



Het succesvolle project Zandstraat in Casteren en het SEV-advies 'Bewoners aan zet' aan de minister leverde het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) veel publiciteit. CPO biedt diverse voordelen: een woning op maat, invloed op het uiterlijk van de woningen waar je op uitkijkt en een gunstige prijs door gezamenlijke inkoop. Je bespaart de algemene kosten die aan een professioneel ontwikkelde woning kleven. Bijkomend voordeel: het gezamenlijk ontwikkelen zorgt voor een band, waar je nog lang plezier van hebt. Op dit moment begeleidt en evalueert de SEV experimenten onder de noemer mede-opdrachtgeverschap. Daarin ontwikkelen bewoners en een professionele ontwikkelaar op min of meer gelijke voet. door Maarten Vos, fotografie Joost Brouwers

Over kostenbesparing van CPO – volgens een SEV onderzoek 20% tot 40% voordeel ten opzichte van de marktwaarde – is veel discussie. Feit is dat uit een voor de SEV uitgevoerd onderzoek door STEC laat zien dat bij een twaalfstal projecten gemiddeld de stichtingskosten 27% onder de vrije verkoopwaarde bleven. Daar staat natuurlijk een flinke tijdsinvestering door de initiatiefnemers tegenover. We zijn benieuwd of ontwikkelaars tegen beperkte meerkosten het de initiatiefnemers gemakkelijker kunnen maken.

UITGEDAAGD DOOR DE WENS om meer zeggenschap hebben bouwers als Nijhuis nieuwe concepten ontwikkeld. Bijvoorbeeld Trento: de consument wordt vanaf het begin betrokken en kan door middel van een uitgekend systeem de vormgeving bepalen en direct zien wat de kostenconsequenties zijn. Dit staat bekend als consumentgericht bouwen. **De Stuurgroep Verneld Bouwen, een initiatief van onder andere bouwer Hendriks Coppelmanns werkt op een vergelijkbare wijze. In overleg met de gemeente wordt de doelgroep bepaald, waarna de werving begint. De toekomstige bewoners mogen**

meebeslissen vanaf het stedenbouwkundig ontwerp en kunnen met behulp van een computerprogramma hun woning vormgeven en samenstellen.

Corporaties

Daarnaast zien we een ontwikkeling bij woningcorporaties, die bij nieuwbouw en herstructurering bewoners een centrale plaats geven in het ontwikkelingsproces. Van het gewenste woningbouwprogramma, via de stedenbouwkundige opzet tot aan de invulling van de individuele woningen. Sommige corporaties zoals Domein voegen

aan de keuzemogelijkheden nog een belangrijk aspect toe. Met Te Woon kiest de bewoner zelf of hij de woning huurt of koopt of iets er tussenin zoals Koopgarant.

Mede-opdrachtgeverschap

Kortom, er ontstaat een heel scala van ontwikkelingsvormen waarin de klant consument en producent speelt. De SEV noemt die tussenvormen mede-opdrachtgeverschap. Eerder definieerde de SEV mede-opdrachtgeverschap als volgt: de professionele ontwikkelaar beschikt over bouwgrond of een herstructureringslocatie (of krijgt die

Aspect	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap	Mede-opdrachtgeverschap (MO)	Consumentgericht bouwen (CB)
Moment van betrokkenheid bewoner-opdrachtgever	Initiatieffase. Begin van het proces bij zoektocht naar een kavel. Of bij CPO formeren van een groep.	Bij initiatieffase	Bij verkoop na gereedkomen definitief ontwerp of bij start ontwerpfase
Vorming rechtspersoon door burgers	Bij CPO noodzakelijk	Noodzakelijk, eventueel gezamenlijk met ontwikkelaar	Niet van toepassing
Keuze architect door:	Bewoner-opdrachtgever	Gezamenlijk	Ontwikkelaar of bewoner-opdrachtgever uit selectie aangedragen door ontwikkelaar
Keuze aannemer door:	Bewoner-opdrachtgever	Gezamenlijk	Ontwikkelaar
Financieel risico/ resultaat	Bewoner-opdrachtgever	Gedeeld	Ontwikkelaar
Garantie op prijs op moment verwerving grond	Nee	Nee	Ja, op basis van direct inzicht in prijsconsequenties keuzes
Adviesrol	Architect en/of onafhankelijk bouw bureau	Ontwikkelaar, architect of makelaar bij verkoop	Ontwikkelaar, architect of makelaar bij verkoop
Zeggenschap ontwerp	Volledig Bij CPO worden er collectief keuzes gemaakt die het individu overstijgen	Volledig, met globale randvoorwaarden van ontwikkelaar	Wisselend, meetbaar te maken met zeggenschapsmeter
Achternvang onverkochte woningen	Bewoner-opdrachtgever kiest zelf eventuele achternvang	Achternvang door ontwikkelaar	Verkoop volledig risico ontwikkelaar
Mogelijkheid uitstappen tijdens ontwikkelproces	Zelf verantwoordelijk voor verkoop kavel en ontwerp	Afhankelijk van condities en onderlinge afspraken loopt bewoner-opdrachtgever deel risico bij 'doorverkoop' van zijn kavel	Bewoner-opdrachtgever kan tegen betaling van vooraf vastgestelde vergoeding van project af.

toegewezen op basis van een verzamelde groep toekomstige bewoners) en werft en organiseert bewoners om gezamenlijk woningen te (her)ontwikkelen. Vergaande voorbeelden die binnen deze definitie vallen zijn de projecten Cronenburgh in Loenen aan de Vecht en Lage Land in Rotterdam. In feite laten de betreffende ontwikkelaars en corporatie het volledig aan de kavelkopers over in hoeverre zij van de diensten gebruik maken. Voor de koper is dit proces gelijk aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

In deze definitie is vooral bepalend dat het eerste initiatief bij de professionele ontwikkelaar ligt. Maar er zijn ook varianten, waarin de particulieren zelf de grondpositie hebben verworven en besluiten om bij het ontwikkelproces een professionele ontwikkelaar te betrekken. Het project Triade in Vlaardingen is daar een voorbeeld van. Het gaat er uiteindelijk om hoe risico en zeggenschap zijn verdeeld tussen ontwikkelaar en toekomstige bewoner.

Bovenstaand schema duidt een verdeling tussen Particulier Opdrachtgeverschap en Consumentgericht bouwen.

Dit schema is een aanzet, de komende tijd zal leren hoe de nuances precies liggen. Er zijn twee experimentclusters gaande waarin we de praktijk zullen toetsen: een clusterevaluatie van zeven lopende projecten van mede-opdrachtgeverschap en de 'Ontwikkelcompetitie opdrachtgeverschap Homeruskwartier' in Almere.

Acht vernieuwende projecten met mede-opdrachtgeverschap

De afgelopen twee jaar heeft de SEV acht experimenten geadopteerd, waar professionele ontwikkelaars en ontwikkelende bewoners de zeggenschap delen. De aard van de projecten en van de ontwikkelaars verschilt sterk. In het kader vindt u meer informatie over de acht projecten. INBO zal het project Cronenburgh intensief volgen en evalueren. De andere zeven projecten worden dit jaar geëvalueerd in een gezamenlijke evaluatieopzet. Op basis van een meervoudige offerteaanvraag met budgetindicatie kwam Ecorys uit de bus met het beste inhoudelijke voorstel. Voor de evaluatie staan de volgende vragen centraal:

1. Hoe is in de experimentprojecten het mede-opdrachtgeverschap ingevuld en uitgewerkt? Op welke wijze zijn sturing enerzijds en risico's anderzijds verdeeld, vertaald in afspraken en hoe zijn deze door de betrokken partijen ervaren?
2. Wat zijn de voor- en nadelen van mede-opdrachtgeverschap voor de ontwikkelaar en voor de ontwikkelende bewoners, ten opzichte van particulier opdrachtgeverschap enerzijds en consumentgericht bouwen anderzijds?
3. Wat is vanuit de projectevaluaties te leren over het mede-opdrachtgeverschap en tot welke aanbevelingen leidt dit?

Prijsvraag Staalkaart opdrachtgeverschap

Almere heeft een ongekeerde ambitie op het gebied van particulier opdrachtgeverschap. De komende jaren wil de gemeente maar liefst 25.000 woningen op deze manier ontwikkelen. Voor het Homeruskwartier is een prijsvraag uitgeschreven, die de ontwikkelaars uitdaagt om met vernieuwende bouwconcepten te komen, waarin er meer zeggenschap bij de consument ligt. In de eerste fase mogen zeven ontwikkelaars aan de slag op zeven velden. Welke ontwikkelaars dat zullen zijn wordt in twee rondes bepaald. In de eerste ronde selecteert een jury onder leiding van oud-minister Sybilla Dekker de veertien meest interessante en kansrijke projecten. De SEV ondersteunt de jury door de projecten op zeggenschap te analyseren, waarbij gebruik gemaakt wordt van de zeggenschapsmeter (www.zeggenschapsmeter.nl). De bedoeling is dat een waaier aan procesmogelijkheden ontstaat, waarin de toekomstige bewoner kan kiezen voor een proces dat bij zijn mogelijkheden en wensen past. Dat gebeurt in de tweede fase, waarin zich twee ontwikkelaars per veld zullen presenteren aan de gegadigden.

Eind van dit jaar is de evolutie van de woningbouw in Nederland weer een belangrijke stap verder. ■

Voor een beschrijving van de genoemde experimenten zie www.sev.nl onder Experimenten.