

Het collectief particulier opdrachtgeverschap is in opmars. Zowel onder zelfbewuste particulieren en senioren die maximale zeggenschap willen over hoe zij willen wonen als onder jongeren op zoek naar betaalbare woningen. Wel is het de vraag of dit een robuuste oplossing is voor het schreeuwende tekort aan huizen.

DOOR WILLEMIEN VELDMAN-MARSMAN

DE ACHTERKANT VAN HET COLLECTIEF OPDRACHTGEVERSCAP

Goede samenwerking nodig tussen partijen

CPO-project
Oirschot.



Ooit was er het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Jaren geleden gesneefd in de hang naar het optimaliseren van het marktisme*, een term die is gemunt door de socioloog Abram de Swaan. De rijkssubsidies verdwenen en gemeenten werden zelf verantwoordelijk voor huisvesting en bestemmingsplannen. Sedertdien is de Nederlandse woningmarkt naar een desperaat niveau afgezakt. Het tekort aan koophuizen is zo groot dat de vraagprijs in de drukker regio's in het land regelmatig met een ton wordt overboden. Alleen wie veel geld heeft kan zich nog een koophuis permitteren. Het tekort aan sociale huurwoningen is nog schrijnender. Wie daarvoor in aanmerking wil komen staat in een kwart van de Nederlandse gemeenten tussen de zeven en dertien jaar op een wachtlijst. Dit verklaart mede waarom het collectief particulier opdrachtgeverschap in opmars is.

Zowel koop als huur

In de brede context van het totale woningtekort lijkt het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) vooral voor de mondige *well to do* mens met voldoende geld een mogelijkheid om samen met gelijkgestemden een lap grond te verwerven en daar eigen woningen op te bouwen die voldoen aan ieders woonwensen. Volgens Adri Geerts, ooit bankdirecteur, nu voorzitter Samenbouwen.in – uitspreken als samenbouwen punt in – en Ron Huizinga, expert bouwen en lid van de commissie Zorg, Welzijn en Wonen van VG-Rabobank, is de praktijk genuanceerder. Verreweg de meeste collectief tot stand gekomen projecten zijn gerealiseerd door een gemêleerde groep mensen met uiteenlopende budgetten die elkaar vonden in het zoeken naar een bij hen passende woning: rijtjeshuis, twee onder een kapper, of vrijstaand. Zowel koop als huur. Geerts: “In de kern gaat het om vraaggericht in plaats van aanbodgericht bouwen en daar kan iedereen aan deelnemen die

dat wil, ongeacht inkomen of sociale klasse.” In het Zuid-Limburgse dorp Mechelen bijvoorbeeld nam dit voorjaar een groep jonge starters op de woningmarkt het initiatief. Bij de Wagenwerkplaats in Amersfoort – tussen Soesterkwartier en het spoor – realiseert CPO vereniging Soesterhof 30 koophuizen en 12 sociale huurwoningen. Energiezuinig, milieuvriendelijk, mét een collectieve tuin en gemeenschappelijke ruimte. Meer dan 15 jaar geleden al realiseerde een grote groep jongeren in Bergeijk hun eigen woonwijk.

Zeggenschap

Het vertrekpunt bij al deze initiatieven is dat bewoners zeggenschap hebben over alle aspecten van het bouwen, dat ze – door dat collectief aan te pakken – sterker kunnen sturen op de kosten en dat ze invloed kunnen uitoefenen op de openbare ruimte. Huizinga: “Wel is het zo dat je, om te kunnen bouwen, over grond moet beschikken.” Als deze sterk is versnipperd of in handen van de overheid, dan is dat in

veel gevallen een belemmerende factor. Evenals het gebrek aan centrale sturing. “Waardoor de ene gemeente veel wil verdienen aan bouwgrond en de andere genoeg neemt met minder,” aldus Huizinga. Geerts: “Onze ervaring is dat juist gemeenten met eigen grond het collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen faciliteren. Centrale sturing kan daarbij wel helpen.”

Dat het samen realiseren vooral gedij bij een hoge mate van gelijkgestemdheid ziet Geerts niet als een probleem, “al is er wel een enkel collectief project waar in de statuten is vastgelegd wat het profiel is van toekomstige bewoners.” Huizinga: “Tijdens zo'n collectief proces leer je je burens heel goed kennen, dat schept een band als het goed gaat. Maar dat wil niet zeggen dat dit altijd zo blijft. Mensen verhuizen ook weer en dan komen er anderen te wonen.”

Maatschappelijke impact

Het tekort aan woningen is overigens niet iets van de laatste tijd. Al sinds de bankencrisis staat de financierbaarheid van huizen onder druk. Met als gevolg dat de afgelopen tien jaar veel bouwplannen hebben stilgelegd en het aantal nieuwbouwwoningen drastisch is afgenomen. Tegelijkertijd is de druk op de schaarse beschikbare grond toegenomen. Ook omdat er overal zonnepanelenvelden en

**Niet alleen
voor de *well
to do* mens**

Partners in het collectieve particuliere opdrachtgeverschap

Samenbouwen.in is een van de vele organisaties in Nederland die zich bezighoudt met het collectief particulier opdrachtgeverschap. Het is een platform dat werkt met regionale ambassadeurs die zich inzetten om het collectief particulier bouwen te stimuleren. Zij helpen bij het vinden van goede plekken, medebouwers en het vaststellen van de haalbaarheid. Ook brengt Samenbouwen.in particuliere bouwers in contact met professi-

onele, betrouwbare begeleidingsbureaus die de kennis in huis hebben om het proces van A tot Z te begeleiden. Samenbouwen.in is overigens nog op zoek naar ambassadeurs.



Meer informatie over het collectief particulier opdrachtgeverschap en de partijen die je daarbij kunt betrekken vind je op de website van VG-Rabobank.

windmolens verrijzen en een deel van het beschikbare land bestemd is voor natuur. En dat noodzaakt, aldus Huizinga “tot goede samenwerking tussen de verschillende partijen”. Het collectief particulier opdrachtgeverschap ziet hij dan ook niet als een participatieproject maar veel eerder als een zakelijke afspraak tussen een groep mensen en de gemeente. Geerts ziet het daarentegen wel als een uiting van een ultieme burgerparticipatie. “Mensen nemen het heft in eigen handen en daar maken ze samen iets moois van.”

Maatschappelijk reikt de impact daarvan veel verder dan het bouwen van een eigen huis. Ook de sociale cohesie – toverwoord voor menig gemeentelijk beleidsmaker – is gebaat bij het collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit blijkt ook uit onderzoek van onder meer de Universiteiten van Utrecht en Amsterdam en uit de praktijk. Deelnemers hebben een gezamenlijk belang bij een fijne, mooie, goed onderhouden woonwijk, simpelweg omdat ze zich mede eigenaar voelen. Minstens zo belangrijk: ze realiseren iets in gezamenlijkheid waar ze als mens, deelnemer, medeburger, wijzer van worden. Geerts: “Mensen die collectief bouwen, zijn geneigd veel meer te kijken wie er in die woningen terecht komen want uiteindelijk zullen ze samen met hen de klus moeten klaren.”

Zo beschouwd levert vraaggericht bouwen dus vooral voordelen op. Toch komen verreweg de meeste bouwprojecten nog op de klassieke manier tot stand. En dat is aantal gedreven. Wat telt is de hoeveelheid huizen die worden gebouwd. Gezien het gierende tekort kan dit op dit moment



moeilijk anders. “Op de lange termijn levert dit geheid kwaliteitsproblemen op”, aldus Huizinga. Want aantal gedreven is vaak synoniem aan snel en goedkoop. “Een collectief van particuliere opdrachtgevers let veel meer op kwaliteit dan projectontwikkelaars”, zegt Geerts. “De gemeente Rotterdam bijvoorbeeld streeft er bij grote bouwprojecten zoals nu in het Kralingse Bos naar dat projectontwikkelaars ruimte bieden aan het collectieve particuliere opdrachtgeverschap. Dat is echter nog geen hard beleid. Ook andere gemeentes hebben hier oren naar.” Wat de kwaliteit van nieuwe wijken ten goede komt, zo is de verwachting.

Onvoldoende zoden aan de dijk

Feit is dat alleen het collectief particulier opdrachtgeverschap onvoldoende zoden aan de dijk zet als het gaat om het oplossen van het grote tekort aan huizen. Wat nog eens wordt versterkt doordat veel mensen vanuit de grote stad verkassen richting periferie en exorbitante bedragen neertellen voor een woning. Waardoor de eigen bevolking, vooral de jongeren, het nakijken heeft en de doorstroming stagneert. Huizinga: “Een van de grote voordelen van het collectief bouwen is dat mensen een huis achterlaten dat weer heel passend is voor andere mensen, die op hun beurt weer iets passends voor anderen achterlaten.”

Tot dusver is het collectief bouwen in de Randstad, waar de nood hoog is, echter

een nagenoeg onbekend fenomeen. Volgens Geerts heeft dat vooral te maken met de aard van de bevolking. “Van oudsher is de cultuur van samenwerken veel beter ontwikkeld in de meer perifere delen in het oosten en diepe zuiden van Nederland.”

Robuuste oplossing

Om een robuuste oplossing te vinden voor het woningtekort, is veel meer nodig dan het particuliere initiatief. Te beginnen met centrale sturing. Volgens Huizinga noodzakelijk om het nijpende woningtekort op te heffen en de schaarse beschikbare grond op een betere manier aan te wenden. Terug dus naar een ministerie van VROM, of een hedendaagse variant ervan. Huizinga: “Dat we nu met deze tekorten zitten en de huizenprijzen de pan uitrijzen komt vooral door het jarenlange gebrek aan centrale regie. Gemeenten bepalen wat er binnen de rode contouren kan worden gebouwd, daarbuiten is de provincie aan zet, en ze zijn het zelden met elkaar eens.” Geerts: “Als het Rijk opnieuw de regie neemt, dan zal het ook een centraal budget beschikbaar moeten stellen.” ←

** Het marktisme is een algemeen grond-idee dat de markt centraal stelt op alle terreinen, zonder onderscheid. Elk mens wordt als consument gezien en behandeld en elke verandering of actie als een productieproces.*

**Particulier
bouwen lost
het tekort
aan woningen
niet op**



Website:
www.vgrabobank.nl