

CITYMIX - DE PRINCIPAAL - MOES ONTWIKKELINGSVISIE WOONWERKGEBOUW IN CASCADEPARK OOST ALMERE

februari 2008



INHOUD

- 1 INLEIDING
 - 2 SCHETSPLAN
toelichting en uitwerking
 - 3 EEN BIJZONDERE VORM VAN CPO
beschermd CPO biedt meer zekerheid voor de deelnemersgroep
 - 4 DE ORGANISATIE: DEELNEMERSGROEP, PLANTEAM EN BOUWTEAM
 - 5 PROGRAMMA, DUURZAAMHEID EN STICHTINGSKOSTENOPZET
programma
duurzaamheid
stichtingskostenopzet
 - 6 HET ANTWOORD OP DE MARKTVRAAG: ONTWIKKELEN OP INSCHRIJVING
 - 7 PLANNING EN DRAAIBOEK
- LOSSE BIJLAGEN
deelnemerslijst
statuten coöperatieve vereniging

1 INLEIDING

In juni 2006 heeft Hans Kuijpers van Citymix zich bij wethouder Duyvestein gemeld als initiatiefnemer voor een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit werd positief ontvangen. Daarop werd door Citymix een planteam gevormd met de Principaal uit Amsterdam en met bouwbedrijf Moes uit Almere. Hiervoor is in deze situatie gekozen om de deelnemersgroep in de onzekere beginfase voldoende steun (contracten, voorfinanciering) te kunnen bieden:
het zogenoemde '**beschermd CPO**'.

Op 11 juni 2007 is op de Provada in Amsterdam een **intentieovereenkomst** ondertekend tussen de gemeente Almere en Citymix voor de ontwikkeling van een woonwerkgebouw voor creatieven in Almere Poort in het Cascadepark.
Het opstellen van een **ontwikkelingsvisie** is een van de afspraken die in deze intentieovereenkomst zijn vastgelegd.
In het afgelopen jaar zijn er diverse activiteiten gestart zoals het inrichten van een website, de Almere Poort-gesprekken en kunstprojecten op locatie om ons project op de kaart te zetten en ter ondersteuning van de werving van deelnemers.
Dit heeft inmiddels geleid tot een deelnemerslijst van ca 55 personen.

Het schetsplan is door middel van workshops in nauw overleg met de deelnemers ontwikkeld.
Daarna is het concept bijgesteld om onder meer aan de eisen en wensen van de gemeente Almere te kunnen voldoen.
In overleg met bouwbedrijf Moes is naar de uitvoerbaarheid en de financiële haalbaarheid gekeken.

Binnenkort kan in samenwerking met de gemeente Almere gewerkt gaan worden aan de **overeenkomst tot bpouwplanontwikkeling**.
We hopen dat alles dit voorspoedig verloopt!

Amsterdam, 4 februari 2008,
mede namens de Principaal en Moes,
voor Citymix,
Hans Kuijpers en Hein de Haan.

2 HET SCHETSPLAN

Toelichting op het eerste concept

De eerste opzet is voortgekomen uit een van de workshops in oktober.

Dit concept is gekozen op de bijeenkomst met deelnemers van 15 november 2007.

Het door Almere opgestelde Cascadepark Oost toont vrijstaande gebouwen in een rustgevend parklandschap met veel water en groen.

Ons woonwerkgebouw streeft een zekere mate van stedelijkheid na: dat betekent drukte, uitwisseling en menging van wonen, werken en voorzieningen. In een klassieke stedelijke situatie bevindt die drukte zich in de stedelijke ruimte rondom het bouwblok, terwijl het groen en de rust zich op het binnenterrein bevinden. In ons concept keert die situatie zich binnenste-buiten: groen, water en uitzicht aan de buitenkant van het project, terwijl rond een centraal gelegen openbare ruimte zoveel mogelijk ingangen en gemeenschappelijke of publiek toegankelijke ruimten zijn gegroepeerd. De meeste toegangen tot de woningen liggen ook aan of bij dit plein, zodat ook de bewoners en gebruikers van de woningen en bedrijven altijd even contact hebben met dit levendige centrum. De woningen hebben zoveel mogelijk contact met beide gebieden: ingang op of bij het plein, uitzicht en terras aan het groen en het water. De op het publiek geïntereerde bedrijven hebben eveneens hun ingang op het plein, veel ateliers bevinden zich in of naast de woning.

Uitwerking tot het schetsplan

Het plein uit de eerste opzet wordt aan de noordzijde begrensd door een lange gebogen wand met woon/werkwoningen en met werkruimten op de begane grond. Een grote opening in het midden van deze wand verbindt ons plein met het Cascadepark zowel visueel als (middels een loopbrug over de parkeerkloof) letterlijk. In deze opening zijn de horeca en de gemeenschappelijke ruimte geplaatst als transparante dozen.

De wand is opgebouwd uit 3 afzonderlijke onderdelen die in hoogte verschillen om de massaliteit van een doorgaande muur te vermijden.

Dwars op deze wand is aan de oostzijde van het plein een tweede lagere wand geplaatst.

De kromming van deze wand is om economische redenen gelijk aan die van de grote wand.

De woningen hebben allen een vrij uitzicht naar het noorden (Cascadepark) of het oosten (over de busbaan richting school).

Aan de voorzijde zijn ze geïntereerd op het plein, wat ingang betreft geldt dit voor alle woningen, een groot deel heeft daarnaast direct zichtcontact.

Een groot deel van de parkeerplaatsen is gesitueerd in een parkeerkloof half onder de doorgaande wand aan de noordzijde.

Om deze plaatsen en die voor de bezoekers betaalbaar te houden blijven ze boven de grondwaterspiegel.

Een deel van de parkeerplaatsen (29 stuks voor de koopwoningen) bevindt zich in een afgesloten doos eveneens boven de grondwaterspiegel.

Het schetsplan is accoord bevonden door deelnemers op 18 december 2007.



HET SCHETSPLAN

3 EEN BIJZONDERE VORM VAN CPO **beschermd CPO biedt meer zekerheid voor de deelnemersgroep**

Het bevorderen van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en MO (Mede Opdrachtgeverschap) levert belangrijke voordelen op:

- een veelzijdige stad: wonen, werken, voorzieningen in een gevarieerde vorm
- meer sociale samenhang door samen ontwikkelen
- betaalbare woningen en bedrijfsruimten, ook sociale huur is mogelijk

Veel CPO groepen sneuvelen echter al tijdens de voorbereidingsfase.

Omdat 'doe het zelf ontwikkelen' vaak naast een drukke baan moet gebeuren en men voortdurend geconfronteerd wordt met stroperige en complexe procedures.

Omdat vooral in het begin de risico's groot zijn en moeten worden gedragen door een kleine groep zonder financiële reserves.

Omdat het voor een groep niet makkelijk is om zelfstandig een achtervangcontract af te sluiten.

Daarom stellen wij (Principaal, Moes, Citymix) voor om voor dit plan '**beschermd CPO**' in te zetten, waarbij de belangrijkste contractpartners vanaf het begin bij het proces betrokken zijn. Om bijvoorbeeld sociale huur te kunnen ontwikkelen is het toch al nodig dat een corporatie zoals de Key vanaf het begin aan tafel zit. Uiteraard dient de organisatie wel zo te worden opgezet dat de zeggenschap van de deelnemers over opzet en programma maximaal blijft.

Beschermd CPO wordt dan als volgt uitgewerkt:

- goede voorlichting en simpele procedures
- meer bescherming bij de start (zonder de zeggenschap van de deelnemers te beperken) door het vroeger inschakelen van de achtervangpartner; bij het ontwikkelen van sociale huur is dit immers toch al nodig.
- de achtervangpartner helpt bij de contractvorming met de gemeente en bij het voorfinancieren van architect en adviseurs; de achtervang kan bovendien als eigenaar/verhuurder optreden bij voorzieningen waarvoor het zelf betalen van nieuwbouw en inrichting een te zware last wordt (bijvoorbeeld bij de kinderopvang)
- om de zeggenschap van de deelnemers maximaal te houden dienen deze in de fase daarna (als het project in contracten is vastgelegd en degelijk is voorgefinancierd) weer volledig het heft in handen te krijgen.
- om de financiële haalbaarheid vroeg te kunnen toetsen wordt in bouwteamverband gewerkt met bouwbedrijf Moes; hier is middels een afstandsverklaring ontbinding van de samenwerking in bijzondere gevallen mogelijk.

Ons ontwikkelingsmodel voor 'beschermd CPO' werkt op deze wijze met een **inhoudelijke opdrachtgever** (de deelnemersgroep die het programma voor het project en de individuele woning bepaalt) naast een **formele opdrachtgever** (de achtervang die de contracten aangaat en de financiering borgt).

4 DE ORGANISATIE: DEELNEMERSGROEP, PLANTEAM EN BOUWTEAM

Organisatorische uitgangspunten

- De Principaal is de formele opdrachtgever en contractant naar de gemeente, de deelnemers en de adviserende partijen.
- Er gekozen voor een laagdrempelige instapregeling bij de werving van de deelnemers (kunstenaars en creatieven). De deelnemers gaan stapsgewijs meefinancieren, maar het aanvankelijk inschrijfbedrag ligt laag. Daarnaast is er tot de ondertekening van een koopaanemingsovereenkomst een exit-regeling. De Principaal zal een belangrijke rol spelen in de voorfinanciering en zal als achtervangpartij optreden.
- De deelnemers worden verplicht een coöperatieve vereniging op te zetten met gemandateerde vertegenwoordigers. Deze vereniging zal vanaf de start van de bouw uitgroeien tot een Vereniging Van Eigenaren.
- De deelnemers zijn inhoudelijk opdrachtgever via een uitgebreid inspraakrecht dat vergaande invloed geeft op het programma van het hele project en op het ontwerp en de indeling van de individuele woning en de werkruimte
- Moes Bouwgroep is bouwteam partner met een afstandsverklaring.
- Het project zal worden begeleid door een kostenadviseur, die de begrotingen controleert (de MBM groep).
- CITYMIX wordt procesbegeleider en projectarchitect.
- De inhoudelijke sturing door De Principaal (als onderdeel van woningstichting De Key) zal zich beperken tot de toetsing van de vooraf verstrekte randvoorwaarden betreffende het programma, financiering en planning; Zie hiervoor het startdocument.
- De besluitvorming in het planteam geeft de gemandateerde vertegenwoordigers van de Principaal het recht van veto indien strijdigheid met de randvoorwaarden optreedt.
- De Principaal treedt op als administrateur van het project.

Er wordt dus een scheiding aangebracht tussen het **formele opdrachtgeverschap** en het **inhoudelijke opdrachtgeverschap**. Het formele opdrachtgeverschap berust bij De Principaal, de inhoudelijke programmering komt bij de deelnemers terecht.

Formeel:	concept, ontwikkelmethode, grond, voorfinanciering, achtervang, deel van het beheer
Inhoudelijk:	programmering, ontwerp, indeling, materialisering, afbouw, inrichting, beheer

De formele opdrachtgever neemt daarmee het ontwikkelingsrisico voor de deelnemers grotendeels weg, terwijl de deelnemers het project toch vrij kunnen programmeren en vormgeven. Deze vrijheden worden slechts beperkt door het budget en door de randvoorwaarden die met de Gemeente Almere zijn afgesproken.

Werving

Om tot een levendig woon-werkgebouw te komen is het belangrijk om te werven onder kunstenaars en creatieven, kleine ondernemers en onder mensen die het op prijs stellen om in of bij een dergelijk gebouw te komen wonen.

Vanaf het begin was duidelijk dat het niet eenvoudig zou zijn om deelnemers aan te trekken die zich een voorstelling moesten maken van een toekomstig bruisend gebouw terwijl ze voorlopig nog uitkeken op een lege zandvlakte.

Daarom is samenwerking gezocht met studenten van KIS (kunstenaars in de samenleving) van Kunstenaars&Co om het project bekendheid te geven door allerlei initiatieven ter plekke en in de media te ontwikkelen. Zie ook de website www.middenoosten.net en de mededelingen in de nieuwsbrieven hierover.

Dit platform dient om het activisme van de creatieve industrie te organiseren en om een netwerk van kunstenaars en bedrijfjes te laten ontstaan die zich in het woonwerkgebouw willen vestigen. Door middel van deze culturele activiteiten willen we bekendheid geven aan de bouwlocatie in het Cascadepark [Almere-Poort](#).

Per juni 2007 is de inschrijving voor deelname aan het project geopend. Dit heeft inmiddels geleid tot een aantal van 55 (januari 2008) deelnemers/belangstellenden met een verschillende achtergrond.

De atelierwoningen in de sociale huur / sociale koop hebben de meeste inschrijvingen, maar er zijn ook een aantal gegadigden voor de vrije sector huur / koop.

De kunstenaars komen (gelukkig, het was niet de bedoeling om alle kunstenaars uit Almere samen te brengen) niet allemaal uit Almere.

Ongeveer tweederde komt van elders uit de regio en wijdere omgeving. Er zijn momenteel 22 deelnemers uit Amsterdam, 9 deelnemers uit Almere, en verder enkele deelnemers uit Zeewolde, Bussum, Utrecht, Enschede en Groningen.

We nodigen de deelnemers uit om het ontwerpproces actief te ondersteunen door deel te nemen aan de 'woondromen workshops' en groepsbijeenkomsten. Het is van belang dat de deelnemers elkaar goed leren kennen (vorming van deelnemersgroep). Daarnaast is het ook van belang dat de deelnemers in het ontwerpproces duidelijk hun visie over hun toekomstige woonwerksituatie kenbaar maken. Een actieve opstelling van de deelnemers is daarom gewenst.

Planontwikkeling voor het schetsontwerp

Aan alle deelnemers wordt gevraagd om een plakboek of een verzamelmap te maken met foto's, tekeningen, teksten etc. over het woonwerk project, en over hun toekomstige woonwerk situatie. Het gaat erom eigen ideeën te ontwikkelen over het project als geheel, het programma, de architectuur, je eigen woonwerk situatie, bijzondere dingen, de mensen, het groen, de gezamenlijke ruimten, etc, etc. In de woondromen workshops gaan we proberen deze ideeën te verbeelden in maquettes en posters. De woondromen workshops zijn bedoeld om onbevangen ideeën te genereren.

De ideeën die door deelnemers worden aangeleverd zullen door het projectteam worden gebruikt bij het vervaardigen van het schetsontwerp. Het zal onmogelijk zijn om alle ideeën 1 op 1 over te nemen. Toch zal de input van deelnemers op deze manier het ontwerpproces onmiskenbaar sturen waardoor het uiteindelijke schetsontwerp het schetsontwerp van de deelnemers zal worden. Wellicht zullen er meerdere varianten en/of varianten voor projectdelen naast elkaar ontwikkeld worden om aan de diversiteit van ideeën uiting te geven. Deelnemers kunnen met het projectteam discussiëren over het schetsontwerp tijdens de inloopsprekuren en groepsbijeenkomsten.

Eerder is al genoemd dat het projectteam een zekere mate van stedelijkheid probeert te ontwikkelen, bijvoorbeeld een stedelijk plein met voorzieningen en publiektrekkende bedrijvigheid. Momenteel is er nog geen vast ruimtelijk model waar binnen een oplossing wordt gezocht voor het totale programma. Afhankelijk van wat er door de deelnemersgroep wordt ingebracht aan programmatische eisen en andere wensen zal het projectteam onderzoeken welke ruimtelijke varianten /of combinaties daarvan het meest haalbaar zijn. Dit proces zal uitgebreid met de deelnemers worden besproken. Uiteindelijk zal de deelnemersgroep een oplossing kiezen.

Coöperatieve vereniging

Er is voor gekozen om de deelnemers te organiseren in een **coöperatieve vereniging**.

Dit is een rechtvorm die geschikt is om als basis voor allerlei contracten en overeenkomsten te dienen.

Aan de inschrijvers op de deelnemerslijst wordt gevraagd om zich op te geven als lid, waarmee men van belangstellende promoveert naar deelnemer.

De leden kiezen een bestuur en vormen de werkgroepen.

Het eerste bestuur is inmiddels samengesteld. De leden zijn: Isis van der Wel (voorzitter), Daniel Vascoe en Arthur de Smit.

Werkgroepen

Vanuit de deelnemers worden **werkgroepen** (commissies) opgezet om veel mensen bij de voorbereiding te betrekken en het bestuur te ontlasten, met als taak bijvoorbeeld:

- welkom en introductie nieuwe deelnemers
- deelnemen als vertegenwoordiger van de gebruikers aan het projectteam, het ontwerpteam en de bouwvergadering
- website, nieuwsbrief en communicatie
- ict en techniek in het nieuwe gebouw
- feestcommissie (1^e paal, opening, enz.)
- beheercommissies voor de verschillende gemeenschappelijke voorzieningen (theater, tuin, gastkamers, enz.)
- financiën
- etc.

Toenemende betrokkenheid van deelnemers

De ontwikkeling van belangstellende via deelnemer naar koper of huurder verloopt via een toenemende betrokkenheid bij het woonwerkproject. Daarbij nemen bij iedere stap zowel de rechten als de verplichtingen voor de deelnemer toe.

Een overzicht per fase volgt hieronder

Stap	Fase	Handeling	Rechten	Plichten
1	Planontwikkeling: programma / SO	inschrijven als belangstellende	<ul style="list-style-type: none">• deelnemen woondromen workshops, groepsbijeenkomsten, etc• ontvangen nieuwsbrieven• initiëren ideeën programma• initiëren ideeën concept plan	geen
2	Planontwikkeling: VO	lidmaatschap Coöperatieve. Vereniging	<ul style="list-style-type: none">• deelnemen woondromen workshops, groepsbijeenkomsten, etc• ontvangen nieuwsbrieven• keuze programma• keuze concept plan	Inschrijfgeld CV
3	Planontwikkeling: DO	koopoptiecontract	<ul style="list-style-type: none">• woning en/of werkruimte op maat• individueel ontworpen en begroot	aanbetaling voor kopers (1-8% VON) / 1 maand huur voor huurders
4	<ul style="list-style-type: none">• 1^e paal, aanvang bouw (kopers)• Oplevering (huurders)	koopanneemovereenkomst huurovereenkomst	<ul style="list-style-type: none">• koper lidmaatschap VVE• huurder, lid huurdersvereniging samen in gebruikersvereniging	koopsom VON in huurcontract

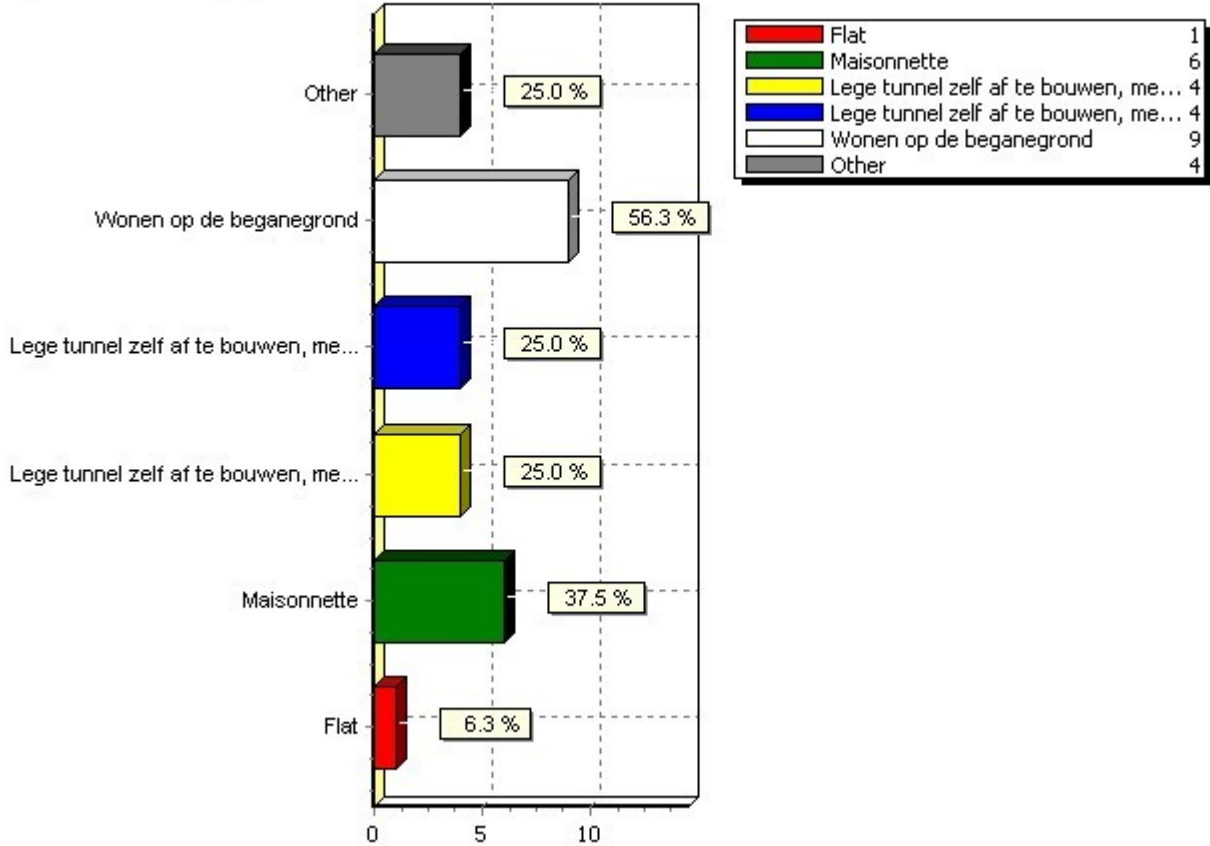
Bij uittreden in het begin bedankt men als lid van de vereniging, men is dan de betaalde contributie kwijt. Latere uittreders zullen hun aanbetaling bij het koopoptiecontract terugontvangen zodra een andere partij (de achtervang of een nieuwe koper) hun verplichting overneemt.

Vragenlijst

Onder de deelnemers is een vragenlijst verspreid. Er zijn 16 ingevulde lijsten retour gekomen. Enkele resultaten staan op de volgende pagina's.

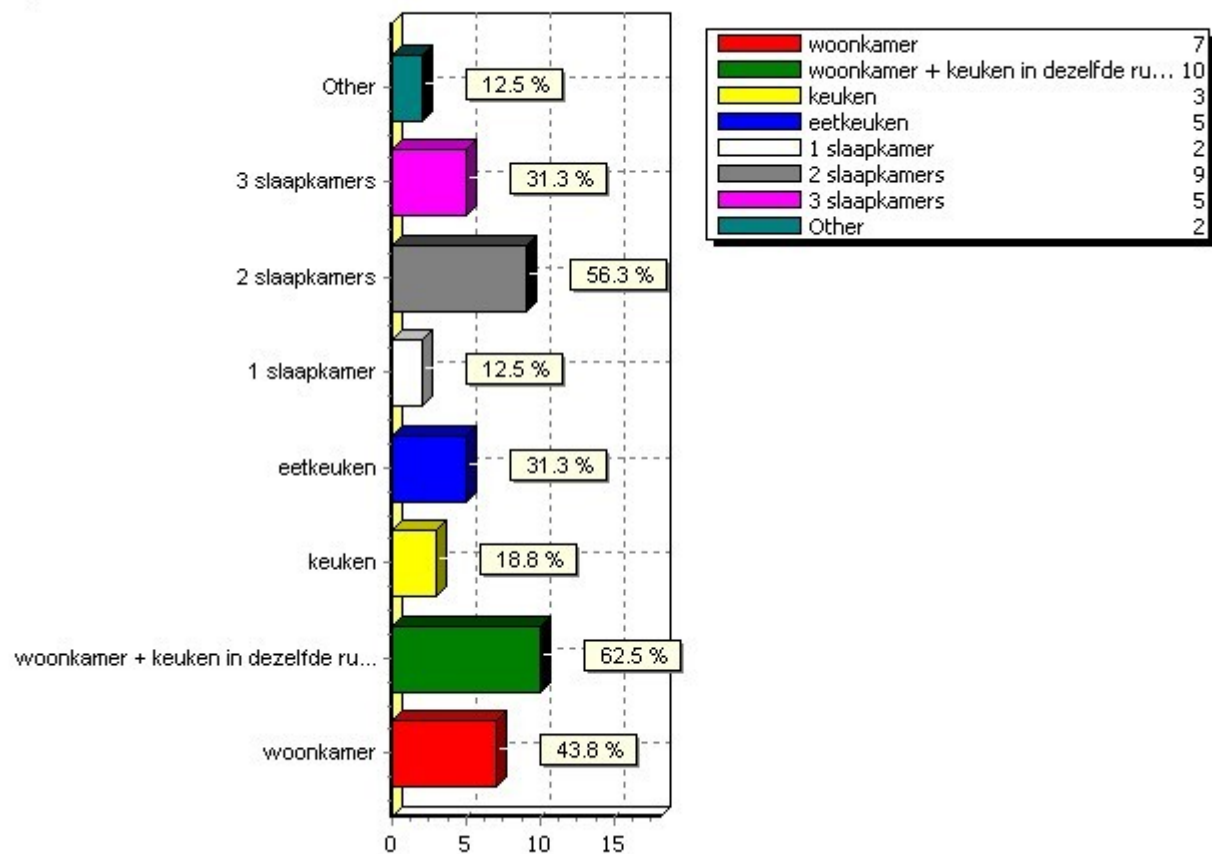
Gewenst woningtype

4) Gewenst woningtype:



Soorten ruimten

8) Soorten ruimten:



Planteam - Bouwvergadering

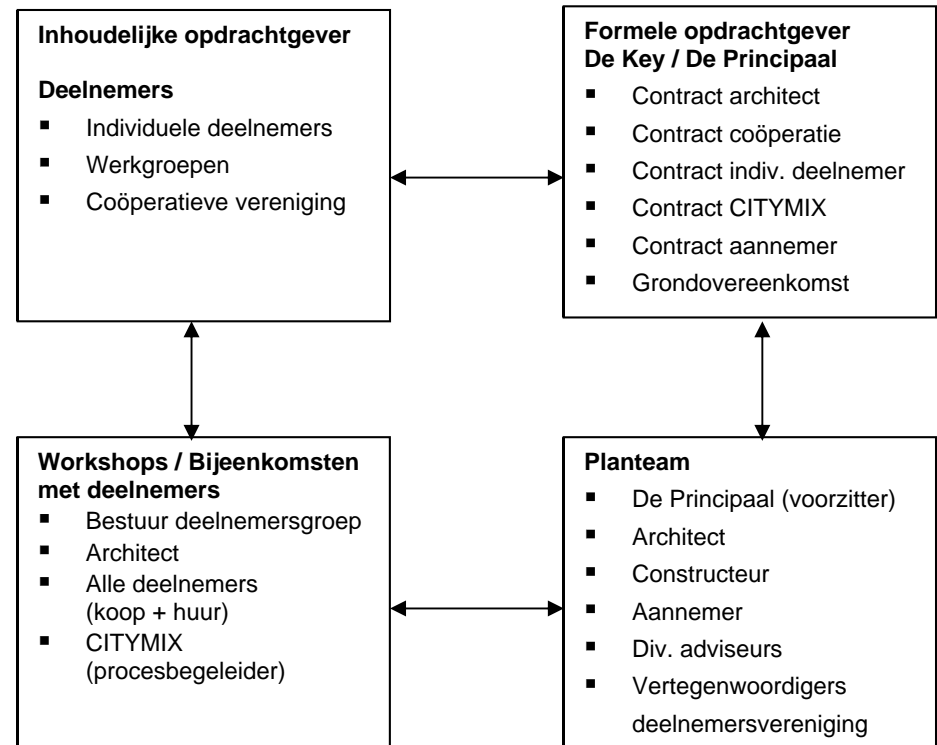
Op dit moment wordt de ontwikkeling van het project georganiseerd vanuit het planteam. Hierin hebben zitting:

- de Principaal als **formele opdrachtgever**, achtervang, contractpartner en beoogd eigenaar van de sociale huurwoningen
- bouwbedrijf Moes als adviseur en beoogd **bouwer** van het project
- Citymix als procesbegeleider en als **architect**

Zodra de deelnemers zijn georganiseerd in een coöperatieve vereniging - de **inhoudelijke opdrachtgever** - is het de bedoeling dat enkele deelnemers als vertegenwoordiger van deze inhoudelijke opdrachtgever deelnemen aan het planteam.

Zij zien erop toe dat de door de deelnemers genomen besluiten over het programma en de opzet voor het project volledig worden ingebracht in het programma en het plan.

In de latere fasen (bouwvoorbereiding en bouw) blijft de samenstelling van het team hetzelfde, de naam verandert in **bouwvergadering**. Ter voorbereiding van de bouwvergadering worden doorgaans **werkbespreekingen** gehouden, indien nodig of gewenst of zijn deze eveneens toegankelijk voor vertegenwoordigers van de deelnemers.



5 PROGRAMMA, DUURZAAMHEID EN STICHTINGSKOSTENOPZET

voorlopig programma

OPMERKING VOORAF

Omdat het hier om 'ontwikkelen op inschrijving' gaat waarbij de deelnemers het definitieve programma gaan bepalen zijn de onderstaande aantallen en oppervlakten slechts een voorlopige aannahme om te kunnen plannen en budgetteren.

Wel staat vast:

- het wordt een woon/werkgebouw met voorzieningen (ook voor de omgeving)
- het gaat om minstens 80 woningen
- 30 atelierwoningen vallen in de sociale huursector
- parkeren op eigen terrein
- de deelnemers bepalen de uiteindelijke typen en de aantallen per type
- de deelnemers bepalen de aard en omvang van de voorzieningen
- de haalbaarheid bepaalt mede de aantallen sociale koop en vrije sector koop

STEDENBOUW

De ontsluiting komt vanuit het noordoosten, in het zuidoosten en zuidwesten wordt het terrein door water begrensd.

Verwacht kan worden dat een deel van de bedrijvigheid mede afhankelijk is van passerend publiek dat loopt over het centrale plein. Om deze loop te bevorderen is een langzaam verkeersbrug nabij de zuidpunt van het terrein richting bushalte en gekoppeld aan het fietsnet zeer welkom want deze is nog niet in de planvorming meegenomen.

De verschillende typen woon/werkwoningen groeperen zich rond en naast deze centrale ruimte, zodat er eerder sprake is van een kleine nederzetting dan van een gedifferentieerd gebouw. Uiteraard liggen de toegangen tot de voorzieningen ook aan dit centrale plein.

WOON-WERKWONINGEN

- 1 *30 atelierwoningen sociale huur ca 105m2*
 - woonoppervlak 65 tot 85 m2
 - werkoppervlak 40 tot 20 m2
 - 2 typen: werken in contact met de straat of atelier op zolder
- 2 *20-30 atelierwoningen sociale koop ca 120m2*
 - woonoppervlak 60 tot 100 m2
 - werkoppervlak 60 tot 20 m2
 - 2 typen: werken in contact met de straat of atelier op zolder
- 3 *20-30 atelierwoningen vrije sector koop ca 140 tot 150m2*
 - woonoppervlak 80 tot 140 m2
 - werkoppervlak 70 tot 10 m2
 - 2 typen: werken in contact met de straat of atelier op zolder

VOORZIENINGEN

- 1 *gemeenschappelijke voorzieningen, eigendom en beheer bij VVE, bijvoorbeeld*
 - bijeenkomstruimte (zaal), ook voor de omringende buurt (filmhuis)
 - logeerruimte voor gasten
 - hobby, fitness, sport, zwembad, enz.
 - tuinen, dakterrassen, parkeervoorzieningen
- 2 *voorzieningen waarschijnlijk in beheer bij exploitant/eigenaar of –huurder, bijvoorbeeld*
 - horeca
 - kinderopvang

Duurzaamheid

Een aantal eerste voorstellen rond de duurzaamheid zijn door ons bij de gemeente Almere neergelegd in een document.

Een eerste overleg met de betrokken ambtenaar (de heer Peter Kiers) is inmiddels gehouden.

Overeengekomen is dat in de komende maanden tijdens het ontwerpen van het Voorlopig Ontwerp een visie op de duurzaamheid binnen dit project wordt ontwikkeld en vastgelegd.

De ambities zoals die zijn verwoord in het Nieuw Flevolands Peil (8 aspecten) en die gelden in het ontwikkelingsplan voor Cascadepark Oost zijn hierbij leidraad en opgave.

Aardig is dat de bouwer uit ons team, Moes bouwbedrijf, betrokken is geweest bij het opstellen van het Nieuw Flevolands Peil. Dat betekent dat Moes zich ook betrokken zal voelen bij het tot uitvoering brengen van de voorstellen.

Op het punt 'People' heeft ons CPO project al de nodige stappen gemaakt: gezonde en betaalbare woningen en werkruimten in een programmatisch sterk gemengd gebouw dat in overleg met de bewoners en gebruikers wordt ontwikkeld.

Op het punt van materiaalgebruik en op energiegebied ('Planet' en 'Profit') is nog veel meer te doen.

De gekozen parkeeroplossing (niet pompen, niet ventileren) en het gebruik van passieve zonne-energie (gebogen gevel op het zuiden met glazen terrasdeuren, kleine ramen op het noorden) zijn duurzame aspecten van het plan.

Stichtingskostenopzet

6 HET ANTWOORD OP DE MARKTVRAAG: ONTWIKKELEN EN PROGRAMMEREN OP INSCHRIJVING

De woningmarkt verschuift van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

De woonconsument wordt mondiger en kritischer en stelt hogere eisen aan woning en woonomgeving.

Men wil meer invloed uitoefenen op de eigen woning en daarnaast ook op het programma en de vormgeving voor de directe woonomgeving in de buurt (buitenruimte, werkgelegenheid en voorzieningen). Overheid, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs en bewonersgroepen werken steeds vaker aan vormen van projectontwikkeling die de keuzevrijheid en de zeggenschap van de bewoner groter maken.

Die zeggenschap is maximaal in het geval dat de bewoner/gebruiker zijn/haar eigen woon(werk)gebouw met daarbinnen de eigen woning zelf ontwikkelt.

Naast het garanderen van meer zeggenschap leidt het bij CPO gebruikelijke **ontwikkelen en programmeren op inschrijving** tot een betere stedenbouwkundige kwaliteit op het gebied van het gemengde programma.

Onze huidige aanpak (deze lijkt sterk op die uit de 19^e eeuw) in de trant van 'de overheid verzorgt de infrastructuur en de voorzieningen, de ontwikkelaars bouwen de woningen' levert doorgaans schraal geprogrammeerde nieuwbouwwijken op, die voornamelijk wonen omvatten..

In de structuurplannen wordt de wens om een gemengde stad te ontwerpen vaak inspirerend onder woorden gebracht, aan het einde van de productielijn komen er helaas vrijwel alleen woningen met bijbehorende voorzieningen uit de ontwikkelingsmachine.

Doordat 'ontwikkelen en programmeren op inschrijving' ook andere activiteiten dan alleen wonen onder dak brengt krijgt men vanzelf de gewenste interessante mix van wonen, werken en voorzieningen.

Het verkooprisico bij ontwikkelen op inschrijving is daarbij nihil omdat er op maat gebouwd wordt voor de aantoonbare en mondige vraag. De weinige op voorraad ontwikkelde werkruimten voldoen daarentegen zelden aan de maatschappelijke behoefte. Op Steigereiland in IJburg bijvoorbeeld staan de op deze manier gebouwde werkruimten grotendeels nog te koop en te huur (men rekent hier standaard met twee jaar leegstand), terwijl de op bestelling gemaakte werkruimten in het CPO project VRIJBURCHT in dezelfde buurt direct vanaf de oplevering in gebruik zijn genomen.

Programmeren en ontwikkelen op inschrijving is de overkoepelende activiteit voor allerlei vormen van ontwikkelen in samenwerking met de bewoners/gebruikers: **'bouwen wat de samenleving vraagt'**.

Onze doelgroepen zijn:

- kunstenaars en creatieve beroepen
- kleinschalige ambachtelijke (startende) bedrijven
- bewoners die graag deel uitmaken van een dergelijke woon/werkgemeenschap

Uit de intekening en de belangstelling tot nu voor dit project toe mogen we concluderen dat ontwikkelen en programmeren op inschrijving hier gaat werken.

7 PLANNING EN DRAAIBOEK

*planning**

nr	Fase	activiteit	begin	eind
1 & 2	Initiatief: voorbereiding- en definitie	conceptontwikkeling, projectteam, intentieverklaring met gemeente	1-jan 06	1-jun-07
3	planontwikkeling: idee ontwikkeling	pve, schets, coöperatieve vereniging. sluit overeenkomst met gemeente	1-jun-07	1-nov-07
4	planontwikkeling: VO	ontwerp VO, vaststellen VON prijzen,	1-jan-07	1-apri-08
5	planontwikkeling: inschrijving eigen woning	financiering	1-april-08	1-mei-08
6	planontwikkeling: planuitwerking DO	ontwerp DO en bouwaanvraag indienen	1-mei-08	1-okt-08
7	planontwikkeling: materialisering – BESTEK	bouwvoorbereiding	1-okt-08	1-apr-09
8	realisatie: aanbesteding	prijs- en contractvorming	1-apr-09	15-apr-09
9	realisatie: eerste paal en oprichting VVE	overdracht grond , start bouw	15-apr-09	1-mei-09
10	realisatie: uitvoering	werktekeningen maken, bouwen, directie voeren	1-mei-09	1-nov-10
11	realisatie: oplevering en beheer	gebruik en beheer, exploitatie	1-dec-10	

* genoemde data zijn indicatief

draaiboek planontwikkelingsfase

3 PLANONTWIKKELINGSFASE: PROGRAMMA VAN EISEN en SCHETSONTWERP (de planontwikkelingsfase omvat 3 t/m 7)

	planontwikkeling: idee ontwikkeling	pve, schetsontwerp, overeenkomst met gemeente	1-jun-07	1-nov-07
--	--	--	----------	----------

- *het programma van eisen (PVE) & Schetsontwerp*

planvorm:

- concept schetsvoorstel en programma van eisen

De architect werkt samen met de deelnemersgroep om het woonwerk gebouw te programmeren en te ontwerpen, binnen het kader van de vastgestelde projectuitgangspunten door de gemeente (zie intentieovereenkomst).

kosten voor de deelnemers: de inschrijfkosten bedragen € 100,- sociale huur / € 200,- sociale koop / € 300,-vrije sector) maken een deel van het voorbereidende werk mogelijk. In het geval dat het projectteam niet binnen afzienbare tijd tot uitvoering kan komen wordt dit bedrag teruggestort. In het geval de deelnemer afziet van het project wordt het bedrag pas teruggestort als een nieuwe deelnemer zich inschrijft.

planning:

- vorming deelnemersgroep
- eerste concept/programmatische ordening
- werkgroepen bijv: financiën, bouw, communicatie
- gemeenschappelijke ruimten
- vaststellen woningtypen en budget
- schrijven programma van eisen
- programma van eisen vaststellen

Inzet deelnemers:

- deelnemen aan de werving (via eigen netwerken, media).
- Intakegesprekken met geïnteresseerden
- deelnemen aan programmaoverleg en ontwerpworkshops
- deelnemen aan kostenoverleg
- oprichten van een deelnemersvereniging

Inzet planteam:

- werving administratie / deelnemers contact / beheer website / publicaties
- overleg voeren met de gemeente (stedenbouw en grondbedrijf)
- programmaoverleg voeren over de bijzondere onderdelen van het plan (voorzieningen, gemeenschappelijke ruimten, enz.)
- het programma van eisen schrijven
- de deelnemers begeleiden bij het werken aan een eerste programmatische ordening (ontwerpworkshops)
- het eerste concept ontwerpen
- overleg met de kostendeskundigen over programma en budget
- de visualisatie van het eerste concept
- budgetteren van het programma in VON prijzen per woningtype
- offerte uitbrengen aan de deelnemers

afroondende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers van het programma van eisen (met de woningtypen en de budgetten)

4 PLANONTWIKKELINGSFASE: VO

planontwikkeling: VO	voorlopig ontwerp, vaste VON prijzen	1-jan-07	1-apri-08
-------------------------	---	----------	-----------

planvorm:

- Voorlopig Ontwerp (VO) en verkoopbrochure

contractvorming:

- Na verder overleg met de gemeente (over locatie en grondkosten), en bij voldoende deelnemers wordt er met de gemeente een 'overeenkomst tot bouwplanontwikkeling' getekend door het bestuur vanuit de deelnemers (de grondpositie). De deelnemersvereniging tekent de 'overeenkomst tot bouwplanontwikkeling'

De deelnemersvereniging geeft de architect opdracht voor het maken van een voorlopig ontwerp in samenwerking met de deelnemers. Dit moet leiden tot een verkoopbrochure met typen woningen en werkruimten, voorzien van verkoopprijzen v.o.n.

De website van het plan wordt opgestart waarop alle tekeningen en documenten te zien zijn.

Daarnaast openen werkgroepen een infopagina, activiteiten agenda, discussie forum, en file directory. Daarnaast organiseert het bestuur info en discussie bijeenkomsten ter voorbereiding van deelnemers beslissingen.

kosten voor de deelnemers:

- een voorschot per deelnemer vast te stellen door de financiële commissie om het VO en de adviseurs te kunnen betalen.

planning:

- voorlopig ontwerp
- verkoopbrochure met woningtypen/bedrijven
- controle op het budget/de woningprijzen

inzet deelnemers:

- vorming van werkgroepen (bijvoorbeeld financiën, bouw, gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen, werving nieuwe deelnemers, duurzaamheid, etc.)
- deelnemen aan ontwerpworkshops VO
- deelname aan werkgroepen / webforum werkgroepen / votings / bijeenkomsten
- deelname aan evenementen

inzet architect:

- overleg voeren met alle betrokkenen
- het voorlopig ontwerp (VO) maken in samenwerking met de deelnemers
- de verkoopbrochure met woningtypen en – varianten uitbrengen
- adviseren van het deelnemers werkgroepen
- nalopen subsidiemogelijkheden (SEV, energiebesparing, enz.)

inzet kostenadviseur:

- vaststellen van de VON prijzen uit de verkoopbrochure
- advisering over uitvoeringsaspecten

afrondende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers en het projectteam van het voorlopig ontwerp en van de verkoopbrochure (met de woningtypen, de varianten per type en de budgetten)

5 PLANONTWIKKELINGSFASE: INSCHRIJVING EIGEN WONING

planontwikkeling: Inschrijving eigen woning	financiering	1-april-08	1-mei-08
--	--------------	------------	----------

-Het kiezen van een woning en/of een bedrijf en/of een parkeerplaats

contractvorm:

- *koopoptie-contract en waarborgsom voor de grond*

Volgens de volgorde van de deelnemerslijst kiezen de deelnemers een woning en/of een bedrijfsruimte en/of een parkeerplaats uit de verkoopbrochure.

Met de achtervangpartij tekenen de deelnemers een koopoptie-contract waaraan een aanbetaling is verbonden (exacte percentage n.t.b.). Dit contract geeft de deelnemer het recht om bij de eerste paal een koopaannameovereenkomst met aannemer te sluiten voor de gekozen woning en/of bedrijfsruimte. De aanbetalingen worden door de achtervangpartij gebruikt om de verdere voorbereidingskosten van het plan te financieren en om de waarborgsom op de grond te betalen. Eerder betaalde voorschotten worden in dit bedrag verrekend;

kosten voor de deelnemers:

- aanbetaling 8% van de koopsom (VON.) voor de koopwoningen
- aanbetaling 1 maand huur voor de huurwoningen

planning:

- inschakelen notariskantoor
- inschrijving voor woning en/of bedrijf
- ondertekening koopoptie contract

inzet deelnemers

- gesprekspartner keuze woningen

inzet architect:

- het adviseren van de deelnemers
- het faciliteren van het ondertekeningsproces

achtervang:

- administratie individuele contracten en bedragen

inzet notariskantoor:

- formuleren en registreren koopoptie-contracten

afrondende besluitvorming in deze fase:

het koopoptiecontract per deelnemer is door de deelnemer en het bestuur ondertekend en bij de notaris gedeponeerd

PLANONTWIKKELINGSFASE: DO

planontwikkeling: planuitwerking DO	definitief ontwerp en bouwaanvraag	1-mei-08	1-okt-08
--	------------------------------------	----------	----------

- *met individuele indeling van gekozen woning en/of bedrijf*

planvorm: Definitief Ontwerp (DO) en bouwaanvraag

De deelnemersvereniging geeft de architect opdracht voor het maken van een definitief ontwerp.

In dit stadium kunnen de deelnemers hun woning of bedrijf individueel indelen tijdens een beperkt aantal gesprekken met de architect.

De indelingsafspraken worden vastgelegd in het definitief ontwerp en verschijnen op de website. Op de site kunnen details (bijvoorbeeld stopcontacten of afmetingen van eigen apparaten en meubels) nog worden uitgewisseld en zonodig aangepast.

Voor het opdrachtgeverschap voor de voorzieningen worden werkgroepen opgericht.

Op basis van het definitief ontwerp wordt de bouwvergunning aangevraagd

kosten voor de deelnemers: nvt, reeds voldaan bij koopoptie-contract

planning: definitief ontwerp

- gesprekken met deelnemers
- ondersteuning door specialist voor website
- indienen bouwaanvraag

inzet deelnemers:

- in workshop verband gemeenschappelijke ruimten/delen vormgeven en uitwerken
- excursies naar vergelijkbare projecten
- vastleggen afspraken en opties in individuele contracten

inzet architect:

- het overleggen met de deelnemers en de werkgroepen
- het vastleggen van de afspraken in tekeningen
- het maken van het definitief ontwerp
- het uittekenen van het definitief ontwerp
- het technisch overleg met diensten en bedrijven
- het opstellen van de bouwaanvraag

inzet kostenadviseur:

- waar nodig: bijstellen van de VON prijzen nav individuele indeling
- advisering over uitvoeringsaspecten

inzet adviseur geluidwering en energie-gebruik :

- maatregelen geluidwering bedrijfsruimten (horeca)
- energiegebruik (installatietechniek, duurzaamheid)

afroedende besluitvorming in deze fase:

- goedkeuring door de deelnemers en het planteam van het definitief ontwerp met de individuele indelingen (vastgelegd in een contract); goedkeuren en indienen van de bouwaanvraag.

7

PLANONTWIKKELINGSFASE: BOUWVOORBEREIDING

planontwikkeling: materialisering - BESTEK	bouwvoorbereiding	1-okt-08	1-apr-09
---	-------------------	----------	----------

planvorm: bestek (B) en bestektekeningen en bouwaanvraag

In deze periode wordt onder meer het 'basis' pakket voor de uitrusting (keuken, sanitair, tegels) van de woningen vastgesteld. Hierbij gaat het om goede kwaliteit tegen een scherpe prijs. Voor de keuken kan bijvoorbeeld ook worden gedacht aan het uitkeren van een vast bedrag per deelnemer, waarna een vrije keuze volgt.

kosten voor de deelnemers: nvt, reeds voldaan bij koopoptie-contract ;

inzet deelnemers:

- vormgevingsworkshops over materialisering

planning:

- bestek en -tekeningen

inzet architect:

- vaststellen technieken, materialen, kleurenstaat, installaties
- het overleggen over de materialisatie met de werkgroep bouw
- de productie van de bestekstukken: bestek en –tekeningen

inzet kostenadviseur:

- waar nodig: bijstellen van de VON prijzen van de 'late' kopers
- advisering over uitvoeringsaspecten

inzet adviseur geluidwering en energie-gebruik :

- uitwerking van de maatregelen mbt geluidwering en energiegebruik

afronde besluitvorming in deze fase:

goedkeuring door de deelnemers en het projectteam van de besteksstukken, met name het basispakket voor de uitrusting

8 REALISATIE FASE: AANBESTEDING

realisatie: aanbesteding	prijs- en contractvorming	1-apr-09	15-apr-09
--------------------------	---------------------------	----------	-----------

overdracht grond

planvorm: bestekstukken

Op basis van het bestek (cq technische omschrijving) en de bestektekeningen wordt aan een (bouwteam) of meer (onderhandse aanbesteding) aannemers gevraagd om een begroting in te dienen. In het algemeen krijgt het bedrijf met de laagste prijs de opdracht.

kosten voor de deelnemers:

nvt, reeds voldaan bij koopoptie-contract

planning:

- stukken bij de aannemer(s)
- rekentijd voor de aannemer(s) ca 2 maanden
- start bouw/eerste paal

afrondende besluitvorming in deze fase:

goedkeuring door de deelnemers) van de aanbesteding

9 REALISATIE FASE: EERSTE PAAL en oprichting VVE (vereniging van eigenaren)

realisatie: eerste paal en oprichting VVE	start bouw	15-apr-09	1-mei-09
---	------------	-----------	----------

contractvorm:

koop/aanneemovereenkomst; het VVE bestuur wordt door de leden gemachtigd als opdrachtgever op te treden voor de gemeenschappelijke delen van het project
Na ca. twee maanden bouwvoorbereiding wordt de eerste paal geslagen. Daarbij wordt het gebouw in appartementen gesplitst en worden er tussen bouwer en deelnemers koop/aanneemovereenkomsten afgesloten. Hierbij gelden de regels volgens het G.I.W.

De rol van de achtervang wordt overgenomen door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) die als gemachtigde vertegenwoordiger van de leden de rol van opdrachtgever voor de gemeenschappelijke delen van het project verder vervult.

kosten voor de deelnemers:

deze worden vastgelegd in de koop/aanneemovereenkomst; bij de notaris wordt een bouwdepot gevestigd dat gevuld wordt via de bijdragen (eigen geld of hypotheek) van de deelnemers en waaruit de aannemer in termijnen wordt uitbetaald

planning:

- inschakelen van de achtervang voor bouwadministratie en toezicht
- start bouw/eerste paal
- werktekeningen maken

inzet architect:

- adviseren van het nieuwe VVE-bestuur
- werktekeningen produceren

achtervang:

- adviseren van het VVE bestuur
- toezien op de contractvorming

inzet aannemer:

- contractpartner bij koop-aanneemovereenkomst

inzet notariskantoor:

- formuleren en registreren koop-aanneemovereenkomsten

afrondende besluitvorming in deze fase:

- vervangen van het stichtingsbestuur (gehoord de deelnemers) door het VVE bestuur.
- de individuele koop- aanneemovereenkomsten zijn ondertekend
- het VVE bestuur wordt door de leden gemachtigd als opdrachtgever voor de gemeenschappelijke delen van het project.

10 REALISATIE FASE: UITVOERING:

realisatie: uitvoering	bouwen, directievoering, werktekeningen	1-mei-09	1-nov-10
------------------------	---	----------	----------

- in deze fase komt de individuele uitrusting en afwerking van de woning/het bedrijf naar de keuze van de bewoner/gebruiker aan de orde

planfase: uitvoering, directievoering

De aannemer wordt gevraagd om rekening te houden met de keuzemogelijkheden die de deelnemers krijgen om op onderdelen tegen meerkosten (boven de vaste prijs uit de brochure) af te wijken van het standaardpakket uit het bestek (cq de werkomschrijving) voor de uitrusting (keuken, tegels, sanitair, stopcontacten, afwerking).

Er zijn bijvoorbeeld drie keuzemogelijkheden op het gebied van de uitrusting:

- A keuze voor het volledige basispakket voor de uitrusting van de woning
- B keuze voor het basispakket met het schrappen van een of meer onderdelen
- C keuze voor het basispakket met onderdelen naar keuze in luxere uitvoering

Dit laatste proces C speelt zich volledig af tussen bouwer en deelnemer en wordt afgerond met een overeenkomst waarin levering en prijs zijn vastgelegd. De bedrijven kunnen via proces C (delen) van hun inbouw laten uitvoeren.

- planning:**
- start bouw
 - oplevering
 - overeenkomsten individuele uitrusting

- Inzet achtervang:**
- projectleiding, voorzitten bouwvergaderingen
 - dagelijks toezicht

- inzet architect:**
- directievoering, verslag bouwvergaderingen

- inzet aannemer:**
- bouwen
 - vastleggen meerwerkafspraken

11 REALISATIE FASE: OPLEVERING EN START BEHEER

	realisatie: oplevering en beheer	exploitatie	1-Dev-10	
--	----------------------------------	-------------	----------	--

contractvorm:

- oplevering

planfase: oplevering

De bewonerscommissies die zich hebben ingezet bij de ontwikkeling krijgen als taak het beheer van de door hen ontwikkelde ruimten/voorzieningen.

planning:

- oplevering
- beheer: opzetten onderhoudsplanning

Inzet achtervang

- dagelijks toezicht keurt de opleveringen

inzet architect:

- opleveringen, lijsten met gebreken opstellen
- revisietekeningen

aannemer

- organisatie van de oplevering
- productie opleverboek met gebruiksaanwijzingen, garanties en onderhoudsadviezen voor de betrokken onderdelen van de woning

inzet VVE:

- opdracht geven voor het maken van een onderhoudsplanning
- administrateur benoemen voor de VVE zaken

Inzet deelnemers:

- eventueel inschakelen vereniging Eigen Huis

afrondende besluitvorming in deze fase:

de oplevering volgens goedkeuring van de directie en gehoord het VVE bestuur