zestig Ikbouwbetaalbaar-kopers sloegen onlangs de eerste paal van hun nieuwe woning, in februari van dit jaar presenteerden veertig architecten hun plannen voor Homeruskwartier Centrum, en in maart ontmoetten de eerste 'duurzame bouwers' elkaar tijdens de Burenavond.

IkbouwmijnhuisinAlmere laat een ander Almere zien. Er ontstaat een nieuwe samenleving. De democratisering van het bouwen biedt iedereen de mogelijkheid opdrachtgever te worden van de eigen woning, ook de burgers die geen affiniteit hebben met architectuur en die scherp op de kosten letten. Nee, deze mensen zullen nauwelijks iconen creëren en ja, zij kiezen vaak voor een cataloguswoning. Maar wie nu in het Homeruskwartier gaat kijken zal zien dat er - slechts twee jaar nadat de eerste kavels in de verkoop gingen - sprake is van een andere, meer menselijke vorm van stadsontwikkeling; een icoon op zich. De afwijzing van particulier opdrachtgeverschap op louter esthetische gronden is in onze optiek dan ook onvoldoende, en gaat voorbij aan de essentie van zelfbouw.

Een schat aan ervaringen

Wat laten slechts drie jaren van particulier opdrachtgeverschap ons nu zien? Allereerst dat zelfbouw substantieel betere resultaten oplevert dan de institutionele woningbouw. Particuliere opdrachtgevers bouwen grotere, goedkopere en kwalitatief betere woningen. In tegenstelling tot ontwikkelaars steven zelfbouwers niet naar winstmaximalisatie, maar stellen woonmaximalisatie centraal. Zij bouwen niet voor de grote massa - een 'gemiddelde' woning voor een 'gemiddeld' gezin - maar vanuit hun eigen wensen, ideeën en (gebruik)behoefte. Iedere besteedbare euro, iedere vrije minuut wordt in de woning geïnvesteerd. Daarmee investeren particuliere opdrachtgevers tegelijkertijd in de stad als geheel. Zelfbouw biedt grote vrijheid voor individuele expressie en leidt tot een grote verscheidenheid in plattegronden en een veelvoud van verschijningsvormen. Iedere woning is uniek, en daarmee een verrijking van de stad. Juist omdat particuliere opdrachtgevers hun eigen woning, woonomgeving en de stad vormgeven, mag particulier opdrachtgeverschap met recht worden beschouwd als een culturele daad.

Waren het voorheen de grote bouwbedrijven die een monopoliepositie innamen in de bouwstroom,

in Almere zien wij een 'bouweconomie van onderop' ontstaan. Alle individuele, in particulier opdrachtgeverschap gebouwde woningen vormen samen een aanzienlijke bouwstroom, waarbij kleinschalige bouwondernemers het gewenste maatwerk leveren. Deze partijen - aannemers, bouwbedrijven, installatiebedrijven, architecten, loodgieters, timmermannen, schilders en elektriciens - lijken bovendien zeer concurrerende, kosteneffectieve woningen te kunnen realiseren. Particulier opdrachtgeverschap vormt dan ook een impuls voor het midden- en kleinbedrijf dat we, mede door IkbouwmijnhuisinAlmere, hebben zien groeien.

Wat verder opvalt, is dat de huidige economische recessie duidelijk minder effect heeft op zelfbouwers dan op traditioneel ontwikkelende partijen. Particulier opdrachtgeverschap kent geen voorverkooppercentages, waarbij minimaal zeventig procent van de woningen moet zijn verkocht voordat tot bouw wordt overgegaan. In een tijd dat grootschalige bouwprojecten worden uit- en afgesteld, kopen zelfbouwers een kavel en starten de bouw - zo gemakkelijk is het. Dit betekent niet alleen dat particuliere opdrachtgevers de motor achter onze woningbouwproductie vormen, maar ook dat de kleinschalige, vaak

De Boelijn in Almere Noorderplassen West: links eenvormige woningen, ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Rechts gevarieerde woningen, gerealiseerd door particuliere opdrachtgevers.

lokale (bouw)bedrijvigheid uit de wind blijft. Sterker: sommige in particulier opdrachtgeverschap gespecialiseerde bouwbedrijven zagen hun winst vorig jaar zelfs stijgen.

De overgang van woningbouw vóór burgers naar woningbouw dóór burgers stelt ook andere eisen aan de gemeentelijke organisatie. Zaten wij voorheen rond de tafel met één professionele ontwikkelaar, nu zijn dat honderd verschillende huishoudens, die vaak niet eerder zelf bouwden. Sinds de start van Ikbouw mijn huis in Almere kunnen wij ons niet langer verschuilen achter een ontwikkelaar, of ons in een publiek-private samenwerking op de achtergrond houden. Een interne cultuuromslag was - en is nog steeds - noodzakelijk. Hoe hebben wij dat in Almere aangepakt? Allereerst hebben we gekozen voor één dagelijks loket: de Kavelwinkel in de hal van het Stadhuis. Zo proberen we te voorkomen dat particulieren 'verzanden' in het gemeentelijk apparaat. Verder hebben we een klein specialistisch team opgezet, met een groot mandaat en een korte lijn tussen projectdirecteur en wethouder. Dit team werkt nadrukkelijk vanuit de inhoud, en niet vanuit het proces. De primaire taak van het team is om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp, een raamwerk, dat wordt ingevuld met initiatieven van de mensen zelf. Het grote verschil met projectmatige bouw is dat de nadruk niet ligt op sturing onderweg, maar op het vooraf bieden van duidelijkheid. Daarom zijn de verkoopbrochures en kavelpaspoorten ook zo belangrijk; geen promotiemateriaal, maar een heldere beschrijving van de wijkontwikkeling en een verkavelingsplan dat rechtszekerheid biedt. Tenslotte heeft het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid wensen te honoreren die afwijken van het kavelpaspoort of koopcontract. Deze bevoegdheid dwingt ons steeds opnieuw de vraag te stellen: waar houdt de individuele vrijheid op, en waar begint het collectieve belang?

Almere als nationale testcase

Na Roombeek in Enschede wordt in Almere het bewijs geleverd van wat in Nederland op grote schaal werd - en wordt - betwist: mensen willen en kunnen zelf bouwen, als wij hen daartoe in staat stellen. Onze ervaringen laten niet alleen zien dat burgers in staat zijn hun eigen leven vorm te geven, maar ook dat iedere individueel initiatief de stad naar een hoger niveau tilt. De Boelijn, een straat in Noorderplassen West, blijft een sprekend

voorbeeld. De linkerzijde is ontwikkeld door projectontwikkelaars, de rechterzijde door particuliere opdrachtgevers. Het contrast is groot; eenvormigheid aan de ene zijde versus de vele vormen, maten, schakeringen en verschijningsvormen aan de andere zijde van de straat. Een aanwinst voor Almere, en voor het eerst een straat zoals die vóór de invoering van de Woningwet gebouwd zou zijn.

De voormalige minister van Wonen, Werken en Integratie, Eberhart van der Laan, kondigde onlangs aan om, mede op initiatief van de gemeente Almere, een Expertteam Particulier Opdrachtgeverschap te willen instellen, opdat zelfbouw op termijn een groter deel van de Nederlandse bouwstroom zal vertegenwoordigen. Het is een rehabilitatie van een motie van Duivesteijn c.s. uit 1998, waarin de Tweede Kamer de regering oproeg om dertig procent van de woningbouw middels particulier opdrachtgeverschap tot stand te laten komen. Deze ambitie is tot op de dag van vandaag niet verwezenlijkt, het particuliere opdrachtgeverschap leek lange tijd te zijn vergeten, maar nu gloort er hoop aan de horizon. Juist omdat Almere beschikt over

Nederlands grootste proeftuin op het gebied van particulier opdrachtgeverschap, kunnen we een rol van betekenis vervullen in dit Expertteam. Een kritische succesfactor is dat zo'n team niet mag verzanden in congressen, symposia en netwerken, in het enkel en alleen praten over deze nieuwe vorm van opdrachtgeverschap en stedenbouw. Dat het - na twintig jaar waarin de marktkrachten steeds verder zijn geïnstitutionaliseerd - opnieuw tijd is voor een paradigmawisseling is in onze optiek een vaststaand feit; onze eigen ervaringen vormen de bewijsvoering. Nu is het tijd voor een werkend team dat gemeenten kan ondersteunen bij de gronduitgifte en het maken van verkavelingsplannen. Een team dat er concreet aan bijdraagt dat particulier opdrachtgeverschap op grote schaal wordt geïntroduceerd, zodat mensen de mogelijkheid krijgen zelf inhoud te geven aan die fundamentele waarde: het eigen wonen. <<

Website

www.ikbouw mijnhuisinalmere.nl

Voorstellen van architecten voor zelfbouwers van het Homeruskwartier Centrum.

