

BIJ PFC2 STAAT DOELGROEP CENTRAAL DOOR MALAISE OP WONINGMARKT

# Niet bij stenen alleen

## IN DEZE MARKT IS DE KLANT KONING. PFC2 EXPERIMENTEERT MET COLLECTIEF (MEDE-)OPDRACHTGEVERSCAP

DOOR RONALD DE BLAUW

### IN 'T KORT

- PFC2 helpt particuliere opdrachtgevers
- Werkt met corporaties en beleggers
- Ruimte voor individuele wensen

Dat er voor projectontwikkelaars een rol is weggelegd bij collectief particulier opdrachtgeverschap (PO) bewijst PFC2 Envelopment uit Amsterdam met een tweetal projecten. In Almere hebben toekomstige kopers van woningen in het project Meerland – onderdeel van de stadsuitbreiding Almere Poort – zeggenschap gehad over het woningontwerp - zowel de indeling als het exterieur - en de inrichting van de buitenruimte. PFC2 spreekt hier van mede-opdrachtgeverschap. Meerland bestaat in totaal uit 150 woningen (94 grondgebonden woningen en 56 appartementen, zowel huur als koop) en richt zich op starters en doorstromers met een budget tot € 240.000. PFC2

heeft het project in 2007 geïnitieerd en is medio 2008 met Alliantie Ontwikkeling (onderdeel van woningcorporatie de Alliantie) gaan samenwerken. Hans Woerlee, algemeen directeur en oprichter van PFC2: 'Consumenten willen zeggenschap over de indeling van de woning, terwijl architecten doorgaans meer aandacht hebben voor de buitenkant. In het verleden hadden de ontwikkelaar, ontwerper en de overheid het voor het zeggen. Door de kredietcrisis wordt nu in kleinere eenheden geproduceerd en ontstaat meer variatie. Dat is voor de consument een positieve ontwikkeling.' Almere heeft een lastige woningmarkt, aldus Woerlee, en een project als Meerland trekt maar weinig huishoudens van

### WAAR STAAT PFC2 VOOR?

PFC2 werd 10 jaar geleden opgericht door Hans Woerlee en is gevestigd in een zelf ontwikkeld werkcomplex met meerdere gebruikers aan de Cruquiusweg in Amsterdam. Dit is onderdeel van het laatste 'onontgonden' deel van het oostelijk havengebied. Dit havengebied is grotendeels in handen van PFC2 en Amvest, die samenwerken om het eiland te herontwikkelen tot gevarieerd woon- en werkgebied met culturele voorzieningen. PFC2 heeft 15 mensen in dienst en investeert risicodragend in projecten. Er wordt veel samengewerkt met woningcorporaties en beleggers. Naast het Cruquiusgebied gaat het om diverse woningprojecten, zoals Groenord in Leiden op de plek van de voormalige Groenordhallen (samen met Ymere), Meerland in het Homeruskwartier in Almere Poort (met De Alliantie) en Plein '40-'45 in Amsterdam.

Het programma voor Groenord omvat 700 woningen en 20.000 m<sup>2</sup> kantoren met een investeringsvolume van € 145 mln. Plein '40-'45 betreft herontwikkeling van een van ING Real Estate gekocht kantoorgebouw in Amsterdam Nieuw-West, waarbij op het dak woningen worden toegevoegd. Het project biedt ook ruimte aan bedrijven en instellingen op het gebied van onderwijs, participatie en integratie, waaronder het ROC van Amsterdam.

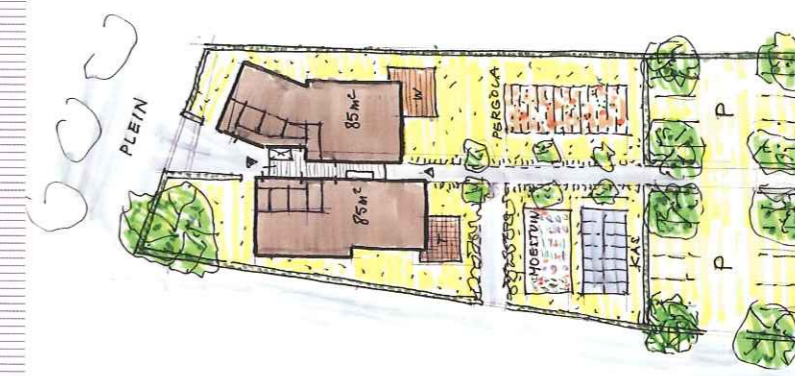
In de Minervahaven ontwikkelt PFC2 een bedrijfsverzamelgebouw samen met de bekende meubel- en interieurontwerper Piet Hein Eek op basis van een door het Havenbedrijf uitgeschreven prijsvraag. Het is een vorm van particulier opdrachtgeverschap voor bedrijven; het ontwerp is een dak op poten. Binnen dat frame krijgen ondernemers maximale keuzevrijheid.



HANS WOERLEE



RENS SMID



LINKS: PROJECT MEERLAND, ALMERE POORT  
RECHTS: SCHETS VAN DE LODGE VILLAS

buiten de stad. Gezien het grote aanbod van eengezinswoningen moet het project zich onderscheiden, bijvoorbeeld door veel keuzemogelijkheden te bieden. Voordeel is dat wethouder Adri Duivesteijn zich hard maakt voor zelfbouw in de stad en het mandaat terug wil brengen bij de consument. Hierdoor is er veel ruimte voor verschillende vormen van PO. 'De gemeentelijke organisatie was echter nog niet maximaal ingericht op deze vorm van bouwen en geneigd veel voor te schrijven. Toen drie aanstaande kopers op rij kozen voor een zwarte gevel en zwarte dakpannen, waren de betrokken ambtenaren daar niet blij mee. Ze vonden dat het niet voldeed aan de eisen van welstand en vervolgens hebben we hier lang over gediscussieerd. Er is inmiddels wel veel verbeterd, maar individuele keuzes roepen soms nog weerstand op.'

### DIKKERE PORTEMONNEE

In Blaricum werkt PFC2 aan een complex dat in collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. De acht appartementen zijn bedoeld voor huishoudens met een wat dikkere portemonnee dan in Almere. De prijzen van de Lodge Villa's liggen rond de € 300.000. De architect Peter Geusebroek heeft voor de appartementen op basis van de gemeentelijke eisen een basisvorm ontworpen. Binnen dat kader is er zeer ruime keuzevrijheid in de invulling van de eigen woning en woonomgeving. De appartementen variëren in grootte van 85 tot 125 m<sup>2</sup>.

Rens Smid, directeur gebieds- en projectontwikkeling, weet dat veel eigenaren wel die keuzevrijheid willen, maar niet de problemen die je als particuliere opdrachtgever tegenkomt in het bouwproces. 'Een moeizaam onderhandelings-traject, lastige prijsafspraken met de aannemer, het toezicht op de uitvoering, daar zitten kopers doorgaans niet op te wachten. We helpen de kopers van de Lodge Villa's bij het maken van de keuzes en in het ontwikkelingstraject. We zijn er nog niet uit in welke vorm het opdrachtgeverschap wordt gegoten en denken ook na over alternatieve financieringsvormen, bijvoorbeeld door grond en gebouw te scheiden.' Hoewel hier sprake is van collectief PO, zitten er

met uitzondering van entree en lifthal geen gemeenschappelijke ruimten in het gebouw. Smid spreekt van de 'individualisering van de woongroep'. 'Vroeger werden er wel eens collectieve nieuwbouwprojecten gerealiseerd waarbij de keuken en leefruimte werden gedeeld door de bewoners. Tegenwoordig kijken mensen meer naar de eigen woning.' Tien jaar geleden gaf de toenmalige staatssecretaris van Volkshuisvesting Johan Remkes particulier opdrachtgeverschap ruim baan in de Nota Mensen, Wonen, Wonen. Van de ambitieuze doelstelling – eenderde van alle huizen in eigenbouw – kwam in de Randstad maar bar weinig terecht. In een artikel in Stedenbouw en Architectuur stelt Marcel Kasteins, directeur van het adviesbureau voor PO De Regie, dat in de Randstad 5% van de bouwopgave in PO is gerealiseerd en in de vier grote steden maar 1%. Terwijl buiten de Randstad 25 tot 40% van de nieuwbouwwoningen in opdracht van de eigenaar-bewoner is gebouwd.

Volgens Woerlee is een andere vorm van ontwikkelen noodzakelijk, met nadruk op de wensen van de consument. 'Uitgangspunten zijn helderheid en snelheid. We moeten de mensen losweken van de bestaande manier van werken in de bouw en ze inspireren om zelf keuzes te maken. Waarom kan dit in de auto-industrie wel en in de vastgoedsector niet? Over 10 jaar heeft zich een enorme cultuuromslag voorgedaan. Dan werken we heel anders.'

In een woningmarkt met minder vraag en veel concurrentie heeft de koper het voor het zeggen. Woerlee denkt dat met kleinschalige experimenten hier op in te spelen is. Bij het ontwikkelen van nieuwe concepten moet niet vanuit de locatie worden gedacht, maar vanuit de doelgroep. 'Projectontwikkeling raakt losgezongen van de stenen. Mensen willen bij een community horen en zijn op een bepaald thema bijeen te brengen. Het standaardappartement met living en twee slaapkamers voldoet niet meer en dat is nu al te merken bij de verkoop.' Deze omslag vergt het ook aan andere werkwijze van architecten en gemeenten, aldus de projectontwikkelaar. 'Architecten moeten in staat zijn te appelleren aan de wensen van de doelgroep en gemeenten moeten niet alleen naar de grondprijzen kijken.' ■