

Zoeken

Startpagina

Huidig nummer

Archief

[Nr29 - november 2006](#)
[Nieuws >](#)
Eerste Verdieping

De regionale woningmarkt

[Dreigend regionaal tekort sociale](#)
[huurwoningen >](#)
[4 bouwprojecten >](#)
[Nieuwe MGE-constructie in](#)
[Saendelft >](#)
[Regionale](#)
[woonruimteverdeling](#)
[blijft splijtzwaam >](#)
[Aalsmeer, Uithoorn en](#)
[Diemen huisvesten](#)
[vooral niet-ingezetten >](#)
[Investeringsstrategieën corporaties >](#)
Tweede verdieping

Particulier opdrachtgeverschap

[Steigereiland en](#)
[particulier](#)
[opdrachtgeverschap >](#)
["Het is een slap](#)
[aftreksel geworden" >](#)
[De kavelwinkel van](#)
[Adri Duivesteijn >](#)
Langs de meetlat
[Bij 'Koop Je Eigen](#)
[Bijlmer' overheersen](#)
[frustaties >](#)
Als ik ...
[Maria van Veen >](#)
Woonbarometer
[Bouw brengt](#)
[Amsterdam weer in](#)
[beweging >](#)

Abonnee

Links

Informatie

Agenda

Forum

Adverteren

Steigereiland toont interesse voor particulier opdrachtgeverschap
Amsterdammers leren weer zelf bouwen

Ook in een hoogstedelijke omgeving kun je in eigen beheer je huis bouwen. Het bewijs wordt geleverd in de Zuidbuurt van Steigereiland. Startte de uitgifte van vrije kavels in 2003 nog uitermate aarzelend. Inmiddels gaan de land- en waterkavels als warme broodjes. Misschien een idee voor andere locaties?

Medio jaren negentig werd in het Oostelijk Havengebied een oude en rijke Amsterdamse traditie in ere hersteld: particulier opdrachtgeverschap. Dat was vreemd genoeg iets bijzonders geworden in Amsterdam, nadat gemeente, corporaties en ontwikkelaars de uitbreiding van de stad de afgelopen eeuw bijna volledig naar zich toe hadden getrokken. In de Scheepstimmermanstraat werd met deze aanpak gebroken. Op bescheiden schaal – één straat in het hele Oostelijk Havengebied - mocht de toekomstige bewoner in eigen beheer zijn huis (laten) ontwerpen en bouwen.

Het experiment pakte goed uit: er was niet alleen voldoende belangstelling voor de kavels; ook de gerealiseerde architectuur oogstte alom bewondering. De bouwperiode zelf was voor de vele eigenaren, aannemers en leveranciers wel af en toe een logistieke nachtmerrie, omdat in de ene toegangsweg zeer regelmatig een lange file stond. "Daar hebben we veel van geleerd", zegt Angelique Bor, projectleider zelfbouw van de gemeente Amsterdam. "Op Steigereiland hebben we bijvoorbeeld het hele kabel- en leidingenpakket tevoren in de straat gelegd. Zo hoefde niet elke keer de weg open als er een huis werd aangesloten en kon er direct een fatsoenlijke bouwstraat worden aangelegd. We heien ook vooraf de kavels met rijtjeswoningen."

Steigereiland moest het experimentele eiland van IJburg worden: particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap, woonschepen, drijvende woningen, woningen op een platform en welstandsvrij bouwen. Op steigereiland werd aanvankelijk ruimte geschapen voor zevenhonderd woningen in particulier opdrachtgeverschap. Maar de timing zat niet mee. De uitgifte van de eerste kavels begin 2003 startte in een ongunstig economisch tij; bovendien moest IJburg zich nog volledig bewijzen. Ook de eerder gestarte trage uitgifte van 140 grote zelfbouwkavels op het Kleine Rieteiland onder verantwoordelijkheid van commerciële consortia stemde niet vrolijk. Op dat moment kwam Stadig langs. Bor: "Stadig zocht locaties om snel te kunnen bouwen. Hij wilde zijn zestienduizend woningen realiseren. We hebben toen een aantal blokken moeten afstaan aan ontwikkelaars, omdat de uitgifte moeizaam op gang kwam. We konden het succes van zelfbouw nog niet bewijzen. Op dat moment was dat besluit logisch, maar achteraf is het jammer. Die institutionele bouw is toch wel beeldbepalend. Nadat de eerste bewoners aan de gang zijn gegaan, is de drempelvrees verdwenen. In het plan stonden vierhonderd landkavels, dat zijn er zo'n 230 geworden. En dan komen er nog 110 waterkavels."

De zelfbouwkavels zijn gefaseerd op de markt gebracht. Elke keer een strook met blokken van tachtig meter met ongeveer drie rijen woningen. Vanaf de tweede bouwstrook (=strook

Abonnement aanvragen?
Collectief opdrachtgeverschap: Vrijburcht

Een viertal zelfbouwende burens koos gezamenlijk voor een aannemer. Die samenwerking ontstond min of meer toevallig in de voorbereidingsfase. De gezamenlijke aannemer bouwt de vier huizen van vier verschillende architecten met vier individuele contracten. Veel ingrijpendere vormen van 'collectief opdrachtgeverschap' zijn de projecten 'Vrijburcht' en 'Het Open IJnde'. Vrijburcht is een al vergevorderd groot woonwerkcomplex, gelegen aan het water met uitzicht op het Diemerpark. Naast 41 woningen is er ruimte gereserveerd voor bedrijven, een eetcafé, een kinderdagverblijf, een woongroep voor licht verstandelijk gehandicapten en enkele nog te bepalen gemeenschappelijke voorzieningen.

Eveneens langs de zuidelijke oeverstrook van Steigereiland staat 'Het Open IJnde' gepland, een langgerekt pand van tachtig bij twintig meter met een groot open gat. Het gebouw bestaat uit twintig woningen, verschillende bedrijfsruimtes en inpandige parkeervoorzieningen.

EXTRA DOSSIER

**Akkoord over
nieuwbouw-**

**productie,
verkoop en aanbod
goedkope
huurwoningen**

Forum

NUL20 biedt u de mogelijkheid om uw mening te ventileren

[MEER...](#)

1) liep de uitgifte voorspoedig, ook al omdat de kavels wat ruimer (en relatief goedkoper) werden uitgevoerd.

Inmiddels is IJburg een fase verder. Het nieuwe stadsdeel is 'booming'. Niet alleen de nieuwbouw, maar ook de vrije landkavels gaan als warme broodjes over de toonbank. De eerste tranche waterkavels is binnen enkele weken overtekend. De landkavelrijzen liggen nu al weer rond de twee ton (afkoop erfpacht voor vijftig jaar) voor gemiddeld 243 vierkante meter. Bor: "Maar strook 5 is ook wel het gouden randje, vrijstaande woningen met uitzicht op het water."

Bouwplicht

Iedereen die zich inschrijft moet vijfhonderd euro borg storten. Na de inschrijftermijn bepaalt een notaris door loting de rangvolgorde. De gemeente houdt de kopers aan deadlines voor het indienen van de bouwaanvraag en de oplevering van de woning. De boete is niet mis: tienduizend euro per maand. Zo wil de gemeente de bouwactiviteiten en bijbehorende overlast concentreren. De pioniers kregen 3,5 jaar om hun woning te realiseren, inmiddels is de limiet op drie jaar gezet. De bouwers hebben een bewoningsplicht, al is het maar voor één dag. Zo wordt voorkomen dat in lotnummers of half afgebouwde kavels wordt gehandeld.

Wat opvalt is dat er – net als in de Scheepstimmermanstraat - een flink percentage architecten, bouwkundigen en andere bouwdeskundigen onder de zelfbouwers zit. Bor: "Voor hen is het natuurlijk hartstikke aantrekkelijk. Architecten kunnen zo hun visitekaartje realiseren."

Maar lang niet alle zelfbouwers brengen professionele expertise in. De gemeente heeft voor hen een uitgebreid handboek geschreven en een helpdesk opgericht. Ondanks de voorlichting blijkt een klein aantal zelfbouwers te naïef aan het project begonnen. Bor: "Als je denkt dat je helemaal zelf kunt bepalen hoe je je huis ontwerpt en bouwt, loop je natuurlijk snel tegen het bouwbesluit aan. De woning moet natuurlijk wel aan de wettelijke bouwkundige eisen en de bouwvelop voldoen." Voor een enkeling bleek dat moeilijk te aanvaarden. De VPRO-radio tekende de worsteling op van een vrouw die op Steigereiland haar lemen droomhuis wilde realiseren. Toen ze uiteindelijk ook niet meer door één deur kon met architect en aannemer, trok ze in het huis zonder dat douche en wc waren aangesloten. Ze zou het liefst opnieuw beginnen...

In enkele andere gevallen heeft de gemeente de kavels teruggenomen. Bor: "Sommige kopers kwamen door ziekte of scheiding in de problemen. In zulke aantoonbare gevallen van overmacht, nemen we de kavels terug. De kopers zijn dan alleen hun waarborgsom kwijt.

Afgezien van het onontkoombare parkeerregiem (rijtjeshuizen één parkeervergunning, vrije kavels verplicht parkeren op eigen grond) is er voor Amsterdamse begrippen opmerkelijk weinig betutteling. De bouwers hebben zich te houden aan het bouwbesluit en de minimum- en maximummaten uit de bouwvelop. Van de rijtjeswoningen moet tachtig procent van de voorgevel op de rooilijn worden geplaatst; de achtergevel mag wel inspringen en de hoogte mag variëren van twee tot vier verdiepingen. Bij de vrijstaande kavels is bepaald waar gebouwd mag worden. Maar verder niets: geen welstand en geen aanvullende eisen voor inbraakpreventie, hemelwateropvang of milieu. Alleen het gebruik van 'uitlopende materialen' zonder afdekkingslaag is verboden. Ook de architectenkeuze is, anders dan in de Scheepstimmermanstraat, geheel vrij.

Angelique Bor juicht het welstandsvrij bouwen toe: "Als je mensen zelf laat bouwen, moet je ook die vrijheid geven. Juist dat zorgt voor de diversiteit die hier nu aan het ontstaan is."

Toekomst

Het succes van de zelfbouw moet volgens Bor consequenties hebben: "Het particulier opdrachtgeverschap zal op IJburg 2 meer ruimte moeten krijgen, als de wereld blijft zoals nu. De belangstelling is enorm. Op de open dag voor de eerste 38 waterkavels waren duizend kijkers. Het is heel jammer dat we na Steigereiland niet door kunnen gaan, nu IJburg 2 nog jaren op zich laat wachten. Je merkt wel dat ook andere stadsdelen belangstelling krijgen, zoals Slotervaart en Zuidoost. Iedereen heeft particulier

opdrachtgeverschap nu op het netvlies.”

Fred van der Molen

In de publicatie Participatie & Personalisatie uit de Wooninnovatiereeks (nummer 10 2006, Arko Uitgeverij) worden diverse projecten met particulier opdrachtgeverschap uitgebreid beschreven, waaronder dat van Steigereiland. Zie www.wooninnovatiereeks.nl voor meer informatie.

NUL20: nr 29 - november 2006

TWEEDE VERDIEPING

© NUL20, 2006. [auteursrechten/disclaimer](#).