

GPO

16 Broeckgouwbewoners ontwikkelden hun eigen woning



Aan de vooravond van de start bouw van een prachtig blok woningen in GPO zitten we aan tafel met Henri Schilder en Jan Jonk; twee van de 16 enthousiaste kopers.

In fase 2 van de Broeckgouw zijn vorig jaar 8 kavels in GPO uitgegeven; een geheel nieuw aanbod van bouwgrond. 16 kopers hebben zich in dit avontuur gestort om geheel naar eigen inzicht en smaak hun droomhuis te realiseren. Inmiddels is bekend dat aannemer Klies en Jozef Bouw binnenkort zal starten met de bouw van dit unieke blok.



Waarom een GPO kavel?

Het zelf ontwikkelen van een woning geniet de voorkeur van deze kopers. De mooie ligging van de 8 kavels aan de groene zone van het Robbezand bleek een meerwaarde om voor deze kavels te kiezen.

Jan: "Voor mij was het een unieke kans om met mijn bouwkundige achtergrond zelf een woning te ontwerpen en hier helemaal op los te gaan! De hoogwaardig afgewerkte woningen zijn 12,80 meter lang en 5.70 breed, inclusief kelder en grote zolder! Kortom; een woonblok met allure!"

Individueel, maar ook samen.

Een GPO woning biedt de vrijheid om zelf je woning te ontwerpen en bouwen. Goed overleg tussen de toekomstige burens is daarbij uiteraard van groot belang. Hoewel iedere woning gebouwd kan worden in eigen stijl, dienen de woningen wel aansluiting te vinden op elkaar. Een meerwaarde bleek dat er genoeg beroepsmatige kennis aanwezig was over bouwen. Dit resulteerde al snel in een ruwe conceptschets waaraan iedere bewoner zijn eigen invulling kon geven. Samen is er een prachtig woonblok gecreëerd.

Het ontwerpproces en architectkeuze.

Vervolgens is op advies van de stedenbouwkundig supervisor van de Broeckgouw gezocht naar één architect die het hele plan bouwtechnisch heeft uitgewerkt. De keuze voor TBE bleek uiteindelijk zéér goed uit te pakken voor de bewoners.

Jan: "Het was een hele goede match, we konden zo binnen wandelen, goede service en natuurlijk een architect uit ons eigen dorp. We hebben een hele fijne samenwerking gehad, omdat ze ons eigen ontwerp zoveel mogelijk intact hebben gelaten en hebben vervolmaakt. Ze hebben heel goed naar alle individuele wensen geluisterd en er een prachtig totaalbeeld van gemaakt."

Het traject met de welstand.

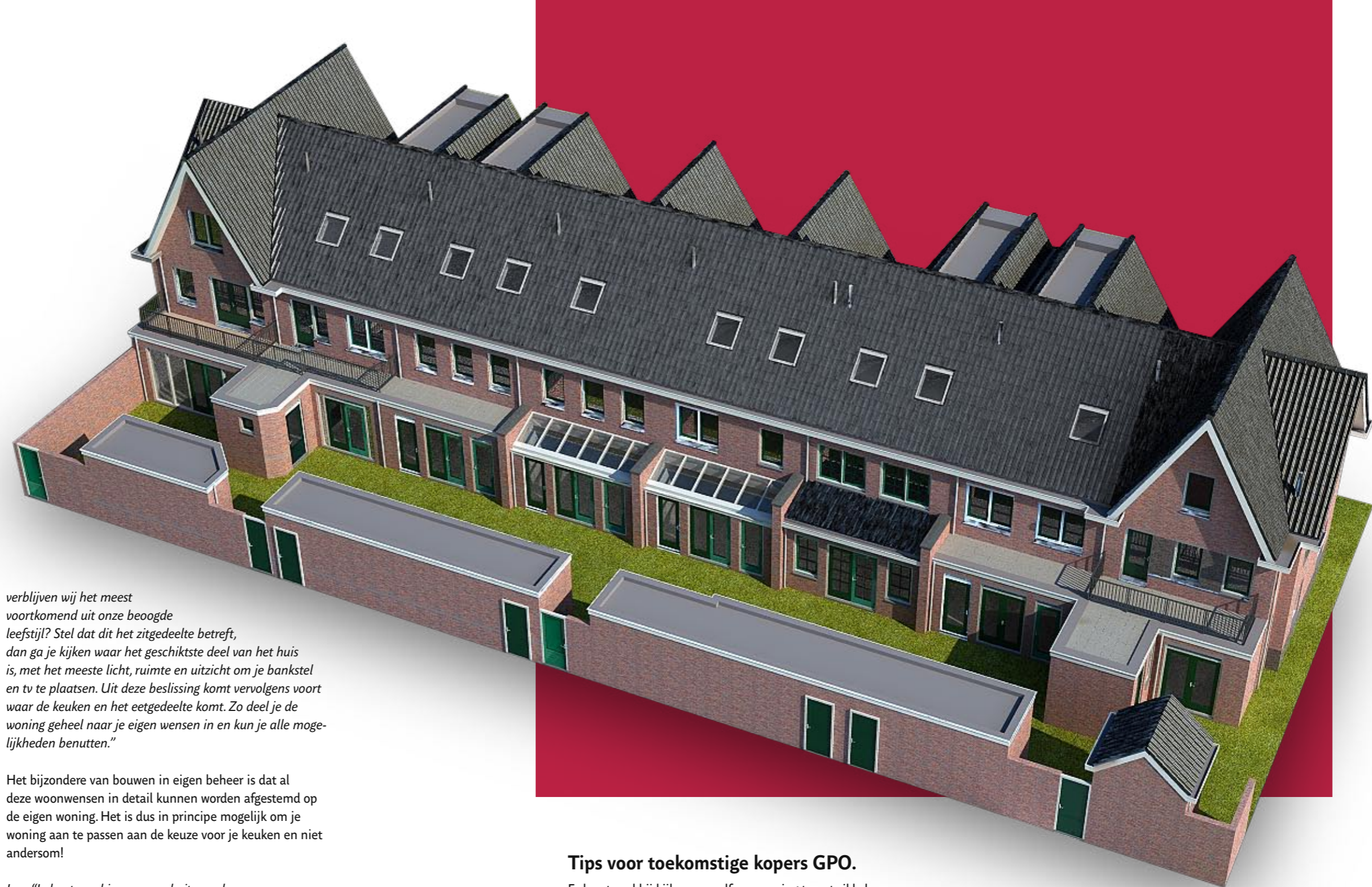
De vrijheid betreffende het bouwen in Gezamenlijk Particulier Opdrachtgeverschap is groot, maar er dient wel rekening te worden gehouden met het onderliggende bestemmingsplan en de vastgestelde Welstandscriteria. Het eerste ontwerp van de bewoners werd niet goedgekeurd omdat dit niet overeen kwam met de Welstandscriteria. Extra overleg met de architect en de stedenbouwkundig supervisor resulteerde in een aangepast ontwerp.

Henri: "Dit was in het begin wel een teleurstelling en heeft ook voor wat vertraging gezorgd, maar na een paar aanpassingen is het huidige ontwerp alsnog goedgekeurd en is het toch ons droomhuis geworden!"

Zelf ontwikkelaar van je eigen woning.

De impressies laten zien dat er zorgvuldig is nagedacht over zowel het ontwerp als inrichting. De verschillende ruimtes in de woning zijn helemaal afgestemd op ieders woonwensen.

Jan: "Het begint met het nadenken over wat voor type mens je bent; hoe willen we de woning gebruiken? Welke activiteiten moeten worden geaccomodeerd? In welke setting



verblijven wij het meest voortkomend uit onze beoogde leefstijl? Stel dat dit het zitgedeelte betreft, dan ga je kijken waar het geschiktste deel van het huis is, met het meeste licht, ruimte en uitzicht om je bankstel en tv te plaatsen. Uit deze beslissing komt vervolgens voort waar de keuken en het eetgedeelte komt. Zo deel je de woning geheel naar je eigen wensen in en kun je alle mogelijkheden benutten."

Het bijzondere van bouwen in eigen beheer is dat al deze woonwensen in detail kunnen worden afgestemd op de eigen woning. Het is dus in principe mogelijk om je woning aan te passen aan de keuze voor je keuken en niet andersom!

Jan: "Je kunt van binnen naar buiten redeneren en van buiten naar binnen. Je zoekt iedere keer een optimale mix tussen deze twee. Je kunt met een GPO- woning binnen de mogelijkheden net zolang sleutelen aan je ontwerp totdat je de perfecte combinatie hebt gevonden."

Bij het ontwerpen is grotendeels gekozen om de bergingen achter in de tuin te plaatsen. Veel licht in de woning wordt immers als een belangrijk woongenot ervaren. Een aantal woningen hebben zelfs een kelder. Qua details zijn de woningen allemaal anders, maar er is gekozen voor een afgestemd blok dat een mooi geheel vormt.

Henri: "We waren al snel uit de stijl van de woningen. Iedereen vond de jaren 30 stijl erg mooi. De Gouwwijk was daarbij voor ons een inspiratiebron."

Jan: "De kleur van de stenen is donkerrood, afgewisseld met grijs antraciet met wit uitspringende dakoverstekken. Het past heel goed in de Broeckgouw!"

Tips voor toekomstige kopers GPO.

Er komt veel bij kijken om zelf een woning te ontwikkelen. Bij de eerste groep GPO-ers is het ontwikkelproces erg goed verlopen en heeft het tot een prachtig ontwerp geleid. Over een aantal maanden zal iedereen de eerste contouren kunnen zien van dit unieke project in de wijk. Jan: "Als we terugkijken is de tijd die het allemaal heeft gekost erg meegevallen. Het samenwerken is erg goed verlopen. Discussies vreten tijd, dat hebben wij onderling niet echt ondervonden. Wat daarin wel mee heeft geholpen, is de bouwkundige kennis die aanwezig was, waardoor we gericht konden brainstormen."

De groep kopers heeft de aanwezige expertise en interesse binnen de groep ten volle gebruikt en ingezet. Zo heeft iemand een belangrijke rol gespeeld qua financiën, de ander bij het regelen van offertes en het inwinnen van advies. Iedereen is tijdens dit proces bereidwillig geweest om water bij de wijn te doen ten gunste van de ander. Dát

en de algehele samenwerking zijn volgens beide kopers wel dé succesfactoren van dit project.

Wanneer je als GPO- koper samen met je burens één woonblok ontwikkelt, is het verstandig een vereniging van eigenaren op te richten.

Henri: "Net als destijds tijdens het oprichten van de actiegroep Zuidpolder-Oost heeft Eric Postmus van Abma & Schreurs ons hierbij weer ontzettend goed geholpen! Hij heeft ons alles geheel vrijblijvend uitgelegd!"

Een andere tip aan nieuwe GPO- kopers is om gelijk bouwkundig advies in te huren, indien die kennis binnen de kopers niet aanwezig is. Met die kennis wordt het stukken eenvoudiger om samen één rijtje droomwoningen te vormen.



Het trotse GPO-team bij het slaan van hun eerste paal.

Henny & Nelleke:

“Bouwen in eigen beheer, wat wil je nou nog meer?”

Maarten & Corina:

“Bouwen in eigen beheer is voor ons een leuke uitdaging. Het biedt ons de mogelijkheid een uniek huis te bouwen naar onze wens, waarvan we straks de trotse bewoners mogen zijn.”

Eelco & Liesbeth:

“Bouwen in eigen beheer is voor ons de mogelijkheid om binnen redelijk budget en in vrijheid te komen tot optimaal persoonlijk woongenot.”

Simon & Tiny:

“Bouwen in eigen beheer is voor ons uitgekapt in zoveel meer!”

Nico & Nancy:

“Bouwen in eigen beheer is voor ons, een geweldig systeem voor het echt naar eigen smaak en inzicht realiseren van onze ideale woning.”

Simon & Linda:

“Bouwen in eigen beheer is voor ons, een creatieve manier om helemaal betrokken te zijn bij het bouwproces van een huis naar onze eigen wensen.”

De gemeente als samenwerkende ontwikkelaar.

Anders dan vroeger treedt de gemeente zelf op als ontwikkelaar om zo goed mogelijk bij de wensen van de woningzoekenden aan te sluiten. Omdat de gemeente zelf de hand op de knip houdt kan er een optimale prijs/kwaliteitsverhouding worden aangeboden. De begeleiding van de supervisor van de Broeckgouw is als plezierig en ondersteunend ervaren.

Henri: “De gemeente Edam-Volendam streeft een bepaald doel na, namelijk zoveel mogelijk huizen te bouwen voor haar eigen inwoners. Een commerciële projectontwikkelaar heeft toch als doel zoveel mogelijk geld te verdienen, dus nu de gemeente zelf projectontwikkelaar is, is een financieel voordeel zeker van toepassing.”

Jan: “Ik heb veel respect voor de gemeente als projectontwikkelaar. Ze hebben het risico genomen om zelf als ontwikkelaar op te treden, ook in de huidige crisis. Tevens betuigt het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het

gehele plan van veel kwaliteit; het is redelijk uniek dat het stedenbouwkundig plan in stand is gebleven tijdens het proces. Dat er niet in geknipt en gesneden is. Daar hebben wij als bewoners een ‘groen’ voordeel bij. Er is veel aandacht besteed aan de leefruimte en -kwaliteit in de wijk. Die kwaliteit is ook wat de gemeente zelf als niet-commerciële ontwikkelaar nastreeft. Ook ben ik heel tevreden over de communicatie en de presentatie van de woningen in de plaatselijke kranten en op de website, daar wordt echt tijd en energie in gestoken en dat is een compliment waard.”

Marisa Kes, wethouder r.o:

“Ik ben echt heel erg blij met het grote succes van deze 8 kavels in gemeenschappelijk particulier opdrachtgeverschap (GPO). De kopers hebben gelijk de handen ineen geslagen om er een prachtig mooi gebiedje van te maken. Belangrijk is wel dat in de kopersgroep de nodige kennis aanwezig is en dat was bij deze groep absoluut het geval. Ik ben trots op ze!

