

De Vrijburcht Amsterdam IJburg
CASA Architecten, Amsterdam





De Vrijburcht op het Amsterdamse Steigereiland is een voorbeeld van succesvol Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast is het een goed voorbeeld van een doorbreking van het monofunctionele karakter van menige nieuwbouwwijk, door een breed scala aan functies te combineren. Groot voordeel van CPO is dat de woningen betaalbaar blijven. En dat dat niet ten koste van de architectuur hoeft te gaan, bewijst de Vrijburcht.

Peter Visser

Particulier opdrachtgeverschap wordt vaak alleen geassocieerd met ruime kavels waarop vrijstaande huizen staan. Of, gedwongen door hoge grondprijzen, eigenlijk te kleine kavels met nog steeds die vrijstaande woning. Dat het anders kan bewijzen experimenten als de Scheepstimmermansstraat op Borneo-eiland en recentelijk een deel van Steigereiland, waar de woningen niet vrijstaand zijn maar zij-aan-zij staan, wat in elk geval twee buitengevels scheelt en dus relatief goedkoper kan uitvallen.

In al deze gevallen is er sprake van individueel particulier opdrachtgeverschap en hebben we het al snel over huizen van vier ton of meer. Hierdoor wordt het streven om één derde van alle nieuwbouw uit te voeren via particulier opdrachtgeverschap niet gehaald, het blijft steken op iets meer dan 10 procent. Met CPO, zoals toegepast bij de Vrijburcht, kan de gemiddelde woningprijs aanzienlijk lager uitvallen, in dit geval rond de € 250.000. Hierdoor komt particulier opdrachtgeverschap binnen het bereik van een veel grotere groep mensen en kan het aandeel ervan eindelijk omhoog. Dat de prijs lager uitvalt heeft twee redenen, het samen ontwikkelen van het casco drukt de bouwkosten en men koopt de ruimte tegen kostprijs.

Maar er zijn meer voordelen dan alleen financiële. Zo is de zeggenschap bij de typekeuze en indeling van de ruimte groot, er is een mogelijkheid bedrijfsruimte en ateliers binnen het plan te ontwikkelen en er kunnen voorzieningen worden opgenomen zoals kinderopvang, een theaterje en een logeeruimte.

Achtervang

Nadelen zijn er, vergeleken met projectmatige bouw, natuurlijk ook. Deelnemers zijn al vroeg betrokken bij het project en moeten daar veel tijd en moeite in steken. Bovendien is er natuurlijk een financieel risico, maar dit is in dit geval beperkt door een achtervangcontract met Woonstichting De Key. Dit houdt in dat De Key eventueel niet verkochte woningen overneemt en een projectleider en een opzichter levert tijdens de uitvoering.

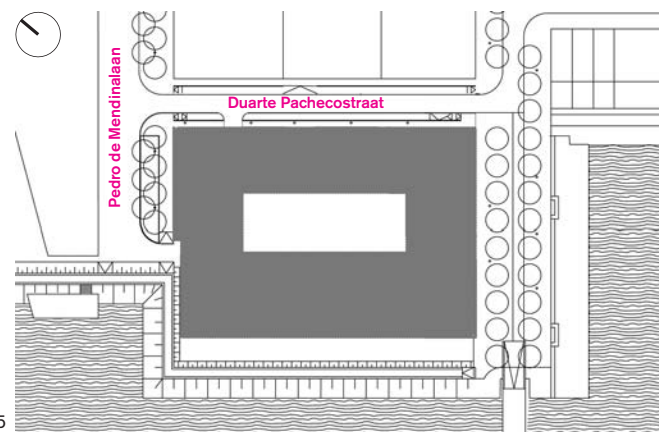
Daarnaast verhuurt De Key in dit geval ruimten voor woongroep de Roef, voor licht verstandelijk gehandicapten, een bijbehorende verzorgerswoning en de casco bedrijfsruimten voor de kinderopvang en het restaurant.

In Vrijburcht is een breed scala aan functies te vinden: werken aan huis, casco bedrijfsruimten, kinderopvang, café-restaurant, een zorgwoongroep en gemeenschappelijke ruimtes zoals een logeerwoning, theater, kas en zandbakkamer.

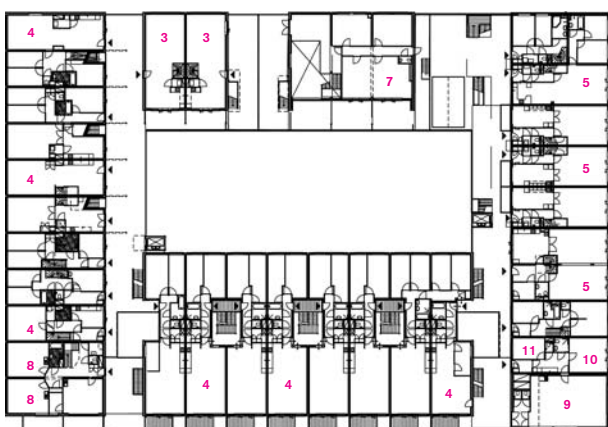
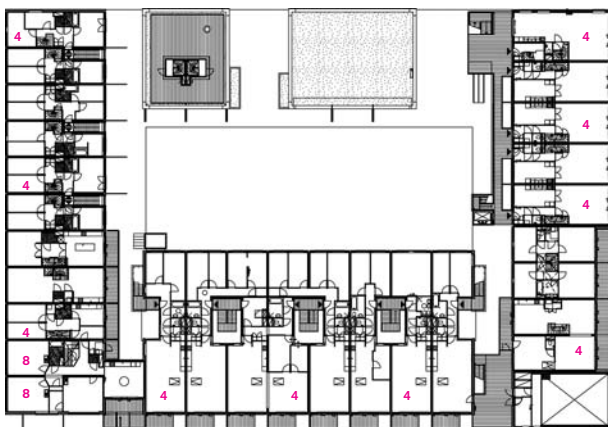
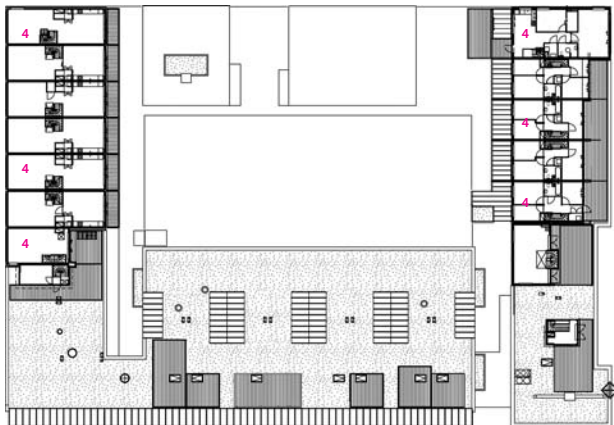
- | | | | | | |
|---|---|-----------------|----------------------------|---|-----------------|
| 1 | Uit het zuiden met links woningen, rechts atelierwoningen en in het midden restaurant en theater. | de kinderopvang | 3 | Rechts de fietsbrug naar het Diemerpark | |
| 2 | Terras en kas op de eerste verdieping, links | 4 | De gemeenschappelijke tuin | 5 | Situatie 1:2000 |



4



5



De architectuur is ingetogen en zorgvuldig met een sterk accent ter plaatse van het restaurant en het theater in de vorm van vrolijk wuivende vlaggen en een kunstwerk van Suzanne Willems. Omdat de bewoners elkaar al in een vroeg stadium hebben leren kennen is er een hechte gemeenschap ontstaan. Een levendig dorp midden in de Vinexwijk IJburg.

Projectarchitect Hein de Haan
Medewerkers Willem van Gils, Kees Gooris, Margarita Jansz Baez, Jeroen Koomen, Richard Kunst
Opdrachtgever Stichting Vrijburcht, Amsterdam m.m.v. Woonstichting De Key, Amsterdam
Hoofdaannemer BK Bouw, Bussum
Adviseur constructie Bouwadviesbureau Strackee, Amsterdam
Adviseur installaties Van der Vlugt, Rijnsburg
Adviseur bouwfysica Nieman, Utrecht
Adviseur akoestiek LBP, Nieuwegein
Adviseur bouwmanagement De Principaal, Amsterdam
Adviseur bouwkosten MBM groep, Amsterdam
Start bouw 2005
Oplevering 2007

Bruto vloeroppervlakte 11.400 m²

Bruto inhoud 31.500 m³

Differentiatie 52 koopwoningen (waarvan 12 met atelier of bedrijf aan huis en 10 AMH-woningen, Amsterdamse Midden Hypotheek), zorgwoongroep met 6 woonunits en een zorgwoning, kinderdagverblijf (42 plaatsen), 3 bedrijfsruimten, café-restaurant, parkeerkelder, gemeenschappelijke voorzieningen zoals: theater, knutselruimte, vergaderruimte, logeerkamers, plantenkas, binnentuin en fietsenberging

Bouwkosten € 7.149.000

Totale stichtingskosten € 12.600.000 incl. installatiekosten (€ 1.222.864) en excl. BTW

Foto's CASA Architecten

- | | | | |
|---|--|----|----------------------|
| 6 | Plattegronden begane grond, eerste t/m derde verdieping 1:1000 | 8 | woongroep |
| 1 | ingang parkeergarage | 9 | theater |
| 2 | bedrijfsruimte | 10 | logeerkamer |
| 3 | bedrijf aan huis | 11 | vergaderruimte |
| 4 | woning | 7 | Interieur restaurant |
| 5 | atelierwoning | | |
| 6 | horeca | | |
| 7 | kinderopvang | | |

