Zelfbouw

ZELFBOUW

Verslag Breed Beraad gehouden op 23 november 2011

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	12
AGENDA	14
PRESENTATIE CHRISTOPH GRAFE	16
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	21
BESTUUR	25

VERSLAG

Nu de nieuwbouwproductie fors is teruggelopen en de grote marktpartijen zich hebben teruggetrokken, zien steeds meer gemeenten zelfbouw als een mogelijk alternatief. Maar is Nederland klaar voor deze radicaal andere organisatie van het bouwproces? En wat is er nodig om zelfbouw enige kans van slagen te geven? De deelnemers aan het Breed Beraad over zelfbouw gingen op zoek naar antwoorden. Ze constateerden dat zelfbouw breder moet worden opgevat dan uitsluitend het bouwen door een individu van een huis op een eigen kavel. Er zijn ook meer collectieve vormen van opdrachtgeverschap, die in veel andere landen vrij normaal zijn maar in Nederland niet. Ook partijen of particulieren die grotere complexen willen ontwikkelen en daar gedurende een lange tijd bij betrokken willen blijven, kunnen worden gezien als particulier opdrachtgever. Om deze variatie aan zelfbouwers te accommoderen, moeten gemeenten bij de gronduitgifte meer variëren met de kavel- of 'korrelgrootte'. Ook moeten ze andere vormen van een meer organische stedenbouw ontwikkelen. Corporaties kunnen in de schaalsprong van de zelfbouw een sleutelrol vervullen, door zelfbouwers te faciliteren. Zeker in de stedelijke vernieuwing bestaan hiervoor goede mogelijkheden, nu corporaties niet meer geborgd koopwoningen kunnen ontwikkelen en steeds meer twijfelen over sloop-nieuwbouw. Ook kunnen ze financieringsconstructies inzetten om zelfbouwers te ondersteunen. De deelnemers relativeerden de betekenis van zelfbouw voor de sociale cohesie in buurten. Zeker bij collectieve vormen van zelfbouw vestigt zich wel een netwerk van mensen in een buurt die activiteiten kan opzetten, maar het belang hiervan moet niet worden overschat.

Gespreksthema

Door de economische crisis lijkt particulier initiatief in de woningbouw in Nederland dan toch een stevige impuls te krijgen. Veel gemeenten denken momenteel na over zelfbouw en nemen zich voor kavels uit te geven aan burgers. Wat midden jaren negentig door Carel Weeber nog werd aangeduid als 'Het Wilde Wonen' en vijf jaar later in de Nota Wonen van staatssecretaris Johan Remkes (2000) onder het neutrale begrip 'particulier opdrachtgeverschap' bekend kwam te staan, had enige tijd nodig om te landen. Nu lijkt het zo ver te zijn. Er moesten daarvoor wel eerst de nodige institutionele barrières en gewoonten worden doorbroken. Sinds deze doorbraak dringt de vraag zich op wat zelfbouw eigenlijk betekent. Welke vruchten kunnen we ervan plukken? Wat kan dit bijdragen aan onze steden?

Het is verleidelijk om particulier opdrachtgeverschap louter als een nieuw en interessant segment in de kwakkelende koopwoningenmarkt te positioneren of, zoals in Almere, als een ideologisch wapen tegen de gevestigde orde van ontwikkelaars en woningcorporaties. Dat perspectief is te beperkt. Nog vrijwel onbesproken is de mogelijkheid om met zelfbouw burgers te activeren door ze te betrekken bij het wel en wee van de stad en ze minder als pure woonconsumenten te zien, maar als betrokken burgers. Kunnen we via zelfbouw aan een nieuwe 'civil society' werken? De angst voor 'gated communities' is ook in Nederland reëel, waarbij burgers hun eigen woondomein afschermen en zich de publieke ruimte toe-eigenen. Kan zelfbouw hiervoor een alternatief zijn, waarbij burgers wel meer greep krijgen op hun woonomgeving, zonder deze direct te privatiseren? Organiseren ze dan zichzelf en hoe? Wat mag je bij de uitgifte van kavels aan ze vragen? En hoe ontstaan buurten, gemeenschappen, collectieven in de zelfbouwgebieden? Gemeenschappen die niet gesloten zijn, maar open? Kun je openheid bevorderen? Dergelijke vragen stonden centraal tijdens het Breed Beraad van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

De discussie spitste zich toe op drie vragen.

- Welke oplossing kan particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw bieden aan de actuele problemen op de woningmarkt in de Nederlandse steden?
- Kan zelfbouw een bijdrage leveren aan de vorming van een 'civil society'?
- Welke institutionele barrières en gewoonten moeten nog worden doorbroken om van (collectief) particulier opdrachtgeverschap een succes te maken?

Inleiding: zelfbouw in Noordwest-Europa

<u>Bevrijding</u>
Christoph Grafe, directeur van het Vlaams Architectuurinstituut, trapte af met een inleiding over de verschillende vormen van zelfbouw in Noordwest-Europa. Hij wees erop dat de discussie rond zelfbouw in Nederland sterk is ingegeven door de behoefte aan een bevrijding uit de Nederlandse uniformiteit. Een uniformiteit die een uitvloeisel is van paternalisme: de gewone burger is niet in staat zijn eigen huis te

bepalen, zo lijkt men in Nederland te denken. Het gevolg van dit paternalisme liet Grafe zien met een beeld van een uniforme en sterk gecollectiviseerd ontwikkelde woonbebouwing in Nieuweschans, aan de Nederlandse kant van de grens met Duitsland. Aan de andere kant van de grens het beeld van de Siedlung Transvaal in Emden in het Duitse Ostfriesland. De woningen zijn allemaal zelf gebouwd door de bouwvakkers die in de zomer in Amsterdam gingen werken. Ze verschillen weinig van elkaar. Van wild wonen is geen sprake; als mensen de keuze hebben, zijn de door hen gekozen vormen helemaal niet zo individualistisch. Op details verschillen de huizen wel van elkaar, maar er is geen sprake van grote contrasten.

<u>België versus Nederland</u>
Grafe ging verder in op de verschillen tussen België en Nederland. En is België dan uniek in het anders zijn of Nederland? België heeft vanaf het begin een vrij liberale grondwet en ook stedenbouw gekend. Daarnaast is er altijd sprake geweest van een kleinschalige en enorm versnipperde eigendomsstructuur. Dit wordt onder meer veroorzaakt door een andere inrichting van het erfrecht in België, waardoor grotere domeinen altijd veel sterker verkaveld werden dan in Nederland. Tot ongeveer 1880-1890 was de architectuur bij onze zuiderburen desondanks vrij uniform. Daarna is de nadruk onder invloed van de Jugendstil sterk komen te liggen op individualiteit. België staat daarin niet alleen. Ook Duitsland en zelfs Nederland kennen deze ontwikkeling. Elk huis werd in beginsel anders. Daarin verschillen de Noordwest-Europese landen niet veel van elkaar. Zeker na de Tweede Wereldoorlog zijn de verschillen weer groter geworden, zeker tussen Nederland en België.

Van groot belang hierbij is de Belgische Wet de Taeye uit 1948. Op grond van deze wet verstrekte de Belgische overheid subsidies aan gezinnen om hen in staat te stellen een eigen huis te bouwen. Er golden daarbij bepaalde normen, zoals een maximum voor het aantal vierkante meters van het huis. Curieus is dat de zolder daarbij niet werd meegerekend. De wet maakte daarmee meteen een zekere mate van flexibiliteit mogelijk.
Achter de Wet de Taeye zat een katholiek maatschappijbeeld waarin het zelfgebouwde huis centraal stond. Mensen moesten zichzelf redden; de overheid gaf de middelen om dat mogelijk te maken. Voor een deel had dit een anti-collectivistische achtergrond, maar de Wet was ook een strategie om een structuur te scheppen waarin kleine, sterk ambachtelijk ingestelde aannemers overeind konden blijven. Verder zat in de Wet de Taeye impliciet een afkeer van het wonen in de stad: ‘een woning op het platteland is een gelukkige woning’.

Door de Wet de Taeye volgde België een totaal andere wederopbouwstrategie dan Nederland. Waar in ons land een collectivistische aanpak centraal stond, zetten onze zuiderburen in op zelfbouw. Een strategie die ook mogelijk was omdat de wederopbouwopgave in België na de Tweede Wereldoorlog aanzienlijk kleiner was dan in Nederland.
Welke gevolgen heeft dit onder meer gehad? De Grafe concentreerde zich hierbij op Vlaanderen, maar veronderstelde dat de situatie in Wallonië niet zeer anders zal zijn.

- In Vlaanderen is de concentratie grote bouwbedrijven nog steeds bijzonder klein, terwijl er wel veel kleine bouwbedrijven zijn.
- Vlamingen zijn de meest honkvaste mensen in Europa. Kom je uit een dorp, dan blijf je daar in principe de rest van je leven wonen, ook al werk je in de stad en moet je dagelijks voor je werk reizen. Vlamingen zijn constant onderweg en staan veel in de file.
- De Vlaamse woningbouw kent in het algemeen een arme architectuur.
- Vlaanderen oogt behoorlijk vol. Door de liberale grondverdeling heeft haast iedereen in zijn leven wel een bouwkavel gekregen of verworven. De infrastructuur moet echter normaal gesproken worden aangelegd door de bouwers, niet door de overheid. Als gevolg daarvan wordt de grond vooral uitgegeven langs wegen. België is dus gevuld met lintbebouwing en maakt daardoor een volle indruk. Dit wordt in toenemende mate als probleem onderkend.

<u>Voorwaarden stellen</u>
Grafe trok uit de geschiedenis van België de conclusie: zelfbouw ja, maar denk wel na over condities. Om dit nader te concretiseren, liet hij voorbeelden zien van met name meer collectieve vormen van zelfbouw in verschillende steden in Noordwest-Europa. Aan de hand van projecten in onder meer Londen (het huizenblok van Neave Brown in Winscombe Street) en Berlijn (voormalige kraakpanden) toonde hij aan dat met name de collectieve vormen van zelfbouw mogelijkheden scheppen tot typologische vernieuwing, combinaties van

wonen en werken, het opzetten van gemeenschappelijke activiteiten (van gezamenlijke eigen voedselvoorziening tot een zwembad), bewonerszelfbestuur, het samen wonen van verschillende groepen of generaties en de ontwikkeling van bijzondere woonruimtes met monumentaliteit en collectieve luxe.

Grafe sloot af met een aantal stellingen:

- bij zelfbouw gaat het om mensen die het gebouw of de woning(en) zelf gaan gebruiken. Als (collectief) opdrachtgever zijn ze niet geïnteresseerd in afschrijvingstermijnen, maar in een huis en wijk om in te wonen. Ze zijn dus veel meer geïnteresseerd in kwaliteit en in mogelijkheden tot identificatie;
- er bestaat geen betere architectuur dan architectuur die voortkomt uit een actief partnerschap van opdrachtgever en ontwerper. In Nederland is dat partnerschap steeds moeilijker geworden door de grote afstand tussen ontwerper en gebruiker. Een aantal ontsporingen in de negentiger jaren in de Nederlandse architectuur is hieraan te wijten;
- de dialoog met hun opdrachtgevers dwingt architecten om een taal van gemeenschappelijke doelstellingen te formuleren en om de maatschappelijke doelstellingen van de architectuur opnieuw uit te vinden. Op dit moment is de architectuur in Nederland te veel op alleen beelden gefocust;
- dierbaar is duurzaam: duurzame architectuur ontstaat pas als architecten huizen ontwerpen die dierbaar zijn voor de eindgebruikers.

Eerste reactie

De in Amsterdam actieve, maar in Antwerpen opgeleide architect Wim de Vos reageerde op de inleiding van Grafe. Hij bevestigde dat architecten in Vlaanderen tot voor kort in hoge mate waren georganiseerd rond de particuliere opdrachtgever. Elk architectenbureau startte met het ontwerpen van een woning voor bekenden. De situatie is wel aan het veranderen omdat de individuele particuliere opdrachtgever in Vlaanderen minder dominant is geworden. Dit komt deels door de grote trek naar de stad, waar minder kansen zijn voor de particuliere opdrachtgever. Als er nog individuele woningen worden gebouwd, gebeurt dat vooral op het platteland in Vlaanderen. In de stad kopen mensen steeds vaker woningen die ontwikkeld zijn door veelal kleine bouwbedrijven. Er komen ook nauwelijks meer nieuwe bouwgronden bij, al zijn er verspreid nog overal bouwkavels die nog niet bebouwd zijn, vaak overigens op de verkeerde plekken.
De Vos werkt zelf haast alleen voor particuliere opdrachtgevers. De architect heeft dan inderdaad veel minder een eigen agenda; hij of zij gaat dienstiger werken, zonder overigens de eigen visie te verloochenen. De architect zet geen manifest neer, iets dat een impact moet hebben. Dat staat in de kleine schaal van de particuliere opdrachtgever niet voorop. Keerzijde daarvan is wel dat in het particuliere opdrachtgeverschap vooral van binnen naar buiten wordt gewerkt. Het is moeilijk enige clustering van woningen tot stand te brengen en de openbare ruimte wordt door deze benadering vaak verwaarloosd.

Kwaliteit

Leidt particulier opdrachtgeverschap inderdaad tot meer kwaliteit, zoals Grafe suggereerde? Omdat wat mensen zelf hebben gemaakt dierbaarder en dus duurzamer is? Onderzoeken tonen aan dat zelfbouwers meer investeren in de woning, door bijvoorbeeld te kiezen voor betere materialen. Zelfbouwers met een laag inkomen blijken in Almere vooral te sturen op het aantal kubieke meters. Ze kiezen voor zo veel mogelijk volume; de kwaliteit aan de buitenkant is sluitstuk. Door de variatie ontstaat overigens toch een zekere mate van kwaliteit, maar heel anders dan bijvoorbeeld in vroegere collectivistische projecten in de Amsterdamse School.

Particulier opdrachtgeverschap leidt zeker tot een grotere betrokkenheid bij de woning. Daarvoor hoeft het echter niet nodig te zijn dat de opdrachtgever zelf de woning gaat bewonen. In het verleden zijn tal van grote, vaak collectieve, gebouwen ontstaan op initiatief van één particulier. Een goed voorbeeld is de Van Nelle-fabriek, een initiatief van Cees van der Leeuw, toenmalige directielid van Van Nelle. Dat is ook particulier opdrachtgeverschap: iemand wil de mooiste fabriek ter wereld bouwen. Op een soortgelijke manier zijn in Amsterdam eind negentiende en begin twintigste eeuw de prachtigste woningcomplexen neergezet, zoals de Harmoniehof. Een initiatief van een particulier. Hij liet architect Van Epen het complex ontwerpen, met de Amsterdamsche Coöperatieve Woonvereeniging 'Samenwerking' als officiële opdrachtgever. Ook de hele De Lairessestraat in Amsterdam is gebouwd via particuliere initiatieven, met veelal F.A. Warners als architect. Hij ontwierp onder meer het prachtige Westhove.

Al deze voorbeelden laten zien dat niet zozeer het particulier opdrachtgeverschap tot kwaliteit leidt, maar de betrokkenheid bij datgene wat je bouwt of laat bouwen. Die betrokkenheid is de laatste decennia in de Nederlandse bouwsector verdwenen. Er werd vooral gebouwd om op korte termijn geld te verdienen, niet om kwaliteit te realiseren. Architecten werden door deze enge focus van veel grote ontwikkelende partijen onder curatele gesteld. Hun vak werd gemarginaliseerd tot het ontwerpen van leuke buitenkantjes. Om dit te veranderen en het architectonisch ontwerp nieuw elan in te blazen, zouden partijen die bouwinitiatieven nemen, moeten worden verplicht minimaal vijftien jaar betrokken te blijven bij hun project, als gebruiker of beheerder. Een dergelijke insteek levert per definitie een hogere kwaliteit op, omdat dan in alle details een hoog afwerkingsniveau wordt gekozen.

Betrokkenheid alleen is volgens de deelnemers aan het Breed Beraad niet genoeg om een hoge kwaliteit van zelfbouw te waarborgen. Hoe zorg je ervoor dat ook het geheel van al die individuele projectjes een goede kwaliteit heeft? Niet voor niets blijken zelfbouwers regelmatig erg tevreden te zijn over de eigen woning, maar teleurgesteld over het huis van de zelfbouwende buren. Vraag is dus hoe je tot intelligente kaders komt waarmee de kwaliteit van het geheel wordt bevorderd en toch voldoende vrijheid wordt geboden aan de zelfbouwers. Experimenten in het Homeruskwartier in Almere wijzen uit dat medeopdrachtgeverschap (zelfbouwers en partijen met ervaring in projectontwikkeling werken samen) zeer (te?) ingewikkeld is. Nieuw Leyden werd genoemd als voorbeeld van een zelfbouwwijk die het goede midden biedt tussen vrijheid en sturing.
Geconcludeerd werd dat elke plek om een eigen aanpak vraagt, omdat zowel de locatie als de groep bewoners kan verschillen. In het ene geval is optimale vrijheid wenselijk, in het andere juist meer sturing. Bij die sturing is het de kunst te zoeken naar kaders die niet alleen kwaliteit toevoegen maar ook statusverhogend kunnen werken. Daarmee zou bij wijze van spreken een soort competitie tussen zelfbouwers kunnen worden opgewekt.

Bijdrage aan de bouwproductie

Hoe groot is de bijdrage die zelfbouw aan de bouwproductie in een stad kan leveren? Welk percentage zou de wethouder over vijf jaar in de programmering moeten opnemen, mede om de bureaucratie en het ambtelijk apparaat in beweging te brengen? Op deze vragen werd verschillend gereageerd. Daar kun je pas iets over zeggen zodra er genoeg voorbeelden beschikbaar zijn, zei de ene deelnemer. Als de wethouder zegt dat het honderd procent moet zijn, wordt het dat, zei de andere. Als er geen andere marktpartijen meer zijn en de stad vertrouwen heeft in de stad, de burgers en hun kapitaal, geeft ze alle beschikbare grond uit aan particulieren. De gemeente loopt dan wel het marktrisico, maar dat liep ze vroeger feitelijk ook al, al werd dat verdoezeld doordat er altijd wel marktpartijen waren die de grond afnamen.
Dat het bouwen door de verdichting in de stad steeds kleinschaliger moet plaatsvinden, is ook een stimulans voor een hoger programma voor zelfbouw, zei weer een ander. Nog een mening: het gaat niet om het noemen van een percentage, maar om het uitspreken van de ambitie om maximale ondersteuning te bieden daar waar particulier opdrachtgeverschap zich voordoet. Het valt namelijk niet te voorspellen hoe de markt voor zelfbouw zich zal ontwikkelen. Belangrijk is ook waarom je zelfbouw wil stimuleren: om redenen van duurzaamheid, omdat kleinschalige woonvormen zich makkelijker organisch kunnen aanpassen dan massale bouwblokken, uit emancipatieredenen, vanwege de bouwproductie, de architectuur, de mogelijke bijdrage aan de ‘civil society’? Een zesde afweging, tevens relativering: de ambitie van voormalig staatssecretaris Remkes die zo’n tien jaar geleden 30% van de woningbouw via particulier opdrachtgeverschap tot stand wilde laten komen, is niet uitgekomen. De streefcijfers zijn alleen gehaald in Noord-Brabant en Limburg; over heel Nederland is slechts 10% van de bouw via zelfbouw ontstaan. De mogelijkheden hangen dus ook sterk af van de regio. Niet alleen vanwege culturele verschillen, maar ook door verschillen op de woningmarkt. De culturele verschillen zitten overigens meer aan de aanbod- dan aan de vraagkant. In de zuidelijke regio’s in Nederland zijn er meer kleine bouwbedrijven die in staat zijn direct voor een particulier een huis te bouwen. In het westen ontbreken die bedrijfjes.

Zelfbouw door wie: hoge of ook lage inkomens?

In Amsterdam is de laatste jaren vooral zelfgebouwd door mensen met hogere inkomens. Deze praktijk wordt voor een belangrijk deel ingegeven door de hoge kavelprijzen. Die prijzen zijn marktconform. Het kunstmatig verlagen om zelfbouw te stimuleren werkt speculatie in de hand. Het verleden heeft geleerd dat mensen altijd

wel een manier vinden om anti-speculatiebedingen te ontduiken. Kunstmatig verlagen van de grondprijzen is dus alleen een optie als speculatie niet als probleem wordt gezien, omdat het stimulerend effect op de bouwproductie belangrijker wordt gevonden.

Er kunnen nog meer redenen zijn waarom zelfbouw vooral bestemd is voor mensen met hogere inkomens. Zelfbouw is wellicht duurder, omdat kleinschalig bouwen duurder is dan grootschalig bouwen. Maar is sociale woningbouw niet ook heel duur, gelet op de hoge onrendabele toppen? Met andere woorden: er valt wat af te dingen op de veronderstelling dat zelfbouw niet geschikt zou zijn voor mensen met lage inkomens. De vraag zou daarom ook kunnen worden omgedraaid: kunnen corporaties niet onderzoeken of het haalbaar is zelfbouw mogelijk te maken voor mensen met lagere en middeninkomens? Moeten ze daartoe niet worden uitgedaagd? Verschillende corporaties in Nederland werken met speciale financieringsconstructies om kopen voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken. Die kunnen ook voor zelfbouw worden ingezet.

Individueel of collectief?

Zelfbouw wordt doorgaans geassocieerd met individuele particuliere opdrachtgevers op vrije kavels. Met name in de steden lijken meer collectieve vormen van particulier opdrachtgeverschap ook kans van slagen te hebben. Wat in Nederland niet of nauwelijks lijkt te bestaan, zijn initiatieven van groepen van bijvoorbeeld zes mensen die zelf een meergezinswoning ontwikkelen. Zulke initiatieven kunnen de discussie wegbrengen van het wel of niet wild wonen, omdat ze doorgaans uitgaan van een meer burgerlijke woonvorm. Veel middenklassewijken in Italië en Duitsland zijn op deze manier ontstaan. Voormalige kraakpanden, waarin gewoond en gewerkt wordt, zijn weer een andere vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook de al eerder aangehaalde initiatieven van particuliere opdrachtgevers tot het bouwen van grotere wooncomplexen, vanuit een grote betrokkenheid en/of de wens op langere termijn inkomsten te genereren, kunnen worden gezien als een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap.

Er zijn dus vele varianten denkbaar tussen individuele zelfbouw aan de ene kant en grootschalige ontwikkeling aan de andere kant. De kunst is dan ook om een variatie aan kavelgroottes aan te bieden, die tegemoet komt aan de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap. Dit variëren met de ‘korrelgrootte’ heeft de Nederlandse bouwwereld nog niet in haar vingers. Hier moet nog een nieuwe stedenbouwkundige vorm bij worden gezocht, weg van de traditionele modernistische strokenbouw. Een vorm die de voorwaarden schept voor meer harmonieuze manieren van wonen, die identiteit en een bepaalde sfeer bieden. Een stedenbouw met een meer organisch karakter.
Willem Jan Neutelings heeft in het Europakwartier in Almere geen korrelgrootte gedefinieerd, maar alleen de diepte en lengte van een blok. Daarbinnen kunnen zelfbouwers (particulieren, corporaties of marktpartijen) stroken afnemen. Om andere kopers meer rechtszekerheid te bieden, kan de gemeente in zo’n aanpak eventueel nog voorwaarden stellen, bijvoorbeeld een maximale breedte van een strook. De aanpak van Neutelings is een interessant antwoord op de vraag naar nieuwe vormen van stedenbouw, maar niet hèt antwoord. Dat bestaat niet. Vast staat wel dat voor dit aanbod van een meer vrije stedenbouw veel belangstelling bestaat. Ook in Amsterdam blijkt dat er veel investeringscapaciteit is die zich niet via de institutionele weg uit. Daarom is niet zozeer de eerder gestelde programmeringsvraag interessant – de vele initiatieven zijn daarvoor te onvoorspelbaar – maar vooral de vraag hoe de institutionele bouwpartijen alle initiatieven van zelfbouwers zo goed mogelijk kunnen ondersteunen.

Zelfbouw en civil society

Kan zelfbouw bijdragen aan de sociale cohesie in buurten? Dat vermeende positieve effect van zelfbouw is in Nederland nog niet of nauwelijks bewezen. Individuele zelfbouwers aan de randen van een stad of dorp op dure kavels hebben weinig met gemeenschapszin, binding en gemeenschappelijke voorzieningen. Anders is dat bij initiatieven van gelijkgestemden, zoals in ecowijken of groepen (van ouders) van gehandicapten die samen een project opzetten. Maar hoe zit het met zelfbouwers in de stad? Leidt een grotere binding met de eigen woning ook tot een grotere binding met de buurt? Mensen verkiezen in het algemeen de stad omdat die een bepaalde mate van anonimiteit levert, zonder dat het onveilig aanvoelt. Dat lijkt geen gunstige voorwaarde om tot een hoge binding te komen.
Verschillende deelnemers uitten inderdaad hun twijfels over het vermeende effect van zelfbouw op de sociale cohesie in de buurt. Op dat vlak moeten de verwachtingen niet te hoog zijn. Het is al überhaupt de vraag of

een zelfbouwer een grotere binding heeft met de eigen woning dan de niet-zelfbouwer. Iemand die zijn huis koopt, is ook heel betrokken bij de eigen woning. Is er dus wel zo'n groot verschil tussen zelfbouwers en mensen die in projectmatige bouw wonen? Veel bepalender zou wel eens kunnen zijn of een huis uitkijkt op de straat en daarop een directe ontsluiting heeft. Voor de binding zou het daarom goed zijn als ook zelfbouwprojecten een directe koppeling hebben met de publieke ruimte.

Tegenover deze relativeringen staan ook positieve ervaringen met meer collectieve vormen van zelfbouw in het buitenland. Die laten zien dat een groep gelijkgestemden een netwerk vormt dat sneller activiteiten opzet waar de buurt wat aan heeft. Dat effect kan echter ook al ontstaan als in een oude buurt een nieuwbouwcomplex wordt opgeleverd. De bewoners daarvan kunnen zich eveneens als groep manifesteren en bijvoorbeeld een buurtfeest organiseren. Daarmee leveren ze een bijdrage aan de *civil society* en aan het goed samen leven. Het bij elkaar wonen van gelijkgestemden was vroeger overigens volkomen normaal. De samenleving is tegenwoordig echter zo geatomiseerd geraakt dat het moeilijker is dergelijke clusteringen te ontwaren. Particulier opdrachtgeverschap kan dus een nieuwe manier zijn om weer tot groepen gelijkgestemden te komen. Anders dan vroeger, toen dit sterk was verbonden aan religie en politiek, zal het daarbij nu meer gaan om mensen met een overeenkomstige levensstijl.

Allemaal prima, maar wat hebben de echt arme mensen in de buurt daaraan? Als zelfbouw wordt gefaciliteerd om gelijkgestemden bij elkaar te laten wonen, stimuleren we dan niet een vorm van milde *gentrification*? De bewoners waar het hier om gaat, gaan niet wonen in een zelfbouwproject omdat ze zo graag iets voor de buurt willen doen, aldus deze kritische reactie. Nee, ze doen dat omdat ze zo op een betrekkelijk goedkope manier een prettige manier van wonen voor zichzelf kunnen creëren. 'Het zijn geen welzijnswerkers die vooruit worden gestuurd. En de buurtbewoners krijgen er geen werk door en hun inkomen gaat niet omhoog. In het uiterste geval leidt zelfbouw tot verdringing. Mensen aan de onderkant worden verdrongen naar andere buurten. Hoe organiseer je zelfbouw dus zodanig dat het ook bijdraagt aan de buurt en het leven van de overige buurtbewoners?'

Verdringing en *gentrification* hebben niets te maken met particulier opdrachtgeverschap, werd tegengeworpen. Een veel belangrijkere oorzaak is de manier waarop corporaties functioneren, hoe zij mensen vasthouden in hun huurhuizen en hoe ze mensen bij stedelijke vernieuwingsoperaties naar een andere buurt jagen.

Sleutels voor succes

Hoe maak je gebruik van het huidige momentum waarin zelfbouw in het middelpunt van de belangstelling staat? Hoe mobiliseer je het omvangrijke (particuliere) kapitaal in de maatschappij zodanig dat het weer in woningbouw wordt gestopt? Hoe kunnen beleggers worden verleid hun geld meer in vastgoed te stoppen? Hoe rekenen we af met het slechte imago van de vastgoedsector? Welke stedenbouwkundige modellen en verschijningsvormen zijn kansrijk in de zelfbouw? En welke belemmeringen moeten worden overwonnen om zelfbouw tot een succes te maken?

De sleutel voor dit alles zou wel eens kunnen liggen in de stedelijke vernieuwing. Corporaties aarzelen steeds meer over sloop-nieuwbouwprojecten en mogen niet meer met geborgd geld koopwoningen ontwikkelen. Kan verkaveling aan particuliere opdrachtgevers voor een schaalsprong zorgen? De latente vraag zou wel eens groot kunnen zijn, maar dan moet de bouw wel fundamenteel anders georganiseerd worden. Er zijn genoeg partijen in de stad die bijvoorbeeld twee of drie blokken willen overnemen om ze zelf opnieuw te ontwikkelen of laten ontwikkelen. Dat zijn niet de traditionele partijen als de pensioenfondsen, maar partijen die op een andere manier aan middelen zijn gekomen. Dat kan variëren van mensen die een klein hotel willen beginnen tot zelfbouwers die zich in een bouwgroep hebben verenigd of mensen die ergens een hindoe-tempeltje tot stand willen brengen.

Om deze partijen tegemoet te komen, is een andere houding nodig van gemeentebesturen en ambtenaren. Grondbedrijven moeten de uitgifte van kavels niet langer (alleen maar) zien als middel om geld te verdienen, maar (ook) als middel om voor de stad kwaliteit te genereren. Het gemeentebestuur en het ambtelijk apparaat moeten kiezen en een nieuwe koers durven uitzetten. Zij moeten geloven in nieuwe vormen van stedenbouw en ondernemender durven werken, samen met de ondernemende zelfbouwers. Grote vraag bij

dit alles is wat nog de rol is van projectontwikkelaars. Daarnaast: hoe komen we tegemoet aan de woningvraag van al die particulieren die niet moeten denken aan het ontwikkelen van hun eigen huis? En hoe gaan de banken reageren op een mogelijke toestroom van zelfbouwers die allemaal kapitaal nodig hebben?

Tot slot: een rondje dromen

De deelnemers sloten af met een rondje dromen. Wat zouden ze morgen willen veranderen, om de belemmeringen voor zelfbouw weg te nemen en/of de kansen daarvoor te vergroten?

- De grondpolitiek hervormen, om gemeenten in de positie te brengen zelfbouw te stimuleren. In de meeste gemeenten in Nederland is de grond geprivatiseerd. Op vele stukken grond liggen ontwikkelrechten waar niets mee gebeurt. De contracten laten niet toe de rechten af te pakken en een bouwplicht is niet wettelijk te verankeren. Terwijl de gemeenten eigenlijk zouden moeten kunnen zeggen: bouwen of opdonderen!
- Meer variëren in de grootte van de uit te geven kavels, om betere stedenbouw te krijgen, andere partijen aan boord te krijgen en tegemoet te komen aan de variatie in de soorten particuliere opdrachtgevers.
- Creëren van langdurig beheerderschap, om de betrokkenheid van opdrachtgevers bij hun producten te vergroten.
- Scheppen van betere mogelijkheden om pensioen op te bouwen door vermogen in het eigen huis te stoppen.
- Corporaties verplichten om 20% van hun vermogen in te zetten om particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Met hetzelfde geld waarmee je mensen in één nieuwe huurwoning stopt, kun je voor vier of vijf mensen particulier opdrachtgeverschap organiseren. Belemmering is wel dat volgens het Rijk corporaties geen vermogen mogen stoppen in huizen van anderen. Corporaties moeten er verder van overtuigd raken dat betaalbare woningbouw ook in het koopsegment mogelijk is.
- Op rijksniveau bekijken of de institutionele grenzen kunnen worden geslecht tussen wonen, zorg en pensioenen.
- Meer ruimte geven aan corporaties om woningen aan beleggers te verkopen. De middelen worden dan ingezet om particulier collectief eigendom te ontwikkelen.
- Schoon schip maken bij gemeenten. De huidige bezetting van mensen die al decennia lang op dezelfde stoel zitten en tot nu toe de woningbouwproductie hebben georganiseerd, moet plaatsmaken voor een nieuwe generatie ambtenaren die geloven in het entrepreneurschap. Terwijl bij gemeenten nu vooral afwachtende toetsers werken, moet er in de toekomst meer ruimte komen voor ondernemerschap.
- Meer ruimte maken voor experimenten met andere vormen van ontwikkelen en bouwen, mogelijk in combinatie met kleine bouwbedrijven die nog het traditioneel vakmanschap in huis hebben.
- Schoon schip maken in de vastgoedsector. De sector moet zich als gebaar open gooien en erkennen dat ze er een puinhoop van heeft gemaakt. Om vervolgens met een schone lei opnieuw te beginnen.
- Het heruitvinden van het vak van architecten. Samen met bouwers moeten zij anders gaan bouwen en ontwerpen, met meer aandacht voor energiebesparing, duurzaamheid, gemeenschapsvorming en beheer. Dat vraagt om vakmensen in plaats van managers.
- Meer aandacht schenken aan combinaties van wonen en werken. Door vanuit het werken te kijken hoe mensen kunnen of willen wonen, ontstaan nieuwe mogelijkheden. Dit moet bestemmingsplantechnisch worden gefaciliteerd. Ook moeten gemeenten daarvoor veel meer ruimte bieden aan spontane initiatieven vanuit de stad.
- Meer loslaten van de bouwontwikkelingen. De ervaringen in onder meer Roombeek in Enschede hebben laten zien dat waar de gemeente dat doet, er honderden initiatieven ontstaan en er vaak letterlijk ontroerend goed tot stand komt. De sleutel om hierbij tot schaalvergroting te komen, ligt bij de corporaties, zowel aan de financieringskant als aan de initiatiefnemerskant.
- Alle leegstaande kantoorpanden op toplocaties beschikbaar stellen voor zelfbouwers, in alle soorten en maten.

DEELNEMERS

Ir. R.W. Bleker	Waterschap Rivierenland
Drs. L. Bobbe	Dudok Wonen
S. Boland	Steven Boland grafisch ontwerp / Zelfbouwer
Ir. P. de Bruijn	de Architekten Cie.
Mw. S.A. Ceha	Urgenda
Drs. J.W. Cüsters	Cüsters Teksten
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK-WWI / Forum SV
Dr. ir. C. Grafe	Vlaams Architectuurinstituut / TU Delft
Dr. J.J.M. Hemel	Gemeente Amsterdam / Forum SV
Mw. prof. ir. K. Laglas	TU Delft / Forum SV
Ir. M. de Langen	Mitros / Forum SV
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
Ing. A.G. Schaap	Gemeente Amsterdam
Mw. J. Tellinga	Gemeente Almere
Ir. H. Vermeulen	DUS architects
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
W.C.A.L.M. de Vos	Wim De Vos Interieur Architect

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'Zelfbouw' dat op woensdag 23 november 2011 van 17.30 uur - 22.30 uur wordt gehouden bij Stadgenoot, het Paviljoen, Sarphatistraat 410 te Amsterdam.

Inleiding
Door de economische crisis lijkt particulier initiatief in de woningbouw in Nederland tenslotte dan toch een stevig impuls te krijgen. Veel gemeenten spreken althans over zelfbouw en nemen zich voor kavels uit te geven aan burgers. Wat midden jaren negentig door Carel Weeber nog werd aangeduid als 'Het Wilde Wonen' en vijf jaar later in de Nota Wonen van staatssecretaris Johan Remkes (2000) onder het neutrale begrip 'particulier opdrachtgeverschap' bekend kwam te staan, had enige tijd nodig om te landen. Nu is het zo ver. Laten we zeggen dat we eerst de nodige institutionele barrières en gewoonten hadden te doorbreken. Sinds deze doorbraak dringt de vraag zich op: maar wat betekent het? Welke vruchten kunnen we ervan plukken? Wat kan dit bijdragen aan onze steden?
Het is verleidelijk om particulier opdrachtgeverschap louter als een nieuw interessant segment in de kwakkelende koopwoningmarkt te positioneren of, zoals in Almere, als een ideologisch wapen tegen de gevestigde orde van ontwikkelaars en woningcorporaties. Laten we dat, althans hier, niet doen.
Nog vrijwel onbesproken is de mogelijkheid om met zelfbouw burgers te activeren door ze te betrekken bij het wel en wee van de stad en ze minder als pure woonconsumenten te zien, maar als betrokken burgers. Kunnen we via zelfbouw aan een nieuwe 'civil society' werken? De angst voor 'gated communities' is ook in Nederland reëel, waarbij burgers hun eigen woondomein afschermen en zich de publieke ruimte toe-eigenen. Kan zelfbouw hiervoor een alternatief zijn, waarbij burgers wel meer greep krijgen op hun woonomgeving, echter zonder deze direct te privatiseren? Organiseren ze zichzelf? Wat mag je bij de uitgifte aan ze vragen? En hoe ontstaan buurten, gemeenschappen, collectieven in de zelfbouwgebieden? Gemeenschappen die niet gesloten zijn, maar open? Kan je openheid bevorderen? Dergelijke vragen staan centraal tijdens het Breed Beraad van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

Vraagstelling
1. Welke oplossing kan particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw bieden aan de actuele problemen op de woningmarkt in de Nederlandse steden?
2. Welke institutionele barrières en gewoonten moeten worden doorbroken om van (collectief) particulier opdrachtgeverschap een succes te maken?
3. Kan zelfbouw een bijdrage leveren aan de vorming van een 'civil society'? Zo ja, hoe?

Agenda

17.30 uur	Welkomstwoord door Zef Hemel namens het Forum voor Stedelijke Vernieuwing
17.35 uur	Opening door de voorzitter van het beraad, Maarten van Poelgeest, wethouder Ruimtelijke Ordening, Bouw en Woningtoezicht, Grondzaken, Klimaat en Energie
17.40 uur	Inleiding door Christophe Grafe, directeur Vlaams Architectuurinstituut
17.55 uur	Reactie door Wim de Vos, architect
18.00 uur	Vraagstelling 1
19.00 uur	Break
20.00 uur	Vraagstelling 2
21.00 uur	Vraagstelling 3
22.15 uur	Afronding door de voorzitter

DE BLIK OVER DE GRENS?

VORMEN VAN ZELFBOUW IN
NOORD WEST EUROPA

Nederlandse uniformiteit als uitvloeisel van paternalisme?

Woningbouw Nieuweschans, Groningen (NL)

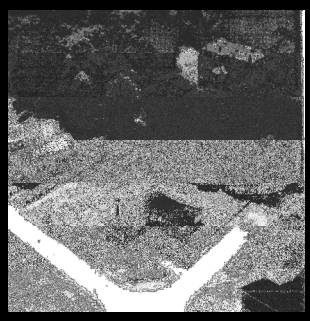
Zelfbouw als zelfverwerkelijking?

Siedlung Transvaal, Emden, Oostfriesland (D)

Liberale stedenbouw

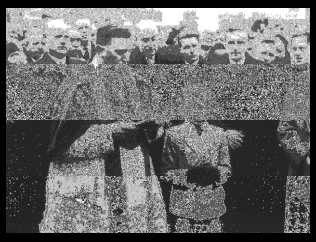
Liberale stedenbouw

België: het liberale woonlandschap

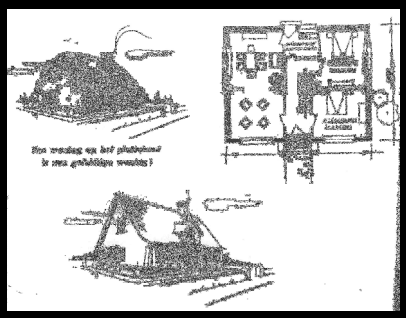


verkavelingen van grote landdomeinen voor "kasteelvilla's"

België: Wet de Taeye (1948): het zelf-gebouwde huis als deel van een katholiek maatschappijbeeld



Zelfbouw in Vlaanderen: decentralisatiegedachte



Gevolgen van zelfbouw: verstedelijking van de nevelstad

Zelfbouw als voorwaarde voor typologisch experiment

Project Winscombe Street, Londen (1963), architect: Neave Brown

Collectieve zelfbouw als mogelijkheid voor gemeenschappelijke tuin, voor de voedselvoorziening

Gemeenschappelijke momenten

Geschiedenis van zelfbouw in de stad: experimentele woonvormen als referentiepunten

Heruitvinden van bestaande coöperatieve modellen

Ensemble Wienerhof, Bremen (D), begin 20e eeuw, coöperatief bouwproject, later gekraakt, nu bewoond in zelfbestuur

Collectieve zelfbouw als voorwaarde voor experiment

Eschmarkstraße 3, Berlijn, Kaden Klingbeil architekten

Collectief wonen in de stad voor hergebruik

Collectieve zelfbouw als voorwaarde voor het realiseren van bijzondere woonruimten

Project Koningsstraat, Brussel (hergebruik van een kantoorgebouw)

Collectieve luxe

Drie stellingen rondom collectief opdrachtgeverschap

Collectieve opdrachtgevers zijn niet geïnteresseerd in afschrijvingstermijnen, maar in een huis, een wijk om in te wonen.

Er bestaat geen betere architectuur dan architectuur die voortkomt uit een actief partnerschap van opdrachtgever en ontwerper.

De dialoog met hun opdrachtgevers dwingt architecten een taal van gemeenschappelijke doelstellingen te zoeken.

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering èn op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing

- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oevers
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNLI: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoeienis met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- volkshuisvesting op een tweesprong
- Rotterdam-Zuid

Thema's studiedagen en symposia:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad
- 'Darwin in the city'

Publicaties:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- investeren in stedelijke vernieuwing - niet bij steen alleen
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad

De activiteiten van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeks-instellingen et cetera).

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

J.W. Remkes	Commissaris vd Koningin Provincie Noord-Holland	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Mw. prof. ir. K. Laglas	Decaan faculteit Bouwkunde TU Delft	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie Ministerie van BZK	adviseur

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten en Archeologie Amsterdam
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. A.A.M. Aussems	Trudo
Drs. J.H.R. Bergh	Schiphol Area Development Company
Mr. drs. A.W.H. Bertram	Gemeente Den Haag
Ir. E. Bindels	West 8 urban design & landscape architecture
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
B.J. van Bochove	Tweede Kamer der Staten-Generaal
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. H. Bosch	vh Gemeente Utrecht
Drs. O. Bouman	Nederlands Architectuurinstituut
Prof. dr. D. Brounen	Universiteit van Tilburg
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Drs. L.H.C. Caubo	Ministerie van BZK
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
Prof. dr. E.R. Engelen	Universiteit van Amsterdam
Mr. M.J. Faro	Certa Legal Advocaten
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Ir. I. Frankenmolen	Ieke Frankenmolen stedenbouwkundig management
Drs. R. Gude	Internationale School voor Wijsbegeerte
P. van der Gugten	Proper-Stok Groep
Prof. dr. M.A. Hajer	Planbureau voor de Leefomgeving / UVA
Drs. M. Hanou	KuiperCompagnons
Dr. ir. A.C. den Heijer	TU Delft
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten / TU Delft
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. W. de Jager	Gemeente Nijmegen
Dr. L.B. Janssen-Jansen	Universiteit van Amsterdam
Dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere
H. Karakus	Gemeente Rotterdam
Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels	Universiteit Utrecht

Drs. M.G. Kromwijk	
Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski	Staedion
Drs. C.B.F. Kuijpers	Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Drs. N.D.E. Maarsen	Maarsen Groep
Mr. C.G.J.W. Martens	Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
Ir. W.G. Meyer	Rotimex
Mr. P.G.A. Noordanus	Gemeente Tilburg
Mr. drs. J.M. Norder	Gemeente Den Haag
Mr. R.J.J.M. Pans	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Drs. M.G.T. Pastors	Marco Pastors Advies
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
Drs. G.R. van Randeraat	SITE urban Development / MCD
Drs. D.A. Regenboog	
Ir. P.S.M. Ruigrok	Woning Stichting Geertruidenberg
Ing. A.G. Schaap	Gemeente Amsterdam
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vesteda Groep
Prof. drs. P.J. Scheffer	Universiteit van Amsterdam / Publicist
R. Scherpenisse	Tiwos
Prof. dr. P. Schnabel	Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht
Ing. K. Schrederhof	Woonbron Delft
Drs. J.G.C.M. Schuyt	de Alliantie
Mr. H.C.F. Smeets	
Ir. D.A. Sperling	TBI Holdings
Drs. D.B. Stadig	Colliers International
Drs. R. Steenbeek	Ymere
Ir. R.F.C. Stroink	TCN
Prof. dr. C.N. Teulings	Centraal Planbureau / Universiteit van Amsterdam
Drs. A.C. van der Veen	Mitros Nieuwegein
Drs. J. van der Veer	Vrije Universiteit
Ir. P.O. Vermeulen	
Drs. A.L.H. Visser	Gemeente Rotterdam
Drs. ing. R. Vollebregt	AM
Ir. A.H.M.T. Vos	Anna Vos Concepts for Urban Change
Mr. F. de Vries	Gemeente Groningen
Ir. C.J. Vriesman	
Ir. H.S. Yap	Yap Advies & Planning
J.H. Zwart	Timpaan