

NAAR EEN
GEBIEDS-
ONTWIKKELING
ZONDER PROJECT-
ONTWIKKELING?
JOOST W.
VAN DEN HOEK

Voor veel mensen is de organische veelvormigheid van Roombeek een verademing na decennia van steriele rijtjes in de nieuwgebouwde stadsuitleg. De verschijningsvorm van Roombeek is niet alleen product van een stedenbouwkundig idee, maar evenzeer bepaald door de gekozen realisatievorm. Waar in de Nederlandse stadsontwikkeling gemiddeld per tweehonderd woningen een opdrachtgever en een architect betrokken zijn, ligt deze verhouding in Roombeek bijna een-op-een, een architect en een opdrachtgever, per woning. In de afgelopen decennia vormden zelfbouwkavels met vrijstaande woningen vaak het gouden randje van nieuwbouwwijken. Hierdoor ontstond bij velen het idee dat particulier opdrachtgeverschap voorbehouden is aan een select gezelschap van zeer koopkrachtigen. In Roombeek wordt door een variëteit aan vormen van particulier opdrachtgeverschap en een gedifferentieerd grondprijsbeleid het tegendeel aangetoond. Ook in de kleinere zijstraatjes worden op kavels van bescheiden afmetingen geschakelde woningen onder particulier opdrachtgeverschap opgeleverd, zelfs voor bedragen die onder de gemiddelde Nederlandse huizenprijs liggen. Roombeek laat hiermee zien dat particulier opdrachtgeverschap ontsloten kan worden voor grotere groepen Nederlanders dan meestal wordt aangenomen.

Het bouwen van een eigen huis, vanzelfsprekend in België en Duitsland, is in Nederland een zeldzaamheid. Na de introductie van de woningwet en de wet op de stadsuitbreiding in het begin van de vorige eeuw nam het percentage eigenbouw in de stadsontwikkeling af van zestig procent in 1900 tot minder dan tien procent in 2000. Deze tien procent zelfbouw is voornamelijk te vinden in plattelandsgemeenten met een kavellijst. Woningbouw in Nederland werd in de twintigste eeuw een zaak van een selecte groep projectontwikkelaars, corporaties, ambtenaren en architecten. In de naoorlogse periode van schaarste ontwikkelde de woningmarkt zich tot een overheidsgestuurde aanbodmarkt, waar de particulier

maar te accepteren had wat er werd gebouwd. Voor velen was de overstap van een krappe etage in de oude stad naar een ruime flat in de modernistische stadsuitleg een substantiële verbetering van de levensomstandigheden. Echter met de toename van de welvaart, de voortschrijdende individualisering en de veranderende samenstelling van het gemiddelde huishouden sloot deze woningbouwproductie niet meer aan op de maatschappelijke vraag. Dit resulteerde eind jaren tachtig en begin jaren negentig in een grootschalig pleidooi van onder anderen toenmalig staatssecretaris Remkes voor een verdergaande liberalisering op de woningmarkt en een meer 'consumentgerichte' benadering van het bouwen.

Het pleidooi voor een verdergaande liberalisering in de woningbouw heeft door een aantal experimenten, zoals de Filmwijk (1992) en de expo Gewild Wonen (2001) in Almere, geresulteerd in nieuwe vormen van consumentgericht bouwen. Hierbij wordt de invloed van de 'woonconsument' op woningniveau ruimer. Er ontstaat zeggenschap over de afmeting, de indeling, de materialisering en de afwerking van de woning. De woningen worden evenwel nog steeds via projectontwikkeling in grote hoeveelheden binnen een bouwsysteem en een bouwstroom gerealiseerd. De zeggenschap over het stedenbouwkundig plan waarbinnen deze consumentgerichte projectontwikkeling plaatsvindt is echter vaak nul. De eerste stap naar een grotere mate van particuliere inbreng in de stadsontwikkeling is tot de dag van vandaag nog niet gezet. Dit heeft vooral te maken met het feit dat grote institutionele spelers in de gebiedsontwikkeling vooraan staan bij het innemen van grondposities en de veelal lucratieve woningbouw niet uit handen willen geven. Daarnaast bestaat bij de gemeenten koudwatervrees voor stadsuitbreiding waarbij aan grote hoeveelheden particulieren individueel per kavel grond wordt uitgegeven en vergunningen moeten worden verleend. Bij de overheid bestaat het idee dat dealen met een select groepje gebiedsontwikkelaars de kortste weg is naar het opvoeren van de woningbouwproductie.

Wie kijkt naar de huidige woningbouw kan in de bestaande realisatievormen een aantal gradaties onderscheiden tussen de uitersten van projectontwikkeling en particulier opdrachtgeverschap. In deze reeks van realisatievormen neemt de particuliere invloed op het gebouwde eindresultaat in stapjes toe.

	realisatievorm	actor	zeggenschap over	inzet consument
1	projectontwikkeling	project-ontwikkelaar	niets	laag
2	consumentgericht bouwen	project-ontwikkelaar	afmeting / indeling	bescheiden
3	catalogusbouw	aannemer	stijl indeling afwerking materialisatie	keuzen maken
4	collectief opdrachtgeverschap	particulieren	alles (in overleg)	fors
5	particulier opdrachtgeverschap	particulier	alles (in overleg met adviseurs en architect)	maximaal

Bij de meeste stadsuitbreidingen zoals Vinex-wijken ligt de nadruk op projectontwikkeling en consumentgericht bouwen. In Roombeek overheersen catalogusbouw, collectief opdrachtgeverschap en particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap in de zuiverste vorm, zoals dat in Roombeek de overhand heeft, doet ook het grootste beroep op het voorstellingsvermogen en de zelforganisatie van de particuliere burger. De burgerlijke vaardigheid van het ontwikkelen van ideeën over de eigen woning en woonsituatie is in de loop van de twintigste eeuw in Nederland met het verdwijnen van de eigenbouw op de achtergrond geraakt. Wie echter de pandsgewijze stedelijke groei uit de achttiende en negentiende eeuw beziet, waar het bouwen van de eigen woning frequent voorkwam, ziet dat de

burgerlijke vaardigheid om na te denken over de eigen woonsituatie goed ontwikkeld geweest moet zijn. De opvatting dat eigenbouw 'veel te moeilijk' is voor de mensen en vervolgens ook 'veel te duur' is, is echter alom tegenwoordig en wordt door de institutionele woningbouwers frequent naar voren geschoven om hun bestaansrecht te onderbouwen.

De problemen die particulieren tegenkomen bij het bouwen van hun eigen woningen zijn niet gering. Ten eerste moet er een budget bepaald worden, een hypotheekverlener aangezocht, er moet een kavel gevonden worden, daarna volgt het opstellen van een programma van eisen, waarbij vervolgens een architect gevonden moet worden die in de gewenste stijl een huis kan ontwerpen. Dat is nog maar het begin. Dan volgt de aanbesteding, de vergunningverlening, worden de verschillende bouwtechnische adviseurs aan boord gehaald en kan, als alles is gelukt, het bouwen beginnen. Tijdens de bouw doen zich allerhande bouwtechnische problemen, financiële overschrijdingen en vertragingen voor. De oplevering vindt zelden plaats op het afgesproken tijdstip. Er is dus nogal wat inzicht en eigenstandigheid vereist om de complexiteit van het zelf bouwen het hoofd te bieden. De gemeente Enschede en het projectbureau Roombeek waren zich hiervan van meet af aan bewust en hebben om dit complexe proces voor zelfbouwers inzichtelijk te maken adviseurs aangezocht om particulieren in alle geschetste fasen van het zelfbouwproces te kunnen ondersteunen. Bij aankoop van een kavel kregen de zelfbouwers een voucher, waarmee ze een substantieel aantal uren gebruik konden maken van de zelfbouwadviseur. Deze vorm van advies- en dienstverlening is waarschijnlijk de sleutel tot het succes van het particuliere opdrachtgeverschap in Roombeek en heeft vermoedelijk ook geleid tot het relatief zeer geringe aantal mislukte zelfbouwavonturen. De persoonlijke betrokkenheid van Pi de Bruijn als supervisor en de niet aflatende inzet waarmee hij particulieren heeft geënthousiasmeerd en geïnformeerd over architectuur en

zelfbouw is ook een niet te onderschatten factor.

Het moge duidelijk zijn dat voor het proces van zelfbouw fors geïnvesteerd moet worden; door de burgers zelf in hun eigen vaardigheden en door de overheid en de instituties in de accommodatie van het proces van zelfbouw. In Roombeek heeft voor het eerst, weliswaar onder bijzondere condities, een gebiedsontwikkeling plaatsgevonden op basis van particulier opdrachtgeverschap. Aan de hand van Roombeek kan een voorzichtige inventarisatie gemaakt worden van de meerwaarde van grootschalige zelfbouw in de gebiedsontwikkeling. Meerwaarde voor bewoners, stad en samenleving, voor de korte en voor de langere termijn. Na rondgang bij betrokkenen, bewoners, ambtenaren en adviseurs en bezichtiging van het gebouwde resultaat kunnen vier positieve gevolgen worden onderscheiden:

1 Bouwen voor de eigen portemonnee

Het argument dat bouwen onder particulier opdrachtgeverschap veel duurder is dan seriematige woningbouw vanwege kostenreductie door schaalvergroting lijkt mee te vallen. Sommige onderzoeken laten zelfs zien dat zelfbouw vijf à tien procent goedkoper is dan vergelijkbare producten van ontwikkelaars. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat het rendement dat de ontwikkelaar maakt geen kostenpost meer is en in mindering komt op de totale kosten, of kan worden aangewend voor bijvoorbeeld een keuken, een carport of mooiere materialen.

2 Bouwen voor het eigen welbevinden

De kwaliteit van de opgeleverde woningen onder particulier opdrachtgeverschap lijkt hoger te zijn dan van seriematige woningbouw en in ieder geval beter toegesneden op de eigen situatie. Zo houden opdrachtgevers die tegelijk eindgebruiker zijn beter toezicht op de uitvoering, omdat het hun eigen woning betreft. Projectontwikkelaars werken meestal met de goedkoopste materialen en onderdelen om het rendement te maximaliseren. De eindgebruiker

die wellicht wel graag een mooie deur, een houten kozijn of een grotere plafondhoogte wil hebben en daar ook voor wil betalen, zit niet bij de projectontwikkelaar aan tafel. Daarnaast is de persoonlijke betrokkenheid bij de zelfgebouwde woning veel groter. Mensen willen er zelden meer weg, wat vaak resulteert in de keuze voor levensloopbestendige plattegronden waarin een huishouden op de begane grond gevoerd kan worden, mochten de bewoners de trap niet meer op kunnen. In het algemeen geldt dat als mensen de eigen woning bouwen, de investeringsbereidheid om er iets echt goeds (en daarmee duurzaam) van te maken veel groter is.

3 Bouwen aan betrokkenheid en sociale cohesie

Het bouwen van een eigen huis en het daartoe uitkiezen van een geëigende plek vraagt om een zeer grondige kennis van de omgeving en het gebied en affiniteit met de voorzieningen en mensen in de directe omgeving. Het in gezamenlijkheid bouwen van de eigen straat, en de buurt zien groeien middels het in de loop van de tijd volbouwen van lege kavels schept onmiskenbaar een sterke band met de omgeving en de buren. De bewoners van de Museumlaan waren al met elkaar aan het barbecueën voordat de eerste villa's werden opgeleverd. Een sterke verbondenheid met de plek en de omgeving draagt bij aan sociale samenhang en sociale veiligheid.

4 Bouwen aan karakter

Een van de belangrijke bezwaren tegen grote hoeveelheden particulier opdrachtgeverschap is de angst voor rommeligheid, truttigheid maar zeker ook de onvoorspelbaarheid van het bouwsel van de buurman, dat wellicht de waarde van de eigen woning drukt. Het eindresultaat Roombeek laat zien dat er heel wat te regisseren valt. Een kleinschalige bebouwingskorrel levert een andere stedelijke esthetica op dan de strengperswoningbouw van de afgelopen decennia. Hieraan valt gemakkelijk te wennen en het werkt tot op zekere

hoogte ook bevrijdend. Het bewegen door een wijk heen waar individuen uitdrukking aan hun eigen woning hebben gegeven levert afwisseling, confrontatie en soms ook schoonheid op. In ieder geval ontstaan er herkenbaarheid en karakter. Een van de lessen van Roombeek zou kunnen zijn dat een specifiek stedenbouwkundig instrumentarium dat vertrekt vanuit vrijheid creëren en tegelijk samenhang scheppen een eerste randvoorwaarde is.

Gezien de positieve effecten van de inzet van grootschalige zelfbouw in de stadsontwikkeling is het verwonderlijk dat er door politiek en bestuur niet wat meer vaart achter wordt gezet. Het bouwen van de eigen woning past goed in de transformatie van 'verzorgingsstaat' naar 'ontplooiingstaat', zoals deze de afgelopen decennia in Nederland is ingezet. Daar waar in de periode van de wederopbouw de overheidsgestuurde huisvesting voornamelijk een concrete verbetering van de levensomstandigheden voor ogen had, ligt het nu voor de hand om van overheidswege een woningbouw te faciliteren die bijdraagt aan maatschappelijke emancipatie en de mogelijkheden van de burger om letterlijk vorm te geven aan het eigen bestaan. Uiteindelijk vraagt een 'gebiedsontwikkeling zonder projectontwikkeling' om een substantieel andere modus operandi in de stadsontwikkeling die niet een paar grote actoren als vertrekpunt heeft, maar de dynamische context van particulieren en ondernemers die zelf vormgeven aan hun 'ruimtelijke' ordening. Met Roombeek is hiermee in Nederland in ieder geval een start gemaakt. Ook in de academische wereld is inmiddels grote belangstelling voor het fenomeen van de 'zelforganiserende stad'. Een voorbeeld hiervan is het door prof. Han Meyer geëntameerde Slim-programma over dit onderwerp. Wellicht dat beginnen op de universiteit bijdraagt aan de richtingsverandering in de ruimtelijke ordening naar een gebiedsontwikkeling zonder projectontwikkeling, of in ieder geval aan een gebiedsontwikkeling met een groter

percentage particuliere inbreng. Van de grote commerciële gebiedsontwikkelaars valt op dit vlak wellicht minder snel wat te verwachten.

Literatuur

Noud de Vreeze, Woningbouw, inspiratie en ambitie, kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland, Almere 1993

Jaqueline Tellinga, Burgerlijke stedenbouw, Amsterdam/ Rotterdam 2002

Bernard Colenbrander, Het spel en de spelers, Rotterdam 2004

www.slim.nu - programma leergang 11, Stichting leergang intensief ruimtegebruik

Joost W. van den Hoek (1972) studeerde architectuur en stedenbouw in Delft. Als praktiserend stedenbouwkundige bij de Inbo (heden) en bij de Architecten Cie. (tot 2008) is hij betrokken bij talloze complexe en grootschalige stedelijke transformaties, zoals ZuidAs Amsterdam, Hart Van Zuid Hengelo, de Sloterplas en de Amsterdamse Wallen. Daarnaast is hij aan de TU Delft verbonden als promovendus, waar hij onderzoek doet naar functiemenging.