

PARTICIPATIE IN DE BOUW

 Marc Koehler Architects



Co–Create. Liberate.

Naam:	Ruben T. Steinfort
Studentnummer:	343321
Afstudeerbedrijf:	Marc Koehler Architects
Bedrijfsgebeider:	Frans Damstra
Hogeschool:	Hanzehogeschool
Opleiding:	Built Environment
Afstudeerbegeleider:	Sonja van der Wal en Clemens Bernardt
Datum:	08-05-2020

VOORWOORD

Voor u ligt mijn afstudeeronderzoek waarin wordt uiteengezet hoe de zelfbouw in Nederland is ontstaan en uit welke noodzaak. Daarnaast is een vergrootglas geprobeerd te leggen op de verschillende soorten zelfbouw met allen hun eigenschappen en verschillen. Deze verschillen zijn uiteindelijk weergegeven in een staalkaart. Dit onderzoek heb ik uitgevoerd tijdens mijn afstudeerstage bij Marc Koehler Architects.

Dit afstudeeronderzoek is opgesteld in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Built Environment aan de Hanzehogeschool te Groningen. Van januari 2020 tot en met april 2020 ben ik bezig geweest met het beroepsproduct deel van mijn stage.

Door onderzoek gedaan te hebben naar zelfbouw heb ik mij verder verbreed in de wereld van zelfbouw, maar tevens ook van het procesmanagement. Tijdens deze afstudeerstage stonden mijn begeleiders vanuit mijn opleiding, Sonja van der Wal en Clemens Bernardt, altijd voor mij klaar. Zo heb ik samen met hen kunnen sparren over alles omtrent zelfbouw.

Bij deze wil ik graag mijn afstudeerbegeleiders bedanken voor de fijne begeleiding en hun ondersteuning tijdens mijn afstudeerstage.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Ruben Steinfort

Amsterdam, 8 mei 2020

SAMENVATTING

Het doel van dit afstudeeronderzoek is om helderheid en structuur te creëren voor de consument die geïnteresseerd is in zelfbouw omtrent de vele verschillende zelfbouwvormen die de bouwbranche hanteert. Om vervolgens, vanwege deze toenemende interesse onder consumenten, de consument een tool aan te reiken om sneller en beter keuzes te kunnen laten maken of en zo ja, welke vorm van zelfbouw voor hem/haar geschikt is.

Er zijn verschillende vormen van groeiende participatie in de bouw. Het probleem is echter dat dit niet snel duidelijk en inzichtelijk te krijgen is voor de (eind-) gebruiker welke participatievorm geschikt is om aan deel te nemen.

Hoofdvraag

“Welke participatievormen in de bouw, als ook van Marc Koehler Architects, zijn voor welke doelgroep(en) geschikt. Hierbij zal er gekeken worden naar de mate van zeggenschap, de aanleiding tot deelname, de risicoverdeling tussen de professional en de participant en de benodigde tijdsinspanning.”

Deelvragen

De deelvragen zijn opgedeeld in drie deelgebieden:

- Deelgebied 1 : richt zich voornamelijk op de participatievormen in de bouw
- Deelgebied 2 : richt zich op de doelgroepen die aan zelfbouw deelnemen
- Deelgebied 3 : gaat over de ontwikkeling van het Superloftstraject van MKA

In het theoretisch kader behandel ik de ontwikkeling en de verschillende facetten van de participatie in de bouw.

Data verzamel ik aan de hand van deskresearch. Extra kwalitatieve informatie verzamel ik door middel van het interviewen van een aantal ervaringsdeskundigen vanuit architecten-zijde. Ook is een participatieworkshop bijgewoond van een Mede Opdrachtgeverschapsproject om het zelfbouwproces en de wisselwerking tussen consumenten en aanbieders te observeren. Tevens analyseer ik enkele gerealiseerde zelfbouwprojecten van MKA. Daarnaast analyseer ik het project “De Nieuwe Meent” als voorbeeld van de zelfbouwvorm van de wooncoöperatie. Alle data over het participatieproces verwerk ik in een analyserapport met beoordelingen over zeggenschap in verhouding tot risicoverdeling, benodigde tijdsinvestering en de doorlooptijd voor de participanten.

Voor wat betreft Inspraak is het zo dat:

- bij de meeste projecten dit voor het Gebouw 100% is behalve bij de projecten “En Bloc” (50%) en Superlofts “Toren Hoorn” (10%).
- bij alle onderzochte projecten dit voor de Eigen Woning 100% bedraagt, behalve bij Wooncoöperatie “De Nieuwe Meent”.
- bij de meeste projecten dit voor het Proces varieert tussen de 59 en 83% met als uitschieter naar beneden bij de Superlofts “Toren Hoorn” 20% inspraak.

Bij de meeste onderzochte projecten is de Rol van de participant als Verantwoordelijk en deels Ondersteunend, maar bij de Superlofts Toren Hoorn Informant/Consultant.

Bij 2 projecten zien we een Risicoverdeling tussen Koper en Professional als 50/50 en bij de meeste projecten tussen de 10-25%/75-90% met als uitschieter De Nieuwe Meent met 100% voor de Professional.

Voor wat betreft de Besluitvorming is het zo dat gemiddeld genomen de verhouding is tussen de 33 en 41% individueel en 67-59% Collectief. Uitschieter is De Nieuwe Meent met een verhouding 17% Individueel en 83% Collectief.

De gemiddelde Doorlooptijd van het zelfbouwproces (van selectie architect tot aan start bouw) bedraagt 12-26 maanden met als uitschieter De Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 2.0 van 48 maanden.

De CPO 2.0 projecten van Marc Koehler Architects hebben een hoge mate van zeggenschap over alle drie de ontwerp- en ontwikkelonderdelen Gebouw, Eigen Woning en Proces. Daarnaast concludeer ik dat deze mate van zeggenschap een correlatie heeft met de financiële risicoverdeling, omdat deze eveneens hoger is dan bij de andere zelfbouwvormen. De doorlooptijd en de tijdsinspanning is ook langer en intensiever. De participant is daarnaast verantwoordelijk als opdrachtgever en dient deze rol dan ook te willen nemen.

Bij de MO-projecten kan worden geconcludeerd dat door het Mede Opdrachtgeverschap de mate van zeggenschap ook daadwerkelijk lager uit valt. Echter blijkt uit de analyse van het project Sunny Side dat de initiërende partij hier een grote factor in speelt. Daarnaast concludeer ik dat de tijdsinspanning en de doorlooptijd bij de MO-zelfbouwvorm minder (lang) is. Ook heeft de participant meer een ondersteunende rol.

Het Superlofts traject zie ik als een lichte vorm van het Mede Opdrachtgeverschap. De participant heeft later in het traject pas inspraak en heeft voornamelijk de rol als informant/consultant. Tevens blijkt dat het Superlofts traject relatief snel doorlopen wordt door de participant en weinig inspanning vereist. Voorgenoemde zelfbouwvormen zijn vooral toe te kennen aan de “samen bouwen” doelgroep.

Voor wat betreft de wooncoöperatie blijkt uit de analyse dat het voornamelijk een intensief traject is. Hierbij wordt de nadruk meer gelegd op het “samen wonen” in plaats van het “samen bouwen”. Deze doorlooptijd wordt gebruikt om een community op te bouwen.

INHOUD

Voorwoord	1
Samenvatting.....	2
Figurenlijst.....	5
Begrippenlijst.....	6
Inleiding.....	7
Methodologie.....	8
Theoretisch kader.....	9
Hoofdstuk 1: Burgerparticipatie.....	10
Hoofdstuk 2: Zelfbouw in Nederland	13
Hoofdstuk 3: Mate van zeggenschap	17
Hoofdstuk 4: De participant uitgelicht.....	19
Hoofdstuk 5: CPO 2.0 en het Superlofts traject	22
Case selectie	24
Onderzoekaspecten	25
Onderzoeksresultaten	25
CPO 2.0.....	26
MO.....	28
Superlofts traject.....	30
Wooncoöperatie	31
Conclusie & Discussie	33
Conclusie	33
Discussie.....	33
reflectie	34
Bronnen-/Literatuurlijst	35
Bijlage 1: Matrix mate van zeggenschap volgens Tendered	37
Bijlage 2: Matrix mate van zeggenschap project Sunny Side	39
Bijlage 3: Matrix mate van zeggenschap Bewerkt.....	42
Bijlage 4: Overzicht geanalyseerde projecten	43
Bijlage 5: Analyserapport Casco lofts Houthavens Kavel 1 & 2.....	45
Bijlage 6: Analyse rapport Superlofts Blok Y	59
Bijlage 7: Analyse rapport En Bloc.....	72
Bijlage 8: Analyse rapport Sunny Side.....	82
Bijlage 9: Analyse rapport Superlofts toren Hoorn	96
Bijlage 10: Analyse rapport - Wooncoöperatie de “Nieuwe Meent”	111

FIGURENLIJST

Figuur 1; Noot. "Aanbod van online te koop staande woningen in de vier grote steden" (CBS, 2019).....	10
Figuur 3; Generatie tijdlijn (Young Works, 2018)	11
Figuur 5; Interesse in zelfbouw naar gemeente Noot. Herdrukt van gebiedsontwikkeling.nu (2015)	13
Figuur 4; Interesse naar zelfbouw naar segment Noot. Herdrukt van gebiedsontwikkeling.nu (2015)	13
Figuur 6; Arnstein's ladder van participatie. Noot. Herdrukt van Arnstein, S.R.(1969) 'A Ladder of Citizen Participation', JAIP, Vol. 35, no. 4, pp. 216-224.	17
Figuur 7; Enquête onder Mo'ers van het project Sunny Side Bron: documentatie van Marc Koehler Architects	21
Figuur 8; CPO traditioneel Bron: documentatie van Marc Koehler Architects	22
Figuur 9; CPO 2.0 Bron: documentatie van Marc Koehler Architects	22
Figuur 10; Flowchart Superlofts traject Bron: documentatie van Marc Koehler Architects	23
Figuur 11; financiële risicoverdeling Casco lofts houthavens kavel 1 & 2.....	26
Figuur 12; mate van zeggenschap Casco lofts houthavens kavel 1 & 2	26
Figuur 13; besluitverdeling bij Casco lofts Houthavens kavel 1 & 2.....	26
Figuur 14; financiële risicoverdeling Superlofts blok Y.....	27
Figuur 15; mate van zeggenschap Superlofts blok Y	27
Figuur 16; besluitverdeling bij Superlofts blok Y.....	27
Figuur 17; financiële risicoverdeling En Bloc.....	28
Figuur 18; mate van zeggenschap En Bloc	28
Figuur 19; besluitverdeling bij En Bloc	28
Figuur 20; financiële risicoverdeling Sunny Side.....	29
Figuur 21; mate van zeggenschap Sunny Side	29
Figuur 22; besluitverdeling bij Sunny Side	29
Figuur 23; financiële risicoverdeling Superlofts Toren Hoorn.....	30
Figuur 24; mate van zeggenschap Superlofts Toren Hoorn	30
Figuur 25; besluitverdeling bij Superlofts Toren Hoorn	30
Figuur 26; risicoverdeling Wooncoöperatie De Nieuwe Meent.....	31
Figuur 27; mate van zeggenschap Wooncoöperatie De Nieuwe Meent.....	31
Figuur 28; besluitverdeling bij Wooncoöperatie de Nieuwe Meent.....	31
Figuur 29; Arnstein's ladder van participatie in de Nederlandse bouw. Aangepast van Boelens & Visser (2011)	32

BEGRIPPENLIJST

<i>Begrip</i>	<i>Definitie</i>
<i>Cataloguswoning</i>	Een cataloguswoning is een woning die al eerder is ontworpen en uitgezocht kan worden in een catalogus.
<i>CPO</i>	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bij deze vorm van opdrachtgeverschap vormen de toekomstige eindgebruikers samen een CPO-bouwgroep en worden ze met elkaar de opdrachtgever. Ofwel, zij zijn de initiators.
<i>Doorlooptijd</i>	Van initiatie tot start bouw, ongeacht mogelijke vertraging die opgelopen zou kunnen worden en met inpassing van de gestelde deadlines.
<i>Financiële risicoverdeling</i>	De verdeling van de financiële risico's tussen de participant en de professional(s) op het gebied van de verkoop van onverkochte woningen en de financiële consequenties van staking van het project.
<i>MO</i>	Mede Opdrachtgeverschap. Een professional (een projectontwikkelaar, architect of aannemer) is de initiator en ontwikkelt daarbij een project samen met de toekomstige eindgebruikers.
<i>PO</i>	Particulier Opdrachtgeverschap. Er wordt eenmalig een woning gebouwd, waarbij de consument de opdracht geeft aan een architect om een woning te ontwerpen en schakelt later een bouwer in om die woning te laten bouwen.
<i>Tijdsinspanning</i>	De hoeveelheid bijeenkomsten (workshop of Algemene Leden Vergaderingen) die georganiseerd worden voor de participant.
<i>Wooncoöperatie</i>	Hierbij vormen de toekomstige eindgebruikers samen het zelfbeheer en zelfbestuur. De bewoners hebben voornamelijk dingen met elkaar gemeen op mentaal of fysiek gebied.
<i>Zeggenschap</i>	Mate van beslisbevoegdheid tijdens het te doorlopen ontwikkelproces van initiatie tot start bouw; op het gebied van het (technische) ontwerp van het gebouw en de woning.

INLEIDING

Aanleiding

De laatste jaren is er een toenemende interesse onder consumenten, om te participeren in de bouw, in zelfbouw. Met het zogenaamde “Superlofts traject” heeft ook Marc Koehler Architects (MKA) op deze ontwikkeling ingespeeld. De consument kan kiezen uit verschillende zelfbouwvormen. De verschillen hier tussen zijn echter niet snel inzichtelijk voorhanden.

Onderwerp

Het onderwerp van dit onderzoek is de participatie van de consument in de bouw, genaamd zelfbouw.

Onderzoekskader

In dit onderzoek komen de volgende aspecten aan de orde : de aanleiding van de toenemende interesse, de veranderende rol bij en de mate van invloed van de consument op zelfbouw. Ook komen aan de orde welke vormen en neenvormen van zelfbouw er zijn inclusief de verschillen. De financiële aspecten voor de consument bij zelfbouw worden benoemd maar worden buiten beschouwing gelaten, omdat deze relatief verschillen per project en niet persé per zelfbouwvorm.

De belangrijkste wetenschappelijke artikelen die tijdens dit onderzoek zijn gebruikt zijn artikelen over gebiedsontwikkeling, rapportages van het Centraal Plan Bureau op het gebied van demografische ontwikkelingen, rapporten van overheidsinstanties op het gebied van zelfbouw en burgerparticipatie en wetenschappelijke artikelen over de zogenaamde “participatieladder”.

Doelstelling

Het doel is om helderheid en structuur te creëren voor de consument die geïnteresseerd is in zelfbouw omtrent de vele verschillende zelfbouwvormen die de bouwbranche hanteert. Om vervolgens, vanwege deze toenemende interesse onder consumenten, de consument een tool aan te reiken om sneller en beter keuzes te kunnen laten maken of en zo ja, welke vorm van zelfbouw voor hem/haar geschikt is.

Probleemstelling

Vanuit de consument is er een groeiende vraag naar participatie in de bouw. Er zijn verschillende vormen van participatie in de bouw. Het is echter niet snel duidelijk en inzichtelijk te krijgen voor de (eind) gebruiker welke participatievorm geschikt is om aan deel te nemen.

Hieruit zijn de volgende onderzoeksvragen alsmede de hoofdvraag en deelvragen geformuleerd:

Hoofdvraag

“Welke participatievormen in de bouw, als ook van Marc Koehler Architects, zijn voor welke doelgroep(en) geschikt. Hierbij zal er gekeken worden naar de mate van zeggenschap, de aanleiding tot deelname, de risicoverdeling tussen de professional en de participant en de benodigde tijdsinspanning.”

Deelvragen

De deelvragen zijn opgedeeld in drie deelgebieden:

- Deelgebied 1 : zal zich voornamelijk richten op de participatievormen in de bouw
- Deelgebied 2 : richt zich op de doelgroep die aan zelfbouw deelneemt
- Deelgebied 3 : de ontwikkeling van het Superloftstraject van MKA

Onderzoeksopzet, aanpak en methodes

In het hoofdstuk “de methodologie” wordt de onderzoeksopzet, aanpak, methodes, analyse en verwerking van de data nader uiteengezet.

Leeswijzer

Voor de leeswijzer wordt verwezen naar de geformuleerde hoofd- en deelvragen.

METHODOLOGIE

Om op een heldere en overzichtelijke manier antwoord te kunnen geven op de probleemstelling zal eerst in het theoretisch kader worden stilgestaan bij de ontwikkeling van de participatie in de bouw.

Dit onderzoek is praktijkgericht en convergerend van aard, waarbij er eerst globaal gekeken wordt en gedurende het onderzoek steeds specifiek gefocust wordt op bepaalde aspecten van zelfbouw.

Data is verzameld aan de hand van deskresearch. Alle deelvragen worden beantwoord op basis van dit deskresearch. Extra kwalitatieve informatie is verzameld door middel van het interviewen van een aantal ervaringsdeskundigen vanuit architecten-zijde. Dit laatste is gedaan om vanuit het perspectief van architecten informatie te verzamelen over het participatieproces.

Ook is een participatie-workshop bijgewoond van een MO-project om het zelfbouwproces en de wisselwerking tussen consumenten en aanbieders te observeren. Helaas is het door de Corona-crisis slechts mogelijk geweest één workshop bij te wonen.

Ten behoeve van de CPO en MO-zelfbouwvorm zullen tevens gerealiseerde zelfbouwprojecten van MKA geanalyseerd worden.

Ten aanzien van de zelfbouwvorm de Wooncoöperatie zal het project genaamd de “Nieuwe Meent” van het architectenbureau “Time to Access”, opgericht door twee medewerkers van MKA, geanalyseerd worden.

Bestaande documentatie over het participatieproces, aangevuld met interviews met de betrokken architecten van de desbetreffende projecten, worden verwerkt in een analyserapport. In dit rapport wordt uiteengezet hoe de verschillende participatieprocessen zijn vormgegeven en uiteindelijk wordt dit beoordeeld op de volgende aspecten: zeggenschap in verhouding tot (financiële) risicoverdeling, benodigde tijdsinvestering van de participant en de doorlooptijd van het participatiegedeelte van het project.

Om de mate van zeggenschap te bepalen is een matrix opgesteld waarin aangevinkt kan worden op welke onderdelen de participant bij het desbetreffende project inspraak heeft.

Naar aanleiding van het theoretisch kader, het kwalitatief onderzoek en de analyserapporten zullen ten slotte de onderzoeksresultaten nader worden toegelicht. Tevens zal worden vastgelegd hoe deze een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van het beroepsproduct: bestaande uit een staalkaart waarop op een inzichtelijke manier wordt weergegeven welk participatieproces geschikt is voor welke doelgroep(en).

THEORETISCH KADER

In het theoretisch kader zal eerst uitgebreid in worden gegaan op de totstandkoming van de burgerparticipatie in Nederland en hoe dit in relatie staat met zelfbouw. Daarna wordt er in de daarop volgende hoofdstukken ingegaan op de doelgroep, de zelfbouwers. Ten slotte wordt afgesloten met een verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van het Superlofts traject, de participatievorm die MKA hanteert.

Op de hoofdvraag zal antwoord worden gegeven aan de hand van de antwoorden op de deelvragen.

De hoofdvraag

“Welke participatievormen in de bouw, als ook van Marc Koehler Architects, zijn voor welke doelgroep(en) geschikt. Hierbij zal er gekeken worden naar de mate van zeggenschap, de aanleiding tot deelname, de risicoverdeling tussen de professional en de participant en de benodigde tijdsinspanning.”

Deelvragen

Aan de hand van onderstaande deelvragen, welke onderverdeeld zijn in 3 deelgebieden, zal de hoofdvraag worden beantwoord, te weten:

- Deelgebied 1 : zal zich voornamelijk richten op de participatievormen in de bouw
- Deelgebied 2 : richt zich op de doelgroep die aan zelfbouw deelneemt
- Deelgebied 3 : de ontwikkeling van het Superloftstraject van MKA

Ieder deelgebied is onderverdeeld in één of meer sub-hoofdstukken.

Ad 1. Deelgebied 1: De participatie

Hoofdstuk 1 : Burgerparticipatie : “Wat is burgerparticipatie, hoe is deze in de bouw ontstaan en welke veranderingen heeft deze burgerparticipatie in de bouw doorgemaakt?”

Hoofdstuk 2 : Zelfbouw : “Wat is zelfbouw, welke (zelf)bouwvormen zijn er momenteel in Nederland, wat zijn de overeenkomsten en verschillen op het gebied van participatie en hoe worden deze verschillende vormen opgezet?”

Hoofdstuk 3 : Mate van invloed : “Op welke momenten en op welke onderdelen in het ontwerpproces hebben de participanten invloed en wat zijn de voornaamste hindernissen die participanten hierin tegenkomen?”

Ad 2. Deelgebied 2: De participant

Hoofdstuk 4 : De participant uitgelicht : “Welke aanleidingen zijn er waarom participanten aan een participatieproces willen deelnemen, welke verschillende doelgroepen zijn hieruit te destilleren en waar willen de participanten zeggenschap over hebben?”

Ad 3. Deelgebied 3: het Superloftstraject van MKA

Hoofdstuk 5 : het Superloftstraject: “Welke ontwikkeling heeft het participatieproces van MKA doorgemaakt tot wat nu het Super Lofts traject is? “

Hoofdstuk 1: Burgerparticipatie

In dit hoofdstuk wordt de burgerparticipatie in de samenleving onder de loep genomen. Wat burgerparticipatie is, welke demografische-, economische en maatschappelijke ontwikkelingen dit te weeg heeft gebracht en hoe burgerparticipatie in relatie staat met zelfbouw.

Wat is burgerparticipatie?

De definitie van 'burgerparticipatie' volgens encyclo.nl is: *"de participatie van de burger (op het bestuur)"*.

Bij burgerparticipatie is er sprake van een veranderde verhouding en rolverdeling tussen de overheid en burgers. Volgens (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019b) is er sprake van een "doe-democratie": een nieuwe vorm van samenwerking tussen burgers en overheid. Dit participeren door burgers kan op sociaal-, maar ook op financieel gebied.

In de troonrede van Koning Willem-Alexander in 2013, werd de participatie-samenleving expliciet vermeld.

"Het is onmiskenbaar dat mensen in onze huidige netwerk- en informatiesamenleving mondiger en zelfstandiger zijn dan vroeger. Gecombineerd met de noodzaak om het tekort van de overheid terug te dringen, leidt dit ertoe dat de klassieke verzorgingsstaat langzaam maar zeker verandert in een participatiesamenleving. Van iedereen die dat kan, wordt gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor zijn of haar eigen leven en omgeving." (van Oranje-Nassau, 2013)

Daarnaast wordt tijdens het kabinet Rutte-III ruimte voor initiatieven van burgers en verenigingen aangemoedigd. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019b)

Hoe is burgerparticipatie in de bouw ontstaan?

Burgerparticipatie in de bouw is ontstaan vanwege demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

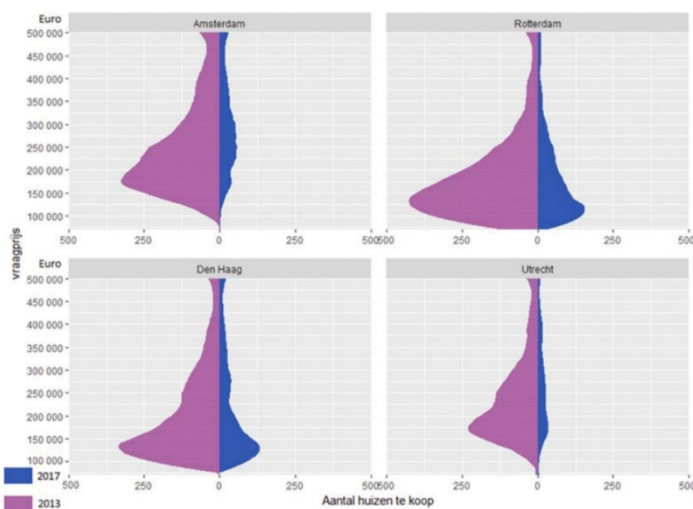
Demografische ontwikkelingen

De laatste jaren is er een groot tekort aan woningen in de rand-stedelijke gebieden, met name voor het middensegment. Oorzaken zijn een toename van het aantal (kleinere) huishoudens, een grotere trek naar de rand-stedelijke gebieden van jongeren en immigranten en ouderen blijven langer zelfstandig wonen.

De bouwsector kan het aantal nieuwe woningen dat bijgebouwd zou moeten worden om aan de vraag te kunnen voldoen, niet aan.

Economische ontwikkelingen

Naast een lager aanbod aan woningen in het middensegment, is de laatste tien jaar de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in de rand-stedelijke gebieden tussen 50% en 73% gestegen ten opzichte van een landelijke stijging van 29%.



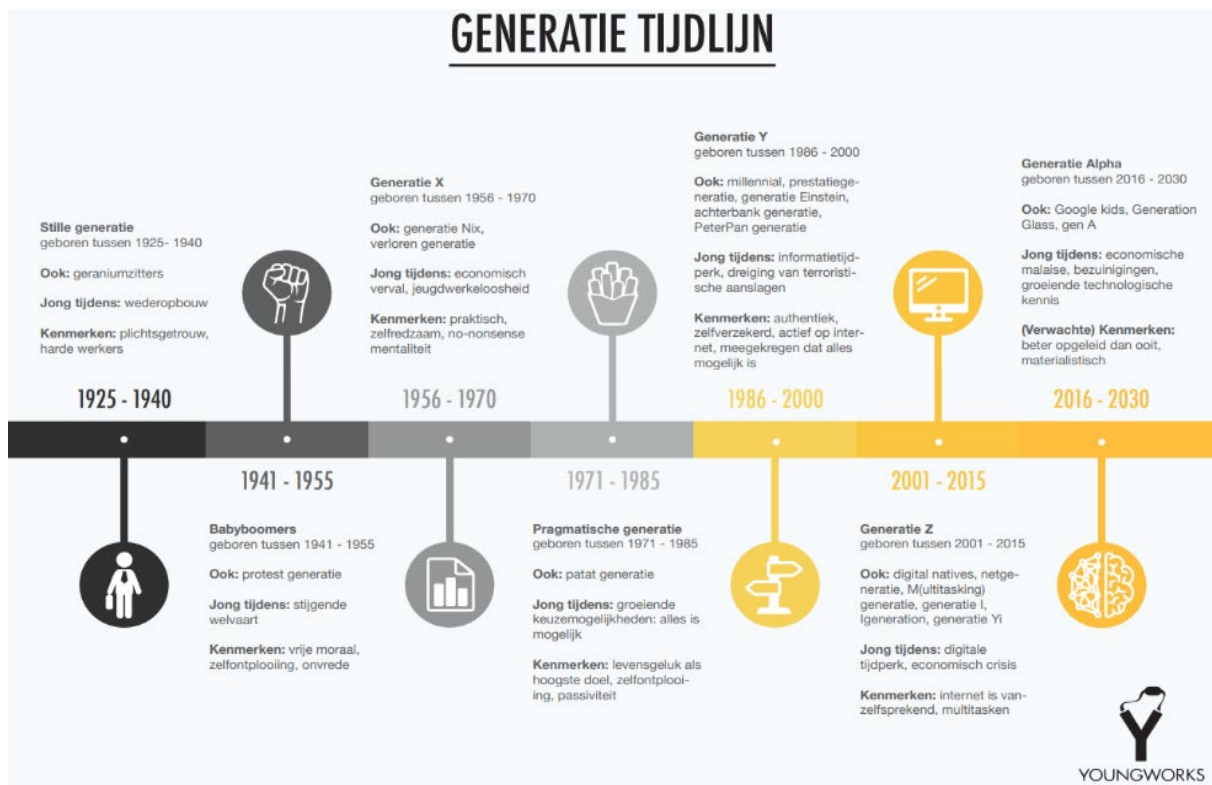
Ten slotte worden de woningen die wel vrijkomen in toenemende mate opgekocht door investeerders.

Maatschappelijke ontwikkelingen

De consumenten moeten én willen participeren: ze weten steeds beter wat ze willen en dit geldt ook voor de woningmarkt: consumenten zijn mondiger geworden en nemen steeds vaker het heft in eigen hand.

“Van terug naar bewoners, van emancipatie en burgerkracht. Een rechtstreeks gevolg van de verhoogde levensstandaard en het gestegen opleidingsniveau. Mensen willen weer zelf aan de bank, het hoeft niet allemaal meer voor ze geregeld te worden.” Jan Jaap Kolkman van Cobouw

Daarnaast blijkt onder andere uit een artikel van (Youngworks, 2018) waarin wordt vermeld dat millennials (generatie Y) andere kenmerken hebben dan voorgaande generaties. Ze groeien op in luxe en kennen daardoor grenzeloze ambities. De kenmerken zijn weergegeven in figuur 3.



Figuur 2; Generatie tijdlijn (Young Works, 2018)

Daarnaast heeft deze generatie verschillende financiële crises meegemaakt, studeren ze zonder studiefinanciering en hebben ze torenhoge huren. Hierdoor wil deze generatie geen hoge lasten meer hebben en staan daarom vaker open om spullen, zoals een huis of een auto, te delen.

De behoeftes van deze groep zijn veranderd ten opzichte van de voorgaande groepen :

bezit is in een totaal ander perspectief komen te staan: er is meer behoefte aan een betere verdeling van de beschikbare tijd tussen werken en leven delen, work/life balance; de nieuwe generaties willen werken om te leven in plaats van leven om te werken. (Archined, 2020)

Welke veranderingen heeft deze burgerparticipatie doorgemaakt?

Projectontwikkeling

Na de Tweede Wereldoorlog was er een grote behoefte ontstaan aan (goedkope) woningen. Omdat er partijen nodig waren die deze stijgende vraag naar woningen konden faciliteren, ontstonden in de jaren 80 de ontwikkelaars zoals we ze nu kennen. Deze ontwikkelaars ontwikkelden traditioneel, hetgeen te kenmerken was als commercieel ontwikkelen. Het resultaat hiervan waren duizenden vrijwel identieke woningen met voorspelbare indelingen. (gebiedsontwikkeling.nu, 2015)

Ontwikkelaars hebben in de afgelopen jaren hun machtspositie versterkt waarmee zij de zeggenschap over het ontwerp- en ontwikkelproces naar zich toe hebben getrokken. Er wordt wel consumentgericht gewerkt, maar er wordt uitgegaan van bepaalde uniforme wensen van consumenten, waarmee woningen worden ontwikkeld die merendeels aansluiten bij de behoefte van de consument. Het nadeel hiervan is dat de consument niet wordt betrokken bij het ontwerp- en ontwikkelproces en er dus in feite vóór hen in plaats van met hen wordt gedacht.

Burgerparticipatie in relatie tot zelfbouw

De samenleving verandert van een zorgsamenleving, waar er voor de consument gedacht wordt, naar een participatiesamenleving waar de participant de gelegenheid krijgt mee te denken.

Politicus A. Duivesteijn van de PvdA pleitte in zijn motie Duivesteijn c.s., KST29398 in 1998 voor een nieuwe visie op wonen en is voorstander van zelforganisatie in de bouw: de burger kan participeren en als opdrachtgever(s) optreden.

Deze motie was aangenomen, maar A. Duivesteijn zag hier niks van terug in het beleid van het kabinet. Volgens (A. Duivesteijn) wordt de burger in grote delen van ons land – en dan met name in stedelijk gebied – echter nog altijd gereduceerd tot woonconsument.

In de loop van de tijd zijn in de bouw verschillende initiatieven ontstaan. Zo is de zelfbouw ontstaan: een manier van bouwen/ontwikkelen waarbij de consument opdrachtgever wordt en zelf participeert in het ontwerp- en ontwikkelproces.

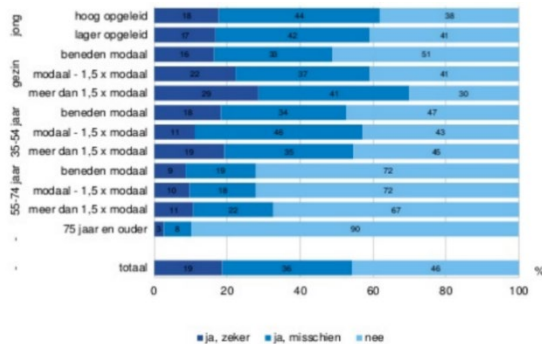
De zelfbouwvormen die in dit onderzoek onderzocht worden zijn:

- CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- MO, Mede Opdrachtgeverschap
- Wooncoöperatie

Hoofdstuk 2: Zelfbouw in Nederland

In dit hoofdstuk wordt de huidige staat van Zelfbouw in Nederland besproken. Eerst zal betekenis worden gegeven aan het begrip “zelfbouw” en daarna worden de verschillende soorten zelfbouw in Nederland uiteengezet.

Uit een enquête onder 40.000 respondenten uit diverse gemeenten in Nederland uitgevoerd door O+S onderzoek Wonen in de regio Amsterdam blijkt dat er interesse is voor zelfbouw.



Figuur 4; Interesse naar zelfbouw naar segment
Noot. Herdrukt van gebiedsontwikkeling.nu (2015)

gemeente	interesse algemeen		interesse in vormen van zelfbouw				
	ja, zeker	misschien	renoveer / kruiswoning	gebruikelijke nieuwbouw met beperkt ingreep	gebruikelijke nieuwbouw met veel ingreep	zelfbouw met een bestaand ontwerp	zelfbouw / met een eigen ontwerp
Almere	19	34	10	10	22	9	12
Amsterdam	15	33	21	9	18	5	12
Haarlem	19	37	22	8	18	5	10
Haarlemmermeer	15	36	12	10	21	9	10
Zaandam	17	31	10	4	21	7	12
Purmerend	14	27	12	8	16	6	10
overig Zuid-Kennemerland	19	30	16	6	15	5	13
Umond	15	32	10	6	22	6	10
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer elders in Nederland	23	38	15	11	24	15	11
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	22	27	11	7	17	8	17
Amstelveen	17	38	17	14	23	8	13
Diamen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	16	31	11	9	23	7	11
elders in Nederland	19	36	22	6	19	9	16
buitenland	29	34	26	6	17	8	21
totaal	17	34	18	8	19	6	12

bron: enquête

Figuur 3; Interesse in zelfbouw naar gemeente
Noot. Herdrukt van gebiedsontwikkeling.nu (2015)

Deze tabellen tonen de belangstelling aan naar inkomensgroep, leeftijd en opleidingsniveau en omtrent het soort zelfbouw.

Wat is zelfbouw?

Zelfbouw is in feite een woning ontwikkelvorm waarbij de particulier opdrachtgever is in plaats van de ontwikkelaar. De particulieren, ofwel de (eind) gebruikers, worden participanten die invloed kunnen uitoefenen op het ontwerp- en ontwikkelproces. Dit kan opgedeeld worden in twee gebieden: een kavel voor nieuwbouw(woningen) of het herontwikkelen van de bestaande woningvoorraad, de kluswoningen. In dit onderzoek zal de nadruk gelegd worden op het gebied van de nieuwbouw(woningen).

Welke (zelf)bouwvormen zijn er momenteel in Nederland?

De twee hoofdstromingen in de bouwwereld waar een vorm van participatie gehanteerd wordt zijn: consumentgerichte bouw en zelfbouw.

Consumentgericht bouwen

Consumentgericht bouwen is volgens Joost de Vree het seriematig bouwen van woningen, waarbij rekening gehouden wordt met de wensen van de individuele huishouding. Deze consument stuurt aan wat en hoe er gebouwd wordt. De bouwer kiest zelf hoeveel invloed de consument kan hebben in het bouwproces. Daarbij wordt een balans gevonden tussen consumenteninvloed en uitvoerbaarheid.

Marktonderzoek wordt verricht om informatie te verkrijgen over diverse levensstijlen van de potentiële doelgroepen waarop zij hun aanbod kunnen afstemmen.

De bouwer kiest ervoor om samen met de consument het proces te doorlopen:

- 1) Het ontwerp- en bouwproces wordt anders ingericht om de consument tijdens dit proces op bepaalde momenten invloed en keuzevrijheid te bieden. Hierbij wordt veelal gebruikgemaakt van een *kopersbegeleider* die communiceert met de klant.

Of er kan gekozen worden voor een benadering waar er vóór de consument bepaald wordt:

- 2) De bouwer werkt met een architect diverse woningen volledig uit die ze in een catalogus voorleggen aan de consument. Hier is sprake van een *cataloguswoning* waarmee een aanbod gepresenteerd wordt waar duidelijk is welke keuzemogelijkheden de kopers en huurders hebben.

Veelal wordt de bouwmethode hierop aangepast en worden bijvoorbeeld seriematige woningen gebouwd door middel van prefab elementen die op schaal geproduceerd kunnen worden of er kan gekozen worden voor cascobouwen waarbij het gebouw wind- en waterdicht wordt opgeleverd, maar de invulling overgelaten wordt aan de consument.

Zelfbouw

Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

Bij Particulier Opdrachtgeverschap wordt er eenmalig een woning gebouwd, waarbij de consument de opdracht geeft aan een architect om een woning te ontwerpen en schakelt later een bouwer in om die woning te laten bouwen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij deze vorm van opdrachtgeverschap vormen de toekomstige eindgebruikers samen een CPO-bouwgroep en worden ze met elkaar de opdrachtgever. Ofwel, zij zijn de initiators. De keuze van de architect en aannemer, het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw is volledig in handen van de CPO-bouwgroep. Daarbij is de bouwgroep wél volledig risicodragend.

Medeopdrachtgeverschap (MO)

Anderzijds is er het Medeopdrachtgeverschap, ofwel MO. Een professional (een projectontwikkelaar, architect of aannemer) is de initiator en ontwikkelt daarbij een project samen met de toekomstige eindgebruikers. De participanten worden geworven door de professional zelf. De partijen zijn beide risicodragend, maar daarbij is de zeggenschap ook verdeeld.

Vergeleken tussen MO en CPO hebben de toekomstige eindgebruikers meestal minder zeggenschap bij MO, maar worden ze wel door de professional gedeeltelijk ontzorgd tijdens het ontwikkel- en bouwproces. De selectieprocedure wordt door de bouwgroep en de professional samen doorlopen.

Wooncoöperatie

Ten slotte is er een andere vorm van collectief bouwen en wonen, de wooncoöperatie. Hierbij vormen de toekomstige eindgebruikers samen het zelfbeheer en zelfbestuur. De bewoners hebben voornamelijk dingen met elkaar gemeen op mentaal of fysiek gebied.

(Hanvangoeverden, 2016) schrijft dat de wooncoöperatie onderscheiden kan worden in drie soorten:

1. De Vastgoedcoöperatie of besloten huurvereniging:

Bij dit soort wooncoöperatie is sprake van collectief eigendom. De coöperatieve vereniging heeft woningen in eigendom en verhuurt deze op exclusieve wijze aan de leden, die samen de organisatie besturen. Deze organisatievorm bestaat al een eeuw en het is de oervorm van sommige woningcorporaties.

2. De koperscoöperatie:

Dit is een collectief van verschillende bewoners die hun woning zelf hebben gekocht. Hierbij is sprake van individueel eigendom, maar men kan deze woningen alleen kopen via deelname aan de coöperatieve vereniging. Deze vorm heeft raakvlakken met de CPO-ontwikkelvereniging die op gezamenlijke wijze woningen realiseert. CPO-zelfbouw is een ontwikkelvorm die goed samengaat met de coöperatie als organisatievorm. CPO is gericht op het realiseren van woningen, de coöperatie op het eigendom en beheer ervan en beiden gaan uit van het zelfbeschikkingsrecht van de bewoners.

3. De beheercoöperatie:

Bij deze vorm van wooncoöperatie is sprake van een collectief van huurders dat verregaand zelfbeheer voert over de woningen. De coöperatie is dus niet de eigenaar. De bewoners behouden hun huurcontracten met de verhuurder. De beheercoöperatie neemt rechten en plichten over op het gebied van het onderhoud en het beheer van de woningen.

Hoe wordt een zelfbouwproject opgezet?

Oriëntatiefase

In de oriëntatiefase krijgt de groep vorm en zullen zij op zoek moeten gaan naar een geschikte locatie.

De Gemeente Amsterdam heeft voor de zelfbouwers 'zelfbouw' kavels uitgegeven die vervolgens worden opgedeeld. Deze zijn te onderscheiden in "Samen in het klein" en "Samen in het groot".

"Samen in het klein"

Zelfbouwkavels die bedoeld zijn om een eengezinswoning of 2 appartementen te bouwen op één kavel. Er mogen 2 tot 4 huishoudens samen gebouwd worden.

- Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

"Samen in het groot"

De kavels die de gemeente heeft bestempeld voor meer dan 4 huishoudens vallen onder de categorie "Samen in het groot", ofwel de bouwgroepen.

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Mede-opdrachtgeverschap (MO)
- Wooncoöperatie



Bij het inschrijven voor een zelfbouwkavel dient de bouwgroep een Plan van Aanpak op te stellen die beschrijft hoe zij het plan gaan realiseren.

Initiatiefase

In de initiatiefase zal de groep een Programma van Uitgangspunten opstellen, vaststellen hoe ze de groep gaan organiseren en tevens wordt gekozen welke besluitvorm omtrent het opdrachtgeverschap gehanteerd wordt. Ten slotte zullen er financiële afspraken gemaakt moeten worden.

Planvoorbereidingsfase

In de planvoorbereidingsfase dient een architect gekozen te worden en zal er een inventarisatie gemaakt moeten worden van de collectieve en individuele woonwensen. Vanuit het Programma van Uitgangspunten zal het Programma van Eisen worden vastgelegd. Voor de exploitatie van het gebouw dient er een exploitatieopzet opgesteld te worden. In het geval dat het aantal te realiseren woningen nog niet volledig afgezet is dienen er meerdere kopers geworven te worden.

Tijdens de Voorlopige Ontwerp fase zal de groep samen met de architect een ontwerp maken van het gebouw. In de Definitieve Ontwerpfase wordt dit ontwerp verder technisch uitgewerkt.

De woningen dienen aan de bewoners toegewezen te worden, waarbij er gekozen kan worden voor het 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' principe of er kan een loting plaatsvinden. Om teleurstelling te voorkomen wordt er veelal gevraagd aan de bewoners om drie favoriete woningen te kiezen, zodat er altijd één tussen zit waar de bewoner blij mee is. Na de toewijzing zullen de individuele woonwensen ingepast worden in het ontwerp van de woning. Ten slotte zal de bouwvergunning aangevraagd moeten worden bij de gemeente.

Realisatiefase

Na oplevering zal er een Vereniging van Eigenaren, ofwel VVE, opgericht moeten worden. Hiermee wordt juridisch vastgelegd wat de gemeenschappelijke en de individuele onderdelen van het gebouw zijn.

Beheerfase

De VVE zorgt tevens voor een onderhoudsplan.

Hindernissen en risico's tijdens en bij het opzetten van het proces van zelfbouw

Het deelnemen aan een zelfbouw project, een CPO, MO of wooncoöperatie verloopt, zoals beschreven in hoofdstuk "Zelfbouw" paragraaf "Opzet zelfbouw vormen", anders dan bij een doorsnee bouwproject waarbij de professional het project initieert en ontwikkelt.

Bij een zelfbouw project zijn de rollen omgedraaid en worden de deelnemers opdrachtgever. Dit heeft als gevolg dat de zelfbouwer risicodragend wordt wanneer zij investeert in de ontwikkeling van vastgoed.

Risico's

De zelfbouwers nemen een aantal risico's tijdens het zelfbouwproces die zij moet weten te beheersen:

- Op eigen risico kavel kopen;
- Groep kan uiteen vallen, wie bewaakt cohesie binnen de groep?;
- Werving van deelnemers (ook nieuwe deelnemers bij vertrek oude deelnemers);
- Investeren in planontwikkeling;
- Risico dat sommige woningen niet worden verkocht (wie staat hiervoor garant?).

De remmingen bij het initiëren van zelfbouw

Uit het artikel van gebiedontwikkeling.nu "Zelfbouw: kwaliteitsimpuls bij gebiedsontwikkeling met vraaggerichte benadering" blijkt dat de remming bij de gemiddelde burger hem niet zit in de gebrekkige wens tot zeggenschap en invloed, maar in de angst dat het te ingewikkeld is, te veel tijd vergt, te kostbaar is en te veel afhankelijkheden en risico's met zich mee brengt. Hier is dan ook een taak voor de overheden weggelegd. Namelijk ervoor zorgen dat het bouwen van een eigen huis niet moeilijk is en bereikbaar is voor iedereen.

Algemene hindernissen

Volgens gebiedsontwikkeling.nu zijn de drie meest genoemde hindernissen van deelnemers van zelfbouw:

1. Langdurig traject van vergunningen;
2. Te weinig voorkennis hebben van het bouwproces;
3. Te weinig bouwkundige ervaring.

Daarnaast is de financiering moeilijk rond te krijgen, omdat het om een vrijwel nieuwe vorm van ontwikkeling gaat. Hierdoor zijn banken voorzichtiger met het verstrekken van leningen en hypotheek.

Hindernissen per zelfbouwvorm:

CPO

Bij een CPO moet de financiering 100% rond zijn, anders wordt de vergunning niet toegekend.

MO

Bij een MO initieert de ontwikkelende partij en zijn zij degene die de opstartkosten voor hun rekening nemen.

Wooncoöperatie

De wooncoöperatie wordt gezien als een stichting en daarom moet zij als één rechtspersoon de financiering rondkrijgen. Stel dat één van de leden van de wooncoöperatie de financiering nog niet rond heeft dan zullen de rest van de leden hierop moeten wachten.

Hoofdstuk 3: Mate van zeggenschap

Waarom zelfbouw in Nederland steeds populairder is geworden is reeds uitgelegd. Een van de redenen is dat zelfbouw de consument meer zeggenschap geeft op hetgeen waarin zij wonen, hun woning. Hierdoor zijn er verschillende zelfbouwvormen ontstaan waarin de mate van zeggenschap die de participanten krijgen divers is. Daarom is het van belang om na te gaan welke mate van zeggenschap er zijn en hoe deze bepaald kan worden. In dit hoofdstuk zal duidelijk worden welke middelen er zijn om dit te bepalen.

Er worden drie verschillende middelen besproken, te weten:

- De participatieladder van Arnstein
- De zeggenschapsmeter
- De matrix van zeggenschap

De participatieladder van Arnstein

De participatieladder geeft gradaties van zeggenschap en participatie in beleid weer. De ladder bestaat uit 8 treden die corresponderen met de mate waarin burgers/gebruikers zeggenschap hebben op dat beleid.

Volgens Arnstein, S.R.(1969) is de ladder een maatstaf om aan te geven wie en in welke mate de macht heeft bij het maken van belangrijke beslissingen.

1 Manipulatie en 2 therapie.

Beide zijn niet-participatief. Het doel is om de deelnemers op te leiden. Het voorgestelde plan is het beste en de taak van participatie is het verkrijgen van publieke steun door middel van publieke relaties.

3 Informeren.

Een zeer belangrijke eerste stap naar legitieme deelname. Maar te vaak ligt de nadruk op eenrichtingsverkeer. Geen kanaal voor feedback.

4 Consultatie.

Wederom een legitieme stap houdingonderzoeken, buurtvergaderingen en openbare onderzoeken.

Maar Arnstein vindt nog steeds dat dit slechts een raambekledingsritueel is.

5 Plaatsing.

Bijvoorbeeld de co-optie van zorgvuldig uitgekozen achtenswaardige personen in commissies. Het stelt burgers in staat om tot in het oneindige te adviseren of te plannen, maar behoudt voor machthebbers het recht om de legitimiteit of haalbaarheid van het advies te beoordelen.

6 Partnerschap.

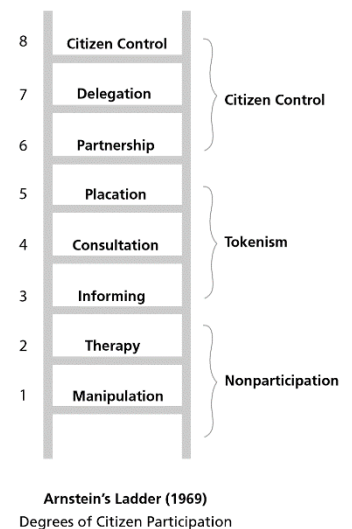
Macht wordt in feite herverdeeld door onderhandelingen tussen burgers en machthebbers. De verantwoordelijkheden voor planning en besluitvorming worden gedeeld, bijvoorbeeld via gemengde commissies.

7 Delegatie.

Burgers met een duidelijke meerderheid van zetels in commissies met gedelegeerde bevoegdheden om besluiten te nemen. Het publiek heeft nu de macht om aan het programma verantwoording af te leggen.

8 Burgercontrole.

Burgers doen de hele taak van het plannen, het maken van beleid en het beheren van een programma, bijvoorbeeld een buurtbedrijf zonder tussenpersonen tussen hen en de financieringsbron.



Figuur 5; Arnstein's ladder van participatie. Noot. Herdrukt van Arnstein, S.R.(1969) 'A Ladder of Citizen Participation', JAIP, Vol. 35, no. 4, pp. 216-224.

De participatieladder zou gebruikt kunnen worden om de verschillende opdrachtgeverschapsvormen te ordenen op het gebied van zeggenschap. Echter kunnen deze opdrachtgeverschapsvormen pas geplaatst worden op één van de treden als bekend is welke rol de participant vervuld. Zo kan de zeggenschap van de participant gering zijn en wordt degene alleen gevraagd om informatie te verstrekken of wordt geraadpleegd om de woonwensen door te geven. Om dit in kaart te brengen is een ander middel nodig.

Zeggenschapsmeter (SEV)

De zeggenschapsmeter van de SEV geeft volgens (Joostdevree, 2020) bij bouwprojecten de mate van invloed aan van de consument op het ontwerp, de inrichting en de bouw van zijn woning. Echter is dit middel niet beschikbaar op de website van het SEV. En daarom kan de zeggenschapsmeter voor de analyse niet gebruikt worden.

Matrix mate van zeggenschap

TenderNed heeft daarnaast ook een opzet gemaakt om de mate van zeggenschap te meten, dit noemen zij de matrix mate van zeggenschap. Deze matrix is te vinden in bijlage 1. Deze matrix is bedoeld voor architectenbureaus om per bouwfase aan te geven waar de participanten inspraak op hebben. Marc Koehler Architects heeft deze matrix gebruikt voor het project Sunny Side in Sloterdijk centrum te Amsterdam. Zie bijlage 2. (TenderNed, z.d.)

Op basis van de matrix mate van zeggenschap van het project Sunny Side is een aangepaste versie ontwikkeld, omdat deze matrix project specifiek was opgezet. Hierdoor konden andere projecten niet op dezelfde manier beoordeeld worden.

Dit is in de Matrix Mate van Zeggenschap in bijlage 3 getracht zo generiek te maken dat deze voor de andere geanalyseerde projecten eveneens als tool gebruikt kon worden.

Deze tool kan dan ook gebruikt worden om per ontwerp- en ontwikkelonderdeel aan te geven of er sprake is van informeren of dat er juist aan de participant de mogelijkheid wordt geboden om inspraak te hebben.

Bij informeren vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woon) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie.

En bij inspraak is er de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project.

Hoofdstuk 4: De participant uitgelicht

Om een duidelijk beeld te schetsen van de aanleidingen waarom participanten aan een participatieproces willen deelnemen zal in dit hoofdstuk de participant uitgelicht worden. Tevens zal er getracht worden om de onderstaande deelvraag te beantwoorden.

Welke aanleidingen zijn er waarom participanten aan een participatieproces willen deelnemen en welke verschillende doelgroepen zijn hieruit te destilleren?

De motieven om aan een participatieproces deel te nemen zijn te onderscheiden in twee groepen:

- Samen bouwen
- Samen wonen

Samen bouwen

Het deel dat voor zelfbouw kiest doet om financiële redenen, ze willen graag de keuzevrijheid krijgen om hun eigen woning te ontwerpen of ze willen graag zelf ontwikkelen. Als volgt zijn de volgende financiële motieven hieraan toe te kennen.

- Betaalbaarheid;
- gezamenlijk groot inkopen en ontwikkelen brengt kostenbesparingen met zich mee;
- de tussenpartij, de ontwikkelaar, uit de schakel halen en daarmee kosten besparen

Het WBVG heeft onderzocht welke doelgroepen het meest geschikt zijn voor het samen bouwen:

Gezonde onafhankelijke senioren

Met name worden door de externe experts senioren zonder bijzondere zorgvraag en die graag onafhankelijk willen blijven wonen, genoemd als mogelijke doelgroep voor collectieve woonvormen.

Middeninkomens

Een andere door (WBVG, 2017) genoemde doelgroep zijn middeninkomens, vooral wanneer het over koopprojecten gaat die met CPO tot stand komen. In de gepolariseerde staat tussen de (sociale) huursector en de koopsector zien de middeninkomens hun kansen op de woningmarkt kleiner worden. Collectief ontwikkelen kan door schaalvoordeel en besparingen op projectontwikkelingskosten meer betaalbare woningen opleveren. Maar uit voorgaand onderzoek blijkt dat dergelijke besparingen vaak samen gaan met extra kosten voor advies en investeringen in extra kwaliteit van de woningen en de omgeving (SEV, 2010). Bovendien blijkt het hier meer te gaan om een manier van ontwikkelen dan om een specifieke woonvorm. Daarnaast blijken de economische motieven van middeninkomens niet zonder meer gekoppeld te kunnen worden aan een uiteindelijke collectieve woonvorm.

Daarnaast heeft het European Network for Housing Research Institute eveneens onderzoek gedaan naar de motieven om voor zelfbouw te kiezen, te weten:

- beslissen over de vorm, indeling en materialisering van de woning;
- “een eigen droom realiseren en keuzevrijheid”
- betaalbaarheid;
- aantrekkelijke prijs van de woning.

Zij concluderen dan ook dat opdrachtgeverschap door particulieren eerder gezien wordt als middel om keuzevrijheid te krijgen dan als doel op zich.

Samen wonen

Bij deze vorm van wonen en bouwen zijn met name qua doelgroep de volgende kenmerken van belang:

- leefstijlen en bezigheden van de bewoners- gebaseerd op wat men verbindt met elkaar (verwantschap) zoals op het gebied van sociaal maatschappelijke waarden en collectieve intenties.
- gemeenschappelijkheid- ecologische duurzaamheid
- zelfredzaamheid/controle in het wonen
- de wens om gezamenlijk een gebouw en daarbij een gemeenschap te ontwikkelen.

Starters / jonge gezinnen

De doelgroep die voor collectieve woonvormen gedestilleerd kan worden zijn volgens het WBVG de starters en de jonge gezinnen. Deze collectieve woonvormen ontstaan volgens het WBVG in essentie uit de woonvraag van de (toekomstige) gebruikers zelf. Ook wanneer een externe partij graag een woongroep wilt faciliteren, wordt de groep uiteindelijk gevormd door de gedeelde woonwensen en de onderlinge relaties van de bewoners. (WBVG, 2017)

De rol van de participant

De participanten kunnen in het algemeen verschillende rollen hebben in het participatieproces, deze zijn te onderscheiden met de RASCI methode. Deze staat volgens (projectsmart.co, 2020) voor:

R = responsible, verantwoordelijk

Degene die verantwoordelijk is voor de uitvoering. Verantwoording wordt afgelegd aan de persoon die accountable is.

A = accountable, eindverantwoordelijk

Degene die (eind) verantwoordelijk, bevoegd is en goedkeurig geeft aan het resultaat. Als het erom gaat, moet hij/zij het eindoordeel kunnen vellen vetorecht hebben.

S = supportive, ondersteunend

Deze persoon is ondersteunend voor het resultaat.

C = consulted, geraadpleegd

Deze persoon geeft (mede) richting aan het resultaat, hij/zij wordt voorafgaand aan beslissingen of acties (verplicht) geraadpleegd. Dit is tweerichtingscommunicatie.

I = informed, geïnformeerd

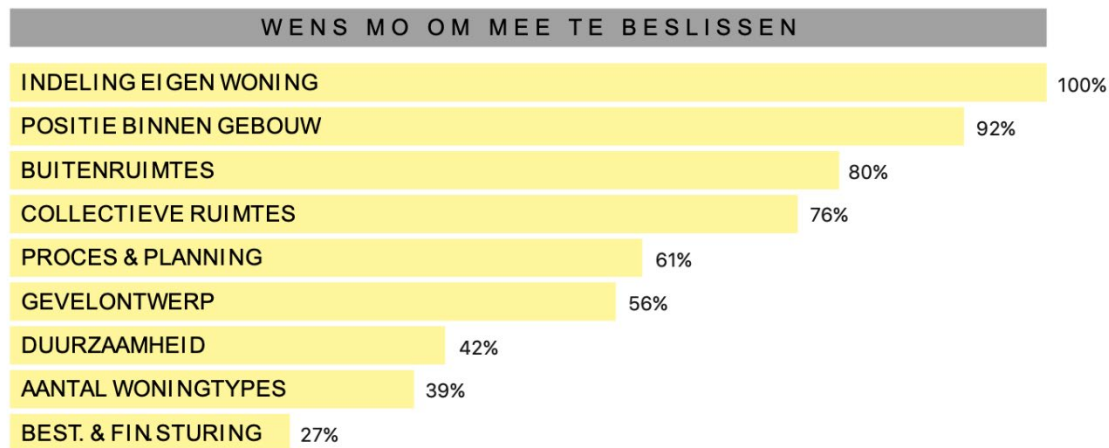
Iemand die geïnformeerd wordt over de beslissingen, over de voortgang, bereikte resultaten enz. Dit is eenrichtingscommunicatie.

Voor de analyses kon het RACI model gebruikt worden.

Om de participant beter te kunnen begrijpen dient er achterhaald te worden waar de participant zeggenschap over zou willen hebben.

Op welke onderdelen van het ontwikkel- en ontwerpproces wil de participant invloed op hebben?

Uit verschillende enquêtes onder meer dan 100 geënquêteerden die deelnamen aan het project Sunny Side zijn de resultaten als volgt weergegeven in figuur 7.



Figuur 6; Enquête onder Mo'ers van het project Sunny Side
Bron: documentatie van Marc Koehler Architects

Als er gekeken wordt naar de drie meest genoemde wensen om mee te beslissen valt ten eerste op dat deze vooral betrekking hebben op de individuele onderdelen binnen het gebouw te benoemen als de inbouw.

Ten tweede valt op dat meer dan de helft zeggenschap zou willen hebben over de uitstraling van het gebouw, het gevelontwerp.

Eenzijds is er een groep die zou willen meebeslissen over de bestuurlijke en financiële sturing, maar dat vindt het overgrote deel minder belangrijk.

Ten slotte dient er vermeld te worden dat deze gegevens zijn verzameld onder deelnemers van een MO project. Hierdoor geven deze wensen minder goed weer wat de wensen zijn van bewoners van andere zelfbouwvormen en geven hiervan dus ook geen accuraat beeld.

Hoofdstuk 5: CPO 2.0 en het Superlofts traject

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke vormen van participatie Marc Koehler Architects hanteert of heeft gehanteerd. Dit zijn het collectief particulier opdrachtgeverschap 2.0 en het Superlofts traject.

CPO 2.0

Marc Koehler Architects richtte in 2012 samen met de Architecten Cie., i Love Architecture (nu Space & Matters), de architectuurcentrale van Thijs Asselbergs en Hootsman Architectenbureau de architectengroep De Hoofden op.

De Hoofden paste een nieuwe benadering van het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) toe, waarbij de relatie tussen proces- en kostenbeheersing enerzijds en ontwerpvrijheid anderzijds werd geoptimaliseerd. De Hoofden noemde dit CPO 2.0.

De architectengroep De Hoofden en de bouwbegeleider hielpen de bouwgroep tijdens het gehele proces van het uitwerken van het casco ontwerp, de oprichting van een kopers vereniging, financiering, vergunningen tot en met de keuze van de aannemer en de begeleiding van de bouw.

Onderstaand in figuur 8 en 9 wordt het verschil weergegeven tussen een traditionele CPO en de door de Hoofden ontwikkelde CPO 2.0.

CPO traditioneel

- Kleine kans van slagen door selectieve doelgroep
- Initiatierisico voor bouwgroep
- Meningsverschillen in de groep over richting
- Lange trajectduur (gem. 7 jaar)



Figuur 7; CPO traditioneel

Bron: documentatie van Marc Koehler Architects

CPO 2.0

- Grote kans van slagen door grotere doelgroep
- Eenduidig plan van aanpak
- Initiatierisico voor architect
- Men weet waar men aan toe is
- 2 jaar tot oplevering bouw



Figuur 8; CPO 2.0

Bron: documentatie van Marc Koehler Architects

Het grote verschil is dat de initiator de architect en bouwbegeleider is in plaats van de bouwgroep. Hiermee wordt de rollenverdeling tussen bouwgroep en de initiator (architect + bouwbegeleider) anders en daarmee ook de zeggenschap van de bouwgroep en de risicoverdeling.

Superlofts traject

Hierbij ontwikkelt een projectontwikkelaar samen met een architectenbureau, in dit geval Marc Koehler Architects, het woningbouwproject. De architect houdt de zeggenschap over het merendeel van het gebouw en de eindgebruikers krijgen deels zeggenschap over hun eigen woning.

Zo zal MKA het gebouw, de drager, ontwerpen. En laten ze de zeggenschap voor de invulling van het gebouw over aan de eindgebruikers.

De eindgebruikers kunnen uit twee verschillende hoofdtrajecten kiezen:

- Superlofts customize
- Superlofts custom made

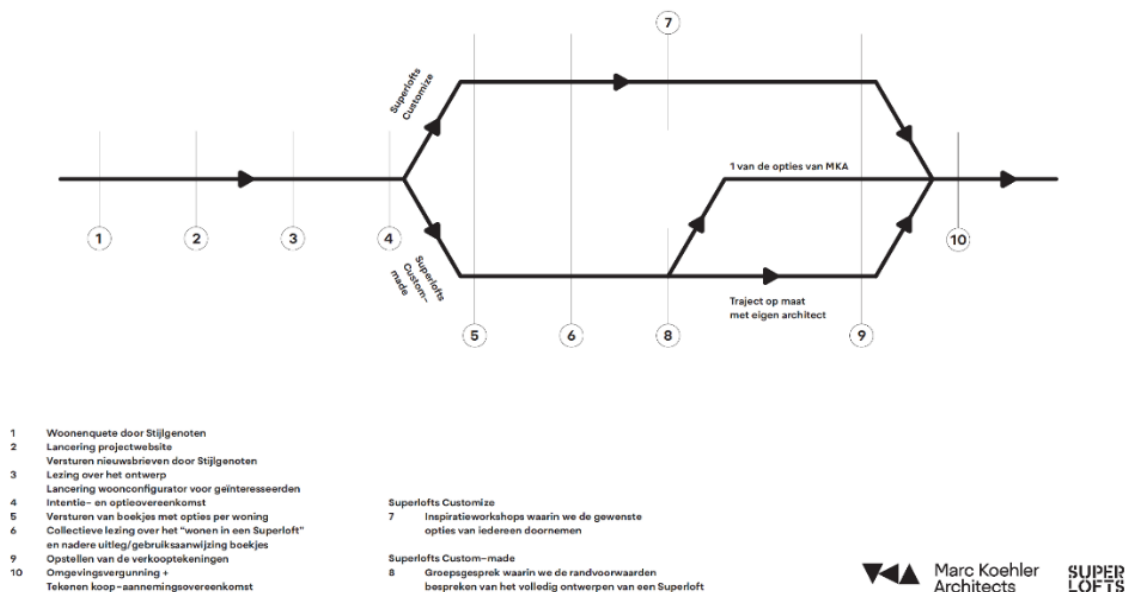
Superlofts Customize

Bij het Superlofts customize traject hebben de eindgebruikers de keuze uit verschillende woning varianten die MKA heeft ontworpen en al op een bepaalde plek in het gebouw heeft gesitueerd. Hierbij wordt er gezorgd dat er verschillende groottes en soorten opties beschikbaar zijn om de keuze vrijheid van de eindgebruikers te optimaliseren. Ten slotte worden de gewenste opties met de gehele groep besproken door middel van een inspiratieworkshop.

Superlofts Custom Made

Anderzijds kan er gekozen worden voor het Superlofts Custom Made traject. Bij dit traject wordt de woning op maat gemaakt en kan de eindgebruikers kiezen tussen bepaalde opties die als uitgangspunt worden gebruikt en naar wens aangepast kunnen worden. Ten slotte kunnen ze ook hun eigen architect inschakelen om de woning te ontwerpen, maar daarbij worden wel bepaalde randvoorwaarden en deadlines gesteld.

“voor iedereen een huis op maat met Superlofts”



Figuur 9; Flowchart Superlofts traject
Bron: documentatie van Marc Koehler Architects

CASE SELECTIE

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke projecten van zowel Marc Koehler Architects als Time to Access wel én niet meegenomen worden in de analyse.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

✓ **Houthavens Kavel 1 & 2**

Dit project was een pilot project in Amsterdam en geldt als het project dat de Superlofts heeft doen ontstaan.

✓ **Superlofts Blok Y**

Dit project heeft verschillende prijzen gewonnen mede door het participatieproces en daarom interessant en relevant om mee te nemen in de vergelijking.

✗ **Kop Weespertrekvaart**

Marc Koehler Architects is bij dit project tussentijds ingestapt, omdat het voorgaande project was mislukt. Hierdoor kan er geen goed beeld worden geschetst van hoe het traject normaliter wordt doorlopen.

✗ **Superlofts Buiksloterham**

De Superlofts in Buiksloterham worden niet meegenomen in de analyse, omdat het proces grotendeels overeenkomt met Houthavens kavel 1 & 2.

Mede Opdrachtgeverschap

✓ **En Bloc**

Het project heeft een mede-initiator en daardoor heeft het een andere opzet gehad als de bovenstaande projecten zodat dit project ook relevant is om te vergelijken.

Sunny Side

Het project in de Sloterdijk is vrij recent geïnitieerd en bij dit project werd alles wat eerder geleerd was bijeengebracht. Hierdoor is een helder beeld te schetsen van hoe het project is opgezet.

✗ **Superlofts Groningen**

Dit project wordt niet meegenomen in de analyse door een gebrek aan informatie.

Superlofts traject

✓ **Superlofts Holenkwartier**

Na verschillende zelfbouwvormen gehanteerd te hebben heeft Marc Koehler Architect een nieuw traject ontworpen dat hedendaags gebruikt wordt. Het is goed om dit traject te vergelijken met de andere trajecten om het verschil in kaart te brengen.

Wooncoöperatie

✓ **De Nieuwe Meent (architectenbureau: Time to access)**

Om beide uitersten van de scope weer te geven wordt deze wooncoöperatie meegenomen in de analyse. Deze wooncoöperatie geeft de zelfbouw een radicale spin, waarbij het niet gaat om vrije sector woningen, maar om sociale- en middeldure huurwoningen.

ONDERZOEKASPECTEN

Voor de analyses die worden uitgevoerd zijn er verschillende onderzoek aspecten uit het theoretisch kader gedestilleerd waarop de zelfbouwvormen kunnen worden geanalyseerd, te weten:

H2 Zelfbouw in Nederland

Elke zelfbouwvorm verschilt in mate waarop de participant financiële risico's loopt. En daarom is het van belang om de risicoverdeling tussen de participant en de professional in kaart te brengen.

Factor: financiële risico's

H3 Mate van zeggenschap

Om een beeld te krijgen van de verschillen tussen de zelfbouwvormen op het gebied van de mate van zeggenschap dient deze meegenomen te worden. Voor de participant is het belangrijk om te weten op welke onderdelen tijdens het ontwerp- en ontwikkelproces deze **inspraak** op kan hebben. Deze onderdelen zijn opgedeeld in de volgende onderdelen: het gebouw, de eigen woning en het proces.

Tevens is de inspraak die zij hebben afhankelijk van het besluitvormingsproces en of het om een individuele keuze of een collectieve beslissing gaat.

H4 De participant uitgelicht.

De rol van de participant. In hoeverre de participant enerzijds in staat moet zijn zelfstandig deel te nemen of anderzijds volledig ontzorgd kan worden tijdens het ontwerp- en ontwikkelproces.

Ten slotte is "tijd" een belangrijke factor, omdat dit per zelfbouwvorm verschilt en in grote mate bepaald of de zelfbouwvorm geschikt is voor de participant. Het begrip tijd is opgedeeld in: de doorlooptijd en de tijdsinspanning.

ONDERZOEKSRESULTATEN

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van de uitgevoerde analyses besproken worden.

De uitgebreide analyse rapporten met de bijbehorende documentatie van de projecten zijn terug te vinden in bijlage 5 tot en met 10.

De factoren die bij de analyses zijn gebruikt zijn vermeld in het voorgaande hoofdstuk "Onderzoek aspecten". Deze structuur zal eveneens aangehouden worden. Als onderbouwing van de resultaten zijn de statistieken van de analyse rapporten onder elke factor toegevoegd.

De projecten worden individueel per zelfbouwvorm besproken. De conclusies op de resultaten zullen worden besproken in het hoofdstuk "conclusies, discussie en aanbevelingen".

CPO 2.0

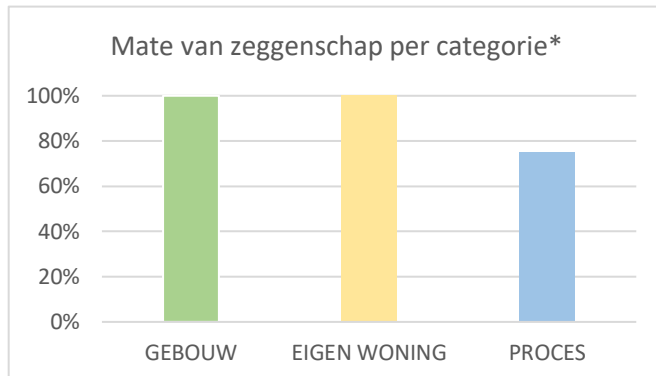
Casco lofts Houthavens kavel 1 & 2

Financiële risicoverdeling

De architectengroep de Hoofden en de participanten waren beide mederisicodragend.

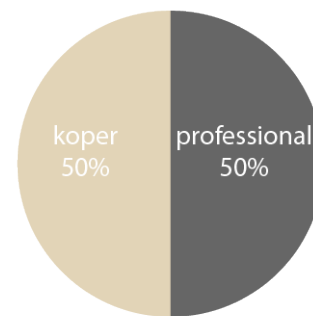
Mate van zeggenschap

De participant was bij dit project opdrachtgever en gaven hierbij opdracht aan het ontwerpteam. Hierdoor hebben ze vrijwel volledige inspraak gehad op het gebouw en hun eigen woning. Het proces was alvorens het project begon vormgegeven en hierdoor stond het grotendeels vast, maar er werd ruimte gelaten voor invullingen van de participant.

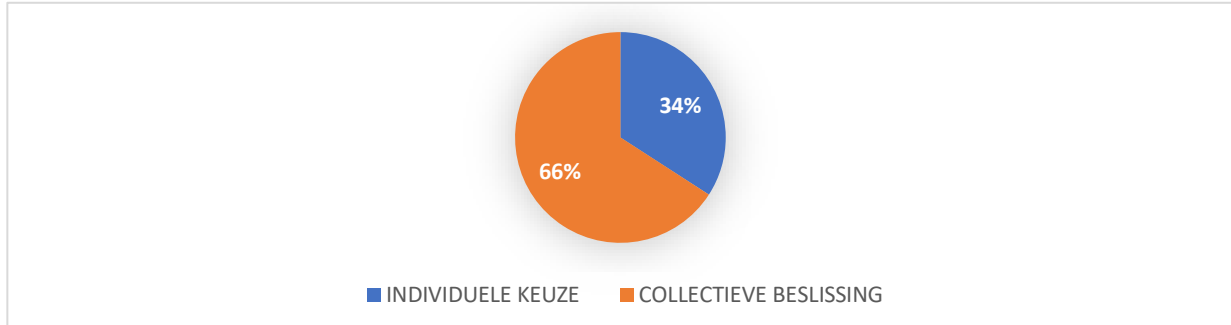


* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Figuur 11; mate van zeggenschap
Casco lofts houthavens kavel 1 & 2



Figuur 10; financiële risicoverdeling
Casco lofts houthavens kavel 1 & 2



Figuur 12; besluitverdeling bij Casco lofts Houthavens kavel 1 & 2

Rol van de participant

Het opdrachtgeverschap bracht verschillende verantwoordelijkheden met zich mee. Ten eerste moesten de participanten de opgeleverde tekeningen van de architecten goedkeuren en daarnaast hen sturing geven. Op de RASCI schaal is de rol van de participant te omschrijven als: verantwoordelijk.

Tijd

De doorlooptijd van het project stond gepland voor 12 maanden, in werkelijkheid was dit 48 maanden. Dit kwam mede doordat het bij dit project om een pilot ging. De tijdsinspanning was 9 workshops/ALV's.

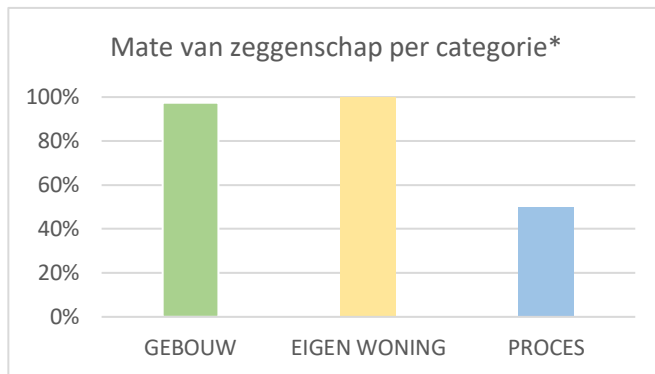
Superlofts Blok Y

Financiële risicoverdeling

De participanten waren bij dit project eveneens mederisicodragend. Ze deelden het risico met het architectenbureau en de bouwer.

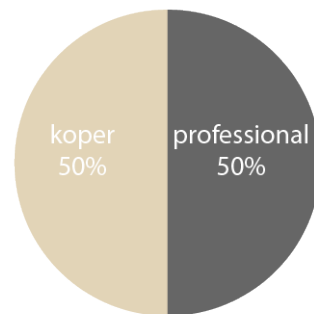
Mate van zeggenschap

De participanten hadden bij dit project grotendeels volledige zeggenschap over zowel het gebouw als hun eigen woning. Dit omdat de kopers fungeerden als opdrachtgever en hierbij gaven zij opdracht aan de stuurgroep MKA en Vinkbouw. Het proces stond grotendeels al vast, maar de participanten hebben inspraak gehad op het type besluitvorming en welke thema's werden gebruikt bij de workshops.

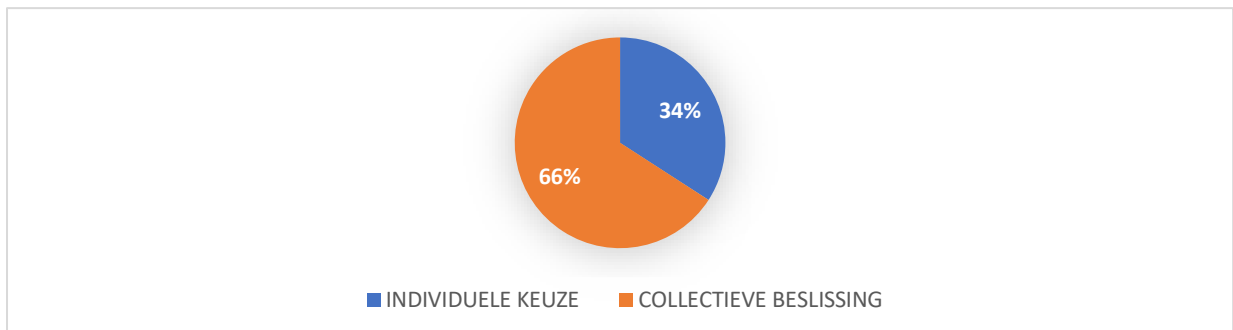


* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Figuur 14; mate van zeggenschap
Superlofts blok Y



Figuur 13; financiële risicoverdeling
Superlofts blok Y



Figuur 15; besluitverdeling bij Superlofts blok Y

Rol van de participant

Op de RASCI schaal is de rol van de participant tijdens dit traject te omschrijven als: verantwoordelijk, omdat de participant als opdrachtgever fungeerde.

Tijd

De doorlooptijd van het project was 24 maanden en de tijdsinspanning was maximaal 5 workshops.

MO

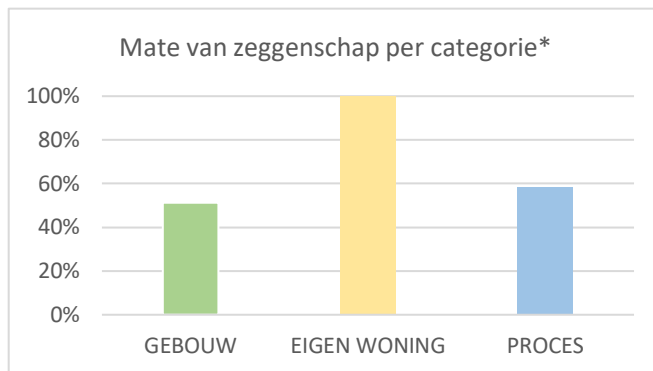
En Bloc

Financiële risicoverdeling

De participanten liepen weinig risico, omdat de ontwikkelaar ERA Contour als achtervang optrad. En zich hiermee ontfemde over de onverkochte woningen. Daarnaast werd vermeld als de mate van zeggenschap opliep de mate van risicodragend zijn van de participant eveneens opliep. Dit is niet opgenomen in de statistieken.

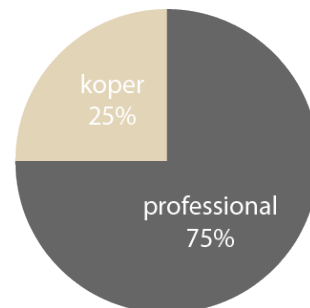
Mate van zeggenschap

Binnen gestelde kaders mochten de participanten alleen nadenken over het gevelontwerp en de collectieve ruimten. Hierdoor werden ze beperkt in hun beslisbevoegdheid. Doch hadden de participanten wel volledige beslisbevoegdheid over hun eigen woning. Er werden tevens verschillende afbouwtrajecten aangeboden, de beslisbevoegdheid is verschillend per afbouwtraject. Het proces was grotendeels vastgesteld, echter mochten de participanten meedenken om het proces te verbeteren in te vullen.

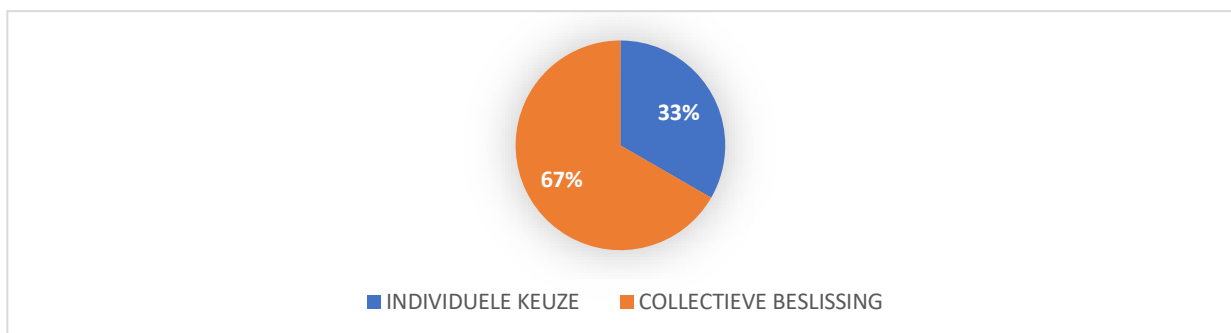


* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Figuur 17; mate van zeggenschap
En Bloc



Figuur 16; financiële risicoverdeling
En Bloc



Figuur 18; besluitverdeling bij En Bloc

Rol van de participant

Op de schaal van RASCI is de rol van de participant te omschrijven als zowel ondersteunend als verantwoordelijk, omdat de participanten deels inspraak hadden op bepaalde onderdelen, zoals de gevel. Daarnaast werd van hun verwacht tijdig beslissingen te maken, hier lag de verantwoordelijkheid bij de participanten.

Tijd

De doorlooptijd van dit project was circa 12 maanden en de tijdsinspanning 5 workshops.

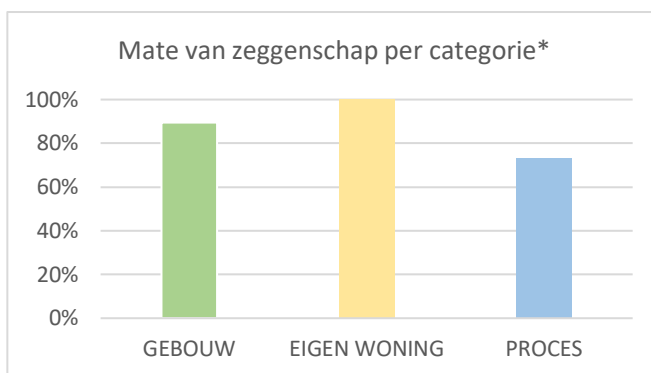
Sunny Side

Financiële risicoverdeling

Een ontwikkelaar maakte onderdeel uit van de initiërende partij; het Sunny Side Sloterdijk team. Deze nam zou als achtervang optreden en zou volledig juridisch aansprakelijk zijn. Het enige risico wat de participanten hadden was bij het van boord stappen wat de participant €2500 zou kosten.

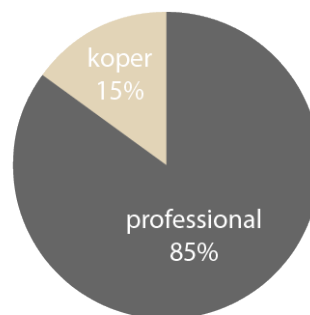
Mate van zeggenschap

De participanten waren van SO tot start bouw volledig betrokken bij het ontwerp van het gebouw en mochten op veel fronten inspraak hebben. Tevens hadden de bewoners volledige inspraak op hun eigen woning. De optionele kopersopties zouden bepaald worden door de participanten. Eveneens hadden de participanten veel inspraak op het proces zelf. Van keuze voor het besluitvormingsproces tot aan het bepalen waar de kwaliteit naar toe ging van het geld van het bouwbudget.

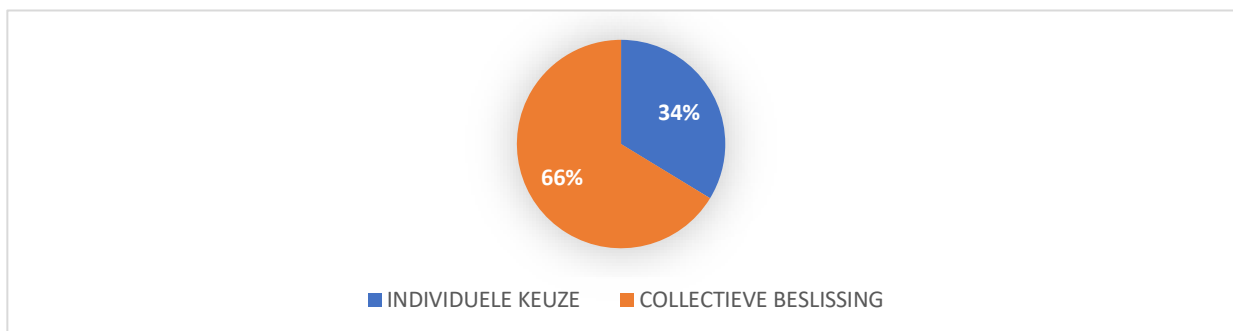


* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Figuur 20; mate van zeggenschap Sunny Side



Figuur 19; financiële risicoverdeling Sunny Side



Figuur 21; besluitverdeling bij Sunny Side

Rol van de participant

Op de schaal van RASCI is de rol van de participant te omschrijven als verantwoordelijk als ondersteunend, omdat de participant actief betrokken zou worden bij het proces, maar vooral nog zou leunen op de professionals.

Tijd

De doorlooptijd van dit project zou circa 24 maanden duren; van selectie tot aan start bouw. De tijdsinspanning zou 11 workshops en 13 ALV's zijn.

Superlofts traject

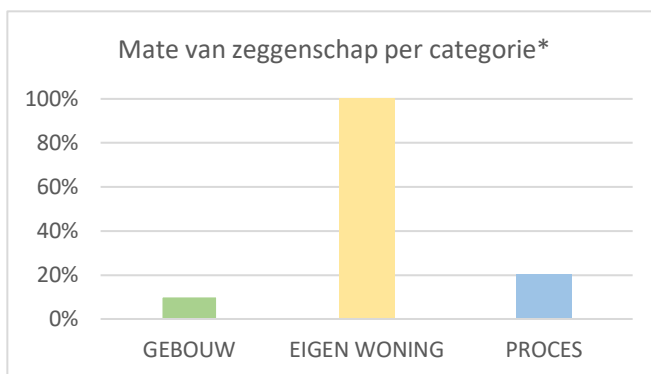
Superlofts Toren Hoorn

Financiële risicoverdeling

De participanten zullen weinig risico's lopen, omdat de ontwikkelaar als achtervang optreedt. Echter als er gekozen wordt voor het afbouwtraject wat gebruikmaakt van een eigen architect kan er wel een risico ontstaan dat bijvoorbeeld de tekeningen niet ingepast kunnen worden in het casco ontwerp van de woning.

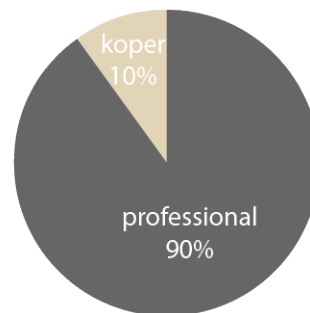
Mate van zeggenschap

Het gebouw / de drager wordt grotendeels door de architect en ontwikkelaar ontworpen en ontwikkeld. Op basis van marktonderzoek onder de aspirant kopers worden verschillende beslissingen genomen. Dit resulteert in een lage mate van zeggenschap op het gebouw. Over de woning kan de participant volledige inspraak hebben met het afbouwtraject custom made. Tijdens het basistraject (SO tot en met VO) hebben ze geen directe inspraak. Tevens staat het proces wat de participanten doorlopen vast en hebben ze hier geen inspraak op. Ten slotte hebben de participanten de keuze om aan een workshop deel te nemen om zich te informeren, maar kunnen hier geen inspraak uitoefenen.

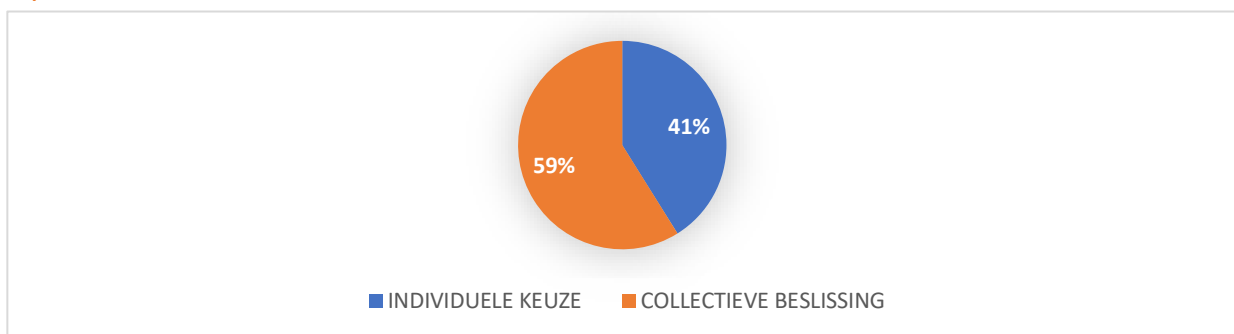


* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

**Figuur 23; mate van zeggenschap
Superlofts Toren Hoorn**



**Figuur 22; financiële risicoverdeling
Superlofts Toren Hoorn**



Figuur 24; besluitverdeling bij Superlofts Toren Hoorn

Rol van de participant

Op de schaal van RASCI is de rol van de participant te omschrijven als informant e/o consultant, omdat de participanten vooral veel informatie verstrekken. Pas vanaf het afbouwtraject hebben ze inspraak op hun woning. Tijdens het basistraject worden de kopers alleen gevraagd naar hun woningwensen en deels naar de wensen ten aanzien van de collectieve- en algemene ruimtes.

Tijd

De doorlooptijd van het project voor de participant is circa 12 maanden. Daarnaast is er weinig tijdsinspanning vereist, omdat de participanten voornamelijk via de mail keuzes kunnen doorgeven en er één collectieve lezing is ingepland. Echter verschilt de tijdsinspanning bij elk afbouwtraject.

Wooncoöperatie

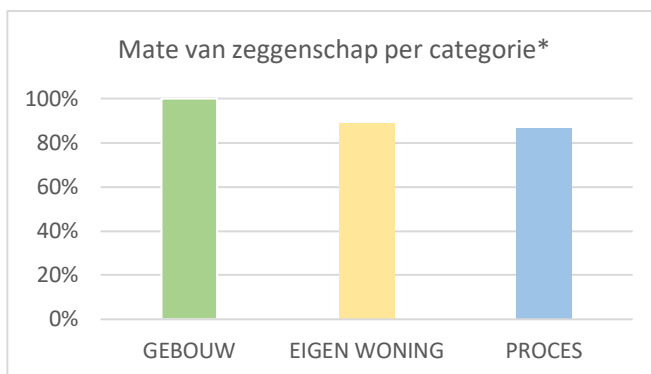
De Nieuwe Meent

Financiële risicoverdeling

De participanten zijn lid van de wooncoöperatie waar zij van plan zijn de (huur) woningen af te nemen. De aansprakelijkheid ligt volledig bij de wooncoöperatie. Echter moet er bij vermeld worden dat de wooncoöperatie geen achtervang heeft geregeld en de financiën door middel van verschillende leenverstrekkers ophaalt dit een gevaar vormt voor de totstandkoming van het te bouwen gebouw.

Mate van zeggenschap

Op het gebouw hebben de participanten volledige zeggenschap. Zij zullen samen met de professionals beslissingen nemen. De professionals leiden de groep op en de participanten nemen de beslissing. In het geval van hun eigen woning is dit verdeeld. Dit komt doordat de groep de nadruk legt op het samen wonen in plaats van het samen bouwen. Ze zijn van plan om per verdieping een woongroep samen te stellen. Dit zorgt ervoor dat de beslisbevoegdheid van de individuele participant minder is, omdat er samen beslissingen genomen moeten worden ten aanzien van hun verdieping / woning. De participanten worden tijdens het proces geïntegreerd in de groep en hierdoor kunnen zij veel inspraak hebben op het proces. Daarnaast wordt de inspraak van de participant door de besluitvorm "consensus" altijd (deels) meegenomen, omdat hierbij iedereen het met de beslissing eens moet zijn.

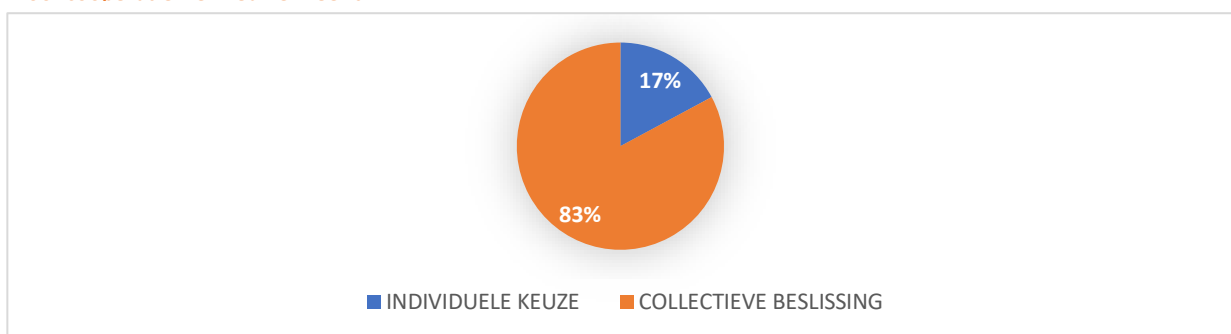


* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Figuur 26; mate van zeggenschap
Wooncoöperatie De Nieuwe Meent



Figuur 25; risicoverdeling
Wooncoöperatie De Nieuwe Meent



Figuur 27; besluitverdeling bij Wooncoöperatie de Nieuwe Meent

Rol van de participant

Op de schaal van RASCI is de rol van de participant te omschrijven als verantwoordelijk, omdat de participanten actief betrokken en geïntegreerd worden bij elk besluit.

Tijd

De doorlooptijd van dit project is circa 26 maanden. De participanten komen één keer maand bij elkaar. Dit resulteert in circa 26 bijeenkomsten in de gehele doorlooptijd.

Tot slot kan in algemene zin aan de hand van de participatieladder van Arnstein, weergegeven in onderstaand figuur (29), de zelfbouwvormen op de volgende trede geplaatst worden:

	Ladder van burgerparticipatie	Nederlandse opdrachtgeversvormen
Graden van participatie	Burger controle	Traditioneel eigenbouw of individueel opdrachtgever
	Delegatie	Wooncoöperatie
		Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
	Partnerschap	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 2.0 Mede Opdrachtgeverschap
		Superlofts traject
Graden van tokenisme	Plaatsing	Consumentgerichte projectontwikkeling
	Consultatie	Traditionele projectontwikkeling
	Informereren	
Geen deelname	Therapie	
	Manipulatie	

Figuur 28; Arnstein's ladder van participatie in de Nederlandse bouw.
Aangepast van Boelens & Visser (2011)

De wooncoöperatie bevindt zich op de trede van de gedelegeerde macht, omdat de groep hierbij volledig het opdrachtgeverschap overneemt en de opdrachten eigenhandig delegeert aan de verschillende bouw- en adviesteams.

Het traditionele Collectief Particulier Opdrachtgeverschap valt op dezelfde trede als de wooncoöperatie, maar ligt in feite een klein stukje lager. Dit omdat bij de CPO delen van het opdrachtgeverschap uithanden genomen kunnen worden door een architect.

De vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, CPO 2.0, dat architectengroep de Hoofden destijds heeft gehanteerd kan met de huidige definities van de zelfbouwvormen geplaatst worden tussen het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en het Mede Opdrachtgeverschap op de “partnerschap” trede. Ten eerste omdat de Hoofden de initiërende partij was en hierdoor als eerste het opdrachtgeverschap had waarna later de participanten het opdrachtgeverschap overnamen. Dit resulteerde enerzijds in een partnerschap en anderzijds in delegatie van de participanten.

Een trede lager bevindt zich het Mede Opdrachtgeverschap. Dit kan gezien worden als een vennootschap, een samenwerkingsverband tussen partijen, waarbij het opdrachtgeverschap niet bij de MO'er ligt maar de MO'er wel invloed mag uitoefenen op het ontwerp.

De meest recente zelfbouwvorm dat Marc Koehler Architects hanteert, het Superlofts traject, kan tussen het Mede Opdrachtgeverschap en de Consumentgerichte projectontwikkeling geplaatst worden. Dit omdat het eerste deel van het traject de participant veelal geconsulteerd wordt en informatie verstrekt en later in het traject juist een partnerschap aan gaat met het architectenbureau om hun eigen woning vorm te geven.

CONCLUSIE & DISCUSSIE

In dit hoofdstuk zullen de conclusies op basis van de gevonden documentatie in het theoretisch kader en de resultaten van de geanalyseerde projecten worden getrokken. Hiermee zal uiteindelijk de hoofdvraag worden beantwoord. Die als volgt luidde:

“Welke participatievormen in de bouw, als ook van Marc Koehler Architects, zijn voor welke doelgroep(en) geschikt. Hierbij zal er gekeken worden naar de mate van zeggenschap, de aanleiding tot deelname, de risicoverdeling tussen de professional en de participant en de benodigde tijdsinspanning.”

Conclusie

De CPO 2.0 projecten van Marc Koehler Architects hebben een hoge mate van zeggenschap over alle drie de ontwerp- en ontwikkelonderdelen; gebouw, eigen woning en proces. De doorlooptijd en de tijdsinspanning is daarnaast ook langer en meer. De participant is ook verantwoordelijk als opdrachtgever en dient deze rol dan ook te willen nemen.

Bij de MO projecten kan worden geconcludeerd dat door het medeopdrachtgeverschap de mate van zeggenschap ook daadwerkelijk lager uit valt. Echter blijkt uit de analyse van het project Sunny Side dat de initiërende partij hier een grote factor in speelt. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de tijdsinspanning en de doorlooptijd bij de MO zelfbouwvorm minder (lang) is. Ook heeft de participant meer een ondersteunende rol.

Het Superlofts traject kan worden gezien als een lichte vorm van het Mede opdrachtgeverschap. De participant heeft later in het traject pas inspraak en heeft voornamelijk de rol als informant. Tevens blijkt dat het Superlofts traject relatief snel doorlopen wordt door de participant en weinig inspanning vereist.

Voorgenoemde zelfbouwvormen zijn vooral toe te kennen aan de “samen bouwen” doelgroep.

Betreft de wooncoöperatie blijkt uit de analyse dat het voornamelijk een intensief traject is waarbij de participant en de professional daadwerkelijk een team vormen. Dit brengt echter ook met zich mee dat de tijdsinspanning voor de participant erg groot is en het project relatief lang duurt. Hierbij wordt de nadruk meer gelegd op het samen wonen in plaats van het samen bouwen. Deze doorlooptijd wordt veelal gebruikt om een community te ontwikkelen.

Discussie

De validiteit van dit onderzoek kan aangemerkt worden op het feit dat de meeste informatie voor de analyse rapporten geanalyseerd is op basis van bestaande documentatie die bij sommige projecten onvolledig was. Door een gebrek aan informatie kunnen de resultaten in werkelijkheid verschillen.

Uit het de resultaten over de mate van zeggenschap kan aangenomen worden dat deze een hoge correlatie heeft met de financiële risicoverdeling, omdat deze eveneens hoger is wanneer participanten meer zeggenschap hebben. Daarnaast kan het Superlofts traject van MKA verklaard worden op basis van de enquête die ze hebben gehouden onder participanten van het project Sunny Side. Hieruit kwam naar voren dat participanten liever zeggenschap willen hebben over hun eigen woning dan over het gebouw of het proces.

In deze studie zijn geen participanten geïnterviewd of geënquêteerd over wat zij belangrijk vinden en daarom kan er met deze studie geen verband worden gelegd welke participatievorm geschikt is voor welke doelgroep. Eveneens is bij het bepalen van de mate van zeggenschap uitgegaan van op welke onderdelen participanten inspraak kunnen hebben, hierdoor is het begrip breder getrokken. Echter wordt hiermee niet specifiek bepaald wat er daadwerkelijk met die inspraak gebeurt.

De gevolgen van dit onderzoek zijn dat er meer inzicht is in de verschillende zelfbouwvormen met haar kenmerken. Deze zijn verwerkt in een staalkaart waar de participant op een inzichtelijke manier zelf een keuze kan maken welke zelfbouwvorm geschikt is voor hem of haar.

Verder onderzoek zou de participant beter en uitvoeriger moeten bestuderen om deze in een bepaalde doelgroep te plaatsen en het verband te leggen met een participatievorm.

Ten slotte kan een vervolgonderzoek zich meer focussen op het begrip “mate van zeggenschap” en dit grondiger onderzoeken door na te gaan welke niveaus van zeggenschap er zijn. Om zo te bepalen wat voor invloed de inspraak van de participant heeft op het ontwerp- en ontwikkelproces.

REFLECTIE

Het schrijven van dit afstudeeronderzoek heb ik als erg interessant en leerzaam ervaren. Ik heb veel kennis opgedaan over het thema zelfbouw en enerzijds welke mogelijkheden het met zich meebrengt en anderzijds welke risico's er bij komen kijken. Daarnaast heb ik mij verdiept op het gebied van het procesmanagement. De workshops en verhalen van architecten tijdens de interviews hebben mij geënthousiasmeerd om later eventueel zelf als professional een proces te begeleiden.

Het verzamelen van de data verliep erg goed. Ik kon de data goed ordenen en heb deze goed kunnen verwerken in dit verslag en de analyserapporten. Wat minder goed ging was de rapporten daadwerkelijk te analyseren. De meeste factoren heb ik goed kunnen onderzoeken, echter heb ik lang gewerkt aan een tool om de mate van zeggenschap te bepalen. Met de bedachte tool heb ik wel in de breedte de rapporten op zeggenschap kunnen onderzoeken, maar ben ik er niet achter gekomen wat die inspraak daadwerkelijk voor invloed heeft gehad op het ontwerp- en ontwikkelproces.

De volgende keer zou ik meer de kant van de participant willen belichten in plaats van wat ik nu heb gedaan, de architecten-zijde. Dit door ten eerste meer workshops bij te wonen en de participanten te ondervragen naar hun bevindingen tijdens het participatieproces.

BRONNEN-/LITERATUURLIJST

- Gemeente Amsterdam. (z.d.). *Wat is zelfbouw?* Geraadpleegd op 18 maart 2020, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wat-is-zelfbouw/>
- Gemeente Amsterdam. (z.d.). *Vormen van samen bouwen.* Geraadpleegd op 22 december 2019, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/samen-bouwen/>
- Naar industriële woningbouw.* (2007, 21 juni). Geraadpleegd op 18 maart 2020, van <https://www.zelfbouwinnederland.nl/informatie/bouwen-verbouwen-afbouwen/naar-industriële-woningbouw>
- Structuur van een scriptie | Duidelijke voorbeelden | Template. (z.d.). Geraadpleegd op 24 november 2019, van <https://www.scribbr.nl/category/scriptie-structuur/>
- Sparreboom, H., Baas, E., & Valk, D. (2015, 18 augustus). *Waar staat de hedendaagse zelfbouw?* Geraadpleegd op 18 maart 2020, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waar-staat-de-hedendaagse-zelfbouw/>
- Waar staat de hedendaagse zelfbouw?* (2015, 18 augustus). Geraadpleegd op 18 maart 2020, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waar-staat-de-hedendaagse-zelfbouw/>
- Superlofts Houthavens Plot 4 –.* (2019, 26 juni). Geraadpleegd op 1 maart 2020, van <https://arqa.com/en/architecture/superlofts-houthavens-plot-4.html>
- Dobson, C. (z.d.). *Arnstein's Ladder of Citizen Participation.* Geraadpleegd op 14 maart 2020, van <http://www.citizenshandbook.org/arnsteinsladder.html>
- <http://www.partnerships.org.uk/part/arn.htm> (uitleg Sherry Arnstein)
- Arnstein, S.R.(1969) 'A Ladder of Citizen Participation', JAIP, Vol. 35, no. 4, pp. 216-224.
- Provincie Noord-Holland. (2019). *Programmabegroting 2019 Provincie Noord-Holland.* Geraadpleegd van https://www.noord-holland.nl/Bestuur/Financien/Beleidsdocumenten/Begroting_2019.org
- Bron: "Proces, kosten en tevredenheid bij zelfbouw in Almere" (geldt voor villa's/vrijstaand)
- Bron: "Zelfbouw in reflectie evaluatie SEV-experimenten_C.pdf)
- Gemeente Haarlem. (2015). *Ontwikkelstrategie Zelfbouw.* Geraadpleegd van <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2015498027-3-Bijlage-Ontwikkelstrategie-Zelfbouw.pdf>
- Obvion. (2016, 22 juni). *Wat is een CPO begeleider?* Geraadpleegd op 22 december 2019, van <https://www.obvion.nl/blog/Huis-bouwen/cpo-begeleider.htm>
- CPO: Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.* (z.d.). Geraadpleegd op 22 december 2019, van <https://www.nieuwbouw-nederland.nl/zelfbouw/>
- Braanker, W. (2018, 27 juni). *Nieuwbouwhuis: Zelfbouw of Mede Opdrachtgeverschap?* Geraadpleegd op 22 december 2019, van <https://www.bewustnieuwbouw.nl/nieuwbouwhuis-zelfbouw-of-mede-opdrachtgeverschap/>
- van Belzen, T. (2016, 31 augustus). *'Zelfbouw geeft de markt een boost'* Geraadpleegd op 15 maart 2020, van <https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2016/08/zelfbouw-geeft-de-markt-een-boost-10114144>

Proces, kosten en tevredenheid bij zelfbouw in Almere. (z.d.). Geraadpleegd op 4 april 2020, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/proces-kosten-en-tevredenheid-bij-zelfbouw-in-almere/>

van Oranje-Nassau, W. A. (2014, 16 september). *Troonrede 2013*. Geraadpleegd op 10 maart 2020, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/toespraken/2013/09/17/troonrede-2013>

Archined. (2020, 21 februari). *Collectief wonen als nieuwe droom?* –. Geraadpleegd op 24 februari 2020, van <https://www.archined.nl/2020/02/collectief-wonen-als-nieuwe-droom/>

TenderNed. (z.d.). *TenderNed | TenderNed*. Geraadpleegd op 1 mei 2020, van <https://www.tenderned.nl/cms>

projectsmart.co. (2020, 8 mei). *RACI Matrix*. Geraadpleegd op 8 mei 2020, van <https://www.projectsmart.co.uk/raci-matrix.php>

Matrix mate van zeggenschap, blok 6 en 9a

Mate van zeggenschap	Informereren	Inspraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/Groepsvorming				
Schetsontwerp				
Definitief Ontwerp				
Inbouw				

Definitie van zeggenschapsmatrix

Informeren: inlichtingen die verstrekt worden door de optienemer

Inpraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project of uitleggen waarom inpassen niet mogelijk is

Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer (is dat alleen een keuze tussen ja of nee of een keuze uit meerdere opties)

Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven in de inschrijving)

BIJLAGE 2: MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP PROJECT SUNNY SIDE

Mate van zeggenschap	Informeren	Inspraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/Groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE				
PVA	x	x		
Besluitvormingsproces		x		x
Digitale infrastructuur	x	x		
Statuten VvO		x		x
Samenstelling adviesteam	x			
Keuze onafhankelijke kostendeskundige				x
GEBOUW				
Prestatie eisen Drager				
Ontsluitingstypologie		x		x
Architectuurstijl		x		x
Woningtypologieën / plafondhoogtes		x		x
Vaststellen Programma van Eisen en Wensen		x		x
Ontwerpscenario Drager	x	x		
Uitwerkingsscenario Drager				x
Keuze voor woonblok of 9A			x	
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE				
Keuze aannemer		x		
Keuze architecten loodswoningen		x		x
Deelname commissies VvO			x	
Inzicht en uitleg stichtingskosten	x			
Bouwbudget		x		
Invulling plint		x		
Mobiliteitsconcept		x		
GEBOUW				
Workshop(s) Prestaties				
Duurzaamheid/energetisch/installatieconcept		x		
Mate individuele vrijheid		x		
Deelconcepten in gebouw		x		
Ontwerpvarianten prestaties obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant prestaties				x
Open dicht verhouding	x	x		
Workshop(s) Indeling				
(Woning) typologieën		x		x
Collectieve ruimtes		x		x

Bergingen		x		x
Ontwerpvarianten indeling obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant indeling				
Workshop(s) Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld		x		
Buitenruimtes		x		
Groenvoorziening	x	x		
Ontwerpvarianten uitstraling obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant uitstraling				x
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur			x	
Ontwerptraject eigen woning			x	
Architect eigen woning			x	
Vaststelling SO Ontwerp + feedback		x		x
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE				
Inzicht en voortgang stichtingskosten	x			
Bouwbudget		x		
Plan bestemming 400k		x		
Invulling plint		x		
Mobiliteitsconcept		x		
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling				x
Vaststelling collectieve ruimtes/functies				x
Voorgang ontwerp Drager	x	x		
Gevelontwerp				
Materialisatie		x		x
Kozijn opties		x		x
Balkon opties		x		x
Bouwkundige bewoners opties		x		x
Ontwerpvarianten gevel obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant gevel				x
Energetisch + Installatie concept				
Energetisch / installatie concept		x		x
Bewoners opties installaties		x		x
Varianten installatie concept obv input	x	x		
Keuze variant installatie concept				x
Voortgang VO ontwerp		x		
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze			x	
Indeling / ontwerp eigen woning			x	
Vaststelling VO Ontwerp + feedback		x		x
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang stichtingskosten	x			
Vaststelling Bouwbudget	x			
Keuze bouwtoezicht				x

VvE reglement		x		x
Vaststelling bestemming 400k		x		x
Invulling plint	x	x		
Vaststelling mobiliteitsconcept	x	x		x
Kwaliteitsdocument bouw		x		x
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes		x		x
Materialisatie (collectieve) buitenruimtes		x		x
Varianten materialisatie concept obv input	x	x		
Keuze variant materialisatie concept				x
Voortgang ontwerp gevel	x	x		
Voortgang ontwerp detaillering	x	x		
Voortgang ontwerp installaties	x	x		
Voortgang ontwerp algemene ruimtes	x	x		
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze			x	
Indeling eigen woning			x	
Keuze (gevel)opties/kozijn/balkon			x	
Keuzeopties installatie				x
Keuze wooncoach				x
Vaststelling DO Ontwerp + feedback		x		x
Inbouw				
EIGEN WONING				
Inbouw aannemer	x	x		
Showroom keuze		x		x
Afwerkingsopties buiten showroom			x	
Keukenontwerp/badkamerontwerp			x	
Keuze installatie opties eigen woning			x	

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm:

Project:

Bestuursvorming op basis van:	consensus	overwegend bezwaar	meerderheid van stemmen	
Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Bestuursvormingsproces				
Keuze onafhankelijke kostendeskundige				
Keuze onafhankelijke procesbegeleider				
GEBOUW				
Ontsluitingsprincipe				
Architectuurstijl				
Woningtypologieën*				
Programma van Eisen en Wensen				
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Keuze aannemer				
Keuze architecten				
Inzicht en uitleg kosten				
Deelname commissies/werkgroepen				
Bouwbudget				
Invulling plint*				
GEBOUW				
Prestaties				
Constructie/Casco				
Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)				
Ontwerpvarianten prestaties obv input				
Keuze ontwerpvariant prestaties				
Open dicht verhouding				
Indeling				
Positie woningtypologieën*				
Collectieve ruimtes*				
Bergingen				
Ontwerpvarianten obv input				
Keuze ontwerpvariant indeling				
Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld				
Buitenruimtes				
Groenvoorziening				
Ontwerpvariant uitstraling obv input				
Keuze ontwerpvariant uitstraling				
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur				
Ontwerptraject eigen woning				
Architect eigen woning				
Vaststelling SO ontwerp + feedback				

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Inzicht en voortgang kosten				
Bouwbudget				
Invulling plint*				
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling				
Vaststelling collectieve ruimtes/functions				
Voortgang ontwerp Constructie / Casco				
Gevelontwerp				
Materialisatie				
Installatieconcept				
Kozijn en balkon opties*				
Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*				
Ontwerpvarianten gevel obv input				
Keuze ontwerpvariant gevel				
Energetisch + installatieconcept				
Energetisch / installatieconcept				
Bewoners opties installaties				
Varianten installatie concept obv input				
Keuze variant installatieconcept				
Voortgang VO ontwerp				
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze				
Indeling / ontwerp eigen woning				
Vaststelling VO Ontwerp + feedback				
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang kosten				
Vaststelling bouwbudget				
Invulling plint*				
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes				
Materialisatie collectieve buitenruimtes				
Varianten materialisatie concept obv input				
Keuze variant materialisatie concept				
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze				
Indeling eigen woning				
Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*				
Keuzeopties installatie				
Keuze wooncoach				
Vaststelling DO Ontwerp + feedback				

Inbouw				
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities mate van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woning) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie

Inpraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project

Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer

Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

woningtypologieën	=	woningtypes (enkeellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswoning, etc.)
plint	=	de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
collectieve ruimtes	=	de gedeelde ruimtes
bewoners opties	=	de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
bouwkundige bewoners opties	=	bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
Kozijn en balkon opties	=	wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

Consensus	=	iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
Overwegend bezwaar	=	wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
Meerderheid van stemmen	=	besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

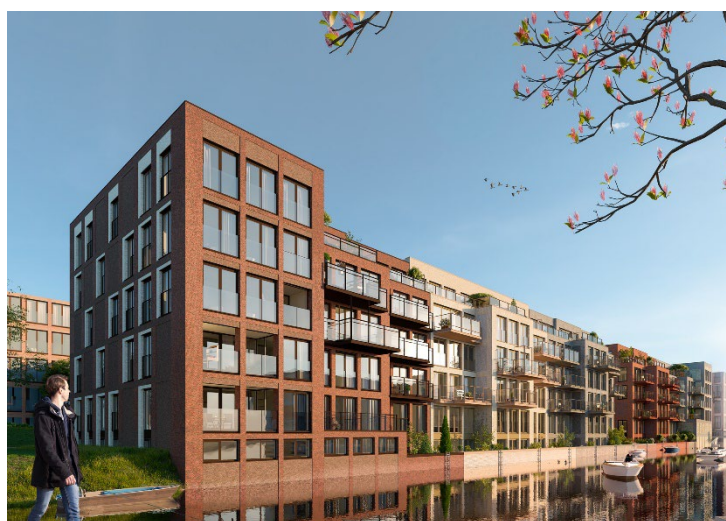
BIJLAGE 4: OVERZICHT GEANALYSEERDE PROJECTEN



Vorm: CPO 2.0
Project: Casco lofts Houthavens
Locatie: Houthavens kavel 1 & 2, Amsterdam
Architect: Architectengroep "De Hoofden"
Initiator: Architectengroep "De Hoofden"
Ontwikkelduur: 48 maanden
Omvang: 50 koopwoningen
Status: Gerealiseerd (opgeleverd in 2016)



Vorm: CPO
Project: Superlofts Blok Y
Locatie: Veemarkt, Utrecht
Omvang: 30 koopwoningen
Architect: Marc Koehler Architects
Initiator: Marc Koehler Architects
Ontwikkelduur: 24 maanden
Status: Gerealiseerd (opgeleverd in 2017)



Vorm: MO
Project: En Bloc
Locatie: Houthavens Eiland 5, Amsterdam
Architect: Marc Koehler Architects
Initiator: ontwikkelaar Era Contour
Ontwikkelduur: 12 maanden
Omvang: 67 koopappartementen
Status: Bouw (verw. oplevering: eind 2020)



Presentatie definitieve selectie Kavel O, Blok 6,8,9A, Sloterdijk Centrum

Vorm: MO

Project: Sunny Side

Locatie: Sloterdijk centrum, Amsterdam

Architect: Marc Koehler Architects ism
Zanderroth architecten en Space & Matter

Initiator: Sunny Side Sloterdijk team

Ontwikkelduur: 24 maanden

Omvang: 72 koopwoningen, 5-9 bedrijven/winkels

Status: Tender (2018)



Vorm: Superlofts traject

Project: Superlofts Toren Hoorn

Locatie: Holenkwartier, Hoorn

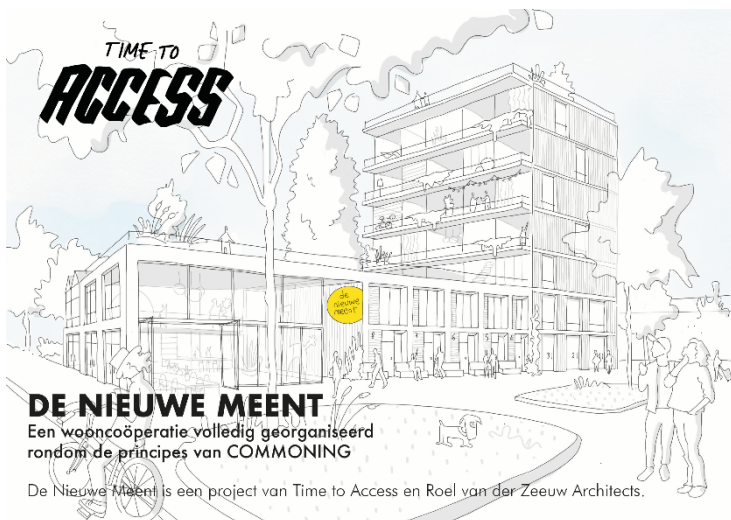
Architect: Marc Koehler Architects

Initiator: Terra Marique – Zeeman (opdrachtgever)

Ontwikkelduur: 12 maanden

Omvang: 35 huur-/koopappartementen

Status: In ontwikkeling (start bouw: Q1 2022)



Vorm: Wooncoöperatie

Project: De Nieuwe Meent

Locatie: Archimedesplantsoen, Amsterdam

Architect: Time to Access &
Roel van der Zeeuw Architects

Initiator: Wooncoöperatie "De Nieuwe Meent"

Ontwikkelduur: 24 maanden

Omvang: 15 sociale huur- en 25 middensegment
woningen

Status: In ontwikkeling (verw. oplevering: jan 2022)

Bijlage 5: Analyserapport Casco lofts Houthavens kavel 1 & 2



Project:	Casco lofts Houthavens
Locatie:	Houthavens kavel 1 & 2, Amsterdam
Architect:	Architectengroep "de Hoofden" bestaande uit : Marc Koehler Architects, de Architecten Cie, Space Encounters, Architectuurcentrale Thijs Asselbergs en Hootsmans.
Initiator:	De Hoofden
Vorm:	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
Omvang	50 koopwoningen
Status:	Gerealiseerd (opgeleverd in 2016)

Inhoudsopgave

Initiatie & Organisatie	3
Werving.....	3
Begeleiding.....	3
Rollen- en taakverdeling	3
Rechtspersoonsvorm	3
Proces & Zeggenschap	4
Besluitvorming	4
Gebouwniveau	9
Woningniveau	9
Financiële risico's	11
Tijd.....	11
Doorlooptijd	11
Tijdsinspanning	11
Resultaten	12
Begeleiding.....	12
Rol van de participant	12
Zeggenschap	12
Financiële risico's	12
Tijd	12

Initiatie & Organisatie

Het project was geïnitieerd door architectengroep De Hoofden in samenwerking met Kreijns Bouwadvies.

Werving

Er was een community-site ontwikkeld waar alle informatie voor de deelnemers op een centrale plek toegankelijk was. Deelnemers konden hier zelf ook vragen stellen en discussiegroepen starten:

www.dehoofden.nl

De Hoofden was een maatschap van vijf vooraanstaande Amsterdamse architectenbureaus, zonder winstoogmerk. Deelnemende architectenbureaus waren:



Marc Koehler Architects



de Architecten Cie.



Hootsmans architectenbureau



i love architecture (nu Space & Matters)



architectuurcentrale Thijs Asselbergs

Begeleiding

De Hoofden paste een nieuwe benadering van het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) toe, waarbij de relatie tussen proces- en kostenbeheersing enerzijds en ontwerpvrijheid anderzijds werd geoptimaliseerd. De Hoofden noemde dit CPO 2.0.

De architectengroep De Hoofden en de bouwbegeleider hielpen de bouwgroep tijdens het gehele proces van het uitwerken van het casco ontwerp, de oprichting van een kopers vereniging, financiering, vergunningen tot en met de keuze van de aannemer en de begeleiding van de bouw.

Onderstaand wordt het verschil weergegeven tussen een traditionele CPO en de door de Hoofden ontwikkelde CPO 2.0.

CPO traditioneel

- Kleine kans van slagen door selectieve doelgroep
- Initiatierisico voor bouwgroep
- Meningsverschillen in de groep over richting
- Lange trajectduur (gem. 7 jaar)



CPO 2.0

- Grote kans van slagen door grotere doelgroep
- Eenduidig plan van aanpak
- Initiatierisico voor architect
- Men weet waar men aan toe is
- 2 jaar tot oplevering bouw



Het grote verschil is dat de initiator architect en bouwbegeleider is in plaats van de bouwgroep. Hiermee wordt de rollenverdeling tussen bouwgroep en de initiator (architect + bouwbegeleider) anders en daarmee ook de zeggenschap van de bouwgroep en de risicoverdeling.

Rollen- en taakverdeling

Werkgroepen

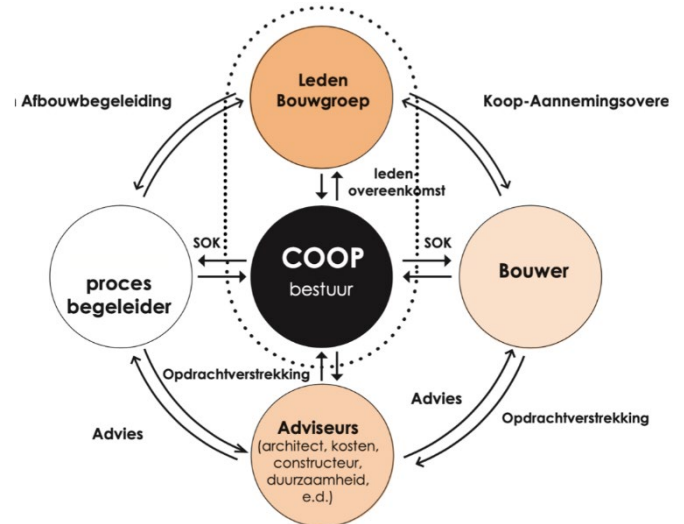
Binnen architectengroep De Hoofden hadden zich verschillende stuur- en werkgroepen gevormd, met allen hun eigen doel en werkterrein: van interieur- en afbouw tot en met gebruik en beheer.

Rechtspersoonsvorm

Architectengroep De Hoofden had het project geïnitieerd in samenwerking met verschillende partijen. Zodra de bouwgroep (min of meer) compleet was vormde de bouwgroep zich tot een koperscollectief. Een koperscollectief is "een groep toekomstige bewoners binnen een CPO-project die een koopovereenkomst hebben afgesloten en optreedt als opdrachtgever." Na oplevering van het project werd deze omgezet in een vereniging van eigenaren, waarmee het beheer en onderhoud wordt gepleegd.

De leden van de bouwgroep waren verenigd in een COOP, een coöperatieve groep, vertegenwoordigd door een bestuur. Daaromheen bewogen zich de adviseurs die werden aangesteld om de groep op te leiden en het project te begeleiden. Tevens werden er verschillende overeenkomsten tussen verschillende partijen afgesloten op zowel collectief als individueel niveau, te weten:

SOK = samenwerkingsovereenkomst, deze werd collectief afgesloten tussen de COOP, de procesbegeleider en de bouwer. Eveneens werd op individueel niveau een ledenovereenkomst afgesloten tussen de leden van de bouwgroep en de COOP, het bestuur. De leden van de bouwgroep hebben op individueel niveau een koop-aannemings-overeenkomst moeten tekenen om juridisch vast te leggen dat zij ook daadwerkelijk de woning zouden gaan afnemen.



Belangrijk tijdens het ontwikkelproces is scheiding van de taken van een architect en de procesbegeleider. Deze laatste moet onafhankelijk zijn rol kunnen vervullen.

Tijdens het project van de Hoofden was Marc Koehler Architects zowel architect als procesbegeleider: dit leidde tot verstrengeling van belangen.

Proces & Zeggenschap

Besluitvorming

Besluiten werden genomen op basis van meerderheid van stemmen. Hier kleeft een risico aan als er bijvoorbeeld zich een situatie voordoet waarbij 52% het eens is en 48% niet. Er zal dan geen sprake zijn van een grote mate van consensus en hierdoor zou een deel van de groep zich minder gehoord voelen.

De architecten werkten, met input van potentiële kopers, het project uit tot SO niveau, om de bouwkosten te kunnen bepalen en een basisverkaveling te hebben. Hierna konden potentiële kopers lid worden met het perspectief dat ze vanaf het SO invloed hadden en keuzes konden maken.

Na oprichting van een kopers vereniging (thans met status in opdracht van) gaf deze sturing aan de definitieve uitwerking van het plan.

Voor het proces wordt verwezen naar het CPO-stappenplan op de volgende pagina.

Stappenplan CPO de Hoofden versie 3 / 29-11-2012

Te nemen stap	Actie door	Wanneer
Project voorstellen maken in SO en haalbaarheid studie financieel	De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	1 oktober 2011 tot 1 oktober 2012
Acquisitie project en presentatie SO	De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	1 oktober 2011 tot 1 oktober 2012
Deelname aantonen met tekenen intentieovereenkomst en betaling inschrijfgeld € 1.000	Kopers	Datum afhankelijk van deelname aan project
Activeren en archiveren intentieovereenkomsten	Kreijns Bouwadvies in overleg met kopers	Datum afhankelijk van deelname aan project
Toegangscode verstreken voor "community zone" met alle bestanden en forum.	De Hoofden	Datum afhankelijk van deelname aan project
Keuze woning maken volgens afgesproken spelregels	Kopers	Datum afhankelijk van deelname aan project
Definitief maken verdeling woningen	Kreijns Bouwadvies in overleg met kopers	Datum afhankelijk van deelname aan project
Maken investeringsoverzicht voor specifieke woning	Kreijns Bouwadvies	Datum afhankelijk van deelname aan project
Aantonen leencapaciteit of mogelijkheden inbreng financiering	Kopers	Datum afhankelijk van deelname aan project
Oprichting vereniging, keuze eerste bestuur	Kreijns Bouwadvies	Augustus/september 2012
*2 Organiseren van 1 ^e ledenraad	Bestuur vereniging geadviseerd door De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	Half oktober 2012
Presentatie VO aan ledenraad	De Hoofden	Half oktober 2012
Opmerkingen VO ledenraad en/of forum verwerken	De Hoofden	Tweede helft oktober 2012
Go op VO	Ledenraad vereniging	
Betaling € 3.000 per deelnemer in kas vereniging	Kopers	15 november 2012
Indienen VO bij gemeente ter goedkeuring	De Hoofden	Uiterlijk 31 oktober 2012
Opdracht tekenen Kreijns Bouwadvies en de hoofden.	Bestuur vereniging i.o.m. ledenraad	November 2012
Duurzaamheidsonderzoeken	De Hoofden met evt. Werkgroepen uit kopersgroep	1 september 2012 tot half november 2012
Materiaal onderzoeken	De Hoofden met evt. Werkgroepen uit kopersgroep	1 september 2012 tot half november 2012
Bouwbesluit onderzoeken	De Hoofden met evt. Werkgroepen uit kopersgroep De Hoofden	1 september 2012 tot half november 2012
Geluidonderzoeken	De Hoofden met evt. Werkgroepen uit kopersgroep De Hoofden	1 september 2012 tot half november 2012
Afspraken contractvorming achtervang en presentatie aan bestuur.	Kreijns Bouwadvies	Uiterlijk begin januari 2013
Financiële toetsing VO	Kreijns Bouwadvies/ de Hoofden	Voor maken van het DO
Maken DO	De Hoofden	31 oktober tot en met 13 december 2012
Financiële toetsing DO	De Hoofden, Kreijns Bouwadvies	

*3 Organiseren 2^e ledenraad vereniging (proces)	Bestuur vereniging geadviseerd door De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	29 november 2012
Voorwaarden/contract achtervang en keuze voor aanbesteding/bouwteam	Kreijns Bouwadvies	29 november 2012
*4 Organiseren 3^e ledenraad vereniging (ontwerp)	Bestuur vereniging geadviseerd door De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	13 december 2012
Presentatie tussenstand DO en onderzoekresultaten duurzaamheid, materiaal	De Hoofden, Kreijns Bouwadvies	13 december 2012
Opmerkingen DO ledenraad en/of forum verwerken	De Hoofden	Tot 8 januari 2013
*5 Organiseren 4^e ledenraad vereniging De Hoofden 2	Bestuur vereniging Houthaven 2 geadviseerd door De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	8 januari 2013
*5 Organiseren 4^e ledenraad vereniging De Hoofden 1	Bestuur vereniging Houthaven 1 geadviseerd door De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	9 januari 2013
Presentatie DO en onderzoeksresultaten duurzaamheid, materiaal	De Hoofden, Kreijns Bouwadvies	8 en 9 januari 2013
Go op DO	Ledenvergadering kopers	8 en 9 januari 2013
Indienen DO bij gemeente	De Hoofden	17 januari 2012
Betaling tweede termijn € 6.000 door kopers in kas vereniging	Kopers	15 januari 2013
Opdracht aan constructeur	Bestuur vereniging i.o.m. ledenraad	Januari 2013
Persoonlijke gesprekken (*1) met alle kopers over woonwensen afbouw/gevel	Kopers i.o.m. De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	Vanaf 1 januari tot eind maart 2013
Maken eigendom-splitsing tekening appartementen, studio's, bergingen en parkeren.	Kreijns Bouwadvies	Januari / februari 2013
Maken voorstel naar gemeente definitieve verdeling erfpacht	Kreijns Bouwadvies i.s.m. bestuur vereniging	Februari 2013
Definitieve verdeling erfpacht in ledenraad bespreken	Bestuur vereniging i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Maart 2013
Definitieve keuze kopers voor afkoop 50 jaar of jaarlijkse betaling erfpacht	Kopers	
*6 Organiseren 5^e ledenraad vereniging	Bestuur vereniging geadviseerd door de hoofden en Kreijns Bouwadvies	Begin februari 2013
Presentatie Pré advies omgevingsvergunning aan ledenraad	De Hoofden	Begin februari 2013
Opmerkingen Pré advies omgevingsvergunning ledenraad verwerken	De Hoofden	Begin februari 2013
Go op Pré advies omgevingsvergunning ledenraad	Kopers	Half februari 2013
Indienen Pré advies omgevingsvergunning bij gemeente	De hoofden	18 februari 2013

Compleet maken omgevingsvergunning voor alle fases van indiening, ontwerp en constructie en berekeningen bouwbesluit	De Hoofden en constructeur	Gereed op eind februari 2013
Indienen definitieve omgevingsvergunning	De Hoofden	Begin maart 2013
Betaling derde termijn € 5.000 door kopers in kas vereniging	Kopers	15 april 2013
Ontvangen omgevingsvergunning	De Hoofden	31 mei 2013
*7 Organiseren 6^e ledenraad vereniging	Bestuur vereniging geadviseerd door De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	Maart 2013
Erfpacht aanbiedingen gemeente	Kopers i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Juni 2013
Keuze wijze van prijsvorming met aannemer	Kopers i.s.m. De Hoofden en Kreijns Bouwadvies	Februari 2013
Maken bestek	De Hoofden i.s.m. Kreijns Bouwadvies	April 2013
Compleet maken aanvraag voor prijs aannemer	De Hoofden i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Mei 2013
Aanbesteding	De Hoofden i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Mei 2013
Vergelijking prijs aannemers	De Hoofden i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Juni 2013
Vergelijking voorleggen en bespreken met bestuur vereniging	Bestuur, De Hoofden i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Juni 2013
Onderhandelingen aannemer	De Hoofden i.s.m. Kreijns Bouwadvies	Juni 2013
Individuele contracten met aannemer	Kreijns Bouwadvies	Juli 2013
Uiterlijk beschikbaar hebben van financiële middelen als bijvoorbeeld depot hypotheek	Kopers	1 augustus 2013
Tekenen contracten aannemer	Kopers	Juli 2013 onder voorbehoud financiering
Verwerking concrete getallen in investeringsoverzicht kopers	Kreijns Bouwadvies	Juni/juli 2013
Betaling 10% aanbetaling erfpacht afhankelijk van keuze van wijze van afkoop	Kopers	Juli 2013
Bouwvoorbereidingstekeningen	De Hoofden	Mei 2013 tot juli 2013
Werkvoorbereiding aannemer	Aannemer	Mei 2013 tot augustus 2013
Start bouw	Aannemer	1 september 2013
Bouwtoezicht en directievoering	Kreijns Bouwadvies i.s.m. De Hoofden en afgevaardigde vereniging	September 2013 tot einde bouw (ntb)
Oplevering		September 2014 (streefdatum)

Verklaring gebruikte benamingen en opmerkingen:

De Hoofden = samenwerking ontwerpers: Cie, MK architects, Ata, Ila Hootsman

Kreijns Bouwadvies = procesbegeleiding project

Kopers = deelnemers aan het project (toekomstige bewoners)

SO = schetsontwerp

VO = voorlopig ontwerp

DO = definitief ontwerp

Achtervang = commerciële of private partij die garant staat voor afnamen vrije woningen.

Omgevingsvergunning = voorheen bouwvergunning

Aanbesteding = prijsopgave bij meerdere aannemers

Bouwteam = samenwerking opzetten met één bouwpartner met voorwaarden

Bestek = omschrijving van voorwaarden en techniek, kwaliteit in tekst nodig voor contractvorming aannemer

*1 = voor zover van toepassing op aanvraag omgevingsvergunning en zie werkwijze de Hoofden voor verwerking wensen op ontwerpvoorstel.

Minimaal te bespreken punten in ledenraad, overige ledenraden n.t.b.

*2 Agenda punten 1^e ledenraad / oktober 2012

- Presentatie VO

*3 Agenda punten 2^e ledenraad (proces) 29 november 2012

- Voorwaarden/contract achtervang
- Keuze voor aanbesteding/bouwteam

*4 Agenda punten 3^e ledenraad (ontwerp) 13 december 2012

- Presentatie tussenstand DO
- Presentatie duurzaamheid
- Presentatie materiaal gebruik

*5 Agenda punten 4^e ledenraad 8 en 9 januari 2013

- Presentatie definitief DO
- Presentatie duurzaamheid
- Presentatie materiaal gebruik

*6 Agenda punten 5^e ledenraad / februari 2013

- Presentatie Pré advies omgevingsvergunning
- Keuze voor aanbesteding/bouwteam
- Bespreken erfpachtverdeling
- Voorwaarden/contract achtervang

*7 Agenda punten 6^e ledenraad / maart 2013

- Splitsing appartementsrechten

Extra/meer ledenvergadering(en) zoveel als nodig i.o.m. met bestuur en ledenraad

Noot: Alle genoemde data zijn streefdata en kunnen afwijken door opmerkingen, beslismomenten en/of andere niet bekende oorzaken van deelnemers, adviseurs en/of derden.

Gebouwniveau

De architect stelde de randvoorwaarden vanuit de gemeente en het bouwbesluit vast, een nulmeting. De werkgroep casco bepaalde samen met de bewoners waar het casco van het gebouw uit bestond en tevens werden de kopers opties bepaald. Kopers opties hadden betrekking op de extra collectieve elementen van het gebouw bovenop het casco, zoals gevelafwerking, dakterrassen en buitenruimtes. De kostenramer ging vervolgens de kopers opties afprijzen.

Door middel van ontwerpworkshops werd de zelfbouwer in staat gesteld om op verschillende niveaus hun ontwerp te maken. Zo werd de zelfbouwer de keuze gegeven qua moeilijkheidsgraad hoeveel hij of zij zelf wilde en kon doen en hoeveel degene wilde laten doen, op basis van kennis, ervaring, beschikbare tijd en geld.

Woningniveau

De Hoofden had 12 basis woningtypen ontworpen waar de eindgebruiker uit kon kiezen óf tegen een meerprijs kon de eindgebruiker wijzigingen aanbrengen in de indeling of konden zij met een nieuwe indeling komen. Dit was afhankelijk van welk afbouwtraject er was gekozen. Tevens was het basistype als onderlegger gebruikt en voldeed het reeds aan het bouwbesluit.

superlofts

4.3 overzicht lofttypen



Figuur 1; overzicht superloftstypen

Keuzes konden gemaakt worden ten aanzien van : parkeerplaats, berging, ruimte in de kern en voor wat betreft de gevel kon een keuze worden gemaakt tussen het type balkon en type gevel pui.

Voor het aangeven van de keuzes werd er gebruik gemaakt van een zogenaamd Optieformulier.

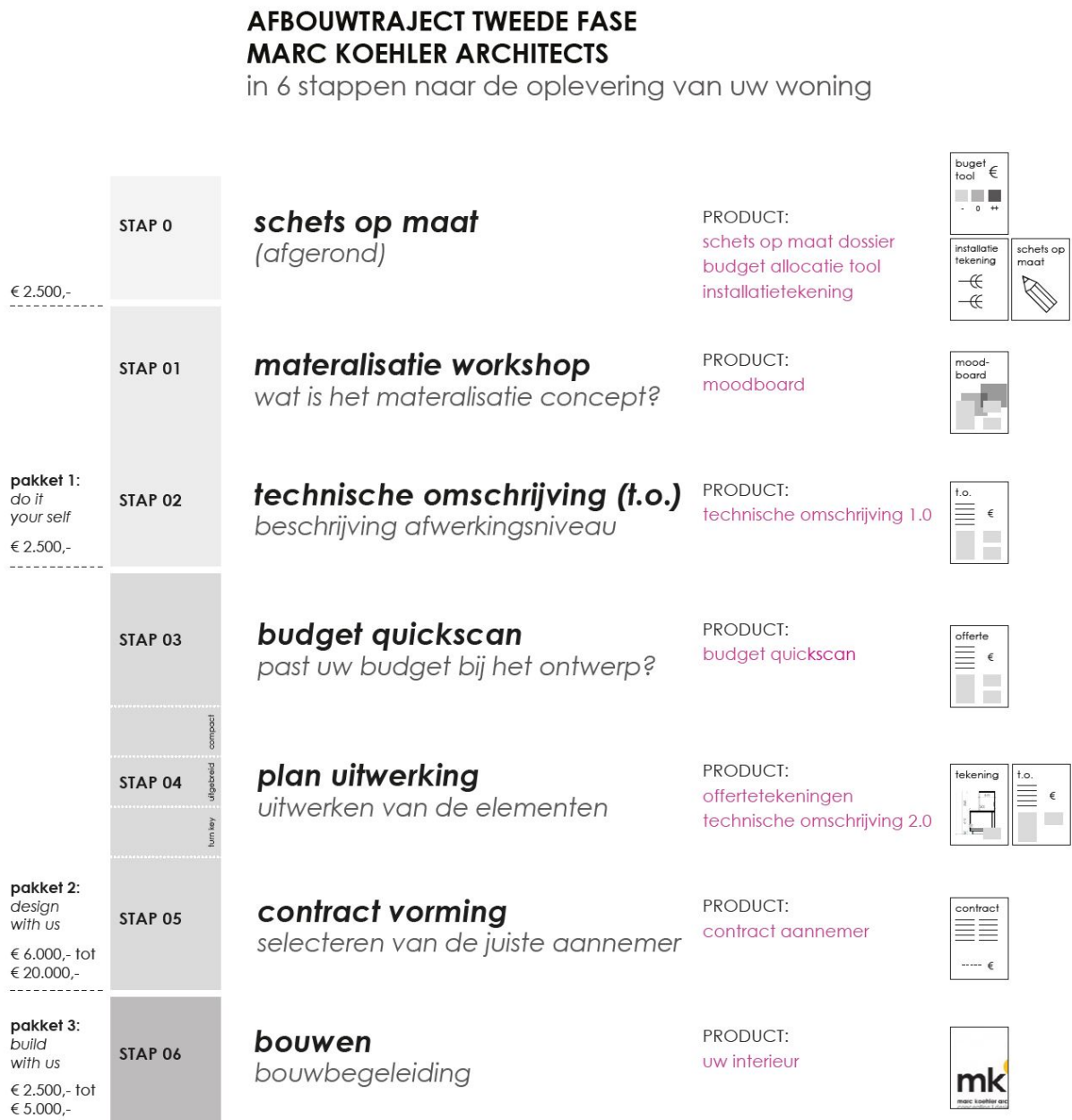
De architect had de leiding in de esthetische begeleiding van het uitwerkingstraject en fungeerde als adviseur van de opdrachtgever/koper.

De aannemer bood op de afwerkingsonderdelen waar de deelnemers inspraak op hadden, 2-3 opties aan binnen het budget. Ook kon er sprake zijn van een meerwerk optie buiten de basis opties, bijvoorbeeld voor een hogere kwaliteit afwerking. De architect adviseerde het bestuur in de keuze uit de opties.

Afbouwtraject

Marc Koehler Architects bood drie verschillende pakketten aan in het afbouwtraject. Deze pakketten waren gebaseerd op het type zelfbouwer.

Onderstaand de verschillende pakketten:



Figuur 2; Afbouwtraject pakketten

Financiële risico's

De verkoop van deze appartementen werd gedaan door de Hoofden. Potentiële kopers kregen te maken met de volgende voorfinanciering:

Voorfinanciering

Totaal = €15.000 (inschrijfgeld, reservering appartement en restant in depot). Dit voorfinancieringsbedrag dienden in termijnen gedurende het proces te worden betaald. Deze voorfinanciering maakte deel uit van de totale investering.

De achtervang werd gevormd door de ASR Bank en de aannemer ERA Contour. Deze laatste voor 30% van de woningen. Leden gaven individueel opdracht tot de bouw van hun woning middels een aanneemovereenkomst. De aannemer kocht de grond van de onverkochte woningen van de vereniging een maand voor oplevering.

Risico “van boord” moeten stappen:

Indien het door allerlei oorzaken niet meer mogelijk was om deelnemer te blijven van het project liep de bewoner de volgende risico's:

Het inschrijfgeld van € 1.000 werd altijd terug gestort op je rekening. Van de eerste termijn betaling van € 3.000 werd € 1.500 teruggestort. Voor reeds gemaakte individuele kosten werd € 1.500 ingehouden en gebruikt als (mede)dekking van de tot dan gemaakte kosten. Het overige deel verkocht je aan een volgende koper of de achtervang. Van betaling van volgende termijnen verkocht je je deel aan een volgende koper of de achtervang, en vond geen inhouding plaats. Het risico tot start bouw was dus maximaal € 1.500. Indien er erfpachtovereenkomsten en/of aannemingsovereenkomsten werden getekend (medio zomer 2013) kwam het risico volledig bij de deelnemer te liggen.

Optionele afbouwkosten

Er waren door de Hoofden 3 opties doorgerekend variërend van ca. € 30.000 tot € 100.000. Met beide opties was de woning gebruiksklaar.

Tijd

Doorlooptijd

Volgens planning zou het gehele proces vanaf SO tot de bouwaanvraag gerealiseerd moeten worden in een tijdsbestek van 12 maanden. In werkelijkheid heeft dit **48 maanden** geduurd. Dit was mede te danken aan het feit dat dit om een pilot ging en daardoor het ontwerp- en ontwikkelproces voor het eerst werd uitgevoerd. Tevens moesten nieuwe technieken bedacht worden bijvoorbeeld t.a.v. de tussenvloer.

Tijdsinspanning

Voor leden was de tijdsinspanning als volgt :

- 9 workshops / ALV's

Resultaten

Begeleiding

De bouwgroep werd door MKA en Kreijns bouwadvies het hele traject begeleidt. Die laatste voor het bouwadvies en MKA voor de procesbegeleiding, ontwerp en de financiën. Dit laatste leverde belangen verstrengelingen op. Doordat ze gedurende het hele traject de bouwgroep hebben begeleidt was de begeleiding zeer goed.

Rol van de participant

De aspirant kopers werden als opdrachtgever gezien en daarmee gaven zij toestemming op de opgeleverde ontwerpen en gaven daarnaast sturing aan de architect en de bouwer. Ze waren actief betrokken.

RASCI = Verantwoordelijk

Zeggenschap

Gebouw:

Volledige inspraak, kopers/bouwgroep gaven opdracht aan het ontwerpteam.

Woning:

Idem.

Proces:

Het proces werd deels aangepast en ingevuld door de bouwgroep.

Financiële risico's

De architect en de participanten waren beide mederisicodragend.

Tijd

Doorlooptijd:

Gepland: 12 maanden, in werkelijkheid 48 maanden. Dit kwam mede doordat het hier om een pilot project ging.

Tijdsinspanning:

9 workshops / ALV's

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: CPO 2.0

Project: Casco lofts Houthavens kavel 1 & 2

besluitvorming op basis van:	consensus	overwegend bezwaar	meerderheid van stemmen	
Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Besluitvormingsproces	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke kostendeskundige	1	0	0	0
Keuze onafhankelijke procesbegeleider	1	0	0	0
GEBOUW				
Ontsluitingsprincipe	0	1	0	1
Architectuurstijl	0	1	0	1
Woningtypologieën*	0	1	0	1
Programma van Eisen en Wensen	0	1	0	1
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Keuze aannemer	0	1	0	1
Keuze architecten	1	0	0	0
Inzicht en uitleg kosten	0	1	0	1
Deelname commissies/werkgroepen	0	1	1	0
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint* (nvt)				
GEBOUW				
Prestaties				
Constructie/Casco	0	1	0	1
Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)	0	1	0	1
Ontwerpvarianten prestaties obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant prestaties	0	1	0	1
Open dicht verhouding	0	1	0	1
Indeling				
Positie woningtypologieën*	0	1	0	1
Collectieve ruimtes*	0	1	0	1
Bergingen	0	1	0	1
Ontwerpvarianten obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant indeling	0	1	0	1
Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld	0	1	0	1
Buitenruimtes	0	1	0	1
Groenvoorziening	0	1	0	1
Ontwerpvariant uitstraling obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant uitstraling	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur	0	1	1	0
Ontwerptraject eigen woning	0	1	1	0
Architect eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling SO ontwerp + feedback	0	1	0	1

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Inzicht en voortgang kosten	0	1	0	1
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint* (nvt)				
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling	0	1	0	1
Vaststelling collectieve ruimtes/functions	0	1	0	1
Voortgang ontwerp Constructie / Casco				
Gevelontwerp				
Materialisatie	0	1	0	1
Installatieconcept	0	1	0	1
Kozijn en balkon opties*	0	1	0	1
Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*	0	1	0	1
Ontwerpvarianten gevel obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant gevel	0	1	0	1
Energetisch + installatieconcept				
Energetisch / installatieconcept	0	1	0	1
Bewoners opties installaties	0	1	0	1
Varianten installatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant installatieconcept	0	1	0	1
Voortgang VO ontwerp	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	1	0
Indeling / ontwerp eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling VO Ontwerp + feedback	0	1	0	1
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang kosten	0	1	0	1
Vaststelling bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint* (nvt)				
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes	0	1	0	1
Materialisatie collectieve buitenruimtes	0	1	0	1
Varianten materialisatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant materialisatie concept	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze		1	1	
Indeling eigen woning		1	1	
Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*		1	1	
Keuzeopties installatie		1		1
Keuze wooncoach		1	1	
Vaststelling DO Ontwerp + feedback		1		1

Inbouw				
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities mate van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woning) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie

Inpraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project

Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer

Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

<u>woningtypologieën</u>	=	woningtypes (enkellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswoning, etc.)
<u>plint</u>	=	de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
<u>collectieve ruimtes</u>	=	gedeelde ruimtes
<u>bewoners opties</u>	=	de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
<u>bouwkundige bewoners opties</u>	=	bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
<u>Kozijn en balkon opties</u>	=	wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

<u>Consensus</u>	=	iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
<u>Overwegend bezwaar</u>	=	wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
<u>Meerderheid van stemmen</u>	=	besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

STATISTIEKEN MATE VAN ZEGGENSCHAP

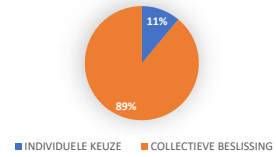
Vorm: CPO 2.0

Project: Casco lofts Houthavens kavel 1 & 2

PROCES

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	2	1	0	1
SO	1	4	1	3
VO	0	2	0	2
DO	0	2	0	2
SCORE:	3	9	1	8
TOTAAL:	12	12	9	9
PERCENTAGE:	25%	75%	11%	89%

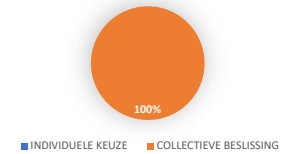
Proces | Besluitverdeling



GEBOUW

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	4	0	4
SO	0	16	0	16
VO	0	14	0	14
DO	0	5	0	5
SCORE:	0	39	0	39
TOTAAL:	39	39	39	39
PERCENTAGE:	0%	100%	0%	100%

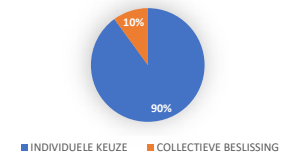
Gebouw | Besluitverdeling



EIGEN WONING

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	0	0	0
SO	0	3	3	0
VO	0	2	2	0
DO	0	5	4	1
SCORE:	0	10	9	1
TOTAAL:	10	10	10	10
PERCENTAGE:	0%	100%	90%	10%

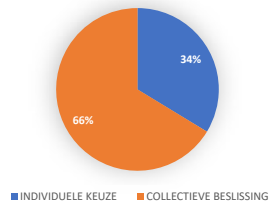
Eigen woning | Besluitverdeling



TOTALE BESLUITVERDELING

	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
Verhouding	34%	66%

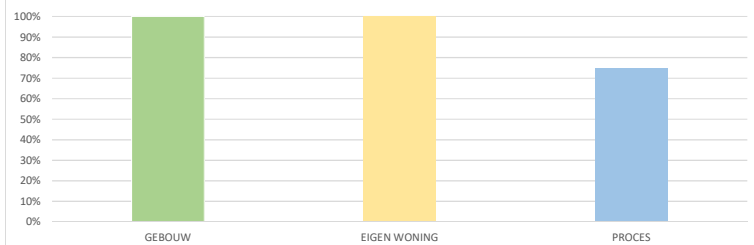
Totaal | Besluitverdeling



MATE VAN ZEGGENSCHAP PER CATEGORIE

ONDERDEEL:	INSPRAAK
GEBOUW	100%
EIGEN WONING	100%
PROCES	75%

Mate van zeggenschap per categorie*



* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Bijlage 6: Analyserapport Superlofts Blok Y



Project:	Superlofts Blok Y
Locatie:	Veemarkt, Utrecht, Nederland
Architect:	Marc Koehler Architects
Initiator:	Marc Koehler Architects
Vorm:	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
Omvang:	30 koopwoningen
Status:	Gerealiseerd (opgeleverd in 2017)

Inhoudsopgave

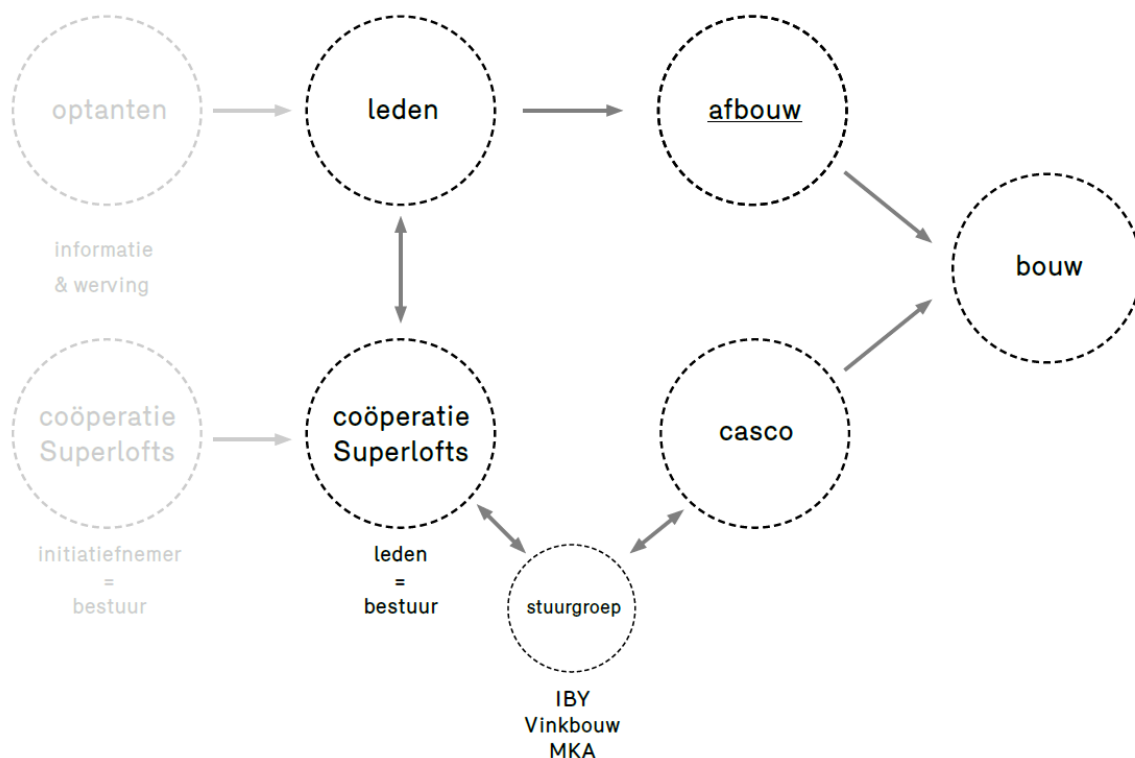
Initiatie & Organisatie	3
Werving.....	3
Begeleiding.....	3
Rollen- en taakverdeling	3
Rechtspersoonsvorm	3
Proces & Zeggenschap	3
Besluitvorming	4
Gebouwniveau	5
Woningniveau	6
Financiële risico's	9
Tijd.....	10
Doorlooptijd	10
Tijdsinspanning	10
Resultaten	11
Begeleiding.....	11
Rol van de participant	11
Zeggenschap	11
Financiële risico's	11
Tijd	11

Initiatie & Organisatie

De initiatiefnemer van dit project was Marc Koehler Architects. Bij inschrijving op kavel Veemarkt te Utrecht had zij de coöperatie: Coöperatie Superlofts Blok Y U.A. opgericht die ten doel diende om als non-profit vereniging te fungeren die potentiële leden wierf.

Geïnteresseerde kopers werden op het begin van het traject optant, “bezitter van een optie op een van de woningen”. Later wanneer zij de intentieovereenkomst hadden getekend werden zij direct lid van coöperatie Superlofts Blok Y en vormden zij officieel een bouwgroep. Tevens zou de bouwgroep de Coöperatie overnemen van de initiatiefnemers. Deze hebben zich gevormd tot stuurgroep die de bouwgroep advies gaf en opdrachten aan nam.

De stuurgroep bestond uit: IBY, Vinkbouw en Marc Koehler Architects.



Werving

*Informatie niet voorhanden

Begeleiding

De kopers werden begeleidt door Vinkbouw en MKA. Afhankelijk van welk afbouwtraject werd gekozen zou invloed hebben op de hoeveelheid begeleiding de aspirant bewoners zouden krijgen.

Rollen- en taakverdeling

*Informatie niet voorhanden

Rechtspersoonsvorm

Coöperatie

Proces & Zeggenschap

Het hele proces, van start tot oplevering, duurde 1 tot 1,5 jaar. Waarbij vermeld moet worden dat bij dit project de bouwgroep helemaal aan het begin betrokken was net na de SO fase en niet tussentijds pas na de VO/DO fase instapte. Sommige momenten in dit proces konden pas definitief ingepland worden na afspraken met bijvoorbeeld de gemeente en een bouwer, dat hoort bij het ontwikkelen van een gebouw. De bouwgroep werd steeds op de hoogte gehouden van de planning.

In onderstaand stappenplan is weergegeven welke stappen ondernomen werden.

Stappenplan

	<u>CASCO</u>	<u>AFBOUW</u>	<u>PROCES & FINANCIEN</u>
APRIL	optimalisatie met bouwer en adviseurs start workshops collectieve ruimtes		0. optie-vergoeding €500 wordt verrekend met de VON prijs
MEI			
JUNI	start Definitief Ontwerp & casco Omgevingsvergunning	start <u>schets op maat</u> traject	1. lidmaatschap coöperatieve vereniging 1e bijdrage: €2.500 wordt verrekend met de VON prijs
JULI		fase 0. collectieve workshop fase 1. functioneel ontwerp workshop #1	
		workshop #2	
AUGUSTUS		workshop #3	2. aanvragen omgevingsvergunning 2e bijdrage: 2% van de VON prijs wordt verrekend met de VON prijs
	start Technisch Ontwerp	quicksan en afprijzen afbouw	
SEPTEMBER		workshop #4 installaties (met installateur)	
OKTOBER		definitief afprijzen afbouw	
NOVEMBER	opmaken definitieve Koop- en Aannemingsovereenkomst		3. tekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst (KAO) + hypotheek aanvragen
DECEMBER			4. passeren KAO
JANUARI		fase 2. uitwerking functioneel ontwerp	5. start Bouw
FEBRUARI			

Besluitvorming

Beslissingen werden door de bouwgroep gemaakt tijdens Algemene Leden Vergaderingen en werden via het bestuur doorgegeven aan de stuurgroep.

Gebouwniveau

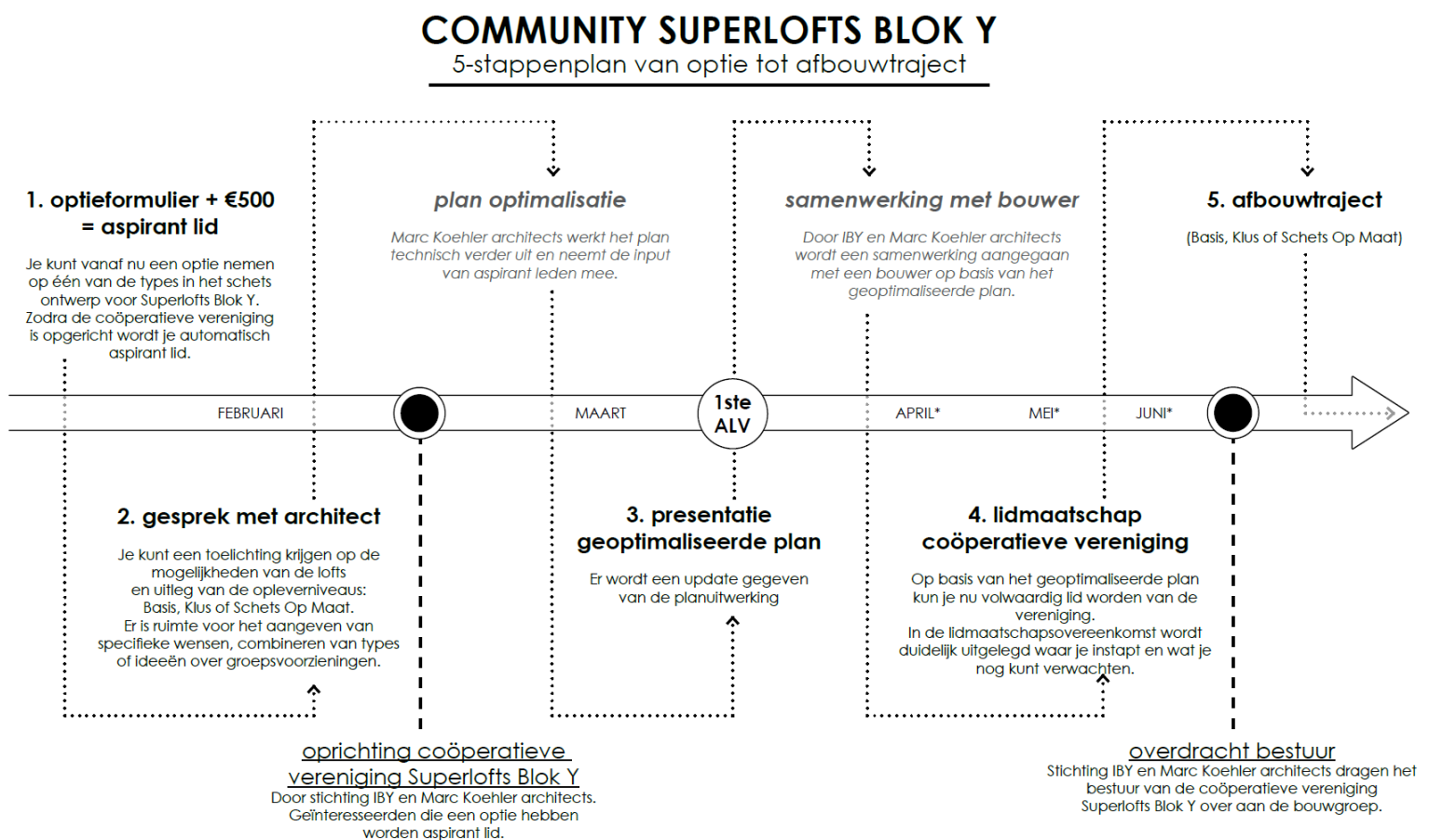
Kopersopties uitwerkingsfase

Gezamenlijk met de bewoners werden de kopersopties, de extra opties bovenop het basisontwerp van het gebouw en de woning, bepaald. Deze werden afgeprijsd op meerprijs.

Op de volgende onderdelen waren de kopersopties van toepassing:

De parkeerplaats, berging, loggia of balkon, gevel pui, toegangsdeur, gevelopening, zonwering, dakterras en buitenruimte.

Onderstaand een globale 5-stappenplan hoe het ontwerp- en ontwikkelproces vormgegeven werd tot aan het afbouwtraject. Voor het afbouwtraject wordt verwezen naar de volgende pagina.



Figuur 1; 5-stappenplan van optie tot afbouwtraject

Woningniveau

In de Definitief Ontwerp (DO) fase werkten de bewoners samen met de bouwer en het adviesteam. Tijdens het DO ging de toekomstige bewoner bepalen hoe de woning eruit komt te zien binnen het aangeboden casco.

Er werden verschillende opleveringsniveaus van de woningen aangeboden, te weten:

Afbouwtraject 1; Standaardplattegrond

Voor iedere loft-type dat in de Superlofts Blok Y voorkwam was een standaardindeling ontworpen.

De standaardplattegronden gaven een goed idee van hoe een type ingevuld zou kunnen worden en de stuurgroep had ook berekend wat deze indeling ging kosten.

In het afbouwtraject werd de mogelijkheid geboden om bepaalde elementen van een standaardplattegrond aan te passen naar eigen woonwens. Dit kon variëren van een extra stopcontact of een andere trap, tot een luxere badkamer of een extra tussenwand om nog een slaapkamer te realiseren. De begeleiding voor het kiezen van deze opties verliep geheel via de bouwer.

Alleen voor woningtypes die vaker dan één keer voorkwamen in het gebouw werd er een basisplattegrond ontworpen. Kopers van een bijzonder type konden kiezen voor een Klus-traject of een Schets op Maat-traject.

Afbouwtraject 2; Klus-traject

Voor het Klusniveau gingen ze uit van een casco met zo min mogelijk inbouw- en afbouw waardoor er zoveel mogelijk vrijheid was voor de bewoner om de Superloft zelf af te bouwen.

Als er gekozen was voor een Klus-traject moesten er afspraken gemaakt worden met de bouwer over de positie van de gewenste tussenvloer en installaties in het casco zoals bijvoorbeeld de toiletafvoer of de ventilatievoorzieningen. De bouwer begeleidde de bewoner hierin en gaf aan wanneer er deadlines waren voor bepaalde keuzes. Deze vielen grotendeels gelijk met de planning van het Schets op Maat traject alleen deed de ontwerp de ontwerp werkzaamheden zelf of met een professionele partij.

Let op: de bouwer was bereikbaar voor vragen maar de bewoner was zelf verantwoordelijk voor het produceren van de juiste ontwerptekeningen en het halen van afgesproken deadlines.

Als de bewoner een woning afnam als Kluswoning dan werden de bouwkosten van de standaardindeling in mindering gebracht op de woningprijs. In de prijslijst kon de bewoner zien hoeveel dit scheelde per woning. Elke woning had natuurlijk bepaalde voorzieningen nodig, zoals een toilet en ventilatievoorzieningen dus ging MKA met de bouwer uitzoeken wat het absolute minimum pakket was dat ze konden afnemen. Dit werd bepaald door een aantal eisen waar aan voldaan moest worden, te weten:

- de minimale energieprestatie van de unit [epc 0.3]
- de bouwtechnische eisen voor de constructie [tussenvloer]
- de wettelijke eisen [bouwbesluit]
- de eisen voor een woningborggarantie

Afbouwtraject 3; Schets op Maat traject

In het Schets op Maat traject kwam de bewoner samen met een (interieur)architect van Marc Koehler Architects in vier Workshops tot de perfecte indeling van hun woning. Het gehele traject vanaf Workshop 1 (begin juni) duurde ongeveer 12 weken en koste € 3000,00.

Als de bewoner een Schets op Maat liet maken hoefde ze net als bij het Klus-traject de standaardindeling niet te af te nemen en konden de bouwkosten hiervan als korting worden verkregen. Het technisch uitwerken en afbouwen van de loft naar de Schets op Maat bracht wel bijkomende kosten met zich mee.

Workshop 1 - het intake gesprek

In dit gesprek werd er uitgebreid geluisterd naar de wensen en ideeën van de bewoner. De bewoner kreeg uitleg over het ontwerptraject en over de ontwerpmethodiek die gehanteerd werd aan de hand van de 'ideale-dag-methode'. Vervolgens werd het programma van eisen en referentiebeelden besproken en tot slot besproken we het budget van de bewoner. Naar aanleiding van Workshop 1 maakte MKA een analyse aan de hand van de schetsen van de bewoner en een moodboard op basis van referentiebeelden.

Workshop 2 – presentatie van uw wensen

Tijdens deze tweede workshop kreeg de bewoner, aan de hand van de resultaten in Workshop 1, twee ontwerpconcepten voor hun loft gepresenteerd. Deze werden ondersteund door referentiebeelden en eventueel moodboards. Aan het einde van de workshop werd samen besloten met welke van de ontwerpvarianten verder werd gegaan; dit was een geoptimaliseerde versie van de eerste schetsideeën.

Workshop 3 - presentatie uitgewerkt ontwerp

In deze workshop werd de bewoner een uitgewerkt, geoptimaliseerd schetsontwerp gepresenteerd waarin eerdere opmerkingen waren verwerkt. MKA vroeg om feedback en er was nog ruimte om samen op kleine aanpassingen te schetsen. Na deze workshop werd het ontwerp op de belangrijkste hoofdlijnen vastgelegd. MKA schonk aandacht aan verschillende manieren die het ontwerp meer inzichtelijk maakten; plattegronden, eenvoudige 3D beelden en/of moodboardreferenties.

Het geoptimaliseerde schetsontwerp met de input van Workshop 3 vormde de input voor de zogenaamde 'QuickScan'.

QuickScan

In de QuickScan werd het schetsontwerp van de bewoner getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit. Een externe adviseur gaf aan wat eventuele afwijkingen waren en zover mogelijk wat er aan het ontwerp kon gebeuren om deze afwijkingen op te lossen.

Workshop 4 - afronding schets op maat

Tijdens deze laatste workshop werden de resultaten van de QuickScan besproken en werd er samen besloten welke laatste aanpassingen werden doorgevoerd in het schetsontwerp.

Na de workshop ontving de bewoner een digitaal presentatie boekje met het uitgewerkte schetsontwerp en het volledige dossier van Workshop 1 tot en met 4 als eindproduct van het 'Schets op Maat' traject.

In onderstaand figuur is een overzicht weergegeven van de verschillen per afbouwtraject.

	fase 1	fase 2	fase 3	fase 4
BASIS	inventarisatie - Basisplattegrond - Schets bewoner* - PvE bewoner - Budget	functioneel ontwerp - 1 gesprek VinkBouw - Kiezen casco-opties - Beperkte aanpassingen een Basisplattegrond*	uitwerking Uitwerking functioneel ontwerp door middel van showroom bezoeken: • Keuken • Badkamer • Lichtontwerp	specials & afwerking - Specials*** - Vaste en losse inrichting*** - Vloer, wand- en plafondafwerkingen***
SOM	- Casco plattegrond - Schets bewoner* - PvE bewoner - Budget	- 3 workshops MKA - Kiezen casco-opties - Positie: vide, trap, wanden, deuren, keuken en badkamer	HomeLab collectie** • Keuken • Badkamer • Trappen Balustrades etc	- Specials*** - Vaste en losse inrichting*** - Vloer, wand- en plafondafwerkingen***
CASCO	- Casco plattegrond - Schets bewoner	- 1 gesprek VinkBouw - Kiezen casco-opties - Positie: vides, trap	- Aanleveren informatie m.b.t. keuken, badkamer en lichtontwerp verantwoordelijkheid bewoner	- Specials en afwerking door bewoner***

Kopersbegeleiding VinkBouw
 Architect MKA

Figuur 2; Overzicht afbouwtrajecten

Financiële risico's

Om het project zo realiseerbaar mogelijk te houden werd na elke fase door middel van een budget tool bijgehouden hoeveel het ontwerp op dat moment zou kosten. Onderstaand de gebruikte budget tool.

Investeringsoverzicht	
NAAM M. Koehler PROJECT / LOFT BLOK Y BOUWNR. 31 DATUM 25-06-2015	
Wensen	
1 V.O.N. Woning	
a Prijs Basis woning (incl. grondwaarde)	€ 250.000
b prijs Parkeerplaats (incl. grondwaarde)	€ 22.500
Subtotaal V.O.N.	€ 272.500
2 Bijkomende kosten	
a Notariskosten hypotheekakte	€ 1.000
b Advieskosten hypotheekaanvraag	€ 1.750
c Rente tijdens de bouw	€ 0
Subtotaal Bijkomende kosten	€ 2.750
3 Kostenraming Afbouw	Zie tablad Kostenraming Afbouw
a Minderwerk Casco / SchetsOpMaat	€ 0
b Functioneel ontwerp	€ 26.050
c Uitwerking	€ 24.000
d Afwerking & specials	€ 13.550
e Bijkomende kosten	€ 1.000
f Onvoorzien	€ 3.230
Subtotaal Kostenraming Afbouw	€ 67.830
TOTAAL KOSTEN V.O.N. + AFBOUW (incl. BTW)	€ 343.080
Budget	
a Hypotheek	€ 340.000
b Eigen vermogen	€ 20.000
c Aanvullende financiering	€ 0
TOTAAL BUDGET	€ 360.000
VERSCHIL WENSEN / BUDGET	€ 16.920,00 MOOI! BINNEN BUDGET!

*Dit overzicht is bedoeld als instrument om kosten te beheren en is nadrukkelijk geen aanbieding. De genoemde prijzen zijn indicatief en met zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Tijd

Doorlooptijd

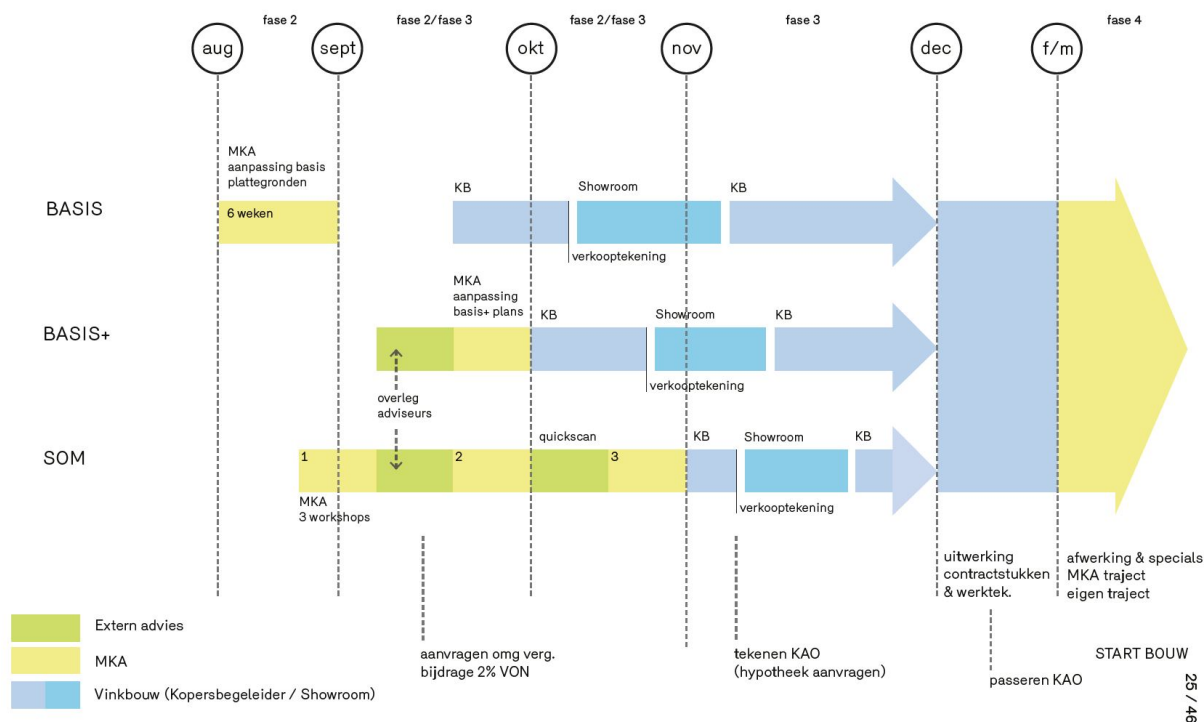
24 maanden

Tijdsinspanning

Voor leden was de tijdsinvestering als volgt :

- Maximaal 5 workshops :

Planning afbouwtraject



4 nov 2014 1. informatie avond 4 november:

- feedback op opties
- interesse aangeven optie 1 of 2
- aangeven voorkeurstype en budget
- voorkeurspositie op basis van aanmelding **half 2015**

2. plan voorleggen aan de gemeente

15 dec 2014 3. nieuwe nieuwsbrief

- 4. tweede informatie avond met inschrijving
- 5. VO+, planoptimalisatie i.s.m. aannemer/achtervangpartij
- 6. SOK + lidmaatschapsovereenkomst

begin 2015 7. definitieve optie nemen d.m.v. tekenen lidmaatschapsovereenkomst

8. DO

9. aanbetaling van 2%

10. bouwvergunningsaanvraag

11. hypotheektoest door geïnteresseerde kopers

12. technisch ontwerp / ontwerpen afbouw

13. tekenen koop- en aanneemsovereenkomst

14. verkrijgen hypotheek door kopers

15. bouwvoorbereiding

begin 2016 16. start bouw +/- 1 jaar

17. start afbouw +/- 2/3 maanden

lente 2017 18. oplevering

Resultaten

Begeleiding

De kopers werden begeleidt door MKA en Vinkbouw. Er was geen onafhankelijke procesbegeleider aangesteld.

Rol van de participant

RASCI = verantwoordelijk, omdat de aspirant kopers fungeerden als opdrachtgever.

Zeggenschap

Gebouw:

Grotendeels volledige zeggenschap, aspirant kopers fungeerden als opdrachtgever en hierbij gaven zij opdracht aan de stuurgroep MKA en Vinkbouw.

Woning:

Idem.

Proces:

Beslisbevoegdheid met betrekking tot het proces was gedeeld. Het proces stond grotendeels al vast, maar de aspirant kopers hebben inspraak gehad op het type besluitvorming en welke thema's werden gebruikt bij de workshops.

Financiële risico's

Gedeeld risico met het architectenbureau en de bouwer. Daarnaast werd er een budget tool ingezet om per fase het bouwbudget te peilen. Hierdoor werden onverwachte kosten voorkomen.

Tijd

Doorlooptijd:

24 maanden

Tijdsinspanning:

Maximaal 5 workshops

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: CPO 2.0

Project: Superlofts blok Y

Besluitvorming op basis van:	consensus	overwegend bezwaar	meerderheid van stemmen	?
Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Besluitvormingsproces	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke kostendeskundige	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke procesbegeleider	1	0	0	0
GEBOUW				
Ontsluitingsprincipe	0	1	0	1
Architectuurstijl	0	1	0	1
Woningtypologieën*	0	1	0	1
Programma van Eisen en Wensen	0	1	0	1
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Keuze aannemer	1	0	0	0
Keuze architecten	1	0	0	0
Inzicht en uitleg kosten	1	0	0	0
Deelname commissies/werkgroepen	0	1	1	0
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*				
GEBOUW				
Prestaties				
Constructie/Casco	1	0	0	1
Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)	0	1	0	1
Ontwerpvarianten prestaties obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant prestaties	0	1	0	1
Open dicht verhouding	0	1	0	1
Indeling				
Positie woningtypologieën*	0	1	0	1
Collectieve ruimtes*	0	1	0	1
Bergingen	0	1	0	1
Ontwerpvarianten obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant indeling	0	1	0	1
Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld	0	1	0	1
Buitenruimtes	0	1	0	1
Groenvoorziening	0	1	0	1
Ontwerpvariant uitstraling obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant uitstraling	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur	0	1	1	0
Ontwerptraject eigen woning	0	1	1	0
Architect eigen woning	0	1	1	0
	0	0	0	0
Vaststelling SO ontwerp + feedback	0	1	0	1

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Inzicht en voortgang kosten	1	0	0	0
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*				
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling	0	1	0	1
Vaststelling collectieve ruimtes/functions	0	1	0	1
Voortgang ontwerp Constructie / Casco				
Gevelontwerp				
Materialisatie	0	1	0	1
Installatieconcept	0	1	0	1
Kozijn en balkon opties*	0	1	0	1
Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*	0	1	0	1
Ontwerpvarianten gevel obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant gevel	0	1	0	1
Energetisch + installatieconcept				
Energetisch / installatieconcept	0	1	0	1
Bewoners opties installaties	0	1	0	1
Varianten installatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant installatieconcept	0	1	0	1
Voortgang VO ontwerp				
	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	1	0
Indeling / ontwerp eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling VO Ontwerp + feedback				
	0	1	0	1
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang kosten	1	0	0	0
Vaststelling bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*				
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes	0	1	0	1
Materialisatie collectieve buitenruimtes	0	1	0	1
Varianten materialisatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant materialisatie concept	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	0	0
Indeling eigen woning	0	1	0	0
Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*	0	1	0	0
Keuzeopties installatie	0	1	0	1
Keuze wooncoach	0	1	1	0
Vaststelling DO Ontwerp + feedback				
	0	1	0	1

Inbouw				
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities mate van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woning) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie

Inpraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project

Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer

Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

woningtypologieën	=	woningtypes (enkellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswoning, etc.)
plint	=	de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
collectieve ruimtes	=	gedeelde ruimtes
bewoners opties	=	de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
bouwkundige bewoners opties	=	bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
Kozijn en balkon opties	=	wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

Consensus	=	iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
Overwegend bezwaar	=	wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
Meerderheid van stemmen	=	besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

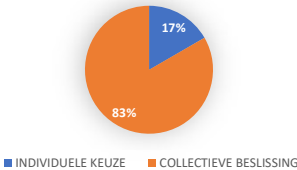
Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

STATISTIEKEN MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: CPO 2.0
Project: Superlofts blok Y

PROCES				
FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	1	2	0	2
SO	3	2	1	1
VO	1	1	0	1
DO	1	1	0	1
SCORE:	6	6	1	5
TOTAAL:	12	12	6	6
PERCENTAGE:	50%	50%	17%	83%

Proces | Besluitverdeling



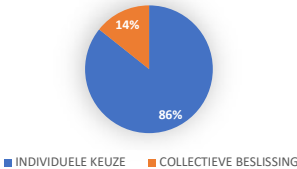
GEBOUW				
FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	4	0	4
SO	1	15	0	16
VO	0	14	0	14
DO	0	5	0	5
SCORE:	1	38	0	39
TOTAAL:	39	39	39	39
PERCENTAGE:	3%	97%	0%	100%

Gebouw | Besluitverdeling



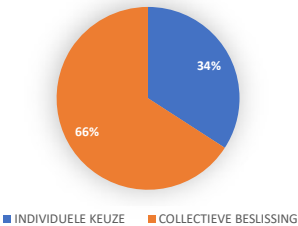
EIGEN WONING				
FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	0	0	0
SO	0	3	3	0
VO	0	2	2	0
DO	0	5	1	1
SCORE:	0	10	6	1
TOTAAL:	10	10	7	7
PERCENTAGE:	0%	100%	86%	14%

Eigen woning | Besluitverdeling



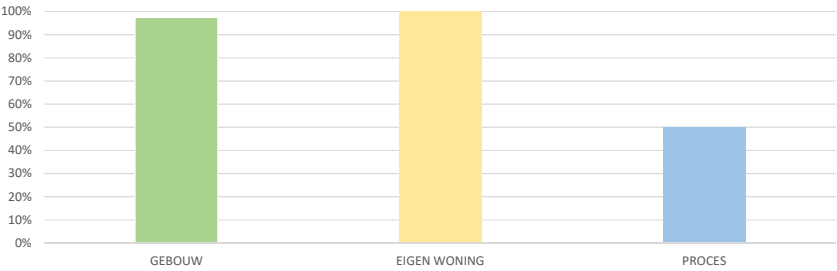
TOTALE BESLUITVERDELING		
	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
Verhouding	34%	66%

Totaal | Besluitverdeling



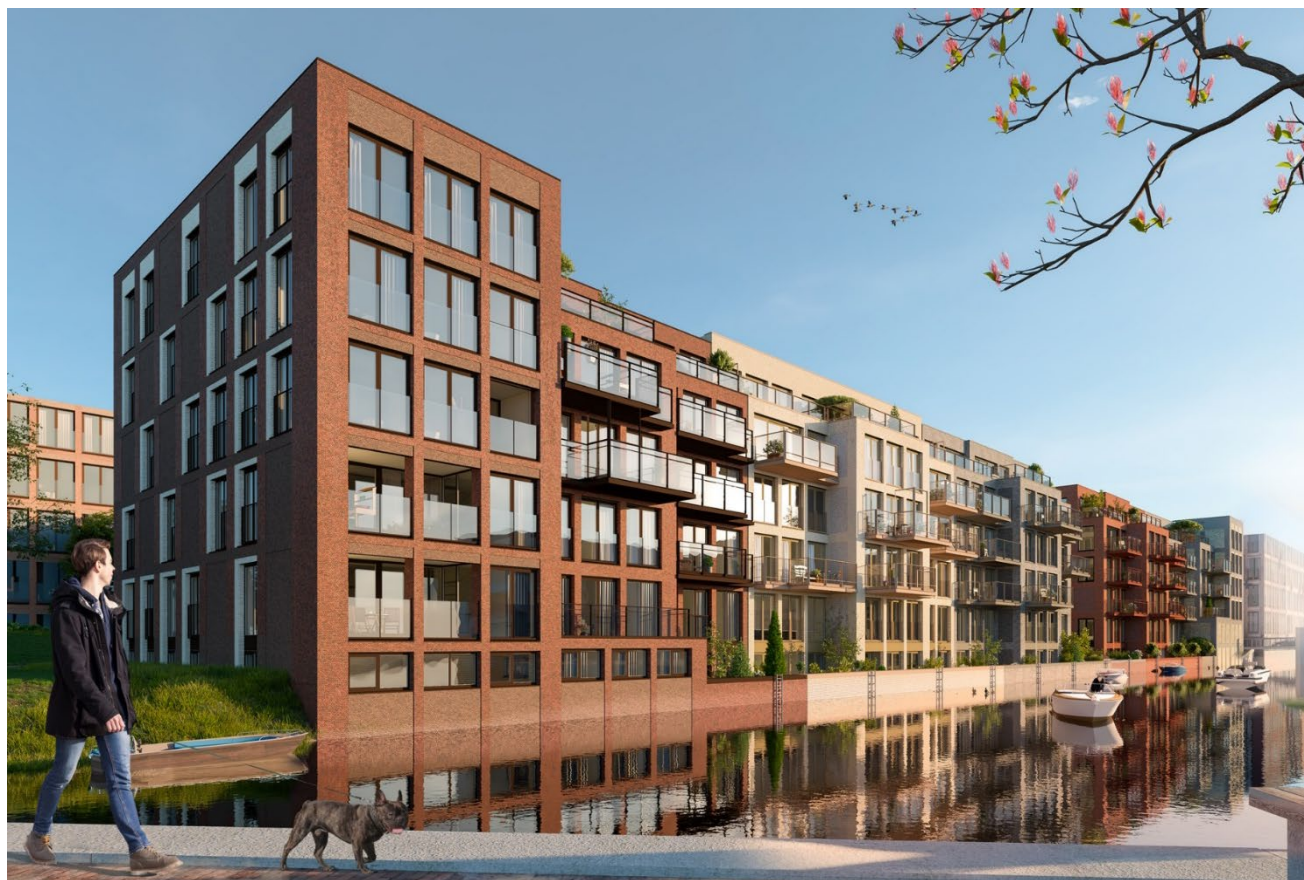
MATE VAN ZEGGENSCHAP PER CATEGORIE	
ONDERDEEL:	INSPRAAK
GEBOUW	97%
EIGEN WONING	100%
PROCES	50%

Mate van zeggenschap per categorie*



* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Bijlage 7: Analyserapport En Bloc



Project:	En Bloc
Locatie:	Houthavens Eiland 5, Amsterdam
Architect:	Marc Koehler Architects
Initiator:	Era Contour (ontwikkelaar)
Vorm:	Mede Opdrachtgeverschap
Omvang:	67 koopappartementen
Status:	Bouw (verw. oplevering: eind 2020)

Inhoudsopgave

Initiatie & Organisatie	3
Werving.....	3
Begeleiding.....	3
Rollen- en taakverdeling	3
Rechtspersoonsvorm	4
Proces & Zeggenschap	5
Besluitvorming	5
Gebouwniveau	5
Woningniveau	5
Financiële risico's	7
Tijd.....	7
Doorlooptijd.....	7
Tijdsinspanning	7
Resultaten	8
Begeleiding.....	8
Rol van de participant	8
Zeggenschap	8
Financiële risico's	8
Tijd	8

Initiatie & Organisatie

Het project was geïnitieerd door Era Contour en BPD, hierna gezamenlijk ontwikkelaar genoemd, voor kavel 5D&E Houthaven. BPD en ERA hadden zich ingeschreven op de Best Value selectie om een visie te maken hoe medeopdrachtgeverschap (MO) kon worden gerealiseerd op de kavel. Om tot een complete visie te komen hadden BPD en ERA Contour direct een team samengesteld met partijen die veel kennis en ervaring hadden met MO en CPO.



Werving

Vanaf definitieve gunning van de Gemeente aan Ontwikkelaar was er een website in de lucht. Gedurende het gehele traject zou het werven doorlopen.

Als architect was Marc Koehler bij het team betrokken. Vanwege zijn ervaring met een drietal CPO-projecten in de Houthaven en zijn Superlofts-concept. Alle goede aspecten van Superloft waren in de visie toegepast welke binnen de projectdoelstelling vielen en vanuit die punten was de visie verder ontwikkeld.

Begeleiding

Er was een procesbegeleider ingezet die de werkgroepen (zie organogram) en MO-ers begeleidde en opleide tot het tijdig gedegen keuzes te maken, te weten: Katja van der Valk van Building Community. De procesbegeleider heeft dit keuzeproces gefaciliteerd en begeleidt. Steeds werden daarbij de items geld, kwaliteit en tijd gehanteerd worden zodat gedegene keuzes gemaakt werden.

Tevens werd een wooncoach aangesteld die de MO-ers begeleidde met de individuele keuzes (achter de voordeur). Vanaf het moment dat de bewoner de indeling van de woning ging bepalen, werd degene begeleidt door een Wooncoach van de bouwer. De Wooncoach zorgde ervoor dat de wensen werden vertaald richting het uitvoeringsteam van de aannemer en prijsde de opties af en legde deze vervolgens ter goedkeuring bij de MO-er voor. Verder informeerde de Wooncoach over de gang van zaken tijdens de bouw en was degene het aanspreekpunt voor de bewoner tijdens het gehele bouwproces tot aan de oplevering.

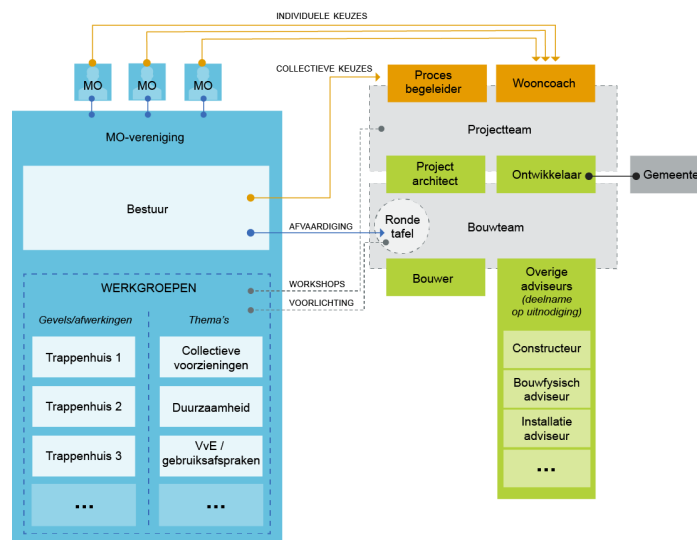


MARC KOEHLER
ARCHITECTS



Rollen- en taakverdeling

In de samenwerking maakten ERA en BPD afspraken wie welke werkzaamheden uitvoerde. De verdeling van taken was gebaseerd op de competenties van partijen. ERA was penvoerder (verstreekte opdrachten aan de bouwteamleden, zorgde voor de administratie), BPD was doe-ontwikkelaar vanwege haar ervaring van ontwikkelen in de houthaven en stuurde het bouwteam aan. ERA was de bouwer.



Figuur 1; Organogram van betrokken partijen bij En Bloc
Bron: En Bloc Handboek

Werkgroepen

Binnen de MO-vereniging werden verschillende 'thematisch werkende' werkgroepen opgericht. Deze zijn terug te vinden op de vorige pagina in figuur 1.

- Werkgroep per trappenhuis:

Er was voor elk trappenhuis een werkgroep opgericht, die bestond uit aanwonenden van dat trappenhuis. Deze werkgroep besloot gezamenlijk hoe in hun deel de gevel eruit kwam te zien (binnen randvoorwaarden) en hoe de afwerking van het trappenhuis was.

- Werkgroep per thema:

Daarnaast waren er werkgroepen die thema's uitwerkten en een MO-vereniging die besluiten voorbereidde voor het gehele gebouw: dat kon zijn de inrichting en functie van één of meerdere collectieve ruimten, duurzaamheid, een werkgroep die zich bezig hield met de nog op te richten VvE, een werkgroep die alle ins en outs wenste te weten van het ontwerptraject, een werkgroep die de financiën beheerde etc. De MO-vereniging bepaalde met elkaar en op basis van de eigen gekozen thema's welke werkgroepen de vereniging in het leven zou roepen.

Rechtspersoonsvorm

ERA Contour en BPD hadden zich gezamenlijk ingeschreven als ontwikkelaar, waarbij ERA penvoerder was en aanspreekpunt voor de gemeente Amsterdam. BPD en ERA richtte voor deze samenwerking een juridische entiteit op (VOF). De overeenkomsten met de gemeente en de deelnemers werden gesloten met de entiteit.

Proces & Zeggenschap

Besluitvorming

De besluiten werden op basis van het: “overwegend bezwaar” principe in een Algemene Leden Vergadering genomen. Dit betekende dat wanneer iemand het er niet mee eens is dat moet toelichten en hierdoor ontstaat meer een dialoog dat zorgt voor een eventuele verschuiving in de beslissing die genomen wordt.

Gebouwniveau

Op basis van ervaring met soortgelijke projecten, was vooraf vastgesteld waar MO-ers invloed op konden hebben. Op deze manier werd de woning ‘uniek en persoonlijk’ en werkelijk van de bewoners zelf.

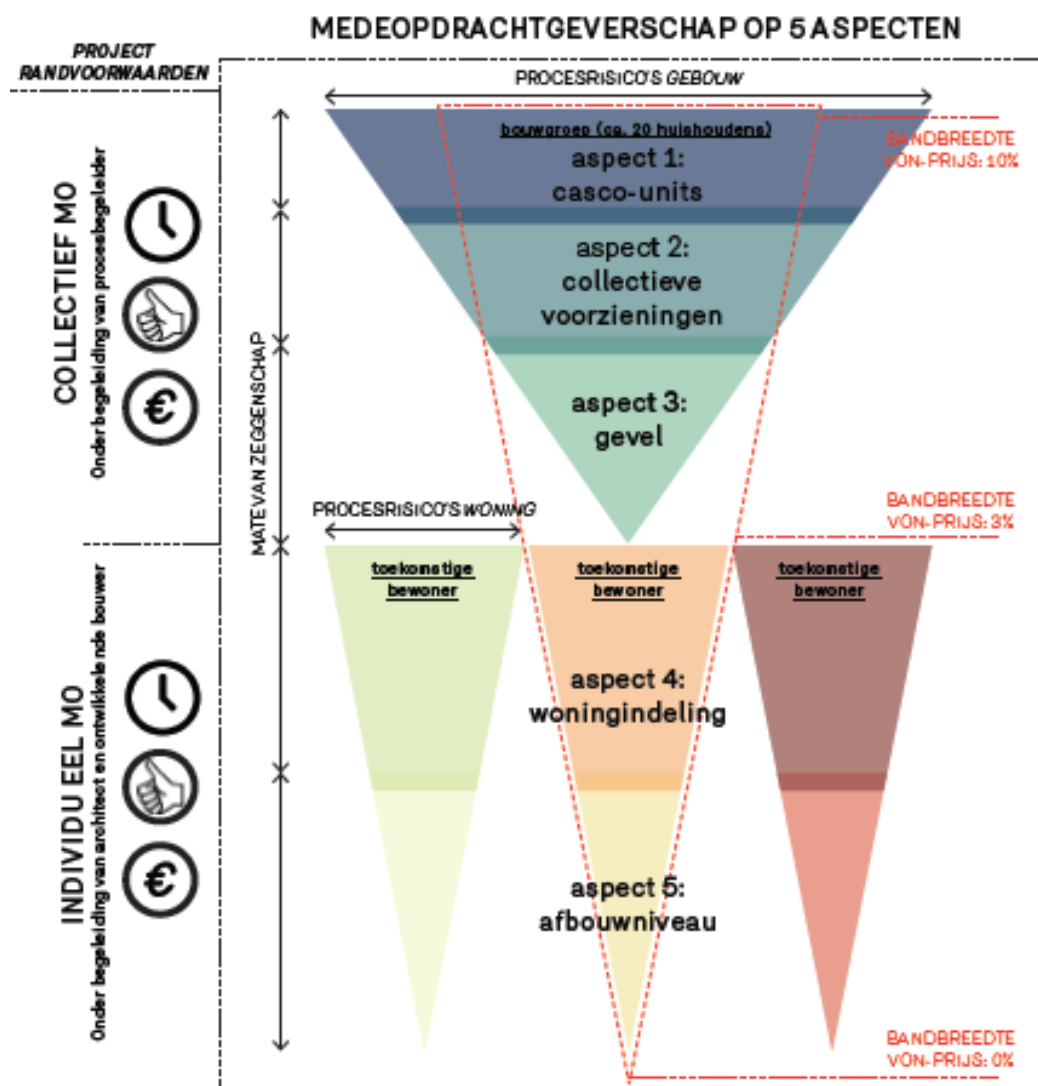
Middels workshops werd de werkgroep actief betrokken bij het ontwerpproces.

1. Casco-units (o.a. over de grootte, oriëntatie, gelijkvloers of niet)
2. Collectieve voorzieningen (voor het hele gebouw én voor ieder trappenhuis)
3. Gevel;

Woningniveau

4. Woningindeling (ook mogelijk om een eigen architect in te zetten)
5. Afbouw (volledige vrije zeggenschap)

In onderstaande visualisatie wordt de mate van zeggenschap per aspect weergegeven. Hierbij staat collectief MO voor de zeggenschap over het gebouw en individueel MO voor de eigen woning.



Figuur 2; medeopdrachtgeverschap op 5 aspecten Bron: PvA Houthavens Eiland 5

Het Stappenplan

Het Stappenplan omschrijft hoe de Ontwikkelaar de MO-ers meenam in de tijd en welke maatregelen er nodig waren om het project te kunnen realiseren. Onderdeel van het PvA was ook dat het proces gedurende het traject kon wijzigen, omdat de inbreng van de MO-ers essentieel was om echt een goed MO-project te realiseren.

Verantwoordelijkheid Ontwikkelaar	Verantwoordelijkheid MO-er en Ontwikkelaar	Verantwoordelijkheid MO-er
Stap 1: werven MO-ers		
Stap 2: samenstellen bouwteam		
Stap 3: ontwerp casco		
Stap 4: sluiten optieovereenkomst met Gemeente		
	Stap 5: informatiebijeenkomst 1	
	Stap 6: informatiebijeenkomst 2	
	Stap 7: sluiten optieovereenkomst tussen MO-er en Ontwikkelaar	
	Stap 8: workshop Medeontwikkelen	
	Stap 9: verkoopmanifestatie	
	Stap 10: plek in het gebouw en sluiten deelnameovereenkomst MO-er – Ontwikkelaar = vaststellen units	
		Stap 11: formeren Vereniging van Deelnemers
	Stap 12: workshops gevel en collectieve voorzieningen	
	Stap 13: workshop indeling	
		Stap 14: vaststellen VO gevel en collectieve ruimtes
	Stap 15: workshop afbouw	
		Stap 16: vaststellen DO gevel, collectieve voorzieningen en VO indeling
	Stap 17: lezingen	
		Stap 18: definitief akkoord gevel en collectieve voorzieningen
		Stap 19: Aanleveren stukken tbv omgevingsvergunning
Stap 20: indienen omgevingsvergunning		
	Stap 21: sluiten aanneemovereenkomst en erfpachtovereenkomst	
		Stap 22: hypotheken, passeren, start bouw en definitief akkoord afbouw
Stap 23: de bouw		
Stap 24: oplevering		

Financiële risico's

Risicoverdeling tussen ontwikkelaar en MO-er

In figuur 2 is aangegeven dat naarmate de aspecten werden doorlopen (van 1 naar 5) de risico's voor de MO-er toenamen: hoe meer invloed, hoe meer verantwoordelijkheid de MO-er nam, uitgaande van beheersbare risico's (d.w.z. niet op projectniveau).

Vanuit de gedachte balans te vinden tussen maximale invloed op de leefomgeving en de eigen woning, in combinatie met ontzorging op financieel gebied, waren de invloed op het ontwerp, de te nemen verantwoordelijkheden en de risico's bepaald.

Tijd

Doorlooptijd

ca. 12 maanden

Tijdsinspanning

- 5 workshops

TIJDLIJN MO-ER	346 dagen	vri 14-10-16	vri 6-4-18	
financiële toets (behorend bij optieovereenkomst)	2 wkn	vri 14-10-16	don 27-10-16	26
STAP 11: oprichten vereniging	5 vwkn	woe 15-2-17	woe 22-3-17	19
indeling eigen architect: ontwerpen indeling	5 wkn	din 14-3-17	maa 17-4-17	30
STAP 14: vaststellen VO gevel en collectief	1 dag	vri 7-4-17	vri 7-4-17	
STAP 16: vaststellen DO en collectieve ruimtes en VO indeling	1 dag	din 30-5-17	din 30-5-17	
STAP 18: definitief akkoord gevel, collectieve ruimtes en indeling casco unit	1 dag	din 13-6-17	din 13-6-17	
indienen afbouwopties	1 dag	woe 4-10-17	don 5-10-17	49EB
STAP 22: notarieel transport, hypotheek, VvE	1 dag	vri 6-4-18	vri 6-4-18	52

Figuur 3; Tijdlijn MO-er, En Bloc

Resultaten

Begeleiding

De aspirant kopers werden goed begeleidt door een onafhankelijke procesbegeleider. Er werden meerdere partijen ingehuurd om de groep op te leiden en hierdoor gegronde beslissingen te kunnen laten maken.

Rol van de participant

RASCI = zowel ondersteunend als verantwoordelijk, omdat de aspirant kopers deels inspraak hadden op bepaalde onderdelen, zoals de gevel. Maar de architect en de ontwikkelaar randwoorden hadden opgesteld konden zij niet volledig vrij beslissen. Daarnaast werd van hun verwacht tijdig beslissingen te maken, hier lag de verantwoordelijkheid bij de participanten.

Zeggenschap

Gebouw:

Binnen gestelde kaders mochten de aspirant kopers hun gevel ontwerpen. Hierdoor geen volledige beslisbevoegdheid.

Woning:

Volledige vrijheid van de eigen woning. Er werden verschillende afbouwtrajecten aangeboden. Deze beslisbevoegdheid verschillende per afbouwtraject.

Proces:

Enerzijds mochten de aspirant kopers meedenken om het proces te verbeteren en in te vullen, anderzijds was het traject grotendeels al vastgesteld.

Financiële risico's

De aspirant kopers liepen vrij weinig risico, omdat de ontwikkelaar als achtervang optrad.

Tijd

Doorlooptijd:

Ca. 12 maanden

Tijdsinspanning:

5 workshops

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: MO
Project: En Bloc

	consensus	overwegend bezwaaar	meerderheid van stemmen	
Besluitvorming op basis van:				
Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Besluitvormingsproces	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke kostendeskundige	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke procesbegeleider	0	1	0	1
GEBOUW				
Ontsluitingsprincipe	0,5	0,5	0	1
Architectuurstijl	0,5	0,5	0	1
Woningtypologieën*	0,5	0,5	0	1
Programma van Eisen en Wensen	0,5	0,5	0	1
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Keuze aannemer	1	0	0	0
Keuze architecten	1	0	0	0
Inzicht en uitleg kosten	0,5	0,5	0	1
Deelname commissies/werkgroepen	0	1	1	0
Bouwbudget	0,5	0,5	0	1
Invulling plint* (nvt)				
GEBOUW				
Prestaties				
Constructie/Casco	1	0	0	0
Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)	0,5	0,5	0	1
Ontwerpvarianten prestaties obv input	0,5	0,5	0	1
Keuze ontwerpvariant prestaties	0,5	0,5	0	1
Open dicht verhouding	0,5	0,5	0	1
Indeling				
Positie woningtypologieën*	0,5	0,5	0	1
Collectieve ruimtes*	0	1	0	1
Bergingen	0	1	0	1
Ontwerpvarianten obv input	0,5	0,5	0	1
Keuze ontwerpvariant indeling	0,5	0,5	0	1
Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld	0,5	0,5	0	1
Buitenruimtes	0	1	0	1
Groenvoorziening	0,5	0,5	0	1
Ontwerpvariant uitstraling obv input	0,5	0,5	0	1
Keuze ontwerpvariant uitstraling	0,5	0,5	0	1
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur	0	1	1	0
Ontwerptraject eigen woning	0	1	1	0
Architect eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling SO ontwerp + feedback	0,5	0,5	0	1

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Inzicht en voortgang kosten	0,5	0,5	0	1
Bouwbudget	0,5	0,5	0	1
Invulling plint* (nvt)				
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling	0,5	0,5	0	1
Vaststelling collectieve ruimtes/functions	0,5	0,5	0	1
Voortgang ontwerp Constructie / Casco	0,5	0,5	0	1
Gevelontwerp				
Materialisatie	0,5	0,5	0	1
Installatieconcept	0,5	0,5	0	1
Kozijn en balkon opties*	0,5	0,5	0	1
Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*	0,5	0,5	0	1
Ontwerpvarianten gevel obv input	0,5	0,5	0	1
Keuze ontwerpvariant gevel	0,5	0,5	0	1
Energetisch + installatieconcept				
Energetisch / installatieconcept	0,5	0,5	0	1
Bewoners opties installaties	0,5	0,5	0	1
Varianten installatie concept obv input	0,5	0,5	0	1
Keuze variant installatieconcept	0,5	0,5	0	1
Voortgang VO ontwerp	1	0	0	0
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	1	0
Indeling / ontwerp eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling VO Ontwerp + feedback	0,5	0,5	0	1
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang kosten	0,5	0,5	0	1
Vaststelling bouwbudget	0,5	0,5	0	1
Invulling plint* (nvt)				
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes	0,5	0,5	0	1
Materialisatie collectieve buitenruimtes	0,5	0,5	0	1
Varianten materialisatie concept obv input	0,5	0,5	0	1
Keuze variant materialisatie concept	0,5	0,5	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	1	0
Indeling eigen woning	0	1	1	0
Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*	0	1	1	0
Keuzeopties installatie	0	1	0	1
Keuze wooncoach	0	1	1	0
Vaststelling DO Ontwerp + feedback	0,5	0,5	0	1

Inbouw				
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities mate van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woning) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie
Inpraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project
Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer
Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

woningtypologieën = woningtypes (enkeellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswooning, etc.)
plint = de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
collectieve ruimtes = gedeelde ruimtes
bewoners opties = de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
bouwkundige bewoners opties = bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
Kozijn en balkon opties = wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

Consensus = iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
Overwegend bezwaar = wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
Meerderheid van stemmen = besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

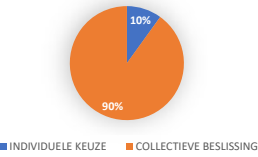
Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

STATISTIEKEN MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: MO
Project: En Bloc

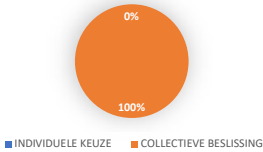
PROCES				
FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	3	0	3
SO	3	2	1	2
VO	1	1	0	2
DO	1	1	0	2
SCORE:	5	7	1	9
TOTAAL:	12	12	10	10
PERCENTAGE:	42%	58%	10%	90%

Proces | Besluitverdeling



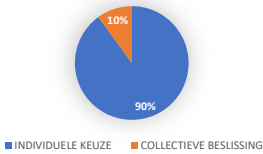
GEBOUW				
FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	2	2	0	4
SO	7	9	0	15
VO	8	7	0	14
DO	2,5	2,5	0	5
SCORE:	19,5	20,5	0	38
TOTAAL:	40	40	38	38
PERCENTAGE:	49%	51%	0%	100%

Gebouw | Besluitverdeling



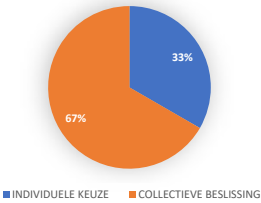
EIGEN WONING				
FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	0	0	0
SO	0	3	3	0
VO	0	2	2	0
DO	0	5	4	1
SCORE:	0	10	9	1
TOTAAL:	10	10	10	10
PERCENTAGE:	0%	100%	90%	10%

Eigen woning | Besluitverdeling



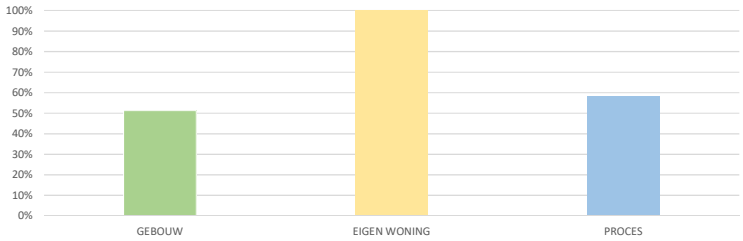
TOTALE BESLUITVERDELING		
	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
Verhouding	33%	67%

Totaal | Besluitverdeling



MATE VAN ZEGGENSCHAP PER CATEGORIE	
ONDERDEEL:	INSPRAAK
GEBOUW	51%
EIGEN WONING	100%
PROCES	58%

Mate van zeggenschap per categorie*



* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Bijlage 8: Analyserapport Sunny Side



Project:	Sunny Side Kavel O, Blok 6,8,9A, Sloterdijk Centrum
Locatie:	Sloterdijk, Amsterdam, Nederland
Architect:	Marc Koehler Architects in samenwerking met Zanderroth Architecten en Space & Matter
Initiator:	Sunny Side Sloterdijk team
Vorm:	Medeopdrachtgeverschap (MO)
Omvang:	72 koopwoningen, 5-9 bedrijven/winkels
Status:	Tender (2018, niet gegund)

Inhoudsopgave

Initiatie & Organisatie	3
Werving.....	3
Begeleiding.....	4
Rollen- en taakverdeling	4
Rechtspersoonsvorm	4
Proces & Zeggenschap	5
Besluitvorming	5
Gebouwniveau	6
Woningniveau	7
Financiële risico's	8
Tijd.....	11
Doorlooptijd.....	11
Tijdsinspanning	11
Resultaten	12
Begeleiding.....	12
Rol van de participant	12
Zeggenschap	12
Financiële risico's	12
Tijd	12

Initiatie & Organisatie

Het Sunny Side Sloterdijk-team bestaat voor wat betreft het architectonische deel uit de volgende partijen/bedrijven:

AM B.V.

Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling B.V.

MKA Research & Development B.V.

Crowd Building NL B.V.

Architect Blok 8 :

Zanderroth Architecten

Marc Koehler Architects

Architect Drager Blok 6 en 9A

Space & Matter

Werving

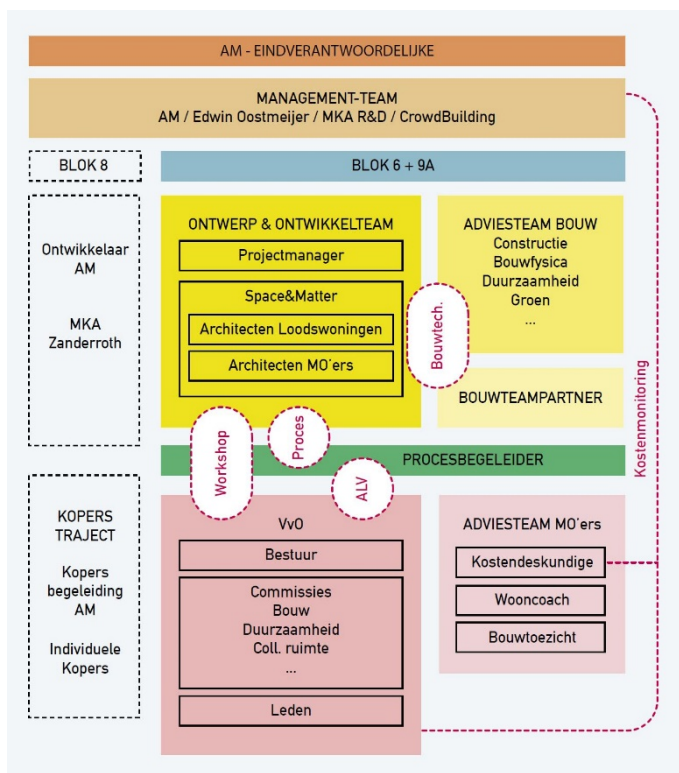
Werving vindt plaats via advertenties in het Parool en op Funda, Facebook en de Sunny Side website.

Een heldere organisatie van alle betrokken partijen is een voorwaarde om met zeggenschap van MO'ers te kunnen ontwikkelen en bouwen volgens plan, budget en planning. Dit wordt gegarandeerd door een heldere afbakening van zeggenschap tussen MO'ers en betrokken professionals, en vast te leggen hoe (mede) besluitvorming wordt georganiseerd.

De organisatiestructuur bestaat uit:

- een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO)
- onafhankelijk procesbegeleider
- een Ontwerp- en Ontwikkel Team (OOT)
- een Management Team (MT).

In onderstaand figuur is een organigram afbeeld dat de organisatiestructuur weer geeft:



Figuur 1; Organigram Sunny Side Team

Bron: Presentatieboek Sunny Side

Begeleiding

Gedurende het ontwikkelproces wordt de VvO begeleid door Katja van der Valk (Buildingcommunity).

Rollen- en taakverdeling

De procesbegeleider

Dit is de spil tussen MO-ers en de professionele partijen en zorgt voor een soepel, transparant proces. De taken van de procesbegeleider zijn het aanwezig zijn bij cruciale bijeenkomsten van de VvO (Workshops en ALV's), zorgt ervoor dat de VvO informatie verzamelt over de mening en wensen van leden en dat dit wordt teruggekoppeld aan het ontwerpteam. Zij bewaakt dat vragen van MO'ers adequaat en op tijd beantwoord worden. Tevens stemt de procesbegeleider tweewekelijks af met het Ontwerp- en Ontwikkelteam om workshops en besluiten goed voor te bereiden. Periodiek rapporteert de procesbegeleider de voortgang aan het managementteam. Om de onafhankelijkheid van de Procesbegeleider te borgen beheert de VvO het budget voor de procesbegeleiding.

De Vereniging van Opdrachtgevers (VvO)

Deze partij is officieel de gesprekspartner van het MT. Zij neemt tijdens de ontwikkeling collectieve besluiten die de (woon)wensen van alle MO'ers aangaan en draagt als zodanig medeverantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het project. Tijdens DO besluit de VvO (begeleid door procesbegeleider) tot de bestemming van het budget. De VvO (commissies) beheert de budgetten voor procesbegeleider, kostenadviseur, toezichthouder en het extra budget van €400.000,-. Hiervoor dient de VvO een financiële verslaglegging bij te houden en uitgaven te kunnen verantwoorden aan het MT.

Het Ontwerp- en Ontwikkelteam (OOT)

Het OOT draagt zorg voor een haalbaar en integraal gebouwon ontwerp en voor flexibiliteit en persoonlijk maatwerk. Binnen het team beheert een ervaren projectmanager de voortgang, planning en stichtingskosten. De projectmanager is verantwoordelijk voor het haalbaar maken van het project en rapporteert aan het MT. Het OOT wordt bijgestaan door een adviesteam (constructeur, duurzaamheid, bouwfysica, groen kostenadviseur, etc.).

Management team (MT)

Het MT bestaat uit grote en kleine partijen die de grote lijnen, integraliteit en risico's bewaken van de betreffende blokken tezamen. Het MT stuurt de ontwerp- en ontwikkelteams en projectorganisatie van alle blokken aan en is het aanspreekpunt voor de gemeente. Het MT stelt een exploitatieopzet en projectplanning vast voor het totale ontwikkeltraject en bewaakt deze.

Aanstelling adviseurs

Voor de blokken 6, 8 en 9A van Kavel O is er één adviesteam. Dit is noodzakelijk om integrale aspecten van de ontwikkeling te bewaken en kostenefficiënt te werken. De adviseurs worden gekozen en aangesteld door het MT.

Eindverantwoordelijke voor de ontwikkeling

AM is als risicodragende partij eindverantwoordelijk voor de ontwikkeling van blokken 6, 8 en 9A. Gedurende de gehele road-trip (vanaf kennismaking tot na oplevering) blijven de (MO)ontwikkelaar, ontwerpers en procesbegeleider persoonlijk betrokken bij de MO'ers. Dit zorgt ervoor dat gezamenlijke intenties, ambities en genomen besluiten geborgd blijven. Cruciaal voor een stabiele relatie en teamspirit.

Rechtspersoonsvorm

Bij de start van het project wordt met behulp van de procesbegeleider een Vereniging van Opdrachtgever (VvO) opgericht waar alle MO'ers lid van worden.

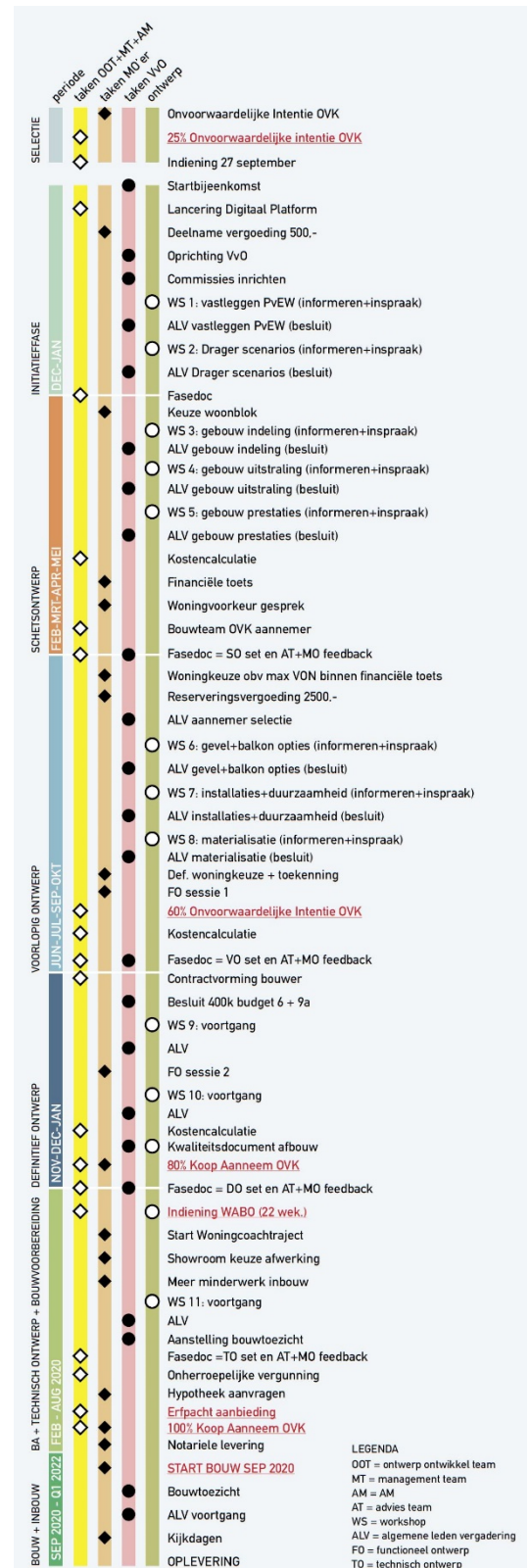
Proces & Zeggenschap

Besluitvorming

Een besluit over een bepaald aspect start met een masterclass waarin professionele adviseurs beknopt de benodigde kennis overdragen aan de MO'ers om tot een goed besluit te komen. Door adviseurs wordt o.a. gesproken over architectuur, duurzaamheid, het groen- of het mobiliteitsconcept maar ook over juridische aandachtspunten in contracten. MO'ers kunnen tijdens de initiatieffase suggesties doen voor de thema's van de masterclasses. Een masterclass vindt fysiek plaats en kan teruggekeken worden op het digitale platform.

Aansluitend op de 'informerende' masterclass vindt een 'meningsvormende' workshop over het besproken onderwerp plaats. Tijdens deze workshops wordt met verschillende technieken (referenties, ontwerp scenario's, stickers, etc.) op een interactieve en beeldende manier, collectief over het gebouwonwerp nagedacht en gediscussieerd. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld ideeën, argumenten en gevoelens in te brengen. Het doel van iedere workshop is het komen tot gemeenschappelijk gedragen (ontwerp)voorstellen die digitaal 'mening-vormend' getoetst kunnen worden en op de daaropvolgende ALV als besluit kunnen worden vastgesteld. Onderwerpen die te veel nuance vergen voor digitale stemming worden tijdens een ALV besproken en als besluit ingebracht. In een besluitronde tijdens een ALV wordt per huishouden (= lid VvO) een stem uitgebracht. Voor een geldig besluit dient tenminste $\frac{2}{3}$ van de leden gestemd te hebben. Afwezig kunnen een ander lid digitaal machtigen om hun stem uit te brengen. Alle besluiten worden gepubliceerd op het digitale platform. Vragen en opmerkingen van MO'ers worden tijdens de ALV verzameld en beantwoord in een Nota van Antwoord. Op deze wijze wordt de inbreng en zeggenschap van MO'ers maximaal geïntegreerd in het ontwerpproces en worden alle belangrijke besluiten in 3 stappen genomen: informerend, meningsvormend en besluitvormend. Dit besluitvormingsproces is in de selectiefase met MO'ers uitgedacht en wordt na een collectief akkoord na gunning, vastgelegd in de statuten van de VvO. De beslismomenten voor de VvO sluiten aan op de besluitvormingsmomenten van de ontwikkelaar en de gemeente. De procesbegeleider bewaakt en coördineert dit besluitvormingsproces. Dit garandeert collectieve besluitvorming binnen plan en planning.

Belangrijke besluiten met een grote invloed op het ontwerp of de bouwkosten worden in een ALV collectief genomen. Aan het einde van iedere ontwerpfase (SO, VO, DO) wordt het ontwerp toegelicht en in een ALV (los van het ontwerp team) besproken en van feedback voorzien. Deze feedback wordt onderdeel van het fasedocument en wordt verwerkt in de daaropvolgende fase.



Figuur 2; Tijdsplan Sunny Side
Bron: Presentatieboek Sunny Side

Vanaf einde SO volgt een individuele keuze voor een woning. De wijze van toewijzing wordt gemeenschappelijk bepaald en vastgelegd. Hiervoor zijn eventueel rangnummers van volgorde inschrijving beschikbaar. Binnen de woning kan iedere MO'er autonoom keuzes maken over woningontwerp en -afbouw. Voor woonwensen die raken aan de Drager, bijvoorbeeld veranderingen aan de gevel of buitenruimtes, kan alleen gekozen worden uit opties die resulteren uit een collectieve besluit tijdens SO en VO workshops. Tijdens de SO fase vindt met ieder huishouden een individueel gesprek plaats waarin woningkeuze, financieringscapaciteit en het gewenste ontwerptraject van de eigen woning wordt besproken. Dit biedt bewoners zekerheid dat met de woningkeuze hun (woon)wensen haalbaar zijn. Eind VO (uiterlijk 10 maanden na tekenen optieovereenkomst) is er voor alle woningen een voorbeeld indeling gemaakt en wordt voor de deelnemende MO'ers de woningkeuze definitief vastgelegd. Begin DO worden MO'ers middels een handleiding zorgvuldig geïnformeerd over de (on)mogelijkheden van het indelen van hun eigen woning. In twee sessies ontwerpt het ontwerpteam samen met individuele MO'ers (en desgewenst de eigen architect) de indeling van de woning en stemt dit af op de Drager (schachten e.d.). Dit resulteert in een Functioneel Ontwerp (FO). In het FO worden indeling, elektrapunten, positie badkamer, toilet en keuken vastgelegd en ingetekend. Indien bewoners met een eigen architect werken, sluit deze aan bij de ontwerpssessies. Met het FO hebben bewoners al vroeg zekerheid over de indeling van hun woning. Op basis van het FO wordt, uiterlijk 13 maanden na tekenen optieovereenkomst, een koop- aanneemovereenkomst opgesteld. Na het tekenen van deze overeenkomst begeleid een onafhankelijke, niet aan de aannemer gelieerde Wooncoach (op kosten van The Sunny Side) MO'ers bij de verdere uitwerking van hun woning. De Wooncoach ontzorgt bewoners door hen te begeleiden en te adviseren bij het inbouw/showroom traject. In dit traject worden alle individuele keuzes (digitaal) gedocumenteerd, wordt de (collectieve) inkoop van inbouw verzorgd en de inbouw/afbouw met de aannemer te gecoördineerd.

De uitgangspunten en prestatie-eisen voor de Drager zijn in de selectiefase samen met de MO'ers vastgelegd in een Programma van Eisen en Wensen (PvEW). Dit PvEW wordt na gunning collectief vastgesteld en vormt het toetsingskader voor het ontwerp van de Drager.

Gebouwniveau

Initiatieffase

Per blok worden verschillende (max. 3) scenario's voor de Drager ontworpen. Ieder scenario valt binnen gemeentelijke randvoorwaarden en behelst o.a. een ontsluitingsprincipe, constructieve casco-opzet en de ruimtelijke vrijheidsgraden. Collectief wordt per blok een voorkeursscenario voor de Drager vastgelegd. Dit vormt het uitgangspunt voor de Schetsontwerpfase.

SO

Tijdens de Schetsontwerp (SO) FASE hebben MO'ers tijdens 3 tot 4 workshops zeggenschap op de indeling (positie woningtypologieën, collectieve ruimtes, plint, bergingen, uitstraling, architectuurstijl, gevelbeeld, buitenruimtes, groen), de uitstraling en de prestaties (duurzaamheid, community, deelconcepten, mate van individuele vrijheid) van het gebouw. Waar mogelijk wordt gewerkt met ontwerpvarianten waaruit MO'ers collectief een keuze maken.

VO

In de Voorlopig Ontwerp (VO) Fase hebben MO'ers middels 3 tot 4 workshop inspraak op de uitwerking van gevelontwerp, materialisatie en installatieconcept. Bouwkundige bewoners-opties (balkon, gevel, etc.) worden geïnventariseerd, vastgelegd en krijgen een richtprijs. Waar nodig worden ontwerpvarianten aan de VvO voorgelegd en om een besluit gevraagd.

DO

In de Definitief Ontwerp (DO) FASE en in de uitwerking naar start bouw worden MO'ers tijdens 2 tot 3 workshops geïnformeerd over de voortgang van het ontwerp en hebben zij zeggenschap over afwerking en materialisatie van algemene ruimtes (binnen en buiten).

Collectieve ruimtes

Tijdens de SO en VO fase bepalen MO'ers gezamenlijk de ambities en het programma voor collectieve ruimtes en/of functies in het gebouw, rekening houdend met het budget.

Woningniveau

Aan het einde van de initiatieffase wordt de bewoners-voorkeur voor de blokken gepeild. Begin SO bepalen MO-ers per blok de woningtypologieën en de positie daarvan in het gebouw.

Voor de tender heeft het Sunny Side team een matrix van mate van zeggenschap hebben moeten invullen, deze is in onderstaand figuur weergegeven.

Matrix mate van zeggenschap, blok 6 en 9a

Mate van zeggenschap	Informeren	Inspraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/Groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE				
PVA	x	x		
Besluitvormingsproces		x		x
Digitale infrastructuur	x	x		
Statuten VvO		x		x
Samenstelling adviesteam	x			
Keuze onafhankelijke kostendeskundige				x
GEBOUW				
Prestatie eisen Drager				
Ontsluitingstypologie		x		x
Architectuurstijl		x		x
Woningtypologieën / plafondhoogtes		x		x
Vaststellen Programma van Eisen en Wensen		x		x
Ontwerpscenarios Drager	x	x		
Uitwerkingsscenario Drager				x
Keuze voor woonblok 6 of 9A			x	
Schetsonwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE				
Keuze aannemer		x		
Keuze architecten loodwoningen		x		x
Deelname commissies VvO			x	
Inzicht en uitleg stichtingskosten	x			
Bouwbudget		x		
Invulling plint		x		
Mobiliteitsconcept		x		
GEBOUW				
Workshop(s) Prestaties				
Duurzaamheid/energetisch/installatieconcept		x		
Mate individuele vrijheid		x		
Deelconcepten in gebouw		x		
Ontwerpvarianten prestaties obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant prestaties				x
Open dicht verhouding	x	x		
Workshop(s) Indeling				
(Woning)typologieën		x		x
Collectieve ruimtes,		x		x
Bergingen		x		x
Ontwerpvarianten indeling obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant indeling				x
Workshop(s) Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld		x		
Buitenruimtes		x		
Groenvoorziening	x	x		
Ontwerpvarianten uitstraling obv input	x	x		
Keuze ontwerpvariant uitstraling				x
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur			x	
Ontwerptraject eigen woning			x	
Architect eigen woning			x	
Vaststelling SO Ontwerp + feedback		x		x

Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE				
Inzicht en voortgang stichtingskosten	x			
Bouwbudget		x		
Plan bestemming 400k		x		
Invulling plint		x		
Mobiliteitsconcept		x		
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp Indeling				x
Vastelling collectieve ruimtes/functies				x
Voortgang ontwerp Drager	x	x		
Gevelontwerp				
materialisatie		x		x
kozijn opties		x		x
balkon opties		x		x
bouwkundige bewoners opties		x		x
ontwerpvarianten gevel obv input	x	x		
keuze ontwerpvariant gevel				x
Energetisch + Installatie concept				
energetisch / installatie concept		x		x
bewoners opties installaties		x		x
varianten installatie concept obv input	x	x		
keuze variant intallatie concept				x
Voortgang VO ontwerp		x		
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze			x	
Indeling / ontwerp eigen woning			x	
Vaststelling VO Ontwerp + feedback		x		x
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang stichtingskosten	x			
Vaststelling Bouwbudget	x			
Keuze bouwtoezicht				x
VvE reglement		x		x
vaststelling bestemming 400k		x		x
invulling plint	x	x		
vaststelling mobiliteitsconcept	x	x		x
Kwaliteitsdocument bouw		x		x
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeers ruimtes		x		x
Materialisatie (coll.) buitenruimtes		x		x
Varianten materialisatie concept obv input	x	x		
Keuze variant materialisatie concept				x
Voortgang ontwerp gevel	x	x		
Voortgang ontwerp detaillering	x	x		
Voortgang ontwerp intallaties	x	x		
Voortgang ontwerp algemene ruimtes	x	x		
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze			x	
Indeling eigen woning			x	
Keuze (gevel)opties/kozijn/balkon			x	
Keuzeopties installatie				x
Keuze wooncoach				x
Vaststelling DO Ontwerp + feedback		x		x
Inbouw				
EIGEN WONING				
inbouw aannemer	x	x		
showroom keuze		x		x
afwerkingsopties buiten showroom			x	
keukenontwerp/badkamerontwerp			x	
keuze installatie opties eigen woning			x	

Figuur 3; Matrix mate van zeggenschap Bron: Presentatieboek Sunny Side

Financiële risico's

Transparante prijsvorming (inzicht en zekerheid) over de VON-prijs van de beoogde woning is essentieel om als MO'er in te stappen en/of door te gaan met het proces. Om in een vroeg stadium al een afgewogen woningkeuze te kunnen maken wordt aan het einde van het SO een maximum VON-prijs afgegeven voor de basiswoningen met een duidelijk gemarkeerde post onvoorzien. Binnen deze prijs zijn de basiselementen voor een goede woning inbegrepen (woning-gebonden installaties, leidingwerk, elektra, binnenwanden, deuren, etc.). Om een gelijkwaardige en transparante samenwerking met de MO'ers te hebben wordt de stichtingskosten opzet (stiko) die in VON-prijzen resulteert, voor de MO'ers inzichtelijk gemaakt en toegelicht. Gedurende het gehele ontwikkeltraject vindt periodiek overleg met het bestuur van de VvO plaats over de voortgang van de stiko. Zo is er voor de MO'ers duidelijk uit welke kosten de VON prijs is opgebouwd en is de gegarandeerde ontwikkeling tegen kostprijs toetsbaar. De opgenomen kosten in de stiko, muv. de grondkosten, betreffen aannames. Indien bij definitieve prijsvorming en oplevering blijkt dat er financiële meevallers zijn, dan vallen die geheel vrij aan de MO'ers. Overschrijding van deze posten zijn voor rekening van AM. Zo kan de VON-prijs van de woning nooit hoger worden dan afgesproken en alleen meevallen, hetgeen ook in MO-project En Bloc is gelukt!

Voorfinanciering

Beheersbare risico's voor iedereen

MO'ers lopen in het ontwikkeltraject weinig financiële risico's. Pas na het organiseren van financiering en de levering van de woning (bouwvergunning onherroepelijk, getekende erfpachtovereenkomst) betalen zij met terugwerkende kracht voor de plankosten.

Een MO'er sluit bij de start van deelname een Onvoorwaardelijke Intentieovereenkomst met The Sunny Side met als doel om tijdens de DO fase een Koop/aanneemovereenkomst overeen te komen. Om er zeker van te zijn dat MO'ers serieus zijn in deze intentie, betalen zij gedurende het ontwikkeltraject 2x een commitment-fee.

Tijdens de Initiatieffase is een deelname-vergoeding verschuldigd van €500,- per huishouden. Deze wordt niet verrekend met de VON prijs van de woning en wordt niet geretourneerd bij terugtrekking uit het project. Bij de keuze voor een woonblok en een optie op een woning (einde SO) is een reserveringsvergoeding verschuldigd van €2.500,- per huishouden. Deze wordt verrekend met VON-prijs van de woning. Een deel van deze bijdrage wordt vergoed bij terugtrekking uit het project. Dit is afhankelijk van de geïnvesteerde tijd in het individuele traject om tot een functioneel ontwerp te komen.

Buiten deze vergoedingen, de geïnvesteerde tijd en indien gewenst de kosten van een eigen architect, zijn er geen plan- of proceskosten voor MO'ers. Indien het project onverhoopt onhaalbaar blijkt (voor aanvraag omgevingsvergunning) en geheel niet doorgaat, krijgen MO'ers hun ingelegde reserveringsvergoeding terug.

Achtervang

Alle algemene plankosten, de verschuldigde BTW over de grondafname en ontwikkelrisico's worden door AM gedragen.

Aansprakelijkheid

Het Bestuur en de commissies zijn op geen enkele wijze hoofdelijk aansprakelijk, collectieve besluiten worden altijd genomen door de ALV. Dit wordt geborgd in de statuten van de VvO. De geselecteerde aannemer dient aangesloten te zijn bij verzekeraars SWK, Woningborg of BouwGarant waardoor bewoners ook bij faillissement van de aannemer gegarandeerd zijn van de afbouw van hun woning.

Onderstaand in figuur 4 wordt een format getoond van het Risicodossier Medeopdrachtgeverschap.

Format Risicodossier Medeopdrachtgeverschap

(max 2 A4)

Graag hier de geïdentificeerde risico's prioriteren (de grootste / belangrijkste belemmeringen van buitenaf voor het realiseren van de doelstelling eerst); inclusief de beheersmaatregelen (zo SMART mogelijk – zie voor uitleg ommezijde) en met onderbouwing van de effectiviteit. U mag regels in de tabel toevoegen zolang het op 2x A4 past zonder opmaak marges e.d. aan te passen.

Risico 1	Het wegvallen van een MO-er gedurende de ontwikkeling doordat deze geen financiering kan krijgen waardoor uiteindelijk de 80% bij DO niet wordt gehaald.
Waarom is dit een risico?	Indien een MO-er niet in staat blijkt aan de financiële verplichtingen einde DO bij sluiten KAO (zonder onherroepelijke omgevingsvergunning) te voldoen, worden de mijlpalen van de gemeente, met betrekking tot percentage MO-ers dat geëncmtteerd moet zijn, niet gehaald.
Beheersmaatregel	Op voorhand duidelijk inzicht aan MO-er, door Inschrijver, in de aspecten die uiteindelijk de kosten van de woning bepalen, zoals financieel advies middels een Masterclass over krediettoets en de marge van die kosten. Tevens stelt Inschrijver een bovengrens voor uiteindelijke kosten aan MO-er(s.) Hiermee wordt zowel Inschrijver als MO-er ontzorgd met betrekking tot de financiële draagkracht van de MO-er. Bij deelname verlangt inschrijver van MO-er 2x tijdens ontwikkeltraject een commitment-fee. Indien MO-er om onvoorziene redenen wegvallt wordt de deelnamevergoeding niet en de reserveringsvergoeding gedeeltelijk geretourneerd. Door middel van toets tijdens elke fase checken Inschrijver en MO-er of ze financieel op koers liggen. Als er onverhoopt teveel mutaties zijn zal Inschrijver meer inzetten op werving/ PR t.b.v. nieuwe MO-ers.
Onderbouwing effectiviteit maatregel	Er ontstaan enkel scenario's waarin MO-ers met voldoende draagkracht zullen deelnemen, enkele mutaties daargelaten. Door inzet van brede ervaring vanuit de Inschrijver vanuit eerdere projecten wordt voorkomen dat (teveel) MO-ers wegvallen gedurende het proces. We werken met maximale VON prijzen en indien aan het einde van het project geld overblijft valt dit terug aan de MO-er(s).
Risico 2	Aan het einde van de SO fase blijkt geen enkele aannemer een marktconforme prijs af te kunnen geven binnen het taakstellend budget voor de bouwkosten.
Waarom is dit een risico?	De huidige markt en de schaarste op personeelsgebied bij aannemers kan leiden tot forse overschrijdingen van de beoogde bouwkosten en extra kosten en/of compromissen. Risico is dat woningen duurder worden of zelfs niet meer marktconform, dit werkt ook door in de planning: indien meer tijd nodig is dan voorzien om tot een haalbaar plan te komen.
Beheersmaatregel	Als team hebben we hierop geanticipeerd door een externe kostendeskundige en BAM (als co-maker) aan te haken tijdens de initiatie van de ontwikkeling. Dit garandeert een haalbaar plan dat, rekening houdend met indexeringen, binnen de financiële uitgangspunten gerealiseerd kan worden.
Onderbouwing effectiviteit maatregel	Aan het einde van de SO-fase krijgen verschillende aannemers (incl. BAM) de mogelijkheid hun aanpak en bouwkosten te presenteren aan MO-er(s) en het MT. In samenspraak met de MO-er(s) wordt het taakstellend budget vastgeklkt en de definitieve aannemer gekozen en gecontracteerd voor alle blokken. Hierdoor hebben we de zekerheid van BAM als bouwer met een garantie voor een haalbaar plan en heeft MO-er inspraak in een keuze voor de definitieve aannemer. Pas in VO fase volgt de definitieve woningkeuze en betaling reserveringsvergoeding MO-er loopt dus enkel risico op de deelnamevergoeding van € 500,-.

Risico 3	Het project blijkt in strijd met het bestemmingsplan doordat één van de grenswaarden met betrekking tot max. BVO of max. aantal woningen wordt bereikt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.
Waarom is dit een risico?	Indien erfpachtovereenkomst is getekend voordat blijkt dat project in strijd is met bestemmingsplan leidt dit tot vertraging of stopzetten van de ontwikkeling wat ernstige financiële gevolgen voor Inschrijver heeft. Tevens brengt een dergelijk scenario vertraging met zich mee wat kan resulteren in projectverlaters. Niet alleen voor de blokken 6 en 9A maar ook voor blok 8.
Beheersmaatregel	Strak en bekwaam management op voortgang en planning om plan via pre-toets bij gemeente voor te leggen en tijdig (uiterlijk feb. 2020) WABO in te dienen, zodat hierover duidelijkheid is voordat erfpachtovereenkomst wordt getekend. Belangrijk is tijdens de definitieve selectie de grenswaarden te blijven monitoren en MO-er(s) hierover te informeren. In de koop-/aanneemovereenkomst staat ontbindende voorwaarde opgenomen indien project in strijd blijkt met het bestemmingsplan. In de exploitatie is een post onvoorzien opgenomen om vertraging op te vangen.
Onderbouwing effectiviteit maatregel	Het opnemen van voldoende ruimte (in exploitatie en planning) is een bewezen maatregel in andere projecten en wordt door MO-ers als zeer positief ervaren. Monitoren van de grenswaarden gebeurt met medewerking van en in samenwerking met de gemeente. Door de MO-er(s) middels een duidelijk planning aan te geven (zie PvA) waar de risico's liggen kan op tijd een WABO worden ingediend zodat tijdig de ruimte in bestemmingsplan bekend is. Indien het project in zijn geheel niet doorgaat, krijgen MO-er(s) hun ingeleigde reserveringsvergoeding (€ 2.500,-) terug.
Risico 4	Door het verplicht tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst aan het einde van het DO (uiterlijk jan.2020) door MO-er(s) moet er einde VO een overeenkomst zijn met de aannemer.
Waarom is dit een risico?	Tussen DO en tekenen koop-/aanneemovereenkomst zit geen ruimte voor de definitieve prijsvorming met de aannemer (doorgaans duurt dat bij MO 2 – 3 maanden). De aannemer zal al in VO fase, voordat definitief is gerekend, een indicatie van de bouwkosten af moeten geven op basis van stelposten en een flinke post onvoorzien om financiële risico's na DO op te vangen. Indien blijkt dat MO-er(s) geen financiering kunnen krijgen op basis van de stukken zoals voorzien in het PVA, wordt ontbonden, wat voor vertraging zorgt. Risico wijzigingen door welstand. 10% die mogelijk afvalt dekking door AM
Beheersmaatregel	Inzicht en zekerheid over de VON prijs en bouwkosten van de beoogde woning is essentieel om als MO-er in te stappen en/of door te gaan met het proces. Einde SO wordt een maximale VON prijs afgegeven voor de basiswoningen. Indien een aantal MO-er(s) toch financiering niet rond krijgt na DO is AM achtervang tot 70% voorverkoop per blok bij start bouw. Tijdig aanhaken aannemer die parallel aan VO en DO zijn begroting bijhoudt is essentieel. Halverwege DO toetsen we nogmaals of we binnen begroting zitten. Door het tijdig opstellen van een TO en het opnemen van stelposten kan op de definitieve bouwkostenraming worden geanticipeerd zodat zowel MO-ers als aannemer niet voor verrassingen komen te staan.
Onderbouwing effectiviteit maatregel	Door vroegtijdig inzicht te geven in de maximale VON-prijs en de bouwkosten komt de MO-er niet in een later stadium voor onaangename financiële verrassingen te staan. MO-er mag geen risico lopen, wij geven liever geld terug op de maximale VON prijs (conform werkwijze bij MO project - En Bloc Houthaven) .

Figuur 4; Risicodossier Sunny Side Bron: Presentatieboek Sunny Side

Van selectie tot aan start bouw duurt ca. 24 maanden

13 ALVS



Figuur 5; Tijdspad Sunny Side Bron: Presentatieboek Sunny Side

Resultaten

Begeleiding

Door de vele workshops worden de aspirant kopers goed begeleidt, maar ook opgeleid om gegronde beslissingen te nemen.

Rol van de participant

RASCI = verantwoordelijk / ondersteunend, omdat de aspirant koper actief betrokken wordt bij het proces, maar vooral nog veel leunt op de professional.

Zeggenschap

Gebouw:

De aspirant koper wordt van SO tot start bouw volledig betrokken bij het ontwerp en mag op veel fronten inspraak hebben.

Woning:

Volledige inspraak op hun eigen woning. De optionele kopersopties zijn bepaald door de aspirant kopers zelf.

Proces:

De aspirant kopers hebben veel inspraak op het proces. Van het besluitvormingsproces tot aan het bouwbudget. Ze mogen zelf bepalen waar het bouwbudget aan besteedt wordt. Ze worden daarnaast goed op de hoogte gehouden van de voortgang van de kosten.

Financiële risico's

Weinig risico, omdat de ontwikkelaar als achtervang optreedt en volledig juridisch aansprakelijk is. Van boord stappen is een klein risico, dat de aspirant koper €2500 zou kunnen kosten.

Tijd

Doorlooptijd:

Ca. 24 maanden, van selectie tot aan start bouw.

Tijdsinspanning:

11 workshops + 13 ALV's

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: MO
Project: Sunny Side

	consensus	overwegend bezwaaar	meerderheid van stemmen	
Mate van zeggenschap	Informeren	Inspiraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Initiatieffase/groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Besluitvormingsproces	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke kostendeskundige	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke procesbegeleider	0	1	0	1
GEBOUW				
Ontsluitingsprincipe	0	1	0	1
Architectuurstijl	0	1	0	1
Woningtypologieën*	0	1	0	1
Programma van Eisen en Wensen	0	1	0	1
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Keuze aannemer	0	1	0	1
Keuze architecten	0	1	0	1
Inzicht en uitleg kosten	1	0	0	0
Deelname commissies/werkgroepen	0	1	1	0
Bouwbudget	0	1	0	0
Invulling plint*	0	1	0	0
GEBOUW				
Prestaties				
Constructie/Casco	0	1	0	1
Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)	0	1	0	1
Ontwerpvarianten prestaties obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant prestaties	0	1	0	1
Open dicht verhouding	0	1	0	1
Indeling				
Positie woningtypologieën*	0	1	0	1
Collectieve ruimtes*	0	1	0	1
Bergingen	0	1	0	1
Ontwerpvarianten obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant indeling	0	0	0	1
Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld	0	1	0	1
Buitenruimtes	0	1	0	1
Groenvoorziening	0	1	0	1
Ontwerpvariant uitstraling obv input	0	1	0	0
Keuze ontwerpvariant uitstraling	0	0	0	1
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur	0	1	1	0
Ontwerptraject eigen woning	0	1	1	0
Architect eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling SO ontwerp + feedback	0	1	0	1

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mate van zeggenschap	Informeren	Inspiraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Inzicht en voortgang kosten	1	0	0	0
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*	0	1	0	1
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling	0	1	0	1
Vaststelling collectieve ruimtes/functions	0	1	0	1
Voortgang ontwerp Constructie / Casco	1	0	0	0
Gevelontwerp				
Materialisatie	0	1	0	1
Installatieconcept	0	1	0	1
Kozijn en balkon opties*	0	1	0	1
Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*	0	1	0	1
Ontwerpvarianten gevel obv input	1	0	0	0
Keuze ontwerpvariant gevel	0	1	0	1
Energetisch + installatieconcept				
Energetisch / installatieconcept	0	1	0	1
Bewoners opties installaties	0	1	0	1
Varianten installatie concept obv input	1	0	0	0
Keuze variant installatieconcept	0	1	0	1
Voortgang VO ontwerp	1	0	0	0
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	1	0
Indeling / ontwerp eigen woning	0	1	1	0
Vaststelling VO Ontwerp + feedback	0	1	0	1
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang kosten	1	0	0	0
Vaststelling bouwbudget	1	0	0	0
Invulling plint*	0	1	0	1
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes	0	1	0	1
Materialisatie collectieve buitenruimtes	0	1	0	1
Varianten materialisatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant materialisatie concept	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	1	0
Indeling eigen woning	0	1	1	0
Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*	0	1	1	0
Keuzeopties installatie	0	1	0	1
Keuze wooncoach	0	1	1	0
Vaststelling DO Ontwerp + feedback	0	1	0	1

Inbouw				
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities mate van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woning) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie
Inspiraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project
Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer
Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

woningtypologieën = woningtypes (enkellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswoning, etc.)
plint = de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
collectieve ruimtes = gedeelde ruimtes
bewoners opties = de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
bouwkundige bewoners opties = bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
Kozijn en balkon opties = wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

Consensus = iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
Overwegend bezwaar = wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
Meerderheid van stemmen = besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

STATISTIEKEN MATE VAN ZEGGENSCHAP

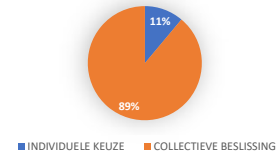
Vorm: MO

Project: Sunny Side

PROCES

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	3	0	3
SO	1	5	1	2
VO	1	2	0	2
DO	2	1	0	1
SCORE:	4	11	1	8
TOTAAL:	15	15	9	9
PERCENTAGE:	27%	73%	11%	89%

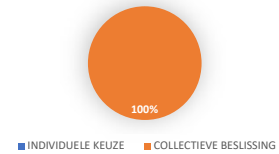
Proces | Besluitverdeling



GEBOUW

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	4	0	4
SO	0	14	0	15
VO	4	11	0	11
DO	0	5	0	5
SCORE:	4	34	0	35
TOTAAL:	38	38	35	35
PERCENTAGE:	11%	89%	0%	100%

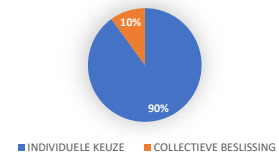
Gebouw | Besluitverdeling



EIGEN WONING

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	0	0	0
SO	0	3	3	0
VO	0	2	2	0
DO	0	5	4	1
SCORE:	0	10	9	1
TOTAAL:	10	10	10	10
PERCENTAGE:	0%	100%	90%	10%

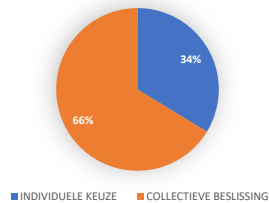
Eigen woning | Besluitverdeling



TOTALE BESLUITVERDELING

	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
Verhouding	34%	66%

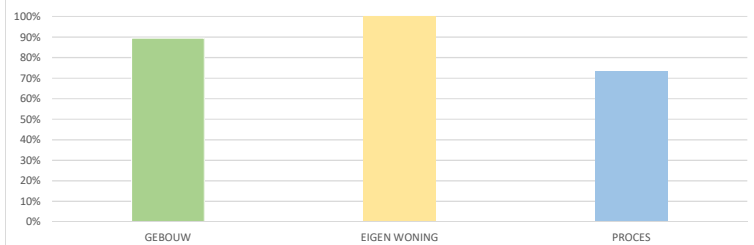
Totaal | Besluitverdeling



MATE VAN ZEGGENSCHAP PER CATEGORIE

ONDERDEEL:	INSPRAAK
GEBOUW	89%
EIGEN WONING	100%
PROCES	73%

Mate van zeggenschap per categorie*



* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Bijlage 9: Analyserapport Superlofts toren Hoorn



Project:	Superlofts toren Hoorn
Locatie:	Holenkwartier, Hoorn, Nederland
Architect:	Marc Koehler Architects
Initiator:	Terra Marique – Zeeman (opdrachtgever)
Vorm:	Superlofts traject
Omvang:	35 huur-/koopappartementen
Status:	In ontwikkeling (start bouw: Q1 2022)

Inhoudsopgave

Initiatie & Organisatie	3
Werving.....	3
Begeleiding.....	3
Rollen- en taakverdeling	3
Proces & Zeggenschap	4
Besluitvorming	4
Gebouwniveau	4
Woningniveau	10
Financiële risico's	11
Tijd.....	11
Doorlooptijd.....	11
Tijdsinspanning	11
Resultaten	13
Begeleiding.....	13
Rol van de participant	13
Zeggenschap	13
Financiële risico's	13
Tijd	13

Initiatie & Organisatie

De Superlofts toren in het Holenkwartier maakt deel uit van het nieuwbouw project Holenkwartier in Hoorn. Dit project is geïnitieerd door opdrachtgever Terra Marique – Zeeman. En ontworpen door Marc Koehler Architects.



Werving

Voor de werving van de Superlofts toren heeft Marc Koehler Architects het marketingbureau “Stijlgenoten” ingeschakeld. Haar rol was voornamelijk:

- Opzetten en onderhouden van de projectwebsite
- Branding
- De woning configurator maken
- Het versturen van nieuwsbrieven

Opdrachtgever: Terra Marique - Zeeman

Architect: Marc Koehler Architects (MKA)

Begeleiding

Voor deze opgave heeft Marc Koehler Architects de begeleiding van het proces uitbesteed aan twee architectenbureaus: Office Raumplan B.V. en Studio MRTN. Deze zal als onafhankelijke procesbegeleider optreden.

De bureaus worden vertegenwoordigd door (respectievelijk) Roel van der Zeeuw & David Klinkhamer en Marten Theeuwse. Ze stellen als team 1 aanspreekpunt aan, zo weet de opdrachtgever altijd wie hij moet benaderen en blijft het proces gestroomlijnd.

Rollen- en taakverdeling

In principe worden bij dit traject geen werkgroepen aangesteld. De participant wordt per mail op de hoogte gehouden van het ontwerp. Zij kunnen hun keuzes en commentaar vermelden via de mail.

Proces & Zeggenschap

Besluitvorming

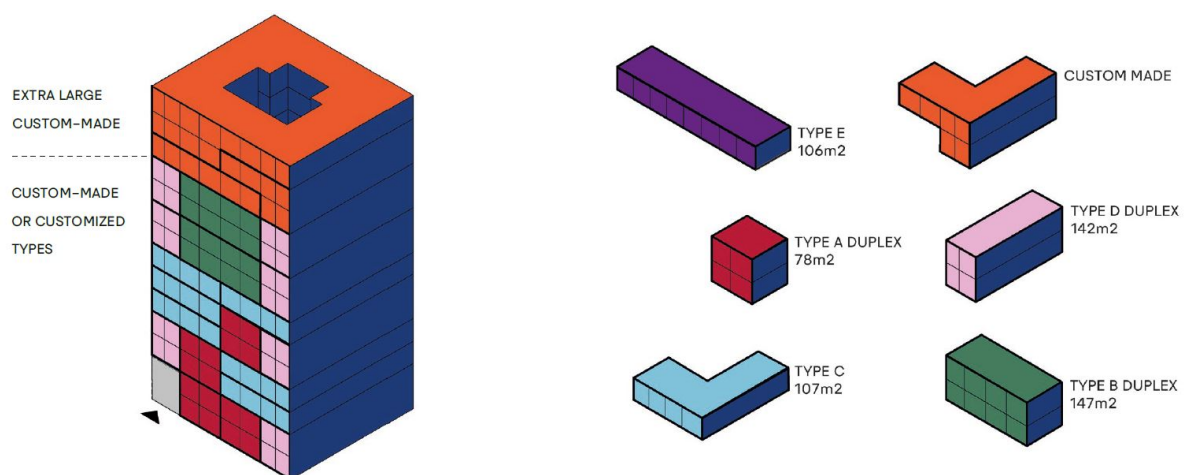
De meeste besluiten over het gebouw worden genomen door MKA en de opdrachtgever. Over de onderdelen van de woning van de bewoner zelf worden via de verschillende trajecten besluiten genomen.

Gebouwniveau

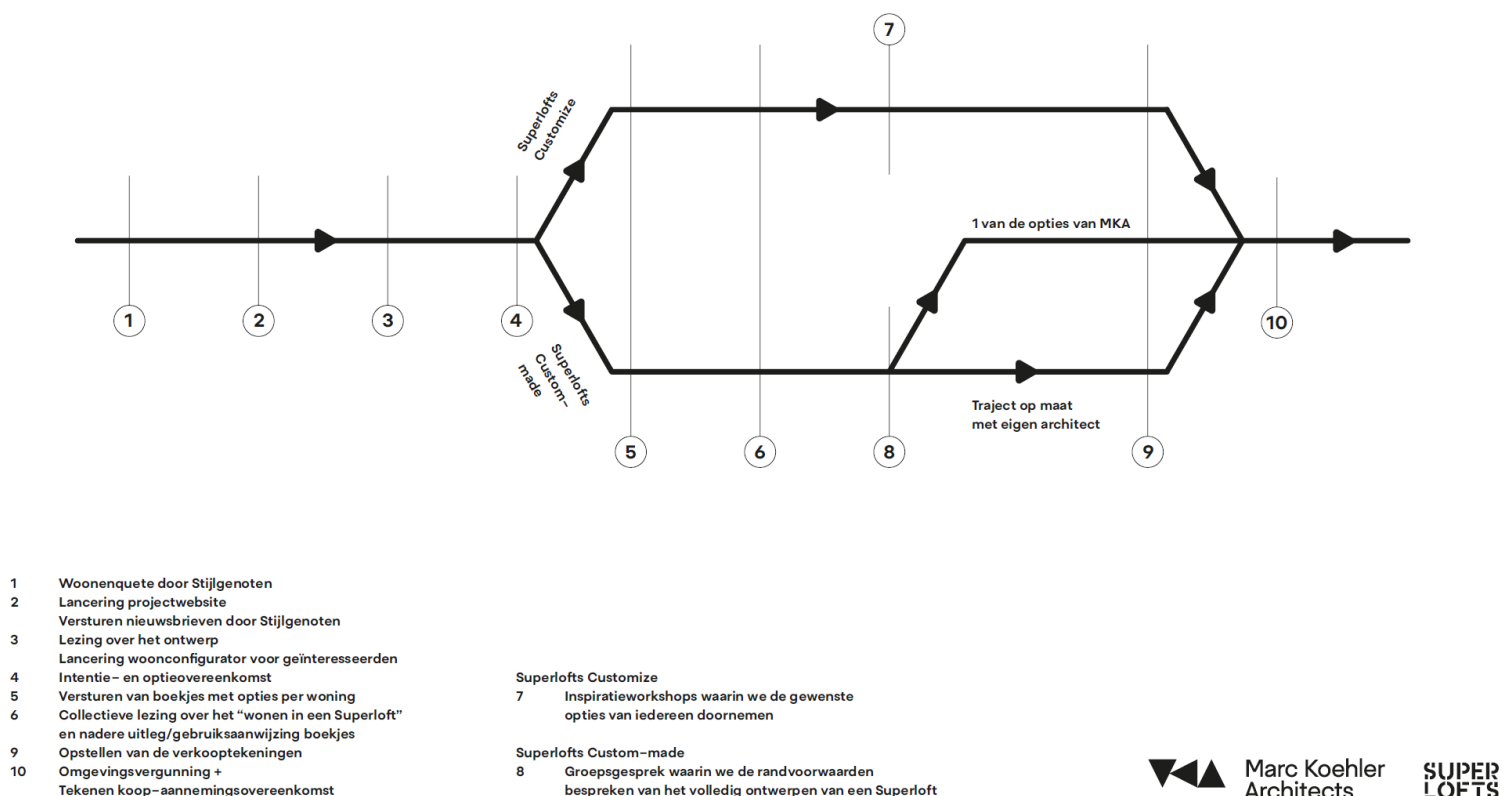
De bewoners zullen participeren tijdens het Voorlopig Ontwerp. Op de website van Superlofts hoorn is een woon configurator gemaakt waar de bewoners hun plekje in de toren kunnen reserveren.

De Superlofts toren bestaat voornamelijk uit 5 superloft types. De bewoner kan kiezen uit verschillende standaard plattegronden of voor een traject op maat kiezen, waarbij de indeling samen met een architect van MKA of met een eigen architect ontworpen wordt.

Op basis van de wensen van de bewonersgroep zal het verkavelingsmodel deels aangepast worden met betrekking tot de verschillende types dat zal voorkomen in de toren.



Marc Koehler Architects heeft het hele proces gevisualiseerd in onderstaande flowchart.



Figuur 1; stappenplan Superlofts toren Holenkwartier

Uitleg stappenplan Superlofts toren Holenkwartier

1 Woonenquête – “wat verwacht u van uw nieuwe thuis?”

Inventarisatie van de woonwensen van woningzoekenden in Hoorn. Buiten gebouwen en interieurs die geïnteresseerden “mooi” vinden is vooral het doel een goed programma van eisen te verzamelen voor het gebouw en de grootte en inhoud van de woningen. Uit deze woonenquête moeten minimaal de volgende resultaten komen:

- Welke gemeenschappelijke “Superlofts-functie” zouden de bewoners willen?
 - Bijvoorbeeld gedeelde slaapkamer, moestuin met schuurtje etc.
- Auto- en fietsparkeren
- Bergruimte
- Hoeveel slaapkamers moet de woningen bevatten
- Eisen aan de badkamer
 - Alleen een wastafel en douche, of ook een tweede wastafel en bad?
- Wat voor buitenruimte?
 - Persé een privaat balkon of mag het ook een gemeenschappelijke tuin zijn?
Of beide?

2 Nieuwsbrief

Rondsturen van de resultaten van de woonenquête aan geïnteresseerden. Ook aangeven wat dit voor gevolgen heeft voor de m2 van een woning (2 slaapkamers betekent bijvoorbeeld een woning tussen de 60 en 80m2)

- 2a Reacties op nieuwsbrief.
Op de resultaten van de nieuwsbrief zal gereageerd worden. Deze reacties dienen nog verwerkt te worden voor een optimaal resultaat.
- 2b Versturen up to date nieuwsbrief.

3 Ontwerp van de toren

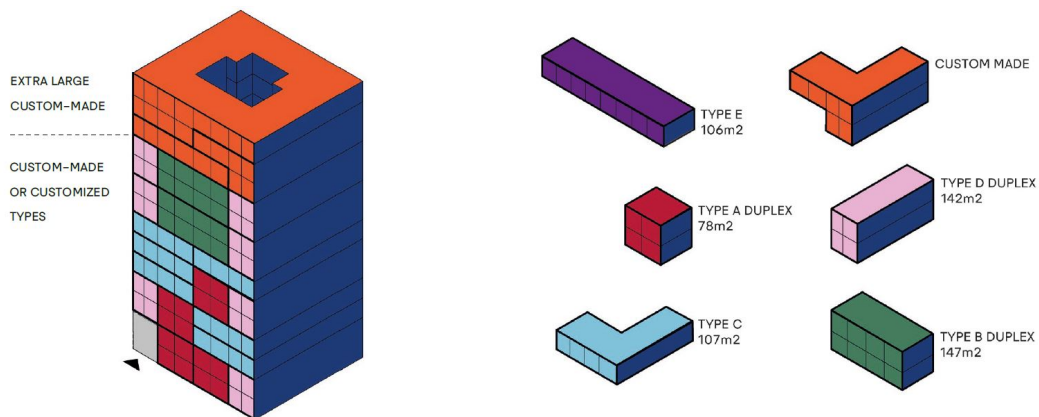
Opstellen van de ruimtelijke organisatie en het ontwerp van de toren. Ontwerp bevat:

- Gevels
- Constructie
- Installaties (duurzaamheid, gebouwinstallaties etc.)
- Buitenruimtes
- Onderscheid tussen customize (appartementen die je kunt aanpassen aan je wensen) en custom-made (casco lofts die je helemaal kunt inrichten naar eigen wens)
Verdeling is 80-20
- Gemeenschappelijke functies (daktuinen, logeerkamers etc.)
- Bergingen, fietsparkeren en autoparkeren

4 Ontwerppresentatie – in de oude loods in het Holenkwartier

Presenteren van het ontwerp (zie punt 3) aan alle geïnteresseerden. Iedereen is welkom. We laten zien hoe we het gebouw ontworpen hebben, hoe de interne organisatie van het gebouw is en hoe het is om in dit gebouw te wonen. We nemen de gemeenschappelijke functies door en laten het verschil tussen “customize” en “custom-made” zien. Buiten dat het verschillende type Superlofts zien, is ook het traject verschillend.

Ook presenteren we bij deze presentatie de Woonconfigurator. Geïnteresseerden kunnen zelf thuis hun ideale Superloft aanklikken en hier een optie op nemen. Geïnteresseerden hebben een week om een optie te nemen op hun ideale loft.



Figuur 2; woonconfigurator



Via de post worden de geprinte boekjes van de verschillende type woningen opgestuurd.

Ook de kopersopties voor de gevel (wil ik een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren etc.) staan uitgelegd en reeds afgeprijsd. Kopers kunnen dan zelf al aan de slag met hun ideale woning en weten ook wat voor financiële consequenties dit zou hebben.

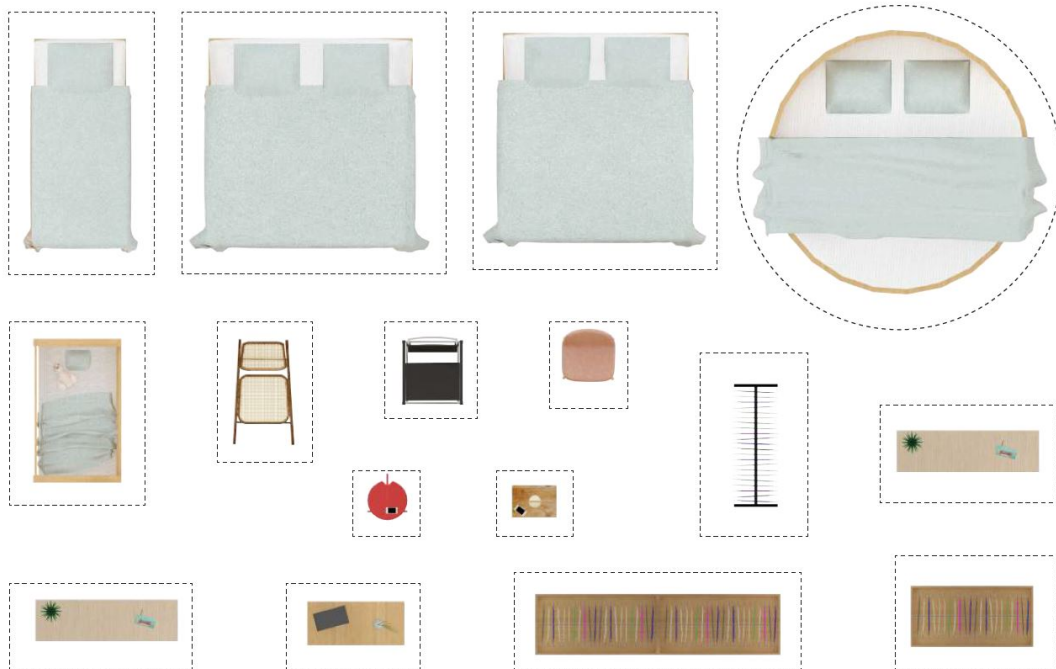
In de boekjes zit ook meteen een geprint velletje met meubels. Mensen kunnen dan zelf meubels uitknippen en plaatsen in hun woning, ofwel de DO IT YOURSELF Construction kit, deels weergegeven in onderstaande afbeelding.

**SUPER
LOFTS**

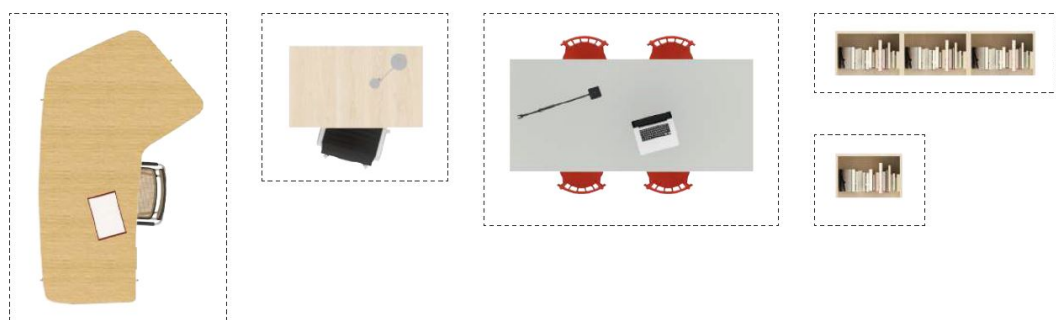
DIY Construction Kit

Superlofts library

Bedroom



Office



6 Collectieve lezing (Customize & Custom-made)

Aanwezigen:

- MKA
- Aannemer
- Ontwikkelaar
- Installateur/duurzaamheidsexpert
- Aspirant bewoners

Waar:

Zaal in Hoorn in de buurt van de locatie, combineren met een wandeling langs de locatie? Combineren met borrel?

Wat:

- Doornemen (1/2 van de tijd)
 - Toegestuurd boekje en kopersopties
 - Nieuws
 - Planning
 - Verdere traject
 - Inspiratie
- Vragenrondje (1/2 van de tijd)

Bewoners kunnen gericht keuzes maken voor de woning. Moeten er deuren worden verplaatst, idealiter gaan kopers het gesprek met elkaar aan over slimme varianten etc. Na de lezing bereiden de bewoners een lijstje met gewenste wijzigingen voor voor het individuele gesprek.

7 Workshops per type (Superlofts Customize)

Aanwezigen:

- MKA
- Aspirant bewoners

Waar:

Zaal of hotel in Groningen, makkelijk te bereiken voor bewoners met mogelijkheid voor bewoners om met elkaar in gesprek te gaan.

Wat:

Groepsgesprek van 1,5 uur per woningtype (4 woningen) waarin we de wensen doornemen. Gewenste kleine wijzigingen (slaapkamer wisselen, deur draaien, keuken of andere ruimte zonder ontwerpwerk wisselen, kopersopties) nemen we door. Grote wijzigingen zijn niet mogelijk.

Na dit gesprek is het MKA volledig duidelijk wat er in de reguliere woningen aangepast moet worden. Dit wordt in ArchiCad verwerkt. Indien er te veel gewenste wijzigingen zijn wordt het meerwerk.

8 Custom-made groepsgesprek

Aanwezigen:

- MKA (Marc en Marten)
- Aannemer
- Installateur
- Bewoners met hun eigen architect (indien van toepassing)

Waar:

Zaal in Hoorn in de buurt van de locatie, combineren met een wandeling langs de locatie? Combineren met borrel?

Wat:

Kenbaar maken van de randvoorwaarden van het ontwerpen van een woning:

- Gevel, wat zijn de mogelijkheden en opties
- Leidingschachten, niet te verplaatsen, toiletten etc. tegen de schachten aan
- Badkamers, hoe ver maximaal van schacht etc.
- Binnenmuren, gangen en deuren (minimale maten)
- Installatieruimte en berging
- Locatie wasmachine en vloerverwarmingsunits

Doornemen van referentieprojecten van Superlofts

Doornemen van de opties van de basisplattegrond en opties voor de Superlofts

Na dit gesprek maken de bewoners de keuze voor één van de varianten van MKA of voor een persoonlijk traject met MKA of een eigen architect/eigen ontwerp.

9 Verkooptekeningen

De keuzes van de bewoners van het “customize” traject en de ontwerpen van de architecten van het “custom-made” traject worden verwerkt in de verkooptekeningen. Deze worden bij de koopovereenkomst met de bewoners gevoegd.

10 Showroomtraject

Na het ondertekenen van de overeenkomst gaan de kopers het showroomtraject met de aannemer in.

Tijdens dit traject krijgen de bewoners de gelegenheid om verschillende onderdelen van het interieur te bekijken in een showroom van de aannemer. Denk hierbij aan: keukens, trappen en wandafwerkingen.

Woningniveau

Stappenplan procesbegeleiding 'custom-made-appartementen'

Stap 0: Workshop met adviseursteam en opdrachtgever

In 1-2 workshops wordt er bepaald welke mate van flexibiliteit wordt aangeboden en worden de ontwerp spelregels (technische randvoorwaarden) voor het interieurtraject bepaald.

*Doel: Vaststellen casco-ontwerp en spelregels voor bewoners **vóórdát** het interieurtraject aanvangt.*

Stap 1: Gezamenlijke workshop 'custom-made-appartementen'

Introductie en kennismaking project & team. Wie doet wat? Waar kan ik terecht met vragen? Wat zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden?

Doel: Verwachtingsmanagement van het 'custom-made-traject' in tijd, geld, mogelijkheden en organisatie.

Stap 2: Handboek met spelregels: "Hoe ontwerp ik mijn eigen Superloft"

In dit handboek worden op hoofdlijnen het proces en de technische randvoorwaarden uitgelegd. Enkele voorbeelden: "Kan ik mijn eigen architect meenemen?" "Waar kunnen de badkamers?"

"Wat zijn de kopersopties voor de gevel?" "Wanneer kom ik op gesprek bij de architect?"

Aangevuld met een groeiende FAQ lijst.

Doel: Een overzichtelijk document dat structuur aan de bewoners biedt in het proces van hun eigen woningontwerp en borgen dat het ontwerp van de bewoners aansluit op de uitgangspunten van MKA.

Stap 3: Keuze interieurarchitect

Graag brengen we een offerte uit voor het op maat ontwerpen van het interieur van het 'custom-madeappartement'. Wij kunnen de bewoner bijstaan van de eerste schets tot en met de oplevering. Uiteraard kunnen bewoners ook een eigen (interieur-)architect benaderen.

Stap 4: Workshop woningontwerp bespreken en 1e QuickScan

In dit overleg beoordeelt één van onze architecten of het ontwerp van de bewoners past binnen de randvoorwaarden van het casco-ontwerp van MKA. Tevens worden vragen van bewoners behandeld en wordt er eventueel advies gegeven over het woningontwerp.

Stap 5: Uitwerken van de woning door bewoner

Verwerken van de feedback van de workshop door bewoner en (eigen) architect.

Stap 6: Bezoek showrooms door bewoners*

Bezoeken van projectshowroom (georganiseerd door Zeeman) of showroom door derden (eigen keuze/invulling door bewoner) voor het indelen en uitkiezen van keuken en badkamer sanitair.

Stap 7: Workshop woningontwerp bespreken, keuze kopersopties en finale QuickScan

In dit overleg beoordeelt één van onze architecten het finale ontwerp van de bewoners. Als het past binnen de uitgangspunten en spelregels wordt het woningontwerp voorgelegd aan het adviseursteam voor bouwbesluit toets.

Doel: Vaststellen van het functionele ontwerp: de woningindeling (ruimtes, positie badkamer, keuken, en gevelopties).

Stap 8: Integrale toetsing van woningontwerp door adviseurs voor omgevingsvergunning

Adviseurs toetsen het plan op installaties, constructie en bouwbesluit.

Doel: Een ontwerp dat voldoet aan bouwbesluit en kan geïntegreerd worden in de omgevingsvergunning stukken van MKA.

Stap 9: Terugkoppeling toetsing van adviseurs aan bewoners/bijstellen ontwerp

Het advies van de adviseurs wordt gedeeld met bewoners. Architect van bewoners verwerkt feedback tot finale plattegrond. Verantwoordelijkheid voor een kloppende plattegrond ligt bij de bewoner en eigen architect.

Stap 10: Maken van verkooptekening*, vergunningstekening* en overdracht aan aannemer

Het dossier wordt overgedragen aan de kopersbegeleider van de aannemer en de bewoner start evt. met het showroomtraject en individuele meer/minderwerk dat begeleid wordt door de kopersbegeleider. Het dossier wordt tevens overgedragen aan MKA. MKA integreert het ontwerp in de omgevingsvergunning stukken.

Buiten de hierboven beschreven contactmomenten en stappen tussen ons en de kopers, zal er ook tussentijds communicatie plaats gaan vinden. Wij zijn hiervoor het aanspreekpunt en zullen per woning een dossier bijhouden met daarin gestelde vragen en antwoorden, maar ook door ons gemaakte schetsen.

* geen onderdeel van onze werkzaamheden. Door derden uitgevoerd.

Financiële risico's

De bewoners van dit project lopen zijn relatief weinig risico. Ten eerste, omdat de bewoners zelf niet andere bewoners hoeven te werven en hierdoor zullen zij hier ook niet verantwoordelijk zijn. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de opdrachtgever Terra Marique – Zeeman die dan ook als achtervang optreedt.

Ten tweede verschilt per afbouwtraject het risiconiveau. Zo zal bij het afbouwtraject met een eigen architect een risico kunnen zijn dat de technische plattegronden niet aansluiten op de plattegronden van het gebouw en er hierdoor vertraging kan ontstaan. Dit zorgt voor extra kosten.

Tijd

Doorlooptijd

12 maanden vanaf eerste workshop tot aan het inleveren van de omgevingsvergunning.

Tijdsinspanning

Participanten zullen hun keuze per mail versturen. Daarnaast verschilt het per traject hoeveel tijdsinspanning de participant zal hebben.

Customized:

Custom-made:

Op de volgende pagina is in de projectplanning weergegeven hoelang het participatietraject van de Superlofts toren van Hoorn duurt vanaf VO niveau tot aan het inleveren van de omgevingsvergunning.

VERSIE 02/09/2019

Figuur 3; projectplanning Superlofts toren Hoorn

Resultaten

Begeleiding

Ze worden voornamelijk tijdens de SO tot en met de VO fase geïnformeerd over de stand van zaken van het ontwerp van het gebouw. Tijdens de DO fase en bij het afbouwtraject is wel begeleiding mogelijk.

Rol van de participant

RASCI = informant / consultant, omdat ze vooral veel informatie verstrekken. Pas vanaf het afbouwtraject hebben ze veel inspraak op hun woning. Tijdens het basistraject worden de aspirant kopers alleen gevraagd naar hun woningwensen en deels naar de wensen ten aanzien van de collectieve- en algemene ruimtes.

Zeggenschap

Gebouw:

Het gebouw/ de drager wordt voor ongeveer 80% door de architect / ontwikkelaar ontworpen en ontwikkeld. Op basis van marktonderzoek onder de aspirant kopers worden verschillende beslissingen genomen.

Woning:

Over de woning kan de aspirant koper volledige inspraak hebben met het afbouwtraject custommade. Deze beslisbevoegdheden verschillen per afbouwtraject. Tijdens het basistraject (SO-VO) hebben ze geen directe inspraak.

Proces:

Het proces staat vast. Aspirant kopers hebben alleen de keuze om aan een workshop deel te nemen.

Financiële risico's

Weinig risico, omdat de ontwikkelaar als achtervang optreedt. Echter als er gekozen wordt voor het afbouwtraject wat gebruikmaakt van een eigen architect kan er wel een risico ontstaan dat bijvoorbeeld de tekeningen niet ingepast kunnen worden in het casco ontwerp van de woning.

Tijd

Doorlooptijd:

12 maanden

Tijdsinspanning:

Weinig tijdsinspanning is vereist, omdat de aspirant kopers voornamelijk via de mail keuzes kunnen doorgeven. Daarnaast is er één collectieve lezing ingepland. Echter verschilt dit bij elk afbouwtraject.

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: Superlofts traject
Project: Superlofts Toren Hoorn

?	meerderheid van stemmen	overwegend bezwaar	consensus	besluitvorming op basis van:
Collectieve beslissing	Individuele keuze	Inspiraak	Informeren	Mate van zeggenschap
				Initiatieffase/groepsvorming
				ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)
				Besluitvormingsproces
				Keuze onafhankelijke kostendeskundige
				Keuze onafhankelijke procesbegeleider
				GEBOUW
				Ontsluitingsprincipe
				Architectuurstijl
				Woningtypologieën*
				Programma van Eisen en Wensen
				Schetsontwerp
				ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)
				Keuze aannemer
				Keuze architecten
				Inzicht en uitleg kosten
				Deelname commissies/werkgroepen
				Bouwbudget
				Invulling plint*
				GEBOUW
				Prestaties
				Constructie/Casco
				Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)
				Ontwerpvarianten prestaties obv input
				Keuze ontwerpvariant prestaties
				Open dicht verhouding
				Indeling
				Positie woningtypologieën*
				Collectieve ruimtes*
				Bergingen
				Ontwerpvarianten obv input
				Keuze ontwerpvariant indeling
				Uitstraling
				Architectuurstijl / gevelbeeld
				Buitenruimtes
				Groenvoorziening
				Ontwerpvariant uitstraling obv input
				Keuze ontwerpvariant uitstraling
				EIGEN WONING
				Keuze woningvoorkeur
				Ontwerptraject eigen woning
				Architect eigen woning
				Vaststelling SO ontwerp + feedback

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Collectieve beslissing	Individuele keuze	Inspiraak	Informeren	Mate van zeggenschap
				Voorlopig Ontwerp
				ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)
				Inzicht en voortgang kosten
				Bouwbudget
				Invulling plint*
				GEBOUW
				Vaststelling ontwerp indeling
				Vaststelling collectieve ruimtes/functions
				Voortgang ontwerp Constructie / Casco
				Gevelontwerp
				Materialisatie
				Installatieconcept
				Kozijn en balkon opties*
				Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*
				Ontwerpvarianten gevel obv input
				Keuze ontwerpvariant gevel
				Energetisch + installatieconcept
				Energetisch / installatieconcept
				Bewoners opties installaties
				Varianten installatie concept obv input
				Keuze variant installatieconcept
				Voortgang VO ontwerp
				EIGEN WONING
				Definitieve woningkeuze
				Indeling / ontwerp eigen woning
				Vaststelling VO Ontwerp + feedback
				Definitief Ontwerp
				PROCES
				Inzicht en voortgang kosten
				Vaststelling bouwbudget
				Invulling plint*
				GEBOUW
				Materialisatie
				Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes
				Materialisatie collectieve buitenruimtes
				Varianten materialisatie concept obv input
				Keuze variant materialisatie concept
				EIGEN WONING
				Definitieve woningkeuze
				Indeling eigen woning
				Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*
				Keuzeopties installatie
				Keuze wooncoach
				Vaststelling DO Ontwerp + feedback

Inbouw	ntb	ntb	ntb	ntb
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities mate van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woning) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie
Inspiraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project
Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer
Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

woningtypologieën = woningtypes (enkeellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswoning, etc.)
plint = de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
collectieve ruimtes = gedeelde ruimtes
bewoners opties = de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
bouwkundige bewoners opties = bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
Kozijn en balkon opties = wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

Consensus = iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
Overwegend bezwaar = wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
Meerderheid van stemmen = besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

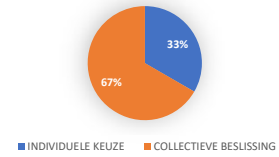
STATISTIEKEN MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: Superlofts traject
Project: Superlofts Toren Hoon

PROCES

FASE:	INFORMEREN	INSpraak	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	1	2	0	2
SO	5	1	1	0
VO	3	0	0	0
DO	3	0	0	0
SCORE:	12	3	1	2
TOTAAL:	15	15	3	3
PERCENTAGE:	80%	20%	33%	67%

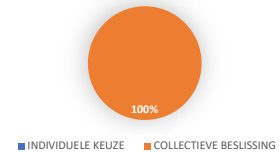
Proces | Besluitverdeling



GEBOUW

FASE:	INFORMEREN	INSpraak	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	4	0	0	0
SO	14	2	0	2
VO	12	2	0	2
DO	5	0	0	0
SCORE:	35	4	0	4
TOTAAL:	39	39	4	4
PERCENTAGE:	90%	10%	0%	100%

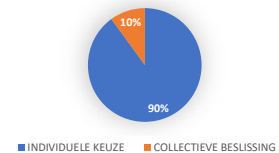
Gebouw | Besluitverdeling



EIGEN WONING

FASE:	INFORMEREN	INSpraak	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	0	0	0
SO	0	3	3	0
VO	0	2	2	0
DO	0	5	4	1
SCORE:	0	10	9	1
TOTAAL:	10	10	10	10
PERCENTAGE:	0%	100%	90%	10%

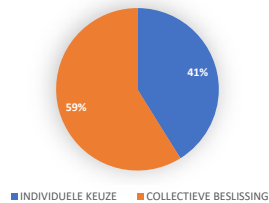
Eigen woning | Besluitverdeling



TOTALE BESLUITVERDELING

	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
Verhouding	41%	59%

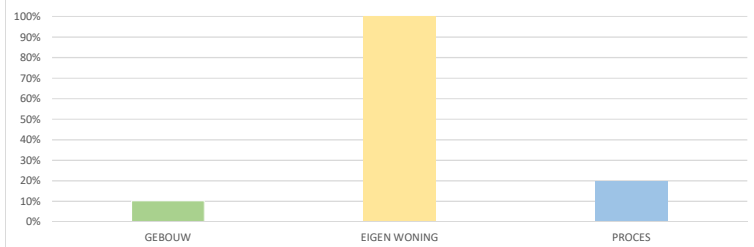
Totaal | Besluitverdeling



MATE VAN ZEGGENSCHAP PER CATEGORIE

ONDERDEEL:	INSpraak
GEBOUW	10%
EIGEN WONING	100%
PROCES	20%

Mate van zeggenschap per categorie*



* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.

Bijlage 10: Analyse rapport Wooncoöperatie de “Nieuwe Meent”



Project:	De Nieuwe Meent
Locatie:	Archimedesplantsoen, Amsterdam, Nederland
Architect:	Time to Access & Roel van der Zeeuw Architects
Initiator:	Wooncoöperatie de Nieuwe Meent
Vorm:	Wooncoöperatie
Omvang:	15 sociale huur- en 25 middensegment woningen
Status:	In ontwikkeling (verwachte oplevering: januari 2022)

Inhoudsopgave

Initiatie & Organisatie	3
Werving.....	3
Begeleiding.....	5
Rollen- en taakverdeling	6
Rechtspersoonsvorm	6
Proces & Zeggenschap	7
Besluitvorming	7
Gebouwniveau	8
Woningniveau	8
Financiële risico's	9
Tijd.....	10
Doorlooptijd	10
Tijdsinspanning	10
Resultaten	11
Begeleiding.....	11
Rol van de participant	11
Zeggenschap	11
Financiële risico's	11
Tijd	11

Initiatie & Organisatie

Wooncoöperatie de Nieuwe Meent (dNM) is geïnitieerd door een groep van mensen die waarden van idealistische principes delen. Ze kwamen op het idee om een post kapitalistisch gebouw te realiseren waar ze met (nieuwe) vrienden kunnen leven en tevens het ontwerp en het beheer ervan zelf vorm kunnen geven.

Daarnaast voelde deze groep de behoefte vanuit de markt aan om een gebouw met betaalbare huren en een grote mate van delen bevat te ontwikkelen. Zo hadden de mensen een idealistische visie om iets te bouwen waarin ze samen kunnen leven.

Hun doel is daarnaast om een grote diversiteit aan doelgroepen binnen de community te krijgen.

Werving

Om de doorsnee groep mensen te bereiken zijn een website en een Facebook pagina opgericht.

Daarnaast is diversiteit één van hun kernwaarden en willen ze ook specifieke groepen in de samenleving bereiken.

Deze specifieke groep mensen kunnen als volgt zijn:

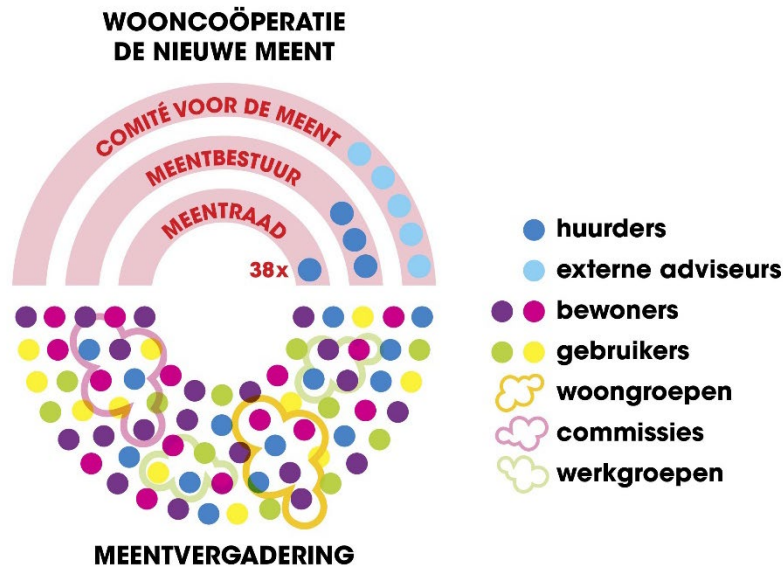
- mindervaliden;
- vluchtelingen;
- mensen van verschillende achtergronden;
- mensen met een psychische stoornis, zoals een depressie;
- van verschillende geslachten en seksuele oriëntaties.

Om deze specifieke groep te bereiken wachten ze niet alleen op hun aanmelding, maar benaderen ze deze groep actief. Deze groep mensen hebben enerzijds meestal niet de kanalen om informatie te krijgen over de mogelijkheden voor hun om aan zo'n project deel te nemen. En anderzijds voelt de groep soms niet dat zij hier deel van uit kunnen maken en bestempeld zich buiten de doelgroep.

Dit doen ze door andere organisaties erbij te betrekken en te benaderen. Ze willen daadwerkelijk proactief zoeken om deze diversiteit voor elkaar te krijgen.

Organisatie

De huurders van de individuele wooneenheden en de woongroepen bouwen samen aan één gemeenschap, en streven ernaar om zoveel mogelijk mensen die niet in de gebouwen van dNM wonen bij de gemeenschap te betrekken. Er zijn maandelijkse bijeenkomsten waarbij iedereen welkom is die zich inzet voor de coöperatie. De organisatiestructuur is weergegeven in onderstaand figuur, figuur 1.



Figuur 1; Organisatiestructuur De Nieuwe Meent. Bron: www.nieuwemeent.nl

De wooncoöperatie bestaat uit vier essentiële organen, te weten:

Meentvergadering

De Meentvergadering is het meest belangrijke besluitvormingsorgaan. In de Meentvergadering komen de huurders (de leden van de vereniging) samen met iedereen die deelneemt aan activiteiten in of op het terrein van het gebouw, de burens en andere belanghebbenden.

Meentraad

De leden van de vereniging vormen de Meentraad (algemene ledenvergadering). De Meentraad heeft de uiteindelijke officiële beslisbevoegdheid, en keurt de besluiten die zijn genomen in de Meentvergadering goed.

Meentbestuur

De Raad van Bestuur is aangesteld door de Meentraad, overeenkomstig met Nederlandse wettelijke vereisten. De zelf-organiserende comités en werkgroepen worden echter zoveel mogelijk bij machte gesteld om zelf tot besluitvorming over te gaan.

Comité voor de meent

Het comité van aanbeveling bestaat uit externe adviseurs die benoemd zijn door de Meentvergadering. Voorbeelden kunnen zijn de architecten van het gebouw, leden van andere wooncoöperaties, ambtenaren of voormalige bewoners.

Kernteam

Het huidige kernteam van dNM organisatoren bestaat uit mensen die al eerder betrokken zijn geweest bij het zelf bouwen en managen van een gemeenschappelijk wonen project, en die zich actief inzetten voor initiatieven in de stad die gericht zijn op sociale cohesie. Ze hebben elkaar leren kennen via het netwerk van woningbouwvereniging Soweto's NieuwLand project. Hoewel ze voortbouwen op de opgedane kennis en ervaring met dat project, willen zij met dNM veel verder gaan en een grotere gemeenschap opbouwen.

De meesten van hun zijn onderzoekers of ervaren professionals op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, gemeenschap opbouwen en stedelijk beleid. Anderen zijn creatieve en culturele professionals die betrokken zijn bij niet-commerciële, politiek progressieve, en sociaal transformatieve ruimten in Amsterdam. Ze zetten zich in voor sociale bewegingen in de samenleving door middel van gezamenlijke actie.

Sinds het begin worden ze bijgestaan door een sterk team aan ontwerpers onder leiding van Time to Access en door Roel van der Zeeuw Architecten. Deze zelfstandige en jonge professionals hebben expertise op het gebied van woningbouw, duurzaamheid, co-ontwerpen en zelfbouw. Dit wordt aangevuld door de kennis en expertise van de externe adviseurs die bij het project zijn betrokken. De leden van het kernteam zijn weergegeven in onderstaand figuur, figuur 2.

Kernteam



Andrea Verdecchia



Dorotea Pace



Federico Savini



Kieran Campbell-Johnston



Mira Nekova



Miriam Meissner



Niels Jongerius



Radek Grabowski



Roel van der Zeeuw



Selçuk Balamir



Teresa Borasino



Thijs Witty



Jesus Rosales Carreón



Josta van Bockxmeer



Lilia Kai

Figuur 2; Kernteam dNM Bron: www.nieuwemeent.nl

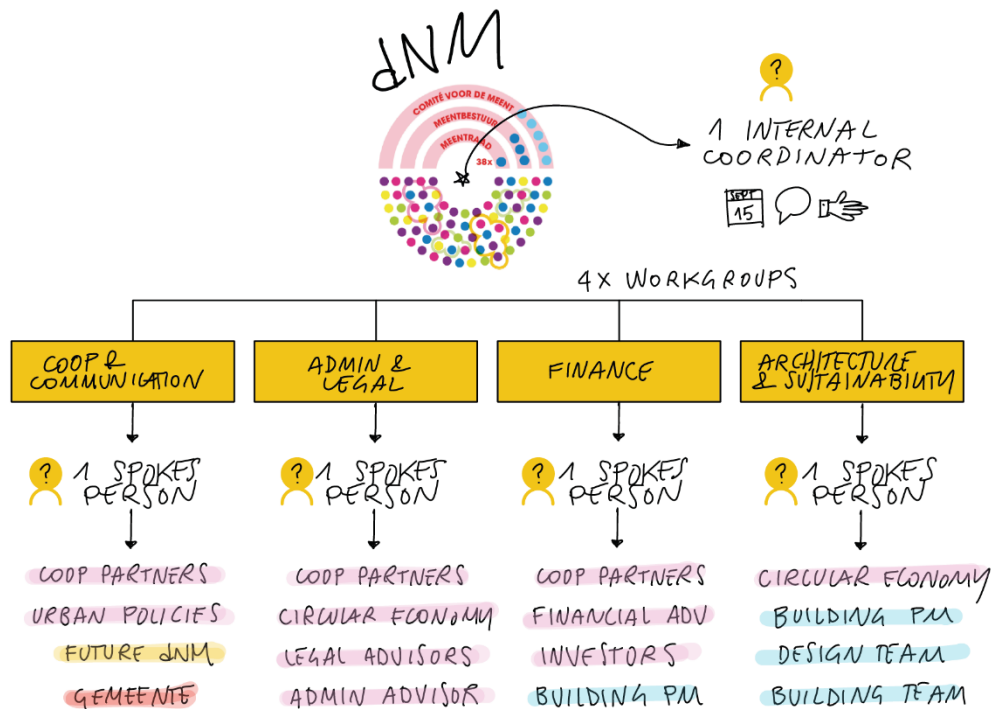
Begeleiding

Het proces wordt normaliter door een proces manager begeleidt. In het geval van de Nieuwe Meent hebben de architecten en de leden van de kerngroep zelf vorm gegeven aan de organisatie en de begeleiding van het proces.

Rollen- en taakverdeling

Werkgroepen

Leden van de vereniging kunnen zich vormen tot of sluiten zich aan bij een werkgroep. Er zijn vier verschillende werkgroepen. Deze zijn weergegeven in figuur 3.



Figuur 3; organigram de Nieuwe Meent

Rechtspersoonsvorm

De vereniging de Nieuwe Meent is de rechtspersoon die verantwoordelijk is voor de bouw van het wooncomplex en het management van het gebouw. De vereniging gaat uit van de Rochdale-principes voor coöperaties, met een paar aanpassingen die zijn geïnspireerd door het model van woningbouwvereniging Soweto. De vereniging is eigenaar van het gebouw, waarbij de statuten het verkopen van het gehele of een deel van het gebouw expliciet verbieden.

Individueel of entiteiten die ruimte huren van dNM worden lid van de vereniging. Dit zorgt voor democratische controle over het gedeelde bezit van de vereniging. Alle leden hebben evenveel zeggenschap en officiële beslisbevoegdheid, voor zover die betreffende beslissing niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.

De leden van de vereniging bezitten geen aandelen aan het gebouw, maar hebben wel het exclusieve gebruiksrecht als huurders. Dit beschermt de vereniging tegen overname door commerciële partijen, de leden tegen commercialisatie en de buurt tegen (latere stadia van) gentrificatie.

Proces & Zeggenschap

Besluitvorming

In figuur 3 is de organisatie weergegeven in een organigram. Wat opvalt is dat de verdeling grotendeels lijkt op een parlement. Dit komt ook grotendeels overeen met de manier waarop zij beslissingen maken.

Zo is het project georganiseerd rondom het principe van consensus. Dit is een groepsbesluitvormingsproces waarbij besluiten worden genomen in het belang of het grotere doel van de groep in plaats van individuele belangen.

Een normale beslissing wordt op de volgende manier behandeld:

1. Het onderwerp is gepresenteerd en voorzien van uitleg;
2. Een stemronde vindt plaats, waarbij participanten kunnen aangeven of zij er volledig of min of meer mee eens zijn of dat zij er op tegen zijn.
3. Wanneer er mensen zijn die er op tegen zijn zullen zij hun standpunt verder onderbouwen;
4. Dan is er een moment waarop andere mensen hierop kunnen reflecteren en eventueel uitleg kunnen geven als kwam door een misverstand;
5. Er wordt een voorstel gedaan om het besluit aan te passen;
6. Uiteindelijk zullen ze de beslissing herformuleren naar het resultaat waar iedereen van de kerngroep het mee eens zal zijn. (=consensus)

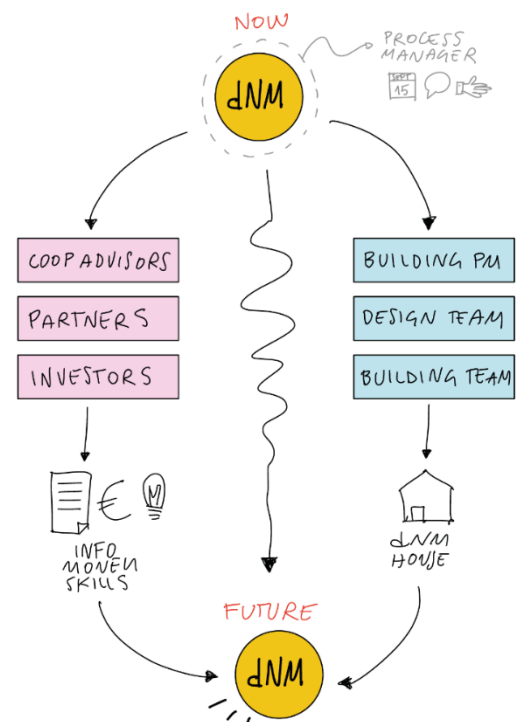
Het proces dat de wooncoöperatie hanteert kan onderverdeeld worden in twee paden.

In figuur 4 wordt deze splitsing weergegeven.

Aan de linkerkant is de relatie van de Nieuwe Meent met externe partijen te zien. Dit zijn de professionals, zoals samenwerkingsadviseurs, partners en investeerders. Zij zullen de Nieuwe Meent van kennis, informatie, vaardigheden en uiteindelijk van het geld voorzien.

De rechterkant geeft het deel van het proces dat zich specifiek richt op het ontwerp en de realisatie van het gebouw.

De twee paden zijn met elkaar verweven en zijn ook afhankelijk van elkaar. De Nieuwe Meent is de centrale speler die het allemaal bijeen houdt.



Figuur 4; splitsing in twee paden

Gebouwniveau

In de beginfase van het project hebben de leden en de architecten van de kerngroep samen een casco ontwerp gemaakt waar de vaste trappen en het sanitair in werden meegenomen en de rest van het ontwerp is een open plattegrond. De vaste structuur is de basis van elke verdieping, maar is flexibel genoeg zodat later in het proces toekomstige bewoners zelf hun interieur indeling kunnen bepalen.

Ontwerp workshops

In de loop van het proces worden verschillende design workshops georganiseerd. Deze workshops dienen ten doel om de participanten te onderwijzen op het gebied van keuzemogelijkheden. Zo zullen de participanten realistische beslissingen maken en wordt een beslissingskader aangereikt.

Woningniveau

Tevens worden in de ontwerpworkshops worden gewerkt aan de plattegronden die de participanten zelf kunnen ontwerpen in het gestelde kader. Deze plattegronden zullen door de architecten in samenwerking met externe (technische) adviseurs geanalyseerd op haalbaarheid. Dit dient ten doel dat het plan realiseerbaar blijft, doch de ontwerpen van de participanten in grote mate mee te nemen in het ontwerp.

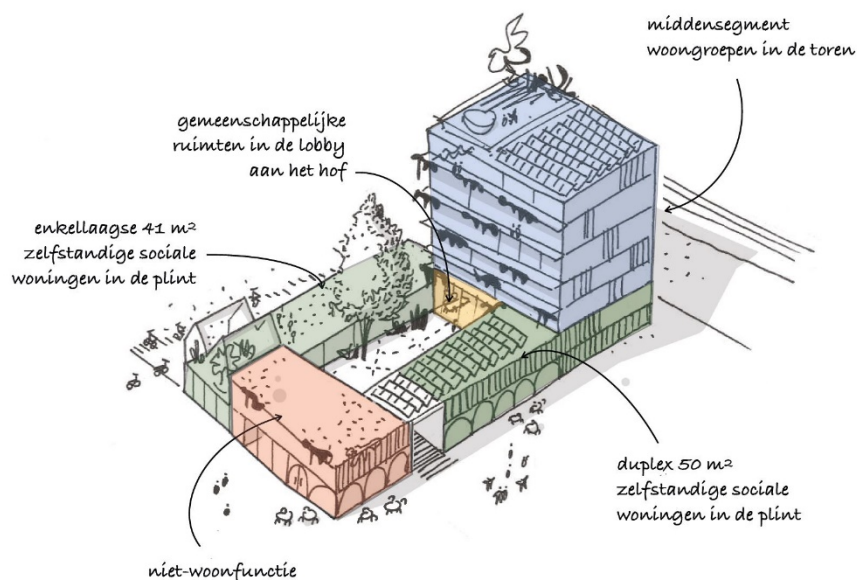


Figuur 5; plattegrond opties

Gemeenschapsvorming

Bij deze wooncoöperatie gaat het meer dan alleen om het samenbouwen en daarom wordt er in het proces ook veel aandacht besteed aan het vormen van relaties binnen de community.

In de loop van het proces zullen individuen zich vormen tot een woongroep. Dit is een groep die samenwoont in één woning, in dit geval op één verdieping, waarbij ze verschillende functies delen o.a. keuken, woonkamer, badkamer en toilet.



Zeggenschap

De mate waarop participanten invloed uit kunnen oefenen ligt ten grondslag aan de positie die zij binnen de wooncoöperatie aannemen. Zo kunnen zij kiezen om deel uit te maken van verschillende werkgroepen e/o van het bestuur.

In de werkgroep kunnen zij meedenken over het ontwerp: de architectuur en duurzaamheid.

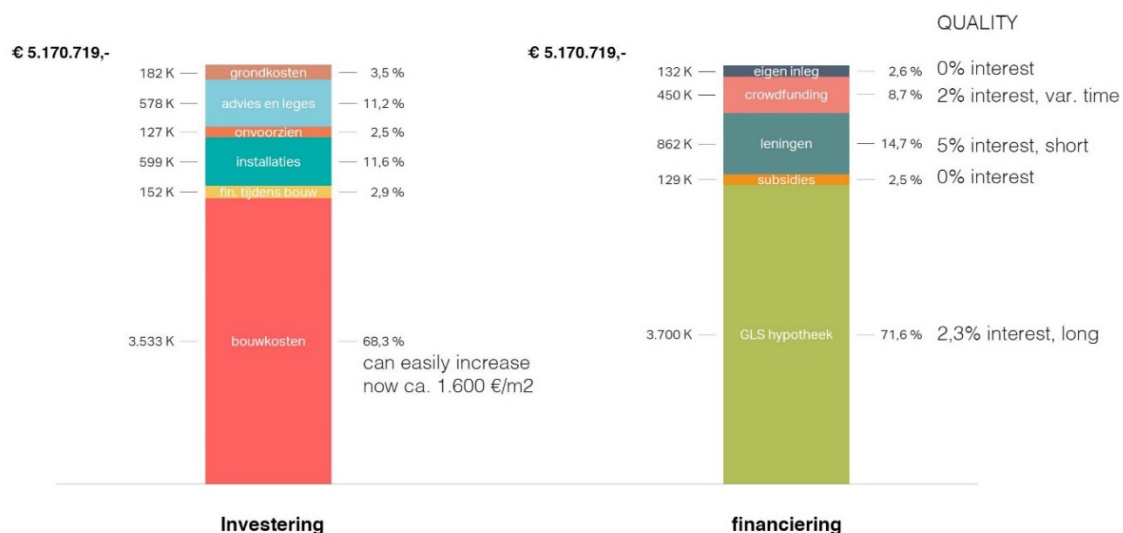
Financiële risico's

Bij dit project gaat het om huurwoningen, waarbij de onderstaande huurprijzen worden gehanteerd. Tevens wordt een maandelijkse Energy Performance fee (EPV) gevraagd. Dit om de duurzame installaties te bekostigen.

Housing by type + EPV (energy performance fee)

Type	huur- en inkomstenniveau	Aantal Oppervlakte	Huur + EPV
Starter-commoner mini [zelfstandig, plint]	Sociaal (< €38.035)	5 units 41m ² (enkellaags)	477,24 € + 50,84 €
Starter-commoner maxi [zelfstandig, plint]	Sociaal (< €38.035)	8 units 50m ² (duplex)	582,00 € + 62,00 €
Lifelong-commoner [woongroepen, toren]	Middensegment (> €38.035)	20 units, 41m ² , waarvan. 22m ² privé, 19m ² gedeeld	762,03 € +50,84

Het financieringsplan voor de Nieuwe Meent is in onderstaande grafiek afgebeeld. Hierbij valt op dat de meeste kosten worden gedekt met een reguliere hypotheek en de rest van de kosten worden gedekt met korte leningen en door middel van crowdfunding.



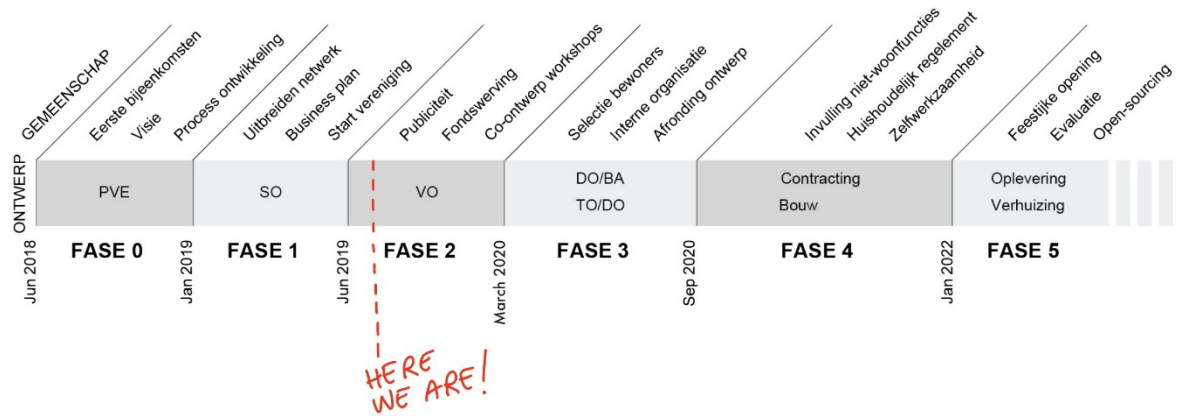
Bezettingsgraad huurwoningen

Omdat het bij dit project gaat om huurwoningen zou er een scenario kunnen voorkomen dat de huurwoningen niet volledig worden afgenomen. Terwijl de wooncoöperatie met de huren juist de kosten van o.a. de financiering dekt, hierdoor zouden de huurprijzen hoger komen te liggen. Of de wooncoöperatie zou een risicobuffer moeten opbouwen waaruit deze kosten zijn te dekken.

Tijd

Doorlooptijd

Volgens onderstaande planning is de doorlooptijd, van initiatie tot aan de bouw, circa 26 maanden.



Figuur 6; faseplanning de Nieuwe Meent

Tijdsinspanning

De leden van de wooncoöperatie komen minimaal 1 keer per maand samen.

Resultaten

Begeleiding

De architecten en de kerngroep fungeren als procesbegeleiders. Hierdoor zijn ze niet onafhankelijk. Er worden veel workshops georganiseerd om de groep zo goed mogelijk te begeleiden. Daarnaast wordt alle informatie gedeeld op verschillende digitale platforms.

Rol van de participant

RASCI = verantwoordelijk, omdat de aspirant huurders actief betrokken en geïntegreerd worden bij elk besluit.

Zeggenschap

Gebouw:

Op het gebouw hebben de aspirant huurders volledige zeggenschap. Zij zullen samen met de professionals beslissingen nemen. De professionals leiden de groep op en de aspirant huurders nemen de beslissing.

Woning:

Op bepaalde vlakken worden beslissingen voor de aspirant huurders gemaakt of de beslisbevoegdheid is verdeeld. Daarnaast is de verdeling individuele en collectieve keuzes meer weerlegd op het collectief, omdat hier de nadruk wordt gelegd op het samen wonen.

Proces:

De participanten worden tijdens het proces geïntegreerd in de groep en hierdoor kunnen zij veel inspraak hebben op het proces. Daarnaast wordt de inspraak van de participant door de besluitvorm "consensus" altijd (deels) meegenomen, omdat hierbij iedereen het met de beslissing eens moet zijn.

Financiële risico's

Veel risico, omdat dit project wordt volledig gedragen door de wooncoöperatie.

Tijd

Doorlooptijd:

Ca. 26 maanden

Tijdsinspanning:

1x per maand

26 keer in de gehele doorlooptijd

MATRIX MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: Wooncoöperatie

Project: de Nieuwe Meent

	consensus	overwegend bezwaar	meerderheid van stemmen	
Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Besluitvorming op basis van:				
Initiatiefase/groepsvorming				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Besluitvormingsproces	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke kostendeskundige	0	1	0	1
Keuze onafhankelijke procesbegeleider	1	0	0	0
GEBOUW				
Ontsluitingsprincipe	0	1	0	1
Architectuurstijl	0	1	0	1
Woningtypologieën*	0	1	0	1
Programma van Eisen en Wensen	0	1	0	1
Schetsontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Keuze aannemer	0	1	0	1
Keuze architecten	1	0	0	0
Inzicht en uitleg kosten	0	1	0	1
Deelname commissies/werkgroepen	0	1	1	
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*	0	1	0	1
GEBOUW				
Prestaties				
Constructie/Casco	0	1	0	1
Duurzaamheid (gebouwinstallaties, etc.)	0	1	0	1
Ontwerpvarianten prestaties obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant prestaties	0	1	0	1
Open dicht verhouding	0	1	0	1
Indeling				
Positie woningtypologieën*	0	1	0	1
Collectieve ruimtes*	0	1	0	1
Bergingen	0	1	0	1
Ontwerpvarianten obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant indeling	0	1	0	1
Uitstraling				
Architectuurstijl / gevelbeeld	0	1	0	1
Buitenruimtes	0	1	0	1
Groenvoorziening	0	1	0	1
Ontwerpvariant uitstraling obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant uitstraling	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Keuze woningvoorkeur	0	1	0,5	0,5
Ontwerptraject eigen woning	0	1	0,5	0,5
Architect eigen woning	1	0	0	0
Vaststelling SO ontwerp + feedback	0	1	0	1

het afbouwtraject is niet meegenomen in de berekening, omdat dit per afbouwtraject verschillend is. Dit dient nader onderzocht te worden.

Mate van zeggenschap	Informeren	Inpraak	Individuele keuze	Collectieve beslissing
Voorlopig Ontwerp				
ONTWIKKELING/EXPLOITATIE (PROCES)				
Inzicht en voortgang kosten	0	1	0	1
Bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*	0	1	0	1
GEBOUW				
Vaststelling ontwerp indeling	0	1	0	1
Vaststelling collectieve ruimtes/functions	0	1	0	1
Voortgang ontwerp Constructie / Casco	0	1	0	1
Gevelontwerp				
Materialisatie	0	1	0	1
Installatieconcept	0	1	0	1
Kozijn en balkon opties*	0	1	0	1
Bouwkundige bewoners opties (balkon, gevel, etc.)*	0	1	0	1
Ontwerpvarianten gevel obv input	0	1	0	1
Keuze ontwerpvariant gevel	0	1	0	1
Energetisch + installatieconcept				
Energetisch / installatieconcept	0	1	0	1
Bewoners opties installaties	0	1	0	1
Varianten installatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant installatieconcept	0	1	0	1
Voortgang VO ontwerp				
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	0,5	0,5
Indeling / ontwerp eigen woning	0	1	0,5	0,5
Vaststelling VO Ontwerp + feedback				
	0	1	0	1
Definitief Ontwerp				
PROCES				
Inzicht en voortgang kosten	0	1	0	1
Vaststelling bouwbudget	0	1	0	1
Invulling plint*	0	1	0	1
GEBOUW				
Materialisatie				
Afwerkingen gedeelde/verkeersruimtes	0	1	0	1
Materialisatie collectieve buitenruimtes	0	1	0	1
Varianten materialisatie concept obv input	0	1	0	1
Keuze variant materialisatie concept	0	1	0	1
EIGEN WONING				
Definitieve woningkeuze	0	1	0,5	0,5
Indeling eigen woning	0	1	0,5	0,5
Keuze (gevel) opties/kozijn/balkon*	0	1	0,5	0,5
Keuzeopties installatie	0	1	0	1
Keuze wooncoach				
Vaststelling DO Ontwerp + feedback				
	0	1	0	1

Inbouw				
EIGEN WONING	ntb	ntb	ntb	ntb
Woningindeling	ntb	ntb	ntb	ntb
Afwerkingopties	ntb	ntb	ntb	ntb
Keukenontwerp/badkamerontwerp	ntb	ntb	ntb	ntb
Keuze installatie opties eigen woning	ntb	ntb	ntb	ntb

Definities materie van zeggenschapsmatrix

Informeren: hierbij vindt alleen informatie uitwisseling plaats ten aanzien van het opvragen van (woon) wensen, ofwel ten behoeve van inventarisatie

Inpraak: de mogelijkheid om een mening te geven door de (aspirant) koper aan de optienemer en het inpassen van deze mening in het project

Individuele keuze: de keuze die iedere (aspirant) koper autonoom kan maken op basis van een aanbod van de optienemer

Collectieve beslissing: een besluit dat wordt voorgelegd door de optienemer en dat genomen wordt op basis van een meerderheid van de (aspirant) kopers (of andere wijze van besluitvorming conform aangegeven)

Definities bouwkundige termen

woningtypologieën	=	woningtypes (enkellaags, dubbellaags, hoge plafonds, groepswoning, etc.)
plint	=	de plint van een gebouw is de bouwlaag op maaiveldniveau en daarmee meestal bijzonder qua invulling en architectuur. Winkels en andere semi openbare
collectieve ruimtes	=	gedeelde ruimtes
bewoners opties	=	de optionele opties bovenop het cascoontwerp, in de meeste gevallen bedacht door de bewoners
bouwkundige bewoners opties	=	bewoners opties die betrekking op het bouwkundige ontwerp, zoals balkon, gevel, etc.
Kozijn en balkon opties	=	wil je een schuifpui, vouwpui of openslaande deuren, etc.

Definities besluitvorming

Consensus	=	iedereen moet mee instemmen, echter bij het geval dat er mensen zijn die tegen zijn kan in dialoog de beslissing worden geherformuleerd
Overwegend bezwaar	=	wanneer iemand het er niet mee eens is moet deze zich beargumenteren
Meerderheid van stemmen	=	besluiten worden genomen op basis van de meerheid van stemmen

Indien er geen informatie voor bepaalde indicatoren is verstrekt in de projectdocumentatie is deze in de matrix licht grijs gearceerd

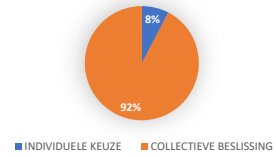
STATISTIEKEN MATE VAN ZEGGENSCHAP

Vorm: Wooncoöperatie
Project: de Nieuwe Meent

PROCES

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	1	2	0	2
SO	1	5	1	4
VO	0	3	0	3
DO	0	3	0	3
SCORE:	2	13	1	12
TOTAAL:	15	15	13	13
PERCENTAGE:	13%	87%	8%	92%

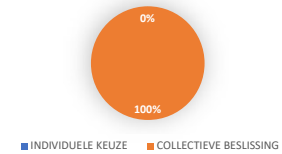
Proces | Besluitverdeling



GEBOUW

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	4	0	4
SO	0	16	0	16
VO	0	14	0	14
DO	0	5	0	5
SCORE:	0	39	0	39
TOTAAL:	39	39	39	39
PERCENTAGE:	0%	100%	0%	100%

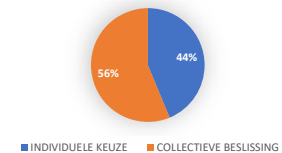
Gebouw | Besluitverdeling



EIGEN WONING

FASE:	INFORMEREN	INSPRAAK	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
INITIATIEF	0	0	0	0
SO	1	2	1	1
VO	0	2	1	1
DO	0	4	1,5	2,5
SCORE:	1	8	3,5	4,5
TOTAAL:	9	9	8	8
PERCENTAGE:	11%	89%	44%	56%

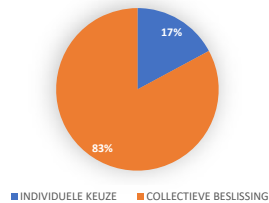
Eigen woning | Besluitverdeling



TOTALE BESLUITVERDELING

	INDIVIDUELE KEUZE	COLLECTIEVE BESLISSING
Verhouding	17%	83%

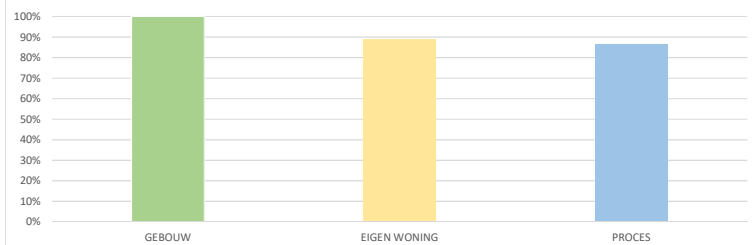
Totaal | Besluitverdeling



MATE VAN ZEGGENSCHAP PER CATEGORIE

ONDERDEEL:	INSPRAAK
GEBOUW	100%
EIGEN WONING	89%
PROCES	87%

Mate van zeggenschap per categorie*



* Als combinatie van individuele en collectieve inspraak.