

Motie

Bouwen met Bewoners

Agendapunt: Woonagenda
Datum: 7 februari 2017

De Gemeenteraad van Overbetuwe, in vergadering bijeen op 7 februari 2017:

Overwegende / gelezen hebbende / constaterende dat:

- Het College in de Woonvisie constateert dat het een uitdaging is om in de plancapaciteit aan te sluiten op de vraag naar kwaliteit;
- Deze vraag naar kwaliteit onder andere betrekking heeft op de woning (grootte, energiezuinig, levensloopbestendig), op vrijheid van de consument (vrije kavels, Collectief particulier Opdrachtgeverschap) en op sociale samenhang;
- Het aansluiten van de plancapaciteit op de vraag naar kwaliteit geborgd kan worden door toekomstige bewoners in een vroeg stadium te betrekken bij bouwplannen;
- Bewoners bij bouwprojecten kunnen worden betrokken door middel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), consumentgericht bouwen en Particulier Opdrachtgeverschap (individuele zelfbouw);
- Er op verschillende plekken in het land positieve ervaringen met deze vormen zijn opgedaan; ze zorgen voor meer draagvlak voor de plannen, zorg voor elkaar, betrokkenheid bij de leefomgeving en saamhorigheid in de wijk (zie bijvoorbeeld Aquararius in Hoofddorp, Eva Lanxmeer in Culemborg, Sint Josephhof in Nijmegen en Plant je Vlag in Lent);
- De gemeenten nog weinig ervaring heeft opgedaan met deze bouwvormen en zelfbouw tot nu toe alleen op dure kavels heeft plaatsgevonden.

Roept het College op:

- Bij de eerstvolgende uitgifte van gemeentelijke gronden ten behoeve van woningbouw een pilot 'Bouwen met Bewoners', te ontwikkelen waarbij de inzet is: CPO, consumentgericht bouwen met zoveel mogelijk zeggenschap en/of individuele zelfbouw op kavels tot €100.000.
- De Raad voor de zomer van 2017 een voorstel te doen voor de opzet van deze pilot inclusief de manier waarop toekomstige bewoners bij deze pilot worden betrokken, de te verwachten knelpunten hierbij en de mogelijke oplossingen voor deze knelpunten;
- Voor het einde van 2017 beleid te ontwikkelen om bij het mogelijk maken van woningbouw voortaan aan te kunnen sluiten op CPO, consumentgericht bouwen of individuele zelfbouw op kavels tot € 100.000.

Toelichting:

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Toekomstige bewoners nemen de positie van projectontwikkelaar in en ontwikkelen zelf hun eigen woonwijk. Alle stappen die projectontwikkelaars doorlopen, doorlopen zij ook. Het resultaat kan koopwoningen, huurwoningen of een mengvorm zijn.

Voorbeelden:

- Aquarius, Hoofddorp (<http://test.aquaradius.info/>)
- De Bongerd, Zwolle (<http://www.mmwzdebongerd.nl/>)
- Gaffelstraat, Rotterdam (<http://www.zelfbouwinnederland.nl/nieuws/start-bouw-cpo-gaffelstraat-rotterdam>)
- Eva Lanxmeer, Culemborg (<http://www.eva-lanxmeer.nl/>)
- De Buitenkans, Almere (<http://www.debuitenkans.nl/>)
- IEWAN, Lent (www.iewan.nl)

Consumentgericht bouwen

Bouwen gebeurt door een projectontwikkelaar, maar toekomstige bewoners beslissen mee. Het kent de volgende gradaties van zeggenschap (zie <http://www.sbrurnet.nl/producten/publicaties/een-kwestie-van-organiseren/wat-is-consumentgericht-bouwen>):

(geen ster)	Seriebouw, het aanbieden van standaard meer- en minder werk.
*	Het aanbieden van een beperkt aantal standaardopties, zoals erkers, dakkapellen en uitbouwopties voor de toekomst.
**	Naast de standaardopties bestaan er mogelijkheden om beperkt met het volume en de gevel te variëren (aanbouwopties, extra verdieping).
***	De consument heeft invloed op een aantal van deze elementen: kavelindeling, kavelgrootte, beukmaat, woninggrootte, verdiepingshoogte, gevel, dakvorm. Zeggenschap is minder aan een beperkt aantal gedefinieerde opties gebonden dan in de eerdere categorieën.
****	Vrijwel volledige vrijheid bij bepalen van de woning en inrichting van de kavel. De koper beslist, de ontwikkelaar is dienstverlener. Een individueel gekozen architect kan tot de mogelijkheden behoren.
(*)-accent	De consument beslist mee in het stedenbouwkundige ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte of het aanleggen van gemeenschappelijke voorzieningen.

Voorbeelden:

- Sveaparken, Schiedam
(<https://www.nvm.nl/~media/files/visies/wonen/visie%20consumentgerichtbouwen.pdf?la=nl-nl>)
- Sint Josephhof, Nijmegen
(<https://www.nvm.nl/~media/files/visies/wonen/visie%20consumentgerichtbouwen.pdf?la=nl-nl>)
- Eilandenwijk Almere
(http://www.joostdevree.nl/bouwkunde2/jpgo/open_bouwen_23_gewild_wonen_consumentgericht_bouwen_2000.pdf)

Particulier Opdrachtgeverschap (individuele zelfbouw)

Toekomstige bewoners kopen zelf een kavel en laten zelf een huis bouwen. Zie <http://www.zelfbouwinnederland.nl/>

Voorbeeld:

Plant je Vlag in Lent (<http://www.plantjevlag.nl>)

Naam en ondertekening

-GroenLinks: Hanno Krijgsman

.....

-PvdA: Elbert Elbers

.....