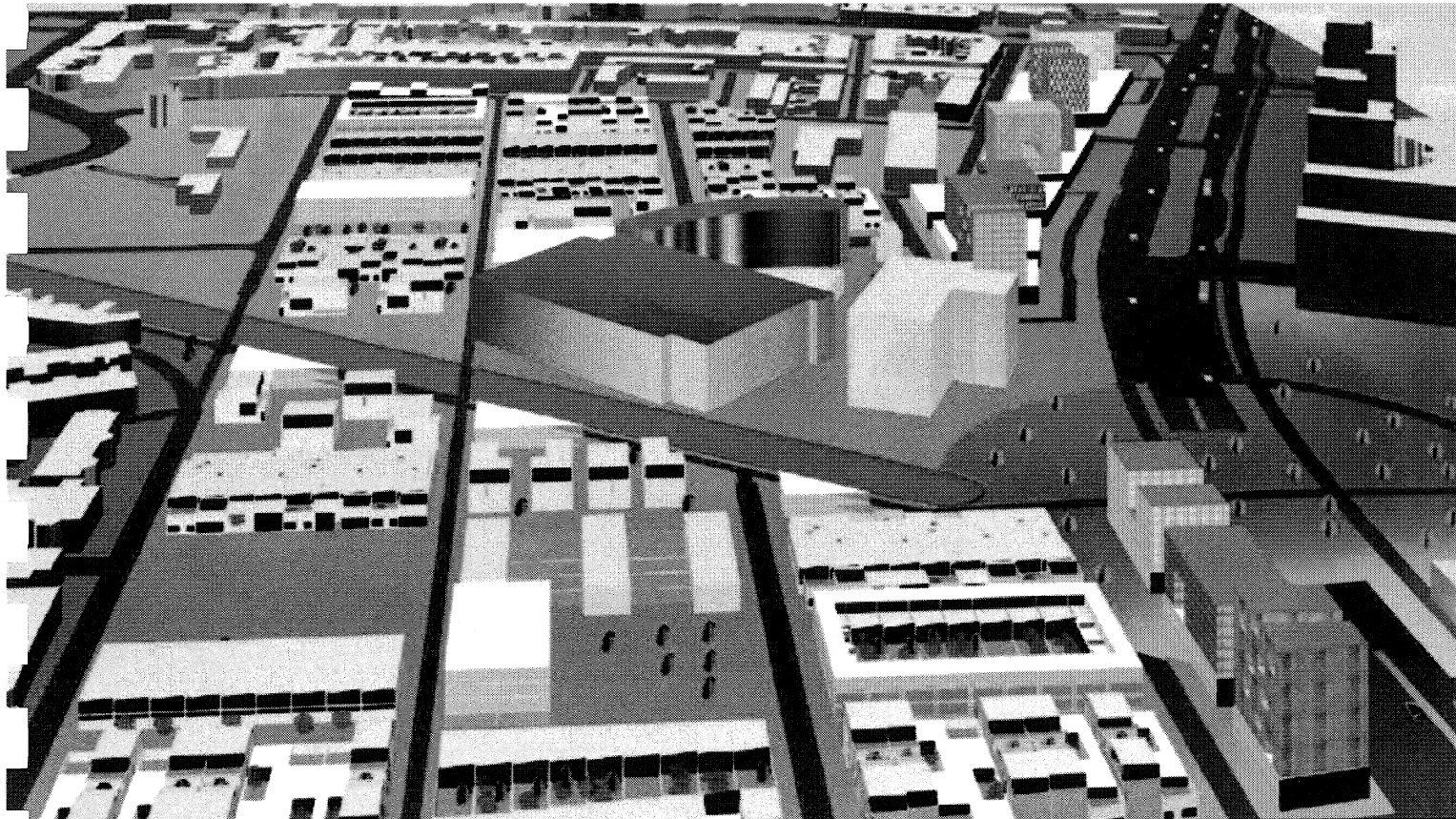




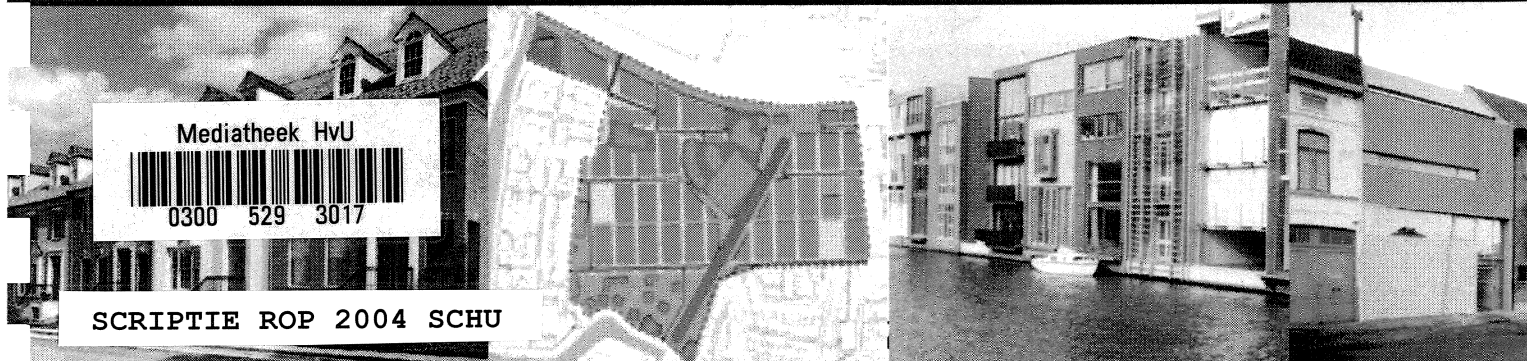
Particulier Opdrachtgeverschap

Randvoorwaarden en Conditie

Silvester Schuring

In casu EWR/Slachthuisterrein+

Juni 2004



Mediatheek HvU



0300 529 3017

SCRIPTIE ROP 2004 SCHU

X 195462.2

Afstudeerrapport

Particulier Opdrachtgeverschap

Randvoorwaarden en Conditie

In casu EWR/Slachthuisterrein+

■ **In opdracht van:**

Hogeschool van Utrecht
Afdeling Bouwnijverheid
Opleiding Ruimtelijke Ordening & Planologie

■ **Afstudeerbedrijf:**

Van Keulen & van Zutphen
Management van vastgoed- en
gebiedsontwikkeling

■ **Onder begeleiding van:**

Dhr. W. J. Vos
Dhr. R. G. H. van Wessel

■ **Student:**

Silvester Schuring
Juni 2004 _____

MEDIAN THEATRE & FILM UTRECHT
PAUL J. B. VAN DER BEEK
BEZOEKADRES: WILHELMUS
POSTDRES : POSTBUS 182
3500 AD UTRECHT
TEL 030 230 81 89

Voorwoord

Het laatste semester van het vierde jaar van de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool van Utrecht wordt ingevuld met een afstudeeropdracht. Hoofddoelstelling hierbij is het analyseren en oplossen van een concreet probleem, opgedeeld in diverse onderzoeksvragen. Een belangrijke eis die vanuit de opleiding aan de opdracht wordt gesteld, is een integratie van ten minste drie beroepsgerichte vakken.

Omdat de afstudeerfase een half studiejaar in beslag neemt, stelde ik hieraan ook zelf een aantal voorwaarden:

- het in hoge mate zelfstandig kunnen uitvoeren van het afstudeeronderzoek;
- het onderwerp moet actueel zijn;

Ter bevordering van de praktijkgerichtheid wilde ik afstuderen bij een bedrijf dat werkzaam is op RO-gebied.

Van Keulen & van Zutphen (VKZ), een middelgroot onafhankelijk adviesbureau, dat naast het management van vastgoed- en gebiedsontwikkeling werkzaam is op het gebied van vastgoed- en gebiedseconomie, stelde mij in de gelegenheid om binnen het bedrijf op de afdeling gebiedseconomie af te studeren. In overleg met VKZ is mijn afstudeeropdracht geformuleerd.

Voor u ligt het eindverslag van de afstudeerfase, waarin de vakken financieel-economische aspecten van de planvorming, stedenbouwkunde, bestuurlijk juridische aspecten en planning en beleid geïntegreerd zijn. In bijlage 1 is een uiteenzetting over de totstandkoming van deze integratie gegeven. Het rapport gaat in op de randvoorwaarden en condities die noodzakelijk zijn indien particulier opdrachtgeverschap op het EWR/Slachthuisterrein+ te Leiden wordt toegepast.

Tijdens de afstudeerfase heb ik dankbaar gebruik gemaakt van de mogelijkheid om van gedachten te wisselen met gebiedseconomen, vastgoedeconomen en projectmanagers, betrokken bij gebieds- en vastgoedontwikkelingsprojecten. Een woord van dank gaat uit naar alle medewerkers van VKZ voor hun interesse in de voortgang van mijn afstudeerproject en de goede werksfeer. In het bijzonder wil ik Bart Derksen, Kees Reyngoud en Galtjo van Zutphen bedanken voor de begeleiding. Mede door hun optreden kan ik terugblikken op een prettige en zinvolle afsluiting van deze studietijd.

Tevens gaan mijn dankbetuigingen uit naar de twee begeleidende docenten, Wim Vos en Ruud van Wessel, namens de Hogeschool van Utrecht.

Silvester Schuring,

Bilthoven, 7 juni 2004

Samenvatting

Dit afstudeeronderzoek handelt over particulier opdrachtgeverschap. Hiervan is sprake indien:

'een burger of een groep burgers volledige juridische zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning'.

De Nederlandse overheid streeft ernaar om vanaf 2005 een derde van de woningbouwopgave middels particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Uitleglocaties waarbij aan de randen van de woonwijk door gefortuneerde bevolking in lage dichtheden het 'droomhuis' wordt gerealiseerd, is het algemeen beeld van particulier opdrachtgeverschap. Er bestaan verschillende typologieën waarbinnen vorm kan worden gegeven aan particulier opdrachtgeverschap:

- Traditionele eigenbouw;
- Catalogusbouw;
- Systeembouw;
- Collectief opdrachtgeverschap.

Traditionele eigenbouw is de meest pure vorm van particulier opdrachtgeverschap. Ook bij collectief opdrachtgeverschap hebben de opdrachtgevers veel invloed op de bouw van de woning. Bij catalogus- en systeembouw hebben de opdrachtgevers minder invloed, doordat het woningontwerp wordt gekozen uit bestaande ontwerpen of samengesteld uit bestaande (prefab) componenten.

Om vanaf 2005 circa 33% van de woningbouwopgave middels particulier opdrachtgeverschap te verwezenlijken, zal dit opdrachtgeverschap ook op inbreidingslocaties geprojecteerd worden. Een binnenstedelijke locatie waar particulier opdrachtgeverschap wordt toegepast is het EWR/Slachthuissterrein+ in Leiden-Noord. Het project is in meerdere opzichten afwijkend van andere plannen waar particulier opdrachtgeverschap wordt toegepast. Er zal in hoge dichtheden, 70 tot 80 woningen per hectare, gebouwd worden. Er is een concept bedacht, 'het woonveld', waarbij 18 (rij)woningen aaneengesloten op, naast en tegen een gebouwde parkeervoorziening

ontworpen en gebouwd worden. De woonstraten zijn autoluw en het ambitieniveau voor de ruimtelijke kwaliteit is stevig. Het gehele proces moet in een stadium, vergelijkbaar met de traditionele projectontwikkeling, gerealiseerd worden. Het project kent een opeenstapeling van ambities waardoor een hoog risico ontstaat.

Collectief opdrachtgeverschap en traditionele eigenbouw lijken, na een quick-scan, de meest kansrijke vormen voor toepassing op het EWR/Slachthuissterrein+.

Bij collectief opdrachtgeverschap komt het ontwerp voor het woonveld in zijn geheel tot stand. Een afstemming omtrent het gevelbeeld en de kwaliteit gebeurt democratisch. Bij traditionele eigenbouw daarentegen, worden de 18 woningen individueel ontworpen en gebouwd. Er kunnen zodoende heel wat afstemmingsproblemen optreden. Stedenbouwkundig supervisors en coördinatoren zijn nodig om deze afstemming soepel te laten verlopen. De gemeente kan de ruimtelijke kwaliteit coördineren met publiekrechtelijke instrumenten als een bestemmingsplan, een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Privaatrechtelijk kunnen eisen worden gesteld aan ruimtelijke structuurdragers als de rooilijn, goot en bouwhoogte, dakvormen en kleur-/materiaalgebruik.

Financieel gezien spelen aspecten als grondprijnsbeleid, betaalbaarheid en risico's een belangrijke rol. De residuele waardemethode kent, in relatie tot particulier opdrachtgeverschap, nadelen. De grondprijs wordt op deze manier veel meer bepaald door het bebouwingsrecht. Bij het hanteren van een grondquote speelt de hoogte van de marktwaarde een rol. Voor dezelfde kavel kan een geheel andere prijs berekend worden, omdat de woningen in kwaliteit (en dus marktwaarde) kunnen verschillen. Daarbij is de marktwaarde van de woning (en dus de grondprijs) pas in een laat stadium te bepalen. Een vaste m²-prijs is bij particulier opdrachtgeverschap noodzakelijk.

In tegenstelling tot collectief opdrachtgeverschap zijn bij traditionele eigenbouw schaalvoordelen niet van toepassing. Tevens loopt de particulier, bij beide typologieën, een aanzienlijk financieel risico. Gedurende het proces wordt een steeds groter bedrag geïnvesteerd. Er zijn verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren. Collectief bouwen is een vereiste, daarbij kunnen reducties op de (bouw)kosten worden geboekt door grondprijsverlaging, stimulering van groeiwoningen, professionalisering van opdrachtgevers, verbetering van dienstverlening en zelfwerkzaamheid.

Juridisch gezien, zijn er verschillende aspecten die geregeld dienen te worden. Bij collectief opdrachtgeverschap is een rechtsvorm voor de organisatie noodzakelijk. Een stichting is hiervoor geschikt. Voor beide vormen van particulier opdrachtgeverschap moet een vereniging van eigenaren worden gevormd. Deze is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de parkeergarage. Het inschakelen van een juridisch deskundige, ter ondersteuning, is noodzakelijk. De gemeente kan in de grondovereenkomst, die zij sluit met de particulieren, verschillende eisen privaatrechtelijk vastleggen. Het is uiterst belangrijk dat zij (laat) opnemen dat een kaveleigenaar moet dulden dat een naast gelegen kaveleigenaar zijn woning tegen de buurwoning aanbouwt.

De bouwlogistiek speelt bij traditionele eigenbouw een heikel punt. Het is onmogelijk om gelijktijdig 18 aannemers op één woonveld te laten bouwen. Randvoorwaarde is dat per woonveld maximaal 1 aannemer geselecteerd wordt. Zowel bij traditioneel als collectief opdrachtgeverschap is het verstandig een achtervang constructie toe te passen. Niet verkochte kavels worden dan door een externe partij ontwikkeld. Particulieren en gemeenten dienen hierover stringente afspraken te maken.

Wanneer ruimtelijk wordt ingezoomd op het EWR/Slachthuisterrein+, kan een bepaalde bandbreedte worden aangegeven tussen bouwen onder maximale vrijheden en strikte voorwaarden. Bij maximale vrijheid en een collectieve bouwwijze kan een ontwerp ontstaan dat (geheel) afwijkt van het bedachte concept (het

woonveld). Bij traditionele eigenbouw kan een ontwerp ontstaan met diversiteit in gevelbeelden, dakvormen, materialen, kleurtinten, thema's/stijlen, rooilijnen en bouwhoogten. Bouwen onder strikte voorwaarden (zowel collectief als traditioneel) resulteert in een randvoorwaarde afhankelijk ontwerp. Vooraf heeft de gemeente dan inzicht in hetgeen ontworpen en gebouwd wordt.

Het woonveld, met inrichting van de openbare ruimte, is financieel doorgerekend. Uitgaande van een budget neutrale grondexploitatie ontstaat een kavelprijs van circa € 45.000,--. Wanneer deze kavelprijs als uitgangspunt voor de totale stichtingskostenberekening van een woning wordt gehanteerd, blijkt dat het realiseren van betaalbare woningen (€ 200.000,-- tot € 250.000,--) moeizaam is. In stedelijk gebied zijn subsidies absoluut noodzakelijk wanneer gebouwde parkeervoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap samengaan.

Geconcludeerd kan worden dat collectief opdrachtgeverschap een mogelijkheid is om vorm te geven aan het particulier opdrachtgever op het EWR/Slachthuisterrein+. Wel moeten de betaalbaarheid en de looptijd van het proces in acht worden gehouden. Traditionele eigenbouw impliceert naast deze twee aspecten aanzienlijk veel tijd en inzet van gemeenten en marktpartijen. Daarom is traditionele eigenbouw als typologie voor het EWR/Slachthuisterrein+ weinig realistisch.

De wens van de overheid om vanaf 2005 een derde van de nieuwbouwproductie middels particulier opdrachtgeverschap te realiseren lijkt vooralsnog ver weg. Meer hulp, stimulering en begeleiding en minder risico's en regelgeving zouden een positieve bijdrage kunnen leveren aan het particulier opdrachtgeverschap.

Inhoud

■ Hoofdstuk 1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Probleemstelling	12
1.2.1 Doelstelling	12
1.2.2 Vraagstelling	12
1.2.3 Onderzoeksvragen	12
1.3 Leeswijzer	12
■ Hoofdstuk 2 Particulier opdrachtgeverschap	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Achtergrond en definitie	13
2.3 Verschillende vormen	13
2.4 Succes- en faalfactoren	16
2.4.1 Algemene succes- en faalfactoren	16
2.4.2 Traditionele eigenbouw	16
2.4.3 Catalogusbouw	17
2.4.4 Systeembouw	18
2.4.5 Collectief opdrachtgeverschap	18
■ Hoofdstuk 3 Vertaalslag naar EWR/Slachthuisterrein+	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Locatie en randvoorwaarden	21
3.2.1 Locatie	21
3.2.2 Stedenbouwkundig plan	21
3.2.3 Het woonveld	22
3.2.4 Randvoorwaarden/uitgangspunten	22
3.3 Kansrijke vormen voor het EWR/Slachthuisterrein+	24
■ Hoofdstuk 4 Collectief opdrachtgeverschap	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Planvormingsfase	27
4.2.1 Financiële randvoorwaarden	27
4.2.2 Organisatorische randvoorwaarden	31
4.2.3 Tijd	33
4.2.4 Informatie/ voorlichting	33
4.2.5 Ruimtelijke randvoorwaarden	34
4.3 Ontwikkelingsfase	35
4.3.1 Financiële randvoorwaarden/ informatie	36
4.3.2 Organisatorische randvoorwaarden	36
4.3.3 Tijd	36
4.3.4 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden	36
4.4 Realisatiefase	37
4.4.1 Financiële randvoorwaarden	37
4.4.2 Organisatie/ proces	38
4.4.3 Ruimtelijke randvoorwaarden	38

4.5 Beheerfase	38
4.5.1 Organisatorische randvoorwaarden	38
4.5.2 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden	39
■ Hoofdstuk 5 Traditionele Eigenbouw	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Planvormingsfase	41
5.2.1 Financiële randvoorwaarden	41
5.2.2 Organisatorische randvoorwaarden	41
5.2.3 Tijd	42
5.2.4 Informatie/ voorlichting	42
5.2.5 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden	42
5.3 Ontwikkelingsfase	45
5.3.1 Financiële randvoorwaarden	45
5.3.2 Organisatorische randvoorwaarden	46
5.3.3 Tijd	47
5.3.4 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden	47
5.4 Realisatiefase	47
5.4.1 Financiële randvoorwaarden	47
5.4.2 Organisatorische randvoorwaarden	47
5.4.3 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden	48
5.5 Beheerfase	48
5.5.1 Organisatorische randvoorwaarden	48
5.5.2 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden	48
■ Hoofdstuk 6 Case-study EWR/slachthuisterrein+	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Ruimtelijk	49
6.2.1 Variant: maximale vrijheid	49
6.2.2 Variant: strikte inperking	51
6.3 Financieel	52
6.3.1 Woonveld	52
6.3.2 Betaalbaarheid	55
6.3.3 Conclusie en aanbeveling	57
6.4 Conclusies	57
6.4.1 Collectief opdrachtgeverschap	57
6.4.2 Traditionele eigenbouw	58
■ Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Conclusies	59
7.3 Aanbevelingen	60
■ Bronnen	61
■ Bijlagen (separaat gebundeld in bijlagen rapport)	

Hoofdstuk 1

1.1 Aanleiding

De nota Grondbeleid vormt een drieluik met de nota Wonen en de 5^e nota Ruimtelijke Ordening. Een van de knelpunten die in de nota Grondbeleid wordt aangedragen is particulier opdrachtgeverschap. In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' wordt sterk de nadruk gelegd op het vermogen van de keuzevrijheid en de zeggenschap van burgers bij de nieuwbouw van woningen. Hierin is het streven vermeld van de vergroting van de rol van het particulier opdrachtgeverschap dat in de komende jaren zo'n 30% van de nieuwbouwmarkt moet gaan uitmaken. Voor de overheid is dit streven een belangrijke pijler. Een locatie waar particulier opdrachtgeverschap wordt toegepast is het EWR/Slachthuisterrein+ in Leiden-Noord.

Het EWR/Slachthuisterrein+ is een binnenstedelijke locatie en maakt onderdeel uit van de herstructurering van Leiden-Noord. De vroegere functie die het EWR/Slachthuisterrein+ vervulde bestond deels uit een gasfabriek en deels uit een slachthuisterrein. Het doel is om op dit terrein een centrumstedelijk woonmilieu te realiseren middels particulier opdrachtgeverschap, waarbij doorstroming voor inwoners van Leiden-Noord een belangrijke rol speelt. De doelgroep bestaat uit inwoners van Leiden-Noord met een middeninkomen die een wooncarrière wensen te maken binnen het stadsdeel. De opdrachtgevers – woningcorporatie Portaal en de gemeente Leiden – hebben in een vroeg stadium (oktober 2002) toenadering tot elkaar gezocht. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke opdracht, die in januari 2003 is verstrekt aan stedenbouwkundig bureau MVRDV, voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan in relatie tot het particulier opdrachtgeverschap. Inmiddels is er een voorlopig ontwerp gemaakt. Namens de gemeente is Adecs gevraagd een grondexploitatie op te stellen. Aan PRC Bouwcentrum en VKZ is door Portaal Ontwikkeling gevraagd een aantal modellen voor de woningen door te rekenen. Waarschijnlijk zullen circa 250 stadswoningen in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd, met een collectief maaiveld waar het parkeren en de bergingen in worden ondergebracht (het woonveld).

Dit onderzoek beperkt zich tot deze 250 woningen die middels particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Uit bovenbeschrevene mag worden aangenomen dat het realiseren van een dergelijk project waarbij stedelijke dichtheid en duurzame kwaliteiten gewaarborgd blijven, een veelomvattend proces is. Het project kent zodoende een zeer uitdagende vraagstelling. Er is nog niet veel praktijkervaring opgedaan met bouwen middels particulier opdrachtgeverschap in een stedelijke omgeving. Dit maakt het een aantrekkelijk en uitdagend onderwerp. Voor de gemeente en het ministerie van VROM (VROM ziet dit als een pilotproject) is het eveneens een belangrijk project. Dit blijkt ook uit de gegeven ISV subsidie van € 9.2 miljoen.

Een aanbeveling van randvoorwaarden en condities, op het gebied van stedenbouwkundige, juridische, procesmatige en financiële aspecten, over hoe met een dergelijk proces en de tekortkomingen die hierbij optreden moet worden omgegaan lijkt een noodzakelijk middel om dit project en toekomstige projecten te kunnen realiseren.

1.2 Probleemstelling

De doelstelling en vraagstelling vormen de kern van dit onderzoek. In de hierna volgende paragrafen zijn de doelstelling en vraagstelling omschreven. De onderzoeksvragen vormen de centrale vragen voor dit rapport.

1.2.1 Doelstelling

De doelstelling geeft aan waarom antwoord gewenst is op onderstaande hoofdvraag. Het doel van dit onderzoek kan als volgt worden omschreven:

'Aan de hand van het project EWR/Slachthuisterrein+ te Leiden-Noord een advies uitbrengen waarbij inzicht wordt verkregen in de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap in stedelijk milieu'.

1.2.2 Vraagstelling

De vraagstelling vormt de centrale vraag waarop door middel van het uit te voeren onderzoek antwoord zal worden gegeven. De hoofdvraag voor dit onderzoek is:

'Welke vormen van particulier opdrachtgeverschap zijn toepasbaar op het EWR/Slachthuisterrein+ te Leiden-Noord en wat zijn de financiële, juridische, ruimtelijke en procesmatige randvoorwaarden en condities waaronder dit moet gebeuren?'

1.2.3 Onderzoeksvragen

Door de probleemstelling verder uit te werken in een aantal onderzoeksvragen wordt het onderzoeksgebied afgebakend. De centrale vraag is hieronder opgesplitst in drie onderzoeksvragen. Deze vragen kunnen als volgt worden geformuleerd:

- Wat is particulier opdrachtgeverschap?
- Welke aandachtspunten worden geconstateerd bij toepassing van particulier opdrachtgeverschap in relatie tot het EWR/Slachthuisterrein+?
- Welke mogelijkheden zijn er om de aandachtspunten bij toepassing van particulier opdrachtgeverschap te kunnen voorkomen c.q. oplossen bij (binnen)stedelijke gebiedsontwikkeling opgaven?

In het plan van aanpak voor dit onderzoek zijn de bovenstaande onderzoeksvragen verder uitgewerkt in de vorm van subvragen en sub-subvragen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een algemeen beeld van particulier opdrachtgeverschap geschetst. De achtergrond, vormen en succes- en faalfactoren zijn beschreven.

In het daarna volgende hoofdstuk is de confrontatie gezocht tussen de succes- en faalfactoren, van de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap, en de locatiespecifieke randvoorwaarden en ambities van het EWR/Slachthuisterrein+.

De vormen die uit deze confrontatie zijn gedestilleerd, zijn in hoofdstuk 4 en 5 verder uitgewerkt op ruimtelijk, financieel, juridisch en procesmatig vlak. Er zal aandacht worden geschonken aan wat, hoe en wanneer geregeld moet worden om de betreffende vorm van particulier opdrachtgeverschap toepasbaar te maken.

In hoofdstuk 6 is een case-study op woonveld niveau gemaakt. Hierbij is een bandbreedte in beeld gebracht, waarbinnen de ontwikkeling van het woonveld kan geschieden. Tevens zijn conclusies getrokken omtrent de toepasbaarheid van de vormen van particulier opdrachtgeverschap op het EWR/Slachthuisterrein+.

In het laatste hoofdstuk (7), zijn conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan aangaande particulier opdrachtgeverschap in het algemeen.

In bijlage 2 is een lijst opgenomen waarin kernbegrippen worden verklaard.

Hoofdstuk 2

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beeld geschetst van particulier opdrachtgeverschap in het algemeen. Dit hoofdstuk geeft het kader waarbinnen particulier opdrachtgeverschap in dit onderzoek moet worden gezien. Allereerst is een definitie voorgesteld die bij dit onderzoek gebruikt zal worden (paragraaf 2.2). Daarna komen de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap aan bod (paragraaf 2.3). In paragraaf 2.4 is per particulier opdrachtgeverschap vorm, een analyse gemaakt van de succes- en faalfactoren. Deze factoren zijn bepaald aan de hand van reeds gerealiseerde projecten.

2.2 Achtergrond en definitie

Al eeuwen worden woningen gerealiseerd middels particulier opdrachtgeverschap. In Nederland is de vanzelfsprekendheid van het bouwen van een eigen huis verdwenen. Begin jaren tachtig, toen de markt slecht was, werden casco's aangeboden die mensen zelf konden invullen. Een hoge vlucht nam dit consumentgericht bouwen echter niet. Toen de markt opveerde en in de jaren negentig zelfs gespannen werd, werd er niets meer van vernomen. De consument was de onderliggende partij en zijn woonwensen waren niet langer het belangrijkste. Wat de bouwverordening werd verkocht.

Nu de markt wederom in een mindere fase verkeert, en door het rijk is uitgesproken dat er na 2005 minstens eenderde van de nieuwbouwwoningen via particulier opdrachtgeverschap moet zijn gerealiseerd, is de aandacht hiervoor aanzienlijk gestegen. In de nota Mensen, Wensen, Wonen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Primair: het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van burgers bij de nieuwbouw van de koopwoningen;
- Secundair: kwaliteitsverbetering van de woningen en de woonomgeving.

Het idee achter deze doelstellingen is dat er een direct verband bestaat tussen inspraak, middels een grote mate van keuzevrijheid, en de kwaliteit van de woningen

en de woonomgeving. In bijlage 3 is een toelichting op het overheidsbeleid ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap gegeven. De voor- en nadelen van particulier opdrachtgeverschap zijn opgenomen in bijlage 4.

Om te bepalen of aan het percentage van 33% is voldaan, moet allereerst duidelijk zijn wat onder particulier opdrachtgeverschap wordt verstaan. In de literatuur zijn verschillende definities terug te vinden. Hieruit is een definitie gedestilleerd waar in dit onderzoek particulier opdrachtgeverschap moet worden gezien. Er is sprake van particulier opdrachtgeverschap indien:

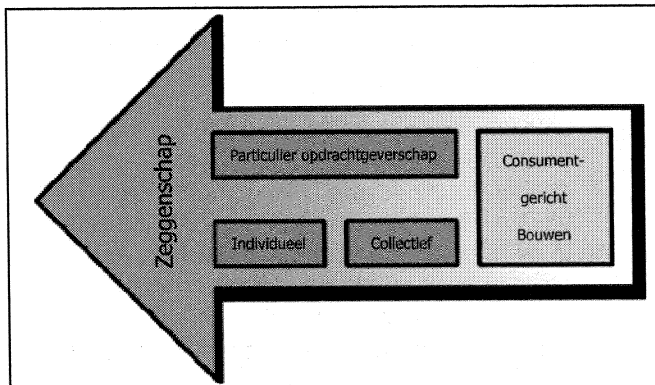
'een burger of een groep burgers volledige juridische zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning'.

Bij de bouw van een woning hebben particulieren opdrachtgevers in principe volledige juridische zeggenschap. Echter, in de praktijk zullen individuele ontwikkelaars altijd te maken krijgen met publiekrechtelijke randvoorwaarden, zoals het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan.

2.3 Verschillende vormen

De meest bekende vorm van particulier opdrachtgeverschap is een bewoner die zijn eigen kavel koopt en daarop zijn woning bouwt of laat bouwen. De laatste jaren is het begrip verbreed en heeft het betrekking op het vergroten van de zeggenschap van de toekomstige bewoner op zijn woning. Zeggenschap is de meest brede benaming voor de invloed die een bewoner op de woning kan uitoefenen en de manier waarop die tot stand komt. Particulier opdrachtgeverschap geeft maximale invloed binnen de gestelde publiekrechtelijke

randvoorwaarden. De opdrachtgever bepaalt hoe de woning eruit ziet en door wie de woning wordt gebouwd. In principe is de keuze tussen zelf bouwen en een woning kopen van een (consumentgerichte) projectontwikkelaar een bewuste keuze voor de mate van zeggenschap. (zie afbeelding 'Zeggenschap')



Afbeelding 1: mate van zeggenschap bij particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen

Binnen particulier opdrachtgeverschap komen verschillende vormen voor. Allereerst kan onderscheid worden gemaakt tussen individueel opdrachtgeverschap en collectief opdrachtgeverschap. In het eerste geval treedt één individu op als opdrachtgever. Bij collectief opdrachtgeverschap treden een aantal particulieren, meestal in de vorm van een stichting of vereniging als opdrachtgever op. Individueel en collectief opdrachtgeverschap kunnen worden onderverdeeld in verschillende vormen. Deze worden hieronder toegelicht.

■ Traditionele eigenbouw

Bij de traditionele vorm van eigenbouw koopt een individuele particulier een kavel met de bestemming wonen. Vervolgens ontwerpt de particulier al dan niet met een architect of aannemer de woning. Als daarna het bouwplan gereed is, en de bouwvergunning verleend, wordt in overleg tussen de particulieren opdrachtgever en de (eventuele) architect een bouwbedrijf geselecteerd die het bouwplan gaat realiseren, tenzij de particuliere opdrachtgever zelf bouwt. Veelal is de burger bij deze vorm slechts opdrachtgever en wordt zowel het

ontwerpen als het feitelijke bouwproces overgelaten aan de architect en aannemer. Traditionele eigenbouw is de meest pure vorm van particulier opdrachtgeverschap.

■ Catalogusbouw

Bij catalogusbouw koopt een particulier een kavel met de bestemming wonen en zoekt in een catalogus de gewenste woning of stelt aan de hand van voorbeelden de woning samen. De aanbieder van de cataloguswoning realiseert vervolgens de gekozen woning. Meestal kunnen extra onderdelen, zoals een dakkapel of serre, tegen betaling van meerkosten worden aangepast. Deze vorm van particulier opdrachtgeverschap is goedkoper omdat kant en klare bouwsystemen en volumes reeds zijn ontworpen en bouwklaar zijn gemaakt. De prijs voor de bouw van de woning staat vooraf vast.

■ Systeembouw

Een steeds meer voorkomende vorm is systeembouw. Een particulier koopt een kavel met de bestemming wonen. De particulier ontwerpt de woning samen met de systeembouwer, waarbij de woning wordt samengesteld uit beschikbare gestandaardiseerde componenten (prefab op onderdeelniveau). De systeembouwer realiseert de woning naar het gemaakte ontwerp van de particulier.

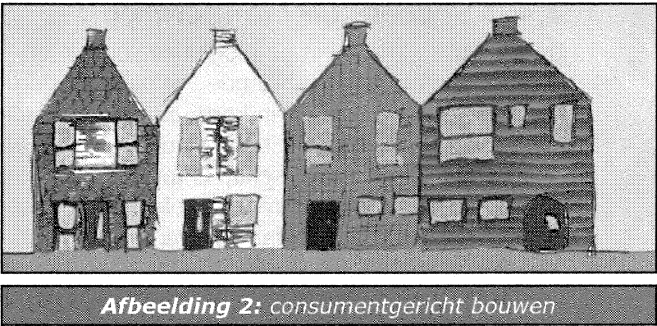
■ Collectief opdrachtgeverschap

Hierbij verwerven particulieren in groepsverband een stuk grond met de bestemming wonen en ontwikkelen in onderling overleg, met behulp van gezamenlijk ingehuurd architect, begeleider en aannemer een complex van woningen of appartementen in de woningbouwsector. Dit geeft de mogelijkheid tot financiële risicoreductie en een goede onderlinge afstemming van de woonwensen. Bovendien is men meestal goedkoper uit dan bij traditionele eigenbouw. Collectief opdrachtgeverschap kan worden beschouwd als een variant op de traditionele eigenbouw, geschikt voor stedelijke gebieden.

■ Consumentgerichte projectontwikkeling

Consumentgerichte projectontwikkeling is een vorm die op een fundamenteel punt verschilt van het pure particulier opdrachtgeverschap. Bij consumentgerichte projectontwikkeling is niet de burger de opdrachtgever

maar de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar bezit of verworft de bouwgrond en biedt de toekomstige bewoners in meer of mindere mate de ruimte om invloed uit te oefenen op de te bouwen (of af te bouwen) woning. De toekomstige bewoner is niet vrij om te bepalen met welke partijen hij of zij samenwerkt om bepaalde wensen te realiseren. Bij consumentgerichte projectontwikkeling ligt de zeggenschap dus bij de projectontwikkelaar. Daarom wordt consumentgericht bouwen, in dit onderzoek, niet tot particulier opdrachtgeverschap gerekend.



Vormen	Omschrijving	Kenmerken					
		Grondbezit	Ontwerp	Kosten	Invoel	Risico	Tijdbesteding
Traditionele eigenbouw	Particulier koopt kavel en ontwikkelt de woning al dan niet in samenwerking met architect en aannemer.	Particulier	Particulier (i.o.m. architect)	++	++	++	++
Catalogusbouw	Particulier zoekt in een catalogus de gewenste woning en laat deze bouwen.	Particulier	Particulier (vanuit catalogus)	+/-	+/-	-	+/-
Systeembouw	Particulier ontwerp samen met systeembouwer de woning uit standaard elementen.	Particulier	Particulier (i.o.m. systeembouwer)	+/-	+	-	+/-
Collectief opdrachtgeverschap	Groep particulieren koopt kavel en ontwikkelt samen m.b.v. architect, begeleider en aannemer een complex woningen.	Groep particulieren	Groep particulieren (i.o.m. architect)	+/-	++	+	+
Consumentgerichte projectontwikkeling	Projectontwikkelaar koopt kavels, ontwerpt en bouwt de woningen.	Projectontwikkelaar	Projectontwikkelaar (i.o.m. architect)	+/-	-	--	--
++ = zeer veel of zeer hoog, + = veel of hoog, +/- = redelijk, - = weinig of laag -- = zeer weinig of zeer laag							

Tabel 1: vormen en kenmerken van de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap

2.4 Succes- en faalfactoren

Om inzicht te krijgen in de mogelijke succes- en faalfactoren bij de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap, is een korte analyse gemaakt aan de hand van reeds gerealiseerde projecten waar particulier opdrachtgeverschap is toegepast. (zie bijlage 5 voor de onderzochte referentie projecten) Allereerst zijn de algemene succes- en faalfactoren beschreven die van toepassing zijn bij alle vormen. Daarna zijn per particulier opdrachtgeverschap vorm de specifieke succes- en faalfactoren beschreven. Aangezien deze factoren voor de verschillende participanten in het proces tegenstrijdige belangen kunnen bevatten, wordt per factor aangegeven voor welke participant dit van toepassing is.

2.4.1 Algemene succes- en faalfactoren

■ Algemene succesfactoren

- **Draagvlak.** Een hoge mate van bestuurlijk en politiek draagvlak geeft het project een positieve uitwerking. Vanuit de politiek is momenteel veel draagvlak aanwezig voor particulier opdrachtgeverschap.
- **Kwaliteit.** Voor het waarborgen van de te realiseren kwaliteit kunnen een aantal instrumenten een belangrijke bijdrage leveren. Het inschakelen van advies bij het ontwerp en de bouw, een stedenbouwkundig programma van eisen en een beeldkwaliteitsplan zijn hier voorbeelden van.
- **Mogelijkheden subsidies.** Het verkrijgen van subsidies biedt de gemeente mogelijkheden de grondwaarde te verlagen. Hierdoor kunnen lagere en middeninkomensgroepen worden aangetrokken. Ook particuliere bouwers kunnen subsidies verkrijgen, waardoor de bouw van de eigen woning aantrekkelijk kan worden gemaakt.
- **Mogelijkheden werving particulieren.** Voor de werving van particuliere bouwers zijn verschillende mediums bruikbaar zoals, verkoopbrochures, internetsites en advertentie campagnes. Indien zich teveel particuliere bouwers hebben aangemeld, kan gebruik worden gemaakt van een lotingsysteem.

■ Algemene faalfactoren

- **Locatiekeuze.** Bij vaststelling van de locatie moet goed doordacht zijn wat de mogelijke problemen in de realisatiefase van het project kunnen zijn. Daarbij moet gekeken worden naar de mogelijke verkavelingsvormen en de kwaliteit van de locatie voor woningbouw. Een andere factor waar bij de locatiekeuze aandacht aan moet worden geschonken is de bouwlogistiek. Een gebied met smalle kavels omgeven door veel water is geen uitermate geschikte bouwplaats voor particulier opdrachtgeverschap. In de praktijk wordt de locatiekeuze vaak niet goed overwogen.
- **Speculatie.** Indien grond niet tegen marktconforme prijzen wordt uitgegeven kan de gemeente een anti-speculatiebeding of een bewoningsplicht in het koopcontract opnemen, teneinde doorverkoop van kavels te voorkomen en zo continuïteit van het particulier opdrachtgeverschap te bewaren.
- **Duidelijkheid omtrent ontwerpvoorwaarden.** Voor de particuliere bouwers dienen de gestelde randvoorwaarden voor het woningontwerp vanaf de beginfase duidelijk te zijn. Hierdoor wordt vertraging in het ontwerpproces voorkomen.

2.4.2 Traditionele eigenbouw

■ Succesfactoren

Hieronder is een beschrijving gegeven van succesfactoren die van belang zijn bij een positieve uitwerking van een project waarbij traditionele eigenbouw wordt toegepast:

- **Verscheidenheid ontwerp.** De verscheidenheid aan woningontwerpen is groot aangezien particuliere initiatieven en ideeën doorwerken in het woningontwerp. Dit levert een diversiteit in architectonische ontwerpen en gevelbeelden.
- **Achtervang constructie bij tegenvallende kavelverkoop.** In de praktijk wordt veelal een 'achtervang constructie' toegepast bij tegenvallende verkoop van de bouw kavels. Het project kan hierdoor doorgang vinden. Dit is belangrijk voor zowel gemeenten als opdrachtgevers. De niet verkochte

bouwkavels worden dan door een ontwikkelaar afgenomen en vervolgens ontwikkeld.

- **Communicatie externe partijen.** Particulieren dienen een goede communicatie te onderhouden met externe partijen zoals, gemeentelijke vertegenwoordigers, architecten, aannemers, etc. Zowel voor gemeenten als particulieren komt dit het proces ten goede.
- **Gemeentelijke organisatie.** Het aanstellen van vertegenwoordigers zoals, een stedenbouwkundig begeleider, bouw- of overallcoördinator en een begeleidingsteam verbeterd het planproces. Particulieren bouwers kunnen hier met vragen terecht.

■ Faalfactoren

Na beschrijving van de succesfactoren wordt nu aandacht geschonken aan de faalfactoren bij traditionele eigenbouw:

- **Capaciteit ambtelijke organisatie.** De gemeentelijke organisatie moet zo zijn ingericht dat het een dergelijk project aan kan. De ambtelijke organisatie moet hierop ingesteld zijn. Individueel opdrachtgeverschap betekent immers meerdere grondcontracten, onderhandelingspartners en meer onzekerheid. Gemeenten verkrijgen zich vaak op de hoeveelheid werk die gepaard gaat met traditionele eigenbouw.
- **Kennis en ervaring.** Individuele opdrachtgevers hebben geringe kennis en ervaring om het project te laten slagen. Veelal wordt hier door particulieren te makkelijk over gedacht.
- **Betaalbaarheid.** De individuele opdrachtgever heeft in het beginstadium beperkt inzicht in de mogelijke kosten en de hoogte hiervan. De hoogte van de grondprijs kan een faalfactor zijn indien individueel opdrachtgeverschap ook toegankelijk moet zijn voor lagere en middeninkomens.
- **Bouwlogistieke problemen.** De logistieke bouwproblematiek is een belangrijke factor. Duidelijke afspraken zijn noodzakelijk om geen chaos op de bouwplaats te veroorzaken. Veelal wordt in de bouwfase vertraging opgelopen.

- **Aansluiten nutsvoorzieningen.** Het apart aansluiten van de woningen wanneer deze bewoond worden, blijkt in de praktijk moeizaam. Dit beperkt het woongenot voor particuliere bouwers.
- **Oplevertijdstip woningen.** Een aandachtspunt is het tijdstip waarop de woningen opgeleverd worden. Er moeten mogelijkheden zijn om individuele opdrachtgevers te kunnen dwingen hun woning voor een bepaalde datum op te leveren, teneinde bouwproblemen te voorkomen.
- **Risico.** Particuliere bouwers lopen bij deze vorm van particulier opdrachtgeverschap financiële, procesmatige en ontwerp risico's.
- **Tijdbesteding.** Traditionele eigenbouw vraagt door de complexiteit veel tijdbesteding van zelfbouwers alsmede externe partijen en gemeenten.

2.4.3 Catalogusbouw

Catalogusbouw komt beperkt voor in voorbeeldprojecten. Tot nu toe is de vraag bij deze vorm bijna altijd gericht op vrijstaande en twee onder een kapwoningen. De meeste succes- en faalfactoren beschreven in de voorgaande paragraaf zijn ook van toepassing op catalogusbouw. De succes- en faalfactoren die hierop afwijken en/of van uitzondering zijn, worden in deze paragraaf beschreven.

■ Succesfactoren

- **Kennis en ervaring.** Bij catalogusbouw is veel minder kennis en ervaring noodzakelijk voor de opdrachtgever, omdat de woning uit een catalogus wordt gekozen. De catalogusbouwer heeft de verantwoordelijkheid de woning te bouwen volgens het gekozen ontwerp. Het planproces is eenvoudiger.
- **Betaalbaarheid.** De betaalbaarheid bij deze vorm van particulier opdrachtgeverschap is over het algemeen redelijk. Voor de opdrachtgever is het duidelijk met welke kosten hij rekening moet houden.
- **Risico.** Het te lopen risico blijft beperkt. Vooraf heeft de particulier inzicht in het soort en de hoogte van de kosten. Het idee dat de particulier van het ontwerp heeft, kan anders gerealiseerd worden dan was verwacht.

- **Tijdbesteding.** De tijdbesteding voor de particulier voor het gehele proces is lager, omdat veel werkzaamheden door de catalogusbouwer worden gedaan. Daarnaast is het woningontwerp reeds gemaakt en kan snel begonnen worden met de bouw.

■ Faalfactoren

- **Verscheidenheid ontwerp en materiaal.** De diversiteit en flexibiliteit in woningontwerpen en materiaalgebruik is vrij beperkt. Daarbij zijn de meeste catalogusontwerpen enkel geschikt voor vrijstaande en grote woningtypen. De kans dat er een wijk of buurt ontstaat met veel dezelfde woningsoorten is groot.
- **Beperktheid woningtypen.** Er zijn nog maar weinig verschillende woningtypologieën beschikbaar waaruit de consument kan kiezen. Dit maakt de keuze voor de particulier vrij gering. Door deze faalfactoren is het realiseren van kwaliteit (architectonisch en stedenbouwkundig) moeizaam.

Momenteel zijn catalogusbouwers sterk aan het inspelen op de markt voor particulier opdrachtgeverschap. Verwacht mag worden dat in de toekomst catalogusbouw een betere positie verwerft, doordat meer (flexibele) woningtypen en ontwerpen beschikbaar zijn.

2.4.4 Systeembouw

Voor systeembouw gelden dezelfde factoren zoals beschreven bij traditioneel opdrachtgeverschap. De factoren die hieronder worden beschreven vormen een uitzondering of wijken af.

■ Succesfactoren

- **Kennis en ervaring.** Bij systeembouw is eveneens minder kennis en ervaring voor de particulier noodzakelijk, omdat de woning wordt samengesteld uit beschikbare gestandaardiseerde componenten. De systeembouwer bouwt de woning volgens afspraak.
- **Betaalbaarheid.** De betaalbaarheid bij deze vorm van particulier opdrachtgeverschap is over het

algemeen redelijk. Voor de particulieren bouwer is duidelijk welke kosten hij kan verwachten.

- **Risico.** Het te lopen risico blijft beperkt. Vooraf heeft de particulier inzicht in het soort en de hoogte van de kosten. Het idee dat de particulier van het ontwerp heeft kan anders gerealiseerd worden dan was verwacht.
- **Verscheidenheid ontwerp.** Er kan een diversiteit in woningontwerpen ontstaan.
- **Tijdbesteding.** De tijdbesteding voor het gehele proces is laag, omdat veel werkzaamheden door de systeembouwer worden gedaan.
- **Schaalvoordelen.** Een voordeel van deze vorm van particulier opdrachtgeverschap is dat schaalvoordelen op bouwmaterialen kunnen worden bereikt, zonder dat daarbij de verscheidenheid in woningontwerpen verloren gaat. Voor de opdrachtgever betekent dit een reductie in de bouwkosten.

■ Faalfactoren

Beperktheid ontwerp. Het risico dat er geen diversiteit in woningontwerpen ontstaat kan als een faalfactor voor systeembouw worden aangemerkt.

2.4.5 Collectief opdrachtgeverschap

■ Succesfactoren

- **Capaciteitsbeslag ambtelijke organisatie.** De gemeentelijke organisatie bij collectief opdrachtgeverschap heeft een minder zware capaciteitsbezetting nodig dan bij individueel opdrachtgeverschap. De gemeente heeft veelal te maken met één bewonersvertegenwoordiger namens alle opdrachtgevers. De planafhandeling is vergelijkbaar met een regulier bouwplan.
- **Vormen van een collectieve groep.** Veelal gaan particulieren opdrachtgevers een samenwerkingsverband aan in de vorm van een rechtspersoon. Deze 'rechtspersoon' ontwikkelt de locatie zonder winstoogmerk en treedt in overleg met belangrijke participanten, zoals de gemeente, aannemers en architecten.

- **Bouwfase.** Bij collectief opdrachtgeverschap zijn de bouwlogistieke problemen vergelijkbaar met die van de traditionele projectontwikkeling. Doordat particulieren gezamenlijk aan één aannemer de opdracht verlenen, ontstaan normaliter geen problemen.
- **Beperkt risico.** Bij collectief opdrachtgeverschap is financieel risico lager dan bij de andere vormen van particulier opdrachtgeverschap. Doordat meerdere particulieren bij het proces betrokken zijn, wordt het risico verspreid.
- **Betaalbaarheid.** Over het algemeen kan gesteld worden dat de betaalbaarheid bij collectief opdrachtgeverschap goed kan zijn. Afhankelijk van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt en de beoogde kwaliteit kan het bouwen goedkoop geschieden. In tegenstelling tot het individueel bouwen kunnen collectieve opdrachtgevers financiële voordelen boeken.
- **Verscheidenheid ontwerp.** De synergie van collectief opdrachtgeverschap maakt creatieve ontwerpen mogelijk en dat verhoogt de gerealiseerde kwaliteit. De betrokkenheid bij de bouw van de eigen woning, maakt de woning een eigen product en geen consumptiegoed.
- **Hoge dichtheid.** Bouwen in hogere dichtheden is bij deze vorm mogelijk. In tegenstelling tot andere typen is collectief opdrachtgeverschap geschikt voor realisatie van rijtjeswoningen en appartementen.

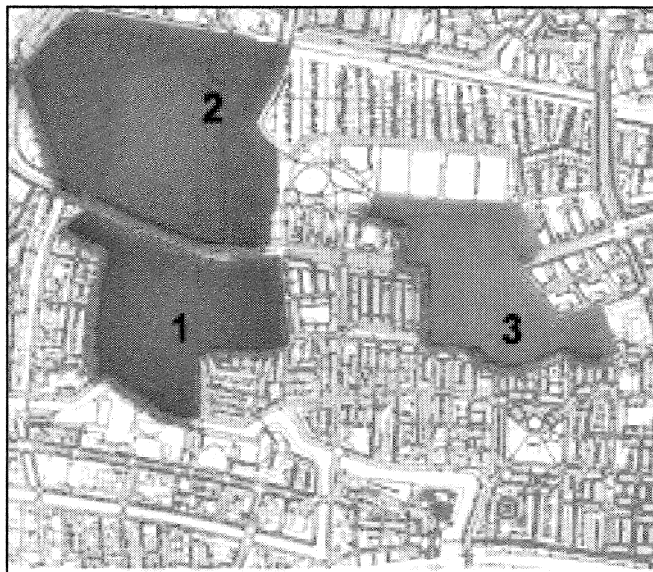
■ Faalfactoren

- **Organisatie collectieve opdrachtgevers.** Bij collectief opdrachtgeverschap is de particuliere organisatie van groot belang. Van belang voor de opdrachtgevers is dat vooraf heldere afspraken worden gemaakt over de groepssamenstelling en de structuur van de organisatie.
- **Enthousiasme bewonersgroep.** Het enthousiasme van de bewonersgroep en de professionals speelt een belangrijke rol. Een kopersgroep met veel afvallers en dus nieuwkomers leidt tot een moeizaam planproces.
- **Ontwerpproces.** Individuele woning ideeën kunnen

in mindere mate doorgang vinden dan bij individueel opdrachtgeverschap. Er moet als het ware een collectief ontwerp worden bedacht dat aan de eisen van de verschillende bouwers voldoet. De keuze voor het woningontwerp komt beperkt democratisch tot stand.

- **Tijdbesteding.** Ook bij collectief opdrachtgeverschap is de particuliere opdrachtgever vaak meer tijd kwijt dan was verwacht. Veelal wordt met dit aspect geen rekening gehouden door collectieve opdrachtgevers. Het democratisch proces is hier debet aan.
- **Aansturing/proces begeleiding.** Een belangrijke faalfactor bij collectief opdrachtgeverschap is de procesbegeleiding en aansturing. Het aspect aansturing vraagt veel tijd en geld van externe partijen zoals de gemeente, de architect en de aannemer. Zij dienen hiermee terdege rekening te houden.
- **Afbreukrisico organisatie.** Het risico bestaat dat de collectieve groep wordt opgeheven doordat individuen besluiten niet meer te willen investeren in collectief bouwen.

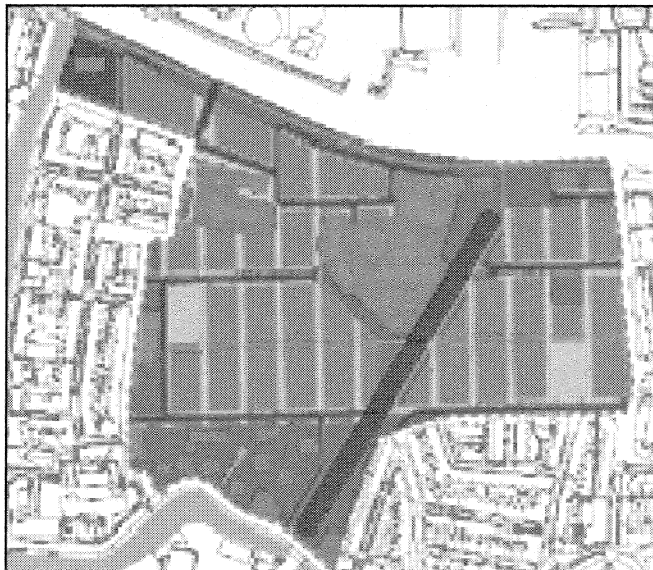
Bovenstaande beschrijving is bedoeld om inzicht te verkrijgen in de mogelijke succes- en faalfactoren per typologie van particulier opdrachtgeverschap. Het doel een uitputtende lijst van factoren op te stellen ligt hier niet aan ten grondslag. Nu per vorm van particulier opdrachtgeverschap in hoofdlijnen inzichtelijk is wat de succes- faalfactoren zijn, is in het volgende hoofdstuk een vertaalslag gemaakt naar de mogelijk toepasbare vorm(en) die in aanmerking komt (komen) voor het EWR/ Slachthuisterrein+.



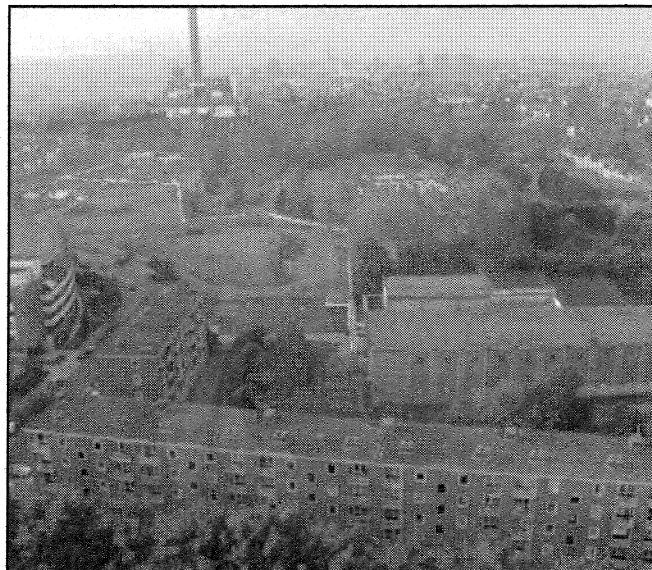
Afbeelding 3: speerpunten Leiden-Noord. Nummer 1; EWR/Slachthuissterrein+, maakt hiervan onderdeel uit



Afbeelding 4: luchtfoto Leiden-Noord. Links is het EWR/Slachthuissterrein+ gelegen



Afbeelding 5: voorlopig stedenbouwkundig plan voor het EWR/Slachthuissterrein+



Afbeelding 6: vogelvlucht EWR/Slachthuissterrein+, met bovenin de beeldbepalende industriepijp

Hoofdstuk 3

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een vertaalslag gemaakt naar de mogelijke vorm(en) die toepasbaar is (zijn) voor het EWR/Slachthuisterrein+. In het vorige hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de te onderscheiden typologieën en de succes- en faalfactoren per typologie van particulier opdrachtgeverschap. In dit hoofdstuk is de confrontatie gezocht tussen de bestaande typologieën en de locatiespecifieke randvoorwaarden en uitgangspunten van het EWR/Slachthuisterrein+.

Allereerst is in paragraaf 3.2 een beschrijving gegeven van de locatie, het stedenbouwkundig plan, het woonveld en de randvoorwaarden en uitgangspunten die hieraan gekoppeld zijn. Daaropvolgend is in paragraaf 3.3 de conclusie getrokken welke vorm(en) toepasbaar lijkt(t)(en) voor het EWR/Slachthuisterrein+.

3.2 Locatie en randvoorwaarden

3.2.1 Locatie

Het EWR/Slachthuisterrein+ is een binnenstedelijk terrein in Leiden-Noord. De locatie is zeer centraal gelegen, op loopafstand van het centraal station en het centrum van Leiden. Het EWR terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Willem de Zwijgerlaan en vervolgens met de klok mee door de Marnixstraat, de Maresingel en de Leeuwenhoekstraat. (zie afbeelding 3 tot en met 6) Aan de zuidzijde is een energiecentrale gelegen met een hoge beeldbepalende industriepijp die tevens fungeert als oriëntatiepunt. Aan de west- en oostkant van het terrein zijn bestaande woningen gelegen in een hoge dichtheid. De noordkant wordt begrensd door de

Willem de Zwijgerlaan, welke als drukke verkeersader kan worden gezien. Ten noorden hiervan zijn de Groenordhallen gelegen. Dit evenementencomplex richt zich volledig op het accommoderen van vakbeurzen, publieksbeurzen, congressen, bedrijfsfeesten, concerten en zakelijke bijeenkomsten. In bijlage 6 zijn foto's opgenomen van het EWR/Slachthuisterrein+ en omgeving.

3.2.2 Stedenbouwkundig plan

Allereerst is een schets gegeven van het stedenbouwkundig plan. In het ontwerp is een verkaveling voorgesteld met een capaciteit van 689 woningen. De bebouwing bestaat uit appartementstorens, grondgebonden eengezinswoningen in de woonvelden en woon-werkwoningen. Het (voorlopige) totale programma voor woningbouw wat op het EWR/Slachthuisterrein geprojecteerd is, wordt in onderstaande tabel gevisualiseerd.

Dit programma is nog niet vaststaand aangezien het plan in een vroegtijdig stadium verkeerd en dit sterk marktafhankelijk is. Naast woningbouw worden ook voorzieningen, zoals kantoren en winkels, aan het EWR/Slachthuisterrein+ toebedeeld. (circa 10.000 m²) In principe worden geen parkeerplaatsen in de woonstraten voorgesteld. Parkeren in de openbare ruimte betreft enkel en alleen het bezoekers parkeren. Door de gebouwde parkeeroplossing zijn de woonstraten autovrij en krijgen daardoor een hofachtig karakter. De woonstraten fungeren als een

type	Toren	Villa	Patio	Rijtje	Rug/rug	2^1 kap	Hof	Bebo	App.	
Sociaal	94	-	-	30	18	-	-	-	8	150
Vrije sector	206	13	166	52	18	30	36	18	-	539
Totaal	300	13	166	82	32	30	36	18	8	689

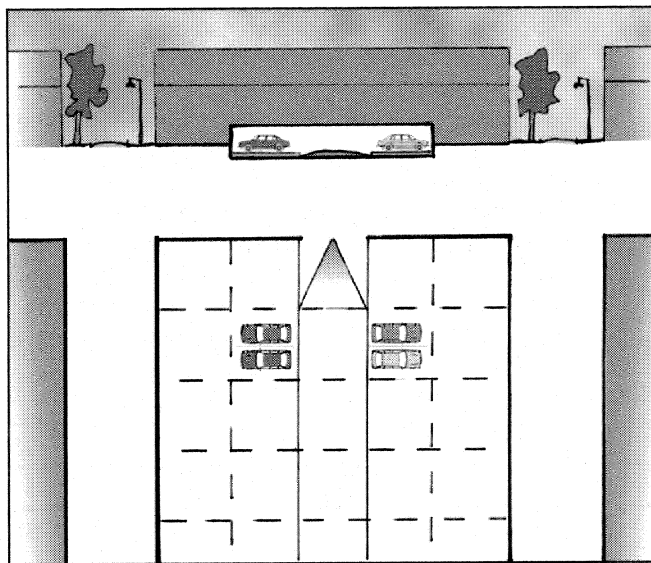
Tabel 2: voorlopig geprojecteerd woningbouwprogramma voor het EWR/Slachthuisterrein+

soort collectieve tuin.

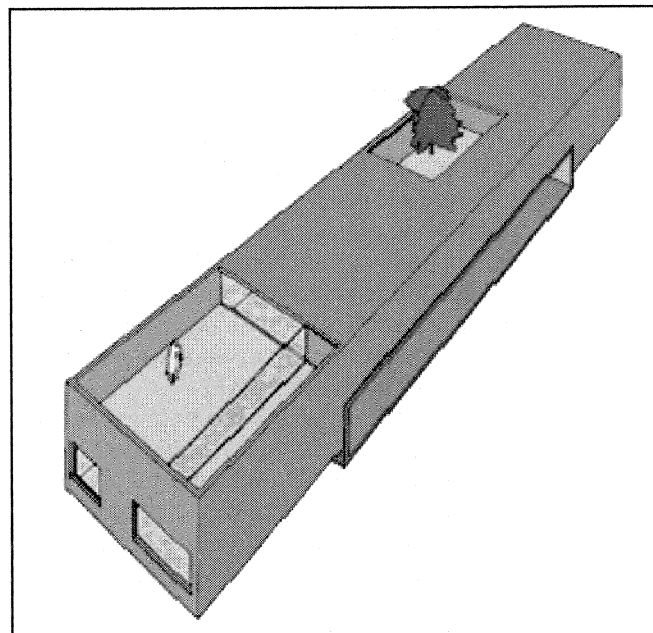
Voor de ontsluiting van de buurt en de bereikbaarheid van de woningen is gezocht naar een model, waarbij het autoverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt. De hoofdontsluiting vindt buitenom plaats, waardoor het binnengebied autovrij (autoluw) blijft. Alle woonstraten zijn alleen toegankelijk voor voetgangers, fietsers en eventueel nood- en hulpdiensten.

3.2.3 Het woonveld

Voor het EWR/Slachthuisterrein+ is een zogenaamde nieuwe vorm van collectiviteit geïntroduceerd: 'het woonveld'. Dit is een woonblok bestaande uit 2 keer 9 rijwoningen. Dit type heeft als kenmerk dat midden onder het woonveld een parkeergarage gelegen is, van waaruit je rechtstreeks in de woning kunt komen. De capaciteit van deze parkeerbak is gebaseerd op een norm van 1,5 per woning. De woning wordt als het ware gebouwd op en tegen de parkeerbak aan (zie impressie woonveld). De woningen worden tevens tegen elkaar aangebouwd. De mate van zelfontwikkeling of inspraak zal de bouwwijze en woningtypologie gaan bepalen. Het woonveld als geheel zal steeds een stedelijk element zijn.



Afbeelding 7: doorsnede en bovenaanzicht woonveld



Afbeelding 8: 3D impressie woonveld. 18 aaneengesloten woningen met daaronder parkeervoorzieningen

3.2.4 Randvoorwaarden/uitgangspunten

In deze paragraaf worden de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven die de locatie en het project met zich meebrengen. De vier primaire randvoorwaarden vloeien voort uit de eisen en wensen van de gemeente Leiden en woningcorporatie Portaal. Daarnaast heeft het, door MVRDV opgestelde, voorlopig stedenbouwkundig plan geleid tot een aantal secundaire randvoorwaarden. In dit onderzoek is derhalve onderscheid naar vier primaire randvoorwaarden gemaakt. Daarbinnen kan een onderverdeling naar secundaire randvoorwaarden worden gemaakt. Hieronder is een beschrijving van de criteria gegeven.

1. Stedelijke dichtheid

Een uiterst belangrijke primaire randvoorwaarde is dat bij de (her)ontwikkeling van het EWR/Slachthuisterrein+ een wijk ontstaat met een stedelijke dichtheid (circa 70 á 80 woningen per hectare voor het totale plangebied) en een centrumstedelijk woonmilieu. Deels zal deze stedelijke

dichtheid gerealiseerd worden, door een bouwwijze zoals het hiervoor beschreven principe van het 'woonveld'. Bij stedelijke dichtheid moet ook gedacht worden aan intensief ruimtegebruik.

1A. Gebouwde parkeervoorziening

De gebouwde parkeervoorziening vloeit voort uit de wens van intensief ruimtegebruik. De woningen moeten zo ontworpen worden, dat vanuit de parkeergarage direct de woning bereikt kan worden (tevens brandveiligheid). Daarbij moet de woning aan een dusdanig ontwerp voldoen, dat naast, op en tegen de parkeerbak aangebouwd kan worden. Dit vergt een aparte (bouw) constructie. De kolommaat die in de parkeergarage gehanteerd wordt (twee auto's per stramien) is bepalend voor de beukmaat van de woning die hierop gebouwd wordt. De woningen en de parkeerbak worden separaat van elkaar gerealiseerd. De particulier koopt de kavel met daarbij het 'dek' van de parkeergarage. De constructie van de parkeergarage moet zo zijn vervaardigd, dat deze voldoende draagkracht voor de bovengelige woning heeft.

Het EWR/Slachthuisterrein+ heeft te maken met een vervuilde bodem. Daarom is ervoor gekozen de gebouwde parkeervoorziening feitelijk bovengronds uit te voeren. Er behoeven zodoende geen graafwerkzaamheden in de vervuilde bodem gedaan te worden. Het bestaande maaiveld wordt vervolgens opgehoogd met een leeflaag van 1 meter, waardoor de parkeergarage een halfverdiepte bak wordt. De voordelen van deze parkeeroplossing zijn natuurlijke ventilatie en lichttoetreding, en sociale veiligheid.

1B. Rijtjeswoningen

Uitgangspunt voor het EWR project is een stedelijke dichtheid. De hoofdbebouwing zal voornamelijk bestaan uit rijtjeswoningen – geschakelde (semi) split-level woningen – geïntegreerd in de vorm van het woonveld. De woningontwerpen moeten hierop afgestemd worden teneinde kwaliteit te realiseren.

1C. Autoluwe woonstraten

Voor de ontsluiting van de buurt en de bereikbaarheid van de woningen is gezocht naar een model waarbij het autoverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt. De hoofdontsluiting van het terrein vindt buitenom

plaats, waardoor het middengebiet autovrij/luw blijft. De parkeerkelders worden ontsloten vanuit enkele insteekwegen. De woonstraten zijn in principe enkel en alleen toegankelijk voor voetgangers, fietsers en nood- en hulpdiensten. (afbeelding 9)



*Afbeelding 9: impressie autoluwe woonstraat;
een soort collectieve tuin voor de bewoners*

2. Particulier opdrachtgeverschap

Een tweede uiterst belangrijke primaire randvoorwaarde voor het EWR project is het toepassen van particulier opdrachtgeverschap. Concreet betekent dit:

2A. Zeggenschap, invloed en individuele vrijheid

De toekomstige particulieren opdrachtgevers moeten bij de ontwikkeling van hun woning vrij gelaten worden in de (ontwerp)keuzen die zij maken. Zeggenschap en invloed staan bij dit project hoog in het vaandel. Particulier opdrachtgeverschap impliceert veel individuele vrijheid. De opdrachtgevers bepalen zelf met wie en welke partijen zij samenwerken. Het woningontwerp komt binnen de wensen van de particulier opdrachtgever en gemeentelijke randvoorwaarden, zoals het bestemmingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan, tot stand.

2B. Betaalbaarheid

Een randvoorwaarde voor het EWR project is de betaalbaarheid van particulier opdrachtgeverschap voor lagere- en middeninkomens, voor de huidige inwoners

van Leiden-Noord die doorstromen naar het EWR/Slachthuisterrein+. Hierbij moet worden gedacht aan woningen van circa € 200.000,-- tot € 250.000,-- vrij op naam. Veel inwoners van Leiden-Noord behoren tot de minder draagkrachtige huishoudens. De achterliggende gedachten is om deze huishoudens een kans te geven een wooncarrière te maken binnen de eigen wijk.

3. Kwaliteit

Bij toepassing van particulier opdrachtgeverschap op het EWR/Slachthuisterrein+ wordt eveneens gestreefd naar kwaliteit. Hierbij moet gedacht worden aan duurzame, ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

3A. Verscheidenheid woningontwerp

Doelstelling is een woonomgeving met duurzame kwaliteiten en verscheidenheid in woningontwerpen en gevelbeelden.

3B. Aantrekkelijk gevelbeeld

Een secundaire randvoorwaarde, welke voortvloeit uit de randvoorwaarden voor de beoogde kwaliteit en de rijtjeswoningen, is het realiseren van een aantrekkelijk gevelbeeld. Omdat het EWR/Slachthuisterrein+ een stedelijke dichtheid krijgt, met woonstraten die fungeren als collectieve tuin, is een aantrekkelijk gevelbeeld van belang. Het ontwerpen is in principe geheel vrij gegeven. De zogenaamde 'derde gevel' (openbare ruimte) dient een hoogwaardige inrichtingskwaliteit te krijgen.

4. Normaal planontwikkelings- en realisatieproces

Randvoorwaarde en uitgangspunt voor het EWR project is, dat de tijdsduur van het planproces overeenkomt met een 'normaal' planontwikkelings- en realisatietraject.

4A. Planontwikkeling

Eveneens geldt als uitgangspunt dat het planontwikkelingstraject niet uit de hand mag lopen. Het proces moet vergelijkbaar zijn met dat van de traditionele planontwikkeling.

4B. Bouwtraject

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woonvelden is, dat de woningen die daarvan deel uitmaken binnen eenzelfde bouwtraject gebouwd zullen worden. Het komt het bouwproces en de kwaliteit niet ten goede wanneer

enkele woningen een paar jaar later gerealiseerd zouden worden. Uitgangspunt is realisatie, van het woonveld, door 1 aannemer.

Uit de beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten blijkt dat het project zichzelf geen gemakkelijke taak stelt. Het betreft als het ware een opeenstapeling van ambities. Juist de combinatie van deze factoren geeft het project een zeer hoog ambitieniveau. Derhalve moet, voor het slagen van het project, binnen bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten ook een zeer hoog risico worden ingecalculerd.

3.3 Kansrijke vormen voor het EWR/Slachthuisterrein+

Geconcludeerd kan worden dat collectief opdrachtgeverschap de meest geschikte vorm lijkt voor toepassing op het EWR/Slachthuisterrein+. Dit omdat aan de belangrijkste randvoorwaarden wordt voldaan, zoals; bouwen in hoge dichtheden, betaalbaarheid en de grote mate van zeggenschap en invloed. Tevens kan de woning zo ontworpen worden dat het voldoet aan alle specifieke eisen en randvoorwaarden. De gemeente behoeft slechts eenmaal een bouwplan goed te keuren en niet afzonderlijk meerdere. Het nadeel van collectief opdrachtgeverschap is dat het planontwikkelingstraject een aanzienlijke periode kan behelzen.

Traditionele eigenbouw levert, binnen de gestelde randvoorwaarden, maximale flexibiliteit, zeggenschap en invloed op. Daarbij is de verscheidenheid aan woningontwerpen een pluspunt. Het realiseren van een ontwerp dat voldoet aan de gestelde eisen van de parkeerbak is bij deze vorm het simpelst te verkrijgen. De nadelen van eigenbouw, in relatie tot het EWR project, is de complexiteit van het bouwen in hoge dichtheden. Ook is traditionele eigenbouw over het algemeen een zeer kostbare aangelegenheid. Wanneer de randvoorwaarden en condities helder en strikt worden gesteld, kan traditionele eigenbouw wellicht een kansrijke vorm zijn. Catalogus- en systeembouw bieden het voordeel dat het voor de consument eenvoudiger is. Er is minder kennis en ervaring noodzakelijk. Daartegenover staat dat er geen geschikt woningaanbod van bouwvormen en typen

is, welke aan de specifieke eisen voldoen. Qua invloed en zeggenschap neigen deze vormen meer naar het consumentgericht bouwen. Ook de complexiteit in relatie tot de uitvoeringsfase maken dat deze twee vormen als minder kansrijk worden bestempeld.

De tabel 'overzicht vormen en criteria' geeft de samenvatting en conclusie van het beschrevenen in dit hoofdstuk. Collectief opdrachtgeverschap en traditionele

eigenbouw zijn de meest 'kansrijke' vormen voor het EWR/Slachthuisterrein+. In bijlage 7 is een gedetailleerde beschrijving gegeven van de confrontatie tussen de vormen van particulier opdrachtgeverschap en de locatie specifieke uitgangspunten. In de volgende twee hoofdstukken zijn de randvoorwaarden en condities, die nodig zijn om vorm te geven aan de gekozen typologie van particulier opdrachtgeverschap, beschreven.

Vorm	Traditionele eigenbouw	Catalogusbouw	Systee mbouw	Collectief opdrachtgeverschap	Gewicht criteria
Criteria					
1. Stedelijke dichtheid	-	-	-	+	3
A. Gebouwd parkeren	+	-	-	+	2
B. Rijtjeswoning	0	0	0	+	1
C. Autoluwe woonstraten	0	0	0	0	1
2. Particulier opdrachtgeverschap	+	-	-	0	3
A. Zeggenschap en invloed	+	-	-	0	3
B. Betaalbaarheid	-	0	0	0	2
3. Kwaliteit	+ / 0	-	0	+	2
A. Verscheidenheid woningontwerp	+	-	0	+	2
B. Aantrekkelijk gevelbeeld	0	-	0	+	2
4. Planontwikkelings- en realisatieproces					
A. Bouwtraject	-	-	-	+	1
B. Planontwikkelingstraject	0	+	+	0	1
Totaal	+ / 0	- / 0	0	+	
+ = positief, 0 = neutraal, - = negatief 1 = gering, 2 = zwaar, 3 = zeer zwaar					

Tabel 3: overzicht confrontatie vormen met locatiespecifieke criteria en ambities

Hoofdstuk 4

4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is geconcludeerd dat collectief opdrachtgeverschap en traditionele eigenbouw als meest geschikte vormen kunnen worden gezien voor het EWR/Slachthuisterrein+.

Het doel van dit hoofdstuk en tevens hoofdstuk 5, is het verkrijgen van inzicht in de randvoorwaarden en condities – ruimtelijk, financieel, juridisch en procesmatig – welke noodzakelijk zijn om het proces, bij deze vormen van particulier opdrachtgeverschap, te kunnen sturen. De opzet van het hoofdstuk is onderverdeeld in de fasen van het ontwikkelingsproces. Binnen deze fasen is onderscheid gemaakt naar Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit (GOTIK). In bijlage 8 is een overzicht weergegeven, waarin per planfase sturingsinstrumenten zijn beschreven. Teneinde te komen tot bepaalde randvoorwaarden en condities is voor verschillende aspecten onderzocht welke knelpunten kunnen optreden.

In paragraaf 4.2 wordt de eerste fase van het ontwikkelingsproces, de planvorming, aan de orde gesteld. In de hiernavolgende paragrafen gebeurt dit ook voor de fasen: ontwikkeling, realisatie en beheer. Aan het einde van dit hoofdstuk heeft de lezer een beeld gekregen van wat, hoe en wanneer geregeld kan/moet worden, indien collectief opdrachtgeverschap wordt toegepast op het EWR/Slachthuisterrein+.

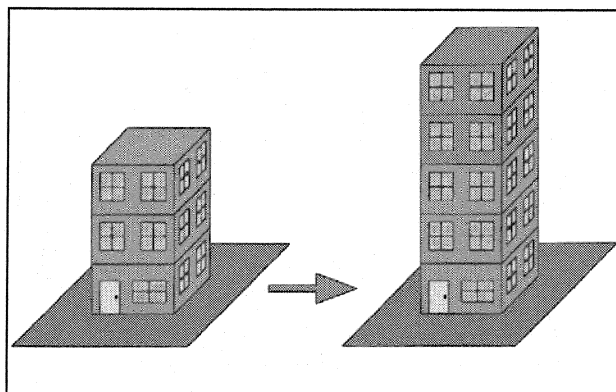
4.2 Planvormingsfase

De eerste fase beslaat het moment vanaf het nemen van initiatief tot en met het bepalen van de randvoorwaarden. In dit onderzoek liggen een aantal aspecten van wezenlijk belang reeds besloten. De locatiekeuze, het opstellen van een stedenbouwkundig plan met ambities heeft inmiddels doorgang gevonden. Dit wordt als gegeven beschouwd. Voortvloeiend uit deze projecteisen (zie ook hoofdstuk 3) dienen, in relatie tot het collectief opdrachtgeverschap, verschillende werkzaamheden te worden verricht.

4.2.1 Financiële randvoorwaarden

■ Vaststellen grondprijs(beleid) Knelpunten

Gedurende de planvormingsfase dient de gemeente haar grondprijsbeleid vast te stellen. De opdrachtgevers krijgen zodoende vroegtijdig zicht op de te verwachten kosten. Voor de bepaling van de grondwaarde zijn verschillende methoden beschikbaar. (zie bijlage 9 overzicht grondprijsberekeningsmethoden) Wanneer deze methoden worden gezien in relatie tot particulier opdrachtgeverschap, kunnen een aantal knelpunten worden geconstateerd. Voor de bepaling van de grondwaarde passen de meeste gemeenten de residuele waardemethode of grondquote methode toe. Bij de keuze van een grondprijsmethode kunnen verschillende overwegingen een rol spelen, zoals het doel om marktconforme prijzen te hanteren, het tegengaan van speculatie, het gelijkheidsbeginsel, programmatische doelstellingen, kwaliteitsdoelstellingen, etc. Hieronder wordt beschreven welke relatie er bestaat tussen grondprijsbeleid en de kwaliteitskeuze die de opdrachtgever kan maken.



Afbeelding 10: een hoger bebouwingrecht resulteert in een toename van de grondwaarde

Bij de residuele waardemethode wordt de grondprijs bepaald door het verschil tussen marktwaarde (= VON-prijs woning) en kostprijs (= bouw- en bijkomende kosten). Het residu wordt toegerekend aan de grond en bepaalt de prijs van de kavel. Het effect is dat de prijs van de kavel veel meer wordt bepaald door het bebouwingsrecht. Het gevolg is dat er zeer grote verschillen kunnen ontstaan in m²-prijzen voor dezelfde kavels. Tabel 4 laat zien dat een verschil van 20 m² in bebouwingsrecht kan leiden tot een aanzienlijke verandering van de grondprijs. Ook wanneer de kwaliteit van een woning hoger ligt, en dus logischerwijs de VON-prijs, moet een hogere prijs voor de grond worden betaald.

Residuele waarde				
Verschil in bebouwingsrecht				
Woning 1				
Kavelgrootte		100 m ²		
Bebouwingsrecht		100 m²		
Marktwaarde	€	2.000 /m ²	€	200.000
Kostprijs	€	1.400 /m ²	€	140.000
Residuele waarde			€	60.000
Kavelprijs/ m²			€	600
Woning 2				
Kavelgrootte		100 m ²		
Bebouwingsrecht		80 m²		
Marktwaarde	€	2.000 /m ²	€	160.000
Kostprijs	€	1.400 /m ²	€	112.000
Residuele waarde			€	48.000
Kavelprijs/ m²			€	480

Tabel 4: knelpunt bij de residuele grondwaarde methode; het bebouwingsrecht

Wanneer grondquoten worden toegepast voor de berekening van de grondprijs levert dit eveneens nadelen op. Ten eerste kan ook hier verschil in grondprijzen per vierkante meter ontstaan tussen identieke kavels. Indien

de VON-prijzen van de woningen verschillen, resulteert dit in een andere kavelprijzen (zie tabel 5). Ten tweede is het grondquote systeem niet aantrekkelijk voor het realiseren van (extra) kwaliteit. Wanneer de particulier extra kwaliteit realiseert, dient hij hiervoor een extra bedrag aan grondkosten af te dragen aan de gemeente.

Grondquote				
Verschil in kwaliteit van de woning				
Woning 1				
Kavelgrootte		100 m ²		
Marktwaarde	€	2.400 /m²	€	240.000
Grondquote		25%		
Kavelprijs			€	60.000
Kavelprijs/ m²			€	600
Woning 2				
Kavelgrootte		100 m ²		
Marktwaarde	€	2.000 /m²	€	200.000
Grondquote		25,0%		
Kavelprijs			€	50.000
Kavelprijs/ m²			€	500

Tabel 5: knelpunt bij de grondquote methode; een hogere marktwaarde van de woning resulteert in een hogere grondprijs

Bij de uitgifte van een vrije kavel is het dus de vraag welk fictief huis als basis voor de berekening zou moeten gelden. De residuele waarde zou ook berekend kunnen worden op basis van het huis dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt (nacalculatorisch). Hieraan zijn nadelen verbonden. Ten eerste kan de prijs van de kavel pas in een laat stadium worden vastgesteld. Dit geeft voor zowel gemeenten als particulieren onzekerheden. Ten tweede zullen burens met dezelfde kavel, maar met een andere woning, een andere kavelprijs betalen.

Conditie

Om de betaalbaarheid van particulier opdrachtgeverschap te bevorderen kan gezocht worden naar een prijssysteem dat hieraan tegemoet komt. Er bestaat een zekere relatie tussen grondprijnsbeleid en kwaliteit. Hoe duurder de kavel is, hoe minder geld resteert voor de bouw van de woning. Een particulier opdrachtgever zal hierbij niet zuiver residueel rekenen, zoals bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Het kenmerk van de particulier opdrachtgever is juist dat hij bereid is investeringen te doen die niet steeds economisch rationeel zijn. Maar er zijn in verband met de financiering wel grenzen aan dit economisch irrationeel gedrag. Voor lagere inkomensgroepen geldt dit uiteraard in sterkere mate.

Gemeenten zijn gewend vrije kavels uit te geven tegen marktconforme prijzen. Hierdoor wordt eveneens grootschalige speculatie met vrije kavels voorkomen. Om te komen tot kwaliteit en de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare vrije kavels, is besef van het marktconforme prijsbegrip cruciaal.

Er zijn verschillende mogelijke prijssystemen te verzinnen welke tegemoet komen aan deze eisen. In de tabellen 7, 8 en 9 zijn de mogelijke prijssystemen gevisualiseerd.

Uitgangspunten norm kavels			
Kavel 1: eengezinswoning rij			
Kaveloppervlak		100	/m ²
VON-prijs excl. BTW	€	200.000	
Bouw + bijkomende kosten	€	145.000	
Grondprijs	€	55.000	
Grondprijs	€	550	/m ²

Kavel 2: villa			
Kaveloppervlak		300	/m ²
VON-prijs excl. BTW	€	400.000	
Bouw + bijkomende kosten	€	270.000	
Grondprijs	€	130.000	
Grondprijs	€	433	/m ²

Tabel 6: uitgangspunten norm kavels

De bedragen die hierin zijn opgenomen zijn ontleend uit praktijksituaties. Deze geven echter niet de werkelijke bedragen van het EWR project. Het doel van de tabellen is enkel het inzichtelijk maken van systemen. In de tabel 'uitgangspunten norm kavels' is de residuele grondwaarde bepaald voor een eengezinswoning en een villa. Deze grondprijs wordt als uitgangspunt gehanteerd. De drie mogelijke prijssystemen worden hiermee vergeleken. Alle systemen leiden tot een lagere grondwaarde voor de kleinere kavels.

1. Een eerste mogelijkheid (tabel 7) is om voor de gehele locatie een gemiddelde residuele waarde vast te stellen (voorcalculatorisch), in plaats van de residuele waarde per woning. Hierdoor worden kleinere kavels relatief goedkoop en is meer budget beschikbaar voor het bouwen van de woning. De grotere kavels worden bij dit systeem wel duurder. Bij de uitgifte van kleine vrije kavels moet de kwaliteit nauwlettend in het oog worden gehouden. Grotere kavels vragen om grotere woningtypen. Dit is bij het EWR/Slachthuisterrein+ nauwelijks aan de orde, slechts voor de 13 vrije kavels voor de villa's.

1: residuele waarde gehele locatie			
Waarde gehele locatie	€	30.000.000	
Uitgeefbaar gebied		55.000	m ²
Aantal woningen		689	st
Gemiddelde residuele waarde	€	545	/m ²
Vergelijking met norm kavels			
Kavelprijs residuele waarde gehele locatie			
Kavel 1: eengezinswon. 100 m ²	€	54.545	/won.
Kavel 2: villa 300 m ²	€	163.636	/won.
Verschil met norm kavel			
Kavel 1: eengezinswon. 100 m ²	€	455-	/won.
Kavel 2: villa 300 m ²	€	33.636	/won.

Tabel 7: systeem 1; gemiddelde residuele waarde voor de gehele locatie

2. Een alternatief is om wel de residuele waarde per woning voorcalculatorisch te bepalen, maar om bij kleinere kavels een maximum vierkante meter prijs te hanteren. Zo kan worden voorkomen dat de kleinere kavels, die bedoeld zijn voor de lagere inkomensgroepen, op residuele grondslag een vierkante meter prijs betalen die veel hoger is dan die voor de grotere kavels. (Zie tabel 8)

2: maximum m ² - prijs voor kleine kavels			
Norm kavel eengezinswoning			
VON-prijs	€	200.000	
Bouw- en bijkomende kosten	€	145.000	
Grondprijs	€	55.000	/won.
Grondprijs	€	550	/m ²
Vergelijking met norm kavels			
Aanname maximum prijs			
Maximum m ² - prijs		450	/m ²
Kavelprijs		45.000	/won.
Verskil met norm kavel			
Kavel 1: eengezinswon. 100 m ²	€	100-	/m ²
Kavel 1: eengezinswon. 100 m ²	€	10.000-	/won.

Tabel 8: maximum m²-prijs voor kleine kavels

3. Een laatste zeer duidelijke methode is het hanteren van een vaste m²-prijs (tabel 9). Kleinere en grotere kavels hebben dan per vierkante meter dezelfde grondprijs. Deze vierkante meterprijs wordt gemeentelijk vastgesteld en heeft geen residuele grondslag.

Een hoger percentage uitgifbare grond heeft – in ieder geval vanuit de kostprijsbenadering – een gunstig effect op de uitgifte prijs per m². Bij gelijkblijvende grondopbrengsten resulteert dit in een lagere vierkante meterprijs. Hierdoor is een korting op de grondprijs wellicht mogelijk.

Het is ook denkbaar en verdedigbaar om bijzondere

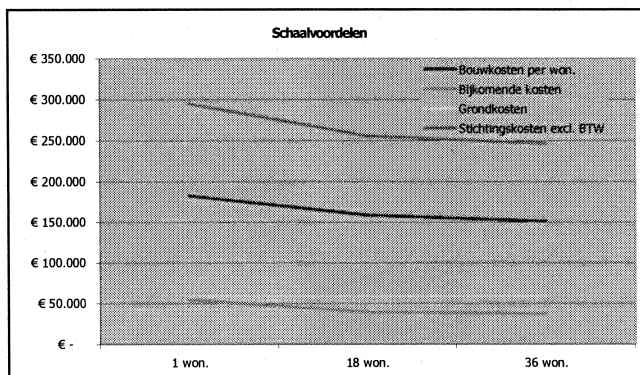
kwaliteiten van de woning direct in de grondprijs te stimuleren. Er kan dan bijvoorbeeld een korting op de grondprijs worden gegeven, indien in overleg met een architect gebouwd wordt of als bijzondere dubomaatregelen worden getroffen. Voor deze maatschappelijke doelstellingen bestaan subsidie mogelijkheden. Wanneer de gemeente de grond niet tegen marktconforme prijzen aanbiedt, doet zij er verstandig aan een anti-speculatiebeding in de koopovereenkomst op te nemen. Hierdoor kunnen bij doorverkoop van de kavel geen woekerwinsten worden verkregen.

3. Vaste m ² - prijs			
Vaste m² - prijs			
Kavel 1: eengezinswon. 100 m ²	€	500	/m ²
Kavel 2: villa 300 m ²	€	500	/m ²
Vergelijking met norm kavels			
Kavelprijs bij vaste m² - prijs			
Kavelprijs eengezinswoning	€	50.000	/won.
Kavelprijs villa	€	150.000	/won.
Verskil met norm kavel			
Kavel 1: eengezinswon. 100 m ²	€	5.000-	/won.
Kavel 2: villa 300 m ²	€	20.000	/won.

Tabel 9: vaste m²-prijs voor alle kavels

■ Betaalbaarheid

Teneinde het proces goed te laten verlopen is een goede begeleiding en ondersteuning van de particulieren opdrachtgevers een vereiste. Opdrachtgevers hebben veel kennis en ervaring nodig bij de bouw van de eigen woning. Kennisoverdracht door gemeente en externe partijen speelt een belangrijke rol in het proces. Het voordeel van collectief opdrachtgeverschap, in vergelijking met andere vormen, is dat er gebruik gemaakt kan worden van schaalvoordelen (zie grafiek



Grafiek 1: schaalvoordelen

schaalvoordelen). Afhankelijk van het aantal te bouwen woningen kan een aanzienlijke kostenreductie worden geboekt. Indien 18 woningen door 1 aannemer gebouwd worden, in plaats van 1 woning, kan een kostenreductie van circa € 40.000,- op de bouw- en bijkomende kosten worden verkregen. Ook kan bespaart worden op de kosten voor het inhuren van externe partijen en adviseurs. De deelnemersgroep draagt hiervoor de kosten en deze bestaat simpelweg uit meerdere individuele opdrachtgevers. Er vindt derhalve een aanzienlijke kostenspreiding plaats. Veelal is collectief bouwen goedkoper dan andere vormen en het kan zelfs goedkoper zijn dan de traditionele projectontwikkeling. Ontwikkeltwinsten die normaliter de projectontwikkelaar toekomen zijn bij eigenbouw niet aan de orde. Collectieve opdrachtgevers ontwikkelen immers zonder winstoogmerk. Wanneer het plan- en realisatietraject goed wordt doorlopen, kunnen financieringskosten en risico's beperkt worden gehouden. In het volgende hoofdstuk zijn een aantal mogelijkheden beschreven om de betaalbaarheid bij particulier opdrachtgeverschap te verbeteren. De mogelijkheden stimuleren van groeiwoningen, verlagen grondprijs, reduceren bouwkosten, professionaliseren opdrachtgeverschap door consument en het verbeteren van de dienstverlening kunnen ook worden toegepast bij collectief opdrachtgeverschap. In hoofdstuk 5 zijn deze mogelijkheden nader toegelicht.

4.2.2 Organisatorische randvoorwaarden

■ Selectie opdrachtgevers

In de planvormingsfase moeten allereerst voldoende individuen worden verworven. Voor deze selectie kunnen verschillende alternatieven worden aangewend. De gemeente kan een informatieavond organiseren, waarbij duidelijkheid over de opgave en randvoorwaarden wordt gegeven. De collectieve opdrachtgevers kunnen zich vervolgens inschrijven. Indien te veel opdrachtgevers zich hebben ingeschreven, kan loting bij een notaris een mogelijkheid zijn. Bijkomend voordeel is dat door inschakeling van een notaris vriendjespolitiek kan worden voorkomen. In andere gevallen wordt geprobeerd via het eigen netwerk gegadigden te vinden of, indien nodig, kunnen brochures worden verstrekt waarin informatie over het project is opgenomen. Voor het EWR/ Slachthuisterrein+ krijgen huidige bewoners voorrang om toe te treden tot de collectieve opdrachtgevers groep. Indien er niet voldoende deelnemers zijn verworven, kunnen andere gegadigden worden geselecteerd.

Van belang is dat de bewonersgroep een goede onderlinge band heeft. Wanneer de groep bestaat uit enthousiaste en positieve participanten, leidt dit niet snel tot conflicten en afvallers. Indien er wel veel deelnemers de bewonersgroep verlaten, en noodzakelijkerwijs veel nieuwkomers aangetrokken moeten worden, veroorzaakt dit vertragingen in het planproces.

Ook kan het voorkomen dat er te weinig animo voor de realisatie van de eigen woning is, waardoor er geen nieuwe individuele ontwikkelaars tot de vereniging kunnen worden aangetrokken. Er kan dan een situatie ontstaan waarin bepaalde woningen niet gerealiseerd zullen worden. Indien, door welke omstandigheden dan ook, bepaalde kavels niet ontwikkelt (kunnen) worden, moet het project toch doorgang zien te vinden. Het is van groot belang dat de groep particulieren enthousiast en levendig wordt gehouden. Externe partijen kunnen als begeleider optreden en de bewonersgroep enthousiast houden door alles soepel en voortvarend te laten verlopen en het project een enerverend karakter te (blijven) geven.

■ **Keuze opdrachtgever gebouwd parkeren**

Een belangrijke vraag is hoe de gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd en gefinancierd dienen te worden. Hiervoor staan twee opties open:

- De gemeente als opdrachtgever;
- De particulieren als collectieve opdrachtgever.

Bij de eerste optie zal de gemeente optreden als opdrachtgever voor de bouw van de parkeergarage. Zij heeft kennis en ervaring voor realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen. Het risico en de tijdsbesteding legt de gemeente in dat geval bij haarzelf neer. De kosten kunnen gedeeltelijk worden meegenomen in de grondexploitatie. Hierbij worden de kosten gedekt door deze in de uitgifteprijs van de kavel te verrekenen. De kavelprijs zal daardoor aanzienlijk stijgen, maar de particuliere opdrachtgever loopt echter geen financieel risico. Tevens kunnen de kosten (gedeeltelijk) door subsidie ondervangen worden.

In het tweede geval wordt de parkeergarage door de particulieren zelf ontwikkeld. Dit kost hen extra tijdsbesteding en financieel risico. Daarentegen is de kavelprijs aanzienlijk lager omdat er in de grondexploitatie geen kosten zijn opgenomen voor het gebouwde parkeren. Ook zijn er geen kosten voor winstdelen van afzonderlijke opdrachtgevers. De particulieren dragen nu uiteraard zelf het risico en de verantwoordelijkheid.

Conditie

De meest voor de handliggende optie is de collectieve opdrachtgevers te belasten met de bouw van de parkeergarage. In dit proces kunnen de ontwerpen voor de woningen en de parkeergarage zeer eenvoudig op elkaar worden afgestemd. Het ontwerp van de parkeergarage kan geïntegreerd worden in het totale woningontwerp. De collectieve opdrachtgevers kunnen tijdens het ontwerpproces geadviseerd worden door architect en/of aannemer.

Aan de collectieve opdrachtgevers kan een korting op de kavelprijs worden gegeven. Hierdoor wordt het voor de particulieren bouwers aantrekkelijk om in eigen opdracht de gebouwde parkeervoorziening te laten bouwen. Het tekort aan opbrengsten, wat de verlaging van de kavelprijs in de hand werkt, kan gefinancierd worden

door de verkregen ISV-subsidie van € 9.2 miljoen deels aan te wenden.

■ **Rechtsvorm organisatie**

Na de selectie dienen de opdrachtgevers zich te formeren in een collectieve groep, welke fungeert als rechtspersoon. Deze bewonersgroep krijgt een juridische vorm. Twee mogelijke typen hiervoor zijn:

- Een vereniging of;
- Een stichting.

Een vereniging of een stichting is een privaatrechtelijke rechtspersoon (Art 2:3 BW). De keuze van de rechtsvorm heeft belangrijke gevolgen voor de besluitvormingsstructuur van de organisatie.

Art 2:26 BW omschrijft een vereniging als een rechtspersoon met leden die is gericht op een bepaald doel. Daarbij mag een vereniging geen winst over haar leden verdelen. Een vereniging is doorgaans een meer democratische rechtsvorm, omdat de te nemen besluiten goedkeuring behoeven van alle leden. Het nadeel hiervan kan zijn dat de besluitvorming trager verloopt. Dit kan overigens in statuten, opgenomen in de notariële akte, worden ondervangen. In het algemeen zullen een aantal leden zich opstellen als vertegenwoordiger.

Een andere mogelijke rechtsvorm waarin collectieve opdrachtgevers zich kunnen organiseren is de stichting. Art 2:285 BW omschrijft een stichting als een door een rechtshandeling in het leven geroepen rechtspersoon – welke geen leden kent – en beoogd, met behulp van een daartoe bestemd vermogen, een in de statuten vermeld doel te verwezenlijken. In dit kader is het doel, dat in de statuten zal worden opgenomen, de bouw van 18 woningen. De stichting moet worden opgericht bij notariële akte. Het bestuur van een stichting – meestal bestaande uit 3 tot maximaal 7 leden – kan zelfstandig besluiten nemen en hoeft daarvoor in beginsel geen goedkeuring van de overige projectdeelnemers. Feitelijk is er dus sprake van een ondemocratische structuur. Het voordeel van dit daadkrachtige bestuur is dat beslissingen snel kunnen worden genomen.

Conclusie en conditie

Er zijn voldoende privaatrechtelijke mogelijkheden voor het oprichten van de feitelijke en formele organisatie

bij collectief opdrachtgeverschap. Wel betreft dit een redelijk complexe aangelegenheid. Desalniettemin speelt de organisatiestructuur juist bij collectief opdrachtgeverschap een belangrijke rol. Voor het EWR/Slachthuisterrein+ kan de stichting worden gezien als meest kansrijke vorm, gezien de snelle en daadkrachtige besluitvormingsstructuur. Het nadeel is dat hierdoor minder zeggenschap en invloed voor de opdrachtgevers overblijft. Door aparte contracten te sluiten tussen de stichting en iedere individuele deelnemer, kan de invloed van de deelnemers op de besluitvorming in het stichtingsbestuur overigens wel worden geregeld. Onder meer moet worden vastgesteld op welke onderdelen deelnemers zeggenschap hebben, hoe gezamenlijk besluiten worden genomen, wie verantwoordelijk is, hoe vaak vergaderd wordt en welke financiële verplichtingen deelnemers jegens de rechtspersoon hebben. De vrijblijvendheid om tot het project toe te treden kan worden voorkomen door af te spreken dat een lid of deelnemer, wanneer hij zich terugtrekt, een reeds in het project geïnvesteerd bedrag niet (automatisch) terugkrijgt.

Welke juridische constructie ook wordt toegepast, in alle gevallen is het verstandig de gewenste rechtsvorm en bijbehorende bepalingen door een deskundige jurist te laten beoordelen.

4.2.3 Tijd

Nadat de locatiekeuze is gemaakt, en het stedenbouwkundig plan is opgesteld, kan er worden begonnen met het bepalen van de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden waaraan de toekomstige opdrachtgevers gehouden moeten worden. Ook zal er een keuze gemaakt moeten worden wie verantwoordelijk is voor de bouw van de parkeergarage. Tijdens of nadat deze randvoorwaarden zijn opgesteld, kan gestart worden met de selectie van de opdrachtgevers. In principe zijn dit de huidige inwoners van Leiden – Noord. Bij onvoldoende animo kunnen andere opdrachtgevers geselecteerd worden. Nadat de collectieve opdrachtgevers bekend zijn kan de formatie in een stichting (of vereniging) plaatsvinden. Vervolgens kan de gemeente de opdrachtgevers voorlichting geven omtrent het juridisch

kader, de betaalbaarheid en het proces waarbinnen alles plaatsvindt.

4.2.4 Informatie/voorlichting

■ Voorlichting project

Voor of tijdens de selectie, van de individuele collectieve opdrachtgevers, dient de gemeente voorlichtingsmateriaal omtrent de inhoud van het project beschikbaar te hebben. Op basis van deze voorlichting baseert de particulier opdrachtgever of dit project voor hem aantrekkelijk en betaalbaar is. Juist in dit stadium is het belangrijk een goede selectie uit de gegadigden te maken. Dit kan alleen door een gedegen voorlichting over de randvoorwaarden waaraan de particulier zich moeten conformeren.

■ Publiekrechtelijk kader

Uit onderzoek is gebleken dat (collectief) particulieren opdrachtgevers over het algemeen geen inzicht hebben in de gemeentelijke procedures en werking van publiekrechtelijke instrumenten – zoals het bestemmingsplan, de bouwvergunningprocedure, etc. Enige voorlichting omtrent dit kader is geen overbodige luxe. Daarbij is het voor de gemeente van belang om te weten welke instrumenten zij tot haar beschikking heeft om bepaalde randvoorwaarden juridisch vast te leggen.

Zoals bij de ruimtelijke randvoorwaarden is geschetst, worden er in principe nauwelijks randvoorwaarden opgelegd. Het kan aanbeveling verdienen een beeldkwaliteitsplan te hanteren teneinde de beoogde kwaliteit te realiseren. Naast dit (hulp)middel bestaan nog meer publiekrechtelijke mogelijkheden om bepaalde ruimtelijke aspecten af te stemmen. Ex. artikel 40 WW is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (de bouwvergunning). Er kan onderscheid worden gemaakt tussen reguliere bouwvergunningen, lichte bouwvergunningen en vergunningvrije bouwwerken. Voor de bouw van een woning is de, zwaarste, reguliere vergunning nodig. Burgemeester en wethouders toetsen een bouwaanvraag aan:

- Het bouwbesluit;
- De bouwverordening;

- o Het bestemmingsplan;
- o Welstandseisen; (indien van toepassing)
- o Monumentenwet c.q. provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

In Bijlage 10 is een verdere uiteenzetting gegeven over deze publiekrechtelijke toetsingskaders. Door deze toetsing is een minimale kwaliteit gegarandeerd.

4.2.5 Ruimtelijke randvoorwaarden

■ Ruimtelijke kwaliteit

Nadat de locatiekeuze is gemaakt, en het (voorlopig) stedenbouwkundig plan gereed is, dienen de gemeente Leiden en Portaal Ontwikkeling hun ambities en uitgangspunten door te vertalen in concrete ruimtelijke randvoorwaarden. In het ontwikkelingstraject kunnen de opdrachtgevers hun ontwerp hierop baseren.

Uitgangspunt voor de gemeente Leiden is dat er welstandsvrij gebouwd wordt. Zij is van oordeel dat de parkeerbak en het strakke statenpatroon garant staat voor een bepaalde eenheid in de nieuwe wijk. Het stellen van randvoorwaarden en condities wordt door de gemeente Leiden zeer beperkt gehouden tot het doen van supervisie. Zij wil de opdrachtgevers zo veel mogelijk vrijheden geven. In relatie tot de ruimtelijke kwaliteit schuilt hier een risico in.

Knelpunten

Bij collectief opdrachtgeverschap wordt het woningontwerp in samenwerking met een architect en andere adviseurs, binnen de gestelde gemeentelijke en collectieve randvoorwaarden, vervaardigd.

Belangrijke ruimtelijke structuurdragers als rooilijnen, goot- en bouwhoogte, dakvormen, kleurtinten en materiaalgebruik, worden in het gehele ontwerp geïntegreerd en niet per individuele kavel bepaald. Deze aspecten worden in principe volledig vrij gegeven. Bij collectief opdrachtgeverschap behoeven deze structuurdragers minder coördinatie en afstemming dan bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap, omdat het ontwerp op een collectieve wijze tot stand komt, en deze collectieve afstemming reeds plaatsvindt gedurende het ontwerpstadium. Bij collectief bouwen

is de mate van zeggenschap en invloed veel meer geprojecteerd op de indeling (intern) van de individuele woning.

Voor realisatie van een centrumstedelijke dichtheid kunnen eisen worden gesteld ten aanzien van het bebouwingspercentage op de kavel. Dit kan in het bestemmingsplan of het koopcontract voor de grond juridisch worden vastgelegd.

Mogelijke condities

Onlangs het feit dat bij collectief bouwen de structuurdragers van de ruimtelijke kwaliteit eenvoudiger zijn af te stemmen, kan het toch aanbeveling verdienen te waken voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit is mogelijk door enkele randvoorwaarden omtrent structuurdragers vast te leggen. Daarbij kunnen specifieke instrumenten worden ingezet als:

- o Stedenbouwkundige supervisie;
- o Een stedenbouwkundig programma van eisen;
- o Een beeldkwaliteitsplan.

Deze instrumenten bewaken de ruimtelijke kwaliteit en vervullen een communicerende en coördinerende functie.

■ Welstand

In het planvormingsproces dient de gemeente de keuze te maken of zij wel of geen welstandtoezicht van toepassing wil laten zijn. De gemeente Leiden heeft reeds gekozen voor geen welstandstoets op het EWR/ Slachthuisterrein+. De neiging is om te veronderstellen dat welstand een vertragende factor voor particuliere bouwers is. Deze veronderstelling kan inderdaad zo zijn, maar als welstand een belemmerende factor is voor het particuliere opdrachtgeverschap, is het wel een door de gemeente zelfgekozene. Vanaf 1 januari 2003 is het welstandstoezicht veranderd, waardoor er zonder gemeentelijke welstandsnota helemaal geen welstand meer is. Gemeentebesturen worden gedwongen zich actief uit te spreken hoe en waar zij welstandstoezicht willen hebben. Indien gemeenten voor een bepaald gebied omschreven hebben wat de relevante welstandsaspecten zijn waarop bouwplannen redelijkerwijs kunnen worden beoordeeld, kan deze welstandstoetsing als belemmerend worden ervaren.

De creatieve ontwerpideeën en zeggenschap van de opdrachtgevers ondervinden bij welstandstoetsing een beperking.

Conditie

Er bestaat een discrepantie tussen vrijheid van de opdrachtgevers en welstand. De gemeente Leiden kiest voor bouwen zonder welstandstoetsing. Zij geeft de particulieren opdrachtgevers maximale vrijheid. Het risico dat er ongebreidelde en rommelige architectuur kan ontstaan neemt hierdoor toe.

Indien welstandstoetsing wél van toepassing is, is van belang of dit op woonveld niveau of op individueel kavelniveau plaatsvindt. Indien één individuele kavel in een woonveld niet door de welstandscommissie wordt goedgekeurd moet het wél zo zijn dat alle overige woningen een bruikbare bouwvergunning krijgen. Het totale woonveld mag niet worden afgerekend op één afwijkend woningontwerp.

4.3 Ontwikkelingsfase

De ontwikkelingsfase start vanaf het ontwerpproces en loopt door tot aan de goedkeuring van een bruikbare bouwvergunning.

4.3.1 Financiële randvoorwaarden/ informatie

■ Financiering en risico's

Voor het tot stand brengen van een bouwplan worden allerlei kosten gemaakt. Gezien de beperktheid van de kennis en ervaring van de opdrachtgevers, is het van belang om in deze ontwikkelingsfase een gedegen voorlichting te geven. De opdrachtgever (de groep toekomstige bewoners van het project) moet tot de start van de bouw van het project per woning in termijnen een forse investering doen. Soms wel € 10.000,- tot € 20.000,-. Wanneer niet voor alle beoogde woningen kandidaten gevonden zijn, of wanneer kandidaten zich tussentijds terugtrekken, moeten de achterblijvende deelnemers behalve voor hun eigen aandeel ook de voorbereidingskosten van de overblijvende woningen voor hun rekening nemen. Afhankelijk van de projectgrootte kan dit tot onverantwoorde proporties oplopen.

Een belangrijke vraag is ook hoe de planvoorbereidingskosten überhaupt kunnen worden opgebracht, want een hypotheek kan (nog) niet worden afgesloten. Deelnemers zijn derhalve genoodzaakt in eerste instantie de kosten uit eigen middelen te betalen of anders tijdelijk een persoonlijke lening af te sluiten. De gemeente Leiden en Portaal Ontwikkeling of andere partijen kunnen bepaalde financieringsconstructies met een risicoreducerende financiering aanbieden, zoals het sluiten van leningen met een lage kapitaalrente.

Ook is het van belang na te denken over de vraag hoe de voorbereidingsrisico's kunnen worden beperkt. Indien het project onverhoopt geen doorgang vindt, zijn de opdrachtgevers – in het ergste geval – hun geïnvesteerde vermogen kwijt. Deze voorbereidingsrisico's mogen feitelijk worden gezien als premie voor de gekregen vrijheid van de particuliere opdrachtgever.

Naast de planvoorbereidingskosten en risico's (tot het notarieel transport van de woningen) is er ook nog een ander, misschien wel belangrijker, risico. Het risico dat de woningen leeg blijven staan en niet verkocht worden. Er kan zich op het laatste moment bijvoorbeeld nog iemand terugtrekken. Voor zover er een koper voor de woning is, kan de financiering op de normale wijze – door middel van het afsluiten van een hypotheek – plaatsvinden.

Maar wie betaalt de aannemer en de leegstandskosten van een woning waarvoor zich geen koper aanbiedt. Ook over dit risico moeten vooraf duidelijke en sluitende afspraken met andere partijen (achtervang constructie) worden gemaakt. Indien dit niet gebeurt, bestaat de kans dat de aannemer de bouw van het project uitstelt totdat voldoende kopers zijn gevonden. Voorop staat dat dergelijke vertragingen aanzienlijke financiële (rente) gevolgen kunnen hebben.

■ Achtervang constructie

Als knelpunt is aangedragen dat het kan voorkomen dat in bepaalde situaties een of meerdere participanten uit de bewonersgroep opstappen. Hierdoor loopt de voortgang van het project gevaar. Teneinde deze nadelige situatie te kunnen verhelpen, is het raadzaam een zogenaamde 'achtervang constructie' toe te passen. Het idee hierachter is dat professionele partijen – zoals projectontwikkelaars,

aannemers, banken of woningcorporaties – inspringen wanneer het noodzakelijk is bepaalde bouwkvavels te ontwikkelen. Sommige van deze partijen zijn onder bepaalde voorwaarden bereid een deel van de kosten en risico's voor hun rekening te nemen. Vraag daarbij blijft wel bij wie de uiteindelijke verantwoordelijkheid over het project berust. Het is verstandig hier vooraf sluitende afspraken over te maken. Naarmate een groep bewoners meer kosten en risico's afschuift op een externe partij, zal zij er rekening mee moeten houden dat dit de eigen zeggenschap over het project onder druk zet en de verantwoording in meerdere mate neerlegt bij deze externe partij. Zodoende is het verstandig, bij het maken van dergelijke afspraken, professioneel advies in te winnen. Tevens kan een achtervang partij een functie vervullen in het planontwikkelingsproces. Deze partijen kunnen de opdrachtgevers begeleiden en ondersteunen door kennisinbreng.

Een andere optie is om reeds geselecteerde opdrachtgevers vanuit andere woonvelden door te laten schuiven naar leeggekomen kvavels.

4.3.2 Organisatorische randvoorwaarden

■ Vervaardigen woningontwerp

Het idee dat achter particulier opdrachtgeverschap schuilgaat is dat de bewoner invloed en zeggenschap kan uitoefenen op de totstandkoming van zijn woning. Bij collectief opdrachtgeverschap krijgt de mate van invloed en zeggenschap van de individu op een democratische manier vorm. Wel is het mogelijk om binnen het collectieve belang, individuele (ontwerp)ideeën door te laten werken in de eigen woning. Aangezien het woningontwerp op een democratische manier totstandkomt – en het daarbij kan voorkomen dat de participanten het niet over het woningontwerp eens worden – kan dit vertragingen in het proces tot gevolg hebben.

Conditie

Voor al in het vroege ontwerpstadium is het van belang dat de verenigd bouwers een collectief ontwerpidee in hun gedachten hebben waarover binnen de

bewonersgroep geen meningsverschillen bestaan. In de latere fase, wanneer het basisontwerp (casco) gereed is, kunnen de individuele ideeën worden doorvertaald in de woning van de desbetreffende individu.

Om ervoor te waken dat er gedurende de planontwikkeling geen vertragingen worden opgelopen, moeten enkele adviseurs (aannemers, architecten, woningbouwcorporaties, gemeentelijke adviseurs) vroegtijdig tot de stichting (of vereniging) toetreden. In de initiatief fase kunnen de collectieve bouwers in samenwerking met deze externe adviseurs een 'strakke' planning opstellen voor het gehele traject tot aan het moment van startbouw.

Er kunnen 'harde' eisen worden gesteld ten aanzien van uiterlijke indienmomenten van bijvoorbeeld een programma van eisen of de bouwvergunning. Wanneer particuliere bouwers niet aan eisen voldoen, worden zij uit de collectieve groep verwijderd. Gedurende de planontwikkelingsfase wordt de opgestelde planning nageleefd.

4.3.3 Tijd

De ontwikkelingsfase behelst het proces van het vervaardigen van het ontwerp tot en met het goedkeuren van een bruikbare bouwvergunning. De collectieve opdrachtgevers starten met het vervaardigen van het woningontwerp in samenwerking met aannemer en architect. Tijdens het ontwerpproces kunnen gemeente en externe partijen voorlichting geven omtrent financiering en risico's. De collectieve opdrachtgevers kunnen hier, tijdens het ontwerpproces, rekening mee houden en zodoende bepaalde aspecten regelen en afstemmen. Er zal een achtervang constructie geregeld moeten worden. Gedurende het gehele traject is het voor de gemeente mogelijk de grondovereenkomst met de opdrachtgevers te sluiten. De ruimtelijke en financiële randvoorwaarden kunnen indien nodig in dit contract juridisch worden vastgelegd.

4.3.4 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden

Een stedenbouwkundig supervisor kan optreden als coördinator, afstemmer en controleur voor de verwezenlijking van de ruimtelijke randvoorwaarden

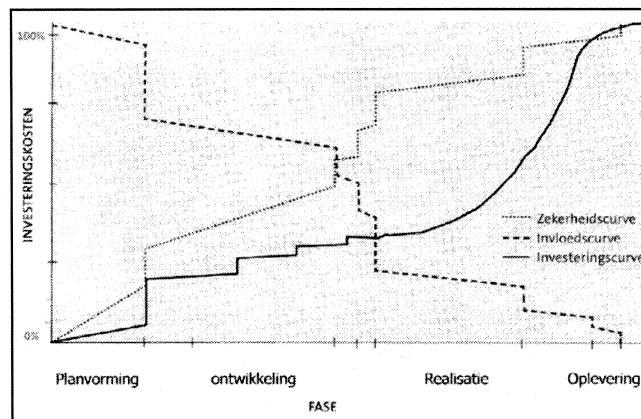
zoals deze zijn gesteld in de planvormingsfase. De opdrachtgevers dienen goed begeleid te worden en één centraal gemeentelijk aanspreekpunt te hebben. Het woningontwerp moet een dusdanig stadium bereikt hebben, dat een bruikbare bouwvergunning verleend kan worden.

4.4 Realisatiefase

In de realisatiefase wordt, met de bruikbare bouwvergunning, gestart met het slaan van de eerste paal. Op het moment van startbouw vindt eveneens de kaveluitgifte plaats. Deze fase eindigt met het opleveren van de woningen en inrichting van de openbare ruimte.

4.4.1 Financiële randvoorwaarden

Het financieel risico voor de opdrachtgevers neemt gedurende het proces aanzienlijk toe. Daarentegen wordt tegelijkertijd meer zekerheid verkregen. Indien een particulier in deze fase besluit het project af te breken is hij een aanzienlijk geïnvesteerd bedrag kwijt. Van belang is dat de voorlichting omtrent dit risico dermate is dat opdrachtgever hier voldoende rekening mee houdt. (zie grafiek 2 voor het verloop van het financieel risico)



Grafiek 2: zekerheid en invloed versus investeringen

In de realisatiefase, voor aanvang startbouw, dienen de opdrachtgevers hun financiële situatie geregeld te hebben. In deze fase is de investeringsvraag het grootst. Indien een hypotheek nog niet kan worden afgesloten kunnen opdrachtgevers een lening afsluiten. Wellicht kunnen achtervang partijen hier ook een rol in spelen.

■ Kaveluitgifte

Aan het begin van de realisatiefase, op het moment van startbouw, vindt de overdracht van de grondkavel aan de particulier bouwer plaats. Wanneer de gemeente de grondkavels aan een particulier verkoopt sluit zij als het ware een koopovereenkomst. Bij het sluiten van een overeenkomst kunnen een aantal verplichtingen voor de particuliere koper worden opgenomen. Bij een overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degene die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Wel dient er in dit geval een notariële akte te worden opgemaakt, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.

Conditie

Voor de gemeente is het verstandig de zogenaamde ABC-levering toe te passen. Deze constructie werkt zeer capaciteitsbesparend. Voor de particulier opdrachtgever resulteert deze constructie in lagere kosten door fiscale aspecten. De gemeente (A) levert de grondkavels rechtstreeks aan de particuliere opdrachtgevers (C). De verkoop geschiedt daarentegen in twee keer: één keer van de gemeente (A) aan de aannemer (B) en één keer van de aannemer (B) aan de koper (C). De aannemer sluit met elke afzonderlijke koper een koop/aannemingsovereenkomst met bijhorende kwalitatieve verplichtingen en verkoopt de grond, woning en parkeergarage vervolgens door aan de particulier opdrachtgever. Doordat de grond één keer wordt geleverd, hoeft eenmalig overdrachtsbelasting (6%) te worden geheven. Er wordt als het ware een schakel uit de 'productiekolom' verwijderd, waardoor deze constructie belasting technisch aantrekkelijk is.

4.4.2 Organisatie/proces

■ **Bouwlogistiek**

Nadat een bruikbare bouwvergunning is verkregen, kan begonnen worden met de uitvoeringswerkzaamheden door de aannemer. Logistieke problemen tijdens de bouwwerkzaamheden zijn bij collectief opdrachtgeverschap vergelijkbaar met die van de traditionele projectontwikkeling. Randvoorwaarde is dat het woonveld door één aannemer wordt gerealiseerd, welke tevens de bouwlogistiek regelt. Indien meerdere woonvelden in éénzelfde tijdsbestek worden gerealiseerd, dient als conditie te worden opgenomen dat de afzonderlijke aannemers een bouwlogistiek protocol goedkeuren. Ook kunnen meerdere woonvelden door één aannemer worden gerealiseerd.

Er zullen geen problemen optreden bij aansluiting van de afzonderlijke woningen, omdat de afstemming hiervan reeds binnen de stichting of vereniging heeft plaats gevonden. Ook het aansluiten van de woningen door nutsbedrijven levert geen knelpunten op, aangezien de woningen gelijktijdig worden opgeleverd.

■ **Ingebrekestelling na oplevering**

Om te voorkomen dat de leden/ deelnemers, bij eventuele gebreken na oplevering, hun eigen stichting (of vereniging) moeten aanspreken, verdient het in dit verband de voorkeur om de uiteindelijke verkoop van de woningen niet via de eigen stichting of vereniging plaats te laten vinden. Een betere constructie is het opdrachtgeverschap over het project bij de aanbesteding van het zelf ontwikkelde plan onder strikte voorwaarden over te dragen aan een aannemer, die vervolgens per opgeleverde woning een koop/ aannemingsovereenkomst sluit met iedere particuliere opdrachtgever. Door een dergelijke constructie toe te passen, kan bij de uiteindelijke verkoop teruggevallen worden op de contractvormen die ook in de reguliere woningbouwprojecten gangbaar zijn. Volgens artikel 7:1645 BW blijven architect en aannemer aansprakelijk bij constructieve fouten: 'Indien een gebouw, voor eenen bepaalden prijs aangenomen en afgemaakt, geheel of gedeeltelijk vergaat door een gebrek in samenstelling, of

zelfs uit hoofde van de ongeschiktheid van den grond, zijn de bouwmeesters en de aannemers daarvoor, gedurende tien jaren, aansprakelijk'.

4.4.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

■ **Vasthouden ambities**

In de realisatiefase is het van belang dat de ambities, randvoorwaarden en ontwerp eisen ook daadwerkelijk terugvloeien in hetgeen gebouwd wordt. Vanuit de kant van de opdrachtgevers kan hier een controlerende functie worden vervuld door de architect. Voor de gemeente is het van belang dat het gebouwde voldoet aan de (ruimtelijke) randvoorwaarden en uitgangspunten. Een stedenbouwkundig supervisor of begeleidingsteam, een coördinator en/of het college van Bouw en Woningtoezicht kunnen een toetsende rol vervullen in dit proces.

4.5 Beheerfase

Deze laatste fase heeft betrekking op de gehele periode na oplevering van de woningen en woonomgeving.

4.5.1 Organisatorische randvoorwaarden

■ **Gezamenlijk beheer parkeergage**

Na oplevering van de woningen en parkeergarage speelt het beheer en onderhoud van de parkeervoorziening nog een belangrijke rol. De bewoners dienen zich (juridisch) te verenigen en dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de parkeergarage. Hiervoor kunnen twee rechtsvormen worden gehanteerd, namelijk:

- Een vereniging van eigaren (VVE) of;
- Mandeligheid.

Bij de verkoop van de kavel en woning aan de deelnemers wordt als het ware een deel van de parkeergarage ook verkocht aan de toekomstige woningeigenaar. De parkeergarage moet zodoende worden gesplitst in appartementsrechten. Elke bewoner koopt een appartementsrecht en treedt op dat moment direct toe tot de vereniging van eigenaren. De leden van de VVE zijn daarna ieder voor hun deel verplicht tot het gezamenlijk beheer en onderhoud van de gesplitste parkeergarage. Een andere mogelijke rechtsvorm, welke toegepast zou

kunnen worden voor het gezamenlijk onderhoud en beheer van de parkeergarage, is mandeligheid. Veelal is een vrijstaande scheidingsmuur, een hek of heg gemeenschappelijk eigendom en mandelig, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaars toebehoren er in de lengterichting onderdoor loopt. Ook de scheidingsmuur die twee gebouwen of werken – welke aan verschillende eigenaren toebehoren – gemeen hebben, is gemeenschappelijk eigendom en mandelig. Mandelige zaken – in dit geval de parkeergarage – moeten volgens artikel 5: 65 BW op kosten van alle mede eigenaren worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, worden vernieuwd.

Conditie

Bij mandeligheid wordt, in tegenstelling tot bij een VVE, geen vereniging gevormd. De organisatiestructuur bij mandeligheid is (misschien wel) té eenvoudig. In het geval van het EWR/Slachthuissterrein+ gaat de voorkeur uit naar het oprichten van een vereniging met bijbehorend bestuur. Gezien de complexe constructie bij het formeren van een VVE, waar niet iedere toekomstige opdrachtgever verstand van heeft, is het raadzaam voor dit aspect een (juridisch) deskundige in te schakelen.

4.5.2 Kwaliteit/ Ruimtelijke randvoorwaarden

■ Vasthouden ruimtelijke uitgangspunten

Nadat de woningen zijn opgeleverd en de openbare ruimte is ingericht, komt de nadruk te liggen op het onderhoud en het op peil houden van de ruimtelijke uitgangspunten zoals deze in de planvorming en ontwikkeling zijn voorgesteld en uitgevoerd. Hierbij draagt de gemeente de verantwoordelijkheid voor het behoud en onderhoud van de openbare ruimte.

Ten aanzien van het vastgoed zijn de bewoners verantwoordelijk. De bewoners mogen niet in staat zijn hun woning aan de buitenkant zodanig uit te breiden of te veranderen dat de originele intenties van het woningontwerp verloren gaan. In de meeste gevallen is een bouwvergunning noodzakelijk waardoor de gemeente een uitbreidingsplan kan toetsen aan haar publiekrechtelijk kader.

Hoofdstuk 5

5.1 Inleiding

Evenals het voorgaande hoofdstuk is het doel van dit hoofdstuk inzicht te krijgen in de randvoorwaarden en condities – ruimtelijk, financieel, juridisch en procesmatig – teneinde het proces van traditionele eigenbouw goed te kunnen begeleiden en sturen. Dit hoofdstuk kent eenzelfde opzet als het voorgaande. Aangezien voor bepaalde aspecten geen verschil bestaat tussen het collectieve opdrachtgeverschap en de traditionele eigenbouw zijn in dit hoofdstuk verwijzingen naar het voorgaande hoofdstuk opgenomen.

5.2 Planvormingsfase

5.2.1 Financiële randvoorwaarden

■ Vaststellen grondprijs(beleid)

Voor een uiteenzetting over hoe moet worden omgegaan met het bepalen van de kavelprijs wordt verwezen naar dit zelfde onderdeel in hoofdstuk 4.

■ Teruggelegen rooilijn

Indien twee woningen tegen elkaar aangebouwd worden, hebben de muren de functie als scheidingswand. Wanneer één woning is teruggelegen op de kavel, vragen de muren van de naastgelegen woningen om een andere constructie. De functie van de muur verandert van scheidingswand in buitenmuur. Een financieel aspect hierbij is wie verantwoordelijk is voor de kosten van het bouwen en onderhouden van de buitenmuren. Een buitenmuur heeft een andere constructie nodig dan een scheidingsmuur en de bouwkosten hiervoor zijn hoger. De eigenaar die de keuze maakt om de woning terug te leggen op de kavel, is in principe niet verantwoordelijk voor deze kosten. De naast gelegen eigenaar draagt de kosten voor de buitenmuur van zijn woning. Indien de gemeente de kaveleigenaar die kiest voor deze afwijkende constructie verantwoordelijk wil houden voor de kosten zal zij dit privaatrechtelijk kunnen regelen in de grondovereenkomst.

5.2.2 Organisatorische randvoorwaarden

■ Selectie opdrachtgevers

Voor de selectie van de individuele eigenbouwers kunnen dezelfde mediums worden aangewend als onder hoofdstuk 4 staan beschreven. Om de vrijblijvendheid voor het inschrijven te beperken kan een inlegbedrag gevraagd worden van bijvoorbeeld € 2.000,--. Wanneer de particulier afziet van het project is hij dit bedrag kwijt. Anderzijds wordt het bedrag van de kavelprijs afgetrokken.

Indien onvoldoende opdrachtgevers verworven worden, kunnen organisaties – zoals woningcorporaties en ontwikkelaars – optreden als achtervang. Voor de niet verkochte kavels treden deze partijen dan op als ontwikkelaar.

■ Keuze opdrachtgever gebouwd parkeren

In het vorige hoofdstuk zijn twee opties voorgesteld waarmee de kosten voor het gebouwde parkeren verhaald c.q. beheerst kunnen worden. Bij traditionele eigenbouw worden alle woningen individueel ontwikkelt en gebouwd. Daarom is het verstandig de gebouwde parkeervoorziening door de gemeente te laten bouwen. Er zal geen korting op de grondprijs worden gegeven, aangezien de kosten voor de bouw van de parkeervoorziening verhaald worden door deze in de grondprijs te verrekenen. De gemeente Leiden zal in een vroeg planstadium de ontwikkeling van deze parkeergarage moeten voorbereiden. Voor de eigenbouwers is het uiteraard van belang welke constructie gekozen wordt in verband met maximale draagbelastingen en de beukmaat van de woning. Voordat particuliere bouwers beginnen met het vervaardigen van het woningontwerp moet de gemeente reeds voorlichting hebben gegeven omtrent specifieke kenmerken van de parkeerbak. Het is niet verstandig de parkeervoorziening door de particuliere opdrachtgevers te laten realiseren. Zij zullen zich in dat geval eerst moeten organiseren in

een bepaalde rechtsvorm. Dit levert enkel complexere en tijdrovende situaties op.

Wel kunnen de eigenbouwers optreden als opdrachtgever wanneer de gemeente een vastgesteld ontwerp voor de parkeergarage aan de opdrachtgevers meegeeft. Dit ontwerp is feitelijk geheel uitgewerkt en bevat technische eisen. De opdrachtgevers kunnen hun woningontwerp hierop baseren en dit door een aannemer laten realiseren.

5.2.3 Tijd

In deze planvormingsfase is het van belang dat de te selecteren opdrachtgevers in een vroegtijdig stadium inzicht hebben in het idee en achtergrond van het project. De gemeente moet voor de opdrachtgevers en haarzelf duidelijk en helder de randvoorwaarden en ambities voor ogen hebben. De opdrachtgevers dienen gedurende deze eerste fase inzicht te krijgen in de hoogte van de te maken kosten en de werkzaamheden die verricht moeten worden. Daarna kan in de volgende fase gestart worden met het vervaardigen van het ontwerp en het aanvragen van een bouwvergunning. Wanneer de voorlichting en informatievoorziening naar de opdrachtgevers in dit stadium goed geschiet, kan in de volgende fase op tijd begonnen worden met het ontwerpen, en wordt geen vertraging in het proces opgelopen.

5.2.4 Informatie/ voorlichting

Ook traditionele eigenbouwers hebben vaak geen zicht op de gemeentelijke procedures en werking van publiekrechtelijk instrumenten. Voorlichting omtrent dit onderwerp is noodzakelijk. (zie hoofdstuk 4)

5.2.5 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden

Ook wanneer er individueel wordt gebouwd krijgt de opdrachtgever volledige vrijheid ten aanzien van het ontwerp van de woning. Er is geen welstandstoetsing en ruimtelijke randvoorwaarden worden niet door de gemeente opgelegd. Hierdoor heeft de opdrachtgever maximale vrijheid. Aangezien de ambitie tevens is dat er ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd dient te worden, gaat hier juist bij traditionele eigenbouw een aanzienlijk risico schuil. Hieronder is inzichtelijk gemaakt wat de effecten kunnen zijn indien zonder welstandstoets en ruimtelijke

randvoorwaarden en condities wordt ontworpen en gebouwd.

Om inzicht te krijgen in ruimtelijke knelpunten moet allereerst duidelijk zijn wat onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan. In bijlage 11 is een matrix opgenomen waarin kwaliteitskenmerken van ruimtelijke kwaliteit zijn vermeld. Het begrip ruimtelijke kwaliteit bestaat feitelijk uit drie componenten:

- Gebruikswaarde (Utilitas)
- Schoonheid (Venustas)
- Degelijkheid (Firmitas)

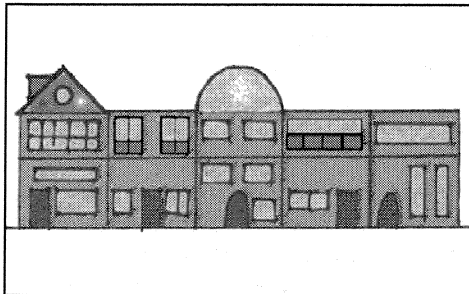
Vooraf het aspect schoonheid c.q. belevingswaarde verdient in relatie tot traditionele eigenbouw de nodige aandacht. De componenten gebruikswaarde en degelijkheid kunnen door het stellen van regels en randvoorwaarden, ten aanzien van duurzaamheid en bruikbaarheid, eenvoudig worden gehandhaafd. Bij toepassing van traditionele eigenbouw in stedelijke dichtheid moet gewaakt worden voor ongebreidelde, rommelige woningbouw op wijk en buurniveau. Veelal bestaat er bij gemeente, stedenbouwers en architecten, door een gebrek aan eenheid, samenhang en uniformiteit, angst voor kwaliteitsverlies. Een belangrijke achtergrond voor deze angst bij traditionele eigenbouw houdt verband met het collectieve belang van kwaliteit van stedenbouw en architectuur. Individualiteit en collectiviteit spelen bij ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Individualiteit speelt zich vooral af op het schaalniveau van de woning en kavel en gaat over zeggenschap en keuzevrijheid. Collectiviteit krijgt met name vorm op de hogere schaalniveaus van de straat, de buurt en de wijk, en heeft vooral betrekking op de begrippen samenhang en contrast. Door toch eenheid in diversiteit te creëren moet eenheid in de hogere schaalniveaus worden verkregen, bijvoorbeeld door het eenduidige stratenpatroon in het stedenbouwkundig plan en de parkeergarage. Het programma voor het EWR/Slachthuisterrein+ bestaat hoofdzakelijk uit appartementen en rijwoningen. Juist hierbij bestaat een spanningsveld tussen collectief belang en individuele vrijheid. Vooropgesteld moet worden dat ruimtelijke kwaliteit een subjectief begrip is; de grachtengordel van Amsterdam – ook individueel

opdrachtgeverschap – wordt door velen als een succes gezien. Onderstaande mogelijke knelpunten kunnen door de een worden gezien als nadelig terwijl een ander dit juist als kwaliteit ervaart.

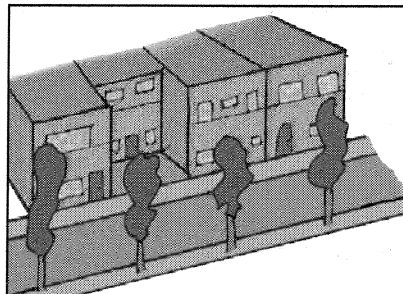
Mogelijke knelpunten

Belangrijke dragers voor ruimtelijke kwaliteit binnen een gegeven stedenbouwkundig plan zijn de rooilijn, het percentage bebouwd oppervlak op de kavel, de goot- en bouwhoogte, de dakvorm en kleur- en materiaalgebruik. De rooilijn is de richtlijn waarin gebouwen worden

van toepassing is, kunnen zich eveneens omstandigheden voordoen in het gevelbeeld. Wanneer bepaalde kaveleigenaren hun woning hoger of lager maken dan andere eigenaren, kan een onevenwichtig gevelbeeld ontstaan. Een ander aspect hierbij is de dakvorm van de woningen. Indien de richtlijnen hiervoor niet zijn vastgelegd, kunnen woningen gebouwd worden die door hun dakvorm afwijken van de andere aangrenzende woningen. Ook dit kan zorgen voor een wisselend straat- en gevelbeeld en zodoende de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.



Afbeelding 11: dakvorm problematiek



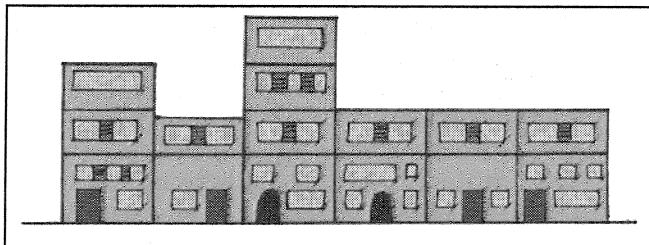
Afbeelding 12 en 13: rooilijn problematiek; verspringing in de gevel

geplaatst en geeft de grens aan met de openbare weg. Wanneer geen voorwaarden ten aanzien van de situering van de woning op de kavel zijn gegeven, kunnen ongewenste omstandigheden plaats vinden. Wanneer één individu zijn woning op een andere wijze situeert dan de overige eigenaren van het woonveld ontstaat een verspringing in het gevelbeeld.

Indien geen vastgestelde bouwhoogte voor de woningen

Wanneer wordt gekeken naar het materiaal en kleurgebruik van de gevels kunnen zich hier onvoorziene effecten voordoen. Indien alle woninggevels zijn uitgevoerd in baksteen en één woning heeft een afwijkende glazengevel, dan kan dit de compositie, samenhang en uniformiteit van de gevel verminderen.

Kijkend naar de kwaliteit van de openbare ruimte, heeft de traditionele vorm van eigenbouw hier geen invloed op. De gemeente realiseert de invulling van de openbare ruimte en stelt het ambitieniveau vast. Wel moet er een goede relatie tussen de openbare ruimte en de bebouwde omgeving ontstaan. Als de stedenbouwkundige onderlegger sterk genoeg is, kan zeer zeker kwaliteit gerealiseerd worden, en hoeft een ongepland eindbeeld niet per definitie tot chaos te leiden.



Afbeelding 14: bouwhoogte problematiek

Randvoorwaarden en condities

Hieronder worden mogelijkheden aangedragen waarmee bovenstaande ruimtelijke effecten kunnen worden verminderd c.q. verholpen. Daarbij staat voorop dat er dan wél ruimtelijke randvoorwaarden en condities worden gesteld. In buurten met een lage dichtheid is in beginsel betrekkelijk weinig sturing en regelgeving nodig, het omliggende groene openbaar gebied 'beschermd' als het ware de bebouwde kavels. Bij hogere dichtheden, zoals het EWR/Slachthuisterrein+, kan dit echter wel noodzakelijk zijn. De volgende condities kunnen worden gesteld, om bij de bouw van het woonveld samenhang, eenheid en uniformiteit in het straat- en gevelbeeld te verkrijgen:

- Door uniformeren van de gevels kan eenheid worden gekregen. Een verzameling van architectonische stijlen kan bijeen worden gehouden door uniforme bebouwingsvoorschriften.
- Indien de gemeente een stimulerende aanpak hanteert, kan een buurt met traditionele eigenbouw in een samenhangende moderne architectuur gerealiseerd worden.
- De maten van deuren en kozijnen kunnen verschillen, maar door bijvoorbeeld de maat tussen de kozijnen in alle gevallen hetzelfde te houden, ontstaat een rustig straat-/gevelbeeld.
- Ten aanzien van het gevelmateriaal moet het zeker mogelijk zijn variatie te verkrijgen met daarbij ook tevens samenhang. Dit kan bijvoorbeeld door één 'brede' kleurtint als randvoorwaarde voor de ontwerpen op te nemen. Als voorbeeld; vier tinten baksteen en twee kleuren dakafwerking zorgen voor een bepaalde gemeenschapszin.
- Om een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving te krijgen, kunnen voor de verschillende woonvelden thema's worden gebruikt, zoals klassiek, modern en stedelijk. Thematisering zorgt dan voor diversiteit tussen de woonvelden.
- Meer samenhang in architectuur kan ook worden bereikt door andere structurerende principes, zoals pleinen, parken aan de randen, stratenpatronen, openbaar groen en water. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar

gebied. Beleid voor particulier opdrachtgeverschap is dan meer stedenbouwkunde gericht op kwaliteit van openbare ruimte (= de zogenaamde derde gevel).

- De opdrachtgevers kan worden verplicht te werken met een architect. De gemeente kan vooraf een architectenlijst opstellen waaruit de traditionele eigenbouwers kunnen kiezen. Hierdoor is een zekere mate van kwaliteit gegarandeerd.

Voor de coördinatie en bewaking van de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers bestaan een aantal mogelijkheden:

- Het bestemmingsplan;
- Stedenbouwkundige supervisie;
- Een stedenbouwkundige programma van eisen;
- Een beeldkwaliteitsplan.

In het bestemmingsplan kunnen de rooilijn, het bebouwingspercentage, de maximale dak en goothoogte worden vastgelegd. De bouwvraag moet ex art. 44 Woning Wet (WW) worden getoetst aan het bestemmingsplan. Op deze manier wordt zekerheid verkregen dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. Een stedenbouwkundige supervisor of begeleidingsteam kan de bouwplannen van de individuele ontwikkelaars in een vroegtijdig stadium afstemmen, coördineren en goedkeuren. De stedenbouwkundige supervisie dient dan als voorportaal voor de welstandcommissie (indien van toepassing). Tijdens het ontwerpproces zal een goede communicatie tussen de particulier opdrachtgever en de stedenbouwkundig supervisor leiden tot een ontwerp dat past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden en condities.

Een andere of aanvullende mogelijkheid is een stedenbouwkundig programma van eisen. Hierin zijn de (stedenbouwkundige) ambities en randvoorwaarden beschreven. Wanneer dit programma van eisen helder en duidelijk is vormgegeven kunnen particulieren bouwers samen met hun architect, in een vroegtijdig stadium, een ontwerp maken dat aan de eisen voldoet.

Een (laatste) middel is een beeldkwaliteitsplan. Hierin geeft de gemeente aan welke kwaliteit zij voor ogen heeft voor een bepaald gebied. Dit middel is randvoorwaardenschepend voor het ontwerp van de

woningen en openbare ruimte. Ook fungeert dit middel als toetsingskader voor de bouwaanvraag alsmede de inrichting van de openbare ruimte.

■ **Welstand**

Voor een beschrijving omtrent het toepassen van welstand wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.

5.3 Ontwikkelingsfase

5.3.1 Financiële randvoorwaarden

■ **Betaalbaarheid**

Knelpunten

Een bijzondere opgave voor het EWR/Slachthuisterrein+ is het aanbieden van kavels voor huidige inwoners van Leiden-Noord met over het algemeen lagere en middeninkomens. Normaliter is particulier opdrachtgeverschap enkel toegankelijk voor de hogere inkomensgroepen. Een belangrijk verschil tussen particulier opdrachtgeverschap en seriematige projectontwikkeling is de hoogte van de (bouw)kosten. De oorzaken hiervan zijn ten eerste dat het werken met ondeskundige particulieren ontwikkelaars risicovol is, waardoor leningen duur zijn. Ten tweede werkt de hoogte van de grondprijs veelal belemmerend. Ten derde werken het uitblijven van schaalvoordelen en de vele schakels in het bouwproces, die elk hun winstdeel afdwingen, kostenverhogend. De bouw van meerdere woningen door één aannemer levert aanzienlijke schaalvoordelen op. De winst die met deze schaalvoordelen gemoeid is kan oplopen tot aanzienlijke bedragen. Bij de bouw van meerdere woningen worden kostenbesparingen bereikt door:

- Standaardisering in verschijningsvorm c.q. afwerkingniveau;
- Optimalisering van de bouwvorm en het volume;
- Verlaging bouwplaatskosten;
- Kortere bouwtijd per woning;
- (Mogelijke optimalisatie van het grondgebruik).

Een voorbeeld van schaalvoordelen is bijvoorbeeld het slaan van heipalen. Wanneer elke individuele bouwer

de heipalen voor de woning apart laat slaan, zijn de kosten aanzienlijk hoger dan dat dit in één keer voor alle woningen tegelijk gebeurt.

Naast de extra kosten door misloop van schaalvoordelen, brengt traditionele eigenbouw nog andere extra kostensoorten met zich mee. Allereerst kan gesteld worden dat de particuliere opdrachtgever een beperkte ervaring heeft op het gebied van vastgoedontwikkeling. Voor deskundige is de regelgeving voor de ontwikkeling van vastgoed al vrij ingewikkeld, laat staan voor individuen die maar één keer in hun leven een woning bouwen. Veelal laten particulieren opdrachtgevers zich bijstaan door externe deskundige. Er worden bij particulier opdrachtgeverschap veel advieskosten gemaakt. Een bijkomstigheid bij de beperkte ervaring van de particuliere opdrachtgevers en het advies van externe partijen is reciprociteit. Dit houdt in dat individuele bouwers makkelijk, door een aannemer, een hogere prijs voor de bouw van de woning moeten betalen dan marktconform gebruikelijk. Omdat de aannemer eenmalig voor de individuele bouwer de woning realiseert, kan hij een hoge aanneemsom vragen. Er is sprake van een eenmalige wederkerigheid.

Randvoorwaarden en condities

Door een gedegen voorlichting aan de opdrachtgevers te geven, kan de betaalbaarheid van traditionele eigenbouw verbeterd worden. Er zijn verschillende mogelijkheden – met een groot en laag besparingseffect – welke de betaalbaarheid kunnen verbeteren. Door voorlichting kunnen de particuliere bouwers hiermee in het ontwikkelingsproces rekening houden.

Mogelijkheden met een grote besparing zijn:

- Bouwen in groepsverband (ook onderdelen collectief bouwen);
- Stimuleren van groeiwoningen;
- Verlagen grondprijs.

Een van de meest kansrijke mogelijkheden is het bouwen in groepsverband. Dit is echter in strijd met het principe van traditionele eigenbouw. Daarentegen zijn er bouwkundige aspecten die voor alle woningen hetzelfde zijn, zoals bijvoorbeeld het slaan van heipalen of het aanbrengen van de fundering. Door dit gezamenlijk te

(laten) verrichten, kunnen aanzienlijke kostenbesparingen worden verkregen terwijl het individuele woningontwerp zeer gedifferentieerd blijft. Toch blijven de bouwkosten bij individueel bouwen altijd hoger liggen dan bij de reguliere bouw. Dit is de prijs die betaald wordt voor het profijt van zeggenschap en invloed op de bouw van de eigen woning.

Een andere maatregel met groot effect op de betaalbaarheid is het stimuleren van groeiwoningen. De essentie hiervan is, dat het bouwen van de eigen woning wordt gezien als een continue proces, in plaats van een eenmalig project met een einddoel dat dient te worden gerealiseerd binnen een beperkte tijdspanne. Op deze manier kan de woning meegroeien met de financiële situatie van de bewoners. Voor het EWR/ Slachthuisterrein+ betekent dit niet dat het huis later uitgebouwd kan worden, hier wordt onder groeiwoningen bijvoorbeeld verstaan dat het inrichten van een complete bovenverdieping op een later tijdstip geschiedt. Een factor die hierbij van belang kan zijn, is het begrip kwaliteit. Een (hogere) extra investering in kwaliteit is mogelijk een besparing op onderhoudskosten in de toekomst. Het verlagen van de grondprijs heeft een groot effect op de betaalbaarheid. De invloed van de consument hierop is vrij beperkt. De gemeente moet het grondbeleid zo aanpassen dat er ook kavels beschikbaar komen voor mensen met lagere inkomens. De grondprijs per m² kan verlaagd worden en niet opgehangen worden aan grondquota's. Gemeenten dienen vaste kavelprijzen te hanteren voor particulier opdrachtgeverschap. Dat willen zeggen kostprijs gebaseerde prijzen, die misschien wel wettelijk moeten worden vastgelegd. Grond voor sociale huur- en koopwoningen wordt goedkoper aan woningcorporaties verkocht. Daarom moet het ook mogelijk zijn grond voor sociale woningen, ontwikkeld in eigen beheer, goedkoop aan particulieren te verkopen.

Er zijn andere mogelijkheden met een kleiner besparingseffect:

- Reduceren bouwkosten;
- Professionaliseer opdrachtgeverschap door consument;
- Verbeteren dienstverlening;

Het reduceren van de bouwkosten heeft een gering effect op de betaalbaarheid. Grofweg zijn er drie manieren om te besparen op de bouwkosten. Allereerst kan het tempo en de efficiëntie van de bouw worden geoptimaliseerd. Ook kan er een besparing worden verkregen door het verlagen van de materiaalkosten, zoals het toepassen van standaard of tweedehands bouwmaterialen. Een laatste manier om de bouwkosten te verlagen is het reduceren van de arbeidskosten door toepassing van zelfbouw. Een mogelijkheid met een middelgroot effect is het professionaliseren van het opdrachtgeverschap door de consument. Dit aspect heeft betrekking op het professionaliseren van de onderhandelingen met de aannemer en andere partijen, alsmede het hebben van voldoende kennis van zaken om het proces niet onnodig lang en gecompliceerd te laten verlopen. Concrete maatregelen hiervoor kunnen zijn: het oprichten van een informatiecentrum voor inlichtingen en advies, het inschakelen van commerciële bureaus, facilitaire ondersteuning vanuit de gemeente Leiden en het aanbieden van cursussen en trainingen. Een laatste optie is het verbeteren van de dienstverlening. Hiervoor wordt beschreven dat particuliere bouwers meer professioneel moeten werken. In deze optie gebeurt feitelijk het omgekeerde. De externe partijen kunnen proberen hun diensten en prijzen beter af te stemmen op de behoefte en de bestaande kennis van de particulieren opdrachtgevers. Het dienstenpakket van de externe partijen is momenteel gericht op professionele opdrachtgevers. Indien adviseurs erin slagen hun dienstenpakket aan te passen, kunnen kosten worden bespaard.

■ Achtervang constructie

Ook bij traditionele eigenbouw kan een achtervang constructie worden toegepast. Partijen treden op als ontwikkelaar van niet verkochte kavels. Zie hoofdstuk 4.

5.3.2 Organisatorische randvoorwaarden

■ Vervaardigen woningontwerp

Gedurende de ontwerpfase is het van belang dat de gemeente en de particuliere opdrachtgevers voldoende

contact onderhouden teneinde een goede afstemming over het ontwerp te bewerkstelligen. Met de in de planvormingsfase opgestelde randvoorwaarden kunnen de particuliere bouwers hun ontwerp vervaardigen. Het is van belang dat architecten inspelen op de vraag van de particulieren. De ideeën van de opdrachtgevers moeten door de architecten zo vertaald worden dat de mate van zeggenschap en invloed maximaal blijven. De ontwerpen kunnen door een gemeentelijk stedenbouwkundig supervisor worden afgestemd, gecontroleerd en bewaakt. Een (stedenbouwkundig) coördinator kan ervoor zorgdragen dat de verschillende ontwerpen van alle individuele opdrachtgevers op elkaar aansluiten zodat in de realisatiefase geen problemen ontstaan. Vaak worden de gemeentelijke regels en randvoorwaarden als dubbel en tegenstrijdig ervaren. Daarom is het een vereiste dat, vanuit de gemeente, veel begeleiding en ondersteuning aan particulieren opdrachtgevers wordt gegeven.

5.3.3 Tijd

De ambitie van de gemeente Leiden en Portaal Ontwikkeling is dat het totale ontwikkelingstraject een 'normale' periode beslaat. Het van belang dat de tijdsduur van de ontwikkelingsfase niet uit de hand loopt. Door het stellen van eisen aan ten aanzien van data voor indiening van bijvoorbeeld een programma van eisen, de indiening van de bouwaanvraag en het moment start bouw, kan het ontwikkelingstraject stevig in handen worden gehouden. Privaatrechtelijk kan een boeteclausule worden opgenomen bij overtreden van de voorgestelde tijdspanne.

5.3.4 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden

In paragraaf 4.3.4 wordt een uiteenzetting gegeven. Zie ook paragraaf 5.3.2 onder vervaardigen woningontwerp.

5.4 Realisatiefase

5.4.1. Financiële randvoorwaarden

Zie hoofdstuk 4 voor een beschrijving over de financiële risico's.

■ Kaveluitgifte

In de ontwikkelingsfase wordt de kavel aan de particuliere bouwer verkocht. De gemeente sluit met alle individuele ontwikkelaars een grondovereenkomst. Een belangrijk aspect voor de gemeente is dat zij, bij de verkoop van de grond, in het koopcontract moet opnemen dat een koper van een kavel moet dulden dat een naast gelegen kaveleigenaar zijn woning tegen zijn buiten/ scheidingsmuur aanbouwt. Wanneer zij dit niet doet kunnen er juridische complicaties ontstaan welke leiden tot vertragingen in het proces.

Tevens kunnen verschillende gemeentelijke randvoorwaarden en condities in de grondovereenkomst juridisch worden vastgelegd. Hierbij valt te denken aan rooilijnen, bouwhoogte, materiaal en kleurgebruik, etc. Zie ook paragraaf 4.4.1.

5.4.2 Organisatorische randvoorwaarden

■ Bouwlogistiek

Knelpunten

Bij de uitvoering van het plan speelt de bouwlogistiek een belangrijke factor bij traditionele eigenbouw. Bij gebieden met lage dichtheden levert het bouwen van particulieren niet zozeer een probleem op. Veelal is er ruimte genoeg voor aannemers om een bouwplaats op te richten voor de bouw van de woning. Echter, in hoge dichtheden ontstaan bouwlogistieke problemen. Bij de realisatie van een woonveld met 18 woningen mag worden aangenomen dat er problemen ontstaan, wanneer tegelijk 18 aannemers starten met de bouw. Indien hier geen eenduidige en heldere afspraken over gemaakt worden draait de bouw uit op een grote chaos. Een bouwlogistiek protocol, goedgekeurd door de aannemers, werkt verhelderend. Huisaansluitingen worden bij een seriematig project normaliter in één keer aangesloten. Alle woningen worden immers redelijk gelijktijdig opgeleverd. Bij traditionele eigenbouw is dit anders. Er kunnen grote tijdsverschillen tussen het opleveren van de woningen zitten. In de praktijk blijkt inderdaad dat het apart aansluiten van woningen niet realistisch is.

Conditie

Individueel bouwen in hoge dichtheden, met meerdere aannemers, is zeer complex. Wanneer de gemeente als eis stelt dat het planontwikkelings- en realisatietraject vergelijkbaar moet zijn met de traditionele projectontwikkeling, is het onontkoombaar om één aannemer per woonveld de uitvoeringswerkzaamheden te laten verrichten.

Voor het aansluiten van de woningen op nutsvoorzieningen zal de gemeente afspraken met nutsbedrijven moeten maken. Daarbij is het raadzaam te streven naar een gelijktijdige oplevering van de woningen.

■ Ingebrekestelling na oplevering

Zie voor dit aspect hoofdstuk 4.

5.4.3 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden

■ Vasthouden ambities

Voor de kwaliteitsbewaking van het beoogde ambitieniveau, is het verstandig om tijdens de bouw op de bouwplaats aanwezigheid van en controle door de stedenbouwkundig supervisor en het college van Bouw en Woning Toezicht te laten verrichten. Deze kunnen toetsen of al het gebouwde voldoet aan het woningontwerp en de gemeentelijke ruimtelijke randvoorwaarden. De particuliere opdrachtgevers kunnen hun architect gedurende de bouw een controlerende functie geven, waardoor de woning daadwerkelijk overeenkomt met het ontwerp.

5.5 Beheersfase

5.5.1 Organisatorische randvoorwaarden

■ Gezamenlijk beheer parkeergarage

Zie voor dit aspect hoofdstuk 4.

5.5.2 Kwaliteit/ ruimtelijke randvoorwaarden

■ Vasthouden ruimtelijke uitgangspunten

Zie voor dit aspect hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 6

6.1 Inleiding

Het doel van dit hoofdstuk is het verkennen van het speelveld van wat ruimtelijk en financieel mogelijk is op het EWR/Slachthuisterrein+, met inachtneming van hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven. In paragraaf 6.2 is gekeken naar de ruimtelijke effecten voor een woonveld, indien twee uiterste varianten gehanteerd worden. In paragraaf 6.3 is de financiële haalbaarheid van het woonveld nader bezien. Door de kosten uit de grondexploitatie te confronteren met de grondopbrengsten (=grondkosten uit de vastgoedexploitatie) kan worden geconcludeerd of het woonveld rendabel is en/of bouwen in het goedkope segment realistisch is. In de laatste paragraaf (6.4) zijn conclusies getrokken omtrent de toepasbaarheid van collectief opdrachtgeverschap en traditionele eigenbouw op het EWR/Slachthuisterrein+.



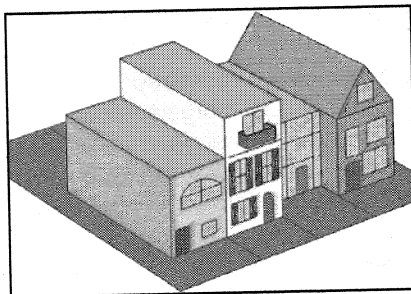
Afbeelding 15: diversiteit in de gevelwand

opdrachtgevers welstandsvrij en zonder ruimtelijke randvoorwaarden mogen bouwen: de variant maximale vrijheid.

6.2.1 Variant: maximale vrijheid

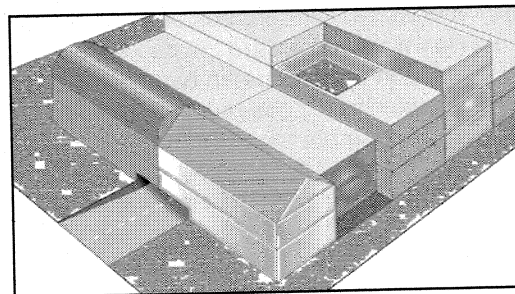
In de eerste variant hebben opdrachtgevers maximale vrijheid bij het ontwerpen en bouwen van de woning:

- Geen ruimtelijke randvoorwaarden en condities;
- Geen welstandstoetsing;



Diversiteit

- Verschillende dakvormen
- Verschillende materialen
- Verschillende kleurtinten
- Meerdere thema's/stijlen per woonveld
- Geen eenduidige rooilijn
- Verschil in bouwhoogte



Afbeelding 16 en 17: gevelaanzicht en 3D impressie woonveld bij individueel bouwen en maximale vrijheid

6.2 Ruimtelijk

Om zicht te krijgen op de mogelijkheden en onmogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap, in relatie tot de ruimtelijke aspecten op het EWR/Slachthuisterrein+, zijn twee varianten opgesteld. De twee varianten kunnen beschouwd worden als elkaars tegenpool en geven de bandbreedte aan waarbinnen de ontwikkeling van de woonvelden kán geschieden, indien de opdrachtgevers maximale vrijheid krijgen of strikt worden ingeperkt. De gemeente Leiden heeft reeds de beslissing genomen, dat de particulieren

- (Zeer) beperkte rol stedenbouwkundig supervisor en/of coördinator;
- Opdrachtgever heeft volledige vrijheid, alles is mogelijk;
- Wel toetsing aan publiekrechtelijke instrumenten, als bestemmingsplan, bouwbesluit en bouwverordening;
- Geen eisen omtrent indiening bouwaanvraag, moment startbouw en oplevering. (De gemeente Leiden heeft dit aspect wél als eis opgenomen).

■ Traditionele eigenbouw

Op individueel kavelniveau wordt het ontwerp voor de woning bepaald. Door de maximale vrijheden kan een zeer diverse gevelwand ontstaan met allerlei verschillende vormen, materialen en thema's. In afbeelding 15 is een gevelwand weergegeven, waarbij een woningontwerp exceptioneel anders is dan de overige woningen. De afbeeldingen 16 en 17 geven een impressie van een mogelijk eindbeeld van de compositie van de gevel. De gemeente Leiden geeft maximale vrijheid en moet zich ervan bewust zijn, dat dit soort omstandigheden zich kunnen voordoen.

Wanneer geen eisen worden gesteld ten aanzien van de momenten start bouw en oplevering, kan het voorkomen dat bepaalde kavels nog bebouwd moeten worden terwijl de omliggende kavels van het woonveld reeds bebouwd zijn. De scheidingswanden van deze woningen staan dan geruime tijd bloot aan de buitenlucht. Een oplossing hiervoor is om alle woningen een buitenmuur te geven, of om tijdelijk waterwerende maatregelen te nemen. Afbeelding 18 visualiseert het principe van 'wachtede' muren. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt door deze omstandigheid het realiseren van een woning tussen twee reeds bebouwde kavels, bouwtechnisch gezien, zeer complex. Tevens zorgt dit voor een grote mate van overlast voor reeds bewoonde



Afbeelding 18: wachtende muren; in België wordt geen haast gemaakt met bouwen, men kan wachten tot het benodigde geld is vergaard. Tot die tijd ligt de grond braak.

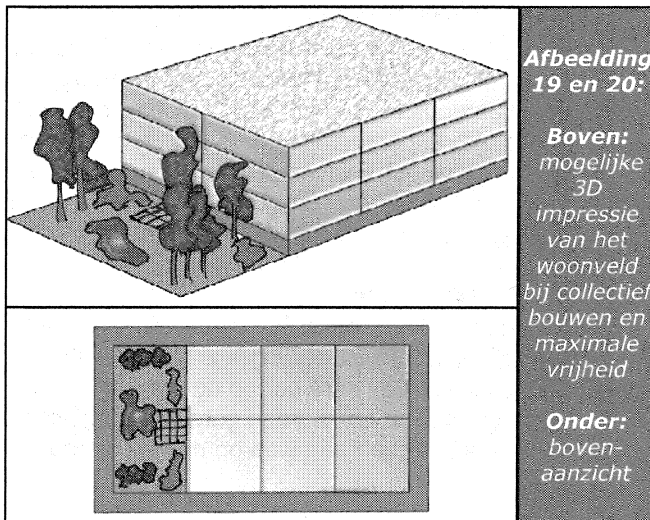
kavels. Juridisch gezien verdient het hier nogmaals aandacht dat de gemeente in de grondovereenkomst opneemt dat de eigenaar moet dulden dat de naastgelegen kaveleigenaar tegen zijn woning aanbouwt. Wanneer een bepaalde woning is teruggelegen op de kavel, vindt een verspringing in de rooilijn plaats. Twee aspecten verdienen hierbij aandacht:

- Extra (bouw)kosten en onderhoud buitenmuur;
- Privé of openbaar.

Allereerst is de vraag wie verantwoordelijk is voor de kosten en het onderhoud van de buitenmuren. Wanneer een buurman de rooilijn van zijn woning teruglegt, stijgen de bouwkosten voor de niet teruggelegen woning. Ondanks het feit dat het een bewuste keuze is om de woning terug te leggen, is de eigenaar van de teruggelegen woning niet verantwoordelijk voor de (extra) kosten en het onderhoud. De muur maakt immers onderdeel uit van de niet teruggelegen woning. Een tweede aspect is dat het deel van de kavel dat niet bebouwd wordt wel moet worden ingericht en onderhouden door de eigenaar van de kavel. Dit deel blijft privé eigendom van de kaveleigenaar.

■ Collectief opdrachtgeverschap

Wanneer het particulier opdrachtgeverschap op een collectieve manier wordt vormgegeven, kan dit resulteren in een geheel andere invulling van het woonveld. Omdat het ontwerp voor het woonveld als geheel en niet per individuele kavel tot stand komt. Afbeelding 19 geeft een eindbeeld van hoe een woonveld collectief ontwikkelt zou kunnen worden. Bij collectief opdrachtgeverschap kan het ontwerp bijvoorbeeld bestaan uit drie lagen met 18 niet grondgebonden woningen en een halfverdiepte parkeergarage onder alleen de woningen. Het deel van het woonveld dat niet wordt bebouwd kan worden ingericht als zijnde een collectieve privé tuin met erf afscheiding (hekwerk, muur, beplanting, etc). Wanneer er (totaal) geen regelgeving wordt meegegeven kan zich dit op een dergelijke manier manifesteren. Afbeelding 19 laat zien dat dit een groot effect heeft op de ordening van de ruimte. Benadrukt moet worden dat er uiteraard verschillende ontwerpen binnen een woonveld tot stand kunnen komen. Een mogelijk voorbeeld is weergegeven in de afbeeldingen 19 en 20.



■ Conclusie

Wanneer traditioneel wordt gebouwd, komt het woningontwerp op individueel kavelniveau tot stand. Twee keer 9 woningen op een woonveld kan een zeer grote diversiteit en verscheidenheid in de woningtypen en ontwerpen opleveren. Bij collectief bouwen zonder randvoorwaarden kan een geheel andere invulling van het woonveld ontstaan. Door de gezamenlijkheid kan het concept van 18 te onderscheiden woonkavels worden losgelaten. Bij deze variant heeft de gemeente nauwelijks zicht en invloed op de te verwachten kwaliteit.

6.2.2 Variant: strikte inperking

De tweede variant behelst juist het tegenovergestelde en laat zien wat de ruimtelijke effecten zijn indien de gemeente Leiden de opdrachtgevers strikt inperkt. Kenmerken zijn:

- Strikte ruimtelijke randvoorwaarden als, vaste rooilijn aan straatzijde, vaste bouw-/gothoogte, 1 dakvorm, 1 thema per woonveld, 1 type materiaalgebruik en een 'brede' kleurtint;
- Toepassen beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig programma van eisen;
- Wél welstandtoetsing;
- Uitvoeringsvoorwaarden zoals 1 aannemer per woonveld;

- 'Harde momenten' indiening bouwaanvraag, start bouw en oplevering.
- Belangrijke rol stedenbouwkundig supervisor/coördinator
- Verplicht kiezen uit architectenlijst.

■ Traditionele eigenbouw

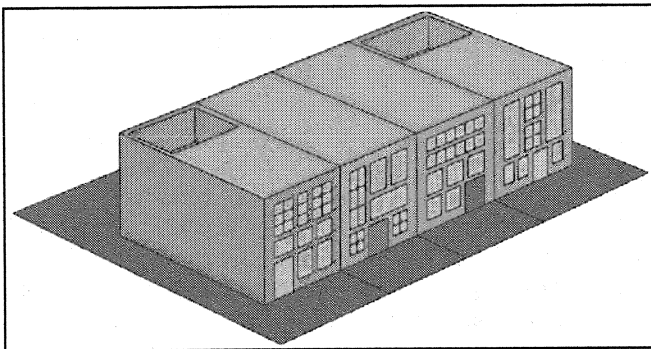
Door het stellen van ruimtelijke randvoorwaarden en condities kan een samenhangend en uniform gevelbeeld verkregen worden. Afbeelding 21 laat een wijk in Amerika zien waar onder strikte architectonische randvoorwaarden gebouwd is. Er is een duidelijke samenhang en uniformiteit in de gevel zichtbaar. Afbeelding 22 geeft een impressie hoe de gevel van het woonveld eruit kán zien. De stedenbouwkundig supervisor is verantwoordelijk voor het afstemmen en (deels) goedkeuren van de ontwerpen. Daardoor ontstaan geen problemen met de aansluiting van de afzonderlijke woningen in de realisatiefase. De gemeente heeft vooraf meer grip en inzicht in hetgeen gebouwd wordt, doordat de strikte inperking resulteert in een geringer aantal mogelijke ontwerpen. Wel vindt er, door de strikte inperking, een verschuiving plaats naar het consumentgerichte bouwen. Realisatie van het woonveld door één aannemer levert bouwlogistiek gezien geen problemen.



Afbeelding 21: de 2000 woningen in Kentlands (USA) voldoen aan strikte architectonische richtlijnen. Deze zorgen voor eenheid en uniformiteit in het gevelbeeld

■ Collectief opdrachtgeverschap

Indien collectief wordt gebouwd ontstaat een dergelijk ontwerp zoals dat ook bij traditionele eigenbouw onder strikte voorwaarden tot stand kan komen. Zoals eerder gezegd zijn er door de strikte voorwaarden minder ontwerpkeuzen mogelijk, waardoor er altijd een randvoorwaarde afhankelijk ontwerp ontstaat.



Eenheid en samenhang

- 1 type dakvorm
- Uniform materiaalgebruik
- 1 'brede' kleurtint
- 1 thema/stijlen per woonveld
- Eenduidige voor en achter rooilijn
- Maximaal bouwvolume
- 1 nok-/bouwhoogte
- Afstand tussen kozijnen overal gelijk, wel variatie in grote van deuren en ramen

Afbeelding 22:

mogelijke
3D impressie
v/d gevel bij
traditioneel
en collectief
bouwen
onder strikte
voorwaarden
(architectuur en
stedenbouw)

■ Conclusie

Ruimtelijk gezien bestaat er nauwelijks verschil tussen traditioneel of collectief bouwen onder stringente voorwaarden. Door de strikte randvoorwaarden worden de (ontwerp)keuzen in een bepaalde richting gestuurd. Er vindt als het ware een nivellering van de verscheidenheid in het ontwerp plaats. De gemeente heeft van tevoren inzicht in de te verwachten ontwerpen c.q. ruimtelijke kwaliteit.

6.3 Financieel

In paragraaf 6.3.1 zal worden ingegaan op de financiële haalbaarheid van een woonveld met inrichting van het openbaar gebied. Hiervoor is een globale grondexploitatie opgesteld. In paragraaf 6.3.2 is bekeken of de varianten uit paragraaf 6.2 haalbaar en betaalbaar zijn. Aan de hand van referentiewoningen is gezien of bouwen voor de goedkope sector mogelijk is.

6.3.1 Woonveld

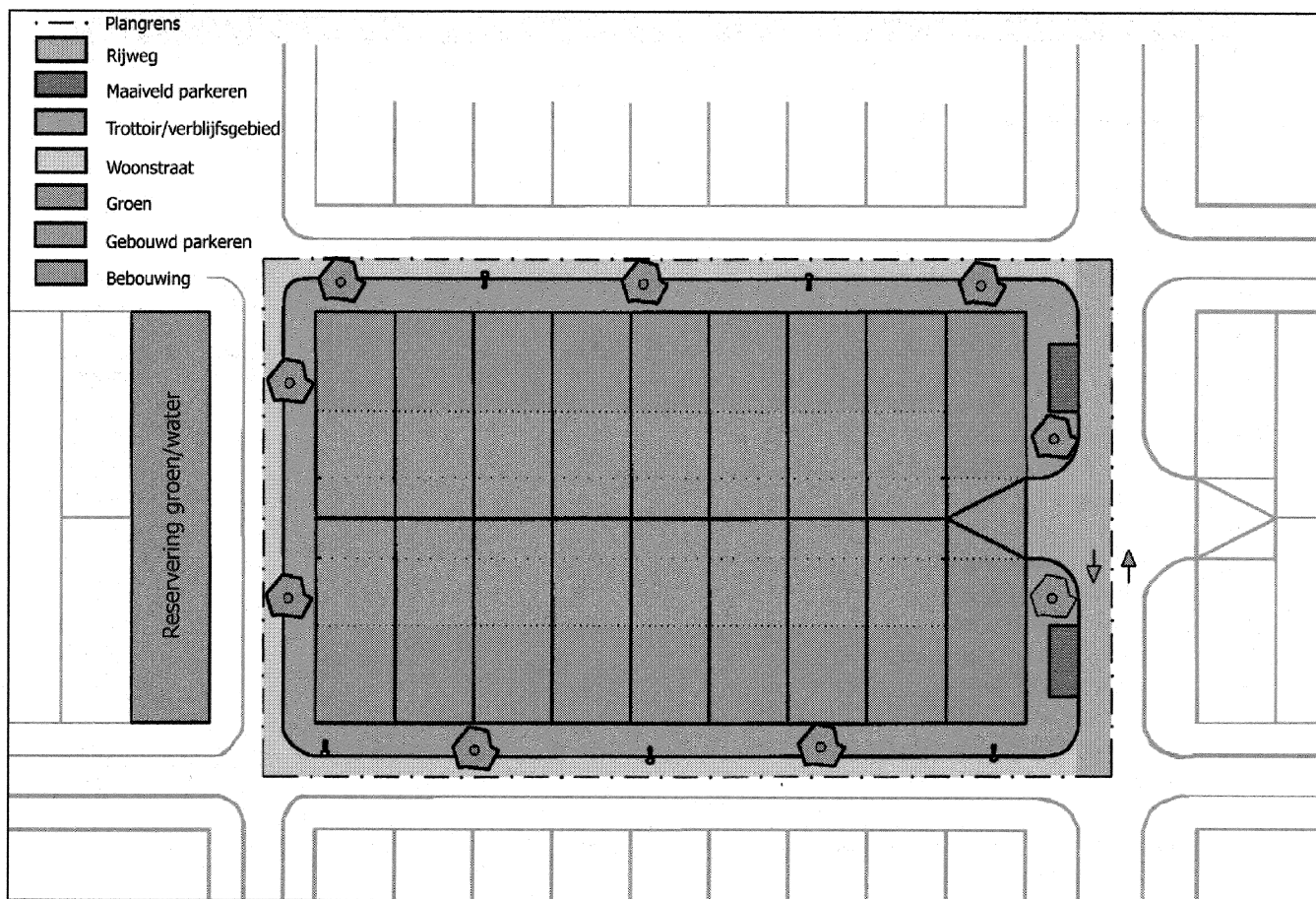
In deze paragraaf wordt het woonveld financieel doorgerekend. In afbeelding X is het woonveld, inclusief openbaar gebied, zoals dat op de meest voor de hand liggende manier kan worden gerealiseerd gevisualiseerd. De plangrens geeft aan waarop de berekening betrekking heeft.

■ Ruimtegebruik

Allereerst is het ruimtegebruik (tabel 10) bepaald. Uitgangspunt is dat het bruto plangebied wordt begrensd door de wegas van de omliggende (woon)straten. Tevens is er een reservering opgenomen voor openbaar groen en water. Hierdoor bestaat het ruimtegebruik voor ruim 60% uit bebouwd gebied/ uitgeefbaar en voor een kleine 40% uit openbaar gebied. In het huidige stedenbouwkundig plan wordt het woonveld omringt door 4 woonstraten. Wellicht is een optimalisatie mogelijk in het aandeel uitgeefbaar. De woonstraten, tussen de zijgevels van de woonvelden, die geen ontsluitingsfunctie voor de parkeergarage hebben, kunnen vervallen.

Ruimtegebruik		
Bebouwd	1.620 m ²	61%
Openbaar	1.020 m ²	39%
Rijweg	147 m ²	6%
Woonstraat	239 m ²	9%
Parkeren	22 m ²	1%
Trottoir/ leefgebied	432 m ²	16%
Groen/water reservering	180 m ²	7%
Totaal bruto plangebied	2.640 m ²	100%

Tabel 10: ruimtegebruik woonveld



Afbeelding 23: visualisatie van het woonveld zoals dit volgens het origineel concept ontwikkelt zou kunnen worden

■ Kosten grondexploitatie (tabel 11)

De grondkosten zijn voor alle varianten gelijk aangezien de inrichting van de openbare ruimte in alle gevallen identiek is. Het uitgeefbaar gebied blijft eveneens gelijk. In de kostenbegroting is één post opgenomen voor verwerving, sloop en sanering. Er is een 'hoog' percentage van 35% voorbereiding, toezicht en planontwikkeling opgenomen. Bij particulier opdrachtgeverschap worden veel extra kosten gemaakt voor begeleiding en ondersteuning. Normaliter wordt een percentage van 20% tot 25% gehanteerd. Tevens is er een reservering van 5%, van de civieltechnische kosten, opgenomen voor

bovenwijkse voorzieningen en overige kosten. Voor de calculatie van de risico's bij particulier opdrachtgeverschap is een percentage onvoorzien van 10% begroot. Al deze percentage zijn gebaseerd op ervaringscijfers. De overige kosten zijn nominaal (prijsspeel 01-01-04) bepaald op basis van eenheidsprijzen.

De kosten voor gebouwd parkeren zijn opgenomen in de grondexploitatie. 50 % van deze kosten wordt gedekt door de ISV subsidie. De andere 50% wordt gefinancierd door deze in kavelprijs te verdisconteren. Feitelijk wordt dus 50% van de kosten door de grondexploitatie gefinancierd. Het opnemen van kosten voor gebouwde

Kostenbegroting grondexploitatie					
	Aantal	Eenh.	Eenh.prijs (€)		Totaal (€)
100 Verwerving/ sloop/ sanering	2.640	m ²	€ 150,00	€	396.000
200 Bouwrijpmaken					
Opruimen terrein	2.640	m ²	€ 2,00	€	5.280
Ophogen maaiveld	840	m ³	€ 11,00	€	9.240
Verleggen kabels en leidingen	2.640	m ²	€ 6,00	€	15.840
Aanbrengen riolering DWA	101	m ¹	€ 135,00	€	13.635
Aanbrengen riolering RWA	101	m ¹	€ 285,00	€	28.785
Totaal				€	72.780
300 Woonrijpmaken					
Aanbrengen verharding rijweg	147	m ²	€ 35,00	€	5.145
Aanbrengen verharding woonstraat	239	m ²	€ 37,50	€	8.963
Aanbrengen verharding verblijfsgebied	432	m ²	€ 35,00	€	15.120
Aanbrengen verharding parkeren	22	m ²	€ 40,00	€	880
Huisaansluiting riolering	18	st	€ 60,00	€	1.080
Reservering groen en water	180	m ²	€ 11,00	€	1.980
Aanbrengen bomen eerste grootte	9	st	€ 260,00	€	2.340
Aanbrengen lichtmasten	9	st	€ 1.200,00	€	10.800
Straatmeubilair	2.640	m ²	€ 2,00	€	5.280
Brandkranen	2	st	€ 1.000,00	€	2.000
Totaal				€	53.588
400 Bovenwijkse voorz., fondsen en overige kosten (posten 200 en 300)	5%		€ 126.368	€	6.318
500 Voorbereiding, toezicht en planontwikkeling (posten 200 t/ m 400)	35%		€ 132.686	€	46.440
600 Omvoorzien (posten 200 t/m 500)	10%		€ 179.126	€	17.913
700 Gebouwd parkeren	18	st	€ 25.000	€	450.000
Totaal kosten	prijspeil	01-01-04		€	1.043.039

Tabel 11: kostenbegroting woonveld; financiële doorrekening van het bouw- en woonrijpmaken

parkeervoorzieningen in de grondexploitatie is niet ongebruikelijk wanneer de gemeente dit als eis stelt.

■ Kosten vastgoedexploitatie

De kosten voor het vastgoed bestaan uit bouwkosten,

bijkomende kosten en grondkosten. Totaal levert dit de stichtingskosten. Dit zijn alle benodigde kosten voor het bouwen van de woning. De grondkosten in de vastgoedexploitatie zijn grondopbrengsten in de grondexploitatie.

■ Opbrengsten (tabel 12)

Uitgaande van een budget neutrale grondexploitatie dient de minimaal berekende kavelprijs (op basis van de kostenbegroting) € 57.947,-- (excl. BTW) te bedragen. De kosten voor het gebouwde parkeren worden voor 50% doorgerekend in de kavelprijs. De kavelprijs exclusief BTW bedraagt derhalve € 45.447,-- Per vierkante meter resulteert dit in ruim € 500,--. Deze berekende grondprijs is niet uitzonderlijk, en daarom zou een woonveld financieel rendabel kunnen zijn. Naast de opbrengsten uit de verkoop van de grond, worden opbrengsten gegenereerd door de ISV subsidie van 50% voor de kosten van de parkeergarage.

Opbrengsten (budget neutrale grondexploitatie)			
Kavelgrootte		90 m ²	
Aantal woningen per woonveld		18 st	
Kavelprijs excl. BTW en parkeren	€	32.947	/won
Kosten gebouwde parkeren	€	25.000	/won
Totaal kavelprijs excl. BTW	€	57.947	/won
ISV Subsidie	€	12.500	/won
Kavelprijs excl. BTW	€	505	/m ²
Kavelprijs excl. BTW	€	45.447	/won
Totaal opbrengsten excl. subsidie	€	818.039	
Totaal opbrengsten incl. subsidie	€	1.043.039	

Tabel 12: opbrengsten en grondprijs bij een budget neutrale grondexploitatie

Een aandachtspunt voor het berekenen van de grondprijs, indien een zeer dure woning (door een groot volume) gerealiseerd wordt met een vaste kavelprijs, verdient aandacht. De kavelprijs op residuele basis bedraagt waarschijnlijk meer dan de vastgestelde kavelprijs (op vierkante meter grondslag). Bij een snelle doorverkoop van het vastgoed, kan derhalve een aanzienlijke winst op de grond worden geboekt. Daarom is het verstandig in alle gevallen een anti-speculatiebeding voor alleen de grond in de koopovereenkomst op te nemen.

6.3.2 Betaalbaarheid

Uitgaande van de kavelprijs, bij een budget neutrale grondexploitatie, kan een terugredentatie worden gemaakt of het mogelijk is een woning met een VON-prijs van circa € 225.000,-- incl. BTW te realiseren. Tabel 13 laat zien dat er bij deze VON-prijs 'slechts' circa € 100.000,-- resteert voor de bouw van de woning. Dit bedrag is beperkt. Bij dit bouwbudget is het moeizaam differentiatie in vorm, typen en materiaal te verkrijgen. Het woningniveau zal vergelijkbaar zijn met de sociale woningbouw. Daarentegen zijn ontwikkelkosten, die een projectontwikkelaar normaliter in rekening brengt, niet van toepassing aangezien particulier wordt gebouwd. Dit impliceert dat een particulier opdrachtgever voor hetzelfde bouwbudget 'meer' kan bouwen. Hieronder zijn de verschillende ruimtelijke varianten, zoals onder paragraaf 6.2 beschreven, behandeld. Hierdoor ontstaat inzicht in de betaalbaarheid bij maximale vrijheid en strikte inperking. Door gebruik te maken van referentiewoningen is bezien of de betaalbaarheid in het goedkope segment en de gehanteerde grondprijs mogelijk zijn.

Terugredentatie bouwkosten

Woning grootte		100 m ² GBO	
VON incl. BTW	€	225.000	
VON excl. BTW	€	189.076	
Grondkosten excl. BTW	€	45.447	
Stichtingskosten excl. grond	€	143.629	
Percentage bijkomende kosten		28%	
Bouwkosten	€	103.413	/won
Bouwkosten	€	1.034	m ² GBO

Tabel 13: terugredentatie van de bouwkosten bij een betaalbare VON-prijs van € 225.000,--

■ Collectief maximale vrijheid

Zoals beschreven kan bij collectief bouwen onder maximale vrijheden een geheel andere invulling van het woonveld ontstaan. Als referentiewoning is een 'basis' appartement met een grootte van 100 m² GBO en een seriegrootte van 18 stuks doorgerekend. Aan de hand van de stichtingskosten kan worden gezien, of bouwen van appartementen in het goedkope segment, mogelijk is. Doordat de particulieren opdrachtgevers ook opdrachtgever zijn voor de parkeergarage kan een korting op de grondprijs worden gegeven. Tevens is een optimalisatie mogelijk in de kosten voor de gebouwde parkeergarage, omdat deze een andere opzet krijgt. Tabel 14 visualiseert de berekende VON-prijs inclusief parkeren. Deze bedraagt circa € 260.000,--. Hieruit blijkt dat bouwen in het goedkope segment middels collectief opdrachtgeverschap een flinke bovenwaartse marge, in het budget van € 200.000,-- tot maximaal € 250.000,-- laat zien.

Berekening VON-prijs appartement

Woning grootte		100 m ² GBO
Seriegrootte		18 won
Bouwkosten incl. parkeren	€	141.629 /won
Bouwkosten incl. parkeren	€	1.416 /m ²
Percentage bijkomende kosten		31%
Stichtingskosten excl. grond	€	185.534
Grondkosten excl. BTW	€	32.947
VON excl. BTW	€	218.481
VON incl. BTW	€	259.992

Tabel 14: berekende VON-prijs voor een appartement; inclusief bouw parkeergarage

■ Traditioneel maximale vrijheid

In afbeelding 24 en 25 is een referentie gevisualiseerd van een eenvoudige patiowoning van circa 100 m² GBO. Bij traditionele eigenbouw en maximale vrijheid worden de woningen individueel gerealiseerd. Tabel 15 geeft de bouwkosten weer voor deze patiowoning met een seriegrootte van 1 woning.

Wanneer individueel gebouwd wordt kan de totale VON-prijs inclusief BTW al snel richting de € 300.000,-- gaan, doordat schaalvoordelen/standaardisering niet van toepassing zijn.

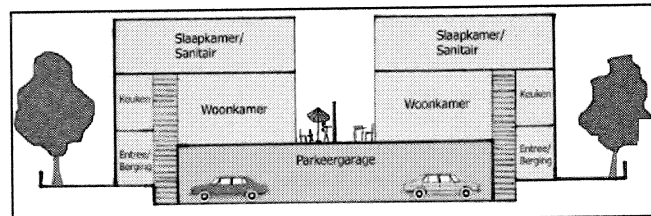
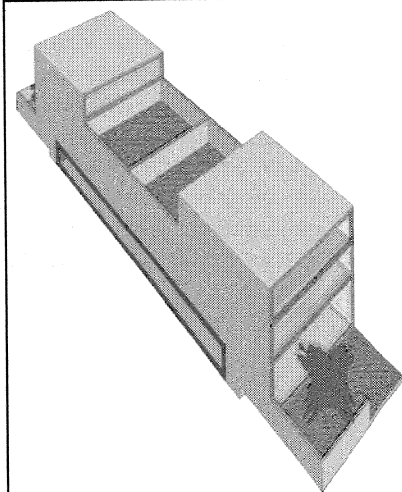
Afbeelding 24 en 25:

Rechts:

3D referentie patiowoning

Onder:

langsdoorsnede patiowoning met indeling woonruimten



Berekening VON-prijs patiowoning

Woning grootte		100 m ² GBO
Seriegrootte		1 won
Bouwkosten	€	145.075 /won
Bouwkosten	€	1.451 /m ²
Percentage bijkomende kosten		31%
Stichtingskosten excl. grond	€	190.048
Grondkosten excl. BTW	€	45.447
VON excl. BTW	€	235.495
VON incl. BTW	€	280.239

Tabel 15: VON-prijs eenvoudige patiowoning seriegrootte

■ Traditioneel en collectief strikte inperking

Onder strikte inperking zal het verschil tussen traditioneel en collectief bouwen niet groot zijn. Door de seriegrootte van 18 woningen kan hier echter wel een aanzienlijke kostenreductie behaald worden. Desalniettemin is het bouwen van betaalbare woningen niet realistisch. De totale VON-prijs is weergegeven in tabel 16. Voor deze referentiewoning bedraagt de berekende VON-prijs minimaal € 260.360,--.

Berekening VON-prijs patiowoning

Woning grootte		100 m ² GBO
Seriegrootte		18 won
Bouwkosten	€	132.323 /won
Bouwkosten	€	1.323 /m ²
Percentage bijkomende kosten		31%
Stichtingskosten excl. grond	€	173.343
Grondkosten excl. BTW	€	45.447
VON excl. BTW	€	218.790
VON incl. BTW	€	260.360

Tabel 16: berekende VON-prijs van een eenvoudige patiowoning met een seriegrootte van 18 woningen

6.3.3 Conclusie en aanbeveling

De berekende kavelprijs bij een budget neutrale grondexploitatie is marktconform en voor dit segment niet te hoog. Desalniettemin is het bouwen van woningen (inclusief parkeergarage) op het EWR/Slachthuisterrein+ voor een VON-prijs tussen de € 200.000,-- en € 250.000,- - weinig realistisch. Onder maximale vrijheden en op traditionele wijze is dit zeker het geval. Een strakke regie werkt daarentegen kostenreducerend, door een minder lange looptijd van het project en intensieve begeleiding en ondersteuning van de particulieren opdrachtgevers. Op binnenstedelijke locaties zit druk op het bouwbudget als gevolg van de hoge kosten voor verwerving, sloop en sanering. Daarbij zijn de gebouwde parkeervoorzieningen – door de hoge dichtheid – een bepalende financiële factor. De kavelprijs zal hierdoor aanzienlijk hoger liggen

dan in bijvoorbeeld uitbreidingslocaties, waardoor minder bouwbudget resteert.

In stedelijk gebied zijn subsidies absoluut noodzakelijk om de combinatie van gebouwde parkeervoorzieningen en betaalbare woningen te realiseren. De kosten voor de parkeergarage drukken flink op de kavelprijs (of de bouwkosten). Een aanbeveling is om het principe van inpandig parkeren los te laten en maaiveld parkeren te introduceren. Dit resulteert echter wel in een lagere dichtheid. Financieel gezien levert deze aanbeveling wel winst op.

6.4 Conclusies

In deze paragraaf is gezien of collectief opdrachtgeverschap en traditionele eigenbouw toepasbaar zijn op het EWR/Slachthuisterrein+.

6.4.1 Collectief opdrachtgeverschap

Collectief opdrachtgeverschap is toepasbaar op (binnen)stedelijke locaties en derhalve ook op het EWR/slachthuisterrein+. In hoge mate kan worden voldaan aan de randvoorwaarden die de gemeente Leiden en Portaal Ontwikkeling stellen. Zeggenschap en invloed alsmede een aantrekkelijk gevelbeeld met differentiatie in het gevelbeeld zijn in hoge mate aanwezig. De enige aspecten die niet direct voldoen aan de randvoorwaarden en locatiespecifieke eisen zijn:

- de betaalbaarheid;
- het tijdspad van het proces. Het is niet reëel een traject, overeenkomstig de traditionele projectontwikkeling, te hanteren;
- de organisatie van de collectief particuliere opdrachtgevers. Gezien de beschikbare juridische mogelijkheden die hiervoor aanwezig zijn, hoeft dit niet tot beperkingen te leiden.

Daarbij zijn de voorliggende juridische vraagstukken complex voor ondeskundige opdrachtgevers. Het oprichten van een stichting, een vereniging van eigenaren en het toepassen van een achtervang constructie vereisen een juridische deskundigheid.

6.4.2 Traditionele eigenbouw

Binnen de gestelde ambitieuze randvoorwaarden van de gemeente Leiden en Portaal Ontwikkeling, is traditionele eigenbouw, voor lagere en middeninkomens, op het EWR/Slachthuisterrein+ niet realistisch. Er kan kwaliteit middels traditionele eigenbouw in hoge dichtheden gerealiseerd worden, maar dit leidt normaliter tot hogere kosten en een lang en slepend ontwikkelings- en realisatieproces. De verwachting is dat er, door de hoge dichtheid, veel begeleiding, regelingen en ondersteuning nodig zijn. De gemeente Leiden en Portaal Ontwikkeling moeten zich dan ook terdege afvragen of traditionele eigenbouw toegepast moet worden. Het zal niet eenvoudig zijn om, binnen alle randvoorwaarden en regels, traditionele eigenbouw te laten slagen. De gemeente dient zichzelf eveneens de vraag te stellen of de huidige doelgroep, voor het particulier opdrachtgeverschap, degene is die bij de verwachtingen en ambities past (met alle respect voor de doelgroep).

Het ambitieniveau voor het EWR/Slachthuisterrein+ zal naar beneden bijgesteld moeten worden om traditionele eigenbouw te laten slagen;

Hoofdstuk 7

7.1 Inleiding

In paragraaf 6.4 zijn conclusies getrokken omtrent toepasbaarheid van collectief opdrachtgeverschap en traditionele eigenbouw op het EWR/Slachthuisterrein+. In dit laatste hoofdstuk zijn conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan, aangaande particulier opdrachtgeverschap in het algemeen. Met inachtneming van de voorgaande hoofdstukken, is bekeken of particulier opdrachtgeverschap in stedelijk gebied mogelijk is. Nu dit onderzoek haar einde nadert is ook het uitgangspunt van de overheid, dat vanaf 2005 33% van de nieuwbouwproductie middels particulier opdrachtgeverschap tot stand moet komen, nog eens tegen het licht gehouden. In paragraaf 7.3 zijn aanbevelingen voor het particulier opdrachtgeverschap gedaan.

7.2 Conclusies

Wil particulier opdrachtgeverschap een kans krijgen dan zal er een sterke wil moeten zijn van particulieren, grondeigenaren, corporaties en gemeenten. Randvoorwaarde is een sterke bestuurlijke inzet met één centraal aanspreekpunt voor particuliere bouwers. Vanuit alle kanten, zowel gemeenten als marktpartijen is veel input, kennis, inzet en tijdsbesteding nodig om dergelijke projecten te laten slagen. De verwachting is, dat wanneer alles goed verloopt, collectief opdrachtgeverschap een levensloop bestendige (woon)buurt op kan leveren waarin mensen een goede sociale relatie met elkaar onderhouden.

Niet alleen bij het EWR-project, maar bij alle andere binnenstedelijke locaties waar particulier opdrachtgeverschap wordt toegepast, zal in alle gevallen zéér veel geregeld moeten worden. Gezien de definitie van particulier opdrachtgeverschap en daarmee de meest zuivere vorm: traditionele eigenbouw is bouwen zonder enige vorm van inperking via regels eigenlijk alleen mogelijk op uitleglocaties waar in lage dichtheden wordt gebouwd. Ook al wil de rijksoverheid doen geloven dat dit niet het geval is, in het land waar de strengste regels

ten aanzien van bouw- en welstandsvoorschriften van misschien wel de wereld gelden, lijkt particulier opdrachtgeverschap op binnenstedelijke locaties, voor de goedkope sector, nog ver weg.

Daarbij is het (financieel) risico, bij zowel collectief als individueel bouwen, aanzienlijk. Collectief bouwen is een primaire voorwaarden om particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken voor de goedkope sector, omdat individueel bouwen voor deze groep niet realiseerbaar is. Er zal dus altijd maximaal één aannemer aangesteld moeten worden. Uit dit onderzoek blijkt dat, ondanks alle mogelijkheden om de betaalbaarheid te bevorderen, 'puur' particulier opdrachtgeverschap voor het goedkope segment niet reëel is. Daarbij is het niet realistisch een tijdspad te hanteren vergelijkbaar met de traditionele projectontwikkeling. Particulier opdrachtgeverschap impliceert meer tijdsbesteding doordat meerdere partijen (opdrachtgevers) aan het project deelnemen. Zonder intensieve begeleiding zal dit traject aanzienlijk uitlopen. Uiteindelijk zal een langer projecttraject resulteren in een stijging van de kosten. Bij particulier opdrachtgeverschap in stedelijk gebied zal altijd een achtervang constructie noodzakelijk zijn.

Meer hulp, stimulering en begeleiding en minder risico's en regelgeving voor de opdrachtgever zouden een positieve uitstraling kunnen hebben op het particulier opdrachtgeverschap en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan het streven van de overheid om een derde van de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen.

7.3 Aanbevelingen

Het toepassen van particulier opdrachtgeverschap (op het EWR/Slachthuisterrein+), gaat gebukt onder redelijk veel financiële beperkingen (betaalbaarheid). Er zijn stimulerende maatregelen nodig om particulier opdrachtgeverschap voor alle lagen van de bevolking tot een succes te brengen. Indien dit niet gebeurt, kan gesteld worden dat bouwen middels particulier opdrachtgeverschap niet succesvol zal zijn, omdat geen voordelen bereikt kunnen worden ten opzichte van de gangbare producten in de woningbouwsector. Zonder stimulerende maatregelen lijkt de wens van de overheid, om 33% van de nieuwbouw woningen middels particulier opdrachtgeverschap te realiseren, enkel weggelegd voor de dure sector. Aanbevelingen zijn:

- Collectief bouwen is een primaire randvoorwaarde om particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken voor het goedkope- en middensegment.
- Indien individueel wordt gebouwd (meerdere aannemers), kunnen bepaalde bouwelementen – zoals, de ruwbouw, kozijnen, etc – collectief worden gerealiseerd. De afbouw kan individueel geschieden.
- Overheden dienen financiële maatregelen te nemen om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. Mogelijkheden zijn het verlagen van de grondkosten, vergelijkbaar met de sociale woningbouw, en het geven van directe subsidies. Hierdoor blijft er meer bouwbudget over. Subsidies lijken in alle gevallen noodzakelijk om betaalbaar particulier opdrachtgeverschap op binnenstedelijke locaties mogelijk te maken, mede door de hoge planvoorbereidings- en uitvoeringskosten. Gezien de huidige conjunctuur is het geven van subsidies – en dus een tegemoetkoming aan differentiatie en betaalbaarheid – binnen particulier opdrachtgeverschap moeizaam;
- Het optimaliseren van de financieringsmogelijkheden. Wellicht kunnen gunstige hypotheekvoorwaarden worden toegepast, omdat mag worden aangenomen dat de woningen langdurig eigendom blijven van de opdrachtgevers;
- Het bepalen van de grondprijs blijft een heikel punt, waarover discussie kan optreden. Idealiter dient

de grondprijs nacalculatorisch bepaald te worden. Bij particulier opdrachtgeverschap is dit echter niet raadzaam, omdat dit geen duidelijkheid voor de opdrachtgevers schept. Het verdient aanbeveling een databank op te richten waarin per project – waarbij sprake is van particulier opdrachtgeverschap – een nacalculatorisch berekende grondwaarde wordt opgenomen. Voor toekomstige projecten kan derhalve een reële inschatting van de grondwaarde worden gemaakt.

- Geen gebouwde parkeervoorzieningen op binnenstedelijke locaties. De (hoge) kosten hiervoor – en eveneens de hoge kosten voor verwerving, sloop en sanering – drukken flink door in de grondprijs, waardoor het (bouw)budget van de opdrachtgever aanzienlijk daalt.
- Het hanteren van tijdslimieten waarbinnen het project gerealiseerd moet worden zorgt voor tijdsdruk. Deze tijdsdruk kan als een uitstekende stimulans voor particuliere opdrachtgevers werken. Wel moet er rekening worden gehouden met het feit dat particulieren opdrachtgevers geen professionele partijen zijn. Tijdsrestricties kunnen derhalve ook demotiverend werken.

Bronnen

■ Geraadpleegde literatuur

- Afdeling onderzoek en Statistiek, *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw; een Wegwijzer voor gemeenten*, oktober 2003
- Architectuur lokaal, Nederlands Architectuurinstituut, *Burgerlijke stedenbouw 01*, oktober 2002
- Gehner, E., *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*, 2003
- Ministerie van VROM, *Een eigen huis; ruimte voor particulier opdrachtgeverschap*, juni 2002
- Ministerie van VROM, *Nota Grondbeleid; op grond van nieuw beleid*, januari 2001
- Ministerie van VROM, *Nota Mensen, Wensen, Wonen, Wonen in de 21^{ste} eeuw*, 2000
- MVRDV Rotterdam, *Voorlopig ontwerp EWR/Slachthuisterrein+*, 2003
- Nederhoed, P., *Helder rapporteren*, februari 2002
- RIGO Research en Advies, *Amsterdam Oostelijk havengebied; individuele grondkavels op Borneo, een procesevaluatie*, augustus 1999
- RIGO Research en Advies, *Een uitbreidingsplan met differentiatie en particulier opdrachtgeverschap*, maart 2001
- RIGO Research en Advies, *Informatiecentrum particulier opdrachtgeverschap, kennisinventarisatie*, november 2001
- RIGO Research en Advies, *Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing*, augustus 2003
- RIGO Research en Advies, *Particulier opdrachtgeverschap in de vier grote steden*, februari 2002
- RIGO Research en Advies, *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*, juli 1999
- Stichting Bouwresearch, *Gewild wonen = gewild bouwen*, april 2003
- Stuurgroep experimenten volkshuisvesting, *Betaalbaar particulier opdrachtgeverschap*, 2003
- Stuurgroep experimenten volkshuisvesting, *Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing; handvatten voor woonprofessionals bij gemeenten en woningcorporaties*, maart 2004
- Stuurgroep experimenten volkshuisvesting, *Proeftuin particulier opdrachtgeverschap*, november 2001
- Tellinga, J., *Heilige Huisjes, bewoners als opdrachtgever*, 2001
- Van Keulen & van Zutphen BV, *Kader particulier*

- opdrachtgeverschap Tabaksteeg*, december 2002
- Van Keulen & van Zutphen BV, *Particulier opdrachtgeverschap Leidsche Rijn Utrecht*, september 2002
- Vereniging eigen huis, *Handboek bouw uw eigen huis*, 2002
- *Wetgeving Ruimtelijke Ordening*, 2003
- *Wetteksten voor het HEO*, editie 2003/2004

■ Geraadpleegde Artikelen

- Buildingbusiness report, nummer 4, augustus 2003
- De regie, *Particulier opdrachtgeverschap in herstructureringsgebieden*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2003/4
- RIGO Research en Advies, *Particulier opdrachtgeverschap en kwaliteitsbeleid*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2001/7
- RIGO Research en Advies, *Toekomst voor consumentgericht ontwikkelen*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2003/3
- Rooilijn, *Kansen voor particulier opdrachtgeverschap*, nummer 9, november 2003
- Rooilijn, *Zelf een woning bouwen*, nummer 10, december 2003
- De Volkskrant, *Bouwen van droomhuis voor consument vaak lijdensweg*, 13 november 2003

■ Geraadpleegde internetsites

- www.3t-almere.nl
- www.eigenhuis.nl
- www.hetwildewonen.nl
- www.ibuild-online.com
- www.iceb.nl
- www.leiden.nl/gemeente
- www.particulieropdrachtgeverschap.nl
- www.r4l.nl
- www.rigo.nl
- www.roombeek.nl
- www.sev.nl/particulieropdrachtgeverschap
- www.smarthouse.nl
- www.vrijeruimte.nl/goudengids/opdrachtgeverschap
- www.vrom.nl
- <http://werkbank.habiforum.nl>

