



# Samen voor je eigen ...

Initiatievenbeleid: ruimte voor collectieve woningbouwinitiatieven  
in Almere

## Inhoudsopgave

Samen zorgen voor gevarieerd wonen in Almere	4
Wat is collectief particulier opdrachtgeverschap?	4
Hoe steunt de gemeente Almere collectieve particuliere opdrachtgevers?	5
Waarvoor is de startsubsidie bestemd?	5
Aan welke voorwaarden moet uw plan van aanpak voldoen?	6
Wat gebeurt er met uw plan van aanpak?	6
Uw initiatief wordt uitgekozen. Wat gebeurt er dan?	6
Voor welke Almeerse gebieden geldt het Initiatievenbeleid?	7
Meer weten...	8

Gemeente Almere  
DSO/Wonen en Juridische Zaken  
februari 2003

## Samen zorgen voor gevarieerd wonen in Almere

*‘Als je kleding gaat kopen, kun je zelf bepalen waar je dat gaat doen: bij Zeeman, bij Gucci of bij één van de vele winkels die daartussen zit. De woningbouw wordt al te lang gekenmerkt door het feit dat we wel Zeeman en Gucci hebben, maar dat het gedeelte daartussen vrijwel ontbreekt’*

Carel Weeber, architect, op de beurs Heilige Huisjes '02, oktober 2002

Meer keuze in wonen. Dat betekent dat het woningaanbod veel meer variatie moet bieden. Dat is ook de mening van de gemeente Almere. Niet alleen meer keuze in prijzen, architectuur en koop- en huurwoningen, maar zeker ook in huisvestingsvormen. Één van de middelen om die keuzevrijheid in Almere te bewerkstelligen, is particulier opdrachtgeverschap. In Almere krijgen steeds meer particulieren de kans om het huis van hun dromen te bouwen op individuele kavels.

Zelf bepalen hoe je woont. Zelf bepalen hoeveel keuzevrijheid bij je past. Dat is particulier opdrachtgeverschap. De gemeente Almere streeft er dan ook naar om in 2010 33% van de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap te laten plaatsvinden. Maar om dat te bereiken, is alleen deze individuele vorm van particulier opdrachtgeverschap niet voldoende. Daarom wil de gemeente Almere ook andere vormen van particulier opdrachtgeverschap stimuleren, en met name collectieve initiatieven.

Om groepen particulieren te steunen bij het ontwikkelen en bouwen van eigen woningen - het ‘collectief particulier opdrachtgeverschap’ -, ontwikkelde Almere het gemeentelijke Initiatievenbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit beleid is vastgesteld voor de jaren 2003 en 2004 en wordt in de loop van 2004 geëvalueerd. Deze brochure bevat de hoofdpunten van het Initiatievenbeleid\* en geeft antwoord op de meestgestelde vragen over collectief particulier opdrachtgeverschap.

## Wat is collectief particulier opdrachtgeverschap?

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap besluit een groep initiatiefnemers om samen een aantal woningen te realiseren. Het gaat dus niet om initiatieven van bouwbedrijven, projectontwikkelaars of woningcorporaties. De aanstaande bewoners zelf zijn hier aan zet.

Collectief particulier opdrachtgeverschap kent allerlei verschillende vormen. Een groep ouderen bijvoorbeeld, die samen een wooneenheid ontwikkelen voor groepswonen. Ouders van volwassen geestelijk gehandicap-

\* Het volledige beleid is te lezen in drie documenten: de Nota, de Subsidieverordening en het Handboek Initiatievenbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Deze documenten zijn te vinden op [www.almere.nl](http://www.almere.nl) onder het hoofdstuk Bouwen en Wonen.

ten, die een wooneenheid opzetten voor hun kinderen. Starters op de woningmarkt, die de handen ineen slaan om goedkope appartementen te realiseren. Idealisten die een project opzetten met woningen die gebouwd zijn volgens ecologische principes... Mogelijkheden genoeg dus! Op dit moment zijn in Almere Buiten al enkele collectieve initiatieven in voorbereiding. Ook in het nieuwe stadsdeel Almere Poort wordt op grotere schaal grond gereserveerd voor collectieve initiatieven.

## Hoe steunt de gemeente Almere collectieve particuliere opdrachtgevers?

Particulieren die een collectief initiatief willen realiseren, lopen vaak op tegen een muur van regels en (financiële) beperkingen. Immers, er zijn maar weinig particulieren die beschikken over de kennis, ervaring en financiën die een bouwbedrijf nu eenmaal wèl heeft. En vergis u niet: zelf een huis bouwen is ook een langdurig proces. Tussen het eerste idee en de oplevering zitten vaak een paar spannende jaren.

Het Initiatievenbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wil initiatiefnemers helpen bij dit complexe en langdurige proces. Dat gebeurt op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door ondersteuning te bieden bij de afstemming van het plan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Door te helpen bij de contacten met de welstandscommissie. En de gemeente steunt initiatiefnemers ook bij de uitwerking van hun idee. Een bepaald aantal initiatiefnemers kan namelijk een beroep doen op een startsubsidie en/of een vervolgsubsidie.

## Waarvoor is de startsubsidie bestemd?

De startsubsidie geeft initiatiefnemers van collectieve particuliere wooninitiatieven de ruimte om een haalbaarheidsonderzoek naar hun initiatief te laten uitvoeren of een plan van aanpak te (laten) schrijven. De startsubsidie bedraagt maximaal € 3000,-. In 2003 en 2004 wordt de startsubsidie jaarlijks aan vijftien initiatieven toegekend. De afdeling Wonen en Juridische Zaken van de gemeente beoordeelt welke aanvragen gehonoreerd worden. Overige subsidieaanvragen worden wel in behandeling genomen, maar krijgen geen startsubsidie. Natuurlijk kunnen ook plannen van aanpak waarvoor geen startsubsidie is verleend, bij de gemeente worden ingediend. Deze plannen maken evenveel kans op vervolgsubsidie en eventuele uitwerking.

Met het bijgevoegde aanvraagformulier kunt u deze startsubsidie aanvragen bij de afdeling Wonen en Juridische Zaken. Op dit formulier staat aan welke criteria uw aanvraag moet voldoen.

## Aan welke voorwaarden moet uw plan van aanpak voldoen?

Een plan van aanpak voor een collectief wooninitiatief moet in ieder geval duidelijkheid geven over:

- de doelgroep waarvoor het initiatief wordt ontwikkeld. Is het bestemd voor ouderen, jongeren, is het ecologisch verantwoord enzovoort?
- de details van het initiatief. Wat is het aantal woningen, de hoeveelheid benodigde grond (in vierkante meters), de verhouding huur-/koopwoningen, prijsklasse, eventuele gemeenschappelijke voorzieningen?
- het beoogde concrete resultaat. Gaat het bijvoorbeeld om cascowoningen, vrijstaande woningen, rijtjeswoningen, gestapelde woningen?
- de financieringsconstructie. Waar komt het geld voor de bouw vandaan?

## Wat gebeurt er met uw plan van aanpak?

De gemeente houdt een overzicht bij van alle initiatieven met een uitgewerkt plan van aanpak. Op het moment dat er grond wordt uitgegeven voor een collectief particulier initiatief, worden alle plannen tegen het licht gehouden. Dit gebeurt in het Afstemmingsoverleg, waarin verschillende afdelingen van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling samenwerken. In dit overleg wordt bekeken welke initiatieven geschikt zijn voor een bepaald gebied. De makers van geschikte initiatieven krijgen een 'uitnodiging tot bouwplanontwikkeling'. Met deze uitnodiging op zak kunnen de initiatiefnemers hun plan uitwerken tot een concreet bouwplan. Alleen de geselecteerde initiatieven komen in aanmerking voor de vervolgsubsidie.

## Uw initiatief wordt uitgekozen. Wat gebeurt er dan?

De weg van plan van aanpak tot bouwplan naar de uiteindelijke realisatie is een lange weg. Onderweg komen initiatiefnemers tal van valkuilen tegen. Het inschakelen van externe deskundigheid is dan geen overbodige luxe. Voor het inhuren van deze externe deskundigheid, bijvoorbeeld op het gebied van projectbegeleiding en procesbewaking, is per geselecteerd initiatief een bedrag van maximaal € 15.000,- beschikbaar. Dit bedrag bestaat voor 50% uit een subsidie en voor 50% uit een renteloze lening. De lening betaalt u terug aan de gemeente bij de overdracht van de grond. In 2003 en 2004 komen jaarlijks ten minste zeven initiatieven in aanmerking voor een vervolgsubsidie. De afdeling Wonen en Juridische Zaken behandelt en beoordeelt de subsidieaanvragen\*.

\* De exacte voorwaarden en criteria staan in de Subsidieverordening Initiatievenbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit document is samen met de Nota en het Handboek Initiatievenbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te vinden op [www.almere.nl](http://www.almere.nl) onder het hoofdstuk Bouwen en Wonen.

Als een initiatief aan de voorwaarden voldoet, kan het bouwplan worden ontwikkeld. De gemeente Almere stelt dan ook een locatie beschikbaar. Maar voordat er gebouwd kan worden, moet de welstandscommissie het bouwplan nog goedkeuren. Ook voor deze stap in het proces kunt u rekenen op begeleiding vanuit de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

## Voor welke Almeerse gebieden geldt het Initiatievenbeleid?

Collectieve initiatieven kunnen overal in Almere gerealiseerd worden. Zowel in de nieuwbouwgebieden als in de bestaande stad. Tussen de Flevospoorlijn en de Evenaar in Almere Buiten ligt bijvoorbeeld een strook (3KNS), die zich de komende jaren zal ontwikkelen tot een stedelijk gebied waar collectieve initiatieven met een combinatie van wonen en werken een plek kunnen krijgen.

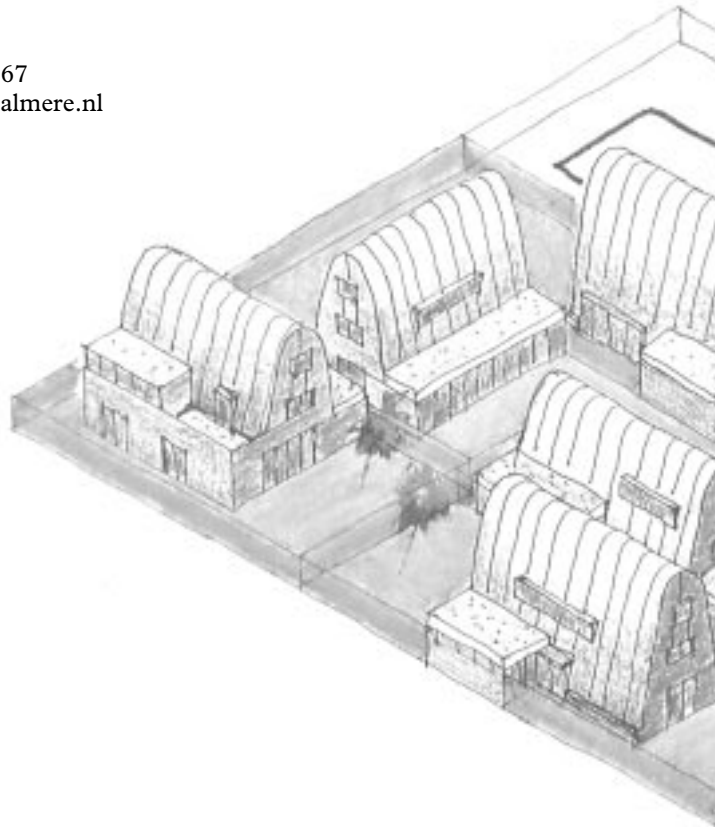
In de uitbreidingsgebieden Overgooi en Almere Poort heeft de gemeente grond gereserveerd voor collectieve initiatieven. Almere Overgooi is het eerste gebied waar kavels beschikbaar komen. Van de twaalf clusterkavels uit de eerste fase, zijn maximaal zes kavels bestemd voor collectieve particuliere initiatieven. De grootte van deze kavels varieert tussen 4000 en 6000 m<sup>2</sup>. Vanwege het bijzondere, luxueuze karakter van Overgooi zullen initiatiefnemers rekening moeten houden met de hoge eisen die worden gesteld aan het ontwerp van hun initiatief. Ook de grondkosten passen bij een gebied met een dergelijke uitstraling. Inmiddels is gestart met de uitgave van bouwlocaties in de eerste fase van Overgooi. Voor individuele kavels kunt u contact opnemen met makelaar Bröring. Voor de clusterkavels kunt u terecht bij de afdeling Wonen en Juridische Zaken van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

De volgende fase van het initiatievenbeleid komt met Almere Poort. Naar verwachting worden de eerste kavels in de loop van 2003 uitgegeven. De gemeente reserveert in dit gebied relatief veel ruimte voor particuliere initiatieven. Per wijk van Almere Poort wordt namelijk tussen de 10% en 30% van de woningbouw gebouwd in particulier opdrachtgeverschap, dus ook in collectief particulier opdrachtgeverschap. De kavelgrootte en de grondkosten in Almere Poort zullen traditioneler zijn dan in Almere Overgooi. Dat maakt een woning in (collectief) particulier opdrachtgeverschap ook bereikbaar voor meer mensen zonder topinkomen.

## Meer weten...

... over particulier of collectief opdrachtgeverschap, het Initiatievenbeleid, regels rond bouwaanvragen, toetsing door de welstandscommissie of over concrete projecten en initiatieven? Kom dan naar het Servicepunt Eigen Bouw Almere, één loket voor al uw vragen over (enige vorm van) particulier opdrachtgeverschap. Het Servicepunt is een samenwerkingsverband tussen verschillende gemeentelijke diensten en gaat in de loop van 2003 van start. Tot die tijd kunt u met vragen over collectief particulier opdrachtgeverschap rechtstreeks contact opnemen met de beleidsmedewerker Initiatievenbeleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap van de Gemeente Almere:

Drs. F.P.W.A. Kramer  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
afdeling Wonen en Juridische Zaken  
Postbus 200  
1300 AE Almere  
telefoon 036 – 5399567  
e-mail: [fpwakramer@almere.nl](mailto:fpwakramer@almere.nl)  
[www.almere.nl](http://www.almere.nl)



## Colofon

### **tekst**

Gemeente Almere  
eindredactie  
Woord, Tekst en advies, Amsterdam

### **vormgeving**

Gemeente Almere

### **Beeldmateriaal**

Prospero  
Architectenbureau Van Klooster

### **drukwerk**

Drukkerij Teewes, Almere

februari 2003

