



Universiteit Utrecht

van Woonconsument ... naar Woonprosumer

Een onderzoek naar de invloed van omgevingsvoorwaarden op de uitvoerbaarheid
van consumentgerichte projectontwikkeling

Auteur:	Jory Leenen MSc
Opleiding:	Master Planologie Faculteit Geowetenschappen Universiteit Utrecht
Begeleider:	dr. Friedel Filius
Datum:	19 december 2011

“Any customer can have a car painted any colour that he wants so long as it is black.”

- Henry Ford, 1909 -

VOORWOORD

Het citaat van Henry Ford zal menig lezer hebben doen nadenken na het openslaan van deze afstudeerscriptie. Ik heb het citaat toegevoegd, omdat deze beroemde uitspraak voor innovatie staat. Henry Ford introduceerde de lopende band en maakte zo de auto betaalbaar voor de 'gewone man'. De seriematige productie bracht met zich mee dat de kleur niet kon worden gewijzigd, omdat dan de complexiteit van het proces zou worden vergroot en de kosten zouden stijgen. De technologie is inmiddels zover dat in nagenoeg alle industrieën seriematig produceren is doorgevoerd, ook op de vastgoedmarkt. Net als de woorden van Henry Ford is in het proces van woningbouw lange tijd geen of nauwelijks keuzevrijheid geboden, onder andere vanwege de complexiteit dat het meebrengt in de procesgang.

Er is echter een transitie in gang gezet. Velen wijzen naar de economische crisis als aanleiding, maar het zat er al langer aan te komen: de consument die zelf zijn woning kan samenstellen. Hier wederom een verwijzing naar de auto-industrie waar deze keuzevrijheid al langer bestaat en diverse opties worden aangeboden om de auto volledig te personaliseren.

In dit onderzoek worden vanuit de institutionele benadering de factoren belicht die een meer consumentgerichte vorm van woningontwikkeling belemmeren, al dan niet bevorderen. Specifiek wordt de invloed van gemeentelijke omgevingsvoorwaarden eruit gelicht.

Het onderwerp intrigeert mij vanwege het sociale aspect in een overwegend commercieel vakgebied. Vanuit de hedendaagse emancipatie wordt betrokkenheid van de consument in het ontwikkelingsproces als vanzelfsprekend genoemd, maar hieraan zijn een groot aantal consequenties verbonden, zoals kosten, vaardigheden en onzekerheid. Met dank aan de 14 deskundigen die bereid waren om mee te werken aan dit onderzoek is consumentgerichte projectontwikkeling inzichtelijker geworden. Daarnaast wil ik uiteraard de professionals bedanken die mij tijdens de oriënterende fase te woord hebben gestaan: Erik de Ruiter, Hanneke Schreuders en Jan Fokkema.

Het was een moeizame reis en daarom wil ik mijn begeleidster Friedel Filius bedanken voor haar adviezen en begeleiding. Daarnaast hebben de brainstormsessies met medestudenten Michael Sloot, Robbin Bakker en Martijn Tabak enorm geholpen om tot dit eindresultaat te komen. Ten slotte een bedankwoordje aan mijn vrienden en familie die me gesteund hebben tijdens dit proces en, last but definitely not least, mijn vriendin Anouk van Steensel die altijd voor mij klaar stond.

Ik wens U veel leesplezier en kennis toe!

Jory Leenen

's-Hertogenbosch, 19 december 2011

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	4
Samenvatting	7
1. Inleiding	11
1.1 Achtergrond	11
1.2 Aanleiding & Probleemstelling	14
1.3 Doelstelling & Relevantie	15
1.4 Leeswijzer	16
2. Consumentgerichte projectontwikkeling	17
2.1 Zeggenschap bij het bouwproces	17
2.1.1 Seriematige woningbouw	
2.1.2 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap	
2.1.3 Consumentgerichte projectontwikkeling	
2.2 Het ontwikkelingsproces	22
2.2.1 Initiatiefase	
2.2.2 Ontwikkelingsfase	
2.2.3 Realisatiefase & Exploitatiefase	
3. Institutionele benadering	25
3.1 Institutionele setting	25
3.1.1 Moderne ruimtelijke planning	
3.1.2 Post-moderne ruimtelijke planning	
3.1.3 Ruimtelijke planning in de praktijk	
3.1.4 Nieuwe samenwerkingsvormen	
3.1.5 Rolverschuiving gemeenten	
3.2 Actoren bij consumentgerichte projectontwikkeling	33
3.2.1 Consumenten	
3.2.2 Projectontwikkelaars	
3.2.3 Overheid	
4. Methodologie	47
4.1 Het conceptueel model	47
4.2 Kwalitatief onderzoek	48
4.2.1 Sampling	
4.2.2 Onderzoeksmethode	
4.2.3 Betrouwbaarheid & validiteit	
4.2.4 Analyse	

5. Resultaten	53
5.1 Mate van zeggenschap in de ontwikkeling van een woning	53
5.1.1 Individuele kopersgesprekken	
5.1.2 Geregisseerde keuzemogelijkheden	
5.1.3 Consument in het ontwikkelingsproces	
5.2 Projectontwikkelaar & consumentgerichte projectontwikkeling	57
5.2.1 Motieven & belangen	
5.2.2 Kenmerken van een projectontwikkelaar	
5.2.3 Perspectieven ten aanzien van de mate van zeggenschap	
5.3 Projectcontext & consumentgerichte projectontwikkeling.....	63
5.3.1 Projectkenmerken en de omgeving	
5.3.2 Omgevingsvoorwaarden	
5.4 Projectontwikkelaar & omgevingsvoorwaarden	66
5.4.1 Consumentgerichtheid van gemeenten	
5.4.2 De wens van de consument	
6. Conclusie & discussie	69
6.1 Conclusie	69
6.2 Discussie.....	71
Referenties.....	73
Overzicht van geïnterviewde professionals	77
Bijlagen.....	79
A. Overzicht definities uit de literatuur	80
B. Fasen van het ontwikkelingsproces	82
C. Topiclijst semi-gestructureerd interview.....	83
D. SEV Zeggenschapsmeter.....	89
E. Casusbeschrijvingen.....	93

SAMENVATTING

Omgevingsvoorwaarden – stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen – zijn van groot belang bij de ontwikkeling van woningen. Indien een bepaalde stedenbouwkundige structuur, de architectuur en/of de beeldkwaliteit zijn vastgelegd door de gemeente vormen deze voorwaarden het kader voor de woningontwikkeling. Consumentgerichte projectontwikkeling is een bijzondere vorm van projectontwikkeling waarbij zeggenschap aan de consument wordt geboden om de woning te personaliseren; dit varieert uitbouwopties tot het volledig ontwerpen van de woning. Uit de literatuur blijkt dat de omgevingsvoorwaarden de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling kunnen beperken. Dit onderzoek concludeert dat de omgevingsvoorwaarden weliswaar de kaders vormen voor ontwikkeling, maar dat de keuze van de projectontwikkelaar de doorslaggevende factor is voor de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling. Er zijn altijd creatieve oplossingen om dergelijke projectontwikkeling waarbij keuzemogelijkheden worden geboden aan de consument te creëren. De vraag is alleen hoeveel tijd, energie en geld men daar voor over heeft. Een projectontwikkelaar richt zich namelijk op het gros van de mensen, de 'massa'. Zij vragen niet om volledige vrijheid, maar om betaalbare en kwalitatief goede woningen met een aantal keuzemogelijkheden om de woning te personaliseren.

Door het combineren van een literatuurstudie met 11 diepte-interviews, met professionals op het gebied van consumentgerichte projectontwikkeling, is een antwoord geformuleerd op een tweetal vraagstukken. De interviews bestonden uit vragen over consumentgerichte projectontwikkeling in het algemeen met daarnaast een koppeling naar casussen uit de praktijk. De eerste vraag luidt: In hoeverre beïnvloeden de omgevingsvoorwaarden de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling?

Uit de literatuurstudie blijkt dat de hedendaagse gebiedsontwikkeling zich in een impasse bevindt. Door de maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het individualisme, en de huidige economische crisis is een omslag gaande van een woningmarkt waarbij de vraag groter is dan het aanbod, naar een markt waarbij het aanbod relatief te groot is voor de heersende vraag. Deze omslag zorgt voor een versterking van de 'vraagzijde'; de woningen moeten aansluiten op de wensen en behoeften van de consumenten om ze te verkopen. Daarnaast hebben zich ontwikkelingen voorgedaan in de institutionele setting. Vanaf de jaren negentig heeft de overheid meer marktwerking toegekend aan de vastgoedmarkt en is het aantal private partijen die tot de grondmarkt toetreden gestegen. Hierdoor ontstaan nieuwe samenwerkingsvormen en krijgen marktpartijen meer invloed op de planvorming.

Projectontwikkelaars spelen op deze ontwikkelingen in door meer zeggenschap te bieden aan de consument, oftewel consumentgerichte projectontwikkeling. Waar voorheen de consument volledig buiten beeld stond en de planvorming door de gemeente werd vastgesteld en de projectontwikkelaar het vervolgens uitwerkte, komen nu de wensen en behoeften van de woonconsument centraal te staan. Consumentgerichte projectontwikkeling werd zodoende een manier om woningen beter aan te laten sluiten op de wensen van de consumenten.

In de interviews staat deze vorm van ontwikkeling synoniem voor mogelijkheden om de woning individueel vorm te geven, het aanbieden van kwaliteit en een direct overzicht van de prijzen. De geïnterviewde professionals noemden veelvuldig de invloed van de 'projectcontext' op de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling. Waarbij projectkenmerken zoals de grootte van het plot, de doelgroep, de stedenbouwkundige structuur en de vigerende omgevingsvoorwaarden een belangrijke rol spelen. Tevens bleek de omgeving belangrijk qua stedenbouw, architectuur en type mensen dat er woont. Deze projectcontext beïnvloedt de ontwerprijheid van de projectontwikkelaar, wat vervolgens wordt doorvertaald in de ontwerp- en keuzevrijheid voor de consument. In tegenstelling tot de bevindingen uit de literatuur dat

omgevingsvoorwaarden een belemmering vormen voor consumentgerichte projectontwikkeling, zagen de deskundigen deze voorwaarden juist als voorwaarden die ontwikkeling mogelijk maken en die de plankwaliteit bewaken. Bovendien zijn in de huidige regelgeving een aantal uitbouw- en opbouwopties vergunningsvrij, zodat de mildste vorm van consumentgericht ontwikkelen in nagenoeg elk project kan worden toegepast.

Op basis van de literatuur en de interviews kan bovendien geconcludeerd worden dat het toepassen van deze vorm van woningbouw is versterkt doordat gemeenten meer ontwikkelingsgericht zijn gaan opereren en meer flexibiliteit zijn gaan bieden aan projectontwikkelaars. Door planvorming via prijsvragen en uitwerkingsmogelijkheden profileren projectontwikkelaars zich als conceptontwikkelaars en krijgen zij meer invloed op de planvorming. Hierdoor zijn ze minder afhankelijk van de gemeente.

Uit de interviews blijkt dat consumentgerichte projectontwikkeling een procesinrichting is dat niet kan worden vastgelegd in de omgevingsvoorwaarden. Omgevingsvoorwaarden kunnen consumentgerichte projectontwikkeling stimuleren door bijvoorbeeld een gevarieerd gevoelbeeld vast te leggen in de beeldkwaliteit dat kan worden bereikt door iedere koper zijn eigen gevel te laten ontwerpen. Uiteindelijk zal echter de keuze van de projectontwikkelaar moeten uitwijzen of een project door middel van consumentgerichte projectontwikkeling wordt uitgevoerd.

Het tweede vraagstuk in deze studie richt zich op de verschillen in mate van zeggenschap van de consument bij het bouwproces en luidt: Hoe verhoudt de invloed van de omgevingsvoorwaarden op de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling zich tot de mate van zeggenschap die wordt geboden bij het bouwproces?

De mate van zeggenschap van de consument is afhankelijk van diverse factoren. Zowel de resultaten uit de literatuur, als de interviews onderschrijven dat de procesinrichting van de projectontwikkelaar hierop moet zijn ingericht. Deze vorm van ontwikkelen brengt meer onzekerheid met zich mee en vraagt om een goede voorbereiding alvorens de consument wordt betrokken. De mate van zeggenschap dat wordt geboden aan de consument is voornamelijk afhankelijk van de doelgroep waarvoor het is bestemd, de prijsklasse en het woningtype. Middelen moeten aanwezig zijn om toevoegingen of veranderingen mogelijk te maken. Projectontwikkelaars zoeken een balans tussen ontwerprijheid voor de consumenten en de kosten en onzekerheden die hiermee gepaard gaan.

In de literatuur is consumentgerichte projectontwikkeling vertaald naar de mate van zeggenschap, waarbij de consument keuzevrijheid krijgt om de woning vorm te geven. Uit de interviews blijkt echter een expliciet onderscheid tussen drie vormen van consumentgerichte projectontwikkeling die in de literatuur niet zijn erkend. Ten eerste, een uitgebreide versie van meer- en minderwerk waarbij de projectontwikkelaar samen met de consument bekijkt of de basiswoning verder kan worden aangepast naar wens. Ten tweede, de consument selecteert een kavel, heeft de keuze uit een aantal basiswoningen en kan vervolgens de woning intern en extern vormgeven aan de hand van geregisseerde keuzemogelijkheden. De derde vorm onderscheidt zich van de voorgaande twee vormen. Bij deze vorm wordt het ontwerp van de projectontwikkelaar getoetst bij consumenten om een optimale afstemming van basiswoningen en keuzeopties met de woonbehoeften te krijgen. De consument is betrokken in het ontwikkelingsproces wat niet het geval is bij de vorige twee vormen.

Door de consumenten daadwerkelijk te betrekken wordt het ontwerp getoetst, maar tevens worden de omgevingsvoorwaarden die als kaders fungeren beoordeeld. Indien de voorwaarden niet aansluiten op de woonwensen kan met de resultaten van de klantenpanels invloed worden uitgeoefend op de gemeente om de voorwaarden te wijzigen. Aldus, via de consument kan de ontwikkelaar invloed uitoefenen op de omgevingsvoorwaarden en zich zo los maken van de institutionele afhankelijkheid van de gemeente.

“Projectontwikkelaars zullen zich steeds meer als concept- of planontwikkelaars profileren. Het gaat minder over het vastgoed zelf, maar steeds meer over het concept. Dat stelt niet zozeer de woning, maar meer de leefomgeving en bijbehorende leefstijl centraal. (...) De nieuwe ontwikkelaar verschijnt ook nog in een andere gedaante. Deze richt zich minder op een vooraf omschreven product of locatie, maar fixeert zich meer op de klant en de deal.” (Nozeman & Fokkema, 2008, p. 348)

1. INLEIDING

“De woonconsument heeft weinig tot niets te kiezen, behalve de badkamertegels, een designkeuken of een hip architectonisch vormgegeven geveltje. Ach, die arme Nederlandse woonconsument. Hij wilde wonen. Maar hij kon niet. Hij is failliet. Niet door de kredietcrisis, niet door het gebrek aan woningen maar door zijn eigen passieve gedrag. Het wordt tijd dat de woonconsument uit zijn luie stoel opstaat en actief meewerkt aan de productie van aantrekkelijke woningen.” (Kompier, 2010)

Planoloog Vincent Kompier kaart in zijn column het probleem van de hedendaagse huizenkoper aan. Die wordt volgens hem geleid door de aanbodzijde. Kompier bekritiseert de term ‘woonconsument’ die volgens hem door de aanbodzijde – overheid, corporaties en ontwikkelaars – is geïntroduceerd. Hij stelt dat de term ‘woonconsument’ de schijn geeft dat de consument wat te vertellen heeft, terwijl dit volgens hem echter niet het geval is. Het gebruik van het woord ‘woonconsument’ reduceert de huizenkoper tot een eenzijdig afnemer van het ‘product wonen’. De term is dan ook vóór de huizenkoper en vooral zónder de huizenkoper bedacht.

Nico Rietdijk, directeur van de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB), pleit eveneens voor een omslag in de woningontwikkeling, maar dan vanuit de bouwkolom. Hij stelt dat gemeenten, projectontwikkelaars en andere plannenmakers anno 2011 meer naar de consument moeten luisteren en kleinschaliger moeten gaan bouwen (Van Zetten, 2011). Hij stelt dat het roer rigoureuus om moet in de bouw.

1.1 Achtergrond

De huidige economische crisis heeft grote gevolgen voor de vastgoedsector en de gemeentelijke grondbedrijven. Projecten stagneren en de ene na de andere grote gemeente besluit tot een ‘bouwstop’ (Hofstra & Van Vliet, 2010). De samenwerking tussen publiek en privaat staat onder druk (de Zeeuw, Franzen & van Rheenen, 2011, p. 3). Diverse oorzaken worden genoemd, zoals vraaguitval, risicoreductie, lastig(er) financieren, doorlopende rentekosten en discussies over de waarde van gronden.

Noordanus (2010) geeft aan dat de omslag in de economie niet alleen conjuncturele veranderingen in gebiedsontwikkeling tot gevolg heeft, maar tevens structurele veranderingen zijn. In de komende jaren zullen bijvoorbeeld de ruimtelijke investeringen teruglopen met circa 30 procent ten opzichte van de periode voor de economische crisis (Puylaert & Werksma, 2011, p. 4). Een kanttekening hierbij is dat niet enkel de recente economische crisis de oorzaak, maar voor de crisis was al op regionale en meer op lokale schaal sprake van overprogrammering en het te weinig inspelen op de vraag (de Zeeuw, Franzen & van Rheenen, 2011, p. 17).

Volgens de Zeeuw et al. (2011, p. 2) zijn de belangrijkste knelpunten die zich momenteel voordoen in de gebiedsontwikkeling: (a) discrepantie tussen vraag en aanbod; (b) het vraagstuk van financiering en bekostiging en de samenhangende kwestie van organisatie; (c) cultuur en gedrag; (d) de te hanteren ontwikkelingsstrategie; (e) het evenwicht tussen kosten en opbrengsten; (f) de kennis en competenties; (g) het instrumentarium en ten slotte (h) de wet- en regelgeving. Er wordt gesproken over een ‘impasse’ in de gebiedsontwikkeling.

De erkenning van deze impasse in de gebiedsontwikkeling betekent niet dat de woningproductie stilstaat. Volgens de Zeeuw et al. (2011, p. 17) stellen de (optimistische) prognoses van de NVB, het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en de Vereniging Nederlandse Projectontwikkelings-

maatschappijen (NEPROM) dat er de komende drie jaar ongeveer 50.000 tot 55.000 woningen¹ per jaar gebouwd zullen worden.

Het antwoord vanuit de markt op de impasse wordt het 'Nieuwe Ontwikkelen'² genoemd. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat de vraag van eindgebruikers dominantier wordt. De zogenaamde 'topdown blauwdruk planning' werkt volgens de Zeeuw et al. (2011, p. 3) niet meer. Daarbij belichten zij een aantal positieve bijkomstigheden van het 'nieuwe ontwikkelen'. Ten eerste krijgen de eindgebruikers meer zeggenschap, ten tweede vereist de realisatie van projecten meer vakmanschap en maatwerk om de gewenste kwaliteit te realiseren en ten derde neemt het kostenbewustzijn toe.

Het betrekken van de eindgebruiker bij woningproductie is geen nieuwe ontwikkeling. Al in de jaren '80 zijn er geluiden te horen, zoals het 'open bouwen', waarbij zeggenschap over de vormgeving van de woning en woonomgeving centraal staat (NWR, 1997). Vanaf de 'Nota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen' (VROM, 2000) is het streven naar meer consumentgericht bouwen in het nationale overheidsbeleid opgenomen. Consumentgericht bouwen wordt in deze nota verwoord als: "(...) innovatieve vormen van bewonersparticipatie bij het bouwproces" (VROM, 2000, p. 88). Eén van de kernthema's van de nota is het inzetten op meer zeggenschap van burgers over de vormgeving, de inrichting en het beheer van woning en woonomgeving. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het vergroten van het aandeel nieuwbouwwoningen via particulier opdrachtgeverschap (PO), al dan niet in collectief verband, het zogenaamde collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij deze twee vormen van woningontwikkeling treedt de particulier zelf op als opdrachtgever. Deze koopt zelf een kavel en bouwt op eigen initiatief zijn/haar woning of kiest ervoor om het door een zelfgekozen architect en bouwer te laten realiseren.

In de nota Wonen werd de ambitie nagejaagd dat vanaf 2005 minstens éénderde van de woningproductie via PO verwezenlijkt zou worden. Ondanks stimuleringsregelingen is deze ambitie niet gehaald en het aandeel 'vrije sector' nieuwbouwwoningen is na 2005 zelfs gedaald (Dammers et al., 2007, p. 15). In de woonvisie van het ministerie van VROM in 2006 'Ruimte Geven, Bescherming Bieden' wordt particulier opdrachtgeverschap nog steeds gestimuleerd door de Rijksoverheid onder het mom van flexibilisering in het woningaanbod. Het richtgetal is echter volledig losgelaten. Volgens de laatste statistieken is in 2010 'slechts' 10 procent van de nieuwbouwwoningen tot stand gekomen via particulier opdrachtgeverschap (Boelens et al, 2010, p. 39).

De Nederlandse bouwcultuur kenmerkt zich door projectmatige bouw en grootschalige bouwlocaties en deze biedt weinig ruimte voor zelfbouw (VROM, 2006, p. 16). Belangenorganisatie voor projectontwikkelaars NEPROM verzet zich tegen het dogma van vergroting van zelfbouw. Deze organisatie heeft een proactief standpunt voor meer ruimte voor de invloed van de klant, maar plaatst dit in het kader van veranderingen in productontwikkeling en marketing bij projectontwikkelaars (NEPROM, 2001, p. 5). Een alternatief voor zelfbouw is 'consumentgerichte projectontwikkeling'. In de nota Wonen wordt namelijk gesteld dat het tegemoet komen aan de behoeften van burgers ook mogelijk is als marktpartijen erin slagen om in die behoeften te voorzien, door bijvoorbeeld innovatieve vormen van bewonersparticipatie bij het bouwproces (VROM, 2000, p. 88). Bij consumentgerichte projectontwikkeling krijgt een consument meer zeggenschap over de te realiseren woning, maar de kavel blijft eigendom van een projectontwikkelaar en deze realiseert ook de bouw van de woning.

Een paar jaar later is het belang om consumenten eigen zeggenschap over de vormgeving van de woningen van de politieke agenda verdwenen. Ten tijde van de nota Wonen is volgens Witteman (2005) veel geschreven en onderzocht over participatie van bewoners bij het bouwproces omdat destijds de opgave door de overheid sterk werd gestimuleerd. Ondanks de verminderde politieke

¹Woningen voor huur en koop, vervanging en uitbreiding zijn ook meegerekend.

² Het 'nieuwe ontwikkelen' was ook het centrale thema op de vastgoedbeurs PROVADA 2011

belangstelling voor consumentgericht bouwen, stelt Hans Rosenhart, directeur Speciale Projecten van Bouwfonds Ontwikkeling, dat de bedoeling achter het gedachtegoed van toenmalig minister Remkes, namelijk kopers zoveel mogelijk bedienen in hun individuele wensen, breed is opgepakt door ontwikkelaars en zal blijven voortbestaan. Desondanks wijzen de artikelen van Kompier (2010) en van Zetten (2011) erop dat vandaag de dag nog te weinig wordt geluisterd naar de wensen van huizenkopers.

Schellevis (2002, p. 12) stelt dat het beperkte aandeel van woningbouw waarin de consument inspraak heeft niet ligt aan het gebrek aan belangstelling van de consument, maar aan knelpunten op het bestuurlijke en institutionele vlak. Volgens Companen (2002, p. 17-18) houden gemeenten zich (te) veel vanuit de traditionele volkshuisvestingstaak bezig met de indeling, uitrusting en vormgeving van woningen, ook waar het gaat om de 'vrije sector'. Volgens Companen worden marktpartijen door stringente randvoorwaarden ontmoedigd om door middel van meer- en minderwerk, optiepakketten en vrije keuzemogelijkheden in te spelen op de individuele wensen van klanten. Geurt van Randerat, directeur SITE Urban Development, stelt tevens dat een vermindering aan dikke contracten en inflexibele masterplannen nodig is om uit de impasse te komen en dat ontwikkelingen meer van onderop moeten plaatsvinden [www.gebiedsontwikkeling.nu, 14-04-2011]. Een belangrijke conclusie die de Zeeuw et al. (2011) trekken uit de huidige impasse in gebiedsontwikkeling is dat men niet moet starten met 'ideale vergezichten' zonder zittende en potentiële eindgebruikers te betrekken. Het professioneel faciliteren van zeggenschap voor woonconsumenten in het bouwproces wordt hierbij aangedragen als versterking van de vragerskant.

Volgens de Stichting Experimentele Volkshuisvesting (SEV, 1999, p. 13) bouwen projectontwikkelaars al jaren marktgericht. Alleen wordt volgens SEV de markt niet bepaald door de consument, maar door de belangbehartiger van de consument, de gemeente. SEV veronderstelt dat ontwikkelaars meer consumentgericht willen gaan werken, omdat ze via de klant weg willen 'onder het juk van de gemeente'.

Momenteel ligt er een opgave voor marktpartijen, maar ook voor gemeenten, ontwerpers en andere betrokkenen. Het initiatief om burgers vroegtijdig te betrekken bij planprocessen ligt bij deze partijen (VROM, 2000). De pluriforme en gedifferentieerde vraag van de eindgebruiker noodzaken tot andere beleidskaders en tot een andere organisatie van het proces waarin woonmilieus worden gepland, gerealiseerd of getransformeerd (VROM-raad, 2009). Stedenbouwkundige plannen, architectonische ontwerpen en de inrichting van de openbare ruimte moeten beter inspelen op de voorkeuren van eindgebruikers (de Zeeuw et al., 2011, p. 7). Onder het mom van 'procesomkering in woonontwikkeling' (Fröger, 2006) en 'duurzame gebiedsontwikkeling' (Hofstra, 2011; Puylaert & Werksma, 2011) wordt de eindgebruiker weer centraal gesteld.

Het betrekken van eindgebruikers bij planvorming levert ook een spanningsveld op. In Nederland bepalen gemeenten in belangrijke mate de gronduitgifte, de planologische bestemming en de randvoorwaarden voor vastgoedontwikkeling. Vanwege verschillende belangen tussen betrokken partijen kunnen belemmeringen ontstaan (Nozeman, 2008, p. 17). Uit knelpuntenmonitoren van het onderzoeksinstituut OTB worden stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen door marktpartijen al jaren gezien als een knelpunt bij de productie van nieuwbouwwoningen (Dol & van der Heijden, 2005; 2007; 2009). Volgens Schellevis (2002) is de kern van de bezwaren dat door de veelheid aan verschillende uitgangspunten het moeilijk is om een 'harmonisch stedenbouwkundige eenheid' tot stand te brengen. Gemeenten streven dan ook tegenstrijdige doelen na (Boelens et al., 2010, p. 7). Enerzijds staat het bevorderen van de diversiteit centraal, maar tegelijkertijd wil men samenhang creëren, ofwel de zogenoemde 'Belgische toestanden'³ voorkomen. Deze tegenstrijdigheid leidt vaak tot stedenbouwkundige kaders en concepten die niet bevorderlijk zijn voor meer individuele inbreng in woningontwikkeling.

³ Een cacafonie aan bouwstijlen die niet op elkaar zijn afgestemd, zoals dat in België vaak het geval is door beperkte randvoorwaarden.

1.2 Aanleiding & Probleemstelling

Sinds de vaststelling van de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' (TK, 1989) wordt vanuit de Rijksoverheid gestreefd naar meer marktwerking in de woningmarkt. Recent kan de vraag gesteld worden in hoeverre er op locatieniveau daadwerkelijk sprake is van marktwerking. De samenstelling en kwaliteit van een woningbouwprogramma op een bepaalde locatie wordt niet bepaald door dialogen tussen aanbieders en de consument, maar door onderhandelingen tussen ontwikkelaars en gemeenten (VROM, 2006, p. 104). Met andere woorden, de vraag wordt bepaald door het aanbod.

Volgens het ministerie van VROM (2006) kan de positie van de woonconsument worden versterkt door de consument meer zeggenschap te bieden over de indeling en kwaliteit van zijn woning. Een belangrijke opgave voor gemeenten is om de mate van zeggenschap in projectontwikkeling te bevorderen door middel van 'het creëren van adequate kwalitatieve beleidskaders' (Companen, 2002, p. 18). De huidige 'rigide' plannen waarbij architectonische samenhang wordt vastgelegd als kwaliteitskenmerk zijn niet meer goed bruikbaar om een groot aantal keuzemogelijkheden te bieden om sterk gevarieerde invulling van individuele woningen mogelijk te maken (Butter et al. 2002). Dit vergt aanpassingen in de traditionele instrumenten van de gemeenten, zoals woningbouwprogramma's, marktonderzoeken, stedenbouwkundige plannen, ontwikkelingsschetsen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en zelfs het kiezen van een architect. Volgens Butter et al. moeten de plannen een dermate 'robuuste' structuur hebben waarbinnen grote ontwerpvrijheid mogelijk is.

In dit onderzoek staat het bovenstaande spanningsveld centraal. Vanuit een institutionele benadering wordt de invloed van omgevingsvoorwaarden onderzocht bij reeds ontwikkelde projecten waarbij de zeggenschap van de woonconsument groter was dan bij reguliere bouw. De centrale probleemstelling luidt als volgt:

In hoeverre hebben omgevingsvoorwaarden invloed op de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling? En, hoe verhoudt deze invloed zich tot de mate van zeggenschap die wordt geboden bij het bouwproces?

De term 'omgevingsvoorwaarden'⁴ is in dit onderzoek gedefinieerd als de stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen die de gemeenten formuleren bij de ontwikkeling van een woonbestemming. De stedenbouwkundige voorwaarden hebben betrekking op de structuur van een wijk of woonomgeving. De architectonische voorwaarden hebben betrekking op de vormgeving en bouwstijl van woningen. En, de welstandsvoorwaarden slaan op de voorwaarden met betrekking tot het uiterlijk van woningen, zoals materialisatie, vorm en afstemming op de omgeving. Deze voorwaarden worden vastgelegd in stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en welstandsnota's.

Consumentgerichte projectontwikkeling houdt de vergroting van de zeggenschap van de consument bij bouwproces in. Dit kan variëren van vrije indelingsmogelijkheden en diverse uitbouwopties tot het kiezen van een architect en volledige ontwerpvrijheid voor de consument. Onder 'bouwproces' wordt het gehele voorbereidings-, besluitvormings- en uitvoeringsproces bij de totstandkoming van een woning, of zelfs woonwijk verstaan.

De centrale probleemstelling bestaat uit twee onderdelen. In het eerste deel staat het vraagstuk centraal hoe een gemeente het instrumentarium heeft toegepast bij reeds gerealiseerde projecten

⁴ De term 'omgevingsvoorwaarden' is afkomstig uit de publicatie van Vos et al. (2009). In deze publicatie duidt de term de volgende elementen aan: stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Hier wordt naar eigen inziens ook voorwaarden vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten toegevoegd. De verdere onderscheiding naar stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen is afgeleid uit de publicaties van Dol en Van Der Heijden (2005, 2007, 2009).

die consumentgericht zijn ontwikkeld en hoe projectontwikkelaars hierop inspelen. Hierbij wordt ook toegespitst op de manier waarop het proces is ingericht om tot een succesvolle ontwikkeling te komen en de bijdragen van de betrokken actoren.

Het tweede deel van de probleemstelling gaat dieper in op de totstandkoming van de omgevingsvoorwaarden en hoe deze in relatie staan tot de mate van zeggenschap van consumenten bij het bouwproces. De achterliggende gedachte is dat bij het bieden van een grotere zeggenschap de omgevingsvoorwaarden meer ruimte moeten bieden om de keuzemogelijkheden en ontwerprijheid niet te beperken dan wanneer een ontwerp al enigszins is vastgesteld door de ontwikkelaar met een beperkt aantal ingecalculerde keuzeopties.

Om de centrale probleemstelling volledig te beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. *Wat is consumentgerichte projectontwikkeling?*
2. *Wat zijn de voor- en nadelen van consumentgerichte projectontwikkeling?*
3. *Welke knelpunten worden ondervonden bij consumentgerichte projectontwikkeling?*
4. *Wat is de rol van omgevingsvoorwaarden bij woningontwikkeling?*
5. *Welke factoren hebben invloed op de totstandkoming van omgevingsvoorwaarden?*
6. *Hoe kunnen omgevingsvoorwaarden de toepasbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling beïnvloeden?*
7. *Hoeveel invloed hebben de omgevingsvoorwaarden op de mate van zeggenschap die aan de consument wordt geboden?*
8. *Bestaan er verschillen in omgevingsvoorwaarden naar mate de zeggenschap van de woonconsument toeneemt?*

1.3 Doelstelling & relevantie

Het doel van dit onderzoek is ten eerste inzicht verschaffen in de rol van omgevingsvoorwaarden bij consumentgerichte projectontwikkeling. Ten tweede wordt inzicht verkregen in andere factoren die de mate van zeggenschap van woonconsumenten bij projectontwikkeling beïnvloeden. Het doel is de kennis met betrekking tot consumentgerichtheid in projectontwikkeling te vergroten. Tevens dient dit onderzoek de praktijk en zorgt voor inspiratie bij projectontwikkelaars en gemeenten die aan de slag gaan of willen gaan met consumentgerichte projectontwikkeling.

Deze studie is maatschappelijk relevant om diverse redenen. Consumentgerichte projectontwikkeling wordt niet op grote schaal toegepast ondanks dat het jaren geleden sterk is gestimuleerd door de nationale overheid. Onder aanvoering van de toenmalige minister Remkes stond PO, CPO en consumentgerichte projectontwikkeling een decennium geleden hoog op de politieke agenda (zie nota Wonen, 2000). Destijds is er veel onderzoek naar gedaan en met grote regelmaat werd er over dit thema gedebatteerd en geschreven. Hedendaags is consumentgericht bouwen geen 'politiek issue' meer (Witteman, 2005). Toch is de diepere bedoeling achter het gedachtegoed van Remkes, namelijk kopers zoveel mogelijk bedienen in hun individuele wensen, breed opgepakt door ontwikkelaars van woningen (Witteman, 2005). Oftewel, de bouwkolom kantelt zich van een 'aanbiedersmarkt' naar een 'vragersmarkt' (Van Dun, 2008, p. 104).

Ondanks de afgenomen politieke aandacht voor de inspraak van de consument bij het bouwproces tonen hedendaagse mediaberichten dat consumentgericht bouwen een zeer actueel maatschappelijk onderwerp is (zie Kompier, 2010; van Zetten, 2011). De huidige minister van Infrastructuur en Milieu Schultz-van Haegen stelt tijdens een congres op 17 februari 2011 dat het roer om moet in de ruimtelijke ordening (Warbroek, 2011). Eén van de knelpunten zijn de institutionele kaders en de minister wil dan ook drastisch gaan kappen 'in het kreupelhout van regels en procedures' om gebiedsontwikkeling weer op gang te helpen. De minister pleit voor globalere

bestemmingsplannen waarin 'niet alles is dichtgetimmerd'. Tijdens het congres heeft de minister een handreiking ontvangen van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling met daarin een tiental aanbevelingen om de gebiedsontwikkeling uit de impasse te halen. Een opvallend speerpunt is 'versterking van de economische invalshoek' met als aanbeveling: "wees marktgerichter; honoreer preciezer de wensen van eindgebruikers en richt het plan- en ontwikkelingsproces daarop in" (zie De Zeeuw & Franzen, 2011, p. 1). Bovendien vermelden de auteurs: "Werk - binnen die kaders - met globalere, eenvoudiger en flexibele plannen" (p. 1). Deze aanbevelingen kunnen leiden tot een hernieuwde politieke belangstelling voor consumentgericht ontwikkelen.

Naast de maatschappelijke relevantie is dit onderzoek ook wetenschappelijk relevant. Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw zijn er onderzoeken gedaan naar vormen van woningproductie waarbij een meer consumentgerichte woningbouw wordt nagestreefd. Dit onderzoek draagt bij aan de huidige kennis over een meer consumentgerichte benadering van projectontwikkeling. Deze studie bestudeert expliciet de rol van omgevingsvoorwaarden bij deze vorm van woningbouw. De resultaten van dit onderzoek zullen uitwijzen of omgevingsvoorwaarden als een knelpunt moet worden beschouwd om daar verbeteringen in aan te kunnen brengen. Secundair zullen ook andere factoren naar voren komen die van invloed zijn op de hoeveelheid zeggenschap van de woonconsument bij het bouwproces.

Het vernieuwende aspect ten opzichte van voorgaande onderzoeken is de verdieping in de rol van omgevingsvoorwaarden. Voorgaande onderzoeken verkeerden namelijk in een hoger abstractieniveau en waren voornamelijk gericht op knelpunten bij toepassing van consumentgerichte projectontwikkeling (zie NWR, 1997; Butter et al., 2002; Companen, 2002; Schellevis, 2002; Dammers et al., 2007) en de begeleiding van de consumenten tijdens het bouwproces (zie Ecorys, 2008; Vos et al., 2009; Boelens et al., 2010). Bovendien is het centraal stellen van de perceptie van projectontwikkelaars vernieuwend. In voorgaande onderzoeken is voornamelijk het belang van consumentgerichte projectontwikkeling onderschreven vanuit het standpunt van de burger, of de overheid met haar maatschappelijk belang.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zal consumentgerichte projectontwikkeling worden beschreven. Hierbij zullen ook andere vormen van woningproductie worden beschreven om een vergelijking te kunnen maken. Daarnaast zal het proces van projectontwikkeling worden uiteengezet om inzicht te geven van de betrokken actoren en de rol die deze actoren innemen.

Hoofdstuk 3 belicht de institutionele setting bij consumentgerichte projectontwikkeling. Hierbij worden belangrijke institutionele ontwikkelingen behandeld die invloed hebben op de woningproductie. Tevens komen de relevante actoren aan bod: de consument, de overheid en de projectontwikkelaar. Voor elke actor zullen de voor- en nadelen, knelpunten en eventuele oplossingen worden behandeld.

Hoofdstuk 4 vormt het begin van het empirisch deel voor dit onderzoek. Ten eerste is het conceptueel model gepresenteerd, die is herleid uit de literatuur. Daarop volgt de keuze voor kwalitatief onderzoek. Vervolgens wordt ingegaan op de methode - diepte-interviews - en de beschouwing van een aantal criteria die gehanteerd zijn om de kwaliteit van deze studie te waarborgen.

De resultaten uit de interviews zijn uiteengezet in hoofdstuk 5, en al deels vergeleken met de literatuurstudie. Het conceptueel model vormt de leidraad voor dit hoofdstuk. Allereerst zijn de perspectieven op consumentgerichte projectontwikkeling beschreven. Vervolgens zijn de resultaten beschreven aan de hand van de kenmerken van projectontwikkelaars, de omgevingsvoorwaarden en ten slotte de communicatie tussen de ontwikkelaar en gemeente over deze voorwaarden.

In hoofdstuk 6 is de conclusie beschreven. Het hoofdstuk eindigt met een discussie. Hierin zijn de sterke en zwakke punten van deze studie belicht en staan suggesties voor vervolgonderzoek.

2. CONSUMENTGERICHTE PROJECTONTWIKKELING

Consumentgerichte projectontwikkeling wordt in de literatuur vaak verward met andere termen. In dit hoofdstuk is daarom allereerst de term consumentgerichte projectontwikkeling geïntroduceerd en gedefinieerd door middel van een literatuurstudie. Dit is gedaan aan de hand van beschouwing van andere vormen van woningproductie, namelijk seriematige woningbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zodat aan de hand van verschillen en overeenkomsten de specifieke kenmerken van consumentgerichte projectontwikkeling worden benadrukt.

Vervolgens is het algemene ontwikkelingsproces van projectontwikkeling kort omschreven. In totaal zijn er drie relevante actoren betrokken en dit zijn: de woonconsument, de projectontwikkelaar en de gemeente. De omschrijving van de verschillende fasen van het ontwikkelingsproces geeft de rollen van de betrokken actoren weer die in het volgende hoofdstuk vanuit de institutionele benadering worden beschreven.

2.1 Zeggenschap bij het bouwproces

Termen met betrekking tot vergroting van zeggenschap zijn in de literatuur grotendeels door elkaar gebruikt. In dit onderzoek vormt *consumentgericht bouwen* het overkoepelende begrip voor de manier van woningbouw waarbij beter wordt aangesloten op de wensen en behoeften van de consument. SEV (1999, p. 10) onderscheidt een viertal manieren om consumentgericht te bouwen: een bijzonder woonconcept; een ongebruikelijke woningplattegrond; een uitgesproken woonmilieu dat ontwikkeld is voor een bepaalde doelgroep; of nieuwe manieren om consumenten bij de ontwikkeling van woningen te betrekken om de aansluiting met de markt te verbeteren.

Volgens Butter et al. (2002) schuilt het gevaar dat projectontwikkeling al snel consumentgericht wordt genoemd, terwijl er slechts sprake is van een vooraf vastgesteld gevarieerd aanbod. Volgens deze auteurs moet de woonconsument daadwerkelijk zijn betrokken bij het bouw- en ontwikkelingsproces. In die zin wordt de term consumentgerichte projectontwikkeling gebruikt.

In bijlage 1 staan diverse definities van woningbouwvormen om een beeld te schetsen welke begrippen in de literatuur worden gehanteerd. In dit onderzoek worden de definities vervoegd naar een drietal vormen. Hieronder volgen beschrijvingen van de drie vormen.

2.1.1 *Seriematige woningbouw (meer- en minderwerk)*

De productie op de Nederlandse woningmarkt wordt gedomineerd door professionele grootschalige opdrachtgevers, die veelal aan 'confectiebouw' doen (VROM, 2006, p. 107). Bij traditionele projectontwikkeling is de te ontwikkelen grond in handen van de projectontwikkelaar, en geldt het gezegde: 'wie betaalt, bepaalt'. De projectontwikkelaar kiest de architect, de aannemer en het type woningen dat gebouwd gaat worden. Een belangrijk kenmerk is dat de ontwikkelaar bouwt voor de markt en dus niet voor eigen gebruik, 'bouwers voor de markt' (Nozeman, 2008, p. 13).

De zeggenschap voor de consument beperkt zich tot het zogenaamde meer- en minderwerk. Deze zeggenschap vindt ergens aan het einde van het ontwikkelingsproces plaats (NEPROM, 2001). Vaak worden meerdere woningen tegelijk gebouwd met bijvoorbeeld een standaard keuken en een standaard badkamer. Als de koper afwijkt van deze standaardtypen dan noemt men dit meerwerk. Het gaat dus om een uitbreiding van werkzaamheden ten opzichte van de standaard te leveren

woningen. De keuzemogelijkheden worden bepaald door de projectontwikkelaar en kunnen verschillen van de kleur van tegeltjes tot meerwerkpakketten.

De aannemer is niet verplicht om meerwerk uit te voeren [www.judex.nl, 20-04-2011]. De aannemer mag in een aantal gevallen meerwerk weigeren. Ten eerste, als de bouwwerkzaamheden al te ver zijn gevorderd waardoor wijzigingen niet meer mogelijk zijn. Ten tweede, als de gewenste wijzigingen in strijd zijn met de opzet van het vastgestelde bouwplan of als het gewijzigde bouwplan hierdoor in strijd is met de norm waaraan de woning moet voldoen, zoals de normen die vastgelegd zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.

Een consument kan ook opties annuleren om deze vervolgens zelf te realiseren of uit te besteden aan een andere partij; dit noemt men minderwerk. Minderwerk heeft als gevolg dat kosten voor de bouwer afnemen, zodat ook de opleverprijs van de woning minder is.

2.1.2 *(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap*

Volgens de definitie van de Rijksoverheid is er sprake van particulier opdrachtgeverschap (PO) als een particulier optreedt als opdrachtgever voor een te bouwen woning bestemd voor eigen gebruik. De consument koopt een kavel en bouwt op eigen initiatief zijn/haar woning of kiest ervoor om het door een zelfgekozen architect en bouwer te laten realiseren (VROM, 2000). De particulier is als rechtspersoon eindverantwoordelijk voor het gehele proces. Particulier opdrachtgeverschap, ook wel zelfbouw genoemd, biedt de consument volledige keuzevrijheid door het eigen initiatief en vormt daarmee de tegenhanger van seriematige woningbouw.

Binnen PO zijn een viertal vormen te onderscheiden (NEPROM, 2001, p. 7; Schellevis, 2002, p. 7-8). Ten eerste, 'zuiver particulier opdrachtgeverschap' betekent dat een particuliere persoon optreedt als principaal bij de bouw van een huis dat bestemd is voor eigen gebruik. De particulier verwerft een kavel en daarna wordt een architect ingeschakeld die zijn/haar woonwensen vertaalt naar een bouwkundig ontwerp. Vervolgens wordt een aannemer geselecteerd die het ontwerp mag uitvoeren. De tweede vorm is 'eigenbouw'. Hierbij bouwt een particulier zelf letterlijk een woning. Dit hoeft niet volledig eigenhandig te gebeuren, maar de particulier voert zelf de regie over de uitvoerende werkzaamheden voor de bouw van de woning en neemt ook daadwerkelijk zelf deel. Als derde vorm is 'systeembouw' te onderscheiden. Hierbij ontwerpt de particulier samen met een systeembouwer de woning. Deze wordt vervolgens samengesteld uit gestandaardiseerde componenten. Ten slotte, de vierde vorm 'catalogusbouw' houdt in dat een particulier letterlijk uit een catalogus van een bouwbedrijf of ontwikkelaar een kant-en-klaar ontwerp uitzoekt om deze vervolgens op een zelf verworven kavel te laten bouwen.

Wanneer PO niet enkel een individuele aangelegenheid is wordt het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) genoemd. Bij CPO organiseert een groep burgers zich in een rechtspersoon, verwerven vervolgens grond en beslissen over wat er met welke partijen gebouwd gaat worden. Een belangrijke voorwaarde is dat de woningen bestemd zijn voor eigen gebruik.

Veelal gaat het bij CPO om een wooncomplex of verbonden woningen. Kenmerkend voor deze vorm van woningbouw is dat een collectief van particulieren elk afzonderlijk een eigen inbreng hebben in het ontwerpproces van het totale project én voor hun eigen woning binnenin dit project (Vos, 2009).

2.1.3 *Consumentgerichte projectontwikkeling*

Consumentgerichte projectontwikkeling is een middenvorm van traditioneel meer- en minderwerk en (C)PO. Consumentgerichte projectontwikkeling houdt in dat een projectontwikkelaar zeggenschap biedt aan consumenten tijdens het bouwproces. Volgens NEPROM (2001) is de kern van

consumentgerichte projectontwikkeling de mogelijkheid die een consument wordt geboden om invloed uit te oefenen op de ontwikkeling van een woning.

Deze vorm van ontwikkelen is tot stand gekomen na de doelstelling in de Nota Wonen om éénderde van de nieuwbouwproductie via (C)PO te realiseren. De belangenorganisatie voor ontwikkelaars NEPROM en een aantal grote Nederlandse steden hadden kritiek op de 'éénderde doelstelling' (Keers & Butter, 2003). In 1999 hebben vier grote steden in Nederland een brief aan de toenmalige staatssecretaris Remkes gezonden, waarin werd verzocht consumentgericht ontwikkelen ook tot PO te rekenen (Butter et al., 2002, p. 1). Volgens deze partijen is de haalbaarheid van de 'éénderde doelstelling' nihil. Bovendien komt consumentgerichte projectontwikkeling ook tegemoet aan de behoefte van zeggenschap voor de consument.

De keuzemogelijkheden bij consumentgerichte projectontwikkeling zijn over het algemeen te vinden in woninggrootte, vormgeving en indeling van de woning. Deze keuzemogelijkheden kunnen sterk variëren per project en ontwikkelaar.

Tabel 2.1 Verschillende mate van zeggenschap binnen consumentgerichte projectontwikkeling

Mate van zeggenschap	Keuzeopties voor de consument
geen ster	Seriebouw, het aanbieden van standaard meer/minderwerk
* 1 ster	Aanbieden van een beperkt aantal standaardopties, zoals erkers en dakkapellen en uitbouwopties voor de toekomst
** 2 sterren	Naast het aanbieden van 'standaard opties' bestaan er mogelijkheden om beperkt met het volume en de gevel te variëren (aanbouwopties/extra verdieping)
*** 3 sterren	De consument heeft invloed op een aantal van de volgende elementen: kavelindeling, kavelgrootte, beukmaat, woninggrootte, verdiepingshoogte, gevel, dakvorm.
**** 4 sterren	Vrijwel volledige vrijheid bij bepalen kenmerken van de woning en inrichting van de kavel. Individueel gekozen architect kan tot de mogelijkheden behoren.
(*) ster accent	De consument beslist mee in het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte of het aanleggen van gemeenschappelijke voorzieningen.

Bron: Butter et al., 2002, p. 7

RIGO en Urhahn Urban Design onderscheiden een viertal classificaties binnen consumentgerichte projectontwikkeling (zie tabel 2.1). Deze zijn oplopend naar de hoeveelheid zeggenschap die een consument geboden wordt bij het bouwproces. De mildste vorm veronderscheidt zich van seriematig ontwikkelen door het aanbieden van een beperkt aantal opties, zoals erkers en dakkapellen. Bij een categorie hoger worden mogelijkheden geboden om beperkt met het bouwvolume en de gevel te variëren, zoals aanbouwopties of een extra verdieping. De derde trede van zeggenschapsvergroting maakt het mogelijk om de consument invloed te geven op een aantal van de volgende elementen: kavelindeling, kavelgrootte, beukmaat, woninggrootte, verdiepingshoogte, gevel en dakvorm. Zeggenschap is hierbij minder aan een beperkt aantal gedefinieerde opties gebonden dan in de eerdere categorieën. Bij de laatste categorie geeft de projectontwikkelaar de consument vrijwel de volledige vrijheid om de vormgeving van de woning en de inrichting van de kavel te bepalen. De koper beslist en de ontwikkelaar is als het ware de 'dienstverlener'. Tot slot is er nog een extra niveau toegevoegd, waarbij de consument mag meebeslissen over de vormgeving van de woonomgeving.

Keers en Butter (2003) weerspiegelen de differentiatie in klasse van zeggenschap aan de verscheidene varianten van PO. Qua mogelijkheden van consumenteninvloed neemt

consumentgerichte projectontwikkeling een soortgelijke plaats in (Butter et al., 2002, p. 5-6). Het grote verschil is dat in dit geval de projectontwikkelaar de grond aankoopt en bebouwt voor de consument. De keuzevrijheid varieert van een matig keuzeaanbod gelijk aan 'catalogusbouw', waarbij de consument kan kiezen uit voorgeselecteerde ontwerpen, tot 'zuiver particulier opdrachtgeverschap' waarin de consument zelf de architect kan kiezen en het ontwerp van de woning naar eigen hand kan zetten⁵.

SEV onderscheidt naast (C)PO en consumentgerichte projectontwikkeling nog een derde vorm van woningontwikkeling waarbij de zeggenschap van de woonconsument bij het bouwproces wordt vergroot, namelijk 'mede-opdrachtgeverschap' (MO). MO is als volgt gedefinieerd:

"Bij mede-opdrachtgeverschap wordt door één van de opdrachtgevers een locatie verworven of aangedragen en vindt de planontwikkeling plaats in samenspraak met de mede-opdrachtgevers. Hierbij is de vaststelling van het programma en de keuze van de partijen idealiter een gezamenlijke keuze. Er hoeft geen sprake te zijn van een rechtsvorm waarin bewoners zich organiseren. De professionele ontwikkelaar draagt het merendeel van het risico en is degene die de bouwaanvraag doet." (Vos, 2009, p. 20)

Terugkoppelend naar de classificatie van RIGO en Urhahn Urban Design (tabel 2.1) kan MO als een uiterste vorm van consumentgerichte projectontwikkeling worden beschouwd⁶. De woonconsument wordt vanaf het begin van het ontwikkelingsproces uitgenodigd door de ontwikkelaar om mee te denken, waarbij keuzes worden gemaakt binnen vastgestelde kaders.

In tabel 2.2 is een overzicht gegeven van de diverse vormen van ontwikkeling die in dit onderzoek zijn onderscheiden met ieder hun kenmerken.

⁵ Zie paragraaf 2.1.2 voor de omschrijving van deze vormen van particulier opdrachtgeverschap.

⁶ In de evaluatie 'MO in de koopsector' in opdracht van SEV (Ecorys, 2008) levert de invoering van MO veel onduidelijkheid op, omdat het onderscheid tussen CPO en consumentgerichte projectontwikkeling wordt vervaagd. In deze studie is er voor gekozen om MO tot consumentgerichte projectontwikkeling te rekenen.

Tabel 2.2 Overzicht verschillende methoden tot woningontwikkeling en de kenmerken

Aspect	Consumentgericht bouwen			
	Zelfbouw	Consumentgerichte projectontwikkeling		Seriematig bouwen
	(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap	****	*	
Moment van betrokkenheid bewoner-opdrachtgever	Initiatieffase. Begin van het proces bij zoektocht naar een kavel. Of bij CPO formeren van een groep.	Bij initiatieffase	Bij verkoop na gereedkomen definitief ontwerp of bij start ontwerpfase	Bij verkoop na gereedkomen definitief ontwerp
Vorming rechtspersoon door burgers	Bij CPO noodzakelijk	Noodzakelijk, eventueel gezamenlijk met ontwikkelaar	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Keuze architect door:	Bewoner-opdrachtgever	Gezamenlijk	Ontwikkelaar of bewoner-opdrachtgever uit selectie aangedragen door ontwikkelaar	Ontwikkelaar
Keuze aannemer door:	Bewoner-opdrachtgever	Gezamenlijk	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar
Financieel risico/resultaat	Bewoner-opdrachtgever	Gedeeld	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar
Garantie op prijs op moment verwerving grond	Nee	Nee	Ja, op basis van direct inzicht in prijsconsequenties keuzes	Niet van toepassing
Adviesrol	Architect en/of onafhankelijk bouw bureau	Ontwikkelaar, architect of makelaar bij verkoop	Ontwikkelaar, architect of makelaar bij verkoop	Niet van toepassing
Zeggenschap ontwerp	Volledig. Bij CPO worden er collectief keuzes gemaakt die het individu overstijgen	Volledig, met globale randvoorwaarden van ontwikkelaar	Wisselend, meetbaar te maken met zeggenschapsmeter	Niet van toepassing
Achtervang onverkochte woningen	Bewoner-opdrachtgever kiest zelf eventuele achtervang	Achtervang door ontwikkelaar	Verkoop volledig risico ontwikkelaar	Verkoop volledig risico ontwikkelaar
Mogelijkheid uitstappen tijdens ontwikkelproces	Zelf verantwoordelijk voor verkoop kavel en ontwerp	Afhankelijk van condities en onderlinge afspraken loopt bewoner-opdrachtgever deel risico bij 'doorverkoop' van zijn kavel	Bewoner-opdrachtgever kan tegen betaling van vooraf vastgestelde vergoeding van project af.	Niet van toepassing

Bron: Vos, 2007, p. 21 (eigen bewerking)

2.2 Het ontwikkelingsproces

Bij consumentgerichte projectontwikkeling zijn meerdere partijen betrokken. Om te achterhalen welke rol diverse partijen vervullen bij consumentgerichte projectontwikkeling is in deze paragraaf het algemene proces van projectontwikkeling beschreven. Om te beginnen zijn de werkzaamheden van een projectontwikkelaar als volgt te beschrijven:

“De projectontwikkelaar (m/v) ziet een locatie, een stukje grond en hij ziet kansen om aan de functie van die locatie iets te veranderen of toe te voegen. Hij bedenkt daarvoor een ‘concept’ en maakt een plan om dat concept te realiseren: te laten bouwen. Hij onderneemt actie zodat hij zeggenschap krijgt over de grond, bijvoorbeeld door te kopen. En hij zorgt ervoor dat hij de vergunningen krijgt om het concept te bouwen. Na het bouwen verkoopt hij de grond met het gebouw erop aan iemand die dat gaat gebruiken. Het verschil tussen de kosten die hij in het proces maakt en de verkoopopbrengst is de beloning voor de inspanningen, voor het hebben van het idee en voor het lopen van de (financiële) risico’s gedurende het ontwikkelproces.” (Nozeman, 2008, p. 10).

Dit citaat geeft een vereenvoudigde weergave van projectontwikkeling. In de praktijk blijkt dat projectontwikkeling echter geen eenduidig proces is. Geen één ontwikkelingsproces is hetzelfde, qua locatie, qua opgave en de combinatie van partijen (Nozeman, 2008). Een belangrijk kenmerk is dat een projectontwikkelaar ontwikkelt voor de markt en dus niet voor eigen gebruik, met het doel meerwaarde te creëren⁷.

In bijlage 2 zijn diverse faseringen van het ontwikkelingsproces weergegeven uit een aantal wetenschappelijke publicaties. Daarbij geldt dat het ontwikkelingsproces iteratief is. Met andere woorden, beslissingen in de eerste fasen hebben gevolgen voor de daaropvolgende stappen en daarbij hoeven de fasen niet in een chronologische volgorde te verlopen. In Nederland kan de doorlooptijd van projectontwikkeling afhankelijk van de omvang variëren van 2 jaar tot zeven á acht jaar, waarvan één tot circa vier jaar nodig zijn voor de voorbereiding en bestuurlijke goedkeuring van de plannen (Louw & De Vries 2003; Mattemaker & Brouwer 2003; RIGO, 2005. In: Jókövi et al., 2006). Hieronder worden de fasen aangenomen die Nozeman (2008) hanteert in zijn boek om het ontwikkelingsproces nader uiteen te zetten.

2.2.1 Initiatieffase

De eerste fase wordt de initiatieffase genoemd. Volgens Nozeman (2008, p. 31) zijn er twee situaties waarin een vastgoedconcept tot stand komt. Enerzijds kan al een idee voor ontwikkeling bestaan, maar is er nog geen concrete locatie voor ogen. Marktpartijen bieden zichzelf dan aan om bepaalde projecten te realiseren of om samen te werken met de gemeente zonder dat zij een grondpositie hebben.

Anderzijds kan een bepaalde locatie open staan voor ontwikkeling. De gemeente heeft een locatie aangewezen waar woningbouw mogelijk is, want zonder woonbestemming mogen in Nederland geen woningen gebouwd worden. Er hoeft overigens geen sprake te zijn van een

⁷ Projectontwikkelaars kunnen ook worden ingedeeld in non-profitsegment. Dit segment komt tot stand en wordt onderhouden met overheidsbudgetten of met door de overheid gegarandeerde leningen. Het kent tevens een beperkte vrije verhandelbaarheid, omdat projecten voor specifieke functies zijn ontworpen en gebouwd, bijvoorbeeld een ziekenhuis en sociale huurwoningen. In dit onderzoek wordt deze vorm buiten beschouwing gelaten.

bestemmingswijziging, want de grond kan al een woonbestemming hebben; in dit geval spreekt men van herstructurering (Jókövi et al., 2006, p. 40). In plaats van toekenning van een woonbestemming wordt hier een 'herstructureringsbesluit' genomen.

Een vastgoedconcept moet volgens Nozeman (2008, p. 37) aan een viertal factoren voldoen om het haalbaar te laten zijn. Ten eerste moet er een goed doordacht plan liggen dat enerzijds voldoende flexibiliteit heeft om wijzigende marktcondities op te vangen en anderzijds inspeelt op aantoonbare behoeften. Ten tweede is draagvlak belangrijk en is de betrokkenheid van de belangrijkste spelers essentieel, zoals gemeenten, maatschappelijke organisaties en eindgebruikers. Ten derde is een goede interne en externe organisatie van belang, met een heldere doelstelling. Ten slotte is een juiste timing belangrijk om een concept succesvol te laten zijn.

Uit verschillende onderzoeken naar vier verschillende aspecten van het project moet blijken of het concept haalbaar is. Ten eerste vinden er onder andere studies plaats naar de planlocatie. Stedenbouwkundige masterplannen, verkavelingsplannen, bestemmingsplannen en infrastructuurplannen staan hierbij centraal. Tevens wordt gekeken of de gemeente bereid is om de geldende omgevingsvoorwaarden te wijzigen. Ten tweede wordt onderzoek gedaan naar de vraag. Hierbij worden woonwensen en behoeften onderzocht. Ten derde wordt het aanbod geanalyseerd aan de hand van de bestaande woningvoorraad, geplande nieuwbouw en verkoopcijfers. Ten vierde worden de lokale regels en beslissingen van de overheid onder de loep genomen, omdat deze de afstemming tussen vraag en aanbod beïnvloeden, nu en in de toekomst.

Als uit de verschillende studies is gebleken dat het concept haalbaar is, dan dient volgens Nozeman (2008, p. 42) te worden voldaan aan de volgende twee voorwaarden om de ontwikkelingsfase van start te laten gaan. Ten eerste moet er sprake zijn van een verworven grondpositie. Grondeigendom geeft in Nederland ontwikkelrecht (Jókövi et al., 2006, p. 44). Een tweede voorwaarde alvorens de ontwikkelingsfase van start kan gaan is dat de initiatiefnemer(s) ervan overtuigd zijn dat het project winstgevend zal zijn.

2.2.2 *Ontwikkelingsfase*

Wanneer het concept haalbaar is gebleken kan een programma van eisen door de projectontwikkelaar worden opgesteld. Vanuit het programma van eisen wordt het concept-ontwerp gemaakt en dit concept wordt vervolgens getoetst aan de geldende gemeentelijke randvoorwaarden. Gedurende het bovengenoemde proces vinden onderhandelingen plaats tussen de gemeente en marktpartijen over de financieel-economische aspecten van de plannen en hoe de uitvoering plaatsvindt, ook het opstellen van de grondexploitatie genoemd.

Nadat een ontwerp is gemaakt en goedgekeurd door de gemeente begint het bouwrijp maken van de grond. Vaak gebeurt dit in opdracht van de gemeente (Jókövi et al., 2006, p. 51). Indien de grond in bezit is van marktpartijen moet deze eerst worden overgedragen aan de gemeente, zodat deze de grond bouwrijp kan maken. Vervolgens wordt de bouwrijpe grond teruggekocht door de marktpartijen om er vastgoed op te realiseren.

Aan het einde van de ontwikkelingsfase, dus voor de daadwerkelijke bouw, vindt de verkoop van de woningen plaats. De woningverkoop vindt dus plaats op basis van bouwtekeningen. Waar vroeger de bouw startte zonder een woning verkocht te hebben, start de bouw tegenwoordig pas als 60 tot 70 procent van de woningen is verkocht om te voorkomen dat de projectontwikkelaar na de bouw nog onverkochte woningen overhoudt. De verkoop van de resterende woningen loopt langer door, tot in of zelfs na het bouwproces.

2.2.3 *Realisatiefase & Exploitatiefase*

Indien de ontwikkelingsfase goed is doorlopen zal de daadwerkelijke bouw van de woningen en de publieke inrichting van start gaan. De eigenaren van de grond leiden het bouwproces. Zij voeren de bouwactiviteiten zelf uit of besteden dit uit aan derden. De publieke inrichting gebeurt veelal in opdracht van de gemeente.

Na de realisatie van het vastgoed worden de nieuwe woningen opgeleverd aan de eigenaren. Dit is het begin van de exploitatiefase en tevens het einde van het woningproductieproces.

3. INSTITUTIONELE BENADERING

Dit onderzoek hanteert een institutionele benadering om de factoren die de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling beïnvloeden te achterhalen. Vanuit deze benadering gaat het om systemen en mechanismen die activiteit en interactie tussen personen sturen. Het gaat hierbij niet om de interactie zelf zoals bij de netwerkbenadering. Volgens Scott (2001) worden de institutionele omstandigheden in de hoofdzaak geregeld door regels, rollen en cultureel-cognitief bepaalde overtuigingen. Voorbeelden zijn zoal wet- en regelgeving, overheidsbeleid, locatiespecifieke planvorming en gekozen samenwerkingsvormen.

Hier is gekozen voor een institutionele benadering, omdat de institutionele omgeving een structurerende invloed heeft op de wijze van planvorming (de Jong & Salet, 2001. In: Van Den Hof, 2006). Met andere woorden, de institutionele condities bepalen de regels van het spel (Scharpf, 1997. In: Van Den Hof, 2006, p. 17). Van Den Hof (2006, p. 17) stelt bijvoorbeeld dat de institutionele omgeving de bouwstenen kan leveren om ruimtelijke kwaliteit te borgen. Tevens stelt Koffijberg (2005, p. 45) dat instituties een belemmering kunnen vormen voor effectieve planning wanneer zij niet (meer) aansluiten bij een nieuwe situatie. Oude vertrouwde denkbeelden, routines, omgangsvormen en beleidsinstrumenten voldoen niet meer en het probleem is dat er geen alternatieven beschikbaar zijn. In deze studie wordt onderzocht in hoeverre dit van toepassing is bij consumentgerichte projectontwikkeling.

Om meer inzicht te krijgen in het tot stand komen van omgevingsvoorwaarden is als eerste ingegaan op het beleid binnen de ruimtelijke ordening. Vanuit de theorie zijn twee richtingen beschreven. De eerste stelt een unicentrisch stelsel, waarbij de overheid de ruimtelijke planning reguleert en de omgevingsvoorwaarden bepaalt. De tweede richting staat daarentegen voor een pluricentrisch stelsel en focust op de samenwerking tussen publiek en privaat, zodat private partijen meer invloed krijgen op de omgevingsvoorwaarden. Vervolgens is de ruimtelijke planning in de praktijk beschouwd waarin de transitie van unicentrisch naar een pluricentrisch stelsel is te zien en welke gevolgen dit heeft voor de totstandkoming van de omgevingsvoorwaarden die bij een ontwikkeling gesteld worden. In deze praktische benadering zijn een aantal ontwikkelingen toegelicht die de planningspraktijk hebben beïnvloed.

In het tweede deel van dit hoofdstuk zijn de actoren belicht die in de literatuur als relevant voor consumentgerichte projectontwikkeling worden beschouwd. In de beschrijving van het ontwikkelingsproces zijn twee relevante actoren te herleiden, namelijk de projectontwikkelaar en de gemeente. In dit hoofdstuk wordt de consument als derde relevante actor behandeld, omdat zij de vraag vormen en de verantwoordelijkheid moeten nemen voor hun woning.

3.1 Institutionele setting

In de literatuur wordt veel gediscussieerd over de 'ruimtelijke planning' en hoe hiermee om moet worden gegaan. Om te beginnen zijn een tweetal opvattingen te onderscheiden in de literatuur, namelijk de moderne ruimtelijke planning en de post-moderne ruimtelijke planning.

3.1.1 *Moderne ruimtelijke planning*

Moderne ruimtelijke planning kan synoniem worden gesteld voor 'bovenlokale' planning. Hier wordt de ruimtelijke ordening geleid door kennis (de Haas, 2006, p. 19-23). Ruimtelijke planning wordt

ingezet als sturingssysteem in plaats van een stuurmiddel, ofwel de beheersing van de ruimtelijke processen wordt nagestreefd.

In de literatuur is de term 'government' gekoppeld aan moderne ruimtelijke planning. Government houdt een unicentrisch stelsel in, waarbij de overheid bepalend is. Bij hen ligt de macht en het geld. De overheid wordt als subject beschouwd dat de samenleving in een door haar gewenste richting stuurt en daarbij wordt verondersteld dat de politiek-bestuurlijke top het algemeen belang kan definiëren, publieke maakbaarheid (De Roo & Schwartz, 2001; Rooy et al., 2006). Bij government staat het handelen vanuit een centrale overheid op basis van de wettelijke macht centraal, zodat voorspelbaarheid en houvast worden geboden (Spit & Zoete, 2009, p. 97).

In de planningspraktijk krijgt government vorm in 'toelatingsplanologie'. Toelatingsplanologie houdt in dat ruimtelijke plannen met gewenste ontwikkelingen in een gebied door de overheid zijn gemaakt of zij ontwerpen een plan waarin bepaalde bestemmingen aan zones zijn toegekend. Vervolgens kunnen marktpartijen overgaan tot realisering van ontwikkelingen en het gebruiken van de grond zoals de gemeente heeft voorgeschreven. Van Rooy et al. (2006, p. 6) spreekt ook wel over de gedachte: 'de overheid bepaalt en de markt betaalt'. Deze manier van planvorming zorgt voor sturing van ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeenten kunnen op deze wijze burgers en 'kwetsbare functies' (cultuurhistorie, natuur en landschap) beschermen tegen ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen (Dammers et al., 2004, p. 21). Daarnaast biedt gemeentelijke planvorming rechtszekerheid met mogelijkheden tot inspraak, bezwaar en beroep. Rechtszekerheid vormt de grondslag voor de rechten van belanghebbenden. Bij het ontbreken van de rechtszekerheid zijn hun (economische) belangen immers relatief waardeloos.

Het streven naar rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de burger heeft echter tot gevolg dat het ruimtelijk beleid sterk wordt bepaald door regels en daarmee rigide is (Spit & Zoete, 2009). Spit en Zoete stellen dan ook dat sterk gejuridiseerde plannen eerder als belemmerend dan sturend worden gezien, doordat flexibiliteit ontbreekt om aan te sluiten op de maatschappelijke dynamiek.

3.1.2 *Post-moderne ruimtelijke planning*

Sinds halverwege de jaren zeventig is een kanteling in de planologie ontstaan. Postmodernisme is geïntroduceerd om verandering aan te geven. Een kenmerk dat typerend is voor de kanteling is 'het losraken van kaders', ook wel pluriformiteit genoemd (de Haas, 2006, p. 24-26). Door de afwezigheid van algemene kaders, leidt pluriformiteit tot onzekerheid. Dit zorgt voor meer aandacht voor overleg, coördinatie en onderhandeling in de ruimtelijke planning, zowel tussen overheden onderling als tussen overheden en maatschappelijke organisaties. De nadruk verschuift van inhoud naar proces.

De term 'governance' is hieraan gekoppeld. In tegenstelling tot government, wat een unicentrisch stelsel inhoudt, staat governance voor een beleid dat pluricentrisch is geregeld. Er is sprake van een interactief netwerk aan overheden op diverse schaalniveaus. Het accent ligt op 'publiek-privaat-particuliere' co-productie (van Rooy et al., 2006, p. 22). Meer vrijheid en mogelijkheden tot eigen initiatief worden geboden aan marktpartijen en burgers, wat ervoor zorgt dat er een grotere verscheidenheid in plannen ontstaat, maar ook dat plannen beter en sneller op trends kunnen inspelen. Door interactie tussen wederzijds afhankelijke actoren, zowel publiek als privaat, wordt het gemeenschappelijk belang gezamenlijk gedefinieerd (Spit & Zoete, 2010).

Door de transformatie van government naar governance is de verantwoordelijkheid meer bij de private partijen komen te liggen. Waar deze partijen voorheen pas in de uitvoeringsfase actief waren, worden ze nu vanaf het begin betrokken om mee te denken en zelf initiatieven te nemen. Dammers et al. (2004, p. 31) wijst erop dat het betrekken van diverse partijen in een vroeg stadium, 'stakeholderplanning', leidt tot uitwisseling van perspectieven, ideeën, problemen en uitdagingen. Vroegtijdige betrokkenheid van marktpartijen kan het realiteitsgehalte van ruimtelijke planning vergroten, doordat deze partijen waardevolle praktijkkennis kunnen inbrengen (van Rooy et al.,

2006, p. 23). Een voorwaarde is wel dat de betrokkenen moeten beschikken over voldoende deskundigheid en weinig behoudend zijn. Bovendien vereist de open structuur ruimte voor onvoorspelbaarheid en dynamiek.

De 'kanteling' heeft in de Nederlandse planningspraktijk geleid tot de invoering van 'ontwikkelingsplanologie'. Bij toelatingsplanologie bepalen gemeenten de omgevingsvoorwaarden en welke ruimtelijke relevante activiteiten in een bepaalde zone wel of niet mogen worden uitgevoerd, om vervolgens de uitwerking (voor een groot deel) neer te leggen bij burgers en marktpartijen. Dit heeft echter het gevolg dat de inhoud van de plannen na een tijd achterhaald zijn en niet meer aansluiten op de maatschappelijke ontwikkelingen (Dammers et al., 2004, p. 14). De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) pleitte daarom in haar publicatie 'Ruimtelijke ontwikkelingspolitiek' (1998b) voor een omslag in het ruimtelijk beleid; deze moet meer actief worden en zijn ingericht op ontwikkelen. Met enkel bestemmen, zoneren en beschermen als middelen komt, volgens Dammers et al. (2004), toelatingsplanologie niet (meer) tegemoet aan de ruimtelijke dynamiek. De samenleving is niet (of maar beperkt) maakbaar en overheden beschikken niet over voldoende kennis om adequaat in te spelen op de hedendaagse ontwikkelingen.

In de Nota Ruimte (2004) is het begrip 'ontwikkelingsplanologie' ingezet. Publiek gedomineerde plannen maken plaats voor publieke kaders, waarbinnen private en particuliere partijen ruimtelijk kunnen ondernemen. Bij ontwikkelingsplanologie staat stimuleren, samenwerken, ontwikkelen en ontwerpen centraal (Dammers et al., 2004, p. 15). Dit vergt een omslag in denken en handelen van een reactieve en op procedures gerichte instelling naar proactief en projectmatig werken. Dammers et al. definiëren ontwikkelingsplanologie als volgt op basis van opvattingen van VROM en adviesraden WRR en SER:

"Een gebiedsgerichte beleidspraktijk die op de verwachte maatschappelijke dynamiek inspeelt, de verschillende ruimtebehoeften op een nieuwe manier met elkaar verbindt, op een actieve inbreng van de belanghebbenden steunt en aandacht besteedt aan de daadwerkelijke uitvoering." (p. 27)

Ontwikkelingsplanologie moet leiden tot meer investeringen in ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, meer snelheid in uitvoering van gezamenlijke plannen en meer betrokkenheid van bewoners en gebruikers bij hun leefomgeving.

Volgens Dammers et al. (2004, p. 171) en van Rooy et al. (2006, p. 6) sluit ontwikkelingsplanologie toelatingsplanologie niet uit, maar zijn ze juist complementair aan elkaar. Een zekere schaarste aan ruimte en de toenemende ruimteclaims maken overheidsregulering noodzakelijk. Dit, om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en de toetsing door overheden mogelijk te maken.

Ontwikkelingsplanologie is vervolgens vervangen door de term 'gebiedsontwikkeling'. Ontwikkelingsplanologie kon gezien worden als enkel een primaire ruimtelijke opgave, welke de suggestie wekt dat een bestemmingsplan overbodig is (Van Rooy et al., p. 29). Gebiedsontwikkeling vormt daarentegen een maatschappelijke opgave die een interdisciplinaire aanpak hanteert en het dynamische en open karakter van planvorming benadrukt waarbij formele plannen ondersteuning bieden. Van Rooy et al. (2006, p. 9) stellen dat bij gebiedsontwikkeling de (eventuele) arrogantie van architecten, bestuurders, professioneel deskundigen, stedenbouwkundigen, volksvertegenwoordigers, ondernemers, projectontwikkelaars en investeerders wordt vervangen door co-productie met bewoners en andere betrokkenen. Waar voorheen institutionele grenzen en plannen van beleidsmakers centraal stonden, staat bij gebiedsontwikkeling het gebied centraal. De gedachte achter een meer gebiedsgerichte ontwikkeling is het denken in mogelijkheden, in alternatieve inrichtingsmogelijkheden en in samenhang (Hoek et al., 2008, p. 84).

Er ontstaat een nieuwe taakverdeling voor alle betrokkenen in deze sturingsfilosofie (Van Rooy et al., 2006, p. 6). De overheden leggen hun publieke verantwoordelijkheid zo dicht mogelijk bij

gebieden en beperken regeldruk waar mogelijk en marktpartijen opereren transparant en maken werk van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Ten slotte, burgers nemen meer eigen verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van hun leefomgeving.

3.1.3 Ruimtelijke planning in de praktijk

Bovenstaand is het perspectief vanuit de wetenschap beschouwd. In de praktijk is er een dergelijke verandering van toelatingsplanologie naar gebiedsontwikkeling in gang gezet. Sinds de jaren '90 is de ruimtelijke planning in Nederland aan verandering onderhevig. De monopoliepositie die gemeenten genoten met betrekking tot grondexploitatie en planontwikkeling is verruild voor een opkomende marktwerking. Deze wijziging in de institutionele setting heeft een belangrijke impact op de planvorming voor woningproductie. Twee oorzaken liggen hieraan ten grondslag. Ten eerste de vergrootte marktwerking in de ruimtelijke ordening en ten tweede, de toename van grondposities door marktpartijen. Hieronder zullen ze nader worden beschreven.

Ontwikkeling 1: Meer marktwerking in de ruimtelijke ordening

De Amsterdamse grachtengordel is het bekendste voorbeeld van private stadsontwikkeling in Nederland. Rond 1900 investeerden Nederlandse bouwondernemers en onroerendgoedmaatschappijen in de verwerving van braakliggende gronden. Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen reguleren bij dergelijke private initiatieven heeft de overheid in 1871 richtlijnen voor de straatbreedte ingevoerd. Vervolgens is er in 1901 de Woningwet vastgelegd die gemeenten verplicht om uitbreidingsplannen te maken en bouwverordeningen op te stellen. Volgens van Rooy et al. (2006, p. 6) is dit het begin van het stelsel van bouwregelgeving en kwaliteitsbeheersing met een 'woud' van regels en procedures.

De politieke bemoeienis bereikte zijn top in de wederopbouwperiode, waarin de strijd tegen de woningnood gepaard ging met welvaart, industrialisatiebeleid en een enorme geboortegolf. Destijds ontstond de verzorgingsstaat; er was ruime collectieve zorg voor zwakkeren en middengroepen en veel aandacht en geld voor publieke voorzieningen zoals openbare ruimte en openbaar vervoer. Planning en ruimtelijke ordening zijn destijds ingezet als instrumenten om de economie te herstellen en de schaarse middelen rechtvaardig te verdelen (Van Der Cammen & De Klerk, 2003). Tevens is de regulering door de overheid ingevoerd om een te sterke marktwerking tegen te gaan die woningprijzen zou doen stijgen waardoor vooral woningzoekenden met een laag inkomen zouden lijden onder de vrije prijsvorming (Priemus, 2000). Van een ander perspectief werd gesteld dat het woningtekort lange tijd door de Rijksoverheid is gebruikt om de woningmarkt te reguleren met wet- en regelgeving, kennisoverdracht en financiële prikkels. De regulering door de overheid duidt volgens Van Rooy et al. (2006) op het geloof in 'publieke maakbaarheid'.

Uiteindelijk is het verzorgingsstelsel versoberd en wordt de verantwoordelijkheid voor een steeds groter deel bij de burger neergelegd die steeds hoger is opgeleid, mondiger is geworden en ruimte eist voor eigen initiatieven. De overheid haakt hierop in door enkele taken af te stoten aan de markt. Sindsdien hebben er in Nederland ontwikkelingen voorgedaan zoals privatisering, liberalisering, deregulering, decentralisatie en zelfredzaamheid.

De Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (TK, 1989) kan worden gezien als mijlpaal, want in deze nota werd gepleit voor een grotere marktwerking in de ruimtelijke ordening en volkshuisvestingsbeleid (Ekkers, 2002; Groetelaers, 2004; Koffijberg, 2005; Jókövi et al., 2006; Van Den Hof, 2006; Wolting, 2006; Van Hoek et al., 2008; Van Hoek et al., 2011). Als antwoord op de veelal gesubsidieerde uniforme woningbouw ten tijde van de wederopbouw was eind jaren '80 de sturing vanuit de overheid drastisch verminderd. Decentralisatie, verzelfstandiging, marktwerking en deregulering fungeerden als nieuwe ordeningsprincipes. De nota bewerkstelligde een verandering in de oudsher bestaande relatie tussen ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Afname van

programmering en subsidiëring van de woningbouw waren uitgangspunten en de ruimtelijke sturing van woningbouwlocaties werd niet langer meer geregeld via vooraf vastgesteld aantal woningen dat in een bepaalde tijd gebouwd mag worden (Jókövi et al., 2006, p. 26-27). Door decentralisatie kregen lokale overheden meer vrijheid in de woningbouwprogrammering, maar dit zorgde tevens voor meer verantwoordelijkheden voor gemeenten. De lokale overheid kreeg de regie over de woningproductie en diende samen met andere betrokken actoren de gewenste woningen te financieren en te realiseren.

In de nota Wonen (2000) is de trend naar verzelfstandiging en decentralisatie voortgezet. Dit werd gecombineerd met een nieuwe aanpak, namelijk het versterken van de stedelijke kwaliteit en aansluiting bij de wensen van de bewoners. Afstoten en overdragen van taken werden verruild voor nieuwe vormen van bestuurlijke samenwerking tussen de verschillende overheidslagen. Daarnaast werden marktpartijen aangesproken om hun investerings- en organisatievermogen mede in te zetten, zodat ondanks de korting op rijkssubsidies grote transformatieopgave konden worden gerealiseerd. Deze beleidswijziging zorgde voor een omslag voor alle betrokken partijen bij woningproductie.

Tot in de jaren tachtig konden gemeenten betrekkelijk autonoom planvorming voeren. Jókövi et al. (2006, 48-50) wijzen erop dat dit is veranderd door de vermindering van volkshuisvestings-subsidies en de terugtrekking van de rijksoverheid om garant te staan bij exploitatietekorten. Niet langer was de gemeente de dominante partij met de grond in handen; de beschikking over de benodigde informatie en met de financiële macht in de vorm van subsidies. Ze werden afhankelijk van marktpartijen die meer inbreng wensten in locatieontwikkelingen.

Ontwikkeling 2: Toetreding van marktpartijen tot de grondmarkt

Naast verandering in het ruimtelijk beleid was er nog een andere ontwikkeling aan de gang. In de jaren negentig traden de marktpartijen toe tot de grondmarkt. Dit betekende voor de gemeente dat ze haar aloude monopoliepositie op de grondmarkt verloor. Doordat de gemeenten niet meer alle gronden in bezit had was het voor hen lastiger geworden om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. De grondposities hebben grote invloed op de manier waarop publieke en private partijen hun samenwerking inrichten (Wolting, 2006, p. 56). Het eigendom van de grond bepaalt namelijk bij wie de opbrengsten van een gebiedsontwikkeling (waardestijging van de grond) terecht komen.

Van den Hof (2006, p. 22) en Van Hoek et al. (2008, p. 70) schrijven dat marktpartijen zich genoodzaakt voelden om grondposities in te nemen, omdat ze continuïteit van hun werk wilden garanderen. De onderzoekers koppelen de toenemende grondposities van marktpartijen aan het 'prisoners dilemma'. Deze theorie stelt dat eigen belangen voorop staan als het gaat om het zeker kunnen stellen van een gunstige toekomst, terwijl afstemming met andere partijen een groter voordeel zou opleveren. Continuïteit wordt gegarandeerd door eigen grondposities te verwerven. In deze context betekent dit dat iedereen grondposities innam. Desondanks, zou het beter zijn dat niemand grondposities had, zodat er geen beslag op kapitaal van lege grond was en geen partij risico liep. Grondeigendom brengt namelijk risico's met zich mee (Wolting, 2006). De investeringen worden pas volledig terugverdiend als de te realiseren woningen ook daadwerkelijk worden gebouwd en verkocht. Tot de exploitatiefase heeft de ontwikkelaar voornamelijk kosten, zoals de kosten van bouw- en woonrijp maken van de grond en de rentekosten op de geïnvesteerde bedragen. De zekerheid over de toekomstige planologische bestemming is daarom relevant voor marktpartijen bij de aankoopbeslissing.

Daartegenover staan volgens Wolting (2006) ook een aantal voordelen van grondposities voor marktpartijen. Ten eerste biedt vroegtijdige aankoop de zekerheid dat de eigen organisatie ter plaatse kan bouwen, mits de grond een planologische woonbestemming heeft. Door het grondbezit ervaart de marktpartij minder concurrentie van andere marktpartijen. Ten tweede kan vroegtijdige grondaankoop een waardestijging van de grond opleveren, indien het een woonbestemming heeft gekregen. Bouwgrond is namelijk vele malen duurder dan bijvoorbeeld agrarische grond. Ten derde hebben marktpartijen met grondposities meer mogelijkheden tot behartiging van eigen belangen.

Marktpartijen ontlenen dus macht aan grondposities. Dergelijke macht is gebaseerd op het ontwikkelrecht dat in Nederland gekoppeld is aan grondbezit (Wolting, 2006; Van Hoek et al., 2008, p. 70). Indien men zich beroept op het ontwikkelrecht dient men zich te houden aan de voorwaarden van gemeenten, zoals een verkavelingschets, een uitwerkingsplan en een beeldkwaliteitplan. Spit & Zoete (2009, p. 157) stellen echter dat liberalisering van de grondmarkt in Nederland de onderhandelingsruimte tussen gemeenten en ontwikkelaars vergroot.

Voor gemeenten zijn grondposities van marktpartijen nadelig, omdat men via overeenkomsten kosten voor de planontwikkeling en bouwrijp maken van de grond dient te verhalen op de marktpartijen waar dit voorheen in de kavelprijs kon worden berekend (Van Hoek et al., 2008, p. 70). De invoering van de grondexploitatiewet in 2008 maakt het voor gemeente mogelijk om gemaakte kosten publiekelijk te verhalen, indien een marktpartij geen privaatrechtelijke overeenkomst wil aangaan (Wolting, 2006; Terpstra, 2007).

Een ander nadeel voor gemeenten is de vermindering in sturing van ruimtelijke ontwikkeling die voorheen door middel van de gemeentelijke grondexploitatie makkelijker uitvoerbaar was. De gemeente kan nu enkel sturing geven aan de woningproductie via regie, waarbij zij rekening moet houden met de belangen van alle betrokkenen en het maatschappelijk belang en gericht is op het waarborgen van doelstellingen betreffende kwaliteit, programma, financiën en tijd (Korthals Altes et al., 2004; Jókovi et al., 2006). Met andere woorden, er is sprake van een rolverandering. Deze rolverandering heeft volgens Van der Hof (2006) geleid tot risicoreductie door gemeenten.

Risicoverdeling, zeggenschap, grondpositie, marktomstandigheden, financiële en fiscale overwegingen hebben bij de nieuwe rol van de gemeenten meer gewicht gekregen dan het waarborgen van kwaliteit (AkroConsult&IBR, 1997; Arts, 2000. In: Van Den Hof, 2006). De publieke besluitvorming blijkt in de praktijk in de meeste gevallen niet sturend, maar eerder volgend op de publiek-private besluitvorming en heeft daardoor vooral een ratificerend karakter (Bregman, 1999. In: Van der Hof, 2006). De regierol kan echter per gemeente sterk verschillen, maar duidelijk is wel dat de overheid niet als 'acteur' op het podium staat; dat doen anderen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties (van Rooy et al., 2006, p. 26).

Ondanks dat gemeenten traditioneel weerstand bieden tegen het feit dat marktpartijen grondposities hebben, kan het feit dat er grondposities zijn ingenomen volgens Van Hoek et al. (2008) de procesgang versnellen. Zo concludeerden zij dat er namelijk geen ingewikkelde en tijdrovende aanbestedingsprocedures en prijsvragen georganiseerd dienen te worden.

3.1.4 *Nieuwe samenwerkingsvormen*

De opkomende marktwerking en de toetreding van private partijen tot de grondmarkt heeft tot gevolg dat betrokken partijen op diverse manieren samenwerking zoeken, zogenaamde Publiek-Private Samenwerking (PPS). In tabel 3.1 worden de samenwerkingsvormen genoemd met hun kenmerken. Deze zijn onder te verdelen naar publieke grondexploitatie (traditionele- en bouwclaimmodel), publiek-private grondexploitatie (joint venture), en de private grondexploitatie (concessie- en marktmodel).

In het verleden voerden de gemeenten veelal actief grondbeleid; zij verwierven gronden, maakte deze vervolgens bouwrijp en verkochten de gronden aan bouwpartijen (zie Kruijt, Needham & Spit, 1990. In: Ekkers, 2002). Met als gevolg dat de gemeenten een monopolie positie hadden op de grondmarkt. Zodoende konden de gemeenten ruimtelijke ontwikkelingen sturen en lag de planontwikkeling volledig in hun handen. De marktcondities maakten het destijds niet nodig voor marktpartijen om te investeren in de exploitatie van gronden (Jókovi et al., 2006, 48). Er was namelijk sprake van een gespannen woningmarkt en bouwprogramma's werden sterk gesubsidieerd om onrendabele toppen van investeringen op te vangen. Het investeringsrisico's voor gemeenten en

private partijen waren daardoor zeer klein en de uitvoering van plannen was redelijk gegarandeerd. De kosten voor de planontwikkeling, het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van publieke voorzieningen werden door de gemeenten doorberekend in de prijs van de kavels (Ekkers, 2002).

Tabel 3.1 Kenmerken van diverse methode tot grondexploitatie

Samenwerkingsvorm	Kenmerken
Traditionele model	In dit model verwerft de gemeente alle gronden binnen het plangebied, maakt deze bouw- en woonrijp en geeft bouw kavels uit aan geïnteresseerden die binnen de grenzen van het bestemmingsplan tot ontwikkeling wensen over te gaan. Via uitgiftepreizen kan de overheid het grondexploitatie resultaat zelf beïnvloeden, maar draagt ook alle risico's die daarmee samenhangen. ¹
Bouwclaimmodel	In het bouwclaimmodel staan private partijen grond af aan gemeente in ruil voor bouwclaims. Daarmee ontstaat al in de initiatiefase of in de planfase een juridisch bindende afhankelijkheid tussen partijen. De gemeente komt daarmee in het bezit van de grond in het plangebied. Zij regisseert de planvorming en doet de grondexploitatie. De niet (voor woningbouw) uitgegeven gronden houdt de gemeente in eigendom.
Joint venture	De gemeente en private partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor planvorming en grondexploitatie. Er wordt een gezamenlijke grondexploitatie-maatschappij (GEM) opgericht waarin partijen risico's en zeggenschap delen. Deze maatschappij produceert bouwrijpe gronden die door de betrokken marktpartijen worden afgenomen. In een enkele uitzondering participeert de gemeente in de bouwexploitatie
Concessiemodel (/marktmodel)	De gemeente heeft de gronden in eigendom, doet planvorming, formuleert een programma van (functionele) eisen en besteedt gehele project openbaar aan. De openbare ruimte wordt door de private partij ingericht teruggelieverd, met of zonder beheersovereenkomst. Een variant op de concessie is het marktmodel dat zich kenmerkt door private planvorming binnen publieke randvoorwaarden, maar grondexploitatie door private partijen (=grondeigenaar).

Bron: Van Den Hof, 2006, p. 53 (eigen bewerking)

Noot: ¹ De beschrijving van het traditionele model is afkomstig uit Wolting, 2006, p. 128

Het traditionele model, waarbij de gemeente de grondexploitatie en planvorming in handen heeft, is verruild voor meer invloed door projectontwikkelaars. De nieuwe samenwerkingsvormen hebben tot gevolg dat risico's en verantwoordelijkheden ook bij marktpartijen komen te liggen. In tabel 3.2 is een overzicht gegeven voor de verschillende samenwerkingsvormen bij welke partijen de verantwoordelijkheden en risico's komen te liggen in de diverse fasen van het ontwikkelingsproces. In het bijzonder de kolommen 'stedenbouw' en 'haalbaarheid' zijn van belang voor deze studie. In de tabel is af te lezen dat in een joint venture of concessiemodel de omgevingsvoorwaarden gezamenlijk worden opgesteld (zie kolom 'stedenbouw'). Het marktmodel vormt hier het uiterste geval waarbij de markt de omgevingsvoorwaarden volledig zelf bepaalt. De overheid is enkel verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en de juridische procedures.

Belangrijk om bij de verschillende samenwerkingsvormen is belangenverstremgeling dat zich in de Nederlandse ruimtelijke ordening voordoet. Er wordt ook wel gesproken over het 'twee-petten-probleem', voor zowel de publieke- als private partijen (Jókövi et al., 2006, p. 34; Wolting, 2006). Gemeenten die actief grondbeleid voeren treden zowel als speler op de markt als regulator. Dit is het geval als zij actief grondbeleid voeren en daarbij privaatrechtelijk (financieel) profiteren van een ontwikkeling. Tegelijkertijd fungeren zij als bewaker van het maatschappelijk belang door het aangeven van randvoorwaarden en kwaliteitseisen. Deze belangen kunnen nadelig zijn voor de exploitatie die de gemeente sluitend moet zien te krijgen en zorgt daardoor voor een spanningsveld. Bij de private partijen is het 'twee-petten-probleem' het geval wanneer een partij bij de grondexploitatie is betrokken en daarnaast de locatie ontwikkelt met winstoogpunt. Enerzijds dient een ontwikkelaar dan het belang om de grondexploitatie (minimaal) sluitend te krijgen, bijvoorbeeld

door bijstelling van de kavelprijzen naar boven. Anderzijds realiseert een ontwikkelaar een deel van de woningbouw en ze probeert deze gronden af te nemen tegen een zo laag mogelijke prijs.

Tabel 3.2 Risico's en verantwoordelijkheden m.b.t. grondexploitatie in de initiatief-, ontwikkelings- en realisatiefase

Model	Initiatiefase		Ontwikkelingsfase			realisatie	
	beleidsmatig	grondverwerving	stedenbouw	haalbaarheid	RO procedures	bouw- en woonrijp maken	vastgoed
traditioneel	o	o	o	o	o	o	m
bouwclaim	o	m	o	o/m	o	o	m
joint venture	o	o/m	o/m	o/m	o	o/m	m
concessie	o	o/m	o/m	m	o	m	m
markt	o	m	m	m	o	m	m

Bron: Wolting, 2006, p. 127

Noot: o=overheid
m=markt

3.1.5 Rolverschuiving gemeenten

In tegenstelling de veronderstelling dat gemeenten meer verantwoordelijkheden neerleggen bij de marktpartijen ontkrachten een aantal onderzoeken waaruit blijkt dat gemeenten vanuit hun regiefunctie zich zeer tot op detailniveau mengen bij de planvorming en uitvoering van woningbouwprojecten (Huisman, 2004; NIROVdebat, 2005. In: Jókövi et al., 2006). Er wordt bijvoorbeeld voorgeschreven hoeveel kamers woningen moeten hebben, welke parkeeroplossing er dient te worden toegepast, en wat er moet gebeuren in het kader van duurzaam bouwen. Volgens Van Hoek et al. (2008, p. 66-69) hanteren gemeenten niet zelden vrij gedetailleerde (al of niet locatie-uniforme) normen voor het type woningen dat gebouwd moet worden. Als aanvulling hierop geven ze soms ook nog stringente stedenbouwkundige- en welstandseisen en worden bijzondere aanvullingen op het bouwbesluit toegevoegd. Projectontwikkelaars en bouwers worden op deze manier sterk in een rol van 'uitvoerder' geplaatst. Van Hoek et al. merken op dat de marktkennis van marktpartijen, hun innovatievermogen en mogelijkheden voor slimme risicoverdelingen dan nauwelijks gebruikt worden.

Uit het onderzoek van Van Hoek et al. (2011) blijkt niet zozeer dat het bestaan van de normen en eisen een belemmering vormen, maar dat de inflexibele wijze waarop deze worden gehanteerd het probleem vormen. Volgens Daniels (2008) en Van Hoek et al. (2011, p. 67) vormt een goed stedenbouwkundig plan de basis voor ontwikkeling en voor de realisatie van goede kwaliteit. Volgens Daniels kan goede architectuur namelijk nooit slechte stedenbouw compenseren (p. 307). Hierbij is het van belang dat dit nauw aansluit bij consumentenwensen. Om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen worden meestal regels en normen vastgelegd die inflexibel zijn en waardoor ze mogelijk de maatschappelijke doelen niet (kunnen) dienen (Van Hoek et al., 2011).

Naast regelgeving, is vooral de opstapeling van (gemeentelijke) beleidswensen een opvallend gegeven bij de nieuwbouw van woningen volgens Van Hoek et al. (2008, p. 85-86). Sterke prijsstijgingen van koopwoningen zijn bijvoorbeeld gebruikt om allerlei beleidswensen te realiseren, waarvoor anders de financiële ruimte had ontbroken. Hierbij gaat het niet alleen om verevening

richting sociale huurwoningen en publieke voorzieningen, maar ook om door de gemeente gewenste woningbouwqualiteiten te ontwikkelen, waarvoor kopers niet in voldoende mate bereid zijn om voor te betalen. Het gaat om aanvullende eisen op het bouwbesluit, extra eisen op het gebied van duurzaamheid, zorg en ambitieuze stedenbouwkundige en architectonische plannen.

De detaillistische inmenging van gemeenten is volgens Jókövi et al. (2006, p. 50) en Van Hoek et al. (2008, 70-73) een overblijfsel uit het verleden, toen woningbouwplannen tot in detail door gemeenten werden uitgewerkt. Van Hoek et al. voegt hieraan toe dat in een gespannen woningmarkt de afzet van nieuwe woningen voor marktpartijen zelden een probleem vormde waardoor innovatieve oplossingen en aansluiting op woonvoorkeuren niet noodzakelijk waren. Volgens Hoek et al. heerst er hedendaags dan ook scepsis bij verschillende gemeenten over de waarde van de kennis van marktpartijen inzake consumentenvoorkeuren.

Volgens van den Hof (2006, p. 48) willen gemeenten de regie niet uit handen geven. Het streven naar meer marktinitiatieven gaat echter samen met inherent afstand houden van zeggenschap op detailniveau. In de studie van Van Hoek et al. (2008, p. 86) is geconcludeerd dat sommige van die eisen onnodig restrictief werken en dat over het algemeen een terughoudend beleid op zijn plaats lijkt ten aanzien van het eisen van extra woningkwaliteit (waarvoor de burgers zelf niet bereid zou zijn voor te betalen). De gedachte hierachter is dat marktpartijen bij uitstek in staat zouden moeten zijn om dat te bouwen wat consumenten willen en die dan ook bereid zijn om voor die gewenste kwaliteit te betalen. Door marktpartijen voldoende ruimte te bieden wordt zo de brug geslagen naar de consumentenvoorkeuren. Volgens Van Hoek et al. is een ruimtelijk beleid dat niet primair op restricties is gebaseerd, maar meer op ontwikkelingsmogelijkheden een kansrijke route.

3.2 Actoren bij consumentgerichte projectontwikkeling

Hierboven is de ontwikkeling beschouwd dat de (directe) invloed van de (Rijks)overheid drastisch is verminderd door deregulering, privatisering en terugtrekkende bewegingen uit de volkshuisvesting. Beïnvloeding via subsidiëring en financiering zal volgens Boelens et al. (2011, p. 40) zelfs verder verminderen in de komende periode, mede door de huidige bezuinigingsopgave. Dit biedt meer ruimte voor private initiatieven. Naast de ontwikkeling in de institutionele setting onderscheiden Boelens et al. (2010, p. 40-41) nog een tweetal structurele hedendaagse ontwikkelingen⁸ die meer zeggenschap van de woonconsument bij het bouwproces mogelijk maken.

Ten eerste is er geen dusdanig tekort meer aan woningen zoals die er was na WO II. Spanningen op de woningmarkt bestaan enkel uit scheefwonen, over- en ondercapaciteiten en ontwikkelingen met betrekking tot leefstijlen en welvaart. De economische crisis van eind 2008 heeft zelfs geleid tot een ontspannen markt door vraaguitval (De Zeeuw et al., 2011, p. 3). Door deze ontwikkelingen lijkt een omslag in de woningproductie ook door te dringen bij de marktpartijen. Plannen moeten marktconform worden gemaakt, oftewel preciezer aansluiten op de wensen van eindgebruikers. Dit heeft betrekking op diverse aspecten: stedenbouw, woningtypologie, vormgeving van de openbare ruimte en parkeren, et cetera. De VROM-raad (2009, 86-87) wijst op innoveren om op de vraag aan te sluiten, maar daarnaast ook op het bieden van meer ruimte voor eigen initiatieven.

Ten tweede zijn er naast een verandering in de kwantitatieve behoeften ook verschillende ontwikkelingen die veranderingen in de kwalitatieve behoeften veroorzaken, zoals veranderende woonvoorkeuren door vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens. De nadruk op kwaliteit van het gebruik en organisatie van de woning en woonomgeving stijgt. Met andere woorden, steeds meer maatwerk wordt vereist.

⁸ De opkomst in duurzame ontwikkeling (op ecologisch gebied) wordt als vierde ontwikkeling genoemd. Echter, hier is gekozen om deze weg te laten omdat deze niet specifiek samenhangt met meer zeggenschap van de woonconsument.

Naar aanleiding van de beschrijving van het ontwikkelingsproces en bovengenoemde drie hedendaagse ontwikkelingen kunnen een drietal relevante partijen worden onderscheiden die bij vergroting van de mate van zeggenschap betrokken zijn (VROM, 2000, p. 65-66). Allereerst de burger zelf, die de kwantitatieve en kwalitatieve 'vraag' vormt en de verantwoordelijkheid wil nemen voor de kwaliteit van zijn woning en (woon)omgeving. Ten tweede zijn de aanbieders van woningen en woondiensten belangrijke actoren. Door een verandering in de marktsituaties en maatschappelijke ontwikkelingen zullen zij zich meer consumentgericht moeten opstellen. Ten slotte is ook de overheid aan zet. Zij moet onder meer zorgen voor een vroegtijdige betrokkenheid van particuliere en private partijen bij de planontwikkeling; de plannen moeten keuzemogelijkheden vrijhouden; en daarnaast kan de overheid helpen de transparantie van de markt te vergroten. In deze paragraaf worden de perspectieven van de drie actoren belicht, waarbij expliciet wordt ingegaan op de voor- en nadelen, knelpunten en oplossingen.

3.2.1 Consumenten

Tot de Tweede Wereldoorlog was private bouw en particulier opdrachtgeverschap dominant in Nederland (Kempen & Van Velzen, 1988). Particulieren hadden een stuk grond in beheer, en bouwde hierop een woning voor zichzelf of familieleden. Hedendaags staat Nederland bekend om grootschalige woningbouw en projectontwikkeling (VROM, 2006, p. 16). Deze vindt zijn oorsprong in de snelle wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. Destijds ontstonden er kwantitatieve tekorten aan woonruimten die in een snel tempo weggevoerd diende te worden. Gemeenten en projectontwikkelaars realiseerden een groot aantal woningen om de tekorten op te vullen. Kwantiteit stond voorop en vanwege vrij eenvormige doelgroepen als gezinnen en bejaarden werd volstaan met enkele standaardtypen (NWR, 1997, p. 11).

De enorme bouwproductie en de professionalisering hebben er mede toe geleid dat tijdens de grootschalige bouwprojecten van het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid de wensen van de woonconsumenten uit het oog zijn verloren (Keers & Butter, 2003; Dammers et al, 2007; Boelens et al., 2010). Kwaliteit werd bepaald door de aanbodzijde; de stedenbouwkundigen en de ontwikkelaars wisten wat goed voor de inwoners was. Vreeze (1993. In: Schellevis, 2002, p. 9) geeft aan dat destijds het grootste deel van de woningen niet op bestelling van een opdrachtgever werd gebouwd, maar voor een anonieme markt. De vraag naar woningen besloeg een omvangrijke markt voor lucratieve bouwinitiatieven en investeringen. Hierin was niet de relatie tussen opdrachtgever en aannemer bepalend, maar die tussen financier en bouwer.

De hedendaagse projectontwikkeling is ongeveer ontstaan in deze wederopbouwperiode (Nozeman, 2008, p. 14). Toen was de rol van de ontwikkelaar puur uitvoerend. De gemeenten stelden de kaders en waren zeer dominant aanwezig met hun volkshuisvestingstaak. Deze aanpak lijkt echter niet meer te voldoen in Nederland. De VROM-raad (2009) stelt dat de huidige toename in het aantal mensen, groepen en partijen met elk hun eigen verlangens en wensen ervoor heeft gezorgd dat de mensen een sterkere invloed willen hebben op de vormgeving van hun woning en woonomgeving met als doel om de woning passend te maken bij hun leefstijl. Bovendien zullen volgens de VROM-raad de woonwensen en -behoeften in de toekomst alsnog meer variëren.

De basis voor het individualiseren van producten is tijdens de ontzuiling en het wegvallen van traditionele klassen gelegd. Volgens Reijndorp, Kompier en de Haas (1997) hebben mensen sindsdien een grotere drang gekregen om zich te onderscheiden, onder andere door middel van activiteit en consumptiegedrag. Door de ontzuiling van Nederland is het behoren tot het redelijk stabiel georganiseerde verband van 'zuilen' met hun politieke gedachtegoed verdwenen. Waar voorheen het handelen en oordelen werd gebaseerd op een voorschrift van buitenaf is dit verruild voor de eigen innerlijke beleving (Schulze, 1992; Mommaas, 2003. In: VROM-raad, 2009). De hedendaagse burger laat weten wat hij wil, maar ook wat hij niet wil. Volgens Schulze (1992. In: VROM-raad, 2009,

p. 36) is de 'grote-groepen-maatschappij' voorbij, ofwel een transformatie van uniformiteit naar een keuzemaatschappij waarbij het individu sterk wordt aangesproken.

Het denken over wonen, woonvoorkeuren en woongedrag is in de loop der jaren mede hierdoor sterk veranderd. Algemene maatschappelijke en sociaal-culturele trends vormen het decor voor de 'woonopgave' (Ekkers, 2002). Volgens Dammers et al. (2004, p. 13) zijn een viertal ontwikkelingen verantwoordelijk voor de maatschappelijke dynamiek. Ten eerste noemen ze de sociaal-culturele ontwikkelingen. Identiteit en het gedrag van mensen wordt steeds minder beïnvloed door het gezin, arbeid en geslacht. Daarnaast zorgt de komst van immigranten voor meer diversiteit in culturen en leefstijlen. Ten tweede, de economie. Economische conjunctuur en welvaart hebben veel invloed op de maatschappij; perioden van groei, stagnatie en recessie wisselen elkaar af. Tevens is de economie kennisintensiever geworden, waarbij dienstverlening steeds meer in opkomst is en een andere ruimtelijke inrichting vraagt. Ten derde worden de technologische ontwikkelingen genoemd. De informatie- en communicatietechnologie hebben zich de laatste jaren erg snel ontwikkeld en deze verspreiden zich snel. Daarnaast heeft de technologie voor een overgang van gestandaardiseerde productie naar flexibele specialisatie gezorgd. De laatste ontwikkeling die wordt genoemd is de globalisering. Globalisering heeft steeds meer gevolgen voor de maatschappij en integreert verder in de maatschappelijke processen.

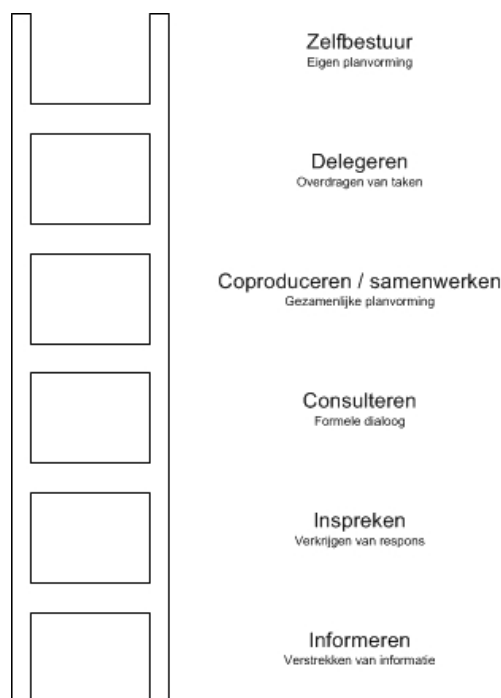
De maatschappelijke dynamiek als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen zorgt dat huishoudens steeds meer van elkaar verschillen bijvoorbeeld in samenstelling, maar ook in het gebruik en beleving van een woning (NWR, 1997, p. 11-12). Wonen wordt een persoonlijke beleving en het huis wordt in toenemende mate een verlengstuk van het huishouden en individu (VROM, 2006; VROM-raad, 2009). Mensen kiezen de woning niet alleen voor hun functionaliteit, maar ook vanwege de sfeer die een woning uitademt, door de vormgeving en locatie.

De verandering in gedrag koppelt Duivesteijn (2005) aan de drie principes van de bouwkunst Vitruvius: de utilitas (functionele eisen, gebruikswaarde), de venustas (schoonheid, authenticiteit, belevingswaarde) en de firmitas (constructie, duurzaamheid, toekomstwaarde). Door het functionele perspectief werd het meeste gewicht toegeschoven aan de gebruikswaarde en werden de andere twee aspecten onderschat. Volgens de drie kwaliteiten van Vitruvius is het belangrijk om te voldoen aan alle drie de aspecten om (gebruiksgerichte) ruimtelijke kwaliteit te behalen. In lijn met de filosofie van Vitruvius is volgens Duivesteijn aandacht voor duurzaamheid en esthetiek net zo belangrijk als de functionaliteit.

Door bewoners zelf geheel of gedeeltelijk als opdrachtgever te laten fungeren of ze beter bij de opdrachtontwikkeling te betrekken komt, volgens het ministerie van VROM (2006, p. 107), de verwezenlijking van individuele wensen dichterbij. Bovendien zorgt vergroting van de zeggenschap voor kwalitatieve differentiatie en prijsdifferentiatie waardoor het aanbod beter aansluit op de vraag. In de Nota Wonen (2000) wordt zeggenschap over woning en woonomgeving beschouwd als een belangrijke sociaal-culturele beleving van een geëmancipeerde burger (p. 23). De nota stelt dat het anno 2000 over daadwerkelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgers gaat. Hierbij vervult de burger niet enkel de rol als woonconsument, maar tevens als 'woonproducent' (p. 25).

Kompier (2010) combineert de twee termen en pleit voor de invoering van de term 'woonprosumer'. Deze term is geïntroduceerd door Alvin Toffler (1980) en houdt in dat naast het afnemen van een product de consument meehelpt met vervaardigen van een product. De grens tussen consumeren en produceren wordt daardoor steeds vager (van Meer & Meuleman, 2011, p. 37). Volgens Kompier worden zodoende nieuwe producten gecreëerd.

Zeggenschap bij consumentgerichte projectontwikkeling kent diverse niveaus (zie tabel 2.1, p. 19). De mate van zeggenschap kan gekoppeld worden aan de participatieladder⁹. De participatieladder wordt toegepast bij burgerparticipatie in overheidsbeleid en dan in het bijzonder bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook hier vormt het een bruikbaar model om de verantwoordelijkheden en risico's van een woonconsument visueel weer te geven.



Figuur 3.1 Participatieladder (Bekkers et al., 2003, p. 10, eigen bewerking)

In totaal worden een zestal niveaus onderscheiden (zie figuur 3.1). Daarbij geldt hoe hoger men op de ladder komt hoe meer invloed / zeggenschap men krijgt, maar dat betekent ook een toename in verantwoordelijkheden en risico's die men loopt.

De onderste ladder is informeren. Hierbij wordt de consument enkel geïnformeerd en heeft hij/zij geen (directe) inspraak. Traditionele bouw werkt op deze manier door enkel woononderzoeken uit te voeren en de blauwdrukplannen aan potentiële kopers te presenteren. Het tweede niveau is inspreken. Dit kan vergeleken worden met een klankbordgroep dat soms wordt gebruikt bij planvorming. Mogelijk kunnen de resultaten bouwstenen leveren, maar de ontwikkelaar bepaalt het eindproduct. De derde trede is consulteren waarbij inspraak door de woonconsument wordt meegewogen. Bij de vierde stap, coproduceren, vormt de consument een gelijkwaardige partner. De vijfde ladder is delegeren. Dit houdt in dat de particulier veel zeggenschap krijgt, maar de initiatiefnemer blijft de eindverantwoordelijke. Ten slotte, zelfbestuur houdt in dat de consument de volledige eigen planvorming kan bewerkstelligen. De opdrachtgever geeft de toekomstige eindgebruiker de volledige ontwerpvrijheid.

Voorbeelden van geheel zelfbestuur in de woningproductie zijn PO en CPO. Deze vormen van woningbouw werden sterk gestimuleerd door de overheid, maar bleven sterk achter bij de verwachtingen (VROM, 2006, p. 107-108). Het ministerie van VROM wijt dit deels aan de economische omstandigheden, maar daarnaast erkennen zij ook belangrijke praktische

⁹ Uit het oriënterend interview met Hanneke Schreuders van SEV kwam deze koppeling naar voren.

belemmeringen voor burgers. Ten eerste zouden de grondprijzen voor particulier opdrachtgeverschap voor velen te hoog zijn. Ten tweede vormen de procedures en regels voor veel burgers een grote belemmering. Ten derde wordt particulier opdrachtgeverschap als een risicovolle en ingewikkelde onderneming gezien. Bij consumentgerichte projectontwikkeling wordt de expertise van een professionele projectontwikkelaar gebruikt, zodat de bovenstaande nadelen van (C)PO worden weggenomen voor de consument (Companen, 2002, p. 2-3).

Volgens Schellevis (2002) kan consumentgerichte projectontwikkeling worden beschouwd als een gangbare vervanging voor particulier opdrachtgeverschap. Keers en Butter (2003) onderschrijven daarentegen het grote verschil met (C)PO, namelijk dat de projectontwikkelaar optreedt als opdrachtgever. Bij consumentgericht ontwikkelen vindt de planontwikkeling plaats door de projectontwikkelaar. De consument kan vervolgens enkel kiezen uit opties die door de ontwikkelaar zijn bepaald. Deze auteurs spreken dan ook van 'keuzevrijheid'.

Ambities en verwachtingen bij consumentgericht ontwikkelen kunnen een valkuil vormen, omdat huizenkopers te veel verwachten. Met andere woorden, zeggenschap kan leiden tot irreële verwachtingen, teleurstellingen en frustraties (Woonbron Zomerdebat, 2008). Het bieden van zeggenschap vergt een langere doorlooptijd door de groepsvorming en onderlinge afstemming van wensen, verlangens en ambities (Boelens et al., 2010, p. 36). Ondanks inperking van ontwerprijheid heeft een vooraf vastgesteld minimum aantal keuzemogelijkheden voor de koper het voordeel dat de risico's en de tijdsinvestering minder groot zijn dan wanneer men individueel een ontwerp mag maken (NWR, 1997, p. 22-23).

Onderzoeken van Stichting Experimentele Volkshuisvesting (SEV) tonen aan dat meer zeggenschap heeft geleid tot meer woningvariatie, een hogere woonkwaliteit, maar ook tot een grotere klanttevredenheid en meer sociale cohesie (Vos et al., 2008; Boelens et al., 2010). In het Woonbron Zomerdebat in 2008 koppelde De Boer, directeur van SEV, zeggenschap aan de theorie van Maslow, de zogenaamde piramide van Maslow (1954). Deze theorie stelt dat een mens een vijftal behoeften heeft die hiërarchisch kunnen worden ingedeeld. Deze lopen op van basisbehoeften tot luxe, minder noodzakelijke behoeften (zie figuur 3.2). In lijn met Maslow stelt De Boer dat zaken als veiligheid en voldoende sociale samenhang eerst moeten worden geregeld voordat keuzevrijheid kan worden geboden (Woonbron Zomerdebat, 2008). Met andere woorden, zolang een wijk waarin mensen wonen niet veilig is, is keuzevrijheid een minder noodzakelijke behoefte.

Een onderzoek van Vereniging Eigen Huis toont grote overeenkomst met de theorie (zie Witteman, 2005). In het onderzoek is het profiel geschetst dat de gemiddelde eigenbouwers behoren tot de hogere sociale klassen. Het zijn voornamelijk stellen van begin veertig, hoog opgeleid, getrouwd, met kinderen en een bovenmodaal inkomen. Volgens De Klerk, senior beleidsmedewerker bij Vereniging Eigen Huis, zijn eigenbouwers vaak geen starters, maar mensen die uit hun tweede of derde woning zijn gegroeid, die weten wat ze willen, goed geïnformeerd zijn en ook nog een financiële armslag hebben. Volgens De Klerk kopen mensen echter een huis om de locatie, het volume en de woonomgeving en is zeggenschap voor de meeste huizenkopers geen 'selectie criterium' (Witteman, 2005, p. 23).



Figuur 3.2 Piramide van Maslow (Driessen & Beereboom, 1983, p. 107)

Daarnaast speelt de vraag waarover woonconsumenten zeggenschap willen hebben. Butter et al. (2002, p. 13) stelt dat bovenmodale huizenkopers invloed op vormgeving, indeling en grootte van de woning als belangrijkste zien. Daarnaast zijn parkeren, de grootte van de kavel en mogelijkheden voor een tuin belangrijke aspecten waar consumenten invloed op willen uitoefenen. Boelens et al. (2010, p. 36) waarbij niet alleen de bovenmodale huizenkopers zijn onderzocht noemt een andere volgorde. Namelijk dat huizenkopers vooral zeggenschap willen over de indeling van het huis en de plattegrond van de woning; secundair wil men invloed hebben op de woonomgeving; en als laatste ligt de prioriteit in de keuze van architectuur en gevel.

Het vergroten van zeggenschap voor de woonconsument in het bouwproces is vooral tot stand gekomen voor mensen die iets anders willen dan standaard. Hier moet echter aansluiting zijn met de klant die daadwerkelijk zeggenschap wenst, anders zal de consument suboptimaal gebruik maken van de keuzevrijheid en bestaat er een scheve vraag met daadwerkelijk geïnteresseerden (Butter et al., 2002, p. 35).

Het vormgeven aan het 'eigen wonen' is niet voor iedereen weggelegd. In de Nota Wonen (p. 13) wordt een vijftal factoren beschreven die mogelijkheid tot zeggenschap voor de consument bepalen. Ten eerste is de financiële spankracht van de burger belangrijk. Over het algemeen geldt: "naarmate men meer te besteden heeft, nemen de keuzemogelijkheden toe" (VROM, 2000, p. 13). Boelens et al. (2010, p. 35) bevestigen dat meer zeggenschap de initiële kosten van een woning doen stijgen. Ten tweede zijn vaardigheden vereist om de juiste wegen te bewandelen in het woud van instituties en regels om de gekozen keuzeruimte daadwerkelijk te benutten. Ten derde is de keuzevrijheid in het aanbod van belang. De consumenten zijn afhankelijk van de marktpartijen, omdat zij bepalen in hoeverre consumenten mee mogen praten in het ontwikkelingsproces. Ten vierde, de zeggenschap over de eigen woonsituatie wordt genoemd. Veel mensen weten zelf wat goed voor ze is, maar bij vergroting van zeggenschap is het ook nodig dit goed weer te kunnen uitdrukken en te kunnen vertalen naar een ruimtelijk ontwerp. Van Meer en Meuleman (2011, p. 65) spreken in hun boek over het zogenaamde 'say mean gap'. De say mean gap houdt in dat consumenten vaak iets anders willen dan dat ze zeggen te willen, of denken te willen. Als laatste wordt het institutionele kader genoemd. Een sterk gedifferentieerde vraag en steeds sneller veranderende voorkeuren moeten adequaat

beantwoord kunnen worden. Flexibiliteit en ruimte voor eigen keuzen moeten ingebouwd zijn in de institutionele kaders.

Naast eigen kenmerken om zeggenschap mogelijk te maken speelt voor de consumenten tevens het 'kwaliteitsvraagstuk'; Consumenten mogen zelf dan wel verlangen naar meer ontwerprijheid van hun eigen woning, maar tevens wil men zekerheid over de opties van de naaste burens (Butter et al., 2002, p. 28). Dit levert een spanningsveld op. Daarnaast gaat meer marktwerking gepaard met consumentgerichte projectontwikkeling, zodat zij beter kunnen inspelen op de vraag. Een grotere marktwerking in de woningbouw heeft echter tot gevolg dat de burger minder mogelijkheden hebben tot democratische controle via de overheid (van Rooy et al., 2006, p. 23). Procedures liggen minder vast, waardoor onzekerheden ontstaan. Volgens Van Rooy et al. roept dat om nieuwe vormen van participatie en legitimiteit. De grotere vrijheid van marktpartijen kan zelfs leiden tot een 'privaat maakbaarheidsdenken' (p. 34).

3.2.2 *Projectontwikkelaars*

Vanuit de politiek is in het verleden sterk ingezet op het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap om de vraagzijde te versterken (zie VROM, 2000; 2006). Hedendaags wordt echter 'slechts' één op tien nieuwbouwwoningen volledig gerealiseerd door de particulier zelf (Boelens et al., 2010, p. 39). Dit, terwijl in 1999 in een onderzoek is gebleken dat 90% van de bovenmodale huizenkopers meer invloed wenste te hebben op de doorgaans door middel van seriebouw ontwikkelde nieuwbouw (Keers & Butter, 2003, p. 1).

Volgens het Ministerie van VROM moet men het karakter van de Nederlandse bouwcultuur in ogenschouw nemen. Deze kenmerkt zich door projectmatige bouw en grootschalige bouwlocaties en laat weinig ruimte voor zelfbouw (VROM, 2006, p. 16). Volgens Butter et al. (2002) zijn er in veel gevallen maar beperkte mogelijkheden aanwezig voor het inpassen van PO in de organisatie van het bouwproces. Bovendien is het uitgeven van 'vrije kavels' volgens hen onaantrekkelijk voor projectontwikkelaars. Ontwikkelaars zijn niet enkel gericht op kavelverkoop, maar zijn ook gericht op het ontwikkelen van woningen. Verevening van sociale woningbouw is dan bijvoorbeeld niet meer mogelijk via de bouwkosten.

Belangenorganisatie voor projectontwikkelaars NEPROM stemt in met de overheid voor meer ruimte voor de invloed van de klant, maar plaatst het in het kader van verandering in productontwikkeling en marketing en niet het stimuleren van (C)PO (NEPROM, 2001). Een gangbaar alternatief is volgens hen consumentgerichte projectontwikkeling. In de nota Wonen wordt namelijk gesteld dat het gedachtegoed om de burger meer zeggenschap te bieden over de woning ook mogelijk is als bouwende partijen erin slagen om in die behoefte te voorzien, door bijvoorbeeld innovatieve vormen van bewonersparticipatie bij het bouwproces (VROM, 2000, p. 88).

Naast stimulering vanuit de overheid biedt consumentgerichte projectontwikkeling voordelen voor de projectontwikkelaar. Deze moet zorgen dat woningen aansluiten op de behoefte van de markt om afzetrisico's te reduceren en daarbij is timing en het juiste product bepalend voor het succes van een project. Alleen zijn de vragers en aanbieders hedendaags moeilijk te analyseren. De woningbouwprogrammering wordt grotendeels gebaseerd op woonwensonderzoeken, woonbehoefteonderzoeken en dergelijke. De Groot, Manting en Boschman (2008) trekken echter de vooronderzoeken in twijfel. De onderzoekers vonden dat in veel gevallen de verhuigeneigheid niet klopte. Volgens de onderzoekers is de oorzaak te vinden in de subjectiviteit van de antwoorden van de respondenten en de discrepantie tussen 'willen' en 'doen'. Companen stelt dat een enkelvoudig marktonderzoek dan ook onvoldoende is. Ontwikkelaars worden genoodzaakt om vroegtijdig gerichte doelgroepenonderzoeken uit te voeren om het proces langzaam te laten overgaan in marketing (Companen, 2002, p. 10). Daarnaast is het moeilijk om aanbod en de veranderlijke vraag op elkaar af te stemmen door de lange productietijd van woningen, in Nederland doorgaans 2 jaar en langer (Nozeman, 2008, p. 12). Het gevolg is dat overaanbod en tekorten elkaar

afwisselen. In plaats van uitvoerige onderzoeken biedt het direct betrekken van de eindgebruiker beter inzicht in de wensen van de consument (VROM, 2006).

In economisch goede tijden was het starten van de bouw zonder voorverkoop niet ongebruikelijk (Nozeman, 2008, p. 65). Met de toenemende aandacht voor risicobeheersing in projectontwikkeling en minder economische tijden, is voorverkoop in de woningbouw volstrekt normaal geworden. Voorverkoop biedt ruimte om bewoners inspraak te geven en kan leiden tot een versneld proces. De verkoop van de woningen zijn namelijk beter en eerder gegarandeerd (Boelens et al., 2010). Daarnaast zorgt het vroege draagvlak ervoor dat er minder vertraging is te verwachten in de vergunningsverlening of bij de planuitwerking en/of bestemmingsplanprocedure.

Uit de evaluatie van Boelens et al. (2010) kan worden geconcludeerd dat het bieden van zeggenschap over het algemeen duurder is dan reguliere bouw. Daarentegen blijkt wel dat de marktwaarde over het algemeen aanzienlijk hoger is dan de stichtingskosten. Uit de evaluatie blijkt dat dit 20 tot 40 procent kan verschillen, zodat het aantrekkelijk is voor marktpartijen om van deze winstmarge mee te profiteren, mits de marktpartij de hogere initiële kosten kan dragen (p. 35). Daarnaast heeft de toegenomen welvaart geleid tot technologische ontwikkelingen waardoor producten relatief goedkoper kunnen worden aangeboden met als gevolg dat keuzemogelijkheden makkelijker en goedkoper kunnen worden aangeboden (VROM-raad, 2009, p. 36). Op tal van markten is de consument gewend aan individuele keuzemogelijkheden, bijvoorbeeld bij auto's, keukens, en elektronica. In de woningbouw wordt volgens de Nationale Woningraad (1997), Companen (2002) en Terpstra (2007) dan ook volop geëxperimenteerd met bouwsystemen waarbij individuele keuzemogelijkheden worden ingebouwd.

Een nadeel van consumentgerichte projectontwikkeling die projectontwikkelaars ondervinden is dat de kosten over het algemeen hoger zijn door een grotere complexiteit; deze moet een ontwikkelaar wel kunnen dragen (Keers & Butter, 2003; Boelens et al., 2010). Een tweede nadeel dat Keers en Butter (2003) noemen zijn de vaardigheden waarover ontwikkelaars grotendeels niet beschikken. Ze hebben niet de benodigde bouwcapaciteit en flexibiliteit. Ten derde hebben de ontwikkelaars moeite met de communicatie naar de consument toe, ofwel kopersbegeleiding (Companen, 2002, p. 9-10). Companen (2002, p. 8) wijst erop dat projectontwikkelaars de woonconsument op een andere wijze moeten benaderen. Het complexe stelsel van commerciële technische, juridische invalshoeken moet helder en transparant voor de consument uiteengezet worden. De keuzemogelijkheden, de te leveren kwaliteit, de daaraan verbonden kosten, de mogelijke belemmeringen en het proces dat doorlopen moet worden moet duidelijk worden voorgelegd. Daarnaast zullen interne bedrijfsprocessen aangepast moeten worden zodat beloften aan de consument ook daadwerkelijk waargemaakt kunnen worden. De consument moet zo min mogelijk worden geconfronteerd met de gevolgen van niet relevante organisatorische, juridische of financiële kwesties. Een laatste nadeel dat in de literatuur is genoemd is dat afstemming langere doorlooptijden vereisen, met extra rentekosten tot gevolg. Bovendien zijn de risico's voor de marktpartijen groter dan bij reguliere bouw, omdat het proces en eindresultaat niet volledig in eigen hand ligt, maar bij de consument (Boelens et al., 2010, p. 34).

Kortom, bouwtechnisch en kostentechnisch is het aantrekkelijker om minder ontwerp vrijheid tijdens het bouwproces toe te laten, want over het algemeen betekent ontwerp vrijheid een stijging in de stichtingskosten. Dat maakt consumentgerichte projectontwikkeling in het bijzonder onaantrekkelijk voor degene die de hoge initiële kosten niet kunnen dragen.

In de jaren tachtig bestond er een sterke beweging - open bouwen - met de nadruk op een grotere productdiversificatie en keuzemogelijkheden voor de bewoner (NWR, 1997, p. 17). 'Open bouwen' stond voor bewonersparticipatie bij het vormgeven van woonwijken, waarna het individu zijn eigen woning kon 'afmaken' (zie Burie et al., 1975). Toch is deze beweging destijds niet krachtig gesteund. Corporaties, ontwikkelaars en overheid stelde zich afwachtend op. Volgens de Nationale Woningraad kwam dit door het ontbreken van de directe noodzaak tot anders produceren. Daarnaast wierp de regelgeving belemmeringen op en waren de extra kosten van inbouw pakketten overwegend hoger

dan de voordelen die op korte termijn bereikt konden worden met seriematige productie. Bovenal was het enthousiasme verminderd vanwege slechte ervaringen met (dure) systeemfouten.

Een terugkomend knelpunt waar projectontwikkelaars nu tegenaan lopen zijn randvoorwaarden die ontwerprijheid beperken en daardoor de keuzevrijheid voor consumenten beperken of zelfs geheel onmogelijk maken. In de beginfase van een project komt een projectontwikkelaar vaak aan de andere kant van de tafel de gemeente tegen. Gemeenten zijn een belangrijke actor, want in Nederland bepalen zij in belangrijke mate de gronduitgifte, de planologische bestemming en de randvoorwaarden voor vastgoedontwikkeling. Vanwege verschillende belangen kunnen echter belemmeringen ontstaan. Uit knelpuntenmonitoren van het onderzoeksinstituut OTB worden stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen door marktpartijen al jaren gezien als een knelpunt bij de productie van nieuwbouwwoningen (Dol & Van Der Heijden, 2005; 2007; 2009). Volgens Schellevis (2002, p. 20-21) is de kern van de bezwaren vanuit de gemeenten dat door de veelheid aan verschillende uitgangspunten van ontwerp het moeilijk is om een 'harmonisch stedenbouwkundige eenheid' tot stand te brengen.

Volgens Companen (2002, p. 17-18) houden gemeenten zich (te) veel bezig vanuit de traditionele volkshuisvestingstaak met de indeling, uitrusting en vormgeving van woningen. De gemeentelijke randvoorwaarden kunnen als inflexibel worden ervaren door de ontwikkelaars, waardoor zij zich belemmerd voelen om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen. Strikte voorwaarden ontmoedigen om door middel van meer keuzemogelijkheden in te spelen op de individuele wensen van klanten. Daarnaast kunnen gemeentelijke ambities met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid van de woning betekenen dat de ontwikkelaar en de uitvoerder meer vergunningaanvragen horen in te dienen bij het aanbieden van een groot aantal keuzemogelijkheden voor de consument. Dit kan door de trage vergunningprocedures vervolgens leiden tot vertraging van het gehele proces (Keers & Butter, 2003).

Ontwikkelaars krijgen zo tegenstrijdige signalen. Ze worden door het gemeenten en Rijksoverheid gestimuleerd de wensen van de consument te behartigen, maar tegelijkertijd worden initiatieven belemmerd door grondafspraken, de regulering van de bouwsector en de strakke regie van lokale overheden (Keers & Butter, 2003, p. 6; Boelens et al., 2010, p. 39). SEV (1999) schrijft dan ook dat projectontwikkelaars al jaren marktgericht bouwen, alleen wordt volgens de markt niet bepaald door de consument, maar door de belangenbehartiger van de consument, de gemeente. SEV veronderstelt dat ontwikkelaars consumentgericht (willen) gaan werken, omdat ze via de klant weg willen 'onder het juk van de gemeente'.

Volgens Butter et al. (2002, p. 39) is consumentgerichte projectontwikkeling met mindere mate van zeggenschap (van * tot *** in tabel 2.1, p. 19) vaak in te passen in bestaande stedenbouwkundige plannen. Deze mildere vormen van consumentgerichte projectontwikkeling zijn tevens bouwtechnisch meer geschikt om scheiding aan te brengen tussen ruwbouw en afbouw. Verdere vergroting van de zeggenschap vereist een omslag in de overheidsregulering en een vernieuwde blik op het begrip kwaliteit. Bij duurzame gebiedsontwikkeling wordt de projectontwikkelaar eerder betrokken bij de planvorming en kan daarin ook zijn stem laten gelden (Puylaert & Werksma, 2011). Hierbij gaat het niet meer om de ontwikkeling van enkel een gebouw, maar gebiedsontwikkeling vergt een integrale visie op een gebied met verschillende functies (Nozeman, 2008, p. 346-347). Stedenbouw, de inrichting van de omgeving en de architectuur, worden daarmee steeds belangrijkere aspecten voor projectontwikkelaars. De grootschaligheid maakt het proces steeds complexer en er moet samengewerkt worden met meerdere partijen. Efficiëntie en een effectieve taakverdeling zijn een vereiste, naast goede afstemming en besluitvorming.

De betrokkenheid van de ontwikkelaar wordt bij gebiedsontwikkeling 'vervroegd' naar het stedenbouwkundig programma van eisen en de besluitvorming daarover is voorbehouden aan het lokaal bestuur (Nozeman, 2008, p. 347). Samen wordt een programma opgesteld waarbinnen onder andere functies, ontsluiting, routing en bebouwingsvolume worden geregeld. Juist deze aspecten bepalen de commerciële haalbaarheid van een project. Nauwe betrokkenheid van de markt is

daarom ook belangrijk. Waar gemeenten zonder raadpleging van de markt een stedenbouwkundig programma van eisen opstellen, ligt het risico van een herziening en tijdverlies op de loer.

Bijkomend is dat de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit is toegenomen. Dietmar Werner, voorzitter van NEPROM, stelt dat het wezen van gebiedsontwikkeling het niveau van een enkel bouwproject wordt overstegen. Het gaat niet alleen om een gebouw, maar om het ensemble van gebouwen in een ruimtelijke context (van Rooy et al., 2006, p. 187). Kwaliteit heeft meerdere aspecten, namelijk de gebruikswaarde, de belevingswaarde, de toekomstwaarde en de technische waarde. Om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen moet in verschillende stadia worden afgestemd op de belangen van de overheid en die van de betrokken marktpartijen (Nozeman, 2008, p. 10).

Kortom, bij consumentgerichte projectontwikkeling is de projectontwikkelaar afhankelijk van andere partijen, partners en overheden. Wanneer zij op een soortgelijke wijze klantgericht zijn kunnen ze een 'vliegwielfunctie' vervullen (Companen, 2002, p. 9).

Een ander knelpunt komt voort uit het feit dat de Nederlandse vastgoedmarkt gevoelig is voor economische veranderingen. In de *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig*, vastgesteld in 1989, zijn een aantal maatregelen vastgelegd die een grotere marktwerking in de volkshuisvesting mogelijk moesten maken. Deze privatisering van de woningmarkt heeft tot gevolg dat de woningmarkt gevoeliger is voor economische conjuncturen, welke doordringen in het aanbod van huizen (VROM, 2006, p. 15). De crisis in de jaren '70 en '80 toonde de gevolgen van de marktwerking, want destijds is grootschalige 'downscaling' ingezet door de projectontwikkelaars (VROMRaad, 2009, p. 8). Kleinere woningen werden gebouwd met een hogere verdichting om de kosten te dekken, maar dit betekende ook dat er niet naar de wensen van bewoners werd geluisterd. De kosten waren bepalend. Volgens Keers en Butter (2003) is tevens een gebrek aan marktdruk voor ontwikkelaars een belangrijk knelpunt. Een gespannen woningmarkt, waarbij meer vraag is naar woningen dan aanbod werkt niet bevorderlijk voor een andere aanpak. Gebouwde woningen worden toch wel verkocht.

De kern van consumentgerichte projectontwikkeling is het combineren van individuele wensen van woonconsumenten met schaalvoordelen in het bouwproces. De mogelijkheden voor vergroting van zeggenschap zijn sterk verbonden met het woningtype, de prijsklasse, het woonmilieu en de woningdichtheid van het te ontwikkelen project, maar ook de vraag van consumenten zelf (Butter et al., 2002, p. 6). Er moet een balans worden gevonden tussen efficiëntie en kwaliteit om een optimale kosten/kwaliteitsverhouding, differentiatie en individualisering te bereiken (Companen, 2002, p. 12-13). Een voorbeeld om procesversnelling en minimalisering van de hoge initiële kosten te halen is schaalvergroting en vergaande afsplitsing van ruwbouw en afbouw (Butter et al., 2002, p. 35; Keers & Butter, 2003; Terpstra, 2007, p. 23). Flexibel aan te passen casco's zorgen voor prijsverlaging in de ontwerp-, proces- en ontwikkelkosten. Afbouw kan vervolgens zorgen voor individualisering van de woning. Bij consumentgerichte projectontwikkeling staan dus nieuwe technieken centraal en innovatie kan bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan kostenbeheersing.

Naast de bouwtechnische capaciteit van ontwikkelaars kan training en ervaring het proces verbeteren en kan zodoende goede begeleiding aan potentiële kopers worden geboden, zodat irreële verwachtingen worden tegengegaan (Companen, 2002, 9-10).

3.2.3 Overheid

In 1993 is de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) vastgesteld, als vervolg op de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening uit 1988. In deze nota staat het geleiden van suburbanisatie centraal. De doelstelling van de nota was dat vanaf 1 januari 1995 in een decennium tijd de woningvoorraad werd vergroot voor ongeveer 1 á 1,5 miljoen mensen. Dit zou plaatsvinden in de VINEX-uitleglocaties. Om de eenvormigheid van woningbouw uit voorgaande decennia tegen te gaan waren er maatregelen

opgenomen in de VINEX (van Rossum, van Wijk, Baljon & Hulsman, 2001). Van Den Hof (2006, p. 16) stelt dat voor het eerst aandacht was voor duurzame ruimtelijke kwaliteit in een rijksnota. Kwantiteit en kwaliteit werden in deze nota in onderling verband gezien. Een speerpunt in de VINEX is dat het ruimtelijk beleid zich meer moet richten op het 'bouwen voor de markt'. In de nota wordt getracht de belevingswaarde van woonwijken in stand te houden door middel van het nastreven van diversiteit en ontwerpqualität (TK, 1993, p. 5). De achterliggende gedachte om diversiteit en ontwerpqualität in VINEX uitleglocaties te stimuleren was om een aantal basiswaarden veilig te stellen (van Rossum et al., 2001, p. 5). Zo zou de gebouwde omgeving en de openbare ruimte niet in verval raken; steden, dorpen en het landelijk gebied niet worden vervuild; sociale onveiligheid het gebruik van de ruimte niet kunnen belemmeren; bepaalde groepen in de steden en op het platteland niet onvrijwillig ruimtelijk geïsoleerd raken; en tot slot steden, dorpen en landschappen niet eenvormig worden.

Het stimuleren van diversiteit en ontwerpqualität werd als onvoldoende gezien. In de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (VROM, 2001. In: Van Den Hof, 2006) werd geconstateerd dat in de VINEX uitleglocaties te eenzijdig was gebouwd, met te weinig aandacht voor de wensen van consumenten en voor de kwaliteit van de woonomgeving. Burie et al. (1975, p. 9) stelt dat het aanbrengen van differentiatie in de woningbouw nooit de participatie van de bewoner in het bouwproces kan vervangen, al was het volgens deze auteurs alleen al omdat zij de verscheidenheid aan motieven die bewoners hebben om te participeren ontkent.

"Meer macht voor de consument" luidde het motto voor het 'Wilde Wonen' door architect en oud-voorzitter BNA¹⁰ Carl Weeber in 1997 (SEV, 1999). Drie jaar later is dit uitgangspunt overgenomen in het nationaal overheidsbeleid. De motie Van Gent/Duivesteyn om particulier opdrachtgeverschap voor alle inkomensgroepen te bevorderen werd op 7 november 2000 aangenomen (Boelens et al., 2010, p. 11). In de Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen door het Ministerie van VROM is het hoofdmotto dat de burger centraal moet komen te staan (VROM, 2000). Het uitgangspunt in de Nota Wonen is dat de burger niet alleen gezien moet worden als 'woonconsument', maar vooral ook als 'woonproducent'. Men geeft zelf vorm aan het wonen, maakt eigen keuzes en draagt zelf de verantwoordelijkheid. Eén van de kernthema's van de nationale overheid was "(...) inzetten op meer zeggenschap van burgers over de vormgeving, de inrichting en het beheer van woning en woonomgeving" (VROM, 2000, p. 25).

Ondanks het sterk stimuleren van zelfbouw ervoeren lokale overheden, net als burgers en marktpartijen, beperkingen met betrekking tot (C)PO. Deze manier van ontwikkelen brengt immers veel administratieve lasten en complexiteit voor gemeenten. Consumentgericht ontwikkelen biedt daarentegen het voordeel ten opzichte van PO dat de bouwaanvragen collectief kunnen worden behandeld door de gemeente (Butter et al., 2002, p. 27). In tegenstelling tot PO waar de lokale overheid te maken heeft met een veelheid aan particulieren/kleine partijen, is dit bij grootschalige woningbouw overzichtelijker wanneer één ontwikkelaar meerdere woningen ontwikkelt.

Een ander motto dat de Rijksoverheid hanteert is: 'privaat wat kan en publiek wat moet'. Dit houdt zoveel mogelijk gebruik maken van de kennis en expertise van private partijen, evenals van hun investeringspotentieel in (VROM, 2006, p. 137). Nozeman (2008, p. 11-12) voegt hier een aantal voordelen aan toe wanneer een professionele partij de realisatie van woningen op zich neemt, zoals het investeringsvermogen, de marktkennis, de expertise op het gebied van management om een project in de juiste banen te leiden en de creativiteit om de wensen van gebruikers om te zetten in een vastgoedconcept. Consumentgerichte projectontwikkeling sluit hierop aan.

De bovenstaande maatregelen zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen, wat al sinds een aantal jaren een centraal thema in het ruimtelijk beleid vormt (zie WRR, 1998a; VROM, 1988, 2001, 2004). Verbart (2004. In: Van Den Hof, 2006, p. 36-37) onderscheidt vier benaderingen waarmee ruimtelijke kwaliteit tot stand kan worden gebracht. Ten eerste via het 'verleidelijk' beeld van een creatieve ontwerper. Hierbij geldt dat de kwaliteit wordt bepaald door de ontwerper. Ten

¹⁰ Koninklijke Maatschappij tot bevordering der Bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA

tweede staat een interactief ontwerpproces centraal, waarbij erkennen, herkennen, bijeenbrengen en integreren van alle belangen in een ontwerp centraal staat. Ten derde kan gebruik worden gemaakt van objectieve checklist die proberen ruimtelijke kwaliteit te definiëren en meetbaar te maken. Plannen worden vervolgens getoetst aan de meetbare criteria. Ten slotte kan goed procesmanagement leiden tot ruimtelijke kwaliteit. De achterliggende gedachte hierbij is, dat ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin betrokkenen tevreden zijn over het doorlopen proces en de daaruit voortgekomen resultaat. Bij deze benadering is het resultaat sterk afhankelijk van de kwaliteit van het proces. Op de eerste benadering na verwijzen volgens Van Den Hof de diverse benaderingen van ruimtelijke kwaliteit, direct of indirect op het belang van communicatie met de eindgebruikers om tot ruimtelijke kwaliteit te komen. Hieruit kan herleid worden dat meer zeggenschap bieden aan de eindgebruiker (indirect) ten gunste is van het gemeentelijk beleid. Bovendien zorgt een optimale afstemming op de wensen en behoeften van bewoners voor een sterke binding van de bewoner aan het lokale woonmilieu en dit zorgt voor versterking van de gemeentelijke samenhang en -beleid (Burie et al., 1975; VROM, 2000).

Bij de ontwikkeling van een gebied is de gemeente vaak de primaire initiatiefnemer, in tegenstelling tot de algemene veronderstelling dat private partijen dergelijke projecten initiëren (Nozeman, 2008, p. 30). Voor grote gebiedsontwikkelingen wordt al dan niet in samenwerking met private partijen een masterplan of stedenbouwkundig plan opgesteld. De gemeente schept de ruimtelijke voorwaarden, waarop de private partijen volgen. Volgens Nozeman is dit een te beperkte opvatting van het overheidsoptreden. De ruimtelijke ordening staat centraal en de lokale overheid moet zorg dragen voor een juridisch sluitend kader om fysieke maatregelen die gewenste ruimtelijke ontwikkelingen stimuleren mogelijk te maken.

Ontwerprijheid voor de consument mag volgens het ministerie van VROM niet als onbegrensd worden beschouwd. Een samenleving heeft collectieve waarden waarbinnen het individu zich moet begeven. De rol van de overheid is om deze waarden te beschermen en (indien nodig) moet zij de markt daarin bijsturen (VROM, 2000, p. 16). Keuzevrijheid om een eigen woning vorm te geven gaat in tegen de traditie van sterke regulering van de beeldkwaliteit van stedenbouwkundige plannen door gemeenten, waarbij 'architectonische samenhang' centraal staat (Schellevis, 2002; Butter et al., 2002; Keers & Butter, 2003). Regulering van de overheid kan de zeggenschap van de consument, met name op de uiterlijke vormgeving van de woning, beperken. Dit spanningsveld wordt door De Ridder en Koeman (1999) en Van Buuren et al. (2009) vertaald naar het spanningsveld tussen rechtszekerheid en flexibiliteit. Van Buuren et al. (2009, p. 55) wijst erop dat instrumenten om flexibiliteit in te bouwen immers er toe leiden dat keuzes in de tijd vooruit worden geschoven om veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan.

Hierbij kan de uitspraak van Faludi (2000. In: Van Den Hof, 2006) worden belicht dat elke ruimtelijk ontwerp in wezen een momentopname is, gekoppeld worden aan de onzekerheid aan duurzame ruimtelijke kwaliteit. Het gevaar is namelijk dat een ontwerp dat samen met de eindgebruikers is gemaakt en dat voldoet aan de huidige woonwensen onvoldoende aansluit aan de wensen van gebruikers en ambitieniveaus in de toekomst, omdat deze voortdurend aan maatschappelijke verandering onderhevig is. Van Den Hof (2006, p. 37) concludeert hieruit dat communicatie met de eindgebruiker niet hoeft te leiden tot ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit de optiek van de gemeente is controle nodig bij toenemende keuzevrijheid om de kwaliteit van nieuwbouw te waarborgen (Butter et al., 2002, p. 32-33). Lokale overheden stellen dat een sterk samenhangende stedenbouwkundige structuur nodig is om 'de wijk bij elkaar te houden', om te voorkomen dat individuele belangen de overhand krijgen. In het uiterste geval neigen de architecten en stedenbouwkundigen om tot in detail gewenste kwaliteiten aan te brengen. De vraag speelt op of die gewenste kwaliteiten wel objectief zijn vast te stellen. De welstandseisen worden dan ook als subjectief en onvoorspelbaar ervaren (Companen, 2002, p. 19).

Een volgend aandachtspunt van consumentgerichte projectontwikkeling voor gemeente is dat vanwege de zeggenschap van de consument het productietempo bij consumentgerichte projectontwikkeling lager ligt dan bij seriematige bouw. Butter et al. (2002, p. 27) en Keers en Butter

(2003) stellen dat voor gemeenten consumentgerichte projectontwikkeling hierdoor moeilijk is in te passen bij reeds geplande projecten. Gemeenten kunnen bovendien subsidies mislopen door vertraging.

Consumentgerichte projectontwikkeling kan ook niet door de gemeente worden bestemd. De Grondexploitiewet biedt gemeenten vanaf 2008 een wettelijk instrument om particulier opdrachtgeverschap te bestemmen in de grondexploitatie (Terpstra, 2007). Deze wet is ontwikkeld om gemaakte plankosten¹¹ te kunnen verhalen op de ontwikkelaar en eindgebruiker. Daarnaast geeft de Grex de mogelijkheid om de gemeenten in hun exploitatieplan locatie-eisen te stellen. Ze kan naast sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, ook kavels voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) vastleggen in de grondexploitatie (van den Brand, van Gelder & van Sandick, 2008). Hierbij zijn de locatie-eisen tevens mee beperkt (Terpstra & Santing, 2007, p. 25). Terpstra (2007, p. 22) belicht dat het bestemmen van 'vrije kavels' een probleem kan vormen voor marktpartijen die zijn ingesteld op seriematig produceren. Consumentgerichte projectontwikkeling kan echter niet worden vastgelegd in de grondexploitatie.

Momenteel ligt er een opgave voor gemeenten. Stedenbouwkundige plannen, architectonische ontwerpen en de inrichting van de openbare ruimte moeten beter inspelen op de voorkeuren van eindgebruikers (de Zeeuw et al., 2011, p. 7). De pluriforme en gedifferentieerde vraag noodzaken andere beleidskaders en tevens tot een andere organisatie van het proces waarin woonmilieus worden gepland, gerealiseerd en getransformeerd (VROM-raad, 2009, p. 113). Butter et al. (2002, p. 38) stellen dat huidige stedenbouwkundige plannen worden opgesteld om architectonische samenhang te creëren. Met een sterk gevarieerde invulling van individuele woningen zijn dergelijke plannen niet meer goed bruikbaar. Er zal dan ook moeten worden gezocht naar nieuw type plannen die een dermate 'robuuste structuur' hebben waarbinnen een grote architectonische variatie mogelijk is.

Companen (2002, p. 18) pleit voor het loslaten van taken van de gemeenten op het gebied van het formuleren van aanvullende kwaliteitseisen zoals materiaalgebruik, woningindeling, uiterlijk van de woningen. Gemeenten moeten zich enkel bezig houden met kerncompetenties zoals het veilig stellen van de stedenbouwkundige kwaliteit, de kwaliteit van de openbare ruimte, de betaalbaarheid van wonen voor de lagere inkomensklassen en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. De rest moet zij overlaten aan de marktpartijen, maar bovenal aan de consument.

Gemeenten kunnen consumentgerichte projectontwikkeling bevorderen door 'het creëren van adequate kwalitatieve beleidskaders' en aanpassingen aanbrengen in de traditionele instrumenten, zoals woningbouwprogramma's, marktonderzoeken, stedenbouwkundige plannen, ontwikkelingschetsen, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen (Companen, 2002, p. 18). Volgens de Zeeuw et al. (2011, p. 7) moet men niet starten met 'ideale vergezichten' zonder de zittende en potentiële eindgebruikers te betrekken. Het professioneel faciliteren van zeggenschap voor huizenkopers in het bouwproces wordt aangedragen als versterking van de vragerskant. Volgens de VROM-raad (2009) wordt hedendaags geëxperimenteerd met verschillende planregimes waarbij wordt gevarieerd van functieneutrale zones tot strenge regimes met absolute rechtszekerheid.

Een concreet praktijkvoorbeeld uit de literatuur om flexibiliteit te bieden is een globaal bestemmingsplan. Deze wordt naderhand tot in detail uitgewerkt naar de wensen van de toekomstige bewoners in een stedenbouwkundig plan en uiteindelijk tot uitvoeringsplannen (zie Dammers et al., 2004, p. 171). Zodoende kunnen planologische processen worden gestart, maar ligt de definitieve uitvoering nog niet vast. De wensen van betrokkenen kunnen in een later stadium in het bestemmingsplan worden opgenomen om zichzelf telkens met opeenvolgende ontwerpen en onderzoeken te verrijken. Van Hoek et al. (2011, p. 77-78) stelt dat de gemeente niet enkel met strikte normen en eisen moet werken, maar verschil moet maken tussen normen, doelen en streefwaarden.

¹¹ Plankosten zijn de kosten die gemaakt zijn voor het proces: gemeentelijke projectleiders en ingenieurs, deskundigen op het gebied van (milieu)wetgeving en stedenbouwkundigen (Van Hoek et al., 2008, p. 55).

4. METHODOLOGIE

Dit hoofdstuk vormt het begin van het empirisch deel van deze studie. De toegepaste methodologie zal uitvoerig besproken worden om vervolgens in te gaan op de operationalisatie. Vooraf zal eerst het conceptueel model worden geïntroduceerd. Dit model is gedestilleerd uit de literatuurstudie en is de leidraad voor dit onderzoek.

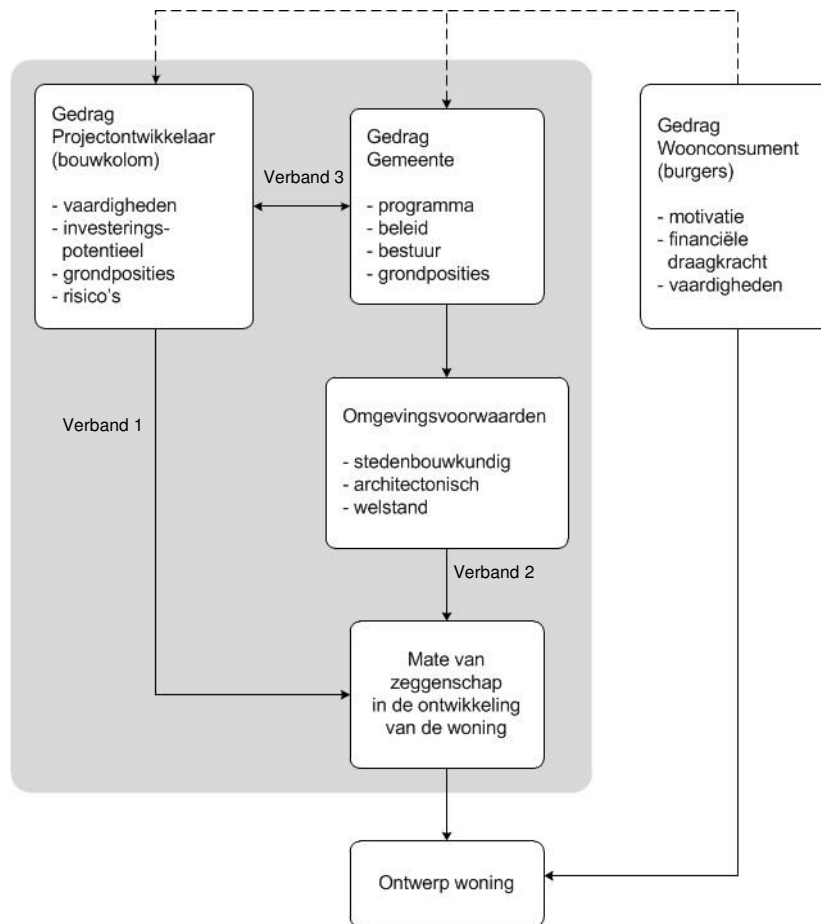
4.1 Het conceptueel model

Uit de literatuurstudie zijn een drietal actoren herleid die zijn betrokken in het ontwikkelingsproces van consumentgerichte projectontwikkeling, namelijk de woonconsument, de gemeente en de projectontwikkelaar. Figuur 4.1 geeft een sterk vereenvoudigde weergave van de relaties van de drie actoren in het ontwikkelingsproces. Hieronder volgt een beschrijving van dit model.

De essentie van dit onderzoek ligt in het grijs gekleurde vlak. Drie verbanden staan centraal in dit vlak. In de eerste relatie bepaalt de projectontwikkelaar in hoeverre zeggenschap wordt geboden. Hierbij spelen onder andere de vaardigheden, de financiële draagkracht, de verwachte exploitatie, de risico's en de bedrijfsethiek binnen het ontwikkelbedrijf een rol. Daarnaast heeft de projectontwikkelaar te maken met omgevingsvoorwaarden die door de gemeente zijn opgesteld. Het tweede verband houdt de invloed in van omgevingsvoorwaarden, die de gemeente heeft opgesteld, op de mate van zeggenschap die wordt geboden aan de consument. Ten derde is er sprake van communicatie tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Uit de literatuurstudie komt voort dat door economische en institutionele ontwikkelingen de marktpartijen in toenemende mate vroegtijdig worden betrokken bij gebiedsontwikkeling. Zodoende kan de projectontwikkelaar indirect invloed uitoefenen op de omgevingsvoorwaarden om zo ruimte te creëren voor het toepassen van consumentgerichte projectontwikkeling.

De stippellijn buiten het grijs gekleurde vlak in figuur 4.1 geeft weer dat woonconsumenten indirect, bijvoorbeeld via woonbehoeftenonderzoeken, sturing geven aan het gedrag van de projectontwikkelaars en de gemeenten. Zij bepalen de 'vraag'. Vervolgens blijven ze geheel buiten het ontwikkelingsproces en hebben ze geen direct effect op de mate van zeggenschap bij de woningontwikkeling. Pas als het plan is vastgesteld, kunnen de consumenten kiezen en meepraten in het ontwerp van hun woning, binnen de mate van zeggenschap die bepaald wordt door de projectontwikkelaar en de omgevingsvoorwaarden. Het uiteindelijke ontwerp van de woning wordt bepaald door de mate van zeggenschap die geboden wordt en kenmerken van de consumenten, zoals motivatie, financiële draagkracht en vaardigheden.

Naast de drie actoren die betrokken zijn in het ontwikkelingsproces bij consumentgerichte projectontwikkeling oefenen tevens factoren op macro-niveau invloed uit op het proces van consumentgerichte projectontwikkeling. In de literatuurstudie worden economische omstandigheden, marktsituatie en institutionele setting genoemd. Deze factoren op macro-niveau zijn niet weergegeven in het model.



Figuur 4.1 Processchets van consumentgerichte projectontwikkeling

4.2 Kwalitatief onderzoek

Om het conceptueel model te toetsen is een kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Kwalitatief onderzoek kenmerkt zich door het interpretatieve karakter. Dat betekent dat niet enkel effectenmeting wordt gedaan, maar er wordt getracht de achterliggende gedachten te achterhalen. De data bestaat uit woorden die worden geïnterpreteerd en geanalyseerd. Een aandachtspunt bij kwalitatief onderzoek is het gevaar van subjectiviteit door interpretatie en de moeilijkheid om te standaardiseren. In dit onderzoek zijn een aantal maatregelen toegepast om bovenstaande aandachtspunten te minimaliseren. In paragraaf 4.2.3 wordt uitgebreid ingegaan op deze maatregelen.

Kwalitatief onderzoek heeft naast de mogelijkheid tot verdieping als sterk punt dat de dataverzameling, in dit geval de interviews, en de data-analyse samengaan. Dit geeft de mogelijkheid om toelichtingen, resultaten en interpretaties te toetsen in volgende interviews, wat respectievelijk de betrouwbaarheid en de validiteit vergroot (Boeije, 2005, p. 148). Voordat de methodologie wordt uiteengezet is hieronder eerst het proces van sampling beschreven.

4.2.1 Sampling

Consumentgerichte projectontwikkeling vanuit het perspectief van de projectontwikkelaar staat in deze studie centraal. Niet iedere projectontwikkelingsmaatschappij past consumentgerichte projectontwikkeling toe. Omdat via de projectontwikkelingsmaatschappijen naar deskundigen is gezocht, was een belangrijke voorwaarde dat de benaderde organisaties ervaring hadden met consumentgerichte projectontwikkeling.

In totaal zijn 14 projectontwikkelingsmaatschappijen benaderd via een algemene e-mail waarin het onderzoek werd uitgelegd. Een drietal sampling methoden waren toegepast om deze projectontwikkelingsmaatschappijen te kunnen traceren. Ten eerste zijn een aantal projectontwikkelingsmaatschappijen die in publicaties zijn beschreven benaderd. Hiervoor geldt dat de meest bekende casussen als eerst in beeld kwamen. Voornamelijk de grotere projectontwikkelingsmaatschappijen met succesvolle projecten worden in de literatuur beschreven. Voorbeelden van bekende concepten zijn Heijmans Wenswonen®; Bouwfonds Persoonlijk Wonen en BAM Wonen á la Carte. Tevens is het project van Homeruskwartier in Almere waar 'mede-opdrachtgeverschap' centraal stond uitvoerig in een aantal publicaties van SEV beschreven. Een nadeel van deze samplingmethode is dat de steekproef niet representatief is voor projectontwikkelaars in Nederland, zodat de resultaten niet generaliseerbaar zijn.

Ten tweede is een bezoek gebracht aan de vastgoedbeurs Provada in de Amsterdam RAI (7 t/m 9 juni 2011) met de insteek om partijen te ontmoeten die consumentgerichte projectontwikkeling toepassen (convenience sampling). Deze beurs stond in het teken van 'het nieuwe ontwikkelen'. De stands op dit evenement waren behoorlijk duur, zodat alleen de grote en succesvolle spelers op de markt hun projecten toonden. Bij deze wijze is wederom generaliseerbaarheid een discussiepunt.

Ten derde is snowball-sampling toegepast. Door te informeren bij geïnterviewden werd informatie verkregen over andere interessante consumentgerichte projecten, projectontwikkelingsmaatschappijen of deskundigen. Deze manier van sampling maakt het mogelijk snel relevante respondenten te achterhalen. In mei zijn drie oriënterende interviews gehouden met een stedenbouwkundige, een medewerkster van SEV en de directeur van NEPROM om inzicht over consumentgerichte projectontwikkeling in te winnen. Bij deze oriënterende interviews is tevens al begonnen met het toepassen van snowball sampling. Met name de bekende projectontwikkelingsmaatschappijen met succesvolle projecten werden genoemd. Een verklaring hiervoor is dat over dergelijke projecten veel te lezen is in de vakliteratuur. Ook voor deze sampling methode vormt daarom generaliseerbaarheid een discussiepunt.

Van de 14 projectontwikkelingsmaatschappijen die zijn benaderd hadden drie projectontwikkelaars op de algemene e-mail gereageerd. Om een grotere respons te bereiken zijn de overigen vervolgens telefonisch benaderd. Uiteindelijk wilde een viertal organisaties niet meewerken aan het onderzoek. Alle vier gaven prioriteit aan andere werkzaamheden.

In totaal zijn 11 interviews gehouden met 14 deskundigen. De respondenten waren werkzaam bij 10 verschillende projectontwikkelingsmaatschappijen, waarvan bij één projectontwikkelingsmaatschappij medewerkers uit twee verschillende vestigingen zijn geïnterviewd. Bij drie interviews zaten twee medewerkers van hetzelfde bedrijf aan tafel. In de elf interviews zijn in totaal 13 concrete casussen besproken (zie bijlage E).

Een algemene voorwaarde was dat de deskundigen ervaring hadden met consumentgerichte projectontwikkeling en dat men ten minste één project volledig had bijgewoond. Voor de betrouwbaarheid van het onderzoek was het belangrijk dat de respondenten volledig waren betrokken bij de voorbeeldprojecten die ze opgaven. Eén respondent voldeed niet aan deze eis, maar het bedrijf had in het verleden consumentgerichte projecten uitgevoerd en wilde deze vorm van ontwikkelen opnieuw gaan toepassen. Op het moment van het interview was een prijsvraag lopende waarbij de consument meer zeggenschap zou krijgen dan bij traditionele bouw. Daarom is besloten om deze respondent niet uit te sluiten, omdat hij voldoende inzicht en informatie over

consumentgerichte projectontwikkeling kon bieden en deze deskundige nauw betrokken was bij de beginfase van het nog lopende project.

De 14 respondenten variëren in functie, namelijk ontwikkelaars, kopersbegeleiders, een kostendeskundige en conceptontwikkelaars. Deze variëteit komt ten goede aan het onderzoek, omdat het vraagstuk zodoende vanuit diverse perspectieven wordt belicht. Een compleet overzicht van de respondenten is achteraan in dit onderzoek te vinden.

De interviews vonden plaats in de vestigingen van de bedrijven en alle geïnterviewden gaven toestemming voor een bandopname. De lengten van de interviews varieerden van ruim één tot maximaal twee uur.

Het aantal van 11 interviews bleek voldoende, omdat aan het einde van de reeks interviews herhaling ontstond op eerdere interviews. Naar inschatting zouden verdere interviews geen vernieuwende informatie meer hebben opgeleverd. Bij dit punt van “theoretische verzadiging” (Bryman, 2004, p. 305) zijn dan ook geen nieuwe respondenten meer gezocht of geïnterviewd.

4.2.2 Onderzoeksmethode

In dit onderzoek zijn semi-gestructureerde interviews toegepast als methode, een variant tussen gestructureerde interviews en open interviews (Baarda, de Goede & Kalmijn, 2000, p. 3-7). Bij gestructureerde interviews is vooraf een gestandaardiseerde vragenlijst opgesteld en elke respondent krijgt dezelfde vragen. Bij open interviews daarentegen zijn hoogstens een aantal topics of richtlijnen uitgezet als een soort geheugensteuntje voor het doorvragen. Een voordeel van semi-gestructureerde interviews is de flexibiliteit door de mogelijkheid tot verdieping en nadere uitleg (Bryman, 2004, p. 320). In de interviews voor dit onderzoek lagen een aantal topics en vragen vast, maar het gesprek was vooraf niet volledig gestructureerd. Zodoende kregen de respondenten dezelfde onderwerpen/vragen voorgelegd, maar was er ruimte voor diepgang om de achterliggende gedachten te achterhalen en om gebeurtenissen, patronen en gedrag te begrijpen.

De vragenlijst bestond uit twee delen; dit zorgt voor andere invalshoeken (triangulatie). Allereerst was consumentgerichte projectontwikkeling in zijn algemeenheid onderzocht. Vragen werden aan de hand van het conceptueel model gesteld, waarbij de respondenten antwoorden konden toelichten met voorbeelden uit de praktijk. In het tweede deel werd een specifiek project uitgelicht. De kenmerken van het project, de mate van zeggenschap die is geboden aan de consument binnen het project en het verloop van het proces was besproken. Op deze manier vond er controle plaats op de perspectieven van de deskundigen en hoe de praktijk daadwerkelijk functioneert.

Beide delen van de vragenlijst waren opgesplitst naar het drietal verbanden die in het conceptueel model zijn opgenomen. Verband 1 ging in op de kenmerken van de projectontwikkelaar die van invloed zijn op het kunnen uitvoeren van consumentgerichte projectontwikkeling. In de literatuur kwamen aspecten naar voren als vaardigheden, grondposities, bedrijfsethiek en investeringspotentieel. Verband 2 stond voor het effect van omgevingsvoorwaarden op de mate van zeggenschap die geboden kan worden. Omgevingsvoorwaarden werden hierbij opgesplitst naar stedenbouwkundige-, architectonische- en welstandseisen. Verband 3 stond voor de communicatie tussen de projectontwikkelaar en de gemeente. De onderhandelingsruimte tussen beide partijen met betrekking tot de omgevingsvoorwaarden werd bij dit verband behandeld.

Om de mate van zeggenschap bij de casussen te meten was gebruik gemaakt van de gestructureerde zeggenschapsmeter van SEV¹² (zie bijlage D). Hoe hoger men op deze meter scoort, hoe hoger de zeggenschap is van de consument bij het bouwproces. Na een selectie van de indicatoren was de mate van zeggenschap in deze praktijkvoorbeelden opgedeeld in de volgende aspecten: (a) de

¹²De indicatoren voor deze meetschaal zijn te vinden op de website: www.sev.nl/zeggenschapsmeter

participanten in het bouwproces, (b) de woning in hoofdlijnen (het casco), (c) het interieur en de uitrusting van de woning, en (d) de woonomgeving. Op basis van de scores op de zeggenschapsmeter zijn de casussen vertaald naar de vier niveaus die in consumentgerichte projectontwikkeling worden onderscheiden (zie tabel 2.1, p. 19).

4.2.3 *Betrouwbaarheid & Validiteit*

Betrouwbaarheid en validiteit zijn belangrijke criteria bij het toekennen van kwaliteit aan een onderzoek. Betrouwbaarheid staat voor de herhaalbaarheid van de resultaten van het onderzoek. Validiteit betreft de kwestie of de conclusies wel juist zijn gemaakt op basis van de verkregen data. Vanwege een aantal aandachtspunten bij kwalitatief onderzoek, zoals de subjectiviteit en moeilijkheid tot standaardisatie, zijn de volgende criteria opgesteld om de betrouwbaarheid en de validiteit van dit onderzoek te verhogen: geloofwaardigheid, overdraagbaarheid, afhankelijkheid en bevestiging (Bryman, 2004, p. 273-276).

Volgens het criterium 'geloofwaardigheid' zijn de bevindingen goed indien men goede uitvoering heeft toegepast en of de data daadwerkelijk goed is geïnterpreteerd. In dit onderzoek zijn de antwoorden van de respondenten herhaald door de interviewer, zodat de respondent de interpretatie van de onderzoeker deed valideren en kon corrigeren indien nodig. Bovendien gaven de interviews de mogelijkheid om door te vragen en antwoorden samen te vatten tijdens de interviews waardoor interpretatiefouten geminimaliseerd werden. Op basis van de antwoorden kan vervolgens worden afgeleid of de vraag overkwam zoals bedoeld (betrouwbaarheid) en of er wel gevraagd werd naar wat er bedoeld was (begripsvaliditeit). De beschrijvingen van de casussen zijn na de interviews opgestuurd en gevalideerd door de deskundigen. Door het gebruik van meerdere invalshoeken om het onderwerp te belichten, namelijk literatuurstudie, diepte-interviews en casusbesprekingen, kunnen bevindingen met elkaar worden vergeleken, ook wel datatriangulatie genoemd. Datatriangulatie is een methode om de geloofwaardigheid te toetsen.

Het tweede criterium is 'overdraagbaarheid'. De steekproef bevat alleen ontwikkelaars die reeds succesvol consumentgerichte projectontwikkeling hebben toegepast. Daardoor zijn de resultaten niet overdraagbaar naar ontwikkelaars die deze manier niet toepassen. Bovendien waren de respondenten op basis van convenience sampling verworven, waardoor de steekproef niet representatief is voor ontwikkelaars in Nederland die consumentgericht ontwikkelen.

Het derde criterium is 'afhankelijkheid'. Interpretatie is een belangrijk onderdeel van kwalitatief onderzoek. In dit onderzoek zijn de resultaten door één onderzoeker geanalyseerd en niet gecontroleerd door collega-onderzoekers. Om de mogelijkheid tot controle mogelijk te maken is de data in zijn geheel bewaard (geluidsopnames en transcripties). De analyse is gedaan met behulp van een computerprogramma NVivo om de context rond bepaalde uitspraken te behouden. Dit computerprogramma maakt een objectievere analyse mogelijk door gestructureerd te werken en daardoor de resultaten van het onderzoek inzichtelijk te kunnen ordenen. Een laatste toevoeging tot dit criterium is dat dit onderzoek niet in opdracht van een instelling (bijvoorbeeld stageplaats) is uitgevoerd, zodat de interpretatie niet gekleurd wordt door externen. Dit komt ten goede aan de onafhankelijkheid en objectiviteit van het onderzoek.

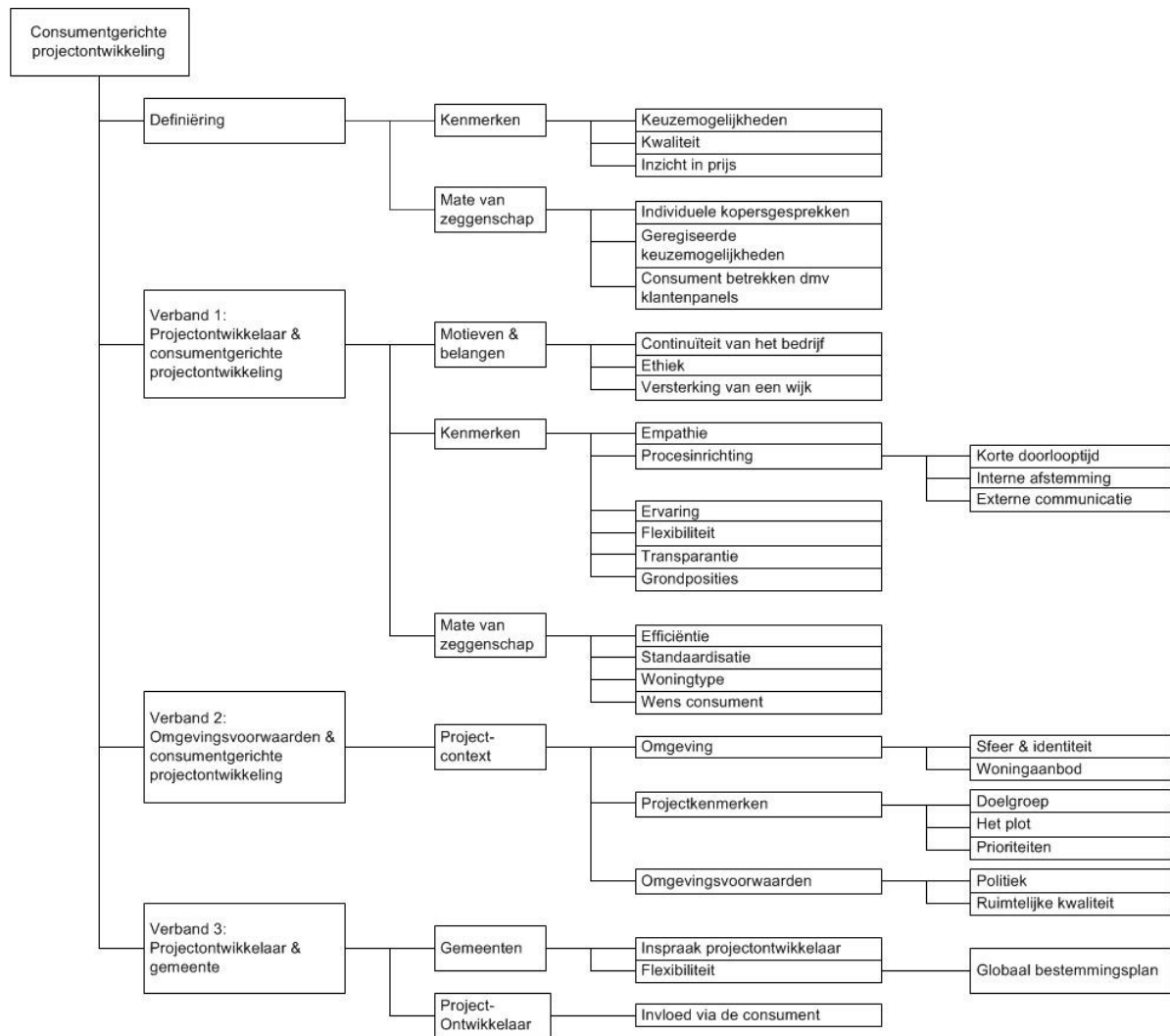
Het vierde en laatste criterium is 'bevestiging'. Zoals eerder al naar voren kwam is interpretatie een aandachtspunt bij kwalitatief onderzoek. Het is van belang dat persoonlijke en theoretische aannames of andere sturingen van de onderzoeker zo veel mogelijk buiten beschouwing worden gelaten. Daarom waren de interviews semi-gestructureerd met open vragen, waarbij doorvragen alleen is gedaan op basis van gegeven antwoorden. Antwoorden zijn dus niet letterlijk aangereikt of sterk gestuurd. Wel zijn bevindingen uit voorgaande interviews getoetst in de interviews die volgde om meerdere perspectieven over een bepaald aspect te belichten.

4.2.4 Analyse

Alle interviews zijn uitgewerkt in transcripties. Met behulp van het softwareprogramma NVivo 9 is de kwalitatieve informatie geanalyseerd door middel van open coding. Dat wil zeggen dat de data is opgedeeld in stukjes, geanalyseerd, vergeleken en gecategoriseerd naar inzicht van de onderzoeker.

De analyse is uitgevoerd vanuit het conceptueel model; de volgorde van de vraagstelling in de interviews is aangehouden. Allereerst is het fenomeen consumentgerichte projectontwikkeling geanalyseerd. Daarbij stond de definiëring en de mate van zeggenschap centraal. Vervolgens zijn de uitspraken van de respondenten gekoppeld aan de drie verbanden die in het conceptueel model zijn onderscheiden. Bij deze analyse stonden regelmatigigheden en tegenstrijdigheden tussen de respondenten centraal. In figuur 4.2 is het analyse schema weergegeven met de diverse coderingen. Dit schema vormt tevens de leidraad voor de beschrijving van de resultaten in het volgende hoofdstuk 'resultaten'.

De casussen, het tweede deel van de interviews, zijn verwerkt in een verslag en vervolgens vergeleken met de 'algemene uitspraken' van de deskundigen om overeenkomsten en verschillen te ontdekken. In bijlage E zijn de korte beschrijvingen van de casussen gepresenteerd.



Figuur 4.2 Analyse schema

5. RESULTATEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten beschreven die voortkomen uit de diepte-interviews met professionals die werkzaam zijn bij een projectontwikkelingsmaatschappij en ervaring hebben met minstens één project dat met consumentgerichte projectontwikkeling tot stand is gekomen. Tijdens de interviews is het conceptueel model getoetst bij de respondenten. Grotendeels stemden zij in met het model. Toevoegingen waren dat breder moest worden gekeken dan 'slechts' de omgevingsvoorwaarden. Enkel deze voorwaarden beschouwen was volgens hen te beperkt en het moest gezien worden vanuit een breder begrip, namelijk de gehele 'projectcontext', waar de omgevingsvoorwaarden onder vallen. In paragraaf 5.3 zal hier nader op worden ingegaan.

Als eerste wordt het begrip consumentgerichte projectontwikkeling beschreven vanuit de visies van de respondenten. In de literatuur zijn diverse niveaus van zeggenschap onderscheiden, maar uit de interviews en casussen zijn grofweg drie hoofdvormen te onderscheiden. Vervolgens zullen de drie relaties die in het conceptueel model centraal staan worden getoetst. Deze verbanden zijn: 1) de invloed van de projectontwikkelaar op de mate van zeggenschap; 2) de invloed van omgevingsvoorwaarden op de mate van zeggenschap in de ontwikkeling van de woning; en 3) de onderhandelingsruimte tussen de projectontwikkelaar en de gemeente over omgevingsvoorwaarden om mate van zeggenschap mogelijk te maken.

De geïnterviewde projectontwikkelaars hebben een integriteitsbeleid. Om anonimiteit te waarborgen zijn de namen van deze ontwikkelaars niet gekoppeld aan citaten. Om de bevindingen te onderbouwen zijn willekeurig de letters A t/m M toegewezen aan de respondenten. Ongeacht dat de respondenten zowel van het mannelijk als het vrouwelijk geslacht zijn wordt hier in de functie van respondent gesproken. Daarom is enkel de mannelijke onderwerpsvorm ('hij') gebruikt.

5.1 Mate van zeggenschap in de ontwikkeling van een woning

De term 'consumentgerichte projectontwikkeling' is voorgelegd aan de 14 deskundigen. Uit alle interviews kwam naar voren dat consumentgerichte projectontwikkeling een innovatieve manier van ontwikkelen is waarbij de consument centraal staat. Daarnaast betekent consumentgerichte projectontwikkeling volgens de respondenten het aanbieden van kwaliteit, het vroegtijdig inzicht geven in de mogelijkheden en de prijs van de woning en ten slotte het mee laten bepalen van de consument in de vormgeving van de woning. Deze inspraak varieerde van indelingsvrijheid tot inspraak in de esthetica van de woning.

In de literatuurstudie worden een aantal niveaus van zeggenschap onderscheiden, waarbij de consument steeds meer ontwerpvrijheid krijgt. Respondent C onderscheidde echter een drietal specifieke vormen van consumentgerichte projectontwikkeling. Deze drie vormen zijn ook terug te vinden in de casussen, namelijk (a) individuele kopersgesprekken; (b) geregisseerde keuzemogelijkheden en ten slotte (c) de consument betrekken in het ontwikkelingsproces. De laatste vorm werd door respondenten B en M 'consumentgericht bouwen' genoemd. Deze respondenten maakten dan ook een onderscheid tussen consumentgericht 'ontwikkelen' en consumentgericht 'bouwen'. Bij consumentgerichte 'ontwikkeling' (a & b) bedenkt een ontwikkelaar wat een consument wil. In het ontwikkelingsproces komt geen consument voor. Consumentgericht 'bouwen' (c) is volgens hen dat de projectontwikkelaar de consument hun eigen woning en woonwijk laat ontwerpen en de consument daarin begeleidt.

In dit onderzoek wordt de typering van de drie verschillende vormen van consumentgerichte projectontwikkeling, geïntroduceerd door deskundige C, aangenomen, omdat dit in lijn is met de

casussen. In de volgende subparagrafen worden de drie typen van consumentgerichte projectontwikkeling nader behandeld.

5.1.1 *Individuele kopersgesprekken*

De eerste vorm noemde deskundige C 'meer- en minderwerk', maar in feite gaat deze vorm verder dan het traditionele meer- en minderwerk. Respondent N beschreef dat het gaat om een basiswoning waarbij een groot aantal keuzeropties worden geboden. Er is echter geen lijst meer waarop de opties staan met een beperkte keuze, zoals een andere kleur tegels of een buitenkraan. De projectontwikkelaar gaat met de mensen aan tafel om hun wensen te bespreken en om te kijken of deze mogelijk zijn. Hiertoe behoren ook uitbreidings- en opbouw mogelijkheden.

Volgens respondenten A, E en H krijgt de consument 'individuele keuzevrijheid', omdat met behulp van de kopersbegeleiding wordt ingespeeld op specifieke wensen van (potentiële) kopers. De volgende uitspraak van respondent A geeft de vergelijking met het traditionele meer- en minderwerk weer:

"[Het] proces is nu veel individueler geworden, omdat mensen het zelf kunnen aangeven. Mensen willen namelijk altijd net [van de standaard] afwijken. Dat is veel lastiger voor ons om daar een vertaling aan te maken, ook kostentechnisch (...). Het is veel makkelijker om te zeggen als die koper zegt ik wil het zus of zo, dan gaat het naar de calculatie en dan rekenen we het individueel uit."

Om aansluiting te vinden met een brede doelgroep stelde respondent E dat binnen het plan veelal een differentiatie in basiswoningen wordt aangeboden, qua woningtypen, woninggrootte en gevelbeelden.

De casussen 't Raadhuys, Zuiderval en Beukenhorst illustreren deze vorm van consumentgerichte projectontwikkeling. Bij deze casussen zijn de basiswoningen vastgelegd door de projectontwikkelaar en de consument krijgt de ontwerprijheid om de woning naar eigen smaak vorm te geven, mits het binnen de voorwaarden van de gemeente en de ontwikkelaar past (zie bijlage E voor een overzicht van de casussen).

5.1.2 *Geregisseerde keuzemogelijkheden*

De tweede vorm van consumentgerichte projectontwikkeling was door respondent C benoemd als 'geregisseerde keuzemogelijkheden'. Volgens hem is deze wijze van woningontwikkeling een verder uitgebreide versie van meer- en minderwerk en individuele kopersgesprekken; hierbij blijft het niet bij een uitbouw of dakkapel, maar kunnen mensen het woonvolume, de kleur en de vormgeving van de gevel kiezen.

Respondent K definieerde dit als 'extreem klantgericht'. Bij deze vorm wordt een groot aantal keuzemogelijkheden uitgedacht en op elkaar afgestemd. Respondent C belichtte de complexiteit waarmee de keuzemogelijkheden aan elkaar zijn gekoppeld. Door het invoeren van de vele individuele keuzemogelijkheden wordt een gevarieerd (gevel)beeld nagestreefd. Volgens experts C en J kan door het regisseren alles op elkaar afgestemd worden en creëert men eenheid. Toch ligt volgens respondent M de uiteindelijke beeldkwaliteit in de handen van de consument. Ter aanvulling stelde hij dat goed moet worden nagedacht hoe dit in de vergunningaanvraag wordt opgenomen. Volgens een aantal deskundigen (C, J, K & N) dienen alle variaties, gevelcombinaties en woningtypen uitgewerkt te worden in de vergunningaanvraag. Dit geeft tevens de mogelijkheden om te regisseren.

Een illustratie hierbij is de casus 'Holland' in Amersfoort. In de vergunningaanvraag is vastgelegd dat er maximaal 3 dezelfde woningen naast elkaar mogen komen en is in elke straat op een kavel een

twee-laagse woning met plat dak 'vastgeklikt'. Dit, om te verzekeren dat dit woningtype in het straatbeeld voorkomt, ondanks dat het type relatief het duurste is qua eenheid volume. Een ander voorbeeld is de casus Le Medi in Rotterdam waar een kleuren pallet per woning is bepaald, zodat de gekozen gevelkleuren allemaal op elkaar aansluiten en geen enkel huis dezelfde kleur heeft als de naastgelegen woning.

Bij geregisseerde keuzemogelijkheden liggen volgens de respondenten C, K en M de faalkosten veel lager, omdat het proces helemaal tot in detail is uitgedacht. Dit heeft tevens het voordeel dat het proces soepeler verloopt, in tegenstelling tot niet compleet uitgedachte projecten waar men bij uitbreidingsopties bijvoorbeeld terug moet in de vergunningfase (respondent C). Daarnaast wordt op deze manier van ontwikkelen de consument afgeschermd van het complexe proces. Daarnaast blijkt uit de interviews en de casusbesprekingen dat de prijzen direct zijn gekoppeld aan de keuzemogelijkheden, zodat deze rechtstreeks naar de consument kunnen worden gecommuniceerd. Bovendien voorkomt het keuzestress door een vastgesteld aantal opties aan te bieden in plaats van volledige ontwerpvrijheid. Een laatste voordeel van geregisseerde keuzemogelijkheden is dat de vele keuzeopties, volgens deskundige B, inspiratie bieden aan de kopers.

Een nadeel dat deskundige N aankaartte tijdens het interview is dat het voorprogrammeren van de vele opties fouten kan opleveren, omdat het veel voorwerk vereist en men te maken heeft met een complex systeem van keuzeopties die op elkaar moeten worden afgestemd. Respondent C belichtte daarnaast het probleem van gebrek aan flexibiliteit buiten de geboden keuzeopties. In lijn hiermee stelde expert I dat de opties vanuit een 'bouwkolom' zijn georiënteerd, en niet vanuit de consument. Tot slot een nadeel van geregisseerde keuzemogelijkheden dat in het interview met respondent B werd genoemd was dat een veelheid aan keuzeopties onvoorziene keuzecombinaties kan doen ontstaan die gemeenten minder aantrekkelijk vinden en de beeldkwaliteit in gevaar kunnen brengen. Deskundige B benadrukte dan ook dat de vele opties duidelijk naar de gemeenten behoren te worden gecommuniceerd.

5.1.3 Consument in het ontwikkelingsproces

Bij de derde vorm van consumentgerichte projectontwikkeling worden geïnteresseerden betrokken in het ontwikkelingsproces, ook wel een aantal keren 'consumentgericht bouwen' genoemd. Deskundige J legde uit dat een ontwikkelaar wel iets kan bedenken in theorie, maar dat niet betekent dat het ook daadwerkelijk bij de doelgroep aansluit. Deskundige G onderschreef dit als volgt:

"Wanneer we de kans en de mogelijkheid hebben, zullen we die te allen tijde aanwenden om zo snel als mogelijk die consument voor zichzelf te laten spreken, in plaats van na te gaan denken voor ze."

In de literatuur is mate van zeggenschap in veel gevallen gekoppeld aan consumentgerichte projectontwikkeling. Volgens respondent F kadert zeggenschap puur keuzeopties in de verkoopfase af. Hij gaf de voorkeur aan het gebruik van 'mate van betrokkenheid' in plaats van 'zeggenschap'. Hij stelde vervolgens dat wanneer consumenten worden betrokken in het ontwikkelingsproces zij zelf de mate van zeggenschap aan kunnen geven, die zij wenselijk achten.

Het betrekken van de consument gaat verder dan enkel de woning; het heeft een gebiedsgericht karakter. In de casusbesprekingen kwam naar voren dat bij deze vorm van ontwikkeling meestal nog geen concrete doelgroep voor ogen is. Een aantal deskundigen (G, L & I) stelden dat met behulp van klantenpanels geïnteresseerden voor een bepaald gebied worden aangetrokken, welke vervolgens de doelgroep voor het project vormen. Indien op voorhand wel een doelgroep is gedefinieerd kan het via deze weg worden bevestigd. Een ander aspect van het gebiedsgerichte karakter dat door respondent G werd benadrukt is dat door de consument te betrekken bij de planvorming de consumenten inspraak kunnen uitoefenen op hun woonomgeving. Deze inspraak is bij de andere vormen van projectontwikkeling (veelal) niet mogelijk. Onder de verschillende niveaus in

zeggenschap in de literatuur wordt ook inspraak in het stedenbouwkundig plan genoemd, maar dit is in de rapporten niet verder uitgewerkt. Deskundige G stelde dat inspraak in het stedenbouwkundige plan zorgt voor eenheid en ingetogenheid, zodat architectonische samenhang tot stand komt.

Een motief dat in de interviews is genoemd om de consument te betrekken in het ontwikkelingsproces is dat het zorgt voor een sterke binding met de klanten. Het werkt enthousiasmerend. Expert D vertelde dat geïnteresseerden vervolgens kopers worden, omdat ze veel tijd en energie in het project hebben gestoken en zich uiteindelijk verbonden voelen met het project. Daarentegen ontkrachtte respondent C dit. Hij nam aan dat dit komt doordat het proces vaak lang duurt bij deze vorm van ontwikkelen waardoor consumenten bij het zien van iets nieuws al snel afhaken.

Volgens respondenten C en G hoeven de geïnteresseerden niet alleen potentiële kopers te zijn. Ook omwonenden kunnen op deze wijze meepraten over de uitbreiding van hun woonwijk. Respondent I bekeek het nog breder en vertelde dat het betrekken van andere partijen, zoals de gemeente ook belangrijk is. Hij zei daarover het volgende:

“Het kweekt heel veel begrip, vanuit alle partijen, vanuit de consument, maar ook vanuit de gemeenten, een kijkje in de keuken van waar ben je mee bezig en waarom moeten bepaalde dingen zo opgelost worden. Dat kun je (...) in een open planproces met elkaar bespreken.”

Zowel op basis van de interviews als op basis van de casusbesprekingen komt naar voren dat het gebruik van klantenpanels veelvuldig als methode wordt toegepast om de consument te betrekken. Volgens respondent J kunnen klantenpanels op diverse momenten worden ingelast in het ontwikkelingsproces. In alle casussen blijkt echter dat in veel gevallen een visie of concept reeds is ontworpen door de projectontwikkelaar alvorens de consument wordt betrokken. Respondenten G en K stelden dat er een ‘bepaalde cascade’ nodig is om ‘verrassingen’ te voorkomen. Een ‘grof’ voorontwerp komt tot stand aan de hand van een professionele analyse waarbij de randvoorwaarden die vooraf zijn opgesteld door de gemeente en de ontwikkelaar in kaart worden gebracht. Volgens respondent J moeten deze randvoorwaarden helder worden gecommuniceerd naar de panelleden, anders gaat men volledig ‘vrij’ denken wat kan leiden tot teleurstellingen, zoals ook besproken in de literatuur.

De feedback uit de panels wordt vervolgens gebruikt als leidraad voor een definitief ontwerp, ofwel de ‘kernkwaliteiten’ van een plan (respondent J). De uitkomsten die voortkomen uit het panel werken volgens deskundige J als middel tot besluitvorming. Hij zei daarover:

“Je kunt beter naar de klant luisteren, dan ben je heel snel uitgediscussieerd.”

Volgens respondent E geldt het voorop stellen van de input van de panels ook voor bepaalde aan- en uitbouwopties. Hij vertelde dat als in een klantenpanel bepaalde opties duidelijk naar voren komen, deze worden verwerkt in de basiswoning en/of keuzeopties.

Kortom, bij het betrekken van de consument wordt gestreefd naar bevestiging van de meerderheid, en niet van een individu. Het werken met panels heeft volgens deskundige G dan ook een keerzijde, namelijk dat de wensen van de minderheid niet kunnen worden bevredigd. Hij voegde hieraan toe dat je daarna wel een aantal vrijheden en mogelijkheden kunt bieden, maar de hoofdessentie dan toch ligt bij een goed product dat aansluit bij de meerderheid.

De toespitsing op de meerderheid duidt op een differentiatie met de andere twee vormen van consumentgerichte projectontwikkeling. Projectontwikkelaars die individuele kopersgesprekken en geregisseerde keuzemogelijkheden aanbieden proberen namelijk op de wensen van het individu aan te sluiten door een veelheid aan keuzemogelijkheden of zelfs een aantal verschillende basiswoningen aan te bieden, zodat de consument individueel zijn woning kan vormgeven.

5.2 Verband 1: Projectontwikkelaar & consumentgerichte projectontwikkeling

In deze paragraaf zal consumentgerichte projectontwikkeling en de rol van de projectontwikkelaar worden beschreven, zoals gevisualiseerd in figuur 4.1 (p. 48). Allereerst zal in worden gegaan op de motieven en belangen om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen om vervolgens kenmerken van een ontwikkelaar te behandelen die van belang zijn om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen. Ten slotte, consumentgerichte projectontwikkeling kent verschillende niveaus van zeggenschap. Aan het einde van deze paragraaf zijn de diverse perspectieven van de ontwikkelaars op de maten van zeggenschap behandeld.

5.2.1 Motieven & belangen

De economische crisis is een veelgenoemde aanleiding in de interviews om een meer consumentgerichte methode van ontwikkelen toe te passen. De crisis heeft gezorgd voor een ommekeer en volgens respondent H is deze tijd een hele onzekere tijd, zowel voor de consument als de ontwikkelaar. Voorheen was er een aanbiedersmarkt en was de vraag groter dan het aanbod. Toentertijd was optimale afstemming niet nodig, volgens respondent K, omdat de woningen toch wel verkocht werden. Door de crisis is er een omslag naar een vragersmarkt, waarbij het aanbod groter is dan de vraag. Respondent L stelde dat de consument in een positie is gekomen waarbij deze eisen kan stellen, anders gaat hij/zij naar de concurrent of naar het bestaande woningaanbod. Volgens experts A, D en H is de crisis niet de enige aanleiding, maar volgens hen bestond al voor de crisis de doelstelling om consumenten meer centraal te stellen. Volgens deze respondenten zijn het kritischer worden van de consument en de ontwikkeling van individualisme factoren om deze manier van ontwikkelen toe te passen.

Uit alle interviews blijkt dat het voornaamste motief van de projectontwikkelaar om consumentgericht ontwikkelen toe te passen het garanderen van continuïteit van het bedrijf is. Betere aansluiting op de wensen en behoeften van de consument zorgt voor meer zekerheid over de afzet van de producten. Respondent E lichtte dit verder toe, namelijk dat een ontwikkelaar alles 'voor-investeert'. Hij verdient pas geld op het moment dat er mag worden gebouwd en de kopers naar de notaris gaan. Tot die tijd is het enkel geld investeren en is het belangrijk de risico's zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast verkleint betere aansluiting op de wensen van de consument volgens respondenten E, F en J de kans dat een ontwikkelaar moet herontwikkelen als een product niet verkocht wordt. Zij benadrukten dat herontwikkelen veel tijd en geld kost. Deskundige B stelde expliciet dat het commerciële belang de hoofdtoon voert bij consumentgerichte projectontwikkeling met de volgende uitspraak:

"Het doel is niet dat de consument het mooi vindt, maar het doel is verkopen."

Vergaande consumentgerichtheid, waarbij de consument in het ontwikkelingsproces wordt betrokken (de derde vorm die in de vorige paragraaf is onderscheiden) heeft als grote voordeel volgens een aantal deskundigen dat het enthousiasmerend werkt, omdat de consument het basisproduct zelf kiest. Dergelijke vroegtijdige binding met de consument kan volgens respondenten E, G, J en L zorgen voor nog minder afzetrisico.

Respondent N stelde echter dat het om meer gaat dan alleen het afzetrisico verkleinen. Een projectontwikkelaar kan consumentgerichte projectontwikkeling puur toepassen om de afzetrisico's te verlagen en geld te verdienen, maar volgens deze deskundige is ook de manier van hoe het wordt uitgevoerd belangrijk, en of dit op een integere manier gebeurt. Andere deskundigen stelden dat consumentgerichte projectontwikkeling een mogelijkheid is om het bedrijf te profileren ten opzichte van andere ontwikkelaars (respondenten B, C, E, M en N), maar ook naar de consumenten toe (respondenten E, G, I, J en L). Het toont 'goodwill' naar de consumenten en de consumenten zijn de 'ambassadeurs' van het product. Dit zorgt tevens voor mond-op-mond reclame. Volgens deskundigen

I en L heeft dit weer als voordeel dat er minder hoeft te worden geadverteerd en zodoende geld wordt bespaard.

Een motief dat in de literatuur wordt onderschreven is dat marktpartijen grotere winsten kunnen behalen met behulp van consumentgerichte projectontwikkeling, omdat de marktwaaarde in verhouding meer stijgt dan de initiële kosten wanneer meer zeggenschap wordt geboden aan consumenten. Deze waardestijging is toegeschreven aan de uniciteit van de woning en de vergroting van de functionaliteit, omdat de eindgebruiker het zelf ontwerpt. Deze kwestie is voorgelegd aan de respondenten, maar werd in veel gevallen ontkracht. Respondent A stelde bijvoorbeeld dat het niet het geval is, niet in deze tijd in ieder geval. Volgens deze respondent is het bieden van zeggenschap vooral bedoeld om klanten te werven en niet om meer winst te maken. Respondent F stelde daarentegen dat het proces zo kan worden ingezet dat het lucratief wordt door in te spelen op bepaalde keuzemogelijkheden. Hij zei hierover het volgende:

“Als je het op een hele slimme manier organiseert dan kun je je marge verbeteren. Dus je verdienmodel kun je anders inrichten. Wij zien bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten dat heel veel online wordt gedaan. Dan kun je het aantal muisklikken zien per opties voor bepaalde woningtypen. Zo kun je zien waar veel belangstelling voor is. Dan kun je in plaats van ‘cost-based pricing’ naar ‘value-based pricing’! (...) [Veelgekozen opties] hebben we in pakketten gedaan en die pakketten hebben we weer wat gunstiger geprijsd dan die opties als je die los zou kopen. En soms zit er wel eens een optie in die mensen niet willen hebben, maar die nemen ze dan toch af. (...) We kijken vaak naar een vergelijking met de auto-industrie. Op een auto van 20.000 of 25.000 euro verdient [een autofabrikant] nog maar 500 euro, maar als de klant een navigatiesysteem erin kiest van 2.000 euro, dan verdient hij daar wel 1.700 euro op.”

Respondent F voegde hieraan toe dat zijn organisatie de grenzen opzoekt wat een consument wil besteden. Als de opties te duur worden, worden ze niet verkocht en lopen de plankosten op. Daar moet een balans in gevonden worden.

Een ander motief om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen, werd aangedragen door respondent J. Hij stelde dat zijn organisatie, die goede contacten onderhoudt met woningcorporaties, consumentgericht ontwikkelen toepast om wijken te versterken. Door de gewenste doelgroep te betrekken en daadwerkelijk met hen in gesprek te gaan kan worden ingespeeld op de woonwensen van meer kansrijkere mensen. Hij zei dan ook dat ze ontwikkelen op basis van kracht, in plaats van macht. Met andere woorden, zijn organisatie neemt niet grootschalig grondposities in en ontwikkelt niet vanuit een eigen visie (ontwikkelen op basis van macht), maar zorgt dat de consumenten worden betrokken en dat het project daar ‘kracht’ uit put en de juiste doelgroep aantrekt. Zodoende kan een wijk weer ‘in de lift’ worden geholpen.

Kortom, in totaal zijn een viertal motieven te onderscheiden, namelijk (a) het verkleinen van het afzetrisico zodat de overlevingskans van het bedrijf wordt vergroot, (b) uit ethische overwegingen om consumenten tegemoet te komen, (c) om winstmarges te vergroten door slim in te zetten van keuzeoptyes en (d) als manier om wijken te versterken. Bovenal werd in de interviews gesteld dat tegenwoordig veel meer vergunningsvrij mag worden gebouwd, zodat keuzemogelijkheden, bijvoorbeeld aanbouw- en uitbouwoptyes, eenvoudiger zijn aan te bieden (respondenten E en G). Dit bevestigt de bevinding uit de literatuur dat de mildere vormen van consumentgerichte projectontwikkeling over het algemeen toepasbaar zijn, wat consumentgerichte projectontwikkeling kan aanjagen.

Het belangrijkste motief om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen dat in alle interviews is genoemd is dat de woningen beter aansluiten op de vraag van de consumenten om zo het afzetrisico te verkleinen. De eerste stap voor projectontwikkelaars is om de vraag van de consument te achterhalen, maar ook de gewenste mate van zeggenschap te peilen. Daarvoor hebben ze diverse instrumenten.

Ten eerste, in de interviews werden 'indirecte' methode genoemd, zoals marktonderzoeken en gesprekken met makelaars en andere betrokkenen, waarbij aspecten aan bod kwamen als de doelgroep, leefstijlen, stedenbouwkundige structuur en de architectuur. Respondenten J en M noemden bijvoorbeeld Smart Agent als onderzoeksmodel waarbij door middel van vragen de psychologische (introvert versus extravert) en sociologische (gericht op privacy of juist groepsgericht) voorkeuren van de doelgroep worden achterhaald. Eenduidige uitkomsten leiden vervolgens tot een bepaald ontwerp, bijvoorbeeld een hofje of juist een diversiteit aan gevels om individualiteit te benadrukken. Respondenten B, I en J belichtten de adviserende rol van de makelaars. Makelaars kennen de markt, voeren (markt)onderzoeken uit en hebben veel referenties. Bovendien spreken zij direct met de consument. Een ander instrument om de wens van consumenten, maar in het bijzonder van omwonenden, te achterhalen werd genoemd door respondent J, namelijk het houden van interviews met mensen op straat of winkeliers op een bepaalde locatie. Ten slotte stelde respondent B dat een architect eigenlijk moet weten wat de consument wil. Dit wordt niet genoemd door respondent J, maar volgens deze respondent kan een architect een belangrijke partij vormen in de planvorming, omdat deze een ontwikkelaar kan beïnvloeden met zijn visie. Voorheen is het, volgens deskundige F, zelfs voorgekomen dat de architect werd geselecteerd door de gemeente, ongeacht of de stijl gewild was bij de consument.

Bovenstaande instrumenten – onderzoeken, gesprekken met makelaars en architect en interviews op locatie - meten indirect de behoeften van de consument. Projectontwikkelaars pasten in de casussen tevens een directe methode toe, zoals het lanceren van een website om hiermee geïnteresseerden in te lichten en enquêtes te laten invullen. De resultaten van een dergelijke enquête worden gebruikt om locatiespecifiek de behoeften van consumenten te meten, te analyseren en vervolgens te vertalen naar een ontwerp. In de enquêtes werd naar specifieke woonvoorkeuren gevraagd. Volgens respondenten D en I dienen de resultaten van een enquête als bevestiging voor een beoogde doelgroep. Deskundige L stelde dat bepaalde woonwensen grote overeenkomsten kunnen vertonen, zoals de slaapkamer op de begane grond. Dat kan een projectontwikkelaar meenemen in zijn (standaard)ontwerp. De woonwensen kunnen echter ook veel van elkaar verschillen. Dan is het volgens deskundige L een 'persoonlijke wens' van mensen. Volgens hem kan hierop worden ingespeeld door bepaalde differentiatie in keuzeopties aan te brengen. De enquête kan tevens als uitnodiging fungeren om 'aan tafel' mee te denken in een klantenpanel. Respondent D vertelde dat de uitkomsten van de enquête dan de leidraad vormen in het panel.

Ten derde, in de klantenpanels wordt een ontwerp letterlijk voorgelegd aan geïnteresseerden, en mogelijk potentiële kopers. Zodoende wordt een reeds ontworpen plan 'direct' getoetst. Daarnaast vormt het klantenpanel de ultieme meting van de woonwensen van de consumenten. Respondenten G en J spraken bij een panel over het toetsen van de 'kernkwaliteiten' van een plan. Volgens hen moet gedurende het hele proces aan deze kwaliteiten worden vastgehouden om het concept in stand te houden.

Bovenstaande instrumenten om de woonbehoeften te peilen kunnen al dan niet worden gebruikt in een project. Uiteindelijk heeft de projectontwikkelaar het laatste woord, zoals het citaat van respondent I bevestigt:

"(...) Het is je eigen marktonderzoek, je eigen gevoel en soms wijkt dat af van adviezen die je krijgt. Dat is ook gewoon hoe je als ontwikkelaar moet functioneren. Uiteindelijk zijn wij degene die daar centjes in stoppen en daar geld uit halen."

Respondent J benadrukte dat de eigenzinnigheid van een projectontwikkelaar ook een gevaar kan vormen bij consumentgerichte projectontwikkelaar. Deze deskundige stelde dat het steeds moeilijker wordt om wensen van de consument in te willigen, omdat naarmate het project vordert het ontwerp eigen wordt en men dan geneigd is te sturen en het ontwerp te verdedigen. Volgens deskundige J is het belangrijk dat een ontwikkelaar neutraal is en mensen in hun waarden laat.

5.2.2 Kenmerken van een projectontwikkelaar

Het belang van gedegen behoeftenonderzoek is uitgebreid aan bod gekomen in de interviews. De uitkomsten van deze onderzoeken moeten vervolgens in een degelijk ontwerp worden vertaald. In de interviews is daarom expliciet gevraagd naar de kenmerken waarover een ontwikkelaar moet beschikken om consumentgerichte projectontwikkeling toe te (kunnen) passen. De eigenschappen ‘vaardigheden’ en ‘het nemen van risico’s’ die zijn herleid uit de literatuur worden, al dan niet in andere woorden, bevestigd door de deskundigen. ‘Investeringspotentieel’ en ‘grondposities’ worden niet specifiek van belang geacht voor consumentgerichte projectontwikkeling. Het belangrijkste kenmerk dat door alle respondenten werd genoemd is dat alle werknemers binnen de organisatie consumentgericht moeten denken. Dit werd uiteengezet in ‘inlevingsvermogen’ en ‘kunnen luisteren’. Respondent N stelde echter dat dit niet enkel geldt voor consumentgerichte projectontwikkeling, maar voor woningbouw over het algemeen. Volgens hem heb je geen bestaansrecht als projectontwikkelaar als je niet consumentgericht denkt.

Een volgend kenmerk dat door nagenoeg alle deskundigen werd genoemd is een goede procesinrichting. Een aantal deskundigen (F, G, I, K & L) zagen het als een ‘must’ om de doorlooptijd van een project zo kort mogelijk te houden. Volgens hen zijn consumenten bereid maximaal 1,5 tot 2,5 jaar te wachten op een woning, anders haken ze af. Volgens respondent F hoeft dit geen nadeel te zijn, maar moet men daar wel op ingesteld zijn als projectontwikkelaar met een juiste procesinrichting. Een ander aspect van de procesinrichting dat in nagenoeg alle interviews werd genoemd is een samenspel van conceptontwikkelaar, projectontwikkelaar en bouwer. Zij moeten integraal zijn georganiseerd om een hogere efficiëntie, realiseerbaarheid, afstemming en kostenreductie te bereiken. Op dit gebied ontstaat tevens de discussie in de interviews of een ontwikkelende bouwer of juist een onafhankelijke ontwikkelaar in het voordeel is bij het toepassen van consumentgerichte projectontwikkeling. Het voordeel van een bouwende ontwikkelaar dat genoemd werd is dat de lijnen kort zijn, waardoor de plannenmakers en uitvoerders sneller op één lijn zitten, wat interne omschakeling makkelijker maakt (respondenten C, G, J en N). Tevens geeft dit meer controle over het ‘ruwe proces’, zodat de afweging kosten versus kwaliteit beter gemaakt kan worden (respondenten G en J). Daarnaast wordt er geen ‘ontwikkelopslag’ gerekend (respondenten E, F, G en K). Deskundige F gaf als tegenargument dat men als bouwende ontwikkelaar aan één bouwer is gelieerd, zodat het lastig is om een scherpe prijs te regelen van collega’s. Respondenten F en L stelden dat ontwikkelende bouwbedrijven de focus op het bouwen leggen, terwijl volgens deze respondenten ontwikkelen meer is dan alleen het bouwen; sec ontwikkelaars zijn meer “visiegericht”. Daarbij kan volgens deskundigen D en I een onafhankelijke ontwikkelaar een geschikte bouwer zoeken bij hetgeen dat hij wil ontwikkelen. Volgens expert G heeft dat ook weer als nadeel dat een externe aannemer wel kan worden aangestuurd, maar het blijft een externe partij waardoor miscommunicatie wordt vergroot. Daarnaast stelden respondenten F, J en N dat de taak van puur een ontwikkelaar ophoudt bij de bouw, waardoor die continue betrokkenheid afwezig is en misschien zelfs de kernkwaliteiten verloren gaan. Uit bovenstaande voor- en nadelen komen de sterke en zwakke punten naar voren voor beide organisatievormen, zoals communicatie, flexibiliteit en efficiëntie. De casussen laten echter zien dat beide typen bedrijven (succesvol) consumentgerichte projectontwikkeling kunnen toepassen¹³.

Toen in de interviews nader op de procesinrichting werd ingegaan is volgens respondent M het proces bij voorgeregisseerde keuzemogelijkheden niet veel anders dan normaal. Alleen worden er meer ontwerpen gerealiseerd. Deskundigen C, G en K zeiden daarentegen dat het proces naar voren wordt verplaatst. Vanaf het betrekken van de consument moet er duidelijkheid zijn over mogelijkheden, kosten en afleverdata. Bij traditionele bouw gebeurde dat volgens deze respondenten verspreid over de gehele lengte van het proces. Daarnaast kan het proces als

¹³ Vorm Ontwikkeling, BAM Woningbouw, Adriaans Ontwikkeling, Moes, ERA Contour, Heijmans en Hurks zijn ontwikkelingsmaatschappijen welke gelieerd zijn aan een bouwbedrijf. Bouwfonds Ontwikkeling, Leyten en AM zijn sec ontwikkelaar.

complexer worden beschouwd door de diversiteit aan woonwensen in acht te nemen, waardoor het mogelijk langer duurt. De deskundigen benadrukten dat deadlines en randvoorwaarden moeten worden afgestemd en helder moeten worden gecommuniceerd naar de consument toe. Goede begeleiding wordt daarom in nagenoeg alle interviews genoemd, in combinatie met mensen enthousiast maken. De consumenten zijn 'leken' op het gebied van woningbouw. Heldere communicatie met en transparantie naar de consument toe zijn daarom geboden. Naast transparantie bieden naar de consument toe, moet dit ook naar de betreffende gemeente toe volgens professionals I en J. Door de gemeente te betrekken en inzicht in de data te geven, scheidt dit ook een band en zorgt het voor draagvlak.

Andere kenmerken van een projectontwikkelaar die werden genoemd zijn ervaring, flexibiliteit en openheid. Ervaring geeft inzicht in de wensen van consumenten en zorgt voor het juist inspelen op diverse trends die gepaard gaan in de woningmarkt (respondent C). Respondent A voegde hier kennis van de regionale markt aan toe, omdat de woningmarkt in Nederland niet universeel is. Flexibiliteit is belangrijk, want als het ontwerp niet aansluit zullen wijzigingen moeten kunnen worden doorgevoerd. Respondenten E en C stelden dat de wensen van tevoren grotendeels kunnen worden voorzien, echter op de afwijkende individuele wensen moet een bedrijf ad hoc kunnen reageren. Ten slotte, deskundige I benadrukte dat het betrekken van consumenten en andere partijen in het ontwikkelingsproces relatief risicovol is, omdat een projectontwikkelaar zich daarmee kwetsbaar opstelt door haar visie naar buiten te brengen, maar ook door het uiteindelijke ontwerp aan de consument over te laten. Daarop moet een projectontwikkelaar volgens deze deskundige zijn ingesteld.

Om bevindingen vanuit de literatuur te toetsen is tevens gevraagd of grondposities noodzakelijk zijn om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen. Dit was door alle deskundigen ontkracht. In deze tijd van crisis hebben van grondposities een 'molensteen'. Desondanks vertelde respondent M dat het makkelijker is als een ontwikkelaar grondposities heeft om meer invloed uit te kunnen oefenen op de planvorming. Deskundigen I, K, L en M noemden dat consumentgerichte projectontwikkeling vaak wordt toegepast bij prijsvragen. Hierbij stellen meerdere projectontwikkelaars een plan op, binnen de voorwaarden van de opdrachtgever; dat kan een gemeente zijn, maar ook een corporatie of een belegger. Op basis van de plannen en aan de hand van een aantal selectiecriteria wordt een winnaar uitgekozen die het plan op de locatie mag uitvoeren. Voorbeelden van selectiecriteria die werden genoemd zijn de kwaliteit van een plan, de aansluiting op de markt en de zeggenschap van consumenten in het plan. Respondenten G en L benadrukten dat de winnaar niet het hoogste grondbod hoeft te hebben ingediend. Volgens deskundige K kan de grondprijs overigens al bepaald zijn door de opdrachtgever. Hij vertelde dat de ontwikkelaar dan het aantal en type woningen op basis van de grondwaarde uitrekent. Kortom, zonder grondpositie kan een ontwikkelaar via prijsvragen invloed uitoefenen op de planvorming en de omgevingsvoorwaarden naar eigen hand zetten.

5.2.3 Perspectieven ten aanzien van de mate van zeggenschap

Hierboven is toegespitst op kenmerken van projectontwikkelaars die de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling bevorderen. In het begin van dit hoofdstuk is beschreven dat er verschillende niveaus van zeggenschap zijn. Hieronder zullen een aantal factoren die hieraan ten grondslag liggen worden behandeld.

Een aantal deskundigen (B, C, K & M) stelden dat keuzevrijheid door de portemonnee gaat. Keuzevrijheid kost geld. Het budget en bestedingsruimte van de mensen zijn bepalend voor de mogelijkheden. Als alle opties moeten worden uitgetekend zorgt dit voor extra plankosten die vervolgens weer doorverrekend worden aan de koper. Respondent C zei dat bij geregisseerde keuzemogelijkheden daarom een bepaalde projectgrootte nodig is. Bij deze vorm worden veel keuzeopties ontworpen en uitgewerkt alvorens de consument te betrekken. Volgens respondenten B

en C kost dit veel voorinvestering. Deze plankosten worden doorberekend aan de consument. Om de woningprijs laag te houden geldt volgens hen: hoe groter het project, hoe efficiënter het is.

Volgens respondenten E en L streven alle projectontwikkelaars naar standaardisatie, want volledige vrijheid is qua kosten niet in de hand te houden; dat vergt enorm veel energie en geld. Expert B stelde in lijn hiermee dat consumentgerichte projectontwikkeling zich richt op de massa, niet op 'die kerel met de dikke portemonnee'. Respondent K benadrukte dat een toename in keuzevrijheid tevens meer energie van de consumenten vergt. Volgens hem zijn bepaalde doelgroepen, zoals jonge gezinnen met kinderen, niet bereid om vaak het ontwerp te komen bespreken en aanpassingen door te voeren.

Gerelateerd aan het budget en de doelgroep is de grootte van een woning. In een aantal interviews is gesteld dat de grootte van een woning voor een groot deel de mogelijkheden bepaalt (respondenten C, E, F, G en K). De ontwerprijheid bij een klein appartementje blijft bijvoorbeeld beperkt tot de plattegrondindeling, in tegenstelling tot een vrijstaande woning waar veel meer mogelijkheden tot wijzigingen zijn. Een ander voorbeeld is dat als een woning breder wordt gemaakt er meer mogelijkheden ontstaan, zoals de plaatsing van de trap (respondent C). Respondent E stelde dat er altijd wel mogelijkheden zijn, alleen is de impact bij vrijstaande woningen velen malen groter dan bij een appartement of tussenwoning. Aan die mogelijkheden zitten tevens bepaalde bouwsystemen gekoppeld met standaardafmetingen en consequenties voor bijvoorbeeld de lokalisering van de trap en sanitaire ruimtes, vanwege kokers voor riool, watertoevoer et cetera (respondenten G en J). Het is wel mogelijk om hiervan af te wijken, maar dan stijgen de kosten. Tevens zijn in het bouwbesluit regels opgenomen over het technische deel van de woning. Hieraan is de ontwikkelaar gebonden en daar toetst de gemeente op. Volgens respondent E kan dat de ontwerprijheid voor een consument beperken.

Bovenstaand zijn de kenmerken van de projectontwikkelaar behandeld die de mogelijkheden voor zeggenschap bevorderen al dan niet belemmeren, maar de 'vraag' blijkt van grotere mate van belang te zijn welke in de literatuur vaak ontbreekt. De projectontwikkelaars willen namelijk de huizen verkopen. Respondent B kaartte in zijn interview dan expliciet de kwestie aan in hoeverre mensen zelf de vrijheid willen hebben om hun eigen woning te ontwerpen:

“Hoe meer keuzes er zijn, des te beter is dat voor de consument. (...) Is dat zo? Waar wordt dat op gebaseerd dat een koper echte keuzevrijheid wil?”

Volgens respondent H hoeven mensen niet altijd zeggenschap over alle aspecten te hebben. Bij consumentgerichte projectontwikkeling gaat het volgens respondenten E, F, H en K voornamelijk om de consument het gevoel te geven dat hij/zij wat te zeggen heeft. Dat werkt verkoopbevorderend volgens deskundigen H en K. Volgens respondent H is het bieden van indelingsvrijheid qua inrichting meestal al genoeg, terwijl dit voor een ontwikkelaar slechts kleine veranderingen hoeven te zijn. Respondent G noemde daarnaast dat consumenten over het algemeen architectonische samenhang en de mogelijkheid om uit te breiden waarderen. Hij voegde hieraan toe dat niet iedereen "een eigen monumentje" wil en kan hebben, ook omdat dit nadelig is om weer te verkopen.

Volledige vrijheid bieden aan de consument is volgens respondent L geen projectmatige bouw meer. Hij meent dat het zeer complex wordt als een project 50 woningen omvat en iedere koper volledige vrijheid heeft. Volgens hem wordt keuzevrijheid dan ook beperkt, omdat naarmate er meer mensen zijn, er ook meer ideeën, wensen en belangen zijn, die vervolgens lastig zijn om allemaal te vertalen naar een samenhangend ontwerp. De projectontwikkelaar heeft dan in feite te maken met 50 opdrachtgevers. Alle deskundigen noemden dat de core-business van een projectontwikkelaar het 'gros van de mensen beetpakken' is. Volgens respondent L willen die wel keuzevrijheid, maar niet in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. En daarbij, deskundigen K en N bepleitten dat bij volledige vrijheid uiteindelijk vaak standaardwoningen worden gebouwd. Volgens hen zijn dat de woningen die ze kennen uit hun omgeving en daar hebben ze een visueel beeld van.

Het 'gros van de mensen', waar een aantal experts (F, G, I, K & L) naar verwezen, is volgens hen onkundig. Respondenten F en G zeiden dat de meeste mensen de abstractheid niet aan kunnen; ze kunnen de situatie niet overzien. Ze hebben een basis en visuele beelden nodig. Bovendien bleek uit een aantal interviews dat te veel keuzevrijheid kan leiden tot 'keuzestress' (respondenten A, E en F). Mensen kunnen dan niet meer beslissen. Kiezen uit 5 opties is dan makkelijker in plaats van 20 opties (deskundige K). Beperkte keuzemogelijkheden zorgen tevens voor zekerheid wat er in de omgeving gebeurt. Respondent F zei daarover het volgende:

"De consument is vaak blij met beperkingen. Dat geeft die consument richting en dat geeft die consument ook zekerheid over wat er in zijn omgeving gebeurt. De waarde van de ontwikkeling van zijn woning wordt voor een heel groot deel bepaald door de waarde van de ontwikkeling [van het huis] van zijn buurman."

5.3 Verband 2: Projectcontext & consumentgerichte projectontwikkeling

In de literatuur wordt geschreven dat de omgevingsvoorwaarden (stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen) consumentgerichte projectontwikkeling beïnvloeden. Deze aanname is dan ook overgenomen in dit onderzoek (zie figuur 4.1, p. 48). De ontwikkelaars onderschreven in de interviews de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling echter toe aan een breder begrip: de 'projectcontext'. Hiertoe behoren ook de omgevingsvoorwaarden, maar in wezen gaat het verder dan enkel de voorwaarden. De uitspraak van respondent C geeft het belang van de projectcontext goed weer:

"Als je begint met: we moeten een consumentgericht product neerzetten. Doe je het fout! (...) Je moet eerst naar een locatie kijken om te bepalen wat voor type product er moet komen. Als je die vraag beantwoordt hebt, dan kan het antwoord zijn: dat moet een vergaand consumentgericht product zijn."

5.3.1 Projectkenmerken en de omgeving

In nagenoeg alle interviews is de uniciteit van een project benadrukt. Respondent G sprak over de 'sfeer en identiteit' van een locatie. Daartoe behoort de naastgelegen bebouwing en bij grootschalige uitbreidingen de deelprojecten. Volgens respondent J begint een project met een professionele analyse om de sfeer van een wijk te achterhalen, waarbij onder andere de stedenbouwkundige opzet wordt geanalyseerd. Dit houdt ook de doelgroep in die geïnteresseerd is om op die locatie te wonen. Wanneer de doelgroep bekend is kunnen prijsklassen en woningtypen worden bepaald. Tevens kan de vorm van het plot voor een groot deel de stedenbouwkundige opzet bepalen. De grootte kan bijvoorbeeld voor een deel beperken wat er mogelijk is op het plot. In de casus 'Wonen aan de Tweede Stationsstraat' was de vorm van het plot dusdanig dat er weinig variatie in de stedenbouwkundige structuur mogelijk was door de vorm en aansluiting op hoofdwegen. Volgens respondent C geldt overigens dat bij een klein project, voornamelijk inbreidingslocaties, grotendeels aansluiting wordt gezocht met omliggende wijk(en). In lijn hiermee stelde deskundige J dat het verkooptechnisch en qua duurzaamheid beter is om de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de bouwstijl van de bestaande bebouwing eromheen. Hij vertelde dat in klantenpanels ook vaak naar architectuur van de omliggende bebouwing werd gerefereerd door consumenten. Dit bepaalt voor een groot deel de vormgeving van de woningen. Respondent N benadrukte het voordeel van kleine inbreidingsprojecten dat het plaatsheeft op grondgebied van de gemeente waardoor de planvorming niet gebonden is aan randvoorwaarden van buitenaf, zoals provinciale of zelfs nationaal belangen.

Daarentegen bij grootschalige uitbreidingslocaties zijn meer partijen betrokken, zoals de provincie en andere ontwikkelaars. Voor grotere nieuwbouwlocaties worden vaak nieuwe thema's

bedacht, met een bepaalde architectuur, de woningtypen en hoe de openbare ruimte er uit moet zien. In de interviews werd hier een aantal keren verwezen naar VINEX-locaties waar masterplannen en thema's vastliggen voor het hele gebied. De gedetailleerde stedenbouwkundige uitwerking van een deelgebied wordt overgelaten aan de desbetreffende projectontwikkelaar. Respondent F noemde dat deze stedenbouwkundige uitwerkingsplannen grotendeels fungeerde voor het bestemmingsplan. Hij stelde dat de bestemmingsplannen hierdoor zeer rigide zijn. Hij legde uit dat Vinex-uitbreidingslocaties doorlooptijden van enkele jaren hebben, zodat inflexibiliteit volgens deze deskundige zorgt dat bij veranderende woonbehoeften de kans bestaat dat het plan na een aantal jaar niet meer aansluit op de woonbehoeften.

Bij met name grootschalige gebiedsontwikkeling kan het ook het geval zijn dat andere functies dan wonen worden gerealiseerd die de hoofdtoon van het project vormen. Zo legde respondent I uit dat het bijvoorbeeld mogelijk is dat de financiële 'impuls' voor commercieel vastgoed groter is dan het woningaandeel. Het commercieel vastgoed heeft dan de prioriteit. In een later stadium wordt bekeken om de woningen te ontwerpen en te exploiteren, dus te verkopen of te verhuren. De deskundige noemde daarbij dat dit tot gevolg heeft dat huizenkopers dan een minder groot aandeel hebben om in het plan mee te praten. Vaak betreft het hier om grootschalige projecten met een lange doorlooptijd, zodat woonconsumenten pas op het laatst betrokken (kunnen) worden. Respondent I voegde hier aan toe dat het vaak om appartementen gaat, waar sowieso minder ontwerprijheid in te bieden is.

Respondent A stelde dat het aanbod van woningen in de omgeving tevens het consumentgericht ontwikkelen beïnvloedt. Indien er veel woningen worden aangeboden (door verschillende aanbieders), dan is er al een soort keuzevrijheid voor de consument. Volgens respondent A kan het tevens 'erin sluipen' dat bij een grote vraag de gedachte gaat heersen dat zeggenschap bieden aan al die mensen niet hoeft, want "voor jou een andere, bij wijze van spreken".

Projectkenmerken en factoren uit de omgeving, zoals de stedenbouwkundige structuur, de bouwstijlen van de omliggende architectuur en de prioriteit van woningbouw, bepalen de stijl van een woning. Ontwerpvrijheid wordt soms ook binnen een plan vastgelegd door voorwaarden van de projectontwikkelaar. Respondent J en N vertelden dat zij als projectontwikkelaar in projecten het aantal uitbouwopties en uitbreidingsopties hebben geminimaliseerd, om meer eenheid in de projecten te creëren.

5.3.2 *Omgevingsvoorwaarden*

Naast de projectkenmerken en de context van een project die invloed hebben op de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling, behoren ook de omgevingsvoorwaarden die zijn vastgesteld door de gemeente tot de projectcontext. In de literatuur is geschreven dat omgevingsvoorwaarden een belemmering kunnen zijn voor consumentgerichte projectontwikkeling.

Respondent C legde uit dat de lokale overheid verantwoordelijk is voor ontwikkeling op haar grondgebied. Zij moet zorgen dat er plannen van de grond komen. De lokale overheid heeft daarbij politieke belangen en maatschappelijke belangen. Deze twee belangen kunnen vervolgens doorwerken in de mate van consumentgerichtheid. Ten eerste, een aantal deskundigen (C, F, G & H) benadrukten dat het beleid van de lokale overheid wordt geleid door de politiek; het moet door de gemeenteraad. Politiek houdt ook in ambities nastreven, zoals bepaalde doelgroepen aantrekken en duurzaamheidsambities. Hieraan werd toegevoegd dat het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid tevens afhankelijk is van provinciaal- en landelijk (politiek) beleid. Volgens deze respondenten strookt de politieke visie niet altijd met de visie van ontwikkelaars. De projectontwikkelaar focussen zich namelijk enkel op de markt en willen woningen verkopen. Een voorbeeld waarbij deze commerciële gedachtegang botste met het volkshuisvestelijk beleid werd verteld door respondent F. Hij vertelde dat de gemeente op een plek sociale koopwoningen had gepland met maximale stichtingskosten van 170.000 euro om een goede bewonersmix na te streven, terwijl de locatie uitermate geschikt was voor woningen uit het hogere segment, zodat de opbrengsten ook hoger

zouden zijn. Tevens stelde respondent F dat het beleid van een gemeente vaak op korte termijn is gepland, wat niet altijd strookt met de lange termijn. Een voorbeeld hierbij was een stijgende vraag naar sociale koopwoningen, waaraan de gemeente wilde voldoen, terwijl een onderzoek uitwees dat over een aantal jaar, als de vergrijzing toeslaat, het toegevoegde aantal sociale koopwoningen tot een overaanbod van dit woningtype zal leiden. Kortom, het politiek beleid van de gemeente behoort afgestemd te zijn op de vraag van de markt. Respondent C nuanceerde dit en zei dat gemeenten en ontwikkelaars zich daar meestal wel in vinden.

Ten tweede, naast het volkshuisvestelijk beleid en politieke ambities is de gemeente de bewaker van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is zowel op een hoger abstractieniveau, zoals de juiste woningaantallen en woningtypen, maar ook op detailniveau zoals de beeldkwaliteit. In nagenoeg alle interviews werden de stedenbouwkundige en architectonische eisen als een 'ontwerpogave' gezien (term geïntroduceerd door respondent K). Zij maken en sturen ontwikkeling. In de interviews zijn de gemeentelijke omgevingsvoorwaarden als belangrijke factoren voor consumentgerichte projectontwikkeling, maar niet als een belemmering om consumentgerichte projectontwikkeling uit te voeren. Kritiek werd enigszins uitgeoefend op de functie van welstand door een aantal respondenten (C, G, J en N), omdat welstandseisen zeer subjectief kunnen zijn. Zij stelden dat de welstandscommissie vaak bestaat uit leden met sterk een eigen visie, welke soms niet strookt met de visie van de projectontwikkelaar en/of de consument. Volgens deskundige N miskent welstand de professionaliteit van de projectontwikkelaar:

"[Welstand] zou je veel meer moeten plaatsen in de bestaande voorraad, als de individuele bewoner aan de gang gaat met een dakkapel, een carport of een berging. Zorgen dat het geen [doe-het-zelf] wijk wordt. Daar zijn ze belangrijk in. In een stedenbouwkundige fase, waar in die hoedanigheid alles is vastgelegd - hoe de verkaveling eruit ziet, het wegenpatroon en hoe de wijk is opgebouwd - kun je een beeldkwaliteit [lees: architectonisch voorwaarden] ten grondslag leggen. Dan heb je voldoende kaders geschapen."

Een belangrijke actor volgens de respondenten is de architect. De architect vormt een belangrijke schakel met de gemeentelijke welstand. Respondent E zei dat hij de keuze voor een architect afstemde met de gemeente, zodat de beoogde beeldkwaliteit wordt vergroot en de relatie tussen de ontwikkelaar en de gemeente versterkt. Uiteindelijk is de architect dan degene die de (bouwkundige) kennis heeft om de uitgangspunten en wensen van de projectontwikkelaar en de consument te vertalen naar een daadwerkelijk ontwerp (respondent L). Zoals al eerder aan bod is gekomen, wees respondent J erop dat de architect met zijn visie zodoende invloed kan uitoefenen op het concept van een project. Respondent G bepleitte dat uiteindelijk de projectontwikkelaar als investeerder en eindverantwoordelijke bepaalt wat er wordt ontwikkeld:

"Bij ons bepaalt niet de architect wat er gebeurt, maar wij bepalen wat er gebeurt, en wij kijken naar wat die consument wil."

Volgens respondent M vormen omgevingsvoorwaarden het spanningsveld tussen de wensen van stedenbouwers die vanuit de openbare ruimte naar de woningen kijkt en de consument die vanuit de woning naar de openbare ruimte kijkt. De casus 'Deelproject Stepekolk IV, V en VI' bewijst dat ondanks dat er een strak stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor Brandevoort die beperkte ontwerprijheid aan de buitenkant overliet, alsnog mogelijkheden konden worden aangeboden om de consument inspraak te bieden in zijn/haar toekomstige woning. Door toetsing van de basiswoning aan een panel, een aantal uitbreidingsopties en een geheel vrije indeling. De respondent bij deze casusbespreking vertelde dan ook dat er altijd wel mogelijkheden zijn om te schuiven en de consument keuzeopties te bieden, mede dankzij het groot aantal vergunningsvrije aanbouw- en uitbouwopties.

Gemeenten kunnen ook consumentgerichte projectontwikkeling voor een bepaald gebied wensen. Deskundige M benadrukte echter dat consumentgericht ontwikkelen een proces betreft en dat een gemeente geen inspraak heeft over het ontwikkelingsproces. Met andere woorden, consumentgerichte projectontwikkeling kan niet worden vastgelegd in de omgevingsvoorwaarden en kunnen we stellen dat de projectontwikkelaar dit proces bepaalt. Hij lichtte dit toe aan de hand van een voorbeeld waarbij de beeldkwaliteit een gevarieerd gevelaanblik moest geven. De gemeente gaf hierbij de voorkeur dat de consument werd betrokken in het ontwikkelingsproces. Een divers gevelbeeld kan volgens deze deskundige echter op een aantal manieren worden bereikt: (a) door diversiteit in het gevelbeeld te ontwerpen; (b) door consumenten keuzemogelijkheden te geven uit verschillende geveltypen (geregisseerde keuzemogelijkheden); of (c) consumentgericht bouwen, zoals respondent M dat noemde, waarbij de consumenten hun woning (en woonomgeving) kunnen vormgeven. Respondent M zei daarover het volgende:

“Uiteindelijk zal het resultaat hetzelfde zijn. Het proces is daar niet ‘leading’ in. Met verschillende processen kun je hetzelfde eindresultaat behalen.”

Volgens deskundige M mag een gemeente de wens tot een bepaald proces uitspreken, maar hij benadrukte dat de taak van de gemeente enkel volkshuisvesting en het bewaken van de beeldkwaliteit betreft:

“Ik denk dat de gemeente wel eens op de verkeerde stoel gaat zitten. Ze mogen best iets vinden over de ruimtelijke kwaliteit in hun stad en ze mogen ook iets vinden dat de woningzoekenden of [bepaalde] doelgroepen weer in hun stad de ruimte moeten krijgen om in een hele mooie woning te gaan zitten. (...) Maar ze moeten niet te veel op de stoel van de risicolopende partijen gaan zitten en die verplichten om met dit soort processen mee te gaan.”

5.4 Verband 3: Projectontwikkelaar & omgevingsvoorwaarden

Het derde verband dat uit de literatuur was herleid is de onderhandelingsruimte tussen gemeente en projectontwikkelaar in de planvorming (zie het conceptueel model in figuur 4.1, p. 48). Op deze wijze kan de projectontwikkelaar indirect invloed uitoefenen op de omgevingsvoorwaarden. In de literatuur is beschreven dat momenteel een transitie gaande is in de ruimtelijke planningspraktijk. Deze transitie werd ook door de respondenten opgemerkt. De economische crisis wordt als een hele belangrijke factor gezien die zorgt dat niet alleen de projectontwikkelaar, maar alle partijen, waaronder ook gemeenten, een meer consumentgerichte benadering (moeten) toepassen om continuïteit van hun bestaan te garanderen (respondent F). De crisis heeft tevens gezorgd voor een andere rolverdeling.

5.4.1 Consumentgerichtheid van gemeenten

De deskundigen merkten op dat gemeenten steeds meer bereid zijn om meer inspraak te geven aan ontwikkelaars in de omgevingsvoorwaarden. Respondent G sprak ook wel van ‘achterwaartse integratie’ in projectontwikkeling. Volgens hem participeren ontwikkelaars steeds vaker actiever in de grondexploitatie en kunnen daardoor invloed uitoefenen op de omgevingsvoorwaarden. Zo kan een ontwikkelaar grondposities hebben waarvoor hij vervolgens een plan ontwikkeld en de gemeente uitnodigt om dit plan goed te keuren. Volgens respondent C heeft dit als voordeel dat vanaf het begin het plan op een bepaalde consumentgerichte manier kan worden ontworpen.

Naast het vroegtijdige betrekken van projectontwikkelaars in de planvorming is in een aantal interviews aangegeven dat er steeds meer flexibiliteit wordt geboden aan projectontwikkelaars

(respondenten F, G, L en N). Respondent M suggereerde dat dit komt doordat de verantwoordelijkheid meer bij de gemeenten is komen te liggen, waar voorheen de provincie en/of zelfs nationale overheid bepaalden wat er moest gebeuren. Deskundige G verklaarde de omslag bij gemeenten voornamelijk door afhankelijkheid: “gemeenten kunnen het niet alleen”. Hij stelde dat gemeenten ontwikkelaars nodig hebben om plannen van de grond te krijgen binnen hun gemeente en zullen daar ook de ontwikkelaars in tegemoet moeten treden. Bovendien werd in een aantal interviews gesteld dat gemeenten meer flexibiliteit bieden vanuit ethisch oogpunt om de consument tegemoet te komen. Respondent N geloofde hier niet echt in:

“Er was schaarste op de markt. Mensen wilden graag een woning hebben. Nu merk je dat ze aan de straatstenen niet meer verkocht worden. Wat gaan [gemeenten] dan proberen, ze gaan de regels wat versoepelen / verruimen. Ze geven mensen de keuzevrijheid. Wat is in die context consumentgericht ontwikkelen? (...) Is dat vanuit je portemonnee bedacht of is het echt vanuit je innerlijke, dat jij wilt dat die consument goed bediend wordt?”

‘Vanuit de portemonnee denken’ werd gekoppeld aan grondbezit en stilstand van ontwikkeling, omdat de producten niet meer goed op de markt aansluiten. Respondent F wees dan ook op het feit dat de helft van de gemeenten op de nominatie staat om onder financiële curatele te worden gesteld (artikel 12 uit de Financiële-verhoudingswet), vanwege de grondposities die niet worden ontwikkeld en alleen maar geld kosten. Respondent G zei dat gemeenten hun grondexploitatieprobleem zien toenemen en dat geen ontwikkeling, geen ‘cashflow’ betekent, maar rente. Hij voegde hieraan toe dat gemeenten daar hedendaags veel actiever op inspelen door meer ontwikkelingsgericht op te treden. Parallel hieraan stelde respondent N dat gemeenten voor eigen belang de touwtjes moeten laten vieren. Als zij niet voorzien in de behoeften van de consument, gaan ze naar een andere gemeente die wel toekomt aan hun wensen en behoeften.

Flexibiliteit in de planvorming wordt met name geboden door een globaal bestemmingsplan, al dan niet met uitwerkingsbevoegdheden (zie ook paragraaf 3.1.3). De Nederlandse gemeenten hebben een juridisch instrument om de ruimte te ordenen: het bestemmingsplan. Dit plan dient als toets voor ontwikkeling van een gebied en is gebaseerd op landelijk, provinciaal en gemeentelijk woonbeleid. Respondent L noemde het bestemmingsplan de ‘basis’ voor ontwikkeling en is een publiekrechtelijke vertaling van een stedenbouwkundig ontwerp in relatie tot het beeldkwaliteitplan. Respondent G wees op meerdere varianten van bestemmingsplannen. Een zeer gedetailleerd bestemmingsplan, of zoals respondent F het noemde een bestemmingsplan dat als een soort ‘krimpfolie’ over het stedenbouwkundig plan heen gelegd wordt. Deskundige L stelde dat in dat geval het bestemmingsplan leidend is voor de ontwikkeling. De gemeente kan woningtypen en woningaantallen vastleggen die daadwerkelijk in het project moeten worden overgenomen om toestemming te krijgen voor de ontwikkeling van het gebied. Bovendien kan volgens respondent C een gemeente indirect het woningtype vastleggen door bijvoorbeeld de parkeernormering waardoor het aantal woningen worden beperkt. Het probleem dat werd genoemd door expert G is dat een dergelijk gespecificeerd plan dan in zijn geheel vastligt en het plan kan dan niet meer in korte tijd gewijzigd worden. Respondent K stelde dat op voorhand wel marges kunnen worden ingesteld, maar dat is een overweging voor de gemeenten, want zij zitten ook vast aan procedures.

Een alternatief voor een gespecificeerd bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan, al dan niet met uitwerkingsbevoegdheid. Respondent G en M pleitten voor deze bestemmingsplannen waarbij alleen gebieden worden aangewezen en de functie die er moet komen. De projectontwikkelaar kan het plan vervolgens in samenspraak met de gemeente nader uitwerken. Volgens hen komt een globaal bestemmingsplan toe aan de dynamiek van de huidige samenleving en de flexibiliteit dat de huidige woningproductie nodig heeft. Respondent G voegde hieraan toe dat een globaal bestemmingsplan vooral nodig is voor grootschalige ontwikkelingen met een lange doorlooptijd van 7 tot 10 jaar. Bij kleinschalige projecten (met een kortere doorlooptijd) kan volgens

deze respondent het plan in één keer worden opgesteld en aan de uitvoering worden begonnen, zodat een dergelijk plan relatief minder flexibiliteit nodig heeft.

5.4.2 De wens van de consument

Ten slotte werd in een aantal interviews en casusbesprekingen de kracht van klantenpanels belicht. Bovenstaand is met name de afhankelijkheid van de gemeentelijke omgevingsvoorwaarden te zien. Vanuit deze afhankelijkheid kunnen we stellen dat de gemeente de juiste omgevingsvoorwaarden heeft opgesteld of dat de projectontwikkelaars geïnstitutionaliseerd zijn. Respondenten I, J en L stelden integendeel dat de uitkomsten van de klantenpanels worden gebruikt als onderbouwing indien wijzigingen nodig zijn in de omgevingsvoorwaarden om beter aan te kunnen sluiten op de 'vraag'. Volgens respondent J kunnen de ontwerpen van een stedenbouwkundige de "ideale gedachten" zijn, maar hoeven dit niet de "ware" te zijn. Respondent J voegde hieraan toe dat het niet alleen geldt voor kleine projecten, maar dat grootschalige projecten eveneens kunnen worden gewijzigd als de resultaten van de klantenpanels andere behoeften weerspiegelen. Zodoende stelde respondent J:

"Via de consument kun je de gemeente een beetje sturen."

Respondent I benadrukte het belang dat de omgevingsvoorwaarden moeten kloppen. Mocht volgens hem het bestemmingsplan niet voldoen aan de wensen van de consument dan ziet hij liever een herziening van het plan tegemoet met een verlenging van de doorlooptijd, dan dat ze een onverkoopbaar product op de markt zetten. De casus 'Wonen aan het Wantij' is een voorbeeld waarbij de uitkomsten van internetenquêtes en klantenpanels zijn ingezet om het bestemmingsplan te wijzigen.

Afsluitend, de casus 'Hoogh Waalre' is een praktijkvoorbeeld waarbij de resultaten van een klantenpanel als toets diende voor de visie van de projectontwikkelaar. De gemeente Waalre had voor dit gebied de aantallen per woningtypen vastgelegd, waaronder rijwoningen. Projectontwikkelaar AM was echter van mening dat rijwoningen op die locatie niet zouden worden verkocht en overwoog een wijziging aan te vragen bij de gemeente. Aan de hand van enquêtes en klantenpanels bleek echter dat er wel degelijk vraag was naar rijwoningen op die locatie. Hier vormde het betrekken van de consument dus een controlemiddel voor de visie van de ontwikkelaar.

6. Conclusie & Discussie

De centrale probleemstelling van dit onderzoek luidt als volgt:

In hoeverre hebben omgevingsvoorwaarden invloed op de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling? En, hoe verhoudt deze invloed zich tot de mate van zeggenschap die wordt geboden bij het bouwproces?

In dit hoofdstuk is op basis van de bevindingen uit de literatuurstudie en de resultaten uit het empirisch onderzoek een antwoord geformuleerd op deze vraagstelling. Het empirisch onderzoek bestond uit diepte-interviews met 14 medewerkers van projectontwikkelingsmaatschappijen die minstens één project hebben gevolgd waarbij consumentgerichte projectontwikkeling is toegepast. De interviews bestonden uit vragen over consumentgerichte projectontwikkeling in het algemeen met daarnaast een koppeling naar concrete casussen.

6.1 Conclusie

De term 'omgevingsvoorwaarden' is uit de literatuur afgeleid en refereert naar stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen. Het ontwerp van de woning en de keuzemogelijkheden waarvoor een vergunning dient te worden aangevraagd zijn afhankelijk van de gemeentelijke omgevingsvoorwaarden. Aanleiding voor dit onderzoek is dat uit de literatuur blijkt dat omgevingsvoorwaarden een belemmering vormen voor consumentgerichte projectontwikkeling. Uit de interviews blijkt echter dat omgevingsvoorwaarden niet als een belemmering worden gezien, maar als voorwaarden om ontwikkeling mogelijk te maken en om ontwikkeling te sturen. Deze voorwaarden vormen de 'ontwerpopgave'. Bovendien zijn een groot aantal opties in de huidige regelgeving vergunningsvrij, zodat het minimale niveau van consumentgerichte projectontwikkeling vrijwel altijd mogelijk is.

Een belangrijke bevinding is dat consumentgerichte projectontwikkeling een procesinrichting betreft. Gemeenten kunnen deze wijze van woningproductie niet vastleggen. De daadwerkelijke uitvoering ligt bij de projectontwikkelaar; deze bepaalt of de consument zeggenschap krijgt en hoeveel. Uit de casussen blijkt overigens wel dat omgevingsvoorwaarden een consumentgerichte benadering kunnen stimuleren door bijvoorbeeld het vaststellen van een divers gevelbeeld. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door elk koper zijn eigen gevel te laten ontwerpen.

De huidige economische crisis is in de interviews veelvuldig aangewezen als aanleiding voor projectontwikkelaars om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen. De crisis heeft voor een omslag gezorgd van een aanbiedersmarkt (veel vraag, weinig aanbod) naar een vragersmarkt (veel aanbod, weinig vraag). Een andere aanleiding waardoor projectontwikkelaars genoodzaakt zijn in te spelen op de wensen van de consument is de individualisering van de maatschappij. Beide ontwikkelingen eisen van de projectontwikkelaar dat de woningen aansluiten op de woonwensen van consumenten, anders worden ze niet verkocht.

Consumentgerichte projectontwikkeling betekent het centraal stellen van de consument in de woningontwikkeling. Naast een goede aansluiting op de wensen van de consument, zorgt deze manier van ontwikkelen voor de mogelijkheid om de woning te personaliseren door het aanbieden van keuzemogelijkheden. De keuzemogelijkheden hebben betrekking op zowel de interne- als externe vormgeving. Met name voor de externe vormgeving moet ruimte zijn gecreëerd binnen de omgevingsvoorwaarden. Het zijn dus niet alleen de marktpartijen die een omslag ervaren, ook de gemeenten moeten hierin meegaan. Zij hebben immers ook belangen bij ontwikkeling. In het

verleden bleken de politieke doelstellingen van gemeenten niet altijd overeen te komen met die van een projectontwikkelaar; politieke ambities sloten bijvoorbeeld niet aan op de vraag vanuit de markt.

Zowel uit de literatuur als uit de interviews met deskundigen is gebleken dat er een trend is ontstaan waarin projectontwikkelaars steeds vaker worden betrokken bij de planvorming, zodat de verantwoordelijkheid van de omgevingsvoorwaarden ook bij hen komt te liggen. Projectontwikkelaars zijn dus niet meer volledig afhankelijk van de gemeenten; in de literatuur wordt gesproken van een 'post-moderne ruimtelijke planning'. De deskundigen noemden bijvoorbeeld het toenemende gebruik door gemeenten van prijsvragen en globale bestemmingsplannen al dan niet met uitwerkingsbevoegdheden. De stedenbouwkundige plannen worden op deze wijze geheel of gedeeltelijk in opdracht van de projectontwikkelaars gemaakt, zodat de ontwikkelaar niet puur uitvoerend is, maar zich juist meer profileert als conceptontwikkelaar en gezamenlijk met gemeenten de uitgangspunten van een plan formuleert. Hierdoor ontstaat er meer ruimte om aansluiting op de woonwensen mogelijk te maken, wat zich vervolgens doorvertaalt naar de ontwerprijheid voor de consument.

Naast de relatie tussen omgevingsvoorwaarden en de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling zijn tevens andere factoren van invloed om deze manier van ontwikkelen uit te voeren, zoals de stedenbouwkundige structuur, de identiteit van de omgeving en de druk voor ontwikkelaars om betere kwaliteit te leveren. Consumentgerichte projectontwikkeling vereist veel energie, maar ook relatief veel risico's voor de ontwikkelaar. Het proces moet daarop zijn ingericht. Daarnaast is goede begeleiding van de consument een vereiste en moet het proces volledig transparant zijn naar de consument, gemeente en andere betrokken partijen toe.

Consumentgerichte projectontwikkeling kent verschillende 'bandbreedtes'. In de literatuur worden deze lineair uiteengezet, waarbij de consument steeds meer zeggenschap krijgt. In één interview wordt expliciet een onderscheid gemaakt van deze bandbreedtes in drie fundamentele vormen. Deze worden vervolgens ook in de casussen onderscheiden, te weten (1) het aanbieden van een basiswoning met een groot aantal keuzeopties; (2) het aanbieden van kavels waarop de consument een basiswoning kan kiezen en deze zowel van buiten als van binnen kan vormgeven; en (3) het daadwerkelijk betrekken van de consument in het ontwikkelingsproces van een plan, zodat de basiswoningen en keuzeopties kunnen worden afgestemd op de wensen van het gros van de consumenten.

Bij de eerste twee vormen fungeren omgevingsvoorwaarden als kaders en als ontwerpopgave. De voorwaarden zijn vastgelegd door de gemeente en de projectontwikkelaar heeft daar al dan niet invloed op kunnen uitoefenen. De consument blijft bij deze twee vormen buiten beeld tot het definitieve ontwerp met de verschillende opties is vastgelegd en de woning bij de verkoop kan worden samengesteld door de consument in individuele kopersgesprekken of uit voorgeprogrammeerde keuzemogelijkheden.

Bij de derde vorm van consumentgerichte projectontwikkeling, het direct betrekken van de consument, is ook het concept-ontwerp gemaakt in opdracht van de projectontwikkelaar, maar wordt dit ontwerp voor de definitieve vaststelling getoetst bij de consumenten. In dit geval wordt ook wel gesproken van de mate van betrokkenheid in plaats van mate van zeggenschap. Zeggenschap zorgt immers voor een individuele invulling maar slaat tevens op de beperkte keuzemogelijkheden, zo stelden ook de professionals. Door het betrekken van de consumenten worden ook de omgevingsvoorwaarden getoetst. Hierdoor vermindert de ontwikkelaar de institutionele afhankelijkheid van een gemeente; indien de omgevingsvoorwaarden niet aansluiten bij de wensen van de consument kunnen de resultaten van de panels de argumenten vormen om de voorwaarden te wijzigen. Kortom, via de consument kan een projectontwikkelaar de omgevingsvoorwaarden enigszins sturen.

Tot slot, de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling kan grotendeels worden toegeschreven aan de motivatie, procesinrichting en flexibiliteit van de projectontwikkelaar, maar uiteindelijk wordt het eindontwerp van een woning bepaald door de consument.

6.2 Discussie

Hoewel er veel met consumentgericht ontwikkelen wordt geëxperimenteerd, kan gesteld worden dat deze vorm van projectontwikkeling nog in de kinderschoenen staat. Het relatief korte bestaan leidt tot diverse interpretaties en tevens tot diverse uitwerkingen. In dit onderzoek is consumentgerichte projectontwikkeling breed benaderd, zodat alle factoren die van invloed zijn op de mate van zeggenschap zichtbaar werden. Dit leidde tot een brede opvatting, waardoor toespitsing op één enkel element niet aan bod is gekomen. Tijdens de interviews zijn namelijk drie verschillende typen binnen consumentgericht ontwikkelen onderscheiden die in de literatuur niet zijn erkend. Vervolgonderzoek naar deze specifieke vormen zal bijdragen aan de kennis naar de verschillende benaderingen van consumentgerichte projectontwikkeling. Binnen de klantenpanels is bijvoorbeeld al een hele grote differentiatie te benoemen. Van Meer & Meuleman (2011, p. 59-62) stellen bijvoorbeeld dat naast het betrekken van consumenten als “juryleden in de conceptfase”, consumenten ook kunnen worden betrokken in de ideefase; bij het productieproces; bij het vermarkten en in de evaluatiefase.

Kijkend naar de term ‘omgevingsvoorwaarden’, kan deze ook als breed worden opgevat. Het is een overkoepelend begrip voor stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen. Voorwaarden die dus voornamelijk betrekking hebben op de externe vormgeving van de woning. Vanwege het exploratieve karakter van deze studie is niet ingegaan op de specifieke aspecten van deze voorwaarden zoals rooilijnen, gevelmaterialisatie, verkaveling, beukmaat of de hoogte van de dakgoot. In een vervolgonderzoek zouden dergelijke specifieke (bouwkundige) gegevens kunnen worden meegenomen.

Gekeken naar de methode van dit onderzoek blijft de kwaliteit bij wetenschappelijk onderzoek altijd een aandachtspunt. In dit onderzoek is een conceptueel model gedestilleerd uit de literatuurstudie, welke de basis vormde voor het empirisch deel. Door structuur aan te brengen zijn in alle interviews dezelfde onderwerpen behandeld. Tevens zijn in de interviews perspectieven met elkaar vergeleken en interpretaties getoetst bij het daaropvolgende interview. De validiteit en de betrouwbaarheid zijn door deze uitvoering aanzienlijk vergroot.

Naast validiteit en betrouwbaarheid is de representativiteit van de resultaten een belangrijk aandachtspunt in wetenschappelijk onderzoek. In dit onderzoek is convenience sampling toegepast om deskundigen op het gebied van consumentgerichte projectontwikkeling te achterhalen. Deze manier van sampling heeft tot gevolg dat de resultaten niet generaliseerbaar zijn. Het doel van dit onderzoek was dan ook niet om de bevindingen te generaliseren, maar om exploratief de diverse besproken factoren te achterhalen die de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling beïnvloeden.

In deze studie is het perspectief van de projectontwikkelaar als uitgangspunt genomen. Voorgaande onderzoeken zijn voornamelijk vanuit politiek en maatschappelijk belang geschreven. Deze studie geeft zodoende nieuw zicht op consumentgerichte projectontwikkeling. Volledige ontwerprijheid voor woonconsumenten is bijvoorbeeld verworpen door de deskundigen. Zij stellen dat de projectontwikkelaars juist met seriematige productie streven naar kwalitatief goede, betaalbare woningen met een aantal keuzemogelijkheden geschikt voor ‘het gros van de mensen’. Tevens zijn een drietal vormen van consumentgerichte projectontwikkeling gedestilleerd die in de literatuur nog niet belicht zijn geweest. Een derde interessante bevinding is dat projectontwikkelaars via consumentenpanels de gemeentelijke omgevingsvoorwaarden kunnen beïnvloeden indien deze niet aansluiten op de woonbehoeften.

Voor een algeheel beeld van alle partijen is echter vervolgonderzoek nodig om consumentgerichte projectontwikkeling vanuit andere perspectieven te bekijken. In dit onderzoek kwamen bijvoorbeeld makelaars en architecten als andere betrokken actoren naar voren. Uit de interviews bleek dat de adviserende rol van de makelaar bij nieuwbouw steeds meer wordt geïntegreerd in de projectontwikkelingsmaatschappij. Ook de architect heeft te maken met een rolverschuiving, omdat

deze steeds meer in dienst van de consument moet ontwerpen. In een vervolgonderzoek kunnen dergelijke rolverschuivingen van de makelaars en architecten nader worden belicht.

Een tweede suggestie voor een vervolgonderzoek is een studie naar ontwikkelaars die nog niet op deze manier het ontwikkelen toepassen of waarbij het mislukt of niet rendabel was. Zij kunnen een ander standpunt innemen ten aanzien van de omgevingsvoorwaarden, dan de geïnterviewde projectontwikkelaars die minstens één project met een consumentgericht concept succesvol hebben ontwikkeld. De geïnterviewde deskundigen hebben gemeentelijke omgevingsvoorwaarden namelijk niet als belemmering voor consumentgerichte projectontwikkeling ervaren.

Een derde suggestie betreft een andere benadering. In deze studie is namelijk vanuit de institutionele benadering het proces bestudeerd. Vanuit deze benadering staan de systemen en mechanismen die activiteiten en interacties tussen personen sturen centraal. De institutionele benadering gaat niet op de interactie zelf in, zoals wel het geval is bij de netwerkbenadering.

Ten slotte is het versterken van een wijk als motief om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen bijzonder interessant. Vanuit de planologie is hier sprake van 'governance'. De projectontwikkelaar ontwikkelt vanuit maatschappelijk oogpunt en neemt daarbij deels de verantwoordelijkheid van de gemeente over. In de interviews is deze motivatie slechts één keer genoemd. Vervolgonderzoek moet uitwijzen of dit vaker voorkomt.

Afsluitend, dit onderzoek levert vernieuwende kennis op over consumentgerichte projectontwikkeling en hoe ontwikkelaars hier tegenaan kijken. Het biedt inzicht in de sterke en zwakke punten van deze wijze van ontwikkelen en kan zorgen voor inspiratie bij projectontwikkelaars, gemeenten en andere betrokken partijen. Een interessante vraag is nu: Hoe zal de woningproductie over 10 jaar zijn ingericht om in te spelen op de woonwensen en woonbehoeften van de consumenten?

REFERENTIES

- AkroConsult & IBR (1997) *Publiek-Private samenwerking als uitvoeringsinstrument van het Vinex-beleid*. Den Haag: AkroConsult/Instituut voor Bouwrecht.
- Arts, F.S. (2000) *Het succes van PPS!?! Een onderzoek naar de motieven voor Publiek Private Samenwerking (PPS) van gemeenten en projectontwikkelaars bij binnenstedelijke vernieuwingsprojecten*. Scriptie. Amersfoort.
- Baarda, D.B.; M.P.M. de Goede & M. Kalmijn (2000) *Enquêteuren en gestructureerd interviewen. Praktische handleiding voor het maken van een vragenlijst en het voorbereiden en afnemen van gestructureerde interviews*. Groningen: Noordhoff
- Bekkers, H.; E. Gout; M. Leewis; L. Lemmers; B. Naber & N. Rigter (2003) *Bestemming: Burger!* Den Haag: InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster.
- Boelens, L.; G. Bolt; Boonstra, B.; Brouwer, J.; P. Hooimeijer, P. & N. Nonnekes (2010) *Zelf bouwen in Nederland. 10 jaar experimenteren*. Rotterdam: Stichting Experimentele Volkshuisvesting.
- Brand, J. van den; E. van Gelder & H. van Sandick (2008) *Handreiking Grondexploitatiewet*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Bregman, A.G. (1999) *Ruimtelijke plancoördinatie en projectbesluitvorming*. Dissertatie. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Bryman, A. (2004) *Social research methods*. Oxford: University Press
- Burie, J.B.; R.P. Hortulanus; C. Reichwein; W. Turpijn & C. de Wit (1975) *Bewonersparticipatie in een open bouwproces. Een participatieprocedure, in detail weergegeven*. Utrecht: Werkgroep Bouwen en Wonen, Sociologisch Instituut Utrecht.
- Butter, S.; G. Keers; L. Vrolijk & H. Gladys (2002) *Consumentgericht ontwikkelen in Haaglanden*. (i.o.v. Stads-gewest Haaglanden). Amsterdam: RIGO Research en Advies BV ism Urhahn Urban Design BV
- Buuren, P.J.J. van; A.A.J. de Gier; A.G.A. Nijmeijer & J. Robbe (2009) *Hoofdpijnen ruimtelijk bestuursrecht (zevende druk)*. Deventer: Kluwer.
- Cadman, D. & A. Austin-Crowe (1978) *Property Development*. Londen: E. & F.N. Spon Ltd
- Cammen, H. van der & L.A. de Klerk (2003) *Ruimtelijke ordening. Van grachtengordel tot VINEX-wijk*. Utrecht: Het Spectrum.
- Companen (2002) *Consumentgerichte projectontwikkeling. Knelpunten en oplossingsrichtingen (ioV NEPROM)*. Arnhem: Companen.
- Dammers, E.; F. Verwest; B. Staffhorst & W. Verschoor (2004) *Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk* (RPB-publicatie). Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Dammers, E.; H.L. Pálsdóttir; L. van den Broek; W. Klemm; A. Tisma & L. Bijlsma (2007) *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw* (RPB-publicatie). Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Daniels, R. (2008) *Ruimtelijke ordening en stedenbouw*. In: Nozeman (red.) *Handboek Projectontwikkeling. Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving* (p. 301-318). Voorburg, NEPROM.
- Dol, K. & H. van der Heijden (2005) *Knelpuntenmonitor Woningproductie 2005*. Delft: OTB.
- Dol, K. & H. van der Heijden (2007) *Knelpuntenmonitor Woningproductie 2007*. Delft: OTB.
- Dol, K. & H. van der Heijden (2009) *Knelpuntenmonitor Woningproductie 2009*. Delft: OTB.
- Driessen, F.M.H.M. & Beereboom, H.J.A. (1983) *De kwaliteit van het stedelijke leefmilieu: Bewoners en hun voorkeuren* (i.o.v. Rijksplanologische Dienst en Ministerie van VROM). Den Haag/Utrecht: Vakgroep Theorie & Methodologie van de Sociologie.
- Duivesteijn, A. (2005) *Vitruvius, waerbestu bleven? Op zoek naar nieuw en krachtig publiek opdrachtgeverschap, Ruimte in Debat, 2005/06, p. 2-13.*

- Dun, F. van (2008) Moderne samenwerkingsvormen. In: Nozeman (red.) *Handboek Projectontwikkeling. Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving* (p. 103-114). Voorburg: NEPROM.
- Ecorys (2008) *Evaluatie Mede-opdrachtgeverschap in de koopsector. De eerste ervaringen in Almere, Rotterdam, Vlaardingen, Woerden*. Rotterdam: Stichting Experimentele Volkshuisvesting.
- Ekkers, P. (2002) *Van Volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Elias, E.N. (1993) *Risk in Real Estate; a decision framework for the development process*. Delft: TU Delft/Harvard University.
- Faludi, A. (2000) The performance of spatial planning. *Planning Practice & Research*, nr. 4, p. 299-318.
- Fröger, D. (2006) *Ketenomkering bij woonontwikkeling. De macht aan de woonconsument*. Almere: SMLXL.
- Gehner, E. (2003) *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*. Amsterdam: SUN.
- Groetelaers, D.A. (2004) *Instrumentarium locatieontwikkeling. Sturingsmogelijkheden voor gemeenten in een veranderende marktsituatie*. Delft: DUP Science.
- Groot, C. de; D. Manting & S. Boschman (2008) *Verhuiswensen en verhuisgedrag in Nederlands. Een landsdekkend onderzoek*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Haas, W. de (2006) *Planning als gesprek. Grondslagen voor ruimtelijke planning en beleid in de eenentwintigste eeuw*. Utrecht: de Graaff.
- Hoek, T.H. van; M.A. Koning & M. Mulder (2008) *Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen. Regionale ontwikkeling en beleid na 2009*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.
- Hoek, T.H. van; M.A. Koning & M. Mulder (2011) *Succesvol binnenstedelijk bouwen. Maatschappelijke kosten en baten; opties tot optimalisering*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Hof, J. van den (2006) *PPS in de polder. De betekenis van publiekprivate samenwerking voor de borging van duurzame ruimtelijke kwaliteit op Vinex-locaties*. Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap.
- Hofstra, H. (2011) *Dichtgetimmerd? Liever open source*. www.hotzki.nl, 30-01-2011.
- Hofstra, H. & F. van Vliet (2010) *Stop de bouwstop*. CoBouw, 05-11-2011.
- Huisman, C.J. (2004) *Gebiedsuitbreiding voor de projectontwikkelaar? Een onderzoek naar de gehanteerde rolverdeling bij gebiedsontwikkeling op Vinexlocaties met daarbij een toetsing aan de wens van meer marktwerking op de woningmarkt*. Doctoraalscriptie Universiteit Twente. Voorburg: NEPROM.
- Jókövi, M.; C. Boon & F. Filius (2006) *Woningproductie ten tijde van VINEX. Een verkenning* (RPB-publicatie). Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Jong, W.M. de & W.G.M. Salet (2001) *Institutionele condities voor meervoudig ruimtegebruik; stimulansen en belemmeringen op regionaal niveau*. Amsterdam: Centre for the Metropolitan Environment/Habiforum.
- Keers, G. & Butter, S. (2003) *Toekomst voor consumentgericht ontwikkelen*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Kemp, B.G.A. & N. van Velzen (1988) *Werken aan wonen: 75 jaar Nationale Woningraad*. Almere: Nationale Woningraad.
- Koffijberg, J.J. (2005) *Getijden van beleid: omslagpunten in de volkshuisvesting. Over de rol van hiërarchie en netwerken bij grote veranderingen*. Delft: DUP Science.
- Kompier, V. (2010) *Het failliet van de woonconsument; leve de woonprosumer*. Ruimtevolk, 06-12-2010.
- Korthals Altes, W.; S. Nieuwenhuizen; M. Stevens & N. Harkes (2004) *Organisatie van prestatie. Regie in de stedelijke ontwikkeling*. Den Haag: VNG Uitgeverij.
- Kruijt, B.; B. Needham & T. Spit (1990) *Economische grondslagen voor grondbeleid*. Amsterdam: Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde.
- Louw, E. & P. de Vries (2003) *Overcapaciteit woningbouw in bestemmingsplannen*. Delft: OTB.
- Maslow, A.H. (1954) *Motivation and personality*. New York: Harper and Row.

- Mattemaker, L. & J. Brouwer (2003) *Notitie Concurrentie tussen locaties*. Delft: ABF Research.
- Meer, R. van & T. Meuleman (2011) *De C2B revolutie. 7 stappen & 19 praktijkvoorbeelden van crowdsourcing*. Woerden: BBP bv
- Miles, M.; G. Berens & M.A. Weiss (2003) *Real Estate Development; Principles and Process*. Washington: ULI.
- Mommaas, J.T. (2003) *Vrije tijd in een tijdperk van overvloed*. Amsterdam: Dutch University Press.
- NEPROM (2001) *De klant als kans! Een blik op de markt van de consumentgerichte projectontwikkeling*. Voorburg: NEPROM.
- NIROVdebat (2005) *De grote woningbouwversnelling*. Den Haag, 06-04-2005.
- Noordanus, P. (2010) *Terugreis naar Utopia. Een strategische agenda voor een meer uitvoeringsgerichte praktijk voor gebiedsontwikkeling*. Building Business (bijlage), december 2010.
- Nozeman (2008) *Handboek Projectontwikkeling. Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving*. Voorburg: NEPROM.
- Nozeman, E. & J. Fokkema (2008) De toekomst van projectontwikkeling. In: Nozeman (red.) *Handboek Projectontwikkeling. Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving* (p. 334-349). Voorburg: NEPROM.
- NWR (1997) *Consumentgericht (ver)bouwen. Woningraad Extra 81*. Amsterdam: Nationale Woningraad.
- Priemus, H. (2000) *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting*. Utrecht: NETHUR.
- Puylaert, H. & H. Werksma (2011) *Duurzame Gebiedsontwikkeling: Doe de tienkamp!* Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Ratcliffe, J. & M. Stubbs (1996) *Urban planning and real estate development*. Londen/Bristol PA: UCL Press.
- Reijndorp, A., Kompier V. & L. de Haas (1997) *Leefstijlen. Wonen in de 21e eeuw*. NAi uitgevers, Rotterdam.
- Ridder, J. de & N.S.J. Koeman (1999) *Naar een hernieuwd ruimtelijk planningstelsel?* Deventer: Kluwer.
- RIGO (2005) *Woningbouwcapaciteit in stedelijke regio's en de woningbouwafspraken (rapportnr. 90810)*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Roo, G. de & M. Schwartz (2001) *Omgevingsplanologie, een innovatief proces. Over integratie, participatie, omgevingsplannen en de gebiedsgerichte aanpak*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Rooy, P.T.J.C. van; A.B. van Luijn & E. Dil (2006) *Nederland boven water: Praktijkboek gebiedsontwikkeling*. Gouda: Habiforum.
- Rossum, H. van; F. van Wijk; L. Baljon & B. Hulsmans (2001) *De stad in uitersten. Verkenningstocht naar Vinex-land*. Rotterdam: Nai Uitgevers.
- Scharpf, W. (1997) *Games real actors play. Actor-centered institutionalism in policy research*. Oxford: Westview Press.
- Schellevis (2002) *Particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte projectontwikkeling*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB)
- Schulze, G. (1992) *Die Erlebnisgesellschaft: Kultursoziologie der Gegenwart*. Campus Verlag, Frankfurt Am Main.
- Scott, W.R. (2001) *Institutions and organizations*. London: SAGE.
- SEV (1999) *Woonatlas consumentgericht bouwen*. Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.
- Vos, M. (2007) *Bewoners en ontwikkelaars trekken samen op. Mede-opdrachtgeverschap*. Het experiment, jaargang 23, nr. 1, p. 20-21.
- Spit, T. & P. Zoete (2009) *Ruimtelijke ordening in Nederland. Een wetenschappelijke introductie in het vakgebied (herziene editie)*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Terpstra, P.R.A. (2007) *Consumentgericht bouwen. Niet zonder haken of ogen*. B & G, mei/juni 2007, p. 22-25.

- Terpstra, P.R.A. & J.W. Santing (2007) *De grondexploitatie wet in de praktijk. Toekomst voor publiek-private samenwerking*. B & G, februari 2007, p. 22-27.
- TK (1989) *Volkshuisvesting in de jaren negentig: van bouwen naar wonen*. Den Haag: SDU.
- TK (1993) *Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra. Op weg naar 2015*. Den Haag: SDU.
- Toffler, A. (1980) *Third Wave*. New York: Morrow.
- Verbart, J. (2004) *Management van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling en verankering van inrichtingsconcepten in het Utrechtse stationsgebied*. Dissertatie. Delft: Eburon.
- Vos, M. (2007) Bewoners trekken samen op. Mede-opdrachtgeverschap, *Het Experiment*, nr. 1, 2007, p. 20-21.
- Vos, H. & SEV Realisatie/Laagland'advies (2009) *Evaluatie Mede-opdrachtgeverschap in de huursector*. Rotterdam: Stichting Experimentele Volkshuisvesting.
- Vreeze, N. de (1993) *Woningbouw, inspiratie & ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland*. Almere: Nationale Woningraad.
- VRM (1988) *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening*, deel a: beleidsvoornemen, TK 1987-1988, 20490, nr. 1-2.
- VRM (2000) *Nota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen. Wonen in de 21^e eeuw*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VRM (2001) *Ruimte maken, ruimte delen. Vijfde nota over de ruimtelijke ordening 2000/2020*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VRM (2004) *Nota Ruimte*. Den Haag: Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VRM (2006) *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VRM-raad (2007) *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*. Den Haag: VRM-raad.
- VRM-raad (2009) *Wonen in ruimte en tijd. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen*. Den Haag: VRM-raad.
- Warbroek, B. (2011) *Schultz wil snelheid bij gebiedsontwikkeling*. Binnenlands Bestuur (Ruimte & Milieu), 17-02-2011.
- Witteman, S. (2005) Consumentgericht ontwikkelen blijkt geen hype. Nog steeds een issue? *NAW*, nr. 17, 2005, p. 21-25.
- Wolting, B. (2006) *PPS en gebiedsontwikkeling*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Woonbron Zomerdebat (2008) *Zit de woonconsument daadwerkelijk te wachten op keuzevrijheid?* Woonbron Zomerdebat, Keuzevrijheid, 23-09-2008.
- WRR (1998a) *De kern van het ruimtelijk beleid. Een onderzoek naar het begrip ruimtelijke kwaliteit* (werkdocument 99). Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
- WRR (1998b) *Ruimtelijke ontwikkelingspolitiek* (rapportnr. 53). Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Zeeuw, F. de & A. Franzen (2011) *Tien acties voor gebiedsontwikkeling*. Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit, 17-02-2011.
- Zeeuw, F. de; A. Franzen & M. van Rheenen (2011) *Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit: Wat nu te doen? Handreiking voor de praktijk*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Zetten, F. van (2011) *Het roer moet rigouros om in de bouw*. Eindhovens Dagblad, 09-04-2011

OVERZICHT VAN GEÏNTERVIEWDE PROFESSIONALS

1. Oriënterende interviews

Datum & Plaats: 10 mei 2011, Helmond
Naam: Dhr. Erik de Ruiter
Functie: Stedenbouwkundige
Organisatie: Gemeente Helmond

Datum & Plaats: 16 mei 2011, Rotterdam
Naam: Mw. Hanneke Schreuders
Functie: Programmamedewerker
Organisatie: SEV

Datum: 27 mei 2011¹⁴
Naam: Dhr. Jan Fokkema
Functie: Directeur
Organisatie: NEPROM

2. Diepte-interviews

Datum & Plaats: 23 augustus 2011, Papendrecht
Naam: Dhr. Martin Switzar
Functie: Projectcoördinator
Organisatie: VORM Ontwikkeling

Datum & Plaats: 24 augustus 2011, Hoevelaken
Naam: Dhr. René van der Haar
Functie: Conceptontwikkelaar
Organisatie: Bouwfonds Ontwikkeling

Datum & Plaats: 30 augustus 2011, Den Haag
Naam: Dhr. Arie de Pater
Functie: Kostendeskundige
Organisatie: BAM Woningbouw Den Haag

Datum & Plaats: 2 september 2011, Helmond
Naam: Dhr. Maico Verhagen
Functie: Ontwikkelaar
Naam: Mw. Helma de Corte
Functie: Verkoop- & Marketingmanager
Organisatie: Adriaans Ontwikkeling

¹⁴ Dit interview met dhr. Fokkema is telefonisch afgenomen.

Datum & Plaats: 8 september 2011, Zwolle
Naam: Dhr. Bert Kunnen
Functie: Manager Initiatief & Ontwikkeling
Organisatie: Moes

Datum & Plaats: 9 september 2011, Deventer
Naam: Dhr. Huub Overmars
Functie: Ontwikkelingsmanager
Naam: Mw. Anne-Mieke Wierink
Functie: Coördinator Kopersbegeleiding
Organisatie: BAM Woningbouw Deventer

Datum & Plaats: 12 september 2011, Zoetermeer
Naam: Mw. Laura Zuidgeest
Functie: Conceptorganisator
Organisatie: ERA Contour

Datum & Plaats: 13 september 2011, Rotterdam
Naam: Dhr. Wouter van de Braak
Functie: Conceptontwikkelaar
Organisatie: Leyten

Datum & Plaats: 16 september 2011, Almere
Naam: Dhr. Evert Stumpel
Functie: Projectontwikkelaar
Organisatie: Heijmans

Datum & Plaats: 28 september 2011, Eindhoven
Naam: Dhr. Marcel Janssen
Functie: Projectontwikkelaar
Naam: Mw. Martine Engels
Functie: Verkoopmedewerker
Organisatie: AM

Datum & Plaats: 30 september 2011, Eindhoven
Naam: Dhr. Henrie Coumans
Functie: Projectontwikkelaar
Organisatie: Hurks

BIJLAGEN

BIJLAGE A OVERZICHT DEFINITIES UIT DE LITERATUUR

Tabel A.1 Verschillende definities van zelfbouw en consumentgerichte projectontwikkeling

	Zelfbouw ¹			Consumentgerichte Projectontwikkeling	
	Particulier Opdrachtgeverschap (PO)	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Mede-opdrachtgeverschap (MO)	Consumentgericht bouwen	Consumentgerichte projectontwikkeling
Boelens et al., 2010	Particulieren kopen zelf de grond en bepalen zelf met welke partijen zij hun woning realiseren. (p. 5)	Een collectief van gelijkgestemde particulieren koopt de grond en bepaalt gezamenlijk hoe, en met welke partijen de woningen, private, en in sommige gevallen zelfs de openbare ruimte wordt ingericht en gerealiseerd. (p. 5)	De initiërende partij (vaak ontwikkelaar of corporatie) betreft de eindgebruiker in een vroeg stadium bij het proces, om hem te betrekken bij proces, ontwerp van woning en woonomgeving en realisatie. (p. 5)		
Butter et al., 2002	De particulier koopt kavel en ontwikkelt al dan niet in samenwerking met architect en/of aannemer (zelfbouw, laten bouwen, zelf afbouwen etc.) (p. 6)	Een groep particulieren koopt kavel en ontwikkelt in onderling overleg, met behulp van gezamenlijke ingeschakelde architect, begeleider en aannemer een complex rijwoningen of appartementen in de koopsector. (p. 6)			Projectontwikkelaar koopt de kavels, ontwerpt en bouwt de woningen, waarbij de consument in meer of mindere mate keuzemogelijkheden heeft. (p. 6)
Companen ² , 2002	Indien een consument de volledige juridische zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. (p. 7)	In dien een groep van consumenten, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk, de volledige juridische zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. (p. 7)			Vormen waarin de consument meer zeggenschap krijgt over de te realiseren woning, maar waarbij de kavel eigendom is van een projectontwikkelaar en de bouw van de woning door de projectontwikkelaar plaatsvindt. (p. 7)
NEPROM, 2001	De particulier koopt een kavel en ontwikkelt met een architect de woning. De bouw vindt eigenhandig of met een aannemer plaats. (p. 7)	Een groep particulieren koopt een kavel en ontwikkelt in onderling overleg met een architect, begeleider en aannemer een woningcomplex. (p. 7)			De projectontwikkelaar koopt de kavels, ontwerpt en bouwt de woningen. De consument heeft keuze uit verschillende variaties in woning-grootte, gevel, kleur-stelling en materiaal-gebruik. Ook zijn er mogelijkheden om de inbouw te bepalen. (p. 7)

Noten: ¹ SEV schaaft PO, CPO en MO onder de noemer zelfbouw (zie Boelens et al., 2010)

Tabel A.1 (vervolg) Verschillende definities van zelfbouw en consumentgerichte projectontwikkeling

	Zelfbouw ¹			Consumentgerichte Projectontwikkeling	
	Particulier Opdrachtgeverschap (PO)	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Mede-opdrachtgeverschap (MO)	Consumentgericht bouwen	Consumentgerichte projectontwikkeling
Vos, 2009		Bij CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap, organiseert een groep burgers zich in een rechtspersoon, verwerft zelf de grond en beslist wat en met welke partijen gebouwd gaat worden, en doet dat voor eigengebruik. Alles binnen de randvoorwaarden van de gemeente en de locatie. (p. 20)	Bij MO, mede-opdrachtgeverschap, wordt door één van de opdrachtgevers een locatie verworven of aangedragen en vindt de planontwikkeling plaats in samenspraak met de mede-opdrachtgevers. Hierbij is de vaststelling van het programma en de keuze van de partijen idealiter een gezamenlijke keuze. Er hoeft geen sprake te zijn van een rechtsvorm waarin bewoners zich organiseren. De professionele ontwikkelaar draagt het merendeel van het risico en is degene die de bouwaanvraag doet. (p. 20)	Bij consumentgericht bouwen (...) is de grond in handen van de ontwikkelaar en vindt de planontwikkeling plaats door de projectontwikkelaar. De consument kan kiezen uit opties die door de ontwikkelaar zijn bepaald. (p. 20)	
VROM, 2000	De vorm van zeggenschap waarbij de burger zelf als opdrachtgever optreedt voor de bouw van de woning (p. 85)	De vorm van zeggenschap waarbij de burger door zich te organiseren in kleinere verbanden zelf als opdrachtgever optreedt voor de bouw van de woning (p. 65)		Als bouwende partijen erin slagen om op een andere wijze, vooral door innovatieve vormen van bewonersparticipatie bij het bouwproces (onder de verzamelterm 'consumentgericht bouwen'), in die behoeften [tegenmoet komen aan de bestaande behoeften van burgers] te voorzien, kan dat wellicht de vraag naar particulier opdrachtgeverschap substitueren. (p. 88)	

Noten: ¹ SEV schaaft PO, CPO en MO onder de noemer zelfbouw (zie Boelens et al., 2010).

² Hier wordt de definiëring van de Rijksoverheid overgenomen

BIJLAGE B FASEN VAN HET ONTWIKKELINGSPROCES

Tabel B.1 Fasen van het ontwikkelingsproces

Miles et al. (1991)	Ratcliffe&Stubbs (1996)	Cadman& Austin-Crow (1978)	Nozeman (2008); Gehner (2003); Elias (1993)	Jókövi et al. (2006)
Opperen van ideeën	concept en initiële overweging	Evaluatie	Initiatief- of startfase	Woonbestemming toekennen aan grond
Verfijning van het idee Haalbaarheidstoets	Locatiebeoordeling en haalbaarheidsonderzoek			Grondverwerving
Contractonderhandelingen	gedetailleerd ontwerp en evaluatie	Vorbereiding	Ontwikkelingsfase	Planvorming en ontwerp Grond bouwrijp maken Verkoop woningen
Contractuele verplichtingen Bouw		Uitvoering	Realisatiefase	Woningbouw en inrichting van de bouwrijpe grond
Oplevering en formele opening Property, asset en portfolio management	Contract en bouw	Overdracht	Exploitatie- of beheerfase	Oplevering woningen

Bron: Nozeman, 2008, p. 25 (Eigen bewerking)

BIJLAGE C TOPICLIJST SEMI-GESTRUCTUREERD INTERVIEW

Datum & tijd:

Naam geïnterviewde:

Werkzaam bij:

Functie & werkzaamheden:

Introductie

- Toestemming bandopname
- Aanleiding onderzoek
- Conceptueel model
- Vragen/opmerkingen

DEEL 1 INZICHT IN CONSUMENTGERICHTE PROJECTONTWIKKELING

1. Wat verstaat U onder consumentgerichte projectontwikkeling?
[In dit onderzoek wordt met consumentgerichte projectontwikkeling een vergroting van de zeggenschap van de woonconsument tijdens het bouwproces beoogd]
2. Welke ervaringen heeft U en [naam bedrijf] met consumentgerichte projectontwikkeling?
3. Waarom passen projectontwikkelaars consumentgerichte projectontwikkeling toe? *[Wat zijn hun motieven/ welke voordelen levert meer zeggenschap bieden aan de consument op?]*
4. In hoeverre verschilt deze vorm van woningbouw met de seriematige woningbouw waarbij enkel meer- en minderwerk wordt geleverd?
5. Welke knelpunten heeft U ondervonden bij de totstandkoming van consumentgerichte projecten?

Verband 1: Consumentgerichte projectontwikkeling

6. Welke eigenschappen dient een projectontwikkelaar te bezitten om consumentgerichte projectontwikkeling toe te passen? *[Of in welk opzicht is consumentgerichte projectontwikkeling anders dan seriematige woningbouw?]*
 - Vaardigheden
 - Grondposities
 - Ontwikkeland bouwbedrijf of onafhankelijk
 - Kapitaal
 - Risicobeheersing

Verband 2: Omgevingsvoorwaarden [stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen]

7. Welke rol spelen gemeentelijke omgevingsvoorwaarden bij woningontwikkeling?
 - het bestemmingsplan
 - het stedenbouwkundig plan,
 - het beeldkwaliteitplan
 - riool- en nutsaansluitingen
 - vergunningaanvraag

8. Kunnen gemeentelijke omgevingsvoorwaarden de toepasbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling beïnvloeden? En, kunt U uitleggen hoe en eventueel hoeveel deze invloed is ten opzichte van andere factoren?

Verband 3: Samenwerking

9. Heeft een projectontwikkelaar invloed op de omgevingsvoorwaarden? Zo ja, wanneer en onder welke omstandigheden kan een projectontwikkelaar invloed uitoefenen?
10. Hoe belangrijk is de invloed van projectontwikkelaars op omgevingsvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van consumentgerichte projectontwikkeling?
11. De mate van zeggenschap voor de consument kan sterk wisselen binnen consumentgerichte projecten. Kunt U mij vertellen welke factoren hieraan ten grondslag liggen? *[Verschillen de omgevingsvoorwaarden bij projecten naar mate de zeggenschap van de woonconsument toeneemt?]*

DEEL 2 VOORBEELD CASUSSEN

De volgende vragen wil ik aan de hand van recente projecten. Ik streef ernaar om een tot twee projecten te behandelen. Allereerst vraag ik naar een aantal kenmerken van de projecten en vervolgens stel ik een aantal vragen over het proces.

1. Kenmerken Project 1

Ligging van het project?	
Aantal woningen	
Woningtype(s)?	
Naam ontwikkelaar?	
Naam bouwer?	
Wanneer gestart?	
En, wanneer opgeleverd?	

2. Mate van zeggenschap voor de consument

- Keuze ontwerp woning:
- a) Het ontwerp is al bepaald
 - b) Standaard ontwerp met keuzemogelijkheden
 - c) Gezamenlijk keuze voor het ontwerp
 - d) Volledig vrij ontwerp

Let op: wanneer het ontwerp volledig vrij is worden de vragen uit de groepen B (woning in hoofdlijnen) en c (interieur) overgeslagen en scoort het project in deze categorieën 100%.

A: De participanten in het bouwproces

- De architect:
- a) Architect is bepaald door ontwikkelaar
 - b) Architect is een gezamenlijke keuze
 - c) De consument kan kiezen uit een lijst van architecten
 - d) Architect is volledig vrij door de consument te kiezen

- De aannemer:
- a) Keuze al bepaald
 - b) Gezamenlijke keuze
 - c) Lijst van aannemers
 - d) Volledig vrij door consument te kiezen

B: De woning in hoofdlijnen, het 'casco'

Basisafmetingen van de woning:

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Individuele keuze uit verschillende breedtematen òf dieptematen.
- c) Individuele keuze uit verschillende breedtematen èn dieptematen.
- d) Individuele keuze uit verschillende breedtematen, dieptematen en het aantal verdiepingen.
- e) Bewoner heeft vrije individuele keuze ten aanzien van de afmetingen van de woning.

Verdiepingshoogte:

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest 1 variant voor alle woningen.
- c) Individuele keuze uit tenminste 2 verschillende verdiepingsmaten.
- d) Bewoner heeft vrije individuele keuze ten aanzien van de verdiepingsmaat.

Volume-uitbreiding uitbouwen (bijkeuken, serre etc.)

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest gezamenlijk de keuzemogelijkheden voor alle woningen.
- c) Individuele keuze uit in ieder geval twee opties voor een uitbouw.
- d) Individuele keuze uit in ieder geval vijf opties voor een uitbouw.
- e) Bewoner heeft individuele vrije keuze ten aanzien van uitbreidingen aan de woning (alleen beperkt door stedenbouwkundige regelgeving).

Volume-uitbreidingen voor de opbouw

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest gezamenlijk voor een opbouw variant.
- c) Individuele keuze uit in ieder geval twee opties voor een opbouw.
- d) Individuele keuze uit in ieder geval vijf opties voor een opbouw.
- e) Bewoner heeft individuele vrije keuze ten aanzien van uitbreidingen aan de woning (alleen beperkt door stedenbouwkundige regelgeving).

Bijgebouwen (garage, carport, berging etc.)

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest gezamenlijk de keuzemogelijkheden voor alle woningen.
- c) Individuele keuze uit in ieder geval twee opties voor een bijgebouw.
- d) Individuele keuze uit in ieder geval vijf opties voor een bijgebouw.
- e) Bewoner heeft individuele vrije keuze ten aanzien van bijgebouwen (alleen beperkt door stedenbouwkundige regelgeving).

Plattegronden

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Individuele keuze uit ten minste twee duidelijke verschillende woonplattegronden.
- c) Binnenwanden zijn verplaatsbaar en kunnen weggelaten worden. Positie van keuken en sanitaire ruimten zijn vast.
- d) Binnenwanden zijn verplaatsbaar en kunnen weggelaten worden. Positie en afmetingen van keuken en sanitaire ruimten door bewoner te bepalen. Het trapgat is vast.
- e) Individuele vrije keuze: woning is vrij indeelbaar.

Gevel

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van toekomstige bewoners heeft keuze uit een aantal verschillende geveluitvoeringen.
- c) Groep van toekomstige bewoners bepaalt de geveluitvoeringen waaruit individueel gekozen kan worden.
- d) Individuele keuze uit verschillende geveluitvoeringen.
- e) Individuele vrije keuze

C: Interieur en uitrusting

Keuken

- a) Geen keuze voor keukens mogelijk.
- b) Keuze uit een vast aantal vooraf geselecteerde keukens/uitvoeringen in project-showroom(s).
- c) Vrije keuze uit verschillende keukens in project-showroom(s).
- d) Mogelijkheid de woning opgeleverd te krijgen zonder geplaatste keuken tegen reële minderkosten.
- e) Vrije keuze in showroom naar eigen keuze. In overleg worden de technische voorzieningen aangepast aan het ontwerp van de keuken (plaatsing keuken na oplevering).

Sanitair en tegelwerk

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Keuze uit een aantal vooraf geselecteerde sanitair-opties.
- c) Vrije keuze uit verschillende badkamerindelingen, sanitair en tegelwerk in projectshowroom.
- d) Mogelijkheid de woning opgeleverd te krijgen zonder sanitair en tegelwerk tegen reële minderkosten.
- e) Vrije keuze in showroom naar eigen keuze. In overleg worden de technische voorzieningen aangepast aan het ontwerp van de badkamer (plaatsing na oplevering).

Binnendeuren, kozijnen en dorpels

- a) Geen keuzemogelijkheden.
- b) Keuze uit tenminste 2 verschillende uitvoering/kleuren van deuren en kozijnen.
- c) Keuze uit tenminste 2 verschillende leveranciers of typen van deuren en kozijnen (hout of metaal of kunststof).
- d) Volledig vrije keuze.

Trap

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) De groep van bewoners kiest tenminste 2 van elkaar verschillende trappen.
- c) Individuele keuze uit tenminste 2 van elkaar verschillende trappen.
- d) Individuele keuze voor de trap naar wens; ook de plaatsbepaling van het trapgat is een individuele keuze.

D: Woonomgeving

Inrichting woonomgeving

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Voor toekomstige bewoners is inspraak mogelijk bij keuze van tenminste 2 door stedenbouwkundige uitgewerkte varianten.
- c) Voor toekomstige bewoners is inspraak mogelijk bij keuze van meer dan 2 stedenbouwkundige uitgewerkte varianten.
- d) Voor toekomstige bewoners is als groep verregaande zeggenschap mogelijk bij de inrichting van de woonomgeving.

3. Proces

Kunt U het proces van het project beschrijven?

Verband 1:

1. Hoe is het initiatief ontstaan?
2. Hoe vond de conceptvorming plaats?
3. Waarom wilde [naam bedrijf] de consument meer zeggenschap bieden?

Verband 2:

4. Hoe werd de zeggenschap van de consument bepaald?
5. En door welke factoren werd de zeggenschap beïnvloed?
6. Deden zich knelpunten voor? Zo ja, welke?
7. Wat was de rol van omgevingsvoorwaarden?

Verband 3:

8. Hoe zijn de omgevingsvoorwaarden [stedenbouwkundige, architectonische en welstandseisen] tot stand gekomen?
9. Is [naam bedrijf] betrokken geweest bij het formuleren van de omgevingsvoorwaarden? Zo ja, in hoeverre heeft [naam bedrijf] inspraak/invloed gehad op deze voorwaarden?
10. Streefde [naam bedrijf] al vanaf het begin al duidelijke omgevingsvoorwaarden na, of vormen deze zich gedurende het proces?

Afsluiting

- Mag Uw naam, functie en voorbeeldprojecten in het onderzoek worden genoemd?
- Zijn er nog vragen, aan- of opmerkingen over dit interview?
- Tips of contactgegevens van andere belangrijke betrokkenen?
- Bedanken!

BIJLAGE D SEV ZEGGENSCHAPSMETER

Keuze ontwerp

- a) Het ontwerp is al bepaald.
- b) Standaard ontwerp met keuzemogelijkheden.
- c) Gezamenlijk keuze voor het ontwerp
- d) Volledig vrij ontwerp.

Let op: wanneer het ontwerp volledig vrij is worden de vragen uit de groepen B (woning in hoofdlijnen) en c (interieur) overgeslagen en scoort het project in deze categorieën 100%.

A: De participanten in het bouwproces

De projectontwikkelaar

- a) Keuze al bepaald.
- b) Gezamenlijke keuze.
- c) Lijst van projectontwikkelaars.
- d) Volledig vrij.

De architect

- a) Keuze al bepaald.
- b) Gezamenlijke keuze.
- c) Lijst van architecten.
- d) Volledig vrij.

De aannemer

- a) Keuze al bepaald.
- b) Gezamenlijke keuze.
- c) Lijst van aannemers.
- d) Volledig vrij.

B: De woning in hoofdlijnen, het 'casco'

Basisafmetingen van de woning

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Individuele keuze uit verschillende breedtematen of dieptematen.
- c) Individuele keuze uit verschillende breedtematen en dieptematen.
- d) Individuele keuze uit verschillende breedtematen, dieptematen en het aantal verdiepingen.
- e) Bewoner heeft vrije individuele keuze ten aanzien van de afmetingen van de woning.

Verdiepingshoogte

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest 1 variant voor alle woningen.
- c) Individuele keuze uit tenminste 2 verschillende verdiepingsmaten.
- d) Bewoner heeft vrije individuele keuze ten aanzien van de verdiepingsmaat.

Volume-uitbreiding uitbouwen (bijkeuken, serre etc.)

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest gezamenlijk de keuzemogelijkheden voor alle woningen.
- c) Individuele keuze uit in ieder geval twee opties voor een uitbouw.
- d) Individuele keuze uit in ieder geval vijf opties voor een uitbouw.
- e) Bewoner heeft individuele vrije keuze ten aanzien van uitbreidingen aan de woning (alleen beperkt door stedenbouwkundige regelgeving).

Volume-uitbreidingen voor de opbouw

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest gezamenlijk voor een opbouw variant.
- c) Individuele keuze uit in ieder geval twee opties voor een opbouw.
- d) Individuele keuze uit in ieder geval vijf opties voor een opbouw.
- e) Bewoner heeft individuele vrije keuze ten aanzien van uitbreidingen aan de woning (alleen beperkt door stedenbouwkundige regelgeving).

Bijgebouwen (garage, carport, berging etc.)

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest gezamenlijk de keuzemogelijkheden voor alle woningen.
- c) Individuele keuze uit in ieder geval twee opties voor een bijgebouw.
- d) Individuele keuze uit in ieder geval vijf opties voor een bijgebouw.
- e) Bewoner heeft individuele vrije keuze ten aanzien van bijgebouwen (alleen beperkt door stedenbouwkundige regelgeving).

Plattegronden

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Individuele keuze uit ten minste twee duidelijke verschillende woonplattegronden.
- c) Binnenwanden zijn verplaatsbaar en kunnen weggelaten worden. Positie van keuken en sanitaire ruimten zijn vast.
- d) Binnenwanden zijn verplaatsbaar en kunnen weggelaten worden. Positie en afmetingen van keuken en sanitaire ruimten door bewoner te bepalen. Het trapgat is vast.
- e) Individuele vrije keuze: woning is vrij indeelbaar.

Gevelmaterialisatie en –vormgeving

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van toekomstige bewoners heeft keuze uit een aantal verschillende geveluitvoeringen.
- c) Groep van toekomstige bewoners bepaalt de geveluitvoeringen waaruit individueel gekozen kan worden.
- d) Individuele keuze uit verschillende geveluitvoeringen.
- e) Individuele vrije keuze

C: Interieur en uitrusting

Keuken

- a) Geen keuze voor keuken mogelijk.
- b) Keuze uit een vast aantal vooraf geselecteerde keukens/uitvoeringen in project-showroom(s).
- c) Vrije keuze uit verschillende keukens in project-showroom(s).
- d) Mogelijkheid de woning opgeleverd te krijgen zonder geplaatste keuken tegen reële minderkosten.
- e) Vrije keuze in showroom naar eigen keuze. In overleg worden de technische voorzieningen aangepast aan het ontwerp van de keuken (plaatsing keuken na oplevering).

Sanitair en tegelwerk

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Keuze uit een aantal vooraf geselecteerde sanitair-opties.
- c) Vrije keuze uit verschillende badkamerindelingen, sanitair en tegelwerk in projectshowroom.
- d) Mogelijkheid de woning opgeleverd te krijgen zonder sanitair en tegelwerk tegen reële minderkosten.
- e) Vrije keuze in showroom naar eigen keuze. In overleg worden de technische voorzieningen aangepast aan het ontwerp van de badkamer (plaatsing na oplevering).

Binnendeuren, kozijnen en dorpels

- a) Geen keuzemogelijkheden.
- b) Keuze uit tenminste 2 verschillende uitvoering/kleuren van deuren en kozijnen.
- c) Keuze uit tenminste 2 verschillende leveranciers of typen van deuren en kozijnen (hout of metaal of kunststof).
- d) Volledig vrije keuze.

Trap

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) De groep van bewoners kiest tenminste 2 van elkaar verschillende trappen.
- c) Individuele keuze uit tenminste 2 van elkaar verschillende trappen.
- d) Individuele keuze voor de trap naar wens; ook de plaatsbepaling van het trapgat is een individuele keuze.

D: Techniek en installaties

Bouwsysteem en uitvoering van de binnenkant van de woning

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Groep van bewoners kiest uitvoering van de binnenwanden en de vloeren.
- c) Groep van bewoners kiest bouwsysteem en uitvoering van de binnenwanden en de vloeren.
- d) Individuele keuze bouwsysteem, binnenwanden en vloeren.

W-Installaties: verwarming, warmwater

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Keuze verwarmingslichamen (fabricaat en/of kleur) bij showroom.
- c) Keuze uit verwarmingssysteem met radiatoren en/of vloerverwarming.
- d) Keuze uit verwarmingssysteem met radiatoren en/of vloerverwarming.
- e) Volledig vrije keuze in verwarmingssysteem (radiator, vloer- of luchtverwarming), en fabricaat van ketel, verwarmingslichamen etc.

E-installaties (Elektra, telefoon en kabel)

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Elektra, telefoon en kabel; keuze voor tenminste 1 pluspakket.
- c) Elektra, telefoon en kabel volgens NEN 1010; keuze uit extra bedrading en loze leidingen op vooraf aangegeven plaatsen.
- d) Volledig vrije keuze over de plaats en het aantal aansluitpunten en loze leidingen in de woning voor elektra, telefoon en kabel.

Ingebouwde flexibiliteit na oplevering

- a) Geen flexibel of demontabel bouwen; hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Keuze voor tenminste vier verplaatsbare binnenwanden.
- c) Idem + keuzemogelijkheden m.b.t. de ligging van de leidingen of toepassing plintgootsysteem.
- d) Volledige scheiding tussen casco en inbouw pakket.

E: Proces en woonomgeving

Klantondersteuning

- a) De consument wordt vooraf eenmalig geïnformeerd over de deadlines voor zijn keuzen; er is geen ondersteuning bij het maken van de keuzes.
- b) Idem plus telefonische ondersteuning bij het maken van de keuzes door een kopersadviseur tijdens vastgestelde spreekuren.
- c) Idem plus ondersteuning bij het maken van de keuzes in een persoonlijk gesprek met de kopersadviseur.
- d) De consument doorloopt alle fasen van het proces met de kopersadviseur. Deze houdt in de gaten of keuzes op tijd gemaakt worden.

Gebruik hulpmiddelen

- a) Er wordt geen gebruik gemaakt van hulpmiddelen om het keuzeproces te ondersteunen.
- b) Om het keuzeproces te faciliteren is een uitgebreide meerwerklijst met tekeningen van de opties beschikbaar.
- c) Idem, maar nu met 3D plaatjes en/of foto's van de opties.
- d) Gebruik van een (demontabele) maquette van de opties of toepassing van interactieve visuele instrumenten (woningconfigurator).

Bouwtijd

- a) Er is geen vastgestelde opleverdatum.
- b) Inzicht in de bouw- en oplevertijd en op de hoogte gehouden worden van eventuele vertragingen conform de geldende GIW-eisen. Het aantal werkbare dagen na het leggen van de beganegrondvloer staat vast.
- c) Na wind- en waterdicht maken van de woning wordt er een opleverdatum aangegeven. De voortgang van de bouw wordt in een planning aangegeven en wijzigingen worden frequent gemeld.
- d) Idem, maar met boeteclausule bij overschrijding van meer dan twee weken.
- e) Datum van opleveren is contractueel in het koopcontract vastgelegd en wordt gegarandeerd.

Opleverfouten

- a) Geen afspraken.
- b) Contractueel vastgelegde afspraken conform GIW. Alle gebreken dienen binnen een periode van drie maanden te zijn hersteld.
- c) Als 2 plus maximaal 15 gebreken bij oplevering. Bij niet nakomen van de afspraak geldt er een vooraf overeengekomen financiële compensatie.
- d) Als 2 plus maximaal 5 gebreken bij oplevering. Bij niet nakomen van deze afspraak geldt er een vooraf overeengekomen financiële compensatie.

Inrichting woonomgeving

- a) Hierop kan geen invloed worden uitgeoefend.
- b) Voor toekomstige bewoners is inspraak mogelijk bij keuze van tenminste 2 door stedenbouwkundige uitgewerkte varianten.
- c) Voor toekomstige bewoners is inspraak mogelijk bij keuze van meer dan 2 stedenbouwkundige uitgewerkte varianten.
- d) Voor toekomstige bewoners is als groep verregaande zeggenschap mogelijk bij de inrichting van de woonomgeving.

BIJLAGE E CASUSBESCHRIJVINGEN

In deze bijlage zijn 13 casussen kort beschreven. De casussen zijn hier ingedeeld naar de drie verschillende vormen van consumentgerichte projectontwikkeling: (a) individuele kopersgesprekken, (b) geregisseerde keuzemogelijkheden, en (c) de consument betrekken bij het ontwikkelingsproces. Daarnaast hebben alle casussen het aantal sterren toegekend gekregen die de mate van zeggenschap symboliseert (zie tabel 2.1, p. 19).

1. Individuele kopersgesprekken

1.1 't Raadhuys *

Naam & ligging project	't Raadhuys, Maarsssen
Aantal woningen	8
Woningtype(s)	Appartementen
Naam ontwikkelaar	Bouwfonds Ontwikkeling
Naam bouwer	VolkerWessels
Jaar gestart	2009
Jaar oplevering	2012

In het dorp Op Buuren, een herontwikkelingsgebied gelegen in Maarsssen, heeft Bouwfonds Ontwikkeling een appartementengebouw met acht ruime appartementen ontworpen. Het ontwerp is getoetst aan klantenpanels. Doordat de verkoop in 2008 niet naar behoren verliep heeft men besloten om de zeggenschap van de kopers te vergroten door volledige indelingsvrijheid te geven. Deze vergroting van zeggenschap bracht geen consequenties met zich mee vanuit het bestemmingsplan en het ontwerp van de woning. Enkel moet rekening worden gehouden met bouwtechnische aspecten, omdat het een appartementencomplex betreft. Daarnaast speelt wet- en regelgeving mee vanuit het Bouwbesluit. De vrije indeling wordt aangeboden zolang dat in het bouwproces mogelijk is en wordt in overleg met de aannemer afgestemd.

1.2 Zuiderval **

Naam & ligging project	Zuiderval, Enschede
Aantal woningen	300
Woningtype(s)	Rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen
Naam ontwikkelaar	BAM Vastgoed, AM en anderen
Naam bouwer	BAM Woningbouw
Jaar gestart	2009
Jaar oplevering	2010

Dit is een zeer omvangrijk project, waarbij integrale gebiedsontwikkeling centraal stond. Naast woningen zijn in dit gebied ook bedrijventerreinen en kantoren gerealiseerd. Door de omvang zijn er veel partijen gemoeid die elk een stempel op het project willen drukken.

De stedenbouwkundige plannen lagen nagenoeg vast, zodat de ontwikkelaar daar niet veel in heeft kunnen meebeslissen. Vervolgens zijn de woningen ontworpen in opdracht van de ontwikkelaar.

Bij de verkoop zijn met alle kopers individuele gesprekken gevoerd om het proces te bespreken, maar ook om de koperskeuze ten aanzien van uitbouw-, opbouw- en inrichtingsmogelijkheden en de woonwensen te bespreken, zodat de consument de woning kon aanpassen naar wens. Het initiatief tot meer zeggenschap voor de consument was bij dit project niet opgelegd vanuit de lokale overheid, maar is voortgekomen uit de bedrijfsethiek van BAM om de consument centraal te stellen.

1.3 Beukenhorst **

Naam & ligging project	Beukenhorst te Gorssel
Aantal woningen	14
Woningtype(s)	Rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en een vrijstaande woning
Naam ontwikkelaar	BAM Woningbouw Deventer
Naam bouwer	BAM Woningbouw Deventer
Jaar gestart	2008
Jaar oplevering	2009

Dit omvat een kleinschalig project in een kleine gemeente. De ontwikkeling van het plot werd mogelijk doordat een school werd gesloopt en de grond in verkoop ging. BAM Woningbouw Deventer heeft vervolgens geïnformeerd of er mogelijkheden waren voor woningbouw en die waren er. Samen met 3 andere partijen hebben zij een bod uitgebracht dat was gebaseerd op een exploitatieopzet. In nauw overleg met gemeente en welstand is vervolgens het plan uitgewerkt. Het ontwerp van de woningen is meegenomen uit een vorig project uit een andere regio.

Tijdens gesprekken met kopers zijn de uitbreidings- en indelingsmogelijkheden besproken, maar tevens ook hun woonwensen, los van de samengestelde keuzelijst. Dit maakte het mogelijk dat de kopers hun huis naar wens konden vormgeven.

2. Geregisseerde Keuzemogelijkheden

2.1 Dromenrijk ***

Naam & ligging project	Dromenrijk, Homeruskwartier te Almere
Aantal woningen	Circa 220
Woningtype(s)	Rijwoningen en appartementen
Naam ontwikkelaar	VORM Ontwikkeling
Naam bouwer	VORM Bouw
Jaar gestart	2009
Jaar oplevering	2012
Projectwebsite	http://www.wonenindromenrijk.nl

De gemeente Almere had voor een deel van de nieuwbouwlocatie Homeruskwartier een prijsvraag opgesteld voor ontwikkelaars. Centraal stond mede-opdrachtgeverschap van toekomstige bewoners. In totaal hebben 87 ontwikkelaars een conceptplan ingediend. Hieruit zijn vervolgens 14 ontwikkelaars geselecteerd. Omdat er 7 velden beschikbaar waren zijn per veld 2 ontwikkelaars aangesteld. De ontwikkelaar met de meeste potentiële kopers binnen een veld kreeg de opdracht toegewezen.

Voor de prijsvraag stelde de gemeente 'slechts' twee A4'tjes met een programma van eisen op. Het bestemmingsplan was opgezet met een relatief groot aantal marges om flexibiliteit te waarborgen. Dit waren voornamelijk stedenbouwkundige normen, zoals geluidszones, nokhoogten en goothoogten. Daarnaast moest men bij het ontwerpen ook rekening houden met bouwtechnische

aspecten, zoals elektra-aansluitingen et cetera. Het stedenbouwkundig plan is in dit geval volledig ontworpen door de ontwikkelaar. Aanvankelijk was het gebied welstandsvrij, maar gedurende het project werden er wel welstandseisen opgesteld om de kwaliteit van het gebied te kunnen waarborgen. Door goede communicatie en overleg met de gemeente is dit geen probleem gebleken voor VORM ontwikkeling.

VORM ontwikkeling heeft het concept 'de V-factor' ingediend, waarbij de vrije beukmaat centraal stond. Men kon kiezen uit de breedte van een woning variërend van 3,9 tot 7,5 meter met stappen van 0,30 meter. De vrije beukmaat leverde een complexe situatie op, omdat de verkaveling werd bepaald door de keuzes die de kopers maakte. In overleg met de gemeente is het dan ook voorgekomen dat de rooilijnen van het woonblok werden verwijld, zodat op een stuk loze grond nog een extra woning kon worden gebouwd. Daarnaast kon men uit een viertal gevelkleuren kiezen en kreeg men veel mogelijkheden om de gevel naar eigen smaak vorm te geven. Binnen het huis was de indeling volledig overgelaten aan de toekomstige koper. Uiteindelijk hebben alle inwoners inspraak gehad op de inrichting van het binnenterrein.

2.2 Holland ***

Naam & ligging project	Holland, Amersfoort
Aantal woningen	41
Woningtype(s)	Rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen
Naam ontwikkelaar	Heymans Vastgoed
Naam bouwer	Heymans Woningbouw
Jaar gestart	2011
Jaar oplevering	2013
Projectwebsite	http://www.oerhollandswenswonen.nl

Het deelproject Holland is een deelgebied van de Vinexuitleglocatie Vathorst in Amersfoort. Heymans is betrokken bij de ontwikkeling van het masterplan van deze uitleglocatie. Het thema voor het deelgebied was 'waterstad', gebaseerd op de oud-Hollandse steden met allemaal verschillende gevels. In het stedenbouwkundig plan was de diversiteit opgenomen als eis, maar daarnaast liet het veel vrij voor de ontwikkelaar. De gemeente zelf had de wens om de consument veel keuzevrijheid te bieden.

Heymans heeft dit project ontwikkeld vanuit het Wenswonen[®]-concept. Dit concept houdt in dat de consument een kavel kiest en dan kan kiezen uit een aantal volledig uitgedachte basiswoningen met tal van keuzeopties. Alleen het geveluiterlijk hoeft in feiten alleen maar aan te worden gepast naar de locatie. Het concept is zo uitgedacht dat na de keuzes van de consument via de Woonplanner[®] automatisch de werktekening eruit rolt.

In het project van Holland kiest de consument allereerst een kavel en vervolgens kiest men het woningtype, in dit geval twee-laags, twee-laags met kap of drie-laags. Dan kiest men de geveluitvoering. Om de gevels op elkaar af te stemmen en een gevarieerd beeld te garanderen is gesteld naar de welstand dat niet meer dan 3 dezelfde woningen naast elkaar mogen liggen en dat in elke straat minstens één twee-laagse woning komt te liggen. Daarna kan de woning volledig naar eigen smaak worden aangepast met allemaal uitbouw-, opbouw en inrichtingsmogelijkheden.

2.3 Datsja Hout & Plantage***

Naam & ligging project	Datsja Hout & Plantage, Ypenburg te Den Haag
Aantal woningen	125
Woningtype(s)	Rijwoningen
Naam ontwikkelaar	Wilma/BAM
Naam bouwer	Wilma/BAM
Jaar gestart	2003
Jaar oplevering	2005

BAM Woningbouw (destijds Wilma) heeft samen met een aantal andere organisaties een ontwikkelmaatschappij opgericht om de VINEX uitleglocatie Ypenburg te ontwikkelen. Aan de hand van het programma van eisen is door de ontwikkelmaatschappij het stedenbouwkundig plan ontworpen. Daarbij heeft BAM woningbouw een deelproject uitgewerkt.

BAM Woningbouw heeft het 'Wonen á la Carte' toegepast. Hierbij kan de consument de woning naar eigen keuze samenstellen aan een veelheid aan opties, als het ware 'á la carte'. De Datsja-woningen kenmerken zich doordat de consumenten een grote mate van keuzevrijheid hadden ten aanzien van onder meer de gevelbekleding, extra verdieping, dakvorm, uitbouw (zowel aan voor- als achterzijde) en de plaats van het huis op de kavel. Het straatbeeld van deze wijk kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen die door de ontwikkelaar zijn geregisseerd.

In de vergunningaanvraag zijn alle uitbreidings- en opbouwopties opgenomen. Zodoende kon de consument kiezen uit voorgeprogrammeerde opties waarbij direct een overzicht van de prijs werd gegeven.

3. Consument betrekken in het ontwikkelingsproces

3.1 Deelproject Stepekolk **

Naam & ligging project	Stepekolk blokken IV, V en VI, Brandevoort te Helmond
Aantal woningen	45
Woningtype(s)	Rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen, geschakelde woningen en een vrijstaande woning
Naam ontwikkelaar	Ontwikkelingscombinatie Hurks-Adriaans Brandevoort
Naam bouwer	Bouwcombinatie Hurks-Adriaans
Jaar gestart	2009
Jaar oplevering	2012

Het stedenbouwkundig plan voor de Vinex locatie Brandevoort lag volledig vast. Dit plan is in opdracht van de gemeente Helmond ontworpen, waarbij een stedenbouwkundig geheel is nagestreefd. Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken is de beeldkwaliteit nauwkeurig in het stedenbouwkundig plan vastgelegd.

De ontwikkelcombinatie Hurks-Adriaans heeft in fase 2 van Brandevoort, in het gebied Stepekolk, een consumentgerichte manier van ontwikkelen toegepast binnen het strakke stedenbouwkundig plan. In Stepekolk lag het gevelaanzicht vast, namelijk de stijl van de Brabantse Langgevelboerderij. Door middel van klantenpanels zijn de woningontwerpen, diverse inrichtingsmogelijkheden en uitbouwopties afgestemd op de wensen van consumenten. De geïnteresseerden die op deze avonden kwamen waren op de hoogte van de stijl van bebouwing.

Bij de verkoop werd aan individuele invulling voldaan door een ruim aanbod aan keuzeopties en individuele opties. Men kreeg 4 weken de tijd om zich te oriënteren wat de mogelijkheden waren en welke prijzen daarbij hoorden, geheel vrijblijvend, om vervolgens al dan niet tot koop over te gaan.

De uitbouwopties moesten aan het stedenbouwkundig plan worden getoetst. Een voordeel bij de welstandscommissie van de gemeente Helmond was de aanstelling van één centraal aanspreekpunt zodat snelle behandeling van een vergunningaanvraag mogelijk was. Dit voorkwam vertragingen in het bouwproces.

3.2 Wonen aan het Wantij ^{***}(*)

Naam & ligging project	Wonen aan het Wantij, Dordrecht
Aantal woningen	56
Woningtype(s)	Appartementen
Naam ontwikkelaar	Leyten
Naam bouwer	VORM Bouw
Jaar gestart	2011
Jaar oplevering	2013
Projectwebsite	http://www.wonenaanhetwantij.nl

Leyten heeft een optie op een grond in Dordrecht gelegen aan het Wantij naast een groot landgoed, Villa Augustus, met een groot restaurant, een oude watertoren erop en een mooie tuin. De gemeente had voor de planlocatie in het bestemmingsplan opgenomen dat er een woontoren mocht worden gebouwd van 30 meter hoog en het bebouwde oppervlak niet meer dan 20 % van het totale plangebied mocht beslaan. Leyten heeft deze locatie via een internet enquête getoetst om een product te ontwikkelen dat goed aansluit bij de wensen van de consument. Uit de resultaten bleek dat de mensen die geïnteresseerd waren in deze locatie ruime appartementen met grote buitenverblijven wensten. Omdat deze wens niet strookte met de voorwaarden die de gemeente had vastgelegd, zijn ze vervolgens in overleg gegaan om tot een nieuw programma van eisen te komen, die bestaat uit twee langwerpige trapvormige complexen, welke samen 40 % van de totale oppervlakte beslaan en die onder de 25 meter blijven, zodat de watertoren ernaast het 'landmark' blijft.

Vervolgens zijn geïnteresseerden uitgenodigd om in panels mee te denken over de locatie. De wensen van de consument werden hierin gevraagd om vervolgens een voorlopig ontwerp te tonen en daar feedback op te krijgen. Hieruit kwam o.a. naar voren dat een weg tussen de appartementencomplexen en het water ongewenst was. In overleg met de gemeente is deze weg een fiets-/voetpad geworden. Tevens zijn de wensen van de doelgroep gevraagd. De panelleden waren vooral empty-nesters die een 'compleet' appartement wilden. Door op voorhand de mensen te betrekken is zo ingespeeld op de wensen van de consument, zoals zwevende dekvloeren, hogere verdiepingshoogte, mogelijkheid tot gasaansluiting en openhaard, warmte en koude via de vloer en verlegging van de beukmaat intern om de appartementen te vergroten en zelfs het koppelen van 2 of meer appartementen. De opmerkingen van de panelleden zijn verwerkt in het definitief ontwerp. Bij de verkoop zijn nog een aantal opties aangeboden om de plattegrond, keuken en sanitair geheel naar smaak in te richten. Ook zal de landschapstuin van het complex samen met de kopers verder worden uitgewerkt.

3.3 Wonen aan de Tweede Stationsstraat (***)

Naam & ligging project	Wonen aan de Tweede Stationsstraat, te Zoetermeer
Aantal woningen	22
Woningtype(s)	2-onder-1 kapwoningen
Naam ontwikkelaar	ERA Contour
Naam bouwer	ERA Contour
Jaar gestart	2010
Jaar oplevering	2011
Projectwebsite	http://www.tweedestationsstraat.nl

ERA Contour had 10 jaar eerder al een visie ontwikkeld voor een plot gelegen aan de Tweede Stationsstraat in Zoetermeer. Uiteindelijk zijn ze in 2008 begonnen met de ontwikkeling van dit project. Inmiddels zijn alle woningen verkocht en momenteel worden ze opgeleverd. De locatie liet niet veel mogelijkheden over, enerzijds werd het ingesloten door een spoor en anderzijds lag het aan een doorgangsweg. Ondanks dat in het bestemmingsplan slechts de grenzen van het plangebied zijn aangewezen, lag hierdoor de stedenbouwkundige structuur redelijk vast. ERA Contour heeft een internet enquête gehouden om de doelgroep te achterhalen die op deze locatie wilde wonen. Wegens de vraag naar twee-onder-één-kap- en patiowoningen en de aansluiting op het oude lint van de Tweede Stationsstraat, is dit woningtype uiteindelijk verwerkt in het plan.

ERA Contour heeft een drietal stedenbouwkundige ontwerpen laten maken voor het gebied, waarbij (1) een plan enkel 2-onder-1 kappers waren, (2) een plan met 2-onder-1 kappers en een serie rijwoningen en (3) een plan met 2-onder-1 kapwoningen en een serie rijwoningen zonder achtertuin om een soort geluidswal naar het spoor te vormen. Deze stedenbouwkundige opzetten zijn vervolgens getoetst aan een klantenpanel en daaruit kwam naar voren dat de meeste animo bestond voor het eerste plan met enkel 2-onder-1 kappers en patiowoningen. Deze twee woningtypen zijn dan ook verder uitontwikkeld. Vervolgens zijn ook de ontwerpen van de woningen getoetst aan het panel, om de feedback te verwerken in het definitief ontwerp.

Bij de verkoop kregen de kopers de gelegenheid om de indeling zelf te bepalen en daarnaast waren er mogelijkheden om uitbouwopties te nemen.

3.4 Hoogh Waalre (***)

Naam & ligging project	Hoogh Waalre, Waalre
Aantal woningen	105, waarvan 55 woningen in panelgesprekken
Woningtype(s)	Rij-, 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen
Naam ontwikkelaar	AM
Naam bouwer	BAM Woningbouw
Jaar gestart	2009
Jaar oplevering	2012
Projectwebsite	http://www.hooghwaalre.nl

De gemeente Waalre had een prijsvraag uitgeschreven voor een projectlocatie, waarbij de gemeente de wens had dat de consument invloed had op de ontwikkeling. AM heeft haar visie op de locatie uitgebracht en gewonnen.

Voor het gebied had de gemeente in het bestemmingsplan al vastgelegd hoeveel woningen er moesten komen en welke woningtypen. In dit plan waren een aantal rijwoningen vastgelegd, waarvan AM twijfels had op die locatie. Uiteindelijk bleek uit de internetenquête en klantenpanels dat er genoeg belangstelling bestond voor deze rijwoningen, zodat het plan niet hoefde te worden herzien.

AM heeft vervolgens een voorlopig ontwerp gemaakt. In totaal zijn 3 architecten ingezet om een divers woningaanbeeld te creëren. Deze ontwerpen zijn gepresenteerd aan panels. Per type woning kon men kiezen uit een aantal verschillende plattegronden. Hieruit werd door de panels de beste plattegrond gekozen. Deze plattegrond werden eventueel nog aangepast of verbeterd (woninggrootte, indeling). Eén woningtype is uiteindelijk gedeeltelijk afgekeurd door de panelleden. Dit ontwerp is dan ook herzien. Daarnaast zijn van een aantal woningen de grootte aangepast. Ten slotte zijn de mogelijkheden voorgelegd met betrekking tot uitbreidingen en indeling. Hiervan zijn de meest gekozen opties doorgevoerd als keuzemogelijkheden bij de verkoop.

3.5 Bocage **(*)

Naam & ligging project	Bocage, Echt
Aantal woningen	250
Woningtype(s)	Rijwoningen, 2-onder-1 kap-woningen en vrijstaande woningen
Naam ontwikkelaar	Hurks Vastgoedontwikkelaar
Naam bouwer	Hurks Bouw Zuid
Jaar gestart	2006
Jaar oplevering	2020
Projectwebsite	http://www.bocage.nl

Hurks had een fabriek in Echt aangekocht. Hiervoor heeft ze een visie gecreëerd en vervolgens aan de gemeente getoond of zij er aan mee wilde werken. Dat wilde ze. Gekeken naar de omgeving kwam Hurks met het concept om in een ‘dorpse structuur’ te bouwen, met diversiteit aan liggingen van woningen en blokken. Dit idee is uitgewerkt in een stedenbouwkundige opzet.

Vervolgens is een website gelanceerd waarop een uitnodiging is gedaan om mee te denken over dit project. Tijdens de bijeenkomst hebben zowel omwonenden als potentiële kopers meegedacht over het project. Daarbij is de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de nadere invulling van de woningen getoetst.

De uiteindelijke kopers kunnen vervolgens uit diverse uitbouwopties kiezen die bij de bouwaanvraag worden ingediend, maar daarnaast zal Hurks die mensen begeleiden in de vergunning fase die niet voor de standaardopties gaan.

3.6 ‘t Hof van Uithoorn **(*)

Naam & ligging project	Het Hof van Uithoorn, te Uithoorn
Aantal woningen	144, waarvan 80 koopwoningen
Woningtype(s)	Rijwoningen, 2-onder-1-kap-woningen en vrijstaande woningen
Naam ontwikkelaar	VORM Ontwikkeling
Naam bouwer	VORM Bouw
Jaar gestart	2011
Jaar oplevering	2013
Projectwebsite	http://vorm.innovader.nl

De gemeente Uithoorn heeft een prijsvraag opgesteld voor het derde deelgebied van Legmeer-West in Uithoorn. De gemeente Uithoorn heeft een lijst opgesteld met een programma van eisen. Dit vormde de ontwerpogave voor de deelnemers aan de prijsvraag. De ingezonden ontwerpen werden op een zestal punten beoordeeld waaronder het ontwerp, de geboden grondprijs en de zeggenschap

die werd geboden aan de consument. VORM ontwikkeling heeft deze prijsvraag gewonnen met hun plan om een stedenbouwkundige structuur rondom een zeer grote centrale openbare ruimte te ordenen: Het Hof van Uithoorn. In dit plan is ruimte gecreëerd voor individualiteit in keuzemogelijkheden en woonprogramma, binnen een sterke samenhang van de straat of op blokniveau.

Het stedenbouwkundig plan, opgesteld door VORM ontwikkeling, kent geen ontwerprijheid in de zin van vrije diepte- en beukmaat. In totaal heeft de architect een zestal woningtypen binnen een samenhangende stedenbouwkundige visie ontwerpen. De consumenten konden via 'woonworkshops' hun invloed uitoefenen op het stedenbouwkundig plan en de woningtypen. Een saillant detail, is dat de gemeente in het belang van de consument handelde. Indien de toekomstige kopers allen een ander ontwerp wensen, zoals een andere diepte- en beukmaat of gevel kleur, dan was de gemeente bereid om hierin mee te gaan. De individuele zeggenschap voor de koper ligt in de geveldetails, de uit- en opbouwopties en de volledige vrijheid van de consument om de woningindeling te bepalen.

3.7 Le Medi ***(*)

Naam & ligging project	Le Medi, Rotterdam
Aantal woningen	93
Woningtype(s)	Rijwoningen en 1 vrijstaande woning
Naam ontwikkelaar	ERA Contour, Com-wonen en Woonbron
Naam bouwer	ERA Contour
Jaar gestart	2003
Jaar oplevering	2008
Projectwebsite	http://www.lemedi.nl

Het idee voor dit project is ontstaan doordat Rotterdamse Hassani Idrissi, eigenaar van een goedlopend Marokkaans restaurant, culturele profilering in de openbare ruimte en in de architectuur zichtbaar wilde maken. Met zijn idee is hij naar de woningcorporaties Com-Wonen en Woonbron gegaan. Deze zagen dit concept wel zitten in een herstructureringsgebied in de wijk Bospolder-Tussendijken in de deelgemeente Delfshaven in Rotterdam. Met de gemeente had Com-wonen een samenwerkingsconvenant over de grondkosten en targets van de totale herstructurering. Bij aanvang van dit project bestond er geen programma van eisen voor het deelgebied waar Le Medi moest komen. Bospolder-Tussenwijken is een wijk die heel slecht bekend stond en er was nog een plekje dat nog ontwikkeld moest worden en het liefst met wat meer kansrijke mensen om die wijk te versterken. De doelstelling was een nieuwe groep bewoners aantrekken voor een positieve impuls van de wijk, tonen dat multiculturaliteit ook positieve betekenis heeft voor de fysieke omgeving, het verrijken van de stad met mediterrane architectuur en stedenbouw, voorbeeldfunctie voor stedelijke vernieuwingsopgave in Nederland, en imagodrager voor Rotterdam. Met een aantal betrokken partijen, zoals de corporaties, ERA Contour en architecten, zijn vervolgens een aantal essenties voor het concept van Le Medi geformuleerd:

- Ommuurde stad, wonen rondom een eigen binnenwereld
- Water in de centrale ruimte
- Groeimogelijkheden
- Poorten als toegang
- Kleur en materialisatie
- Buitenruimte privé en openbaar, maar wel duidelijk te scheiden
- Voorzieningen in de onderste laag

Deze essenties hebben geleid tot schetsontwerpen die werden voorgelegd aan geïnteresseerde consumenten die in klantenpanels zich konden uitspreken als 'coproducent'. Hierbij stonden de verwachtingen van mediterraan wonen en de vertaling van de essenties naar de schetsontwerpen centraal. De output werd vervolgens verwerkt in een definitief ontwerp en nogmaals getoetst bij de panelleden. Hierna kon de bouwaanvraag worden ingediend.

Bij de verkoop waren er veel keuzemogelijkheden gecreëerd; de kopers konden zelf de kleur van hun gevel kiezen; daarnaast konden kopers hun woning flexibel uitbreiden of aanpassen door een aantal uitbreidings- en opbouw mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn allemaal binnen de vergunningaanvraag al vastgelegd. Ten slotte was de indeling van de woning volledig vrij.