

WOONPORTRETTE  
PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP IN BEELD  
PRODUCTIE VAN HET PODIUM VOOR ARCHITECTUUR  
HAARLEMMERMEER EN SCHIPHOL



**PODIUM VOOR**  
**ARCHITECTUUR**  
**HAARLEMMERMEER**  
**EN SCHIPHOL**

# COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP INVESTEREN IN SOCIALE WOONALLURE

DOOR REIN SOHLAIT (FORUM)

[WIE DROOMT ER NIET VAN EEN ZELFBEDACHT HUIS DAT AFGESTEMD IS OP JOUW LEVEN? EEN PLEK WAAR JE DAGELIJKS 'THUIS' KOMT, ZOWEL WONINGZOEKENDEN ALS AANBIEDERS EXPERIMENTEREN IN TOENEMENDE MATE MET DIT VRAAGSTUK. HOE CREËREN WE EEN GEVARIËERDE WONINGMARKT DIE TEGEMOET KOMT AAN DE HEDENDAAGSE DIVERSITEIT AAN WENSEN EN BEHOEFTE? HET AANTAL VOORBEELDEN WAARBIJ BEWONERS ALS GROEP IN EEN VROEG STADIUM ZIJN BETROKKEN BIJ DE PLANVORMING GROEIT. DE VERZAMELNAAM VOOR DIT SOORT WONINGBOUWPROJECTEN IS COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP](#)

## VAN INVESTEREN IN STENEN...

De bouw van woningen in Nederland is decennia lang op nationaal niveau bepaald. Gedwongen door de grote woningnood en de snelle bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog schakelde de landelijke overheid woningbouwcorporaties in om jaarlijks grote hoeveelheden woningen te realiseren. Later kregen ook projectontwikkelaars, bouwbedrijven en architecten een steeds belangrijker rol. Burgers werden echter nauwelijks betrokken bij het bouwen van hun eigen huis. Dankzij deze organisatie van het ontwerpen van het bouwproces was de snelle ontwikkeling van woningen mogelijk. Maar de twijfels over de eenzijdigheid van het woningaanbod en de kwaliteit van de woningen groeiden.

## NAAR INVESTEREN IN MENSEN

De roep om een meer gevarieerde woningmarkt neemt toe door demografische ontwikkelingen als de toenemende vergrijzing en een groeiende etnische bevolkingspopulatie die meer van zich laat horen. In het begin van de jaren tachtig resulteerden CPO projecten in kwalitatief goede woningen en een stevige sociale structuur. Toch bleef CPO tot de eeuwwisseling relatief onbekend. De laatste jaren nemen meer gemeenten CPO integraal in hun woonvisie op. Kleine gemeenten zien CPO als een ideaal instrument om starters en senioren een serieuze kans te bieden op de woonmarkt. Grotere gemeenten met oude wijken en een kwalitatief slechte woningvoorraad zien CPO als een strategie om de sociale stabiliteit, de differentiatie en de toekomstwaarde van de wijken te versterken. Tegelijkertijd geven ze gehoor aan de roep van kritische en mondige burgers om meer zeggenschap en keuzevrijheid.

## NIEUWE KANSEN VOOR MARKTPARTIJEN?

Ondanks de ambities van de landelijke overheid en gemeenten, gaven tot voor kort hoofdzakelijk de marktpartijen invulling aan wensen en behoeften van woningzoekenden in plaats van de mensen zelf. Partijen als projectontwikkelaars hadden veel invloed op de bepaling van grondprijzen en bouwlocaties. Mede door de huidige economische crisis en een vastlopende woningmarkt lijkt de urgentie van zeggenschap van burgers in architectuur en stedenbouw nu een culturele noodzaak. Beleidsmakers van (grote) steden spreken niet meer van megaprojecten en grootschalige ambities. Kleinschalige projectontwikkeling biedt hernieuwde kans voor CPO om ook voor lage inkomensgroepen de droomwens van een eigen huis mogelijk te maken. Kwetsbare groepen als migranten met een lage inkomenspositie kunnen met CPO hun positie op de woningmarkt verbeteren.

## WAT IS CPO?

**COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP (CPO) IS EEN INSTRUMENT WAARIN EEN GROEP (WOONCONSUMENTEN, GEORGANISEERD ALS RECHTSPERSOON ZONDER WINSTOOGMERK, DE VOLLEDIGE JURIDISCHE ZEGGENSCHAP HEEFT OVER EN VERANTWOORDELIJKHEID DRAAGT VOOR HET GEBRUIK VAN DE GROND, HET ONTWERP EN DE BOUW VAN DE WONINGEN (VROM, 2006). ER BESTAAN MEERDERE VARIANTEN VAN CPO. BIJ SOMMIGE PROJECTEN HEBBEN DE TOEKOMSTIGE BEWONERS INDERDAAD VOLLEDIGE ZEGGENSCHAP OVER HET EINDRESULTAAT. BIJ ANDERE PROJECTEN HEBBEN DE BEWONERS MEER EEN ADVISERENDE ROL.**

## SOCIALE WOONALLURE VERSUS HET ONTWERP

Het bouwen aan steden en wijken gaat niet alleen over het vormgeven van gebouwen, maar ook over de mensen die er willen wonen. Van professionals wordt gevraagd om naast inleving en betrokkenheid ook de wensen en behoeften van de eindgebruikers te (h)erkennen. Het lijkt logisch dat de diversiteit aan leefstijl, levensfase, culturele achtergrond of etniciteit gepaard gaat met specifieke wensen voor de inrichting van de woning en buurt. In de praktijk blijkt echter dat er nog vele verbeteringen nodig zijn in de communicatie met de deelnemers van CPO projecten.

In deze tentoonstelling zijn van tien CPO projecten de ervaringen van bewoners en architecten vastgelegd. Deze verhalen pleiten voor verleiding, vertrouwen en betrokkenheid. De tentoonstelling toont dat het bouwen van een eigen huis niet alleen is weggelegd voor mensen met een bovengemiddeld inkomen. De geselecteerde projecten breken met traditionele woningbouwprojecten en getuigen van vrijheid, ruimtelijkheid, architectuur en diversiteit.



# PODIUM VOOR ARCHITECTUUR HAARLEMMERMEER EN SCHIPHOL

PODIUM IS ONDERDEEL VAN PIER K

## **WOONPORTRETten,** **PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP IN BEELD** **IS EEN PRODUCTIE VAN HET PODIUM VOOR ARCHITECTUUR** **HAARLEMMERMEER EN SCHIPHOL** **NAAR EEN IDEE VAN MATHIAS LEHNER**

### [COLOFON](#)

### [SAMENSTELLING EN PROJECTLEIDING](#)

Martine Zoeteman, Choukri Abourida

### [REDACTIE](#)

Madina Gireeva, Yvonne Lub, Martine Zoeteman  
(Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol)  
Choukri Abourida, Nathan Rozema (labyrinth Onderzoek & Advies)  
Rein Sohilaït (FORUM)

### [FOTOGRAFIE](#)

Karin Dekkers (tenzij anders vermeld)

### [GRAFISCH ONTWERP](#)

Montse Hernández i Sala, bno

### [RUIMTELIJK ONTWERP](#)

Startplaats van Dromen



FORUM is een onafhankelijk kennisinstituut op het terrein van multiculturele vraagstukken vanuit het perspectief van de democratisch rechtsstaat, sociale cohesie en gedeeld burgerschap. FORUM vergaart kennis op het brede terrein van integratie, stelt deze beschikbaar en zet kennis om in praktisch toepasbare methoden en producten.

### [WOONPORTRETten IS MEDEMOGELIJK GEMAAKT DOOR:](#)

De geïnterviewde bewoners en architecten van de volgende projecten:

Ithaka's Secret Garden (Almere)  
Mi Akoma Di Color (Amsterdam)  
Klushuizen Sint Marten (Arnhem)  
Starterswoningen (Casteren-Bladel)  
Het Kwarteel (Culemborg)  
Zonnespreng (Driebergen)  
HuurWensWoningen (Enschede)  
Veld van Klanken (Hoogvliet)  
De Kersentuin (Utrecht)  
Atelierwoningen (Vijfhuizen)



Labyrinth is een onderzoeks- en adviesbureau dat landelijk

actief is op het gebied van stedelijke vernieuwing, participatie en wijken, maatschappelijke en multiculturele vraagstukken, wonen, zorg, wijk-economie en ondernemerschap, welzijn, leefbaarheid en veiligheid. Labyrinth is een innovatieve kennisinstelling en haalt de informatie die nodig is om beslissingen te nemen over fundamentele vraagstukken het liefst bij de bron: de bewoners, ondernemers, klanten, patiënten en consumenten zelf. Via ontwikkelde methodieken, die groepen en individuen waar het om gaat echt bereiken.

# ITHAKA'S SECRET GARDEN



De Gemeente Almere startte in december 2006 een bijzonder woningbouwexperiment. Via een open prijsvraag konden ontwikkelaars voorstellen indienen voor deelgebieden van het toekomstige Homeruskwartier. Potentiële kopers bepaalden welke plannen gerealiseerd werden.

Uit 74 voorstellen van ontwikkelaars koos een commissie 14 plannen, die ieder gekoppeld werden aan één van de zeven deelgebieden. Per deelgebied werden twee potentiële plannen verder uitgewerkt.

Via inschrijving konden geïnteresseerden vervolgens bepalen welke van de twee plannen gerealiseerd werd. Met ruim 90 inschrijvingen werd Ithaka verkozen boven het plan voor patiowoningen voor senioren.

Ondanks enkele bezuinigingsrondes is het oorspronkelijke concept overeind gebleven: een U-vormig appartementencomplex opgebouwd uit zeer diverse woningtypen, gelegen rondom een royale gemeenschappelijke binnentuin met een unieke natuurlijke zwembijver.

DON MURPHY 'Ik zie het als mijn taak om de mensen in te wijden in de architectuurwereld. Je moet ze laten zien waarom bepaalde dingen wel of niet werken. Door de klankbordgroep mee te nemen naar projecten die mij inspireren en ze ter plekke uit te leggen wat ik er wel en niet goed aan vind, zijn ze beter in staat om de kwaliteiten van bepaalde ontwerpkeuzes in te zien.'

<b>locatie</b>	Homeruskwartier (Almere)
<b>opdrachtgever</b>	Van Bekkum groep bv en Edwin Oostmeijer projectontwikkeling bv
<b>architect</b>	VMX architects
<b>landschapsarchitect</b>	Rietveld Landscape
<b>aantal woningen</b>	127
<b>koop prijs</b>	85.000,- tot 685.000,- euro
<b>start bouw</b>	2009
<b>oplevering fase 1</b> (dubbeldekkers en westvleugel)	2010-2011
<b>oplevering fase 2</b> (hoofdgebouw)	2011
<b>verwachte oplevering fase 3</b> (tuinhuizen)	2012
<b>doelgroep</b>	gemengd
<b>met dank aan de geïnterviewden</b>	
	Jorien van Santen (bewoner en verkopend makelaar)
	Don Murphy (architect)



## ITHAKA'S SECRET GARDEN

DON MURPHY 'Vanaf het allereerste begin zijn wij door projectontwikkelaar Edwin Oostmeijer betrokken bij dit project. Hij gaf ons het vertrouwen om het proces op te zetten en te begeleiden. We hebben een klankbordgroep samengesteld, een groep mensen die representatief was voor de potentiële kopers. Met deze groep hielden we intensieve werksessies om grip te krijgen op hun wensen en de mogelijkheden van de plek.'

DON MURPHY 'Het is bijzonder dat in één complex woningen samengebracht worden variërend van studio's (40m<sup>2</sup>) tot een penthouse (315m<sup>2</sup>). Deze diversiteit zorgt voor een natuurlijke samenkomst van verschillende type mensen. Dat maakt de buurt zoveel interessanter om te wonen!'

JORIEN VAN SANTEN 'De keuzevrijheid voor de kopers neemt natuurlijk af naarmate het project verder gevorderd is.

Doordat wij in een vroeg stadium betrokken waren, konden we twee appartementen op de begane grond samenvoegen. Mijn man kan nu zijn fotostudio aan huis realiseren. Ik ga zelf mijn kantoor verhuizen naar de plint in het complex die bestemd is voor commerciële functies.'

JORIEN VAN SANTEN 'Ik geloof niet dat medeopdrachtgeverschap zondermeer een succes is. Ithaka lijkt een zeer geslaagd voorbeeld te worden, maar naar mijn idee is dat vooral te danken aan het heldere ontwerp. De mensen die hier komen wonen, kiezen allemaal heel bewust voor dit concept. De potentie van de binnentuin als ontmoetingsplek is nu al voelbaar. We kunnen straks zo vanuit ons appartement naar de zwembad wandelen.'



# MI AKOMA DI COLOR



(foto: Frederieke Jochims, Studio Franjo)

De naam 'Mi Akoma di Color' (mijn gekleurde hart) is samengesteld uit verschillende talen - Ghanees, Papiaments, Surinaams, Antilliaans en Spaans - die de culturele achtergronden van de bewoners vertegenwoordigen. Het project is uniek; de bewoners ontwierpen niet alleen hun eigen woning maar hadden ook medezeggenschap over het stedenbouwkundig plan en het ontwerp en gebruik van de publieke ruimte.

Bewoners van de hoogbouwflats in de Bijlmermeer konden zich in 2001 inschrijven voor deelname aan dit project. Via loting werden 38 huishoudens geselecteerd die vanaf het allereerste begin betrokken werden bij de planvorming.

Zo leerden de potentiële bewoners onder begeleiding van het ASW (Amsterdams Steunpunt Wonen) bouwtekeningen lezen en bouwkosten berekenen. Ook gingen ze gezamenlijk op excursie langs verschillende woningbouwprojecten om inspiratie op te doen. Elke stap in het proces werd met hen doorgesproken.

Het centrale plein, Goed Geluimdhof, was voor sommigen bijna belangrijker dan hun eigen woning. Het is een plek geworden waar veel buurtbewoners samenkomen en waar de saamhorigheid voelbaar is. Ook de doorlopende veranda is een verbindend element geworden. Deze overgang van openbaar naar privé is een plek waar bewoners elkaar aanspreken. Kinderen lopen hier op sokken naar de burens.

<b>locatie</b>	Goed Geluimdhof, Bijlmer (Amsterdam Zuidoost)
<b>opdrachtgever</b>	Bewonersvereniging Mi Akoma di Color (o.l.v. Delta Forte)
<b>architect</b>	Pattynama Ahaus Architectuur
<b>procesbegeleiding</b>	Delta Forte en Amsterdams Steunpunt Wonen
<b>aantal woningen</b>	34 eengezinswoningen (25 sociale huur, 9 koop) en 17 appartementen (8 sociale huur, 9 koop)
<b>koopprijs</b>	107.000,- tot 244.000,- euro
<b>huurprijs</b>	tot 455,- euro per maand
<b>looptijd</b>	2001-2007
<b>doelgroep</b>	multicultureel
<b>met dank aan de geïnterviewde</b>	Manon Pattynama (architect)



# MI AKOMA DI COLOR

**MANON PATTYNAMA** 'Mi Akoma di Color is een multicultureel woningbouwproject. Dit roept vaak onbewust het beeld op van een bonte verzameling aan kleuren, bouwstijlen en details die gekopieerd worden uit het land van herkomst. Typerend is de opmerking van Aboutaleb kort na de oplevering: 'het is wel een Hollands wijkje geworden'. Dit project bewijst dat de identiteit van mensen niet enkel gevormd wordt door hun nationaliteit. De groep bewoners is hetrogeen in alle opzichten; naast verschillende nationaliteiten is er diversiteit in religie, leeftijd, generatie, gezinssamenstelling, opleiding, economische status, et cetera. Al deze kenmerken tezamen bepalen de woonwensen van bewoners. Dit project is een afspiegeling van deze groep mensen op deze plek.'

**MANON PATTYNAMA** 'De grote meerwaarde van medeopdrachtgeverschap is de enorme betrokkenheid van de

bewoners bij elkaar en bij de plek. Door het samenwerken delen ze een geschiedenis, zelfs al voordat ze er woonden. Tegelijkertijd was er voldoende ruimte voor de individuele woonwensen. Iedereen heeft zijn eigen droomhuis kunnen realiseren. Het project betaat zich in de loop van de tijd meer dan terug. Door de stevige sociale basis is er minder doorstroom.'

**BEWONERS** 'We wonen hier nu ruim drie jaar, maar de meeste burens kennen we al zoveel langer. De meeste inspraaksessies en workshops waren erg informeel, waardoor we al snel goed contact kregen met elkaar. Het moment waarop we onze huizen gingen inrichten, was natuurlijk erg spannend. Maar tegelijkertijd voelde alles ook meteen heel vertrouwd. Hier hadden we met z'n allen zeven jaar naartoe gewerkt.'



**EEN VAN DE INDIVIDUELE WENSEN VAN DE FAMILIE PLET-HOLWIJN IS UITGEVOERD: DE OPEN HAARD.**

(foto: Frederieka Jochems, Studio Franjo)

**POOJA MAKHJIA STUDEERDE NOG TOEN ZIJ MET HET PROJECT STARTTE. BIJ DE OPLEVERING VAN DE WONINGEN WAS ZE INMIDDELS AFGESTUDEERD EN HAD EEN BAAN. WILLEM VAN DER STEEN, PROJECTLEIDER VAN DELTA FORTE HEEFT HET MOGELIJK GEMAAKT DAT ZIJ HAAR WONING KON KOPEN.**

**BEWONERS** 'De plannen spraken ons meteen aan, maar het leek bijna te mooi om waar te zijn. Het contrast tussen het beeld dat geschetst werd van de nieuwe buurt en van de bestaande situatie was enorm. Gaandeweg in het traject kregen we steeds meer vertrouwen in het eindresultaat. We mochten zelfs medebepalen welke architect onze huizen ging ontwerpen!'

**HIER HADDEN WE MET Z'N ALLEEN ZEVEN JAAR NAARTOE GEWERKT.**

De bewonerservaringen zijn gebaseerd op verschillende artikelen, waaronder: Joost Zonneveld, 'Bouwen voor migranten', Het Parool, 5 februari 2010, 'Mi Akoma di Color na even jaar opgeleverd', NUL20, november 2008, De Regie bv, Mi Akoma di Color. Tussentijdse evaluatie, juni 2004



**WOONPORTRET TEN  
PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP IN BEELD**

# KLUSHUIZEN SINT MARTEN



Jaren lang stond een woonblok in Sint Marten met huizen uit eind negentiende en begin twintigste eeuw op de lijst om gesloopt te worden. Totdat de gemeente in 2009 besloot om het karakter van de wijk te behouden en de woningen op te knappen volgens dezelfde methode als de klushuizen in Rotterdam. De 'bouwvallen' werden goedkoop verkocht, waarna de toekomstige bewoners als collectief de renovatie op zich namen.

De kopersvereniging gedraagt zich als een corporatie. Verschillende partijen denken mee, maar de vereniging neemt de eindbeslissingen. Zo kozen de woningeigenaren in maart 2011 gezamenlijk voor NEXIT architecten. Dit bureau werkt momenteel aan een integraal plan voor de renovatie van alle woningen en de binnentuin. De afbouw nemen de meeste bewoners zelf voor hun rekening.

Volgens het schetsontwerp dat er nu ligt, zullen de woningen aan de voorzijde enkel gerenoveerd worden. Aan de achterzijde is meer ontwerprijdheid en kan iedere eigenaar zelf bepalen of de woning wel of niet uitgebreid wordt. Elke woning heeft over de volle breedte een tuin van zeven meter diep, die voldoende ruimte biedt voor extra woonruimte. De resterende buitenruimte is collectief eigendom.

De kopers hebben een pakket van eisen meegekregen van de gemeente. Zo mogen de gevels aan de straatkant niet veranderd worden. En alleen de twee hoekwoningen mogen op de begane grond een commerciële functie krijgen. Binnen deze kaders zijn de woningeigenaren vrij in hun beslissingen over de vormgeving van de woningen.

**locatie** Nijhoffstraat, Hommelseweg en Marten van Rossemstraat, Arnhem

**opdrachtgever** toekomstige bewoners verenigd in kopersvereniging

**architect** NEXIT architecten

**procesbegeleiding** Urbannerdam

**aantal woningen** 20

**financieringseis** circa 210.00,- tot 280.000,- euro  
(= geraamde renovatiekosten + koopprijs + kosten koper)

**start verkoop** 2010

**verwachte oplevering** december 2012

**doelgroep** gemengd

**met dank aan de geïnterviewden**

Leendert Douma (opdrachtgever en toekomstige bewoner)

Addy de Boer (architect)

DE UITDAGING IS OM EEN  
BALANS TE VINDEN TUSSEN  
ONTWERP OP MAAT EN  
GESTANDAARDISEERDE  
ELEMENTEN DIE DE  
RENOVATIE BETAALBAAR  
HOUDEN.





# KLUSHUIZEN SINT MARTEN

**LEENDERT DOUMA** 'Met dit huis hebben we een emotionele band. We hebben er al eerder gewoond en onze dochter is hier geboren. We zijn destijds verhuisd, omdat het gesloopt zou worden. Toen mijn vrouw en ik hoorden dat het als klushuis in de verkoop ging, hebben we ons meteen ingeschreven voor de loting. Het was uiteindelijk puur geluk dat we het ook echt konden kopen.'

**ADDY DE BOER** 'Het zijn twintig unieke woningen met een zeer diverse groep eigenaren. Aan ons de taak om zowel het proces als het eindresultaat zo goed mogelijk vorm te geven. We zijn gestart met individuele gesprekken met de eigenaren om zicht te krijgen op hun specifieke wensen. De uitdaging is om een balans te vinden tussen ontwerp op maat en gestandaardiseerde elementen die de renovatie betaalbaar houden.'

**LEENDERT DOUMA** 'Op dit moment zijn nog niet alle woningen verkocht. Naast de financieringseis is voor velen de tijdsinvestering een drempel. Het huis is goedkoop, maar je moet wel zin en tijd hebben om betrokken te zijn bij zo'n proces en zelf een deel van het kluswerk voor je rekening te nemen. De meeste kopers wonen dan ook in Arnhem. Wij wonen zelf om de hoek, waardoor we eenvoudig elk vrij uurtje aan het huis kunnen besteden.'

**ADDY DE BOER** 'Het is duidelijk dat het geld voorheen in de voorzijde ging zitten. Aan de achterkant is het een chaos van kleine aanbouwtypes. Het plan is om de woningen meer tuingericht te maken. Zo kan er een mooie overgang ontstaan tussen de privé-tuinen en de collectieve tuin.'



WOONPORTRETTE  
PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP IN BEELD



HET IS ONTZZETTEND LEUK OM ALS  
GROEP DIT AVONTUUR AAN TE  
GAAN.

# STARTERSWONINGEN CASTEREN



In Casteren heeft de kopersvereniging Zandstraat een complex van 34 starterswoningen voor haar leden ontwikkeld. Het initiatief is genomen door de gemeente Bladel met als doel de leefbaarheid in kleine kernen te behouden. Als de woningen al beschikbaar komen, zijn deze voor jongeren onbetaalbaar.

De kavels zijn toebedeeld op basis van een loting onder de leden, allen echte starters, inwonend bij ouders of anderen, zoals vereist. Het project staat op een terrein in de kom van het dorp waar de gemeente en boerderij had opgekocht. Ook bij de stedenbouwkundige planontwikkeling van het terrein was de kopersvereniging betrokken.

De architect kwam met verkavelingvarianten, van rijtjeswoningen tot campus. Daarmee zijn de starters aan de slag gegaan. Uiteindelijk kozen zij voor een groen driehoekig plein met aan twee kanten bebouwing. Sommige bewoners wilden de auto voor de deur parkeren, anderen wilden uitzicht op groen. Elke woning is verschillend en vrij indeelbaar. Naast klassieke en moderne ontwerpen zijn er ook vier experimentele atelierwoningen met platte daken, aluminium en donker steen gerealiseerd.

De architect heeft met de gemeente gesproken over het ontwerp, de verkaveling, grondafname en verantwoordelijkheid voor de infrastructuur. Deze onderhandelingen zijn vrij soepel verlopen, mede door de enthousiaste ex-wethouder Ruimtelijke Ordening Frits Pijnenburg.

WOONPORTRETEN  
PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP IN BEELD

<b>locatie</b>	Casteren, gemeente Bladel
<b>opdrachtgever</b>	kopersvereniging Zandstraat
<b>architectenbureau</b>	Van Den Pauwert Architecten BNA
<b>procesbegeleiding</b>	Bouwen In Eigen Beheer (BIEB) en woningstichting De Zaligheden
<b>aantal woningen</b>	34 koopwoningen
<b>koopprijs</b>	107.000,- tot 136.000,- euro v.o.n.
<b>looptijd</b>	begin 2002 – maart 2005
<b>doelgroep</b>	jongeren uit eigen dorp
<b>met dank aan de geïnterviewden</b>	Chris Swaanen (bewoner en voorzitter kopersvereniging) Henk Schoones (architect)

Het enthousiasme ging zo ver dat de wethouder met deze CPO formule door heel Brabant is getrokken, waar nu meerdere CPO projecten gerealiseerd zijn.

Om de starterskoopwoningen betaalbaar te houden is er een koopgarantregeling van kracht. In de regeling, waarvoor de lage grondprijs van toepassing is, geeft de woningstichting de grond in erfpacht uit. Als conditie is opgenomen dat de erfpachter (starterkoper) bij doorverkoop de woning voor dezelfde prijs terug verkoopt aan de corporatie, vermeerderd met de helft van de getaxeerde waardeverhoging ten opzichte van de oorspronkelijke taxatiewaarde, plus 100% van de waardeverhoging door zelf aangebrachte voorzieningen.

# STARTERSWONINGEN CASTEREN

**HENK SCHOONES** 'Als architectenbureau waren we vanaf het begin betrokken bij het project. Dat is speciaal. We hadden te maken met een enthousiaste gemeente die veel initiatief nam. De gemeente heeft de grond zeer voordelig verkocht. Er waren dan ook geen subsidies nodig voor dit project. De provincie Brabant heeft later wel subsidies gegeven aan andere CPO projecten in de regio. Bij het opstellen van een Programma van Eisen heeft BIEB veel georganiseerd en geadviseerd. Ik heb samen met de vereniging gekeken naar de budgetten. De jongeren hebben in de beginfase gezamenlijk geld ingelegd. Zelfs de gemeente schoot geld voor. Later namen de leden een hypotheek. Dit soort financiële constructies waren destijds nieuw en uniek in de regio.'

**CHRIS WAANEN** 'Samen met de architect hebben we brainstormsessies gehouden tijdens informatieavonden. We gingen uit van een standaard plattegrond, maar konden

zelf wijzigingen aanbrengen. Bijvoorbeeld de keuken achter in het huis plaatsens of de positie van niet-dragende muren wijzigen. Vervolgens hebben we een-aannemer gekozen die we van te voren goed ingelicht hebben. We hebben duidelijk verteld dat hij te maken heeft met een speciaal project waarbij niet één, maar 34 opdrachtgevers gemoeid zijn. Het hele proces verliep democratisch en transparant. We hebben echt het gevoel dat dit ons project is geworden en zijn zeer te spreken over de medewerking van de gemeente.'

**HENK SCHOONES** 'Elke jongere verwoordde zijn persoonlijke wensen tijdens individuele gesprekken. Later zijn we gaan kijken hoe we daar collectieve wensen in konden vinden. Bij de balans tussen 'collectief' en 'particulier' van het principe CPO, is het interessant om meer richting het collectief te kijken. Collectiviteit biedt

namelijk een groot voordeel en extra mogelijkheden bij particulier opdrachtgeverschap. De kwaliteit van een wijk wordt ook niet beter door veel extra verschillen. Het is bijvoorbeeld mooier wanneer alle huizen hetzelfde hek voor het huis hebben. Bovendien kan de aannemer dan makkelijker en goedkoper bouwen. Verschil mag en kan er zijn, maar wel met een goede reden.'

**CHRIS WAANEN** 'Ikzelf heb bijvoorbeeld een garage in mijn tuin laten bouwen. Het voordeel van deze koopgarantregeling is dat je zelf niet op zoek hoeft te gaan naar een koper. De woningstichting koopt je huis en die verkoopt het vervolgens weer aan een andere starter. De vereniging helpt daarbij door een lijst met aanmeldingen bij te houden, en potentiële kopers door te geven.

**WE HEBBEN ECHT HET GEVOEL DAT DIT ONS PROJECT IS GEWORDEN.**



## HET KWARTEEL



Het kwartel in de ecologische woonwijk EVALanxmeer in Culemborg bestaat uit 24 gelijkvloerse woningen voor 1 of 2 personen en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een activiteitenruimte, logeerkamer, fietsenstalling en wasserette. Het idee van gezamenlijk ouder worden ligt ten grondslag aan dit project en is ontstaan tijdens een lustrumcabaret van oud-studiegenoten. Tijdens de initiatiefase van het project is de groep erin geslaagd een visie te creëren vanuit de gedachte 'hoe wil ik oud worden'. Enkele punten uit die visie zijn: dicht bij openbaar vervoer (circa 50 meter van NS station Culemborg) en voorzieningen, samen met vrienden wonen om elkaar op te kunnen vangen en activiteiten ondernemen wanneer daar behoefte aan is. De initiatiefgroep stelde samen met De Regie een plan van aanpak op waarin werd ingegaan op de ontwikkelingsstrategie,

de financiering, de organisatie en de samenwerking met andere partijen. Ten aanzien van de inhoudelijke voorbereiding van het project van de initiatiefgroep is geen ondersteuning nodig geweest. Het plan van aanpak dat met De Regie werd opgesteld, diende als basis voor een verantwoorde ontwikkeling en realisatie van de inhoudelijke plannen van de initiatiefgroep. Toen de bewonersgroep voor het architectenbureau opMAAT had gekozen, was de bouwlocatie al bekend. er lag ook een stedenbouwkundig plan voor grondgebonden woningen, waar het ontwerp van de architecten aan moest voldoen. Het project wijkt echter qua vorm (rond) en opzet af van de rest van de wijk. Na gesprekken met de gemeente zijn de wensen van de bewoners gehonoreerd. Omdat er niet geheid mocht worden in de kleigrond waarop het project staat, is gekozen voor houtskeldebouw en een fundering van schuimbetog.

WOONPORTRETEN  
PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP IN BEELD

<b>locatie</b>	EVA-Lanxmeer, Culemborg
<b>opdrachtgever</b>	ontwikkelingsvereniging ter oprichting van Woongroep Het Kwartel Culemborg
<b>architectenbureau</b>	opMAAT architecten
<b>procesbegeleiding</b>	Van Den Dool Woongroepenwinkel, Stichting De Regie, Projectontwikkelaar De Principaal
<b>aantal appartementen</b>	4 (100m <sup>2</sup> )
<b>koop prijs</b>	280.000,- euro (taxatiewaarde)
<b>looptijd</b>	1994-2003
<b>doelgroep</b>	senioren
<b>thema</b>	duurzaam bouwen en ecologisch en energiezuinig wonen
<b>met dank aan de geïnterviewden</b>	Mariëtte Westendorp-de Seriëre, Frans Westendorp, Hannie Hanhart-Boland en Riet van Bennekomschotman (initiatiefnemers en bewoners) Hiltrud Pötz en Pierre Bleuzé (architecten)

HET IS EEN SPANNEND  
PROCES GEWEEST OMDAT  
HET VOOR VRIJWEL ALLE  
PARTIJEN EEN NIEUW  
FENOMEEN WAS.



## HET KWARTEEL

Nadat aannemer Van Leeuwen was gekozen, moest men de financiering rond krijgen. In de eerste fase is telkens door bewoners geld ingelegd voor de lopende kosten. De Regie maakte de groep attent op projectontwikkelaar De Principaal, die ervaring had met sociale woningbouw en participatie van toekomstige bewoners. Zij leverden ook de bouwmanager. De Principaal heeft de woningen waarop nog geen optie genomen was voorgefinancierd als achtervang. Voor het aanvragen van subsidies werd speciaal een werkgroep opgericht. Het project heeft subsidies ontvangen van de Provincie Gelderland en het Koningin Juliana fonds.

Tijdens de bouw van het Kwarteel heeft een opzichter van Principaal toezicht gehouden. De architecten hebben alleen de esthetische begeleiding gedaan en geen directie gevoerd.



De bewonersvereniging zelf heeft directie gevoerd.

HILTRUD PÖTZ EN PIERRE BLEUZE 'Omdat er niet geheid mocht worden, zijn we samen met bewoners op zoek gegaan naar aannemers die gespecialiseerd zijn in houtskelconstructies omdat dat een lichte bouwvorm is. Er is voor een aannemer en een bouwteam gekozen. Helaas heeft de door ons aangestelde calculator geen reële begroting neergelegd en is er in het bouwteamcontract dat de bewoners in samenwerking met de Principaal hebben opgesteld geen vaste prijs afgesproken. Daardoor werd het project duurder dan verwacht. Dat is erg jammer. Hierdoor waren flinke bezuinigingen noodzakelijk.'

WE HEBBEN ER MET Z'N ALLEN  
HEEL VEEL VAN GELEERD, MAAR  
HET IS EN BLIJFT EEN SCHITTEREND  
PROJECT.



BEWONERS 'Nadat het idee was ontstaan, kwamen we voor de groepsvorming bij een groepsbegeleider terecht en vervolgens bij De Regie. Daarna zijn we door heel het land gaan zoeken naar een geschikte locatie. Samen met Van Den Dool hebben we toen een Ruimte Eisen Pakket (REP) opgesteld. Tijdens bouw weekenden kregen we workshops waarbij we zelf met blokjes mochten bouwen. Dat was beeldvormend en goed voor de sociale cohesie. Vervolgens hebben we vier architecten aangeschreven die één voor een voorstel kwamen presenteren.'

# ZONNESPRENG



In 1999 nam initiatiefneemster Katja van der Valk de stap om haar idee in de praktijk te brengen: een vernieuwend woonproject met duurzame, sociale en ecologische componenten realiseren. In 2000 werd een persbericht uitgebracht en een informatieavond georganiseerd waar zich 60 gegadigden meldden. Daaruit is vereniging Ecologisch Centraal Wonen Driebergen (later: bewonersvereniging zonnepreng) ontstaan. Zonnepreng is een project dat bestaat uit 20 verschillende woningen, opgedeeld uit twee blokken die in de hoek in elkaar grijpen. Begin 2009 is gestart met de bouw en in de zomer van 2010 zijn de woningen opgeleverd. Er wonen momenteel 31 volwassenen en 17 kinderen. Het gebouw is eigendom van de V.V.E. Zonnepreng en vereniging Zonnepreng is al 21e lid van de V.V.E. eigenaar van de enige huurwoning plus het stuk grond rondom het project.

het stuk grond rondom het project.

In 2001 heeft de vereniging een locatiestudie uitgevoerd. Uiteindelijk kwam men uit bij de zusters Ursulinen in Driebergen. Die hebben hun voormalige kloostertuin in 2003 tegen een schappelijke prijs verkocht aan Vereniging Zonnepreng.

Voor Katja van der Valk en de rest van de bewonersgroep is het wijzigen van de bouwbestemming en dus het krijgen van een bouwvergunning een lang en moeizaam proces wilden ondersteunen, heeft men uiteindelijk de bouwbestemming wél kunnen krijgen. Tijdens deze moeizame periode is de vereniging een hechte groep geworden.

**locatie** Driebergen

**opdrachtgever** bewonersvereniging Zonnepreng

**architectenbureau** Van Panhuys Bais Architecten BNA

**procesbegeleiding** Syneff Consult (Chris Posma), De Bouwadviseur (Michiel Schim van der Loeff), Stichting

De Regie

**aantal woningen** 20 (19 koop en 1 huur)

**koopprijs** 130.000,- tot 520.000,- (taxatiewaarde)

**looptijd** 1999-2010

**doelgroep woningen** gemengd

**met dank aan de geïnterviewden**

Katja van der Valk (initiatiefnemer en bewoner)

Eva van Panhuys (architect)



**DOOR HEEL BEELDEND TE WERK TE GAAN KONDEN ER STEEDS DOOR DE HELE GROEP KEUZES GEMAAKT WORDEN.**

# ZONNESPRENG

Er zijn wel veel mensen afgefallen, slechts acht van de huidige huishoudens zijn er vanaf het begin bij geweest. Voor nieuwe bewoners werd een toelatingscommissie opgericht, omdat er veel aanmeldingen kwamen van een te eenzijdige groep bewoners (oudere alleenstaande vrouwen) en men graag een diverse groep wilde waarin alle leeftijden vertegenwoordigd waren.

Katja van der Valk heeft zelf een deel van de projectontwikkeling en de planning gedaan met behulp van een aantal bewoners uit de vereniging die van beroep architect, jurist, boekhouder en bioloog zijn. De gemeenschappelijke buitenruimte is ingericht door tuin- en landschapsarchitect Hyco Verhaagen. De vertragingen en problemen bij het project zijn verergerd toen het bouwteam niet bleek te werken en de bouwkosten enorm stegen ten opzicht van de laatste calculaties door de

extreme bouwkostenstijgingen in 2007.

EVA VAN PANHUYLS 'Het ontwerpproces tussen de bewoners en ons ging heel democratisch. de bewoners moesten unaniem besluiten nemen tijdens de maandelijkse bijeenkomsten waar wij nieuwe schetsen en maquettes presenteerden. Door heel beeldend te werk te gaan konden er steeds door de hele groep keuzes gemaakt worden wat betreft vorm, plattegronden, materialen en gevels. Vervolgens hebben we met elke bewoner individuele gesprekken gevoerd, waarin op een dialogische manier alle woningen op basis van ieders individuele wensen uitgewerkt zijn. De verdeling van de woningen verliep vrij soepel, met af en toe heftige discussies, maar uiteindelijk altijd in unanimiteit.'



POSITIEF PUNT IS HET NABUURSHIP WAARBIJ BEWONERS ELKAAR ECHT ONDERSTEUNEN EN REKENING HOUDEN MET ELKAAR.

# HUURWENSWONINGEN



Corporatie De Woonplaats uit Enschede maakte het vijf huurders mogelijk hun eigen woning te laten bouwen. Het project HuurWensWoning gaf huurders in de Vogelaarwijk Velve-Lindehof bijna volledige zeggenschap. Huurders kozen de architect, het ontwerp, de indeling en de aannemer. Zelf tekenen, rekenen en ontwerpen was daarbij het uitgangspunt. De Woonplaats heeft niet meer gedaan dan het beschikbaar stellen van het budget en het opstellen van een kavelpaspoort. Stedelijk Wonen begeleidde de huurders in het proces. Voor De Woonplaats was het project een pilot. Met het beschikbare budget blijft de huur onder de huurtoeslaggrens, maar De Woonplaats biedt de huurders ook de mogelijkheid om de woning al na drie jaar te kopen.

Er was een selectie gemaakt van drie architectenbureaus, die vervolgens zijn uitgenodigd. De bewoners hebben in overleg met De Woonplaats en Stedelijke Wonen voor Alexander Gathier gekozen. Vrij snel daarna is men van start gegaan met de onderhandelingen. Hoewel het proces vlot is verlopen, was er toch enkele maanden vertraging door een wisseling van de wacht bij het management van Stedelijk Wonen.

Volgens het Programma van Eisen moesten de woningen gebouwd worden van energiezuinige materialen. De Energie Prestatie coëfficiënt (EPC) mocht niet hoger zijn dan 0,4. De woningen zijn daarom optimaal geïsoleerd. Het stedenbouwkundige plan is door de gemeente en De Woonplaats gemaakt.

<b>locatie</b>	Marconistraat, Velve-Linden Hof (Enschede)
<b>opdrachtgever</b>	woningcorporatie De Woonplaats
<b>architectenbureau</b>	Alexander Gathier architectuurstudio
<b>procesbegeleiding</b>	Stedelijk Wonen B.V.
<b>aantal woningen</b>	5 sociale huurwoningen
<b>huurprijs</b>	480,- euro per maand
<b>looptijd</b>	januari 2008 – juli 2010 (van initiatief tot oplevering)
<b>doelgroep woningen</b>	gemengde huishoudens met laag inkomen
<b>thema</b>	energiezuinig
<b>met dank aan de geïnterviewden</b>	Mevrouw Meyer (bewoner) Alexander Gathier (architect)





# HUURWENSWONINGEN

Tijdens het project kwamen bewoner, architect, De Woonplaats en Stedelijk wonen regelmatig bij elkaar en is per e-mail contact onderhouden. Bewoners kregen bouwschema's en informatie over de voortgang en mochten op de bouwplaats komen.

**MEVRUW MEYER** 'Ik woonde al 23 jaar in de Marconistraat. Toen onze woningen werden gesloopt, moest ik verplicht verhuizen. Ik ben speciaal in deze wijk komen wonen vanwege de grote achtertuinen. Toen ik van het project HuurWensWoning hoorde was ik niet meteen enthousiast. Het was best eng allemaal. Ik vond het later fascinerend om te zien hoe mijn tekeningen daadwerkelijk gebouwd werden. We hebben als groep wel een grote teleurstelling moeten verwerken, toen bleek dat we woningen kregen van 9 meter diep in plaats van 12 meter. We hebben zelfs gedreigd om uit het project te

voor De Woonplaats te duur werd. Na een brief gestuurd te hebben is uiteindelijk toch het budget verhoogd en kon het project door.'

**ALEXANDER GATHIER** 'De bouwvoorbereiding en de bouwvraag gingen via de normale procedure. Er is verder geen overleg nodig geweest met de gemeente omdat de randvoorwaarden en het bestemmingsplan duidelijk waren. Het bouwbestek heb ik mede op basis van uitgangspunten van De Woonplaats gemaakt. Die hadden eisen over de te gebruiken duurzame materialen. De goedkoopste aannemer heeft het project gekregen. Deze heeft zich vervolgens netjes aan de voorgescreven regels en materialen gehouden. Wanneer dit niet was gebeurd, zou namelijk ook de vereiste EPC-waarde van 0,4 niet gehaald zijn. Het heeft de aannemer extra precisiewerk bezorgd om het huis



**DE OPENHEID IN DE INDIVIDUELE GESPREKKEN WERD ENORM GEWAARDEERD.**



positief door de thermische meting te laten komen. Het afdicthen en afplakken van gaten en kieren is vies tegengevallen.'

**MEVRUW MEYER** 'We hebben voor Alexander Gathier gekozen omdat hij in tegenstelling tot de concurrenten niet met moderne design schetsen aankwam, maar gewoon 'normaal' was. We mochten alles van hem tekenen. Iemand had zelfs een dakterras getekend, maar dat was niet realistisch. Ik heb zelf een erker met drie deuren, een extra grote slaapkamer en een aparte douche en badkuip. Wat mijn woning speciaal maakt en de voortuin groter, is de voordeur aan de zijkant van het huis. De gemeente deed eerst moeilijk vanwege de minimale afstandeis tot de afscheidingsgrens met de burens. Gelukkig is het allemaal goed gekomen.'

**IK VOND HET LATER FASCINEREND OM TE ZIEN HOE MIJN TEKENINGEN DAADWERKELIJK GEBOUWD WERDEN.**



# VELD VAN KLANKEN



Veld van Klanken is een van drie co-housing experimenten in Hoogvliet. Het plan was om toekomstige bewoners met een gemeenschappelijke interesse nauw te betrekken bij het ontwerpproces. De verwachting was dat zo een goede sociale basis zou ontstaan voor de nieuwe buurt. Veld van Klanken is bestemd voor muzikanten.

In 2003 stelde Vestia met actief werven een groep muzikanten samen, die betrokken werd bij de ideevorming in de bginfase. Ook heeft deze groep invloed gehad op de keuze voor 24H-architecture.

De eengezinswoningen omsluiten samen een collectieve buitenruimte, die via vijf doorgangen verbonden is met de straat. De hoekwoningen beschikken over

een muziekrimte aan huis. De andere woningen hebben een muziekrimte in de terp in het midden van de ruimte.

Op papier leek het een sterk uitgangspunt om muziek als bindend element in te zetten. Mensen met een voorliefde voor muziek zoeken elkaar immers vaak op. Vestia dacht dat de specifieke kenmerken van de woningen vanzelf muzikanten zouden aantrekken.

Achteraf blijkt dat de bewoners alleen in de beginfase hun eigen ideeën konden inbrengen. De kopers hadden uiteindelijk dezelfde beperkte keuzemogelijkheden als bij een standaard woningbouwproject. Het lijkt een gemiste kans, omdat de betrokkenheid bij de plek en de saamhorigheid in de buurt pas kan groeien nu de mensen hun intrek hebben genomen in de woningen.

**locatie** Marlijnstraat, Hoogvliet (Rotterdam)

**opdrachtgever** Vestia/Estrade

**architect** 24H-architecture

**advies** De Regie en Steunpunt Wonen

**aantal woningen** 38 (13 koop en 25 huur)

**koopprijs** vanaf 169.000,- euro v.o.n.

**huurprijs** vanaf 810,- euro per maand

**looptijd** 2003-2010

**doelgroep** muzikanten

**met dank aan de geïnterviewden**

Arjen Reas (bewoner)

Boris Zeisser (architect)



# VELD VAN KLANKEN

**BORIS ZEISSER** 'Het idee is uniek: betaalbare eengezinswoningen met een eigen geluiddichte ruimte waar men zonder overlast te veroorzaken op ieder gewenst tijdstip muziek kan maken; van heavy metal tot klassieke zang.'

**ARJEN REAS** 'Van de oorspronkelijke groep potentiële bewoners zijn er maar twee of drie overgebleven. Het heeft lang geduurd voordat duidelijk was of de woningen gebouwd zouden worden en in welke vorm. Mijn vriendin en ik zijn pas later het proces ingestapt toen het definitieve ontwerp al klaar was. We hebben het huis niet gekocht vanwege de muziekrimte - die gebruiken we nu als opslag. Ik heb zelf een ontwerp bureau en de architectuur van de woningen sprak ons aan.'

**BORIS ZEISSER** 'We hebben meerdere workshops georganiseerd om de potentiële bewoners op verschillende

niveaus na te laten denken over hun 'droomhuis'. Zo hebben we hen gevraagd om afbeeldingen mee te nemen van de mooiste woning, het mooiste materiaal en de mooiste architectuur. De bijdragen liepen uiteen van witte suikertaarten tot organische houten hutjes in het bos. De grootste gemene deler bleek het materiaal hout te zijn. De gevels hebben we twee 'gezichten' gegeven om tegmoet te komen aan de verschillende stijlwensen: de straatzijde is formeel met witte houten gevels, de achterzijde is ook van hout maar door de kleurstelling informeler. Er is nog veel te winnen als het gaat om de invloed van toekomstige bewoners bij de realisatie van hun 'droomhuis' in collectief verband. Maar het is mooi dat het gelukt is om betaalbare woningen te creëren met een heel eigen identiteit. Een buurt met veel karakter draagt positief bij aan het imago van Hoogvliet.'



WE HEBBEN HET HUIS NIET GEKOCHT VANWEGE DE MUZIEKRUIJTE, DE ARCHITECTUUR VAN DE WONINGEN SPRAK ONS AAN.

# DE KERSENTUIN



De gemeente Utrecht heeft bij het begin van de bouw van Vinexlocatie Leidsche Rijn in Utrecht burgers uitgenodigd om plannen te maken voor het realiseren van een duurzame woonwijk. Bewoners wilden een ecologisch verantwoorde en sociaal duurzame woonomgeving en hebben daartoe zelf hun eigen wijk ontwikkeld, voorzien van allerlei technische voorzieningen voor milieuvriendelijk wonen. Veel activiteiten hebben bewoners van de Kersentuin zelf uitgevoerd. Van het ontwerp van de duurzame wijk, de onderhandelingen met de gemeente en de aannemer, tot speurtochten naar leveranciers van duurzame materialen en samenwerking met de woningcorporatie.

De totstandkoming van de Kersentuin is een proces van zeven jaar geweest. De bouw van het project startte vlak voor de zomer van 2002 en is eind 2003

afgerond. Er zijn negen verschillende woningtypen te onderscheiden. De 28 huur- en 66 koopwoningen zijn duurzaam, flexibel, compact, levensloopbestendig en uitbreidbaar gebouwd. De buurt is gedifferentieerd, autoluw en kindvriendelijk vormgegeven met vloeiende overgangen tussen openbaar, semi-openbaar en privé-gebied. In totaal heeft het project meer dan een miljoen euro aan subsidies gekregen van onder andere de Provincie Utrecht en de Nederlandse Overheid voor Energie en Milieu (NOVEM). Het voorlopig ontwerp en kostenbegroting zijn gemaakt door de architect, enkele bewoners die zelf uit de bouwwereld komen en BIEB. De inventarisatie van collectieve en individuele woonwensen is een langdurig proces geweest. Voor de binneninrichting hebben bewoners twee avondcursussen gevolgd. De eerste avond werd men geïnformeerd en de tweede avond leerden bewoners schetsen.

<b>locatie</b>	Leidsche Rijn, Utrecht
<b>opdrachtgever</b>	bewonersvereniging De Kersentuin en woningcorporatie Portaal
<b>architectenbureau</b>	Architecten- en ingenieursbureau Kristinsson
<b>procesbegeleiding</b>	Bouwen In Eigen Beheer (BIEB) en Stichting De Regie
<b>aantal woningen</b>	66 koop en 28 huur
<b>koopprijs</b>	250.000,- tot 400.000,- euro
<b>looptijd</b>	1996-2003
<b>doelgroep woningen</b>	gemengd
<b>thema</b>	duurzaam bouwen en wonen
<b>met dank aan de geïnterviewden</b>	Anja de Man (bewoner) Jón Kristinsson (architect)



## DE KERSENTUIN

Technische duurzaamheid betekent een woning en woonomgeving waarin zo weinig mogelijk beslag wordt gelegd op eindige energiebronnen en op het ecosysteem, dus bewuste materiaalkeuze en extra aandacht voor het bouwproces. De bouwcommissie van de Kersentuin controleerde hier zeer regelmatig op, en constateerde dat er in sommige woningen porschuim is gebruikt door de bouwlieden. Hier zijn een aantal bewoners erg kwaad over geweest.

Naast een bouw-commissie zijn er vele (soms tijdelijke) commissies in de Kersentuin, voor bijvoorbeeld cultuur, de tuin, gemeenschappelijke voorzieningen, de omgeving, onderhoud en zonnepanelen. Dat de Kersentuin meer wil zijn, blijkt onder andere uit een gemeenschappelijke parkeergarage,

een projecthuis, deelauto's en was- en klusruimtes. JÓN KRISTINSSON 'De bewonersvereniging heeft ons gekozen na een selectie van vier architecten. Duurzaam bouwen was destijds vrij onbekend en voor ons ook speciaal vanwege het deel sociale woningbouw. Dat betekende dat we heel zuinig moesten bouwen. Gelukkig waren de banken toen ook vriendelijker wat betreft het verstrekken van leningen. Andere voordelen zijn dat er geen makelaar en geen projectontwikkelaar bij betrokken waren en dat de gemeente de grond voordelig heeft verkocht. Bewoners moesten zich bij inschrijving inkopen door kleine bedragen in te leggen.'

ANJA DEMAN 'Voor de buitenruimte zijn alle wensen en ideeën verzameld.'



**UITEINDELIJK IS HET GOED GEKOMEN EN HEBBEN  
BEWONERS HET GEVOEL DAT ZE HUN EIGEN HUIS  
GETEKEND EN GEBOUWD HEBBEN.**



Daar is een kerndocument uit gekomen dat vrijwel meteen is goedgekeurd door de landschapsarchitect. Tuinen landschapsarchitect Copijn uit Utrecht sloot het best aan bij onze ecologische ideeën. Huurders hadden ook hierbij evenveel zeggenschap als kopers. Belangrijke beslissingen die de V.V.E. wil nemen moeten altijd eerst behandeld worden tijdens een algemene ledenvergadering, waar ook huurders bij zitten.'

JÓN KRISTINSSON 'De bewonersvereniging was verdeeld in verschillende commissies en heeft gedurende het traject goed werk geleverd, vooral tijdens de realisatiefase was onze rol als architect beperkt tot esthetische begeleiding en het af en toe aanleveren van materiaal zoals plattegronden. Vereniging de Kersentuin en Portaal verstrekten opdrachten richting de aannemer, waren betrokken bij bouw- en verstrekte informatie via nieuwsbrieven. Dat verdient mijn complimenten.'

ANJA DEMAN 'Nu ik hier een tijdje woon, leer ik steeds meer verschillende buurtbewoners kennen waarvan ik tijdens het proces nooit had gedacht goede vrienden mee te zullen worden. Dat is het voordeel van de grootte van de Kersentuin. Ik heb de werkbelasting die komt kijken bij een CPO traject onderschat. Het vergt heel veel geduld en je moet tegenslagen kunnen verwerken.'

# ATELIERWONINGEN



In 2000 besloot Stichting Kunstfort bij Vijfhuizen om op het fortterrein atelierwoningen te realiseren. De opbrengst van de verkoop werd benut voor de renovatie van het fort. De architectenselectie kwam tot stand middels een besloten prijsvraag, die door Jaco Woltjer werd gewonnen.

De renovatie van het fort is gedeeltelijk gefinancierd via een provinciale investeringssubsidie. Maar om aanspraak te kunnen maken op deze regeling moesten de woningen al verkocht worden, voordat de definitieve bouwplannen gereed waren.

Hoewel de Stichting Kunstfort bij Vijfhuizen de formele opdrachtgever was en de basis van de huizen ontworpen was, konden de kopers zelf de indeling bepalen en het uiterlijk van hun woning aanpassen.



**JACO WOLTJER** 'De opdrachtgevende stichting had de voorkeur uitgesproken voor houten huizen, omdat dit bij de locatie past. De doelgroep was kunstenaars. Ik bedacht vervolgens als concept een 'landelijke loft', een houten 'schuur' waar bewoners zelf aan kunnen blijven timmeren. Op deze manier kunnen de kunstenaars zich de woningen volledig toe-eigenen.'

**JACO WOLTJER** 'Om de ervaring van de plek te verstrekken, zijn de woningen subtiel op het terrein geplaatst. Er ontstaat zo een aaneenschakeling van buitenruimtes met een verschillend karakter. Wandelend langs de woningen zijn er verrassende doorkijken. Ook van binnenuit de woningen is de beleving van de omgeving steeds weer anders.'

**locatie** Fortwachter, Vijfhuizen

**opdrachtgever** Stichting Kunstfort bij Vijfhuizen

**architect** woltjer berkhouw architecten

**aantal woningen** 18

**koop prijs** 150.000 tot 365.000 euro (prijspeil 2004)

**looptijd** 2001-2005

**doelgroep** beeldend kunstenaars

**met dank aan de geïnterviewden**

Marcel van Kerkvoorde (bewoner en beeldend kunstenaar)

Jaco Woltjer (architect)



**TOEN IK VAN DE PLANNEN VOOR DE ATELIERWONINGEN HOORDE, VIEL INEENS ALLES OP ZIJN PLEK.**

**WOONPORTRET TEN**

**PARTICULIER OPDRACHTGEVERS CHAP IN BEELD**

# ATELIERWONINGEN

**MARCEL VAN KERKVOORDE** 'In 1996 was ik per fiets naar Kopenhagen gegaan, destijds de Culturele Hoofdstad van Europa. Op de terugweg fietste ik door het kunstenaarsdorp Worpwede vlakbij Bremen. Ik werd geraakt door de sfeer, de opzet en de prachtige atelierwoningen die ik daar zag. Het idee heeft me sindsdien niet meer losgelaten. Stukje bij beetje probeerde ik de plannen concreter te maken, maar het is moeilijk om zo'n droom zelfstandig te verwezenlijken. Toen ik van de rudimentaire plannen voor het Kunstfort en de atelierwoningen bij het fort in Vijfhuizen hoorde, viel ineens alles op zijn plek. Dit was dé mogelijkheid om onze standaard eengezinswoning in Hoofddorp te vervuilen voor een woning met een volwaardig atelier op een prachtplek.'

De plek is uniek. In het lege polderlandschap verrijst hier het Fort van Vijfhuizen. Het fort maakt deel uit

van de Stelling van Amsterdam, dat sinds 1996 op de werelderfgoedlijst van Unesco staat. Inmiddels heeft dit verdedigingswerk een nieuwe bestemming gekregen als Kunstfort met expositieruimtes, ateliers voor kunstenaars en een restaurant.

**MARCEL VAN KERKVOORDE** 'Ik herinner me dat we op kantoor geweest zijn bij Jaco om in detail te bespreken hoe wij het huis voor ons zagen. We probeerden ons zo goed mogelijk voor te stellen hoe de beleving van binnenuit zou zijn. Voor mij was bijvoorbeeld belangrijk wat het uitzicht vanuit mijn atelier op de bovenste verdieping zou zijn. Het is lastig om op basis van tekeningen een beeld te vormen van het eindresultaat. Toch waren we er vrij snel uit met de architect. De financiële realiteit dwingt je natuurlijk ook tot bepaalde keuzes.'



ALLE HUIZEN ZIJN NET EVEN ANDERS.