

# Zelfbouw in reflectie

Evaluatie SEV-experimenten (C)PO/MO

Auteurs: Prof. dr. ir. Luuk Boelens  
Dr. Gideon Bolt  
Ir. Beitske Boonstra  
Ir. ing. Jeroen Brouwer  
Prof. dr. Pieter Hooimeijer  
Mevr. Nadine Nonnekes

Rotterdam, oktober 2010

Dit is een publicatie van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op [www.sev.nl](http://www.sev.nl).

SEV  
Postbus 1878  
3000 BW Rotterdam  
Telefoon 010 - 282 50 50  
[sev@sev.nl](mailto:sev@sev.nl)

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

## SAMENVATTING

Dit rapport betreft een evaluatie van circa 60 projecten die de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in de afgelopen 10 à 15 jaar heeft ondersteund met betrekking tot (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap in de woningbouw. Aanleiding daartoe werd gevormd door de algemene behoefte aan meer keuzevrijheid en meer markt in de Nederlandse woningbouw. Tegelijkertijd werd indertijd verondersteld dat particulier opdrachtgeverschap beter aan zou sluiten bij de behoefte van de woonconsumenten, alsmede sneller en goedkoper te realiseren zou zijn dan de reguliere seriematige nieuwbouw. Als zodanig stonden deze doelstellingen ook centraal in de VROM beleidsnota 'Mensen, Wensen, Wonen' van 2000. Mede naar aanleiding van de in de Tweede Kamer algemeen aanvaarde motie Van Gent/Duivesteijn, werd zelfs beoogd om vanaf 2005 ongeveer 1/3 van de nieuw te bouwen woningen in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Desalniettemin hebben (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap sindsdien niet zo'n hoge vlucht gekend als beoogd. Het richtgetal van 33,3% van de totale bouwproductie is bij lange na niet gehaald. Sterker nog, daar waar midden jaren negentig van de afgelopen eeuw 17% van de totale Nederlandse bouwproductie in particulier opdrachtgeverschap werd gerealiseerd, is dit thans nog slechts een ruime 10%. Ook het aandeel van de verhuisgeneigden, die zeggen voor (C)PO/MO te willen gaan is in de afgelopen vier jaar afgenomen van 36% naar 28%.

Derhalve, en mede als afsluiting van deze (eerste) fase van SEV-experimenten, was er behoefte (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap, op basis van de door de SEV ondersteunde projecten, kritisch tegen het licht te houden. Die beschouwing is uitgevoerd via een omvattende deskresearch naar de reeds eerder uitgevoerde deelevaluaties per project. Tegelijkertijd hebben wij een enquête uitgezet onder alle bewoners van 18 van de 60 'SEV-projecten', deze vergeleken met bestaande databestanden omtrent particulier opdrachtgeverschap, alsmede een ruime 20 diepte-interviews gehouden met verder betrokken stakeholders bij deze projecten. Naar aanleiding daarvan worden in dit rapport conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan, met betrekking tot de in het begin door het SEV gestelde algemene vragen ten aanzien van kosten, procesduur, sociale cohesie, tevredenheid en architectonische uitstraling en verscheidenheid.

In dit evaluatierapport wordt geconstateerd dat op basis van het hier verrichte onderzoek er geen reden is te veronderstellen dat particulier opdrachtgeverschap goedkoper zou zijn dan reguliere projectmatige nieuwbouw. Eerder integendeel. Eventuele besparingen die (soms) worden bereikt, gaan vaak ook weer op aan extra begeleiding, dan wel worden gestopt in meer kwaliteit, ruimere plattegronden, additionele voorzieningen en/of meer voorinvesteringen in mogelijk toekomstige uitbreidingen. Daarmee is wel de marktwaarde van dit bezit veelal groter dan vergelijkbare woningen in de omgeving.

Zo ook geeft dit onderzoek geen aanleiding te veronderstellen dat particulier opdrachtgeverschap sneller te realiseren zou zijn. Vooral vormen van (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap duren gemiddeld vaak 2 à 3 jaar langer dan de reguliere bouw. Wel is het zo dat de uiteindelijke bewoners – anders dan bij reguliere bouw – eerder in het proces betrokken worden. Zo ook is de sociale cohesie bij (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap veelal groter. Die cohesie gaat vaak ook gepaard met het gezamenlijk beheer van en verantwoordelijkheid voor de buitenruimte, alsmede met duurzame, ecologische en energiezuinige ambities.

Juist deze laatste effecten van (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap, maken dat deze vormen van woningbouw voor de komende periode aan belang kunnen winnen. In het slothoofdstuk wordt immers geconstateerd dat de Nederlandse woningbouw- en grondmarkt in de komende periode – en anders dan in de afgelopen eeuw – naar verwachting meer ontspannen zal zijn. Daarnaast zal, als gevolg van de toename van het aandeel van eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing, de vraag naar meer collectieve vormen van wonen mogelijk kunnen groeien; en zal er als gevolg van de toenemende milieubelasting en bovengemiddelde toename van de energieprijzen, de behoefte aan meer duurzame en energiezuinige woonvormen kunnen groeien. (Collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap kan daarmee op een vernieuwende manier een extra betekenis krijgen voor de Nederlandse bouwproductie. Voorwaarde daarvoor is wel dat

- (Collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap op een nieuwe leest dienen te worden geschoeid (met minder focus op kosten en proces, maar meer op cohesie en duurzaamheid).
- (Collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap, naast nieuwbouw ook veel meer op de herstructurering van de bestaande voorraad zal moeten worden gericht.
- Het ook veel meer gericht zal moeten worden op maatwerk voor dat deel van de markt die op voorhand al naar dergelijk vormen van collectief en medeopdrachtgeverschap neigen.
- Daartoe ook een veel nadrukkelijker samenwerking nodig is met andere instellingen en sectoren die tot nu toe nog niet zo sterk bij woningbouw betrokken zijn (zoals zorg, onderwijs, boodschappen- en klusjesdienstverlening, kinderopvang e.d.).
- Nieuwe buurtontwikkelingsmaatschappijen of buurtcoöperaties gewenst zijn die zich (ook financieel) voor dergelijke meer brede reconstructies en/of (nieuw)bouw garant kunnen stellen.
- In aanvulling daarop ook nieuwe financieringsconstructies gewenst zijn om de lasten en lusten per project beter te kunnen verdelen naar tijd en plaats.
- Een meer terughoudende stedenbouwkundige kaderstelling en welstandtoezicht noodzakelijk is, dan waarvan thans vaak sprake is.

Op die wijze kan (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap op termijn mogelijk een meer vanzelfsprekende positie in gaan nemen in de Nederlandse bouwpraktijk.

## INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding .....	7
1. Historie.....	9
1.1 De woningbouwvereniging.....	10
1.2 De wederopbouwperiode .....	11
1.3 Het wilde wonen.....	12
2. Casuïstiek en selectie.....	17
2.1 Vorm van opdrachtgeverschap .....	18
2.2 Projectgrootte .....	21
2.3 Initiatiefnemer .....	21
2.4 Woningmarkt positie .....	22
2.5 Opleveringsdatum.....	24
2.6 Nieuwbouw/Renovatie .....	24
2.7 Selectie resultaat .....	24
2.8 Eerste tussenconclusies .....	26
3. Enquête .....	29
3.1 Algemeen.....	29
3.2 Respons.....	29
3.3 Zeggenschap en tevredenheid met het bouwproces .....	34
3.4 Tevredenheid met woning en woonomgeving.....	39
3.5 Sociale cohesie.....	43
4. Interviews.....	47
4.1 Algemeen.....	47
4.2 Het Groene Dak Utrecht 1989-1993 .....	47
4.3 De Groene Marke, Zutphen 1991-1996 .....	50
4.4 Kwarteel, Culemborg 1994/1999-2003 .....	53
4.5 De Tip, Emmen 1997-2009.....	55
4.6 Waterrijk, Woerden 2004-2010 .....	58
4.7 Velve Lindenhof, Enschede 2006-2010 .....	62
5. Conclusies .....	65
5.1 Wat kost bouwen via (C)PO/MO.....	65
5.2 In hoeverre is (C)PO/MO sneller te realiseren .....	68
5.3 Waarover willen bewoners die bouwen via (C)PO/MO zeggenschap en zijn ze tevreden .....	70
5.4 Wat is de kwaliteit van de architectuur.....	70
5.5 In hoeverre is er een relatie tussen het bouwen via (C)PO/MO en de sociale samenhang .....	71
6. Blik vooruit en aanbevelingen .....	73
6.1 De rol van de instituties.....	73
6.2 Schuivende panelen .....	75
6.3 Lijnen voor een nieuwe agenda: (C)PO/MO 2.0 .....	76

6.4	Rollen.....	78
	Literatuur.....	81
	Colofon .....	83

## INLEIDING

Ruim tien jaar heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) geëxperimenteerd met velerlei vormen van particulier, collectief en medeopdrachtgeverschap (hiernavolgend (C)PO/MO). Op onderdelen of voor specifieke cases zijn over deze experimenten evaluaties verschenen (zie o.a. SEV 2004a, SEV 2006a, 2006b, SEV/Laaglandadvies 2007, SEV/Stec 2008, SEV/Laaglandadvies 2009 e.a.). Maar thans is er behoefte aan een meer onafhankelijk evaluatief onderzoek naar de praktijk van (C)PO/MO in Nederland. Naast de vraag of (C)PO/MO uiteindelijk goedkoper is dan reguliere bouw, sneller te realiseren en beter voldoet aan de wensen van de bewoners, is er ook behoefte meer zicht te verkrijgen op de gerealiseerde kwaliteit, diversiteit en originaliteit van de via (C)PO/MO verkregen architectuur. Voorts wenst men inzicht te verkrijgen in de vraag of via (C)PO/MO, al dan niet tijdelijk, sociale cohesie in de wijk wordt bevorderd. Tenslotte blijft het aandeel van (C)PO/MO in de reguliere bouwproductie achter bij de oorspronkelijke verwachtingen c.q. beleidsdoelstellingen. Sterker nog, in de afgelopen tien jaar is het zelfs gedaald, ondanks de toegenomen aandacht in beleid en vakbladen en de veronderstelde ruimere mogelijkheden via subsidies en wetgeving. De vraag is dan ook waarom (C)PO/MO - ondanks de veronderstelde voordelen en de succesvolle bouwpraktijken elders - nog steeds slechts een marginale rol vervult in de Nederlandse bouwproductie. Welke, financiële, politieke of institutionele barrières zijn er nog steeds aanwezig, of past het gewoon niet bij de cultuur van de Nederlandse bouw? Dan wel zijn de veronderstelde voordelen van (C)PO/MO ten opzichte van een meer door de overheid, corporaties en projectontwikkelaars gereguleerde bouw in hoge mate overdreven of is (C)PO/MO slechts voor specifieke doelgroepen en leefstijlen relevant? Via de antwoorden op deze vragen verwacht men zicht te krijgen op de algemene vraag of en hoe het (C)PO/MO voorbij het experiment - los van specifieke subsidies en stimuleringsmaatregelen - een meer normale en geëigende positie in kan nemen in de Nederlandse bouwpraktijk.

*Box 1: Uitleg en definitie particulier, collectief en medeopdrachtgeverschap*

Begrippen	Verklaring
Particulier opdrachtgeverschap	Particulier opdrachtgeverschap is een manier van bouwen waarbij een of meer particulieren de grond(en) verwerven en zelf bepalen met welke partijen zij hun woning(en) voor eigen gebruik realiseren.
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Vorm van opdrachtgeverschap waarbij een collectief van gelijkgestemde particulieren de grond(en) verwerven en in samenspraak bepalen hoe, en met welke partijen de woningen, private, en in sommige gevallen zelfs de openbare ruimte wordt ingericht en gerealiseerd.

Medeopdrachtgeverschap

Vorm van opdrachtgeverschap waarbij de eindgebruiker in een vroeg stadium door de initiërende partij (vaak ontwikkelaar of corporatie) betrokken wordt, om haar voorkeur ten aanzien van proces, ontwerp van woning- en woonomgeving en realisatie te communiceren.

Dit zijn allen grote en ingrijpende vragen, waarop wij - het departement sociale geografie en planologie van de Universiteit van Utrecht, samen met de afdeling Bouw en Ondergrond van TNO - in dit evaluatierapport een eerste provisorisch antwoord zullen geven. Wij noteren hier nadrukkelijk dat dit geen algemene evaluatie naar de praktijk van (C)PO/MO in Nederland is, maar zich beperkt tot de circa 60 experimenten, die door de SEV in de afgelopen jaren en decennia zijn verricht. Dit betreft dus een specifieke selectie van (C)PO/MO praktijk in Nederland en is daarmee geenszins representatief voor alle uitgevoerde projecten van (collectieve) zelfbouw. Gegeven de ons gestelde beperkingen in geld en vooral ook tijd<sup>1</sup>, hebben wij ons voorts in belangrijke mate moeten beperken tot bestaand onderzoek, beschikbare inzichten en ervaringen. Wel hebben wij aanvullend daarop voor 18 experimenten een gerichte enquête onder de bewoners uitgevoerd en hebben wij voor een kleine selectie daarvan meer dan 20 diepte-interviews afgenomen bij de betrokken overheden, ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers, begeleiders en eindgebruikers. Daarnaast hebben wij een korte deskresearch verricht naar de bij ons beschikbare Woonbestanden, alsmede een korte vergelijking naar de praktijk van (C)PO/MO in de ons omringende buurlanden. Daarmee hebben wij gepoogd een eerste snelle aanzet voor een antwoord op de voornoemde vragen te geven, alsmede deze enigszins te kaderen in meer algemeen onderzoek naar de (waardering van de) woningbouwpraktijk van Nederland. De conclusies en aanbevelingen kunnen daarmee mogelijk aanleiding geven voor verdere discussie en nader meer gericht onderzoek naar beleidsimplementatie en stadsgeografische/planologische verdieping.

Dit rapport start met een kort historisch overzicht naar (C)PO/MO in de Nederlandse bouwpraktijk en haar passendheid binnen de Nederlandse bouwcultuur. We zullen constateren dat (C)PO/MO feitelijk altijd een prominente rol in Nederland heeft gespeeld. Tijdens en na de wederopbouwperiode die volgde op de Tweede Wereldoorlog is het wat in het ongerede geraakt, maar thans is er vanwege enkele maatschappelijke en conjuncturele verschuivingen wellicht aanleiding (C)PO/MO toch weer op een nieuwe manier op de agenda te zetten c.q. houden.

Vervolgens zullen we verder inzoomen op de experimenten zoals deze door de SEV zijn verricht en een verantwoording geven van de nadere selectie die wij vanuit het oogpunt van beschikbare tijd en geld hebben verricht.

In het derde hoofdstuk zullen wij vervolgens verslag doen van de opgestelde enquête en haar uitkomsten en in hoofdstuk 4 van de deels parallel daaraan uitgevoerde diepte interviews.

In hoofdstuk 5 zullen we vervolgens de uitkomsten van deze enquête en interviews weer terugnemen en plaatsen in het bredere kader van de afgelopen ervaringen en mogelijke toekomst van (C)PO/MO in de Nederlandse bouwpraktijk.

Dit rapport sluit in hoofdstuk 6 af met enkele aanbevelingen over de mogelijke toekomstige betekenis en daarop geënt beleid met betrekking tot een meer reguliere praktijk van (C)PO/MO in Nederland.

---

<sup>1</sup> Het onderzoek diende in 3 à 4 maanden opgesteld, uitgevoerd en afgerond te worden.



# 1. HISTORIE

Net als elders, heeft particulier opdrachtgeverschap nog tot ruim in de twintigste eeuw de Nederlandse bouwpraktijk bepaald. De gebruikelijke praktijk was immers dat particulieren een stuk grond in beheer hadden dan wel aankochten om daarop voor zichzelf of familieleden een woning te bouwen, dan wel te laten bouwen. Hoewel sommige gemeentebesturen, soevereinen of (speculerende) kapitaalkrachten daartoe soms ook wel in planmatige stadsuitbreidingen voorzagen, is het overgrote deel van de Nederlandse binnensteden en dorpen op deze wijze tot stand gekomen. Weliswaar kwamen vanaf de Gouden Eeuw ook specifieke ontwikkelingsmaatschappijen op, die bijvoorbeeld de Hollandse binnenmeren begonnen droog te malen. Maar dit was in eerste instantie nog vooral bedoeld om de agrarische productie rond de grote steden te garanderen (Van der Woud 1987, Gaastra 2002). Naast enkele specifieke vormen van overheids- en collectief bouw, vormden zeker tot aan de Tweede Wereldoorlog de private bouw en particulier opdrachtgeverschap dan ook de dominante en/of reguliere praktijk binnen de Nederlandse bouwcultuur (Kempen/Van Velzen 1987).

Sterker nog, ook het collectief particulier en/of medeopdrachtgeverschap - in de vorm van bijvoorbeeld de woningbouwcorporaties - is mede in het verlengde van het succesvolle model van zelfregulerende waterschappen (Toonen/Raadschelders 1995) en zuivelcorporaties in Friesland (Wiersma 1959) bijna een zuiver Nederlandse uitvinding. Want alhoewel dergelijke organisaties in de vorm van *Housing Districts* (USA), *Housing Associations* (UK), *Sociale Huisvestingsgemeenschappen* (België), *Wohnungsgesellschaften of Heimstätte* (BRD) ook wel elders (hebben) bestaan, zijn ze meer dan daar in Nederland geïnstitutionaliseerd.<sup>2</sup> Sinds het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw, tijdens de eerste industriële revolutie en de daarmee gepaard gaande trek van het platteland naar de stad, kwamen dergelijke eerste vormen van collectief georganiseerde woningbouw op. Naast de reguliere particuliere bouw, onderscheidde Jacques Nycolaas hier onder andere de sociale woningbouw door industriëlen (deels uit geëngageerd, maar ook uit economisch zelfbelang), de filantropische woningbouw van verlichtingsdenkers (deels uit sociaal bewogen, maar ook uit speculatie overwegingen) en de woningbouw door arbeidersverenigingen (Nycolaas 1980). In de prille vorm waren deze laatste vooral nog vakverenigingen, (a-politiek), die streefden naar gezamenlijke lotsverbetering, onder meer in de huisvesting, *'zonder geweldadige verstoring der bestaande orde van zaken'* (Kruseman 1939, op citaat in Nycolaas 1980).

Zo werd in Amsterdam bijvoorbeeld in 1868 de 'Bouwmaatschappij ter verkrijging van de eigen Woning' opgericht. Deze hanteerde een systeem van contributiebetalende leden om daarmee startkapitaal te verkrijgen voor op te zetten projecten. Deze werden vervolgens via loting aan leden van de vereniging verhuurd, om met dat op de duur opgebouwd kapitaal wederom nieuwe woningen te bouwen. Op vergelijkbare wijze bottom-up en zelfwerkzaam opgezet, soms iets anders gefinancierd, waren de *'Vereniging tot het verschaffen van geschikte woningen aan de arbeidende klasse'* (Arnhem 1851) en de *'Vereniging tot verbetering van de woningen van de arbeidende klasse'* ('s-Gravenhage 1854), gesticht. Sterker nog, rond de eeuwwisseling waren er circa 40 van dergelijke maatschappijen en/of verenigingen in Nederland werkzaam.

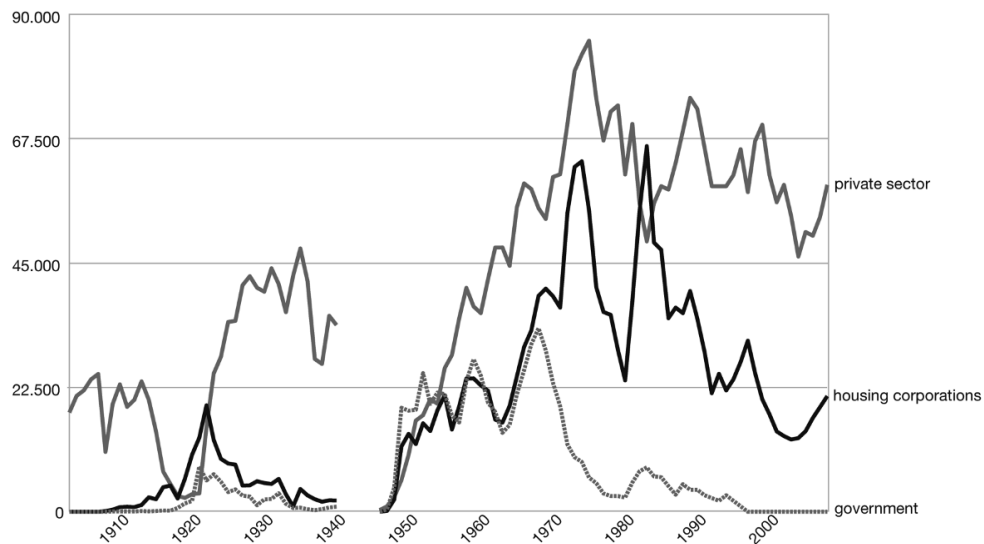
<sup>2</sup> Rond 1990 bestond ongeveer 44% van het Nederlandse woningbestand uit corporatie woningen, terwijl dit in de UK nog geen 24%, in Frankrijk en Denemarken 17%, in de voormalige BRD 16% en slechts 7% in België was (De Vreeze 1993).

Niettemin was hun productie toen nog uitermate beperkt, vaak slechts enkele tientallen woningen per jaar, nauwelijks een druppel op de gloeiende plaat van dishygiëne, wantoestanden en huisjesmelkerij in de arbeidershuisvesting.

## 1.1 De woningbouwvereniging

Geconfronteerd met de sociale onlusten aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw, een toenemend aantal stakingen tijdens de crisisjaren van de jaren negentig, alsmede de toetreding van de Sociaal Democratische Arbeiders Partij (SDAP) in 1897 tot het parlement, werd van overheidswege, bij Woningwet, in 1901 besloten om de experimenten van de voornoemde woningbouwverenigingen meer krachtig en structureel te ondersteunen. In feite begon de (rijks- en gemeentelijke) overheid 'als financier en/of opdrachtgever op te treden voor coöperatieve woningbouwverenigingen, die de bouw van volkswoningen ten doel hadden' (Casciato 1980). Om daarvoor in aanmerking te komen diende de vereniging niet alleen als woningcorporatie officieel erkend te worden, maar werden aan financiering ook een reeks van voorwaarden verbonden; wat betreft opzet en hygiëne van de woningen, (over)bevolking, periodiek onderhoud, hoogte van de huren, aflossingsvereisten e.d. In feite was hier sprake van een eerste rudimentaire vorm van wat thans wel '*participatory budgetting*' wordt genoemd (Cymbalista et al. 2005). Overheidsmiddelen werden ter beschikking gesteld aan zelfgeorganiseerde belanghebbenden, die deze onder voorwaarden naar eigen inzichten konden aanwenden. Het duurde drie jaar voordat aan de eerste Leidse '*Vereniging tot bevordering van de bouw van werkmanswoningen*' die mogelijkheid werd verleend. Maar daarna ging het snel en telde Nederland aan het begin van de jaren twintig al ruim 1340 van dergelijke woningcorporaties. Deze waren vaak rond allerhande religieuze, politieke en lokale gezindten georganiseerd. Het ging zelfs zo hard dat er reeds in 1913 een koepelorganisatie ter bevordering van de samenhang in de volkswoningbouw werd opgericht – de Nationale Woningraad – die er op haar beurt bij het Rijk op aandrong alleen nog verenigingen toe te laten die de algemene verbetering van de volkshuisvesting in generale zin dienden (Kempen/Van Velzen 1988). De regels werden dus aangescherpt op basis van een scherper, meer algemeen geformuleerd 'volkshuisvestingsbeleid'. Maar op die wijze werden er tot de tweede wereldoorlog wel een ruime 160.000 sociale woningen in een bepaalde vorm van collectief particulier- of in ieder geval (potentieel) mede-opdrachtgeverschap gebouwd; bijna 15% van de totale bouwproductie in Nederland in die tijd (bewerking CBS, NWR statistieken, zie grafiek). Tegelijkertijd werd hiermee een stichtend doel gediend tot een beter woongedrag én sociale binding rond specifieke zuilen, waarden en normen.

Afbeelding 1: Bouwproductie Nederland naar opdrachtgever in de 20e eeuw



## 1.2 De wederopbouwperiode

Na de Tweede Wereldoorlog was Nederland echter zwaar gehavend. Buiten het bombardement op Rotterdam in 1940, was de woningvoorraad met bijna 100.000 woningen afgenomen, 41.000 woningen zwaar beschadigd en een kleine 400.000 licht beschadigd. Al snel werd door de sociaal-democratische regering de woningnood tot volksvijand nummer 1 uitgeroepen. Gegeven de omvang van het vraagstuk trok de overheid - anders dan bijvoorbeeld in België alwaar de CVP de eigenbouw nog steeds stimuleerde (van Herck et al. 2006) of de BRD die na het nationaal-socialisme geen sterke staatssturing meer aandurfde - die wederopbouwtaak krachtiger naar zich toe. Zowel het verdelen, als het bouwen en beheren van de woningen werd nu vooral een zaak van het Rijk en de Gemeenten. De vooroorlogse woningcorporaties werden hierbij vooral als geschikte uitvoeringsorganisaties gezien. Zij waren immers meer dan de particuliere bouwers of gemeenten zelf inmiddels geëquipeerd voor die omvangrijke taak. Maar na de door hen zelf (met overheidssteun) gebouwde woningen, mochten de corporaties weliswaar nog steeds kandidaat-bewoners voordragen, maar vaak besloot de gemeente nu op basis van urgentie en niet zozeer op basis van gezindte of lidmaatschap. Weliswaar werd dit door de eerste naoorlogse regeringen nog gezien als een tijdelijke maatregel, om de eerste nood te lenigen. Al snel gingen er echter ook geluiden op dat dit eigenlijk wel een ideale constructie was. De overheid bleek immers op deze wijze uitermate effectief om de bouwproductie tot een tot dan toe ongekende omvang van uiteindelijk meer dan 100.000 woningen per jaar op te stoten en daarmee specifieke (woon)noden onder de bevolking te lenigen. Maar daarmee kwamen er ook steeds meer (bureaucratische) regels op, die het noodzakelijk maakten dat de corporaties meer op professionele basis werden geschoeid. Meer dan tijdens de jaren negentig (daarover verderop meer) vond in deze wederopbouwperiode dan ook een belangrijke, bijna sluipende omwenteling binnen de corporatiewereld

plaats. Als gevolg van de enorme bouwproductie, professionalisering en nieuwe toewijzingsregels, vervreemden de corporaties zich immers steeds meer van hun achterban. Die relatie verschoof van één tussen bestuur en aandeelhouder-zelfgebruiker, naar een puur zakelijke en algemene relatie tussen verhuurder en huurder. De vraag naar de 'wooncultuur' kwam bij de kandidaat-bewoner feitelijk nauwelijks meer aan de orde en daarmee verdween ook de zorgende, stichtelijke en bindingstaak van de corporatie. Volgens Kempen en Van Velzen werd dat lot definitief in de jaren zestig beslecht. In haar zogenoemd 'herpositioneringsbericht' stelde de woningcorporatie Patrimonium uit Den Haag toen zonneklaar '*dat de corporatie niet langer uitsluitend bouwt voor leden. Zij is een dienstverlenend maatschappelijk orgaan ten behoeve van de plaatselijke en regionale samenleving*' (Patrimonium 1966, op citaat in Kempen/Van Velzen 1987). De verstremgeling van belangen tussen overheid en corporaties bereikte gedurende de jaren zeventig en tachtig dan ook een ongekennde hoogte. En alhoewel die 'twee-eenheid' in ieder geval op financieel gebied, tijdens het nieuwe '*volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig*' (1989) van staatssecretaris Heerma, met de hervervestiging van de woningcorporaties en de daaropvolgende bruteringsoperatie<sup>3</sup>, wederom definitief werd doorbroken, werd de oorspronkelijke associatieve basis van de corporaties hiermee niet hersteld (Klijn 1995). Eerder was er sprake van een soort 'privatiseringsoperatie', waarbij aan de ene kant de overheid zich terugtrok uit de volkshuisvesting<sup>4</sup> en aan de andere kant de woningcorporaties zich steeds meer konden gaan opstellen als een marktpartij; zij het nog steeds onder toezicht van de (rijks)overheid.

### 1.3 Het wilde wonen

Dit neemt niet weg dat ondanks deze uitermate efficiënte wederopbouw en krachtige sociaal-democratische ideologie van '*in geouwehoer kan je niet wonen*', gedurende die periode ook krachtige en soms brede anti-signalen te horen waren tegen deze al te sterke staats- en bedrijfsgerichte regulering van de bouwproductie. Ed Taverne onderscheidt er tenminste drie (in: Van Herck et al. 2006). De eerste was het initiatief 'New Babylon' van Constant van Nieuwenhuys aan het eind van de jaren vijftig. Alhoewel dat ideaal ook een bijna utopisch, kunstenaars pleidooi was voor een soort homo-ludensachtige ongeremdheid, was het gelijk ook een heftige kritiek op een overdaad aan planning, industriële bouwproductie en het kapot en afhankelijk maken van de originele, regionale zelfwerkzaamheid, die tot dan toe eigenlijk de Nederlandse (bouw)cultuur hadden bepaald (Constant 1957). Meer serieus werd die kritiek echter bij John Habraken en zijn idee van het 'invulhuis' van de Stichting Architecten Research (SAR). Hierbij werd een pleidooi gehouden voor grootschalige geïndustrialiseerde bouwprojecten, waarbij het bouwbedrijf of de overheid casco's zouden verkopen, die vervolgens door iedereen zelf zou worden ingevuld. In het verlengde van Le Corbusiers Algiers projecten van de jaren dertig, of van Archigram's Plug-In City, dan wel de catalogusbouw van villa's, was het volgens Taverne één van de weinige pogingen van de zijde van de architecten om een radicale doorbraak te bewerkstelligen in zowel de woningproductie, als woonomgeving. Taverne's derde voorbeeld - dat van Carel Weebers pleidooi voor het 'Wilde Wonen' - steekt hiertegen dan schril af. Want hoewel het in feite ook een kritiek was op de sterk gereguleerde Nederlandse woningbouw, lukte het hem toch niet om verder te

---

<sup>3</sup> Hierbij werden de leningen aan de corporaties verrekend met de objectsubsidies waar de corporaties nog recht op hadden.

<sup>4</sup> Dit omdat verondersteld werd dat de acute woningnood opgelost zou zijn, de welvaart sterk was toegenomen en er in plaats van een aanbodgerichte, eerder een vraaggerichte woningmarkt ontstond. Daarnaast speelde de beheersbaarheid van de rijksuitgaven t.a.v. de volkshuisvesting hier een belangrijke rol.



komen c.q. te verwijzen naar de mogelijke kansen van de grootschalige doe-het-zelf, tuinaanleg, en interieur retail van grote bedrijven in bouwmaterialen c.a.. Met IKEA's BoKlok woningen lukt het dat 'Wilde Wonen' eigenlijk ook niet verder te reiken dan een populistische, *middle-of-the-road* module-bouw; zij het nu ook voor de consument met de kleine beurs.

Hoe het ook zij, tegen deze achtergrond werd op 7 november 2000 in de Tweede Kamer der Staten Generaal wel met algemene stemmen de motie Van Gent/Duivesteijn aangenomen, die er bij de regering op aandrang voor alle (en met name ook de lagere) inkomensgroepen particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. In de nota van het ministerie van VROM *Mensen, Wensen, Wonen* (2001) werd in het verlengde daarvan dan ook de ambitie geformuleerd om tenminste 1/3 van de bouwproductie voor de periode 2005-2010 in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Alhoewel die doelstelling in de latere Woningbouwafspraken ook weer is bijgesteld naar 20%, is ook deze doelstelling niet haalbaar gebleken. Het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de Nederlandse woningbouw is vanaf midden jaren negentig gestaag afgenomen van circa 17% in 1995 tot jaarlijks ongeveer 10 à 11% in de periode 2005-2009. Tegelijkertijd blijkt ook de belangstelling voor het zelf (laten) bouwen van woningen terug te lopen, vooral onder de hogere inkomensgroepen. Waar in 2006 nog 36% van de verhuisgeneigde huishoudens met een bovenmodaal inkomen belangstelling had voor particulier opdrachtgeverschap, is dit in het meest recent WoonOnderzoek teruggelopen tot ongeveer 28% (WoON 2009). Hoewel hier ook grote regionale verschillen voorkomen<sup>5</sup> en het laatste kabinet veel minder de nadruk heeft gelegd op (C)PO/MO dan voorgaande kabinetten, wordt verondersteld dat dit te maken zou kunnen hebben met de achterblijvende economische ontwikkeling. Want vaak wordt nog gedacht dat zelfbouw duurder zou zijn dan de 'standaard' door ontwikkelaars of corporaties ontwikkelde bouw. Anderen wijten dit weer aan het feit dat het aanbod van vrije kavels stukt, de grondprijzen hoger zijn geworden, er nog steeds een van boven sterk 'gecontingeerde bouwopgave' ligt, het lastig te realiseren zou zijn in stedelijke gebieden en de Nederlandse bouwcultuur er niet naar zou zijn (Keers & Scheele Goedhart 2008).

---

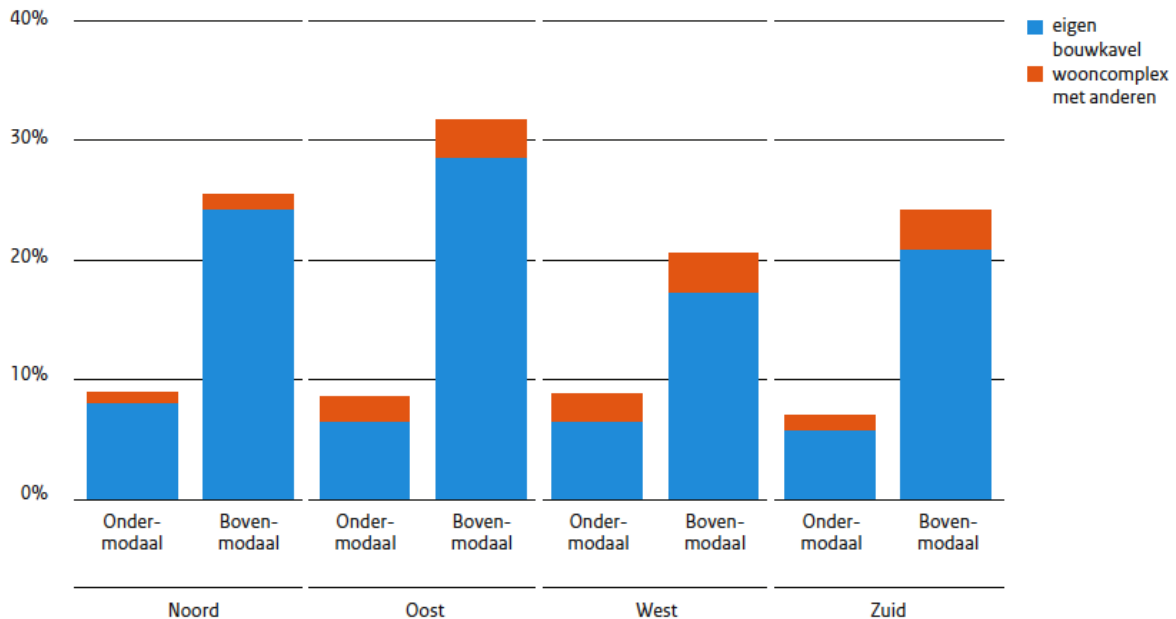
<sup>5</sup> In bijvoorbeeld het Landsdeel Oost-Nederland en in niet-stedelijke regio's wordt relatief al veel meer particulier gebouwd dan in het Westen en in stedelijke regio's.

Afbeelding 2: Bouwproductie naar opdrachtgeverschap 1995-2009

	<b>Overheid en woningcorporaties</b>	<b>Bouwers voor de markt</b>	<b>Particuliere opdrachtgevers</b>		<b>Totaal</b>	<b>% (C)PO/MO</b>
Perioden						
1995	28143	49584	16109		93836	17%
1996	31002	43426	14506		88934	16%
1997	25160	52682	14473		92315	16%
1998	20390	57184	12942		90516	14%
1999	17660	48979	11986		78625	15%
2000	14563	43837	12250		70650	17%
2001	13725	48933	10300		72958	14%
2002	13101	43596	10007		66704	15%
2003	13365	37726	8538		59629	14%
2004	14609	42233	8472		65314	13%
2005	16993	42527	7496		67016	11%
2006	18971	45184	8227		72382	11%
2007	20960	50885	8348		80193	10%
2008	21415	49054	8413		78882	11%
2009	24124	50372	8436		82932	10%

Bron: CBS

Afbeelding 3: Interesse voor particulier opdrachtgeverschap 2006/2010



Bron: WoON 2009

Desondanks geven al de voornoemde historische voorbeelden al aan dat ondanks het beweerde tegendeel (zie o.a. SEV 2006) vormen van (C)PO/MO niet zonder meer vreemd zijn aan de Nederlandse (bouw)cultuur. Eerder lijkt het er op dat vooral opgebouwde structuren, organisaties en instituties gedurende de wederopbouw, de Nederlandse woonconsument sterk afhankelijk en wellicht exclusief consumptief hebben gemaakt. De sterke traditie van (collectief) particulier opdrachtgeverschap in Nederland lijkt daarmee thans tot de niches van de markt teruggedrongen. Verderop komen we daar nog op terug. Hier is het echter voldoende op te merken dat de structuren en context, waaronder de voornoemde wederopbouw effectief tot ontwikkeling konden komen, thans wezenlijk zijn veranderd.

Ten eerste is er immers niet meer sprake van een woningnood zoals vlak na de Tweede Wereldoorlog. Hoogstens zijn er her en der wat spanningen op de woningmarkt, die te maken hebben scheefwonen, over/ondercapaciteit of leefstijlen- en welvaartsontwikkeling. De belangrijkste drive voor de vraag naar nieuwe woningen is sinds jaar en dag de voortgaande gezinsverduunning en behoefte aan ruimer wonen. Een afnemende of minder sterke welvaarts-groei, c.q. minder ruimte om hypotheek te verkrijgen, leidt na verloop van tijd dan ook bijna direct tot een minder overspannen woningmarkt, zoals ook thans weer blijkt. Ten tweede is met de deregulering en privatisering, c.q. de terugtrekkende bewegingen uit de volkshuisvesting sinds de jaren negentig, de directe invloed van de (rijks)overheid op de woningbouwproductie drastisch afgenomen. Weliswaar kon die (rijks)overheid gedurende de jaren negentig en begin 2000, via de convenanten aanpak, nog een belangrijke vinger aan de pols houden. Met de tanende mogelijkheden van (extra) overheidsfinanciering in de komende periode raken die mogelijkheden ook steeds meer op.

Desondanks wordt er ten derde wel op gewezen dat gegeven de veranderende woonvoorkeuren, aflopende gasvoorraden, (naar verwachting) toenemende energiekosten, milieubelasting etc. er wel een majeure opgave ligt de Nederlandse woningbouw ook duurzaam op orde te krijgen; en dat niet alleen met betrekking tot de (steeds meer beperkte) toevoegingen aan die voorraad, maar ook en vooral met betrekking tot het beheer en

eventueel aanpassing van de bestaande voorraad. Met de teruggetreden overheid, die in de komende jaren naar verwachting ook nog gebukt zal gaan onder toenemende bezuinigingen, alsmede met de (vooralsnog) aarzelende klassieke projectontwikkelaars en bouwbeleggers, zal hier naar verwachting in toenemende mate een beroep gedaan moeten worden op de al dan niet in nieuwe collectieven georganiseerde particuliere bewonereigenaar (Van Delden 2010). Ook de woningcorporaties hebben in de afgelopen jaren immers ook een deel van hun voorraad afgestoten.

Ten vierde wordt daarmee tevens algemeen erkend dat in plaats van generiek beleid, steeds meer maatwerk nodig is om te voorzien in de specifieke behoefte naar vraagstuk, behoefte en plaats; ook op het gebied van woningbouw. Hierbij verschuift het accent steeds meer van de hardware, naar de software en orgware van de opgave; i.c. de kwaliteit van het gebruik en organisatie van de woning en woonomgeving. Juist in dergelijke situaties ontstaat er steeds meer behoefte aan specifieke vraag- en groepsgebonden, dan wel particuliere organisaties van de bouw; met name ook bij het beheer van de woonomgeving. Het succes van de kluswoningen in Rotterdam laat zien dat (C)PO/MO juist in de revitalisering en (sociaal-ruimtelijke) vernieuwing van de bestaande voorraad, waaronder ook de aandachts- of krachtwijken, een belangrijke rol kunnen vervullen.

Er is dan ook alle aanleiding om de afgelopen ervaringen met (C)PO/MO wat breder te evalueren en te bezien of het alsnog een (blijvende, dan wel aangepaste) positie in kan nemen bij (het beheer van) de Nederlandse woningmarkt. In het slothoofdstuk komen we daar verder op terug.





Gegeven de beschikbare tijd en geld voor deze evaluatie, is besloten om uit deze groslijst 16 projecten te selecteren, die meer diepgaand op de in de inleiding gestelde vragen zijn onderzocht. Teneinde daarbij een zo representatief beeld te verkrijgen zijn de volgende criteria gebruikt voor een nadere selectie uit de voornoemde lijst van 58 (zoals opgenomen in Bijlage A). Deze criteria zijn ieder voor zich weer zijn onderverdeeld in drie subcategorieën, afgezien van de laatste, waar het gaat om nieuwbouw of renovatie:

- Vorm van opdrachtgeverschap (PO, CPO of MO).
- Projectgrootte (klein, midden of groot).
- Initiatief nemer (gebruiker, gemeente of woningcorporatie/ derde stichting).
- Verdeling over de landsdelen en woningmarkt positie (onderdruk, gemiddeld of overdrukgebied).
- Opleveringsdatum (voor 2001, tussen 2001 en 2005 of na 2005).
- Nieuwbouw of renovatie.

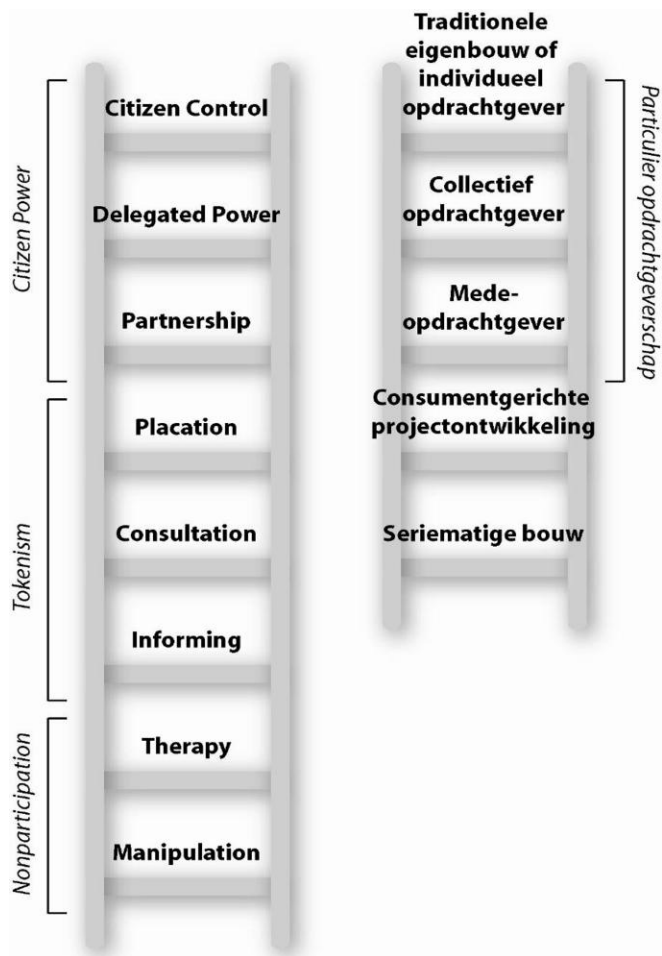
Deze selectiecriteria worden hier verder beschreven.

## 2.1 Vorm van opdrachtgeverschap

Er zijn over de jaren heen verschillende termen en concepten geïntroduceerd die een bepaalde mate van invloed van de gebruiker in het bouwproces vertegenwoordigen. Lang niet altijd is even precies helder waarover we het nu eigenlijk hebben als we spreken over (collectief) particulier of medeopdrachtgeverschap in vergelijking tot bijvoorbeeld seriematige, catalogus- of cascobouw. Om daarin wat meer helderheid te brengen hebben we het hiervoor gegeven onderscheid vergeleken met de participatieladder (Arnstein, 1969). Deze is ontwikkeld om de gradaties van zeggenschap en participatie in beleid te illustreren. Deze ladder is opgebouwd uit acht treden, die corresponderen met de mate waarin burgers/gebruikers zeggenschap hebben op dat beleid.

In dit geval van opdrachtgeverschap begint het verhaal naar ons oordeel eigenlijk met trede drie (*Informing*): eindgebruikers kunnen in beginsel zelf kiezen of en welke woning ze betrekken en waar men wil wonen. Manipulatie van die huisvestingskeuze van bovenaf (*trede 1*) en/of een sterke sturende, belerende attitude terzake (*trede 2*) komen - wellicht met uitzondering van nog enkele toewijzingsgevallen, sterk psychiatrisch gehandicapten of gedetineerden - in brede zin nauwelijks meer voor. Ook bij seriematige bouw ligt aan het ontwikkelen van deze woningen vaak een onderzoek of beschouwing naar de (individuele) woningvraag ten grondslag. Maar het blijft de vraag in hoeverre die seriematige bouw ook daadwerkelijk aansluit bij de (kwalitatieve) behoeften van de bewoners. Pas bij het uitblijven van koop of verhuur wordt dat duidelijk. Want de eindgebruiker komt vaak pas in beeld bij de koop of het huurcontract, en heeft op zijn best een beperkte keuze in termen van afwerking en meer-, of minderwerk (SEV, 2006). In de traditionele seriematige bouw, blijft het betrekken van de kopers en of toekomstige gebruikers dan ook vaak beperkt tot informeren, en in sommige gevallen consulteren, waar het gaat om planvorming, ontwerp keuzen en afwerkingniveau.

Afbeelding 5: Vergelijking participatieladder Arnstein met (C)PO/MO



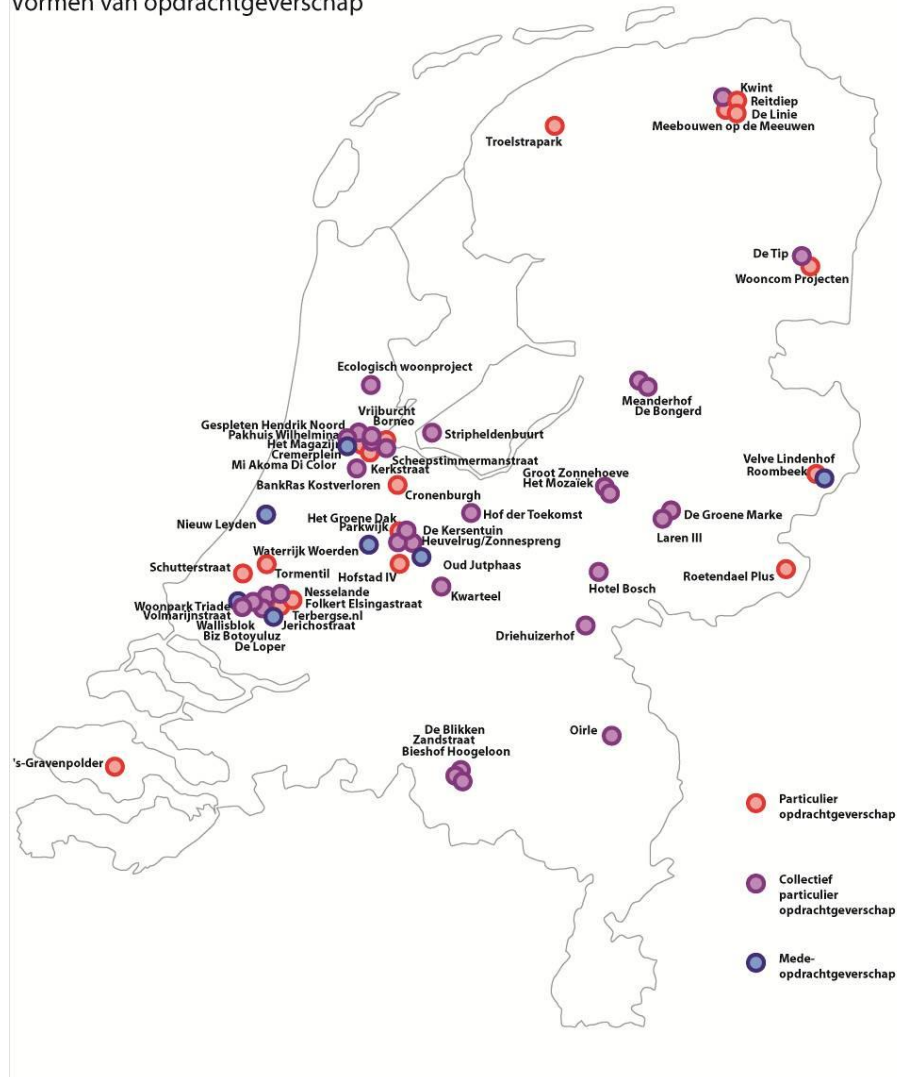
Een à twee treden omhoog is consumentgericht bouwen, bijvoorbeeld via catalogus bouw. Eindgebruikers worden geraadpleegd of hebben een adviserende rol, maar de ontwikkelende partij bepaalt uiteindelijk zelf welk type woningen worden aangeboden en gerealiseerd (*consultation* en *placation*). Mede-opdrachtgeverschap is een verdere vorm van participatie: equivalent aan Arnsteins trede zes (*partnership*). In deze vorm van opdrachtgeverschap gaan eindgebruikers een meer bindende en interactieve relatie aan met de ontwikkelende partij aan. Deze laatste is nog steeds de eindverantwoordelijk voor het gehele bouwproces en maar de eindgebruiker heeft een veel ruimere keuze tussen de verschillende bouwelementen, plattegrond, dakpannen, stenen of kozijnen(indeling) die gebruikt worden. Deze vorm van bouwen wordt veelal gedragen door een professionele ontwikkelaar of corporatie, die grond, risico en ervaring inbrengen. De eindgebruikers (kopers of huurders) worden betrokken om de woningen te ontwerpen en/of te realiseren. Per project geeft men vaak echter ook een specifiek invulling aan die mate van zeggenschap (keuzevrijheid) en in hoeverre risico's door worden berekend aan eindgebruikers.

Boven aan de ladder staan collectief en individueel opdrachtgeverschap. Collectief particulier opdrachtgeverschap betreft een groep van particulieren, die in vereniging of groepsverband de verwerving, planontwikkeling, ontwerp en realisatie organiseren (SEV, 2006). Deze vereniging is specifiek voor het project opgericht om namens de eindgebruikers het contact met de institutionele omgeving (gemeente,

woningcorporatie) en de uitvoerende partijen (architect en aannemer) te onderhouden. Daarbij strekt de invloed van het collectief zich in veel gevallen ook uit over de ruimtelijke inrichting van het terrein, de openbare ruimte en soms zelfs collectieve voorzieningen. Veelal zijn de collectieve participatie vormen iets minder verstrekkend in de zeggenschap van het individu, aangezien in en groep vaker ook water bij de wijn gedaan moet worden. In vorm en structuur staat het eigenlijk gelijk aan Arnsteins trede zeven, *Delegated Power*. De meest vergaande vorm is volgens deze participatieladder dan ook het particulier opdrachtgeverschap, waarbij de eindgebruiker op eigen risico een kavel koopt en de opstallen al dan niet met een architect en/of aannemer ontwerpt en realiseert.

Afbeelding 6: Overzicht verdeling naar vormen opdrachtgeverschap over de regio's van Nederland

Vormen van opdrachtgeverschap





Wanneer we de groslijst van projecten langs de bovenstaande definities leggen, komen we tot de volgende indeling<sup>6</sup>:

PO	19
CPO	32
MO	7

Ten aanzien van de keuze voor onderscheid in vormen van particulier opdrachtgeverschap als selectie criterium, zijn er sterke aanwijzingen dat de hoeveelheid partijen en de wijze waarop deze betrokken zijn bij het realiseren van de woning, samenhangt met de vorm van het gekozen opdrachtgeverschapmodel bij het project. Wij verwachten derhalve dat er ook een verband bestaat tussen de perceptie van tevredenheid (ten aanzien van de zeggenschap), de kwaliteit van de architectuur en de sociale cohesie in relatie tot de vorm van opdrachtgeverschap. Derhalve hebben wij in de selectie zoveel mogelijk geprobeerd een representatief overzicht van uitgesproken cases van PO, CPO en MO te kiezen.

## 2.2 Projectgrootte

Naast deze indeling is als selectie criterium ook een representatief overzicht van projectgrootte gekozen, omdat we het vermoeden hebben dat de projectgrootte van invloed is op de mate van zeggenschap. Daarnaast verwachten we dat projectgrootte van invloed kan zijn op de procesduur en de kosten van het project, alsmede de sociale cohesie, vooral bij vormen van collectief en medeopdrachtgeverschap. Grote projecten zullen - als gevolg van een dito toename van het aantal meningen - naar verwachting moeilijker te realiseren zijn dan kleinere.

Zoals gezegd hebben we projectgrootte onderverdeeld in een drietal subcategorieën. Uit praktische overwegingen is hierbij een onderscheid gemaakt naar aantal woningen:

- Klein is tot en met 20 woningen.
- Midden is tussen 21 tot en met 50 woningen.
- Groot is vanaf 51 woningen.

## 2.3 Initiatiefnemer

Daarnaast verwachten we dat de partij die het initiatief neemt tot het project bepalend kan zijn voor de doorlooptijd, de kosten, evenals de uiteindelijke kwaliteit van het opgeleverd project. Alhoewel niet altijd even evident aanwijsbaar, is er toch behoorlijke variëteit in projectinitiatiefnemers. Het kan dan gaan om gebruikers, die individueel of in groepsverband het initiatief nemen om particulier opdrachtgeverschap te exploiteren.

---

<sup>6</sup> Daarbij maken we wel de kanttekening, dat er sprake is van een aantal casussen, dat niet volledig binnen één van deze definities vallen. In sommige gevallen is er sprake van een bepaald onderscheid tussen collectief en individueel, waarbij de bewoners er voor kiezen bepaalde zaken collectief te regelen, en andere individueel. Een voorbeeld hiervan is de Volmarijnstraat in Rotterdam, waarbij de eindgebruikers collectief opdracht hebben gegeven voor het renoveren van de woningen. Vervolgens zijn deze woningen casco opgeleverd en worden ze in individueel opdrachtgeverschap verder afgebouwd. Deze vorm hebben we echter wel ingedeeld bij particulier opdrachtgeverschap (PO), omdat dat het grootste deel van het bouwproces besloeg.

Ook komt het voor dat een gemeente of ontwikkelaar het particulier opdrachtgeverschap wenst te promoten. Achterliggende argumenten en redenen van gebruikers of bestuurders om particulier opdrachtgeverschap toe te passen zijn daarbij niet direct onderwerp van onderzoek. Wel kunnen deze argumenten en redenen naar effect, proces of sociale binding van invloed zijn op de succesfactoren van (C)PO/MO. Ze zijn als zodanig relevant voor dit onderzoek. Als initiatiefnemer onderscheiden we:

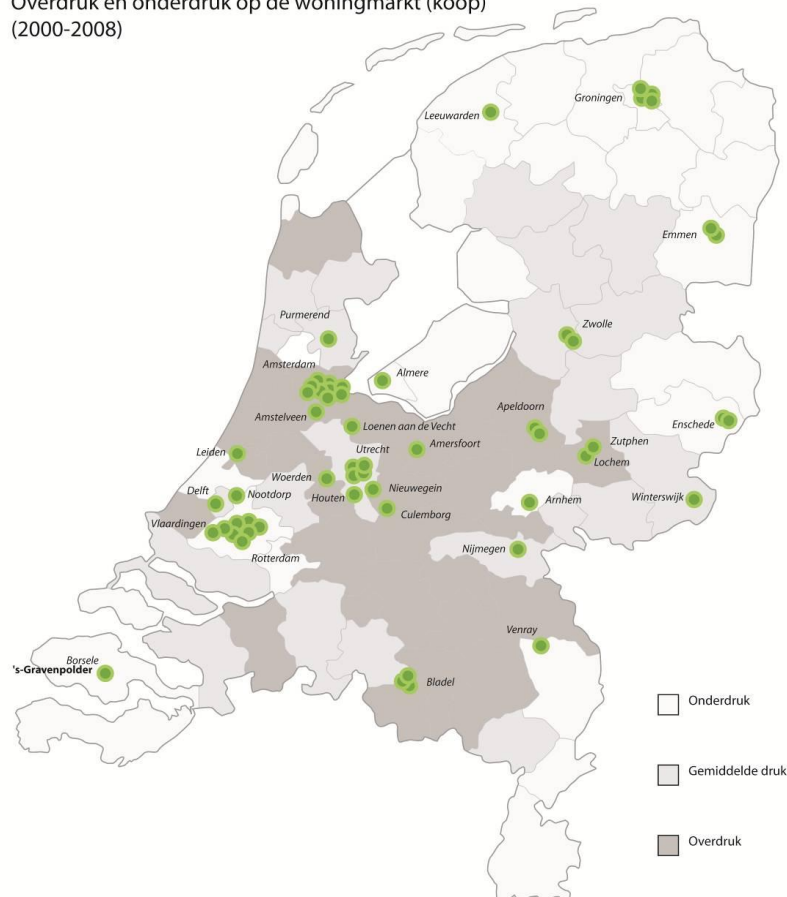
- Eindgebruiker.
- Gemeente.
- Woningcorporatie en/of stichting van derden.

## 2.4 Woningmarkt positie

Zoals ook door het WoON 2009 aangegeven komt (C)PO/MO in de verschillende landsdelen in wisselende mate voor. Ook is er sprake van een verschil naar mate van stedelijkheid. Dit is mede gerelateerd aan de mate waarop er sprake is van onderdruk of overdruk, dan wel van een gespannen en sterk gereguleerde nieuwbouwmarkt, dan wel van een ontspannen en meer gedereguleerde markt.

*Afbeelding 7: Overzicht naar onderdruk en bovendruk koopwoning gebieden in Nederland*

Overdruk en onderdruk op de woningmarkt (koop)  
(2000-2008)



(bron: TNO op basis van NVM)

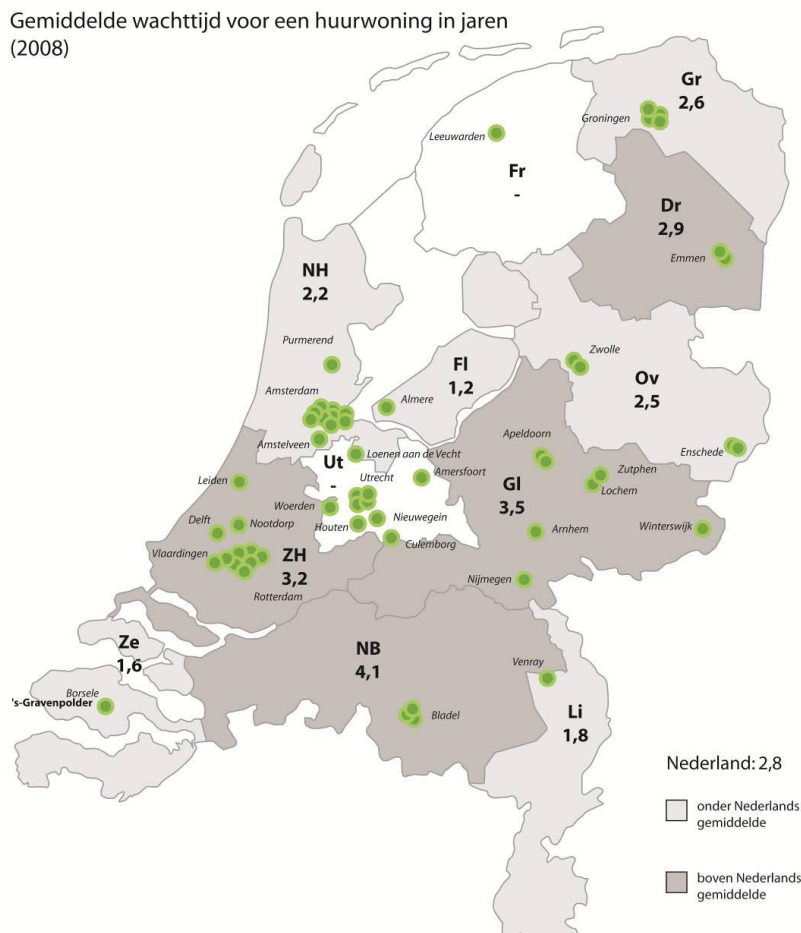
Om de markt van koopwoningen inzichtelijk te maken is een overzicht gemaakt van alle Nederlandse woningmarkt regio's (NVM). Van deze regio's is de standaard deviatie van de woningprijzen (€) uitgezet ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde, over de periode 2000 tot 2008. Na berekening zijn de volgende drie subcategorieën onderscheiden:

- Onderdruk (standaard deviatie  $> 10$  – negatief).
- Gemiddeld (standaard deviatie  $\leq 10 \geq$ ).
- Overdruk (standaard deviatie  $> 10$  – positief).

Om een beeld te geven van de huursector, hebben we als indicator de gemiddelde wachttijd op een huurwoning genomen (2008). Het Nederlands gemiddelde is 2,8 jaar, en per provincie is aangegeven of hiervan wordt afgeweken:

- Bovengemiddelde wachttijd.
- ondergemiddelde wachttijd.

*Afbeelding 8: Overzicht verdeling naar verschil in wachttijden voor een huurwoning*



(bron: TNO op basis van Aedes vereniging van woningcorporaties, *Bedrijfstakinformatie 2008* – van provincie Utrecht en Friesland waren in 2008 geen gegevens beschikbaar).

## 2.5 Opleveringsdatum

De opleveringsdatum hebben we toegepast als selectie criterium om te onderzoeken of er een lerend vermogen is waar te nemen in de tijd dat projecten later opgeleverd zijn. Met andere woorden zijn de experimenten op het gebied van particulier opdrachtgeverschap in staat om *lessons learned* over te dragen naar latere projecten. Heeft dat mogelijkwijs ook geresulteerd in een betere waardering van gebruikers of een hogere architectonische kwaliteit in de projecten met een later bouwjaar.

Uit praktische overwegingen hebben we de SEV-experimenten van de afgelopen 15 jaar in de volgende driedeling ingedeeld:

- Vroeg: de projecten tot en met 2000.
- Midden: de projecten tussen 2001 en 2005.
- Laat: de projecten na 2005.

## 2.6 Nieuwbouw/Renovatie

Dit selectie criterium is ingegeven doordat een aantal noemenswaardige projecten uit de lijst, zich ook manifesteert in grootschalig renovatie projecten. Daarbij komt de vraag op of er verschillen zijn waar te nemen in de procesduur, mate van tevredenheid (t.a.v. de zeggenschap) en de architectonische kwaliteit. Dit zou mogelijk te verklaren zijn uit het onderscheid tussen nieuwbouw of grootschalige renovatie.

Andere onderzoeksthema's, als bijvoorbeeld het verschil naar kosten, kan mogelijk ook als afgeleide van het onderscheid renovatie project versus nieuwbouw te verklaren zijn. Ondanks dat er meerdere categorieën te bepalen zijn tussen nieuwbouw en renovatie (hernieuwbouw, herstructurering etc.) hebben we vanuit een praktische overwegingen de keuze beperkt tot:

- Nieuwbouw
- Renovatie

## 2.7 Selectie resultaat

Deze criteria hebben we zoveel mogelijk objectief toegepast op de eerder met de SEV samengestelde lijst van 58 projecten. Doel was om tot een short list te komen van 15 a 16 casussen, welke zoveel mogelijk een evenredige verdeling kent over verschillende hiervoor beschreven criteria. Dit is niet altijd mogelijk gebleken, aangezien sommige criteria onevenredig verdeeld waren over de oorspronkelijke lijst. Zo waren er bijvoorbeeld minder MO projectcases (6 ten opzichte van 33 CPO en 21 PO) en waren er ook duidelijk meer nieuwbouw dan renovatie- en binnenstedelijke herstructurering projecten. Desondanks wilden we wel vasthouden aan een zoveel mogelijke evenredige afspiegeling van concrete projectresultaten. Daarom is er voor gekozen om de groep CPO iets uit te breiden ten koste van de PO en MO projecten.



Tevens was gegeven criterium 4 het streven om de nader te onderzoeken projecten zo goed mogelijk verdeeld over de verschillende landelijke en meer stedelijke regio's in het land te positioneren. Dit bleek niet altijd mogelijk, aangezien tevens bij de verdeling over de verschillende landsdelen en provincies, er nauwelijks SEV-experimenten zijn uitgevoerd in de zogenaamde perifere regio's, zoals Zeeland, Friesland en Limburg. De verklaring daarvoor kan liggen in het feit dat deze regio's traditioneel een hoger percentage van zogenaamde eigenbouw kennen en er derhalve nauwelijks behoefte was om hier verder met (C)PO en MO te experimenteren. Derhalve hebben we ook hier geen optimale verdeling over het land kunnen realiseren.

Desondanks is op de overige criteria een naar ons oordeel verantwoorde representatieve lijst van 16 projecten samengesteld. Deze projecten worden verder in bijlage B meer in detail beschreven en zijn onderdeel geweest van de in dit rapport gegeven verdere evaluatie.

*Afbeelding 9: Selectie nader te analyseren casussen*

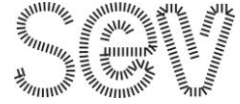
Nr.	Projectnaam/ plaats	1	2	3	4	5	6
1	Volmarijnstraat Rotterdam	PO	Klein	Gebruiker	Onder	2001-2005	R
2	De Groene Marke Zutphen	PO	Midden	Gebruiker	Over	> 2001	N
3	Meanderhof/ Zwolle	PO	Groot	Derden	Gem.	2005 <	N
4	Nieuw Leyden Leiden	PO	Groot	Gemeente	Over	2005 <	N
5	Schutterstraat Delft	PO	Klein	Gemeente	Gem.	> 2001	N
6	Groene Dak Utrecht	CPO	Groot	Gebruiker	Gem.	< 2001	N
7	Driehuizerhof Nijmegen	CPO	Klein	Gebruiker	Gem.	2005 <	R
8	Terbregse.nl Rotterdam	CPO	Midden	Gemeente	Onder	2001-2005	N
9	Kwartel Culemborg	CPO	Midden	Gebruiker	Over	2001-2005	N
10	Bieshof Bladel	CPO	Klein	Gemeente	Over	2005 <	N
11	Pakhuis Wilhelmina Amsterdam	CPO	Groot	Gebruiker	Over	2001-2005	R
12	Reitdiep Groningen	CPO	Midden	Derden	Onder	2005 <	N
13	Waterrijk woerden Woerden	MO	Groot	Gemeente	Gem.	2005 <	N

14	Mi Akoma Di Color Amsterdam	MO	Midden	Derden	Over	2005 <	N
15	Huur Wens Woning Enschede	MO	Klein	Derden	Onder	2005 <	N
16	De Tip Emmen	MO	Klein	Gebruiker	Onder	>2005	N

## 2.8 Eerste tussenconclusies

Dit neemt niet weg, dat wij op basis van deze eerste verkenning van alle 58 SEV-experimenten, alsmede de uitgevoerde nadere selectie, reeds de eerste volgende provisorische tussenconclusies kunnen trekken. Deze zijn mede bepalend geweest voor de verder opgestelde enquête, alsmede de gevoerde diepte interviews. Ze zullen ook weer terugkomen bij de eindconclusies:

- Bij slechts enkele casussen vindt een daadwerkelijke reductie van het *aantal betrokken partijen* plaats (Wooncom projecten te Emmen). In de meeste gevallen is er een wildgroei aan bouwadvies- en – begeleidingsbureaus betrokken en zijn er stichtingen en verenigingen opgericht om het proces te stroomlijnen.
- Het *initiatief* is bij PO verdeeld over de verschillende partijen (5 eindgebruikers, 6 gemeente en 8 derden), bij CPO vinden net iets meer casussen plaats op initiatief van de eindgebruikers (14 van de 30) en bij MO is er slechts in één geval een initiatief geweest van de eindgebruikers (WoonTriade te Vlaardingen).
- (C)PO/MO wordt pas een onderwerp als het merendeel van de woonvoorraad in een gebied niet door gebruikers zelf wordt gebouwd. Buiten het stedelijk gebied is dit in Nederland veel gebruikelijker dan daarbinnen. Daarom wordt *binnen het stedelijk gebied* (met name in de Randstad) (C)PO/MO veel meer gestimuleerd en zijn daar ook meer casussen van het SEV te vinden. In gebieden waar het normaal is om zelf te bouwen (Friesland, Zeeland, Limburg) vinden we dan ook minder voorbeelden, waarbij SEV prominente steun heeft verleend. In Drenthe wordt aangegeven dat zelfbouw weliswaar normaal is in het buitengebied, maar dat zelfbouw niet binnen het bereik van mensen met een lager inkomen, binnen de stad ligt. Voor deze groepen lijkt het dus juist van de zijde van overheid of corporaties gestimuleerd te moeten worden, wil men ook hier en voor deze groepen (C)PO/MO bevorderen.
- De *motivatie voor gemeenten* om tot (C)PO/MO over te gaan is vaak dat gemeenten directer willen aansluiten op de vraag van bewoners, om deze sterker aan de gemeente te binden (zoals Bladel voor senioren en starters en Rotterdam voor midden- en hogere inkomens). Architectonische variatie, creëren van diversiteit en soms zelf levendigheid (zoals Vrijburcht in Amsterdam of Wallisblok in Rotterdam) om de buurtkwaliteit te verhogen ligt in het verlengde hiervan.
- De *motivatie voor gebruikers* om te kiezen voor (C)PO/MO verschilt. Soms is het de wens tot wonen met gelijkgestemden (zoals Almere A-Complex, of ecologische woongroepen) en soms is het een geconstateerd gebrek aan woningen die aan de kwaliteitseisen van de eindgebruikers voldoen (wat veelal de aanleiding is voor senioren op eigenbouw te organiseren, zoals Triade in Vlaardingen, of bij gebruikers die verantwoord ecologisch willen wonen ofwel een tekort aan voor hun betaalbare woningen zien). Slechts in enkele gevallen is het gewoon een kans die zich voordeed aan mensen die elkaar toch al kenden, zonder hogere doelstellingen (zoals het Driehuizerhof in Nijmegen). Wat ook voorkomt is een



eigen tegenreactie op gemeentelijke plannen, die als onvoldoende of zelfs contrair worden ervaren (zoals de Volmarijnstraat in Rotterdam).

- De *motivatie voor derden* loopt ook uiteen. Woningcorporaties kiezen voor (C)PO/MO om de sociale structuur te verbeteren, om huurders meer bij hun woonomgeving te betrekken (gedeelde verantwoordelijkheid?) of om meer betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast is er een heel segment van ontwikkelaars bezig met het concept van afbouw- en/of cascowoningen. Kennelijk is hier markt voor.
- Veel van de CPO initiatieven hebben een *ecologische achtergrond* of motivatie (7 van de 30). Vaak blijkt dat ecologisch motief ook zonder meer door te lopen in een sociaal motief.
- Het *ontwerp- en bouwproces* van zowel CPO als PO wordt verschillend gekozen. Dit loopt uiteen van één architect en één aannemer voor het hele project tot voor ieder pand een eigen architect en eigen aannemer. In het laatste geval treedt vaak een stedenbouwkundige als supervisor op. Tussenvormen zijn ook mogelijk, zoals het ontwikkelen van een aantal basistypen, waaruit bewoners kunnen kiezen, cascowoningen of het gemeenschappelijk ontwerp van de buitengevel en individueel ontwerp van de woningplattegrond.
- Initiërende eindgebruikers worden vaak op *nieuwbouwlocaties* 'geparkeerd'. Wie daarbij precies de grond in handen heeft, is niet van doorslaggevend belang. (C)PO/MO vindt daarbij zowel plaats op gemeentelijke grond, grond van een projectontwikkelaar of op grond die zelf door de eindgebruikers is aangekocht.
- *Onderscheid tussen CPO, PO en MO* is niet altijd even duidelijk. In sommige gevallen wordt daarover door partijen verschillend gedacht, soms is een project een onderdeel van een groter project. Wie het oorspronkelijke initiatief nam is om dezelfde reden niet altijd duidelijk, ook omdat acties vaak door anderen weer overgenomen worden.
- *MO projecten* - waarmee de SEV betrokken was - zijn allemaal pas na 2004 opgeleverd.





## 3. ENQUÊTE

### 3.1 Algemeen

Om een goed overzicht te krijgen van de ervaringen en uiteindelijke effecten van (C)PO/MO ten opzichte van reguliere bouw, hebben wij een enquête uitgezet onder alle bewoners/eindgebruikers van de geselecteerde SEV-casussen. Voor enkele hebben wij dat aangevuld met een aantal diepte-interviews, teneinde meer precieze informatie te verkrijgen. De opzet en uitkomsten daarvan worden verder besproken in hoofdstuk 4. De enquête zelf bestond na een set algemene en persoonsgebonden vragen, vooral uit vragen met betrekking tot:

- De tevredenheid over het proces en de zeggenschap over de woningbouw.
- De uiteindelijk verkregen kwaliteit van de woning.
- De waardering van de buurt en omgeving.

Met de enquête probeerden wij vooral meer zicht te verkrijgen over de waardering van de betrokken bewoners/eindgebruikers over de gerealiseerde ruimtelijke en architectonische kwaliteit, sociale gebondenheid en aspecten van woongenot van (C)PO/MO ten opzichte van reguliere bouw. In de aanvullende deskresearch en diepte-interviews is daarnaast vooral doorgezocht/gevraagd naar de financiële, institutionele en procedurele effecten van (C)PO/MO.

In de volgende paragraaf gaan we eerst in op de respons op de enquête die we uitgezet hebben en op de kenmerken van de respondenten. Paragraaf 3.3 behandelt de mate van zeggenschap die men heeft ervaren tijdens het bouwproces en de tevredenheid met het bouwproces. Vervolgens komt de tevredenheid met de woning en de buurt aan de orde, gevolgd door een paragraaf over de sociale cohesie die respondenten ervaren. Op een aantal punten maken we een vergelijking met landelijke gegevens. Daarbij maken we gebruik van het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen 2007 (BNW) en het WoOnderzoek 2009 (WoON). BNW biedt een inzicht in de kenmerken van de bewoners van nieuwe woningen en de problemen die zich tijdens het bouwproces voordoen. Met WoON kan een beeld gegeven worden van de gemiddelde waardering van Nederlandse huishoudens voor hun woning en buurt en de mate van sociale cohesie die men in de buurt ervaart.

### 3.2 Respons

De enquête is uitgezet bij 18 verschillende projecten. Twee daarvan bleken bij nader inzien niet geschikt. Het project HuurWensWoning in Enschede (5 woningen) is nog niet afgerond. Weliswaar zijn de enquêtes bij een bewonersvergadering uitgezet, maar geen daarvan is ingevuld. Het project Pakhuis Wilhelmina betreft geen woningen, maar ateliers. Van de 99 enquêtes zijn hier maar vijf teruggestuurd. Verder geldt voor het project De Tip in Emmen (10 woningen) dat geen van de bewoners aan de het onderzoek mee wilde werken.

Het aantal ingevulde enquêtes in de overige 15 projecten bedraagt 209 (tabel 9). Er zijn in totaal 582 vragenlijsten verstuurd naar alle adressen die onder deze projecten vallen. Mensen die niet binnen twee weken reageerden hebben we opnieuw een vragenlijst opgestuurd met het verzoek om deze alsnog in te vullen. In 14 gevallen bleek het betreffende adres niet te bestaan of (nog) niet bewoond te zijn. De netto respons komt daarmee op 37 %. Tussen de projecten bestaat er op dit punt een zeer groot verschil. In Het Kwartel in Culemborg (68%) en De Groene Marke in Zutphen (71%) is de respons zeer hoog, terwijl Mi Akomo Di Color in Amsterdam (20%) en Nieuw Leyden in Leiden (25%) juist sterk bij het gemiddelde achterblijven.

*Afbeelding 10: Respons per project*

Project	Aantal enquêtes verstuurd	Aantal enquêtes terug	Niet bewoond	% Respons
Nijmegen - Driehuizerhof	3	1		33
Zutphen - De Groene Marke	49	34	1	71
Amsterdam - Mi Akoma Di Color	47	9	1	20
Rotterdam- Volmarijnstraat	17	5		29
Culemborg- Kwartel	25	17		68
Delft- Schutterstraat	18	6		33
Woerden- Waterrijk	63	16	5	28
Zwolle- Meanderhof	54	28		52
Groningen - Reitdiep	29	7	3	27
Bladel - Bieshof Hoogeloon	9	3		33
Leiden- Nieuw Leyden	120	30	1	25
Rotterdam - Terbregse.nl	40	11		28
Utrecht- Het Groene Dak	66	29		44
Woerden - particuliere woningen Trento	27	8	3	33
Woerden- Villawijk	15	5		33
<b>Totaal</b>	<b>582</b>	<b>209</b>	<b>11</b>	<b>37</b>

Onder de respondenten zijn er relatief veel die deel uit maken van een collectief opdrachtgeverschapsproject. Met 31 respondenten is de categorie particuliere opdrachtgevers daarentegen ondervertegenwoordigd. In tabel 3.2 zijn ook de andere kenmerken opgenomen die een rol hebben gespeeld bij de selectie van de cases, namelijk grootte van het project, type initiatiefnemer, woningmarktpositie, opleveringsperiode en nieuwbouw of renovatie. In de analyses zal dat laatste onderscheid geen rol spelen, omdat er bij slechts 6 respondenten sprake is van gerenoveerde woningen. Bij de analyse zullen verder de kleine en middelgrote projecten worden samengenomen, omdat het aantal respondenten in kleine projecten - logischerwijs - laag is. Overigens geldt voor 33 respondenten dat zij niet de eerste bewoners waren na oplevering. Zij hebben een deel van de vragenlijst (over het bouwproces en de zeggenschap) over mogen slaan (afbeelding 10). Voor 83 respondenten geldt dat zij vanaf het eerste initiatief bij het (mede-) opdrachtgeverschap zijn betrokken.

Afbeelding 11: Kenmerken respons

	Aantal	%
<b>Vorm opdrachtgeverschap (n=209)</b>		
Particulier opdrachtgeverschap	31	14,8
Collectief particulier opdrachtgeverschap	123	58,9
Medeopdrachtgeverschap	55	26,3
<b>Grootte project (n=209)</b>		
Klein (t/m 20 woningen)	21	10
Midden (21 t/m 50 woningen)	85	40,7
Groot (meer dan 50 woningen)	103	49,3
<b>Initiatiefnemer (n=209)</b>		
Gebruiker	99	47,4
Gemeente	64	30,6
Derden	44	21,1
<b>Woningmarktpositie (n=209)</b>		
Onderdruk	52	24,9
Gemiddeld	65	31,1
Overdruk	92	44
<b>Opleveringsperiode (n=209)</b>		
Vroeg (< 2001)	68	32,5
Midden (2001-2005)	33	15,8

Laat (> 2005)	108	51,7
<b>Nieuwbouw of renovatie (n=209)</b>		
Nieuwbouw	202	96,7
Renovatie	7	3,3
<b>Eerste bewoner na oplevering (n=209)</b>		
Ja	176	84,2
Nee	33	15,8
<b>Vanaf welke fase betrokken? (n=169)</b>		
Vanaf het eerste initiatief	83	49,1
Vanaf de schetsfase	12	7,1
Sinds de ontwerpfase	26	15,4
Sinds de verlening van de bouwvergunning	6	3,6
Sinds de bouwrealisatiefase	16	9,5
Sinds de afbouwfase	10	5,9
Na de afbouwfase	16	9,5

Om een beter inzicht te krijgen in het profiel van de respondenten, hebben we een vergelijking gemaakt met de uitkomsten van de enquête Bewoners Nieuwe Woningen 2007. Dat is een grootschalige, landelijke enquête (respons: 4473) onder bewoners van nieuwbouwwoningen. Een klein deel daarvan (5,7%; 253 respondenten) is overigens opdrachtgever. Om een zuivere vergelijking te kunnen maken hebben we alleen de respondenten geselecteerd die de eerste bewoners na oplevering waren.

In vergelijking tot het landelijke beeld gaat het bij onze projecten relatief vaak om koopwoningen en eengezinswoningen (afbeelding 11). Gezinnen met kinderen zijn duidelijk oververtegenwoordigd en qua leeftijd springt de middencategorie (45-64) er sterk uit. Klaarblijkelijk ligt opdrachtgeverschap voor starters minder voor de hand. Het grootste contrast met het landelijke beeld komt naar voren bij het opleidingsniveau. Terwijl landelijk gezien 38,8% van de bewoners van nieuwe woningen een hoge opleiding (HBO/Universiteit) heeft, geldt dat voor maar liefst 73,1% van onze respondenten.



Afbeelding 12: Vergelijking kenmerken respondenten met bewoners van nieuwe woningen in Nederland

	Enquête	Bewoners Nieuwe Woningen
<b>Eigendomsverhouding</b>		
Huurders	32,6	47,8
Eigenaar	67,4	52,2
<b>Woningtype</b>		
Eengezins	84,1	49,1
Meergezins	15,9	50,9
<b>Leeftijdsklasse</b>		
<30 jaar	3,6	11,6
30-<45 jaar	35,1	34,3
45-<65 jaar	45,8	28
65 jaar en ouder	15,5	26
<b>Huishoudensamenstelling</b>		
Alleenstaand	20,1	28,6
Paar	32,5	40,8
Paar met kinderen	37,9	26,4
Een ouder gezin	9,5	4,3
<b>Opleidingsniveau</b>		
Laag (t/m VMBO/MAVO)	8,4	31,5
Midden (MBO/HAVO/VWO)	18,6	29,7
Hoog (HBO/Universiteit)	73,1	38,8
<b>Netto maandelijks huishoudinkomen *</b>		
< 2500 euro	40,4	
2500 - 3500 euro	28,2	
3500 of meer	31,4	

\* Op dit punt is een vergelijking met Bewoners Nieuwe Woningen niet mogelijk

Bron: Eigen enquête 2010; Bewoners Nieuwe Woningen 2007

### 3.3 Zeggenschap en tevredenheid met het bouwproces

#### Zeggenschap

Het meeste zeggenschap heeft men ervaren ten aanzien van de woningplattegrond en de komst van collectieve voorzieningen (afbeelding 12). Als het gaat om de locatie van het huis, het ontwerp van de gevel en de architectuur is de zeggenschap juist als beperkt ervaren. Bij veel aspecten maakt de vorm van opdrachtgeverschap verschil (afbeelding 13). CPO scoort laag op het ontwerp van de gevel, maar juist hoog op de komst van collectieve voorzieningen. PO scoort hoog op de woningplattegrond en de architectuur van het huis, maar juist laag op het ontwerp van de verdere woonomgeving.

Afbeelding 13: Ervaren mate van zeggenschap over verschillende aspecten

	% Ontevreden	% Tevreden	Gemiddelde score	Aantal
De locatie van het huis	50	35,3	2,6	150
De grootte van het huis	37,3	46,4	3,1	153
Het ontwerp van de gevel	45,2	37	2,8	146
De woningplattegrond	28,2	54,4	3,4	149
De architectuur van mijn huis	37,7	34,4	2,9	146
De komst van collectieve voorzieningen	37,4	49	3,1	147
Het ontwerp van de verdere woonomgeving	51,3	39,5	2,7	152

1= op een schaal van 1 (zeer weinig) tot 5 (zeer veel)

Afbeelding 14: Gemiddelde ervaren zeggenschap naar vorm (\*\*= p<0,01; \*\*\*=p<0,05; \* p < 0,10)

	PO	CPO	MO	significantie
De locatie van het huis	3,4	2,4	2,7	*
De grootte van het huis	3,9	2,8	3,1	***
Het ontwerp van de gevel	3,5	2,4	3,2	***
De woningplattegrond	4,5	3,4	2,8	***

De architectuur van mijn huis	3,6	2,7	2,7	**
De komst van collectieve voorzieningen	2,3	3,8	1,8	***
Het ontwerp van de verdere woonomgeving	1,7	3,1	2,6	***

Op een aantal aspecten maakt het ook uit wie de initiatiefnemer is geweest (afbeelding 14). Als dat de gemeente is geweest, leidt dat tot een relatief hoge score voor het ontwerp van de gevel, maar een lage score op de komst van collectieve voorzieningen en het ontwerp van de verdere woonomgeving. Een initiatief van derden heeft een positief effect op de ervaren zeggenschap met betrekking tot de woningplattegrond. Overigens is het onderscheid tussen grote en kleine projecten niet relevant voor de mate van zeggenschap.

Aan de respondenten is ook gevraagd of ze op bepaalde punten meer zeggenschap hadden willen hebben. Net iets meer dan de helft (51,0 %) antwoordt hier bevestigend op. Het vaakst wordt genoemd dat men meer zeggenschap had willen hebben in de indeling van het huis (37x), gevolgd door het ontwerp van de verdere woonomgeving (29x), de architectuur van het huis (23x) en de zeggenschap in collectieve voorzieningen (21x).

*Afbeelding 15:* Gemiddelde tevredenheid met zeggenschap naar initiatiefnemer

	<b>Gebruiker</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Derden</b>	<b>Significantie</b>
De locatie van het huis	2,4	2,7	3	
De grootte van het huis	3,1	3,1	3,1	
Het ontwerp van de gevel	2,5	3,3	2,5	***
De woningplattegrond	3,2	3,2	4,1	***
De architectuur van mijn huis	3	2,8	2,6	
De komst van collectieve voorzieningen	3,5	2	3,7	***
Het ontwerp van de verdere woonomgeving	2,9	2,3	3	*

\*\*\*=  $p < 0,01$ ; \*\*= $p < 0,05$ ; \*  $p < 0,10$

### Problemen bij het bouwproces

Bijna 60% van de ondervraagden heeft problemen ervaren tijdens het bouwproces (afbeelding 16). Dat is veel meer dan de 22% die uit de peiling Bewoners Nieuwe Woningen 2007 (BNW) komt. Het vaakst doen zich problemen voor ten aanzien van de voortgang van de bouwactiviteiten (67x), gevolgd door de uitvoering van het afgesproken meerwerk (45x) en afwijkingen tijdens uitvoering t.o.v. het oorspronkelijke bouwplan (30x). Problemen doen zich overig het vaakst voor als het initiatief voor het project is genomen door derden. In dat geval rapporteert driekwart van de respondenten een probleem, tegenover de helft van de overige respondenten. Overigens deden problemen tijdens het bouwproces relatief weinig voor bij projecten die voor 2001 zijn opgeleverd (afbeelding 16).

Een zeer groot aandeel mensen (72,2%) heeft problemen of gebreken gesignaleerd na de oplevering. Ook dat is veel hoger dan de 43 % die uit BNW naar voren komt. Het vaakst werden gebreken aan de afwerking (zoals schilderwerk en timmerwerk) genoemd (83x), gevolgd door gebreken aan technische installaties (44x) en aan sanitair en keuken (42x). Problemen deden zich relatief weinig voor bij particuliere opdrachtgevers, kleine/middengrote projecten en woningen die voor 2001 zijn opgeleverd. Verder wordt de kans op problemen verkleind als de initiatiefnemer de gebruiker is en als respondenten van het begin bij het bouwproces zijn betrokken (afbeelding 15).

Afbeelding 16: Problemen met bouwproces en oplevering naar projectkenmerken

	Problemen met het bouwproces	Problemen met de oplevering
<b>Vorm opdrachtgeverschap</b>		
Particulier opdrachtgeverschap	63	57,7
Collectief particulier opdrachtgeverschap	61,8	71,3
Medeopdrachtgeverschap	50	82,2
<b>Grootte project</b>		
Klein / midden (t/m 50 woningen)	58,2	58,7
Midden (21 t/m 50 woningen)	59	84,3
<b>Initiatiefnemer</b>		
Gebruiker	53,6	56,7
Gemeente	51,9	77,8
Derden	76,9	91,9
<b>Woningmarktpositie</b>		
Onderdruk	50	72,7
Gemiddeld	78,3	79,7
Overdruk	45,6	65,1

<b>Opleveringsperiode</b>		
Vroeg ( < 2001)	45,5	58,1
Midden (2001-2005)	73,9	72,7
Laat (> 2005)	61,1	78,5
<b>Vanaf welke fase betrokken?</b>		
Vanaf het eerste initiatief	64,6	58,7
Latere fase	58	82,4
<b>TOTAAL</b>	<b>58,6</b>	<b>72,2</b>

### Tevredenheid

Als de respondenten het bouwproces evalueren, blijken ze vooral tevreden te zijn met de mate van zeggenschap die ze hebben gehad (afbeelding 16). Bij de snelheid van het bouwproces en de kwaliteit van de oplevering houden de ontevreden en de tevreden respondenten elkaar aardig in evenwicht. De 'tevreden over de communicatie met verschillende partijen' geeft een wisselend beeld. De communicatie met (indien van toepassing) adviseurs en andere bewoners scoort hoog, terwijl de communicatie met aannemer en makelaar gemiddeld wat minder gewaardeerd wordt.

Op veel punten zijn particuliere opdrachtgevers meer tevreden dan anderen (afbeelding 17). Als het gaat om communicatie met zowel de gemeente als met adviseurs is de tevredenheid juist het hoogst bij collectief opdrachtgeverschap. Wanneer de gebruiker de initiatiefnemer is, is de tevredenheid op veel punten hoger dan als de gemeente of derden initiatiefnemers zijn (afbeelding 18). Ten slotte valt op dat bij de grote projecten de tevredenheid op een aantal punten kleiner is dan bij middengrote en kleine projecten. Vooral ten aanzien van de snelheid van het bouwproces, de kwaliteit van de oplevering en de communicatie met aannemers scoren blijft de tevredenheid sterk achter bij grote projecten (afbeelding 19).

Afbeelding 17: Tevredenheid met verschillende aspecten van het bouwproces

	% Ontevreden	% Tevreden	Gemiddelde score*	Aantal
Mate van zeggenschap	11,9	64,4	3,8	135
Snelheid bouwproces	35,4	34	2,9	144
Kwaliteit van oplevering	32,1	52,3	3,1	156
Communicatie met andere bewoners	16,7	59,6	3,6	114
Communicatie met architect	23	44,3	3,3	122
Communicatie met gemeente	26,4	31,8	3,1	110

Communicatie met aannemers(s)	41,1	38,8	2,8	129
Communicatie met makelaar	30,6	26,5	2,8	49
Communicatie met adviseurs	11	68,5	3,7	73

\* op een schaal van 1 (zeer weinig) tot 5 (zeer veel)

Afbeelding 18: Gemiddelde tevredenheid met verschillende aspecten van het bouwproces naar vorm

	PO	CPO	MO	significantie
Mate van zeggenschap	4,3	3,8	3,4	***
Snelheid bouwproces	3,7	3	2,2	***
Kwaliteit van oplevering	3,7	2,9	3,1	**
Communicatie met andere bewoners	3,5	3,8	3,4	
Communicatie met architect	3,7	3,5	2,2	***
Communicatie met gemeente	2,7	3,3	2,6	***
Communicatie met aannemers(s)	3,6	2,8	2,3	***
Communicatie met makelaar	2,2	3	2,8	
Communicatie met adviseurs	3	3,9	3,4	***

\*\*= p<0,01; \*\*=p<0,05; \* p < 0,10

Afbeelding 19: Gemiddelde tevredenheid met verschillende aspecten van het bouwproces naar initiatiefnemer

	Gebruiker	Gemeente	Derden	Significantie
Mate van zeggenschap	4,1	3,5	3,6	***
Snelheid bouwproces	3,6	2,5	2,4	***
Kwaliteit van oplevering	3,4	3,2	2,4	***
Communicatie met andere bewoners	4,1	3,3	3,1	***
Communicatie met architect	3,7	2,7	3,2	***
Communicatie met gemeente	3,2	2,9	3	
Communicatie met aannemers(s)	3,4	2,7	2	***

Communicatie met makelaar	2,9	2,8	2,8	
Communicatie met adviseurs	3,8	3,6	3,6	

\*\*\*= p<0,01; \*\*=p<0,05; \* p < 0,10

Afbeelding 20: Gemiddelde tevredenheid met verschillende aspecten van het bouwproces naar grootte

	Klein/midden	Groot	Significantie
Mate van zeggenschap	4	3,5	***
Snelheid bouwproces	3,5	2,3	***
Kwaliteit van oplevering	3,5	2,6	***
Communicatie met andere bewoners	3,8	3,4	*
Communicatie met architect	3,5	3	**
Communicatie met gemeente	3,2	2,9	
Communicatie met aannemers(s)	3,5	2,1	***
Communicatie met makelaar	2,8	2,9	
Communicatie met adviseurs	3,7	3,6	

\*\*\*= p<0,01; \*\*=p<0,05; \* p < 0,10

### 3.4 Tevredenheid met woning en woonomgeving

#### Tevredenheid met de woning en de buurt

Nu het bouwproces is behandeld, is de vraag aan de orde tot welke woonkwaliteit het proces heeft geleid. Daarom is aan respondenten gevraagd naar hun tevredenheid (op een schaal van 1 tot 5) met de woning en de buurt (afbeelding 20). Omdat drie van de vier items in het WoONonderzoek (WoON) op dezelfde manier zijn gevraagd, is het mogelijk een vergelijking te maken met de landelijke situatie. De resultaten van het WoON (67.252 respondenten) geven een representatief beeld van alle huishoudens in Nederland. Daarnaast kunnen we met behulp van het WoON specifiek inzoomen op de categorie zelfbouwers (2572) respondenten. Dat zijn mensen die hun woning ofwel zelf hebben gebouwd, ofwel samen met een architect. Met een gemiddelde score van 4,3 is de tevredenheid met de woning behoorlijk groot. Toch is er geen verschil met het gemiddelde in Nederland. Zelfbouwers in Nederland zijn zelfs nog meer tevreden. De gemiddelde score van 4,9 geeft aan dat het overgrote deel van deze groep heeft aangegeven zeer tevreden te zijn met hun woning.

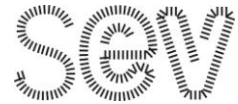
Als een vergelijking wordt gemaakt tussen de verschillende typen respondenten, dan valt op dat de tevredenheid het grootst is bij particuliere opdrachtgevers, kleine projecten en bij respondenten die al vanaf het eerste initiatief bij het project betrokken zijn. Bij projecten die al voor 2001 zijn opgeleverd of die

gesitueerd zijn in een relatief ontspannen woningmarkt blijft de tevredenheid wat achter. De gemiddelde score voor de architectonische kwaliteit van de woning (3,9) is iets lager dan voor de algehele tevredenheid van de woning (4,3). Als het gaat om een vergelijking tussen de verschillende typen respondenten doet zich wel precies hetzelfde patroon voor als bij de tevredenheid met de woning.

Afbeelding 21: Tevredenheid (schaal 1 - 5) met woning, architectonische kwaliteit en buurt

	<b>Tevredenheid met de woning</b>	<b>Architectonische kwaliteit</b>	<b>Tevredenheid met buurt</b>	<b>Bevolking samenstelling</b>
<b>Vorm opdrachtgeverschap</b>				
Particulier opdrachtgeverschap	4,6	4,3	4,4	4,2
Collectief particulier opdrachtgeverschap	4,1	3,8	4	3,8
Medeopdrachtgeverschap	4,4	3,9	4,1	3,9
<b>Grootte project</b>				
Klein / midden (t/m 50 woningen)	4,4	4,1	4,3	4
Midden (21 t/m 50 woningen)	4,1	3,7	3,9	3,8
<b>Initiatiefnemer</b>				
Gebruiker	4,3	3,8	4	3,7
Gemeente	4,3	4	4,2	4,1
Derden	4,1	4	4,1	3,9
<b>Woningmarktpositie</b>				
Onderdruk	4,1	3,5	3,7	4,1
Gemiddeld	4,2	4,1	4,3	3,9
Overdruk	4,4	4	4,2	3,7
<b>Opleveringsperiode</b>				
Vroeg ( < 2001)	4,1	3,6	3,9	3,8
Midden (2001-2005)	4,4	4,1	4,3	4
Laat (> 2005)	4,3	4	4,1	3,9
<b>Vanaf welke fase betrokken?</b>				
Vanaf het eerste initiatief	4,5	4,1	4,2	4
Latere fase	4,1	3,8	4,1	3,8
Na de (af)bouwfase	4,1	3,7	3,8	3,8





TOTAAL	4,3	3,9	4,1	3,9
<b>Nederland op basis van WoON 2009</b>				
Zelfbouwers	4,8		4,4	4
Alle huishoudens in Nederland	4,3		4,1	3,9

Bron: Eigen enquête 2010; WoON 2009

Met een score van 4,1 en 3,9 voor respectievelijk de buurt als geheel en de bevolkingssamenstelling van de buurt zijn de respondenten gemiddeld gesproken tevreden met hun woonomgeving (afbeelding 20). Ook op dit punt zijn er geen verschillen met het landelijke beeld. Als alleen gekeken wordt naar de zelfbouwers in Nederland, dan blijkt wel dat deze categorie nog hoger scoort op tevredenheid met de buurt (4,4). Binnen onze onderzoeksgroep zijn de respondenten uit kleine en middelgrote projecten het meest tevreden. Bij een relatief ontspannen woningmarkt blijft de tevredenheid juist wat achter. Tot slot blijkt dat mensen die pas na afloop van het bouwproces bij het project zijn betrokken (veelal ook niet de eerste bewoners) beduidend minder tevreden zijn dan mensen die wel in het bouwproces betrokken zijn.

### Stellingen over de buurt

Aan de respondenten is een zevental stellingen voorgelegd over de woning en de buurt (afbeelding 21). De stellingen zijn allemaal positief geformuleerd. Een hogere score (op een schaal van 1 tot 5) duidt dan ook een hogere mate van tevredenheid aan. Gemiddeld gesproken is men het eens met de meeste stellingen. Alleen bij de stellingen b (Ik woon in één van de mooiste woningen uit de buurt) en d (Mijn woning valt op ten opzichte van andere woningen) blijft de score wat achter.

Op de meeste stellingen blijft CPO wat achter ten opzichte van PO en MO. Particulier opdrachtgeverschap scoort vooral hoog ten opzichte van de andere twee vormen bij de stelling over de geschikte indeling van de woning. Medeopdrachtgeverschap scoort juist weer hoger dan PO als het gaat om de beoordeling van de architectonische kwaliteit van de buurwoning(en).

De grootte van het project maakt niet veel uit voor de score op de stellingen. Alleen op de stelling a (Ik vind mijn woning er mooi uitzien) blijft de score van grote projecten wat achter.

Opvallend genoeg is de score vaak laag als de gebruiker de initiatiefnemer is. Als de gemeente initiatiefnemer leidt dat tot een hoge score op de stellingen die iets zeggen over de directe woonomgeving (c, f en g). Als derden de initiatiefnemers zijn leidt dat juist tot een hoge score op twee stellingen die over de woning gaan (b en e).

Bij de woningmarktpositie is het patroon vrij eenduidig. De laagste scores zijn doorgaans te vinden in ontspannen woningmarkten, de hoogste score in woningmarkten waar de druk gemiddeld is. Ook bij de opleveringsperiode is het patroon overzichtelijk. Op elk van de stellingen is de score het laagst bij projecten die voor 2001 op de markt gekomen zijn.

Op elk van de stellingen die over de woning gaan (a, b, d, e) scoren mensen die pas na afloop van het bouwproces bij het project betrokken zijn, lager dan de mensen die wel meegedaan hebben aan het bouwproces. In de meeste gevallen scoren mensen die al vanaf de beginfase betrokken zijn iets hoger dan mensen die er in een latere fase bijgekomen zijn, maar in geen van de gevallen is dat verschil significant.

Afbeelding 22: Is men het eens (op een schaal van 1: zeer oneens tot 5: zeer eens) met de volgende stellingen

a) Ik vind mijn woning er mooi uitzien							
b) Ik woon in één van de mooiste woningen uit de buurt							
c) De bouwstijl van mijn woning past binnen de andere woningen in de buurt							
d) Mijn woning valt op ten opzichte van andere woningen							
e) De indeling van mijn woning is geschikt							
f) Ik waardeer de variatie in de woningen in de straat							
g) De architectonische kwaliteit van de buurwoning(en) is goed							
	a	b	c	d	e	f	g
<b>Vorm opdrachtgeverschap</b>							
Particulier opdrachtgeverschap	4,4	3,6	4,1	3,4	4,5	4,4	3,9
Collectief particulier opdrachtgeverschap	4	3,3	3,8	3,2	3,8	3,7	3,5
Medeopdrachtgeverschap	4,3	3,4	4,5	2,8	3,8	4,5	4,2
<b>Grootte project</b>							
Klein / midden (t/m 50 woningen)	4,3	3,5	4,1	3,3	4	3,9	3,7
Midden (21 t/m 50 woningen)	4	3,3	4	3	3,8	4,1	3,8
<b>Initiatiefnemer</b>							
Gebruiker	4	3,2	3,7	3,2	3,8	3,6	3,4
Gemeente	4,3	3,4	4,5	3	3,8	4,5	4,3
Derden	4,3	3,8	4,1	3,5	4,5	4,1	3,7
Woningmarktpositie							
Onderdruk	3,6	2,8	3,5	2,7	3,7	3,6	3,5
Gemiddeld	4,5	3,9	4,2	3,7	4,4	4,3	3,9
Overdruk	4,2	3,4	4,2	3	3,7	4	3,8
<b>Opleveringsperiode</b>							
Vroeg (< 2001)	3,7	3	3,4	3,1	3,5	3,4	3,3
Midden (2001-2005)	4,4	3,6	4,6	2,9	4	4,1	4,1
Laat (> 2005)	4,3	3,6	4,2	3,2	4,2	4,3	3,9

<b><i>Vanaf welke fase betrokken?</i></b>							
Vanaf het eerste initiatief	4,3	3,6	4,1	3,4	4,3	4,2	3,8
Latere fase	4,1	3,4	4	3,3	4	4	3,7
Na de (af)bouwfase	3,9	3,1	3,9	2,7	3,3	3,7	3,7
<b>TOTAAL</b>	<b>4,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4</b>	<b>3,7</b>

### Verkoopprijs

Aan de eigenaar-bewoners is gevraagd wat ze voor hun huis denken te krijgen als ze nu hun woning zouden kopen. Met een gemiddelde van 334 duizend ligt deze prijs 9,5% boven de WOZ-waarde (305 duizend). De optimistische inschatting van de verkoopprijs komt vrijwel precies overeen met de resultaten van WoON2009, waaruit ook bleek dat mensen de verkoopprijs van hun woning gemiddeld 10% hoger schatten dan de WOZ-waarde (Ministerie van VROM/CBS, 2010).

Overigens is de kloof tussen verkoopprijs en WOZ-waarde wat kleiner bij collectief particulier opdrachtgeverschap (6,5%) en in het geval het initiatief door derden is genomen (4,5%).

## 3.5 Sociale cohesie

In de enquête is een aantal stellingen opgenomen die iets zeggen over sociale cohesie (vraag 50). Vier daarvan worden ook gevraagd in WoON 2009:

- In deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om.
- Ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid.
- Ik voel me thuis in deze buurt.
- Mensen kennen elkaar nauwelijks in deze buurt.

Deze vier stellingen vormen een sterke onderlinge samenhang en het gemiddelde op deze vier stellingen<sup>7</sup> vormt daarom een betrouwbare maat voor sociale cohesie (Cronbach's alpha = 0,75).

Op een schaal van 1 tot 5 is de gemiddelde score behoorlijk hoog: 4,2 (afbeelding 22). Dat is niet alleen duidelijk hoger in vergelijking tot het algehele gemiddelde in Nederland, maar zelfs ook hoger dan de zelfbouwers in Nederland. Vooral CPO scoort hoog op sociale cohesie. Als gemeenten initiatiefnemer zijn, blijft de sociale cohesie juist achter. Verder geldt dat hoe recenter een project opgeleverd is, hoe lager de sociale cohesie is. Dat is niet zo verwonderlijk. Naarmate de woontijd langer is, is er ook meer tijd om banden aan te knopen met buurtgenoten.

Vrijwel elke respondent onderhoudt contact met de burens. Een ruime meerderheid (57%) gaat zelfs wel eens op de koffie bij de burens. Bewoners van een MO-project (35%) en van projecten die door de gemeente geïnitieerd zijn (41%) blijven daarbij sterk achter.

<sup>7</sup> Uiteraard is de vierde stelling eerst andersom gecodeerd, zodat ook hier een hoge score staat voor een hoge mate van sociale cohesie.

Contacten met burens hoeven uiteraard niet altijd positief te zijn. 53% van de respondenten ondervindt wel eens hinder van de directe burens. In gebieden waar de druk op de woningmarkt laag is dat nog iets hoger (69%). Hetzelfde geldt voor projecten die tussen 2001 en 2005 zijn opgeleverd (73%) en voor mensen die pas na de afbouwfase bij het project zijn betrokken.

Afbeelding 23: Gemiddelde score op sociale cohesie (schaal 1-5) en het percentage dat contact heeft met burens

	<b>Sociale cohesie</b>	<b>Drinkt koffie met burens (%)</b>	<b>Last van burens (%)</b>
<b><i>Vorm opdrachtgeverschap</i></b>			
Particulier opdrachtgeverschap	4	60	41,9
Collectief particulier opdrachtgeverschap	4,4	63,3	57,9
Medeopdrachtgeverschap	3,8	35,3	47,2
<b><i>Grootte project</i></b>			
Klein / midden (t/m 50 woningen)	4,2	60,4	52,4
Midden (21 t/m 50 woningen)	4,1	51	52,9
<b><i>Initiatiefnemer</i></b>			
Gebruiker	4,2	60,4	54,6
Gemeente	3,9	40,6	46,2
Derden	4,4	68,3	58,1
<b><i>Woningmarktpositie</i></b>			
Onderdruk	4,4	59,6	69,2
Gemiddeld	4,2	62,9	41,3
Overdruk	4	48,3	51,1
<b><i>Opleveringsperiode</i></b>			
Vroeg (< 2001)	4,4	59,7	52,9
Midden (2001-2005)	4,2	56,2	72,7
Laat (> 2005)	4	52,9	46,2
<b><i>Vanaf welke fase betrokken?</i></b>			
Vanaf het eerste initiatief	4,2	58,2	46,8
Latere fase	4,2	64,2	51,4

Na de (af)bouwfase	4,1	45,7	68,1
<b>TOTAAL</b>	<b>4,2</b>	<b>57,3</b>	<b>52,7</b>
<i>Nederland op basis van WoON 2009</i>			
Zelfbouwers	3,9		
Alle huishoudens in Nederland	3,7		

Bron: Eigen enquête 2010; WoON 2009



## 4. INTERVIEWS

### 4.1 Algemeen

Zoals gezegd, zijn in aanvulling op de enquête nog enkele diepte-interviews voor geselecteerde cases gehouden met betrokken initiatiefnemers, gemeenten, woningcorporaties, architecten, aannemers en anderen. In aanvulling op de enquête was het doel om meer precieze inzichten te verkrijgen over het onderscheid tussen (C)PO/MO en reguliere bouw, vooral op de financiële, procedurele en institutionele aspecten. Inzet daarbij was een open interview, op basis van een voorgestructureerde lijst van gesprekspunten. Dit ook om de onderlinge vergelijkbaarheid te bevorderen. In bijlage D is deze lijst opgenomen. Voorts heeft de nadere selectie van de cases plaatsgevonden aan de hand van de gegeven criteria in hoofdstuk 2, de aldaar ook gegeven eerste provisorische tussenconclusies en de (eerste) resultaten van de enquête. Deze gaven in vergelijkbare zin aanleiding tot een representatieve keuze van de cases over (C)PO/MO, bouwjaar, projectgrootte, regionale verdeling etc., alsmede voor een selectie van meest interessante en aansprekende voorbeelden. In aanvulling daarop, is op verzoek van de SEV later nog het project De Tip in Emmen toegevoegd. Elk interview is met twee personen afgenomen, op band opgenomen en vervolgens uitgewerkt. Deze is vervolgens ook gecheckt en geaccordeerd door de geïnterviewde. In sommige gevallen is nog nadere informatie verstrekt dan wel opgevraagd. In bijlage E zijn de volledige verslagen opgenomen. In dit hoofdstuk wordt daarvan een kort verslag gegeven.

### 4.2 Het Groene Dak Utrecht 1989-1993

Gesproken met:

- Bewonersvereniging 'Het Groene Dak' (dhr. M. Camman, initiatiefnemer).
- Woningcorporatie Juliana, thans Portaal (dhr. P. Smeijer, oud-directeur).

Afbeelding 24: Beeld Project het Groene Dak Utrecht



Bron: Informatiebulletin Geelen Bouw

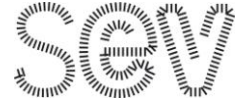
Afbeelding 25: Ligging in het groter geheel van Noord-Oost Utrecht



## Proces

Het Groene Dak Utrecht is al een wat ouder project van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het is ontstaan uit een min of meer persoonlijke motivatie van mevr. Marijke van Zoelen, om (na de ramp met een kerncentrale in Tsjernobyl in 1986) een duurzaam ecologische woningbouwproject te ontwikkelen in de regio Utrecht. Zij kreeg als snel een club vrienden om zich heen en via advertenties andere gelijkgezinden in en in de omgeving van Utrecht. Naast de poging om een project met grasdaken te ontwikkelen (iets wat uiteindelijk financieel niet haalbaar bleek), was de doelstelling te komen tot optimale energiebesparing, waterzuivering in het project zelf en afvalscheiding en -recyclage. Het was een idealistisch project zich ondermeer ook uitend in de lage parkeernorm die werd nagestreefd. Daarnaast ontstond in de loop der tijd een sociaal oogmerk,





waarbij ecologisch bouwen voor een kleinere beurs werd nagestreefd, alsmede een collectief gemeenschapshuis in het project zelf. Daartoe werd een bewonersvereniging opgericht, die in 1989 reeds meer dan tachtig leden telde. Met heeft toen de aanneme van nieuwe leden gestopt. Ook de gemeente Utrecht was positief en bereid in de toen aan de orde zijnde ontwikkellocatie Voordorp grond beschikbaar te stellen; opmerkelijk wel pal naast de rijksweg. Enkele leden zijn toen afgehaakt, maar de rest heeft voor de uitwerking verder hulp gezocht bij de lokale woningcorporatie Portaal. Deze vond het destijds al proefproject wel interessant om daaraan zijn medewerking te verlenen, mede als voorsortering op de 'privatisering' die zich toentertijd in corporatieland aandienende. Reeds in 1989 werd een architect en later een aannemer gekozen, die samen met de vereniging een voorontwerp uitwerkte. Toen de kosten daarvan in 1991 te hoog uitpakten heeft men in werkgroepen van de vereniging zelf, samen met de aannemer en architecten voor circa 1 miljoen bezuinigingen doorgevoerd. Op basis daarvan kon men in 1992 bouwen en begin 1993 opleveren.

### **Kosten**

De kosten van het project dienden nog te passen in het oude volkshuisvestingsregime van sociale huur en premie A en premie C koopwoningen; en waren dus aan restricties gebonden. Bovendien zijn de hogere kosten voor de huurwoningen nog voor een deel in een hogere prijs voor de duurdere koopwoningen verrekend. Daarnaast rekende de woningcorporatie op dat moment nog niet met de potentiële waardevermeerdering van het vastgoed. De totale kosten voor dit project van 66 woningen was ongeveer fl. 9 miljoen en vergelijkbaar met andere projecten in de omgeving. Wel heeft men voor dit project, vanwege de ecologische en milieudoelstellingen, ongeveer fl. 750.000,- aan subsidie binnengehaald. Het gemeenschapshuis is apart gefinancierd door de bewonersvereniging, waarbij ook de exploitatie via lidmaatschapsgeld gelijk werd geregeld (thans variërend tussen € 8,40 en € 24 per maand al naar gelang de grootte van de woning). Daarnaast is er sprake van veel vrijwilligerswerk. Op die basis is ook de gemeenschappelijke binnentuin nog eigendom van de corporatie, maar voor eigen gebruik aan de woningbouwvereniging beschikbaar gesteld, onder voorwaarde dat zij deze zelf goed onderhouden. In de overeenkomst is een clause opgenomen dat bij gebrekkig onderhoud de corporatie dit overneemt op kosten van de bewonersvereniging.

### **Institutionele setting**

Het project valt nog nadrukkelijk in de setting van experimenten en 'uitzonderingen bevestigen de regel'. Het werd gedreven door een krachtige, overtuigende en goed organiserend initiatiefnemer, die een sterke vereniging om zich heen wist te verzamelen. Zonder de hulp van de gemeente en corporatie zou het initiatief waarschijnlijk echter niet gelukt zijn. Zij zagen het project evenwel nadrukkelijk als experimenteel, blijkens de opmerking van de oud-directeur om eens per jaar toch een verassend project binnen de corporatie tot ontwikkeling te brengen (dit 'om de boel op te schudden') en de keuze van de gemeente om grond pal naast de snelweg ter beschikking te stellen. Niettemin blijkt de vereniging standvastig en duurzaam, aangezien ze desondanks met het project is doorgedaan en thans nog steeds circa 60% van de oorspronkelijke groep in het project gehuisvest is. De binnentuin en het gemeenschapshuis liggen er goed bij en vrijkomende koophuizen worden bovendien in eerste instantie aan de leden van de vereniging te koop aangeboden. Inmiddels bestaat er een wachtlijst en is er ook een (voorzichtige) neiging dat de tweede generatie in het project wenst terug te keren/blijven. Wel blijft het project in de wijk nog steeds een 'vreemde eend in de bijt', gegeven ook het gesteggel met omwonenden over de lage parkeernorm. De omwonenden vrezen dat de bewoners van het

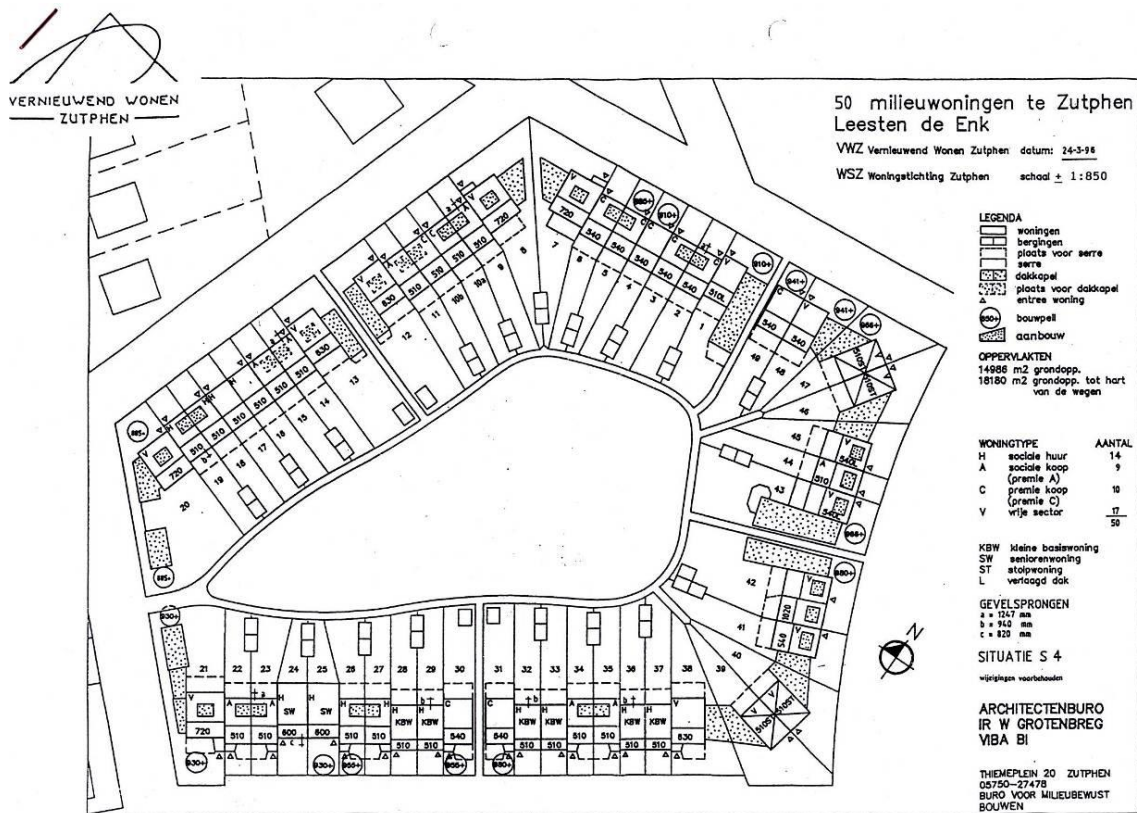
'Groene Dak' - ondanks de oorspronkelijke idealen - thans toch ook steeds meer een auto bezitten en de parkeerplaatsen in de wijk in beslag nemen.

### 4.3 De Groene Marke, Zutphen 1991-1996

Gesproken met:

- Coöperatieve bewonersvereniging Vernieuwend Wonen ( dhr. L. van Guchten, initiatiefnemer).
- Architectenburo Grotenbreg (dhr. W. Grotenbreg, oud-directeur eigenaar).
- Woonbedrijf leder1, voormalig coporatie Hanzewonen (dhr. H. Kwint, oud-directeur).

Afbeelding 26: Beeld Project de Groene Marke Zutphen





Afbeelding 27: Ligging in het groter geheel van Zuid-Oost Zutphen



## **Proces**

Net als het Groene Dak, is dit project een voorbeeld van een al wat oudere CPO, ditmaal met een antroposofische doelstelling en ambitie van energiezuinig bouwen. Wel heeft dit project van meet af ook een sociaal doel gehad, met als oogmerk een middenhuis te bouwen, die tevens een functie zou vervullen om werken in het woongebied te stimuleren. Vanwege het feit dat uiteindelijk ook praktijk- en werkruimtes aan sommige woningen werden gerealiseerd, is dit middenhuis pas later in 2003 gerealiseerd. Daarnaast is bij het project een architect betrokken die reeds in 1994 de isolatieprijs had gewonnen en bekend stond als voorloper van duurzame houtskeletbouw.

Alhoewel reeds vanaf eind jaren tachtig een groep belangstellenden in Zutphen hiermee actief was, kreeg het een stroomversnelling na een bijeenkomst op het gemeente huis in 1991 over antroposofisch bouwen. Hieraan namen ongeveer 40 mensen deel. Ook de ter plekke aanwezige wethouder en gemeenteambtenaren waren enthousiast. Kort daarna werd door een ruime groep van de aanwezige mensen, tegen die achtergrond de coöperatieve bewonersvereniging opgericht, een plan van aanpak en programma van sociale en milieu doelstellingen geformuleerd en de gemeente verzocht een locatie beschikbaar te stellen. Aangezien de gemeenten hierbij niet erg krachtadig optrad en in eerste instantie telkens weer wisselende locaties naar voren schoof, kromp de bewonersvereniging als snel weer in tot de twee meest oorspronkelijke initiatiefnemers. Toen de gemeente uiteindelijk een locatie in de uitbreidingswijk Leesten de Enk beschikbaar stelden, en de bewonersvereniging ook steun kreeg van de corporatie Hanzewonen - die zich o.a. garant stelde voor de financiering en de verhuur van de huurwoningen - kwam het project weer in een stroomversnelling. Leden werden voor de bewonersvereniging geworven, werkgroepen op specifieke onderdelen ingesteld en uiteindelijk een architect in 1994 aangesteld. Deze ontwikkelde met de betreffende werkgroep voor de nieuwbouw zes typen woningen, waaruit door de leden van de bewonersvereniging vervolgens een keuze werd gemaakt en subtypes zijn ontwikkeld. Na gemeenschappelijke verkaveling (die opmerkelijk vrij soepel verliep), werd een aannemer gekozen en startte de bouw in 1995. De eerste woningen zijn opgeleverd in 1996.

## **Kosten**

Ook dit project paste nog voor een deel in het oude Volkshuisvestingsregime en bevatte naast sociale huur ook premiekoopwoningen. Daarnaast kende het project op iedere rij woningen ook een kophuis, dat een duurder vrije sectorwoning betrof. Met dit kophuis konden naast additionele extra's ook een deel van de onrendabele top gefinancierd worden. Daarnaast stelde ook de woningcorporatie zich garant voor een deel van de onrendabele top.

Aangezien voor de rest in de wijk (als het gevolg van bezuinigingen) weinig openbaar groen aanwezig was, werd het middengebied door de gemeente (tegen gereduceerde prijs) in mandeligheid aan de bewonerscoöperatie overgedragen, onder voorwaarde dat het openbaar toegankelijk zou blijven en de bewoners zelf zorg zouden dragen voor het beheer. Om de financiering van het Middenhuis te bekostigen, werd 40% van de 1000m2 mandelige grond van het middenterrein aan een daartoe in 1999 opgerichte Stichting Projecthuis VWZ overgedragen, die dit eigendom vervolgens hanteerde als onderpand voor de financiering voor de bouw van het Middenhuis. Daarnaast heeft de stichting ook obligaties uitgegeven. Het Middenhuis functioneert sinds 2003 op basis van vrijwilligheid, bewonersbijdragen en verhuur.

### **Institutionele setting**

Net als het Groene Dak Utrecht, was dit project nog sterk experimenteel. Het vormde een uitzondering op de regel van de reguliere praktijk van zowel corporatie en gemeente, en werd sterk gedreven door de volharding van oorspronkelijke initiatiefnemers/eindgebruikers. Niettemin was ook dit project waarschijnlijk niet gerealiseerd geweest, als de corporatie zich niet (financieel, en deels technisch) garant had gesteld. Wel heeft dit project inmiddels geleid tot een ander CPO initiatief - het vernieuwend-wonen-project EOS - hoewel dit project ook meer op een nieuwe leest (meer regie op de architectuur), met een ander programma (meer zorg) is geschoeid.

## **4.4 Kwarteel, Culemborg 1994/1999-2003**

Gesproken met:

- De bewonersvereniging (dhr. Hanhart, Delgorge, van Bennekom, Mulder).
- De Regie bv (dhr. M. van Lent).
- Gemeente Culemborg (dhr. M. Bouvrie).

*Afbeelding 28: Beeld Project Kwarteel Culemborg*



Foto: Vincent van den Hoven, Vereniging Eigen Huis

Afbeelding 29: Ligging in het groter geheel van Zuid Culemborg



## Proces

Kwartel Culemborg is een voorbeeld van een modern, mogelijk toekomstig CPO. Oorspronkelijk gestart als een groep studentenvrienden, heeft het zich ontpopt als een bewonersvereniging van senioren voor de ouder wordende mens. Oogmerk hierbij is om een dusdanige (sociale en ruimtelijke) leefomgeving op te zetten, dat men hier ook zo lang mogelijk zelfstandig en thuis zou kunnen blijven wonen. Daarnaast was er ook een (lichte) ecologische doelstelling. Desondanks was de groep wel min of meer footloose c.q. oorspronkelijk gespreid over het land gehuisvest en heeft men bij verschillende gemeentes dwars door het land naar een geschikte locatie gezocht. Uiteindelijk is men terecht gekomen bij de Stichting EVA die met de gemeente Culemborg en de provincie Gelderland een afspraak had gemaakt om vanaf 1999 een ecologische woon/werk-wijk te ontwikkelen. In de wijk hebben meerdere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap vorm gekregen en de ideeën van de Kwartelgroep sloten daarbij aan.

Vanaf dat moment (1999) kreeg het project meer serieuze vorm. De bewonersvereniging werd opgericht met oorspronkelijk 10 huishoudens, een werkgroep ingesteld om nieuwe leden (onder ballotage) te werven, en de Regie als begeleidingsbureau in de arm genomen om het project mede verder te helpen ontwikkelen. Daarnaast waren de leden relatief goed opgeleid en hadden ze ook allemaal enige expertise in de opzet van een dergelijk project. Tegelijkertijd was de commitment groot, mogelijk mede vanwege de eis dat ieder lid fl. 10.000,- moest meebrengen om te investeren in (de begeleiding van) het project. Ondanks dat de gekozen architecten weinig ervaring hadden met degelijke projecten, wordt van meerdere kanten benadrukt dat daardoor het proces ook relatief soepel verliep. De belangrijkste bottleneck was dat bij de opmaat tot de bouw niet alle van de in het plan opgenomen 24 appartementen waren verkocht. Daardoor werd de samenwerking met De Regie ingewisseld door De Principaal, de ontwikkelaar van de Woningstichting De Key, aangezien deze tevens als financiële achtervang kon functioneren. Alhoewel de bewoners anders beweren (en sommigen tussentijds gehoord hebben in de gemeente Culemborg), menen de begeleiders en de gemeente dat in vergelijking tot andere CPO's het project relatief snel in vier jaar van begin tot het eind tot ontwikkeling is gebracht. Uiteindelijk zijn de woningen in 2003 opgeleverd.

### **Kosten**

De bewoners klagen dat de woningen uiteindelijk toch boven begroting zijn uitgekomen. Per woning heeft men ongeveer € 30.000,- aan advieskosten betaald, alsmede per woning voor € 21.000,- bijgedragen aan voorzieningen in het project/de wijk. Daarnaast heeft men gemiddeld voor ongeveer € 4000,- per woning bijgedragen aan de koop van de mandelige binnentuin. Van de zijde van de gemeente en begeleiders wordt evenwel aangegeven dat de bewoners verkregen besparingen doordat men buiten een projectontwikkelaar omwerkte, alsmede de bijdragen van EVA-Lanxmeer direct weer staken in verbeteringen aan de woning wat betreft grootte, materiaalgebruik en luxe. Dit is ook te zien in de aanzienlijke waardeverhoging, die de woningen in de afgelopen periode hebben doorgemaakt. Daarnaast verdient men thans een deel van de kosten, die men heeft gemaakt voor bijzondere installaties en isolatie, terug in de lagere gebruikskosten.

### **Institutioneel**

Kwartel is een voorbeeld van een hoge mate aan zelfwerkzaamheid. Men heeft zelf de ambitie bepaald, vereniging opgericht, begeleidingsbureau in de arm genomen, financiering opgebouwd, locatie gekozen etc. Niettemin is thans nog onduidelijk in hoeverre ook aan de oorspronkelijke (sociale) doelstelling van met burenhulp zo lang mogelijk thuis wonen voldaan wordt. Dat moet in de toekomst nog blijken. Niettemin zijn thans ook al her en der voorzichtige initiatieven gaande waarbij een zorginstelling of ziekenhuis bij dergelijke gemeenschappen betrokken wordt (vgl. o.a. het project van Integrated Care Communities van Orbis). Door de financiële en economische crisis zijn veel van deze projecten thans echter even 'on hold' gezet.

## **4.5 De Tip, Emmen 1997-2009**

Gesproken met:

- Gemeente Emmen (John Baltés, de projectmanager).
- Woningcorporatie ECW, thans Lefier (dhr. Looyen, portefeuille medewerker).
- Opbouwwerk (dhr. Heringa).
- Initiatiefnemers (mevr. Oenen en mevr. Brink).
- Bewoner (mevr. Venema).
- Bouwbedrijf Bekman (dhr. Blaak).

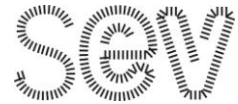
Afbeelding 30: Beeld Project De Tip Emmen



Afbeelding 31: Ligging in het groter geheel van Noord-West Emmen







### **Proces**

Voor De Tip namen de bewoners, en voornamelijk Janneke Brink en Jo van Oenen het initiatief. Hun doelstelling was om in de nabijheid van het woonwagencentrum De Ark in Emmen een eigen woonwijk te realiseren, bestaande uit vaste woningen maar wel met de karakteristieken van een klein woonwagencentrum. Het zou een uniek voorbeeldproject zijn voor andere woonwagenbewoners in het land. Het proces startte in 1997. In de eerste jaren werd naar een geschikte locatie gezocht. Dit heeft veel tijd gekost. Veel locaties vielen af omdat er geen sluitende grondexploitatie mogelijk was of omdat er landschappelijke bezwaren waren. Ook de communicatie met de gemeente (hierover) verliep wisselend; dit als gevolg van veel verloop bij de betrokken ambtenaren, alsmede het feit dat een deel van het proces door een extern bureau werd gecoördineerd. Ook de gemeenteraad was niet altijd even positief over het initiatief. Dit heeft tot veel vertraging geleid. Uiteindelijk is de gemeente pas in 2005 akkoord gegaan met de huidige locatie; een oude ijsbaan die nog nauwelijks in gebruik was en waarbij de gemeente de grond in handen had. Niettemin bleek voor deze locatie - als gevolg van de slappe bouwgrond - nauwelijks een sluitende grondexploitatie mogelijk. Aangezien de wethouder Ton Sleekink inmiddels wel van mening was dat de gemeente morele verplichtingen had ten opzichte van de groep initiatiefnemers, heeft zij dit maar geaccepteerd. Voorts bleken ook niet alle initiatiefnemers bij machte een voldoende hypotheek te verkrijgen. Acht van de tien oorspronkelijk opgezette koopwoningen werden nu omgevormd tot huurwoningen. Daardoor werd de woningcorporatie ECW (thans Lefier), die in eerste instantie alleen als adviseur betrokken, nu ook ontwikkelaar en opdrachtgever. Oogmerk bleef echter wel om de huurwoningen op de duur te verkopen (voor twee van de acht is dit inmiddels ook gebeurd).

Maar nog waren de problemen toen nog niet geheel achter de rug. Want toen eenmaal tot het realiseren van het project werd besloten, werden bijzondere kikkers in het gebied gevonden. Naleving van de Flora en Faunawet leidde daardoor nog weer eens tot nog twee jaar vertraging. De kikkers werden verplaatst naar een andere poel nabij. Het uiteindelijke bouwproces verliep voorspoedig en verschilde qua doorlooptijd niet van een regulier project. Wel was de aannemer meer tijd kwijt met het afstemmen van de keuzen van individuele bewoners. Hierdoor heeft het totale proces van het eerste initiatief tot aan de uiteindelijke realisering ongeveer 12 jaar in beslag genomen. De bewoners hebben echter al die tijd volhard en het merendeel van de oorspronkelijke initiatiefnemers is thans in het project woonachtig.

### **Kosten**

Qua bouwkosten is het project niet veel duurder dan een regulier project. De bouwkosten bedroegen ongeveer € 161.000,- per woning en zijn aan de initiatiefnemers met een anti-speculatiebeding doorverkocht voor ongeveer hetzelfde bedrag. De aanvangshuur voor de sociale huurwoningen bedroeg € 500,- per maand. Thans worden de woningen getaxeerd op ongeveer € 200.000,- (en is de gemiddelde WOZ-waarde ongeveer € 249.000,-). De belangrijkste kostenpost, die niet is doorberekend aan de initiatiefnemers, betroffen evenwel de kosten van bouwrijp maken. In totaal bedroeg deze ongeveer € 550.000,-, waarbij de kavels door de gemeente aan de woningcorporatie Lefier zijn doorverkocht voor ongeveer € 150.000,- (overeenkomstig de reguliere sociale woninggrondprijzen). Het onrendabele deel van ongeveer € 400.000,- is bijgelegd door de gemeente. Daarnaast zijn de aan het project toegerekende interne uren behoorlijk hoog (ongeveer € 100.000,-) en met ongeveer € 45.000,- boven de begroting overschreden.





Afbeelding 33: Ligging in het groter geheel van Zuid-Oost Woerden



### Proces

Het plan Waterrijk Woerden is onderdeel van één van de laatste uitbreidingswijken van de gemeente Woerden (Snel en Polanen) en kan gezien worden als een sterk door de overheid gedreven proces van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Mede in het verlengde van de motie Van Gent/Duijvestein, was vooral de voormalige wethouder Marjolein Verburg de drijvende kracht achter (C)PO/MO in deze wijk. Haar functie werd voor een deel overgenomen door de afgelopen wethouder Johan Strik. Daarnaast wordt (C)PO/MO door de provincie Utrecht met een subsidie in de additionele begeleidingskosten per project tot maximaal € 50.000,- gesubsidieerd. Dat heeft Waterrijk Woerden tot een proeftuin van verschillende vormen van PO en CPO. Hier hebben zijn drie verschillende projecten terzake dan ook onderzocht.

Aan de andere kant is het stedenbouwkundige plan voor Waterrijk echter ontwikkeld door West 8 en is thans ook Edzo Bindels van West 8 aangewezen stedenbouwkundige supervisor. Alhoewel zij met de mond anders zullen belijden, staat dit landschapsarchitectonisch bureau nu niet echt bekend om het geven van alle ruimte aan initiatieven van onderop. Integendeel voor Waterrijk gold een belangrijk keurslijf m.b.t. het realiseren van het kwaliteitsbeeld van grachtenpanden, met een oplossing voor het parkeren inpandig in het woonblok. Zoals verder ook ter sprake zal komen legde c.q. legt dat nog steeds een belangrijke claim op het (C)PO traject. Daarnaast is Edzo Bindels in vakkringen ook niet nadrukkelijk bekend om zijn even consequente keuzes op detailniveau. Tegelijkertijd zijn gedurende het proces ook diverse normen (bijv. op het gebied energiezuinigheid) aangepast. Dat gaf vooraf een extra complicerende factor aan deze initiatieven van (C)PO/MO.

*Het Inariefhof*, op eiland 3, is ontwikkeld door de lokale ontwikkelaar Heijwaal tussen 2005 en 2009. Het kan getypeerd worden als een veredelde vorm van catalogusbouw. Hoewel het namelijk geen echt MO betreft, konden de kopers kiezen tussen verschillende plattegronden, trapposities, gevelstenen, dakopbouw, kavelmaten, kelder, uitbouw etc. Heijwaal heeft via een prijsvraag de ontwikkelpositie voor Inariefhof in 2005 gewonnen, het plan in 2006 verder doorontwikkelt en potentiële kopers geworven. Begin 2007 is met de verkoop van start gegaan en eind 2007 met de bouw begonnen. Het project is in de zomer 2009 opgeleverd.



Het proces verliep voortvarend, maar werd gecompliceerd door de eis van West 8 dat men twee verschillende architectenbureaus voor de uitwerking diende in te huren.

Nijhuis Bouw heeft op eiland 2 twee projecten ontwikkeld; te weten het project *Kadewoningen*, voor het overgrote deel in particulier opdrachtgeverschap, en het *Trentowonen project*, in collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit laatste concept is een veel meer gesofisticeerd concept van catalogusbouw, waarbij de individuele woonconsument een veel grotere keuze tussen de verschillende ontwerp- en bouwelementen heeft, maar deze wel worden vorgefabriceerd en op de bouwplaats geassembleerd. Het bestaat uit zeven ontwikkelingsstappen van 'dromen' tot 'oplevering'. De veronderstelling daarbij is dat mogelijk tijdverlies gedurende de voorbereiding gecompenseerd worden door een snellere bouw, maar dat daarmee wel individuele wensen beter gehonoreerd kunnen worden. Bij het project voor particulier opdrachtgeverschap is dat ook redelijk gelukt, bij dat voor collectief particulier opdrachtgeverschap in mindere mate. De mogelijk redenen: dat het project met 62 hofwoningen en 48 appartementen toch te groot was om in deze vorm tot een goed einde te brengen, de eis van het oplossen van het parkeren binnen het blok voor (C)PO te complex, de eisen en normen tussentijds te vaak werden aangepast en er teveel experimenten in één plan tegelijk werden uitgetoet. Een latere ervaring van Nijhuis met enkele tientallen woningen in het Gooi heeft tot een beter resultaat geleid.

*Het project Riethof*, op eiland 3, zou ontwikkeld worden in echt collectief particulier opdrachtgeverschap onder begeleiding van het bureau Urbannerdam. Het project zou echter afgelopen jaar van start gaan, maar is door de economische en financiële crisis behoorlijk ontregeld. Derhalve heeft men thans besloten het project op te knippen in 2 maal 22 woningen (i.p.v. 1 maal 42 woningen). Het eerste deel is thans in procedure.

### **Kosten**

De woningen van alle drie projecten worden gerealiseerd in de vrije markt en voldoen daarmee aan de eisen die daar gesteld worden. De mogelijke besparingen die worden gerealiseerd door een directere verhouding tussen opdrachtgever en aannemer/projectontwikkelaar worden nagenoeg ook direct weer geïnvesteerd in additionele extra's (zoals een meer luxe keuken, betere tegels etc.). Eventueel additionele begeleidingskosten voor (C)PO/MO (kunnen) worden gefinancierd door de provincie. Tegelijkertijd worden de kosten van West 8 in de supervisie door de gemeente doorberekend in de grondprijs, die met € 500,- à 600,- per m<sup>2</sup> aan de hoge kant lijkt.

Desondanks worden nagenoeg alle woningen gerealiseerd in het duurdere segment, vooral ook die in particulier opdrachtgeverschap. Weliswaar is de ambitie om in de Riethof ook goedkopere starterswoningen te realiseren, de vraag is echter of dit ook zal lukken. De eis om het parkeren in pandig op te lossen, drukt zwaar op de exploitatie. De bouwers/ontwikkelaars geven aan dat de woningen ongeveer € 30 à 40.000,- per stuk minder duur zouden zijn, wanneer ze zonder binnenblok parkeerdek en door hen zelf zouden zijn ontwikkeld. Maar beide ontwikkelaars geven ook aan het zeker nog een keer te doen, omdat ze verwachten dat naar dergelijke vormen van (collectief) particuliere bouw toch de toekomstige vraag uitgaat.

### **Institutioneel**

Met dit project lijkt (C)PO/MO meer regulier in de bouwpraktijk geïntroduceerd te worden. De overheden ondersteunen het, de ontwikkelaars proberen hun bouwproces meer nadrukkelijk op (C)PO/MO te enten. Maar via een sterke normering, beeldkwaliteitplan en bijbehorende stedenbouwkundige supervisie c.q.

subsidie lijkt het er op dat de overheid nog steeds een belangrijke kaderstellende en/of stimulerende invloed op de bouwproductie wenst te behouden.

#### 4.7 Velve Lindenhof, Enschede 2006-2010

Gesproken met:

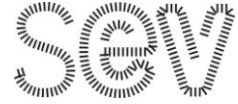
- Bouwbedrijf Kormelink (dhr. Joost Mos).
- Gemeente Enschede (dhr. Jan Westerik).
- Woningcorporatie de Woonplaats (mevr. Meta Kamman).
- Alexander Gathier Architecten (dhr. Alexander Gathier).
- Adviesbureau Stedelijke Wonen (dhr. Peter Winterman en mevr. Darinka Dieperink).

Afbeelding 34: Beeld Project Velve Lindenhof



Afbeelding 35: Ligging in het groter geheel van Oost Enschede





## Proces

Het project Huurwenswoning (@ De Woonplaats) in de wijk Velve Lindenhof te Enschede is de nieuwste vorm van particulier opdrachtgeverschap, waarbij huurders in dit geval een grote mate van betrokkenheid hebben in het vormgeven van hun leefomgeving. Heel de wijk Velve Lindenhof is overigens onderdeel van een grotere herontwikkeling, om van de huidige Vogelaarwijk met een slecht imago te komen tot een meer prettige woonomgeving voor haar bewoners. In dit herontwikkelingstraject spelen de huidige bewoners vanaf het begin een grote rol als het gaat om hun wensen ten aanzien van de inrichting van de wijk, en hun woonwensen als het gaat om de keus nieuwbouw of renovatie. Het project Huurwenswoning is naar voren gehaald in het hele gebiedstraject aangezien men al vrij ver was met de voorbereidingen. Maar tot op heden bevinden deze vijf woningen zich nog in ruwbouw fase.

In 2006 is het idee van het concept Huurwenswoning ontstaan bij de Woonplaats om potentiële huurders eerder en beter te betrekken in hun woonwensen en eisen. Echter pas vanaf 2008 is men met behulp van Adviesbureau Stedelijke Wonen (ervaringsdeskundige op het gebied van PO en CPO) gestart met het benaderen en selecteren van potentiële huurders. Bij de selectie van de huurders is rekening gehouden met waar ze vandaan komen (uit de wijk), met hun betalingsverleden en hun competenties op het gebied van groepsprocessen en besluitvorming.

Na selectie en definitieve loting van de toekomstige bewoners is gestart met het opstellen van een programma van eisen, waarop een architectenselectie heeft plaatsgevonden. Na de schetsfase, waarbij de architect bij de mensen thuis langs ging om verder te spreken over wensen en plattegronden, resulteerde dit in een voorlopig ontwerp van behoorlijke afmetingen. Deze grootte en luxe stemden niet overeen met de randvoorwaarden opgesteld door de Woonplaats (EPC 0,4; duurzame materialen en een huurprijs op niveau huurtoeslag voor een eenpersoonshuishouden). In dit stadium hebben partijen (met name Stedelijk Wonen en De Woonplaats) een pauze ingelast van 6 maanden. In deze periode heeft men zich bezonnen op het vaststellen van de kaders, de verantwoordelijkheden en de rollen van partijen in het proces. Met het aannemen van een andere projectleider bij Stedelijk Wonen en de concessie van de Woonplaats om extra bij te dragen als gevolg van het experimentele karakter van dit project, heeft men begin 2009 besloten om door te gaan. Consequentie was echter wel dat de bebouwde oppervlakte iets werd teruggeschaald. Dit heeft even zeer gedaan bij de bewoners, maar daar tegenover stond dat de andere toezeggingen overeind bleven (vide, erker en extra sanitair). Vanaf de definitieve tekeningen is de bouwvergunning aangevraagd, en is begonnen met de aanbestedingsprocedure. Op dat moment was de economische crisis in zijn volle hevigheid losgebarsten. Dit heeft ertoe geleid dat het bouwbedrijf in kwestie het werk heeft aangenomen tegen kostprijs.

Gezien de vertragingen in het proces, en de koude winter van 2009/2010, is de oplevering thans gepland in eind juli 2010. Totale planvoorbereidingstijd (inclusief vertraging) wordt daarmee 22 maanden, waarbij de bouwtijd is aangenomen op 130 werkbare dagen (9 maanden inclusief onwerkbaar dagen). Zoals een van de toekomstige bewoners het even samenvatte: "bijna drie jaar keuzes maken is wel een beetje veel".

## Kosten

Qua kosten komt het project nog goed uit de verf, waar de grondkosten verwaarloosbaar zijn ten gevolge van het feit dat het grond eigendom is en zal blijven (zolang huur) van de Woonplaats; en de bouwkosten ten gevolge van de economische crisis gunstig uitvielen:

- Grondkosten (sloop & bouwrijpmaken) € 7.628,- .

- Bouwkosten (incl. post woonrijp maken kavel, keuken en sanitair) € 156.000 geraamd, € 96.000,- werkelijk aannemingsom.
- Bijkomende kosten (architect, leges etc. – exclusief advieskosten Stedelijke Wonen) € 16.300,- .

### **Institutioneel**

In feite lijkt men hier voor een deel weer terug te gaan tot de kaders van de oorspronkelijke woningcorporatie c.q. woningbouwstichting/vereniging. Ook daar was het zeer gebruikelijk om de leden (en dus potentieel toekomstige huurders) te raadplegen over de wensen met betrekking tot de opzet en vorm van de nieuwe projecten. Tegelijkertijd is er echter ook een belangrijk verschil. Waar in de oorspronkelijke vorm de inspraak over de eigen (lidmaatschap)gelden, dan wel de aan de corporatie toebedeelde middelen van de rijksoverheid betrof, gaat het hier eigenlijk eerder om 'het spelen met andermans geld' zoals een huurder/inspreker dat stelde. Overlegstructuren en afspraken over keuzemomenten blijven zo een heikel punt in het project. Hiermee raken we tevens aan de belangrijkste uitdaging in dit project. De bewoners is immers vrijheid gegeven in het vormgeven van hun toekomstige woning, maar de Woonplaats blijft nog steeds (financieel) verantwoordelijk en zal derhalve na oplevering nog steeds onderhoudsplichtig zijn.



## 5. CONCLUSIES

Wat leert het hier verrichte onderzoek nu over de vraag of (collectief) particulier opdrachtgeverschap en medeopdrachtgeverschap succesvol is of niet; en op welke elementen dan eventueel? Laten we terugkeren naar de oorspronkelijk door het SEV gestelde vragen.

### 5.1 Wat kost bouwen via (C)PO/MO, is bouwen via (C)PO/MO goedkoper in vergelijking met reguliere bouw en hoe is dit te verklaren?

Op basis van het hier verrichte onderzoek is geen basis te vinden voor de constatering dat (C)PO/MO goedkoper zou zijn dan reguliere bouw. Eerder integendeel. Nagenoeg alle van de hier op kosten meer precies onderzochte projecten, hebben in de een of andere vorm subsidie van de overheid ontvangen, dan wel heeft de overheid de onrendabele top voor haar rekening genomen. Soms was dit vanwege ecologische of energetische doelstellingen, de bevordering van een alternatieve bouwwijze (bijv. houtskeletbouw of bouwen boven een waterwingebied), uit moverende motieven, dan wel vanwege de bevordering van het particulier opdrachtgeverschap zelf. Daarnaast merken we in algemene zin dat mogelijke besparingen als gevolg van een meer directe relatie tussen consument en bouwer, vaak ook weer (deels) teniet gedaan wordt door het extra inhuren van procesbegeleidings- dan wel adviesbureaus. Het aantal partijen betrokken bij (C)PO/MO is vaak niet minder, maar soms zelfs meer. Daarnaast blijkt ook dat eventuele besparingen die hierbij in een enkel geval wel bereikt worden, door de consument/eindgebruiker vaak ook weer direct in een betere kwaliteit van de woning zelf wordt gestoken (meer luxe, betere materialen, grotere plattegronden, zoals bij Kwarteel, dan wel voorzieningen om later makkelijker tot uitbreiding over te gaan, zoals bijv. bij De Groene Marke). Men gaat vaak financieel 'tot het randje' en meestal is ook nog een ronde bezuinigingen nodig. En dat geldt niet alleen voor de woning zelf, maar ook voor de woonomgeving (m.b.t. eventuele binnentuinen, gemeenschapshuizen etc.). Er zijn echter ook indicaties - relatief gering verloop, wachtlijsten voor vrijkomende woningen en hogere vraagprijzen bij eventuele verkoop in vergelijking met de omgeving - dat dit uiteindelijk ook leidt tot een hogere marktwaarde van de projecten.

Dit spoort met de in 2006 uitgevoerde Quick Scan door de Stec-groep, waarbij zij constateerden dat de stichtingskosten van de door hun bekeken elf (C)PO projecten 20-40% lager ligt dan de uiteindelijke marktwaarde van de woningen (SEV/Stec Groep 2006). Bij koop komt die waardetoevoeging uiteindelijk terecht bij de eindgebruikers van (collectief) particulier opdrachtgeverschap; bij huur of latere verkoop in de reguliere bouw bij de woningcorporaties of projectontwikkelaars.

Niettemin blijkt in geen van de hier onderzochte gevallen dat de financiële risico's bij (C)PO/MO uiteindelijk gelegd worden bij die opdrachtgever/eindgebruiker. Ook hier eerder integendeel. Het Groene Dak Utrecht, De Groene Marke Zutphen, alsmede Kwarteel Culemborg waren uiteindelijk niet doorgeslagen als de betrokken woningcorporaties, ontwikkelaars zich financieel niet garant hadden gesteld, dan wel had opgetreden als financiële achtervang voor de verkoop van (nog) niet verkochte woningen/appartementen. Zo ook gaat het verhaal dat het Utrechtse filiaal van de ontwikkelaar Nijhuis Bouw BV. uiteindelijk mede ten onder is gegaan

aan de risico's verbonden met TrentoWonen Woerden, dan wel werden zij verantwoordelijk gesteld voor de (bij bouw nog) niet verkochte kavels en woningen bij de PO Kadewoningen, c.q. de appartementen in TrentoWonen. En zoals gezegd, waren ook de potentiële huurders niet verantwoordelijk voor eventuele risico's bij het MO Velve Lindenhof Enschede. Die risico's werden afgewenteld op de corporatie (wat overigens tevens heeft geleid tot het stilleggen van het proces gedurende ongeveer een half jaar). Wat dit betreft is dat niet wezenlijk anders dan bij reguliere bouw, dan wel zijn de risico's voor de reguliere marktpartijen mogelijk zelfs groter omdat zij het proces en eindresultaat niet langer volledig zelf in de hand hebben. De enige reductie van de risico's die zij hebben is dat de verkoop en afname van de woningen soms beter gegarandeerd zijn.

Mogelijke nieuwe (C)PO/MO projecten dienen meer op dit gegeven (her)bezien te worden. Want ook de gemeente rekent de eventuele extra begeleidings- of proceskosten gewoon door in de grondprijs. In sommige gevallen schenkt de gemeente grond in binnentuinen om niet of tegen gereduceerde prijs aan de betrokken bewoners, maar koppelt dit vaak direct aan verplichtingen met betrekking tot openbaarheid, onderhoud en beheer, waarmee het zelf eigen kosten reduceert.

Afbeelding 36: Overzicht kosten nader onderzochte SEV cases

	Utrecht	Zutphen	Culemborg	Woerden	Enschede	Emmen
	Groene Dak	Groene Marke	Kwarteel	Inariehof	Lindenhof	De Tip
<b>Aantal woningen</b>						
Sociale huur	40	14			5	7
Premie woning	11	19				
Vrije sector	15	17		48		3
Appartementen			24	4		
TOTAAL	66	50	24	52	5	10
<b>Gem. GBO in m2</b>	97,5	-	155	192,2	-	
<b>Gem. oppervlakte in m2</b>						
Bebouwd	40,5	-	700	71,3	-	
Onbebouwd	-	-	-	62,7	-	
Gemeenschappelijke tuin	-	20	24,8			
TOTAAL	157,6	196,9	-	134	-	

<i>Bijzonderheden</i>	<b>Gemeen- schapshuis</b>	<b>Midden- huis 300m2</b>	<b>Oude dag service</b>	<b>Binnen parkeerdek</b>	<b>Huurwoon wens</b>	<b>Woon- wagen- woningen</b>
<b>Gem. kosten woning</b>	in fl.	in fl.	in €	in €	in €	in €
<i>Huurwoningen</i>						
Grondkosten	-	21.475			3.228	17.168
Bouwkosten	131.058	121.084			167.800	129.108
Bijkomende kosten	-	-			8.900	15.359
TOTAAL	125.000	142.559			179.928	161.635
Aanvangshuur/maand	598	500			nog niet bekend	500
<i>Premiewoningen</i>						
Grondkosten		32.414				
Bouwkosten	131.058	129.205				
Bijkomende kosten						
TOTAAL	142.045	161.619				
<i>Vrije sector/appartementen</i>						
Grondkosten		73.500	52.206	113.635		32.431
Bouwkosten	131.058	165.668	172.054	202.760		106.351
Bijkomende kosten		51.280	22.009	30.000		24.066
TOTAAL	174.180	290.448	246.269	346.395		162.848
<b>Extra kosten (voorzieningen/tuin e.d.)</b>	-	-	24.730			
<b>Gemiddelde subsidie per woning</b>	11.690	-	11.812	-	2.500	45.000
	in €	in €	in €	in €	in €	in €
<b>Indicatie huidige gem. marktwaarde</b>		239.500	499.000	-	-	-

<b>Indicatie marktwaarde wo. omgeving</b>						
Vraagprijs funda.nl/jaap.nl (april 2010)	265000 (eengez, 4k, 82/111)	179000 (eengez, 3k, 96/214)	179500 (apparte- ment, 67m2)	400000 (2-1, 6k, 150/870)	81500 (flat, 2k, 55 m2)	-
	282500 eengez, 4k, 110/114)	209000 eengez, 6k, 130/224)	325900 (apparte- ment, 119 m2)	295000 (eengez, 6k, 126/32)	164000 (herenhuis, -k, 120/180)	
	275000 (eengez, 5k, 100/110)	224500 (eengez, 5k, 115/135)	499000 (apparte- ment, 150 m2)		249000 (2-1, 6k, 160/320)	

## 5.2 In hoeverre is (C)PO/MO sneller te realiseren dan bouwen in de reguliere bouw en hoe is dit te verklaren?

Dit onderzoek geeft tevens geen reden te veronderstellen dat (C)PO/MO sneller te realiseren zou zijn dan reguliere bouw. De veronderstelling dat (C)PO/MO reeds van meet af voldoende draagvlak onder de (betrokken) bewoners zou hebben en daarmee minder aanleiding zou geven tot vertraging in de vergunningsverlening of bij de planuitwerking en/of bestemmingsplan procedure is in geen van de gevallen gebleken. Alhoewel een directe vergelijking moeilijk te maken is (want elk project kent zijn specifieke omstandigheden) is er - zeker bij PO - echter ook geen aanleiding, zonder meer het tegenovergestelde te veronderstellen. Weliswaar heeft het proces bij De Tip in Emmen enorm lang geduurd, maar dit was wel een heel uitzonderlijk project, met onduidelijkheden en mogelijk ook weerstanden in de gemeenteraad, alsmede met niet voorziene vertragingen als gevolg van flora- en fauna doelstellingen, die ook bij reguliere bouw zouden zijn optreden. Zoals gezegd lijken PO projecten wel sneller te gaan dan CPO en MO. Uitzonderingen daargelaten, van de onderzochte PO projecten neemt de gemiddelde tijd van begin tot oplevering ongeveer 2 à 3 jaar in beslag. Bij CPO en MO is dit vaak toch 3 à 5 jaar. En daarbij is niet zozeer een verschil waar te nemen bij oudere en nieuwere projecten. Het wiel wordt vaak toch telkens weer opnieuw uitgevonden, dan wel elke situatie is vaak toch ook weer uniek. Wel lijken kleinere projecten makkelijker en dus sneller te gaan.

De reden dat CPO/MO langer duurt, is dat groeppvorming en onderlinge afstemming van wensen, verlangens en ambities toch vaak ook een wat moeizamer en langduriger proces is. MO vergt daarnaast ook nog een goede afstemming met de eigenlijke opdrachtgever, vaak een woningcorporatie of bouwer/projectontwikkelaar. Vertragingen vinden vaak dan ook plaats tijdens de voorbereiding en dan veelal bij de verkaveling (wanneer elke individuele woning meer precies in het project gelokaliseerd wordt), alsmede bij de benodigde bezuinigingsrondes op de veelal bij aanvang te hoog gestelde ambities/verwachtingen. Bij de duur van de bouw zelf is veelal geen wezenlijk verschil met reguliere woningbouw waar te nemen. Een CPO traject verloopt overigens vaak wel soepeler als de groep van te voren reeds gevormd is, de kennis over bouwtrajecten voorhanden, dan wel een begeleidingsbureau in een vroeg stadium ingehuurd. Maar ook dit laatste biedt geen garantie op succes.

Wel dient bij deze conclusie opgemerkt te worden dat de bewoners/eindgebruikers bij CPO vaak eerder bij het project betrokken zijn (al vanaf het eerste initiatief en soms zelfs nog voordat een precieze ambitie, programma of locatie bepaald is) dan wanneer zij de woning gewoon van de reguliere markt hadden betrekken. Het voorwerk komt dan veelal bij de projectontwikkelaar te liggen, in de vorm van behoefte- en locatieverkenningen, markt- en haalbaarheidstudies etc. Enkele deelnemers aan CPO trajecten gaan soms vaak wel van dit laatste uit en zijn dan teleurgesteld c.q. haken af als het langer duurt. Aan de andere kant konden sommige huurders - vooral in de vroege CPO/MO projecten - een voorkeursbehandeling krijgen en waren zij in staat op deze wijze ook de lange wachtlijsten bij sociale huur vermijden.

Zoals uit de enquête blijkt is de ervaring met het bouwproces bij (C)PO/MO echter niet altijd even onverdeeld positief. Ruim 60 % van de ondervraagden geeft aan bij het proces problemen te hebben ervaren, vooral bij de voortgang van de bouwactiviteiten. Dit is opmerkelijk genoeg vooral aan de orde bij MO-projecten; een conclusie die we niet werkelijk in de praktijk kunnen staven. Mogelijk is hier sprake van een perceptieverschil. Zo ook is het opmerkelijk dat vooral bij de (C)PO/MO initiatieven van de gemeenten en derden het bouwproces minder hoog gewaardeerd wordt. Mogelijk heeft dit ook te maken met het feit dat men vertragingen bij het eigen initiatief eerder voor lief neemt.

*Afbeelding 37: Overzicht procesduur van de (C)PO/MO trajecten*

	Vorm	Woningen	Initiatief	Oplevering	Suur
<b>Reitdiep Groningen</b>	PO	21	2005	2007	2 jaar
<b>Schutterstraat Delft</b>	PO	15	1997	1999	2 jaar
<b>Volmarijnstraat Rotterdam</b>	PO	17	2000	2007	7 jaar
<b>Villapark Waterrijk Woerden</b>	PO	24	2009	2011	2 jaar
<b>Trento Wonen Waterrijk Woerden</b>	PO/CPO	62	2003	2007	4 jaar
<b>Meanderhof Zwolle</b>	CPO	51	2003	2007	4 jaar
<b>De Groene Marke Zutphen</b>	CPO	50	1991	1996	5 jaar
<b>Pakhuis Wilhelmina Amsterdam</b>	CPO	98	1998	2003	5 jaar
<b>Het Groene Dak Utrecht</b>	CPO	66	1989	1993	4 jaar
<b>Terbregse.nl Rotterdam</b>	CPO	41	1999	2002	3 jaar
<b>Driehuizerhof Nijmegen</b>	CPO	3	2006	2008	2 jaar
<b>Bieshof Bladel</b>	CPO	9	2003	2006	3 jaar
<b>Velve Lindenhof Enschede</b>	MO	5	2006	2010	4 jaar

<b>Mi Akomo Di Color</b>	MO	38	2001	2006	5 jaar
<b>Inariefhof Waterrijk Woerden</b>	MO	54	2005	2009	4 jaar
<b>Nieuw Leyden Leiden</b>	MO	124	1999	2009	10 jaar
<b>De Tip Emmen</b>	MO	10	1997	2009	12 jaar

### **5.3 Waarover willen bewoners die bouwen via (C)PO/MO zeggenschap en zijn ze tevreden met het resultaat**

Uit de enquête blijkt dat bewoners toch vooral zeggenschap willen hebben over de indeling van het huis en de woningplattegrond. Pas daarna volgt invloed op de woonomgeving en voorts op de architectuur en gevel. Meer dan de helft van de ondervraagden geeft wel aan dat zij met betrekking tot deze aspecten eigenlijk meer zeggenschap hadden gewenst.

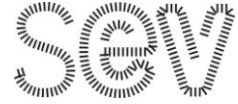
Dit neemt niet weg dat men in het algemeen tevreden is over het bereikte resultaat. Dit blijkt ook uit het reeds genoemde relatief geringe verloop in (C)PO/MO projecten. Over het algemeen is die tevredenheid hoger bij PO, dan bij CPO en MO projecten. Niettemin blijkt hier ook een belangrijk verschil. De tevredenheid bij CPO projecten is vaak hoger op het gebied van de woonomgeving en vaak minder over de gevel en architectuur, terwijl dit bij PO projecten grofweg het omgekeerde is en men hier vaak uitermate tevreden is over de woningplattegrond. Dat scoort ook het hoogst bij MO projecten

### **5.4 Wat is de kwaliteit van de architectuur bij woningen gebouwd via (C)PO/MO en in hoeverre is de woning verkoopbaar?**

Zoals reeds uit de beantwoording van de vorige vraag blijkt zijn dit nu niet echt overwegingen die bij de consumenten/eindgebruikers, noch bij de bouwers en/of ontwikkelaars van (C)PO/MO in belangrijke mate of overwegend spelen. Alhoewel het bestaan van 'free riders' niet uitgesloten kan worden, begint men vaak toch niet aan een (C)PO/MO traject met de ambitie om een levendig straatbeeld te creëren of om de woning weer snel te verkopen. Vaak is dit vooral een doelstelling van de gemeente, die dit soms ook nadrukkelijk via een beeldkwaliteitplan of stedenbouwkundige supervisor (zoals bijv. bij het project Waterrijk Woerden) probeert 'af te dwingen'. Het werkt eerder tegen een succesvol en soepel lopend (C)PO/MO traject, dan dat het dat helpt en/of stimuleert.

Dit neemt niet weg dat (C)PO/MO projecten vaak wel onderscheidend zijn in de betrokken wijken, dan wel ook door de omgeving als zodanig ervaren worden. Dit hoeft niet altijd direct in de bijzondere architectonische kwaliteit en/of uitstraling zichtbaar te zijn, maar komt vaak ook tot uitdrukking in het specifieke gebruik (van woning en woonomgeving), het beheer en/of soms zelfs andere normeringen ten aanzien energiegebruik, afvalstromen, parkeren etc.

Zoals ook reeds eerder gezegd, zijn er indicaties dat de marktwaarde en verkoopbaarheid van (C)PO/MO projecten hoger zijn dan die in de directe omgeving. Soms ligt dit aan de buitenruimte, sociale aspecten of



specifieke voorzieningen en/of uitstraling naar de omgeving, maar vaak gaat het gewoon ook om een hogere kwaliteit en additionele voorzieningen in de woning zelf. Uit de enquête blijkt echter dat dit vaak door de eigenaren (nog) niet als zodanig (h)erkend wordt.

## **5.5 In hoeverre is er een relatie tussen het bouwen via (C)PO/MO en de sociale samenhang in de wijk?**

Deze relatie is direct aanwezig. Er kan een nadrukkelijke invloed van het bouwen via (C)PO/MO en sociale samenhang vastgesteld worden. Zoals verwacht, is deze het grootst bij CPO projecten die door de eindgebruikers op eigen initiatief geïnitieerd zijn, maar het komt ook sterk voor bij PO en MO projecten. In een enkel geval is de groep hier al op voorhand gegeven, maar vaak treedt de groepvorming op bij de start van het project. Het geeft veelal een extra waarde aan (C)PO/MO.

De sociale samenhang lijkt het sterkst als er sprake is van een gemeenschappelijke binnentuin, dan wel gemeenschappelijke voorzieningen, buitenruimte etc., waarover men gezamenlijk het beheer voert en het onderhoud regelt. Hier is het verloop ook uitermate gering en woont zelfs 60 à 70% van de oorspronkelijke initiatiefnemers soms na 20 jaar nog in het project. In dit geval lijkt de keuze om het parkeren binnen het blok op te lossen, zoals in het geval Woerden, geen echte stimulering van de sociale cohesie en beperking van het verloop in de wijk. Mogelijk kunnen de gemeenschappelijke voorzieningen in de wijk (zoals de brede school en de zwemplas) wel als zodanig (gaan) werken.

De claim van sociale cohesie werkt evenwel twee kanten op. Waar deze het sterkst is bij het project zelf, is deze vaak het meest zwak met de rest van de buurt. Met andere woorden, in sommige gevallen dreigt dat (C)PO/MO projecten door de omgeving als uitzonderlijk worden ervaren en - hoewel openbaarheid wel is gegarandeerd - als 'gated' worden gezien.

In Waterrijk Woerden zijn echter ook daadwerkelijke afsluitingen van binnenterreinen aanwezig. Juist hier, waar ook vele verschillende vormen van (C)PO/MO aanwezig zijn, moet de onderlinge samenhang binnen de wijk dan ook nog blijken.





## 6. BLIK VOORUIT EN AANBEVELINGEN

Anders dan men wellicht bij de algemene aanvaarding van de motie Van Gent/Duivesteyn door de Tweede Kamer in 2000 verwacht zou hebben, heeft zelfbouw, (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap niet zo'n hoge vlucht gekend als beoogd. De oorspronkelijke doelstelling van 33% van de totale bouwproductie is bij lange na niet gehaald. Sterker nog, daar waar midden jaren negentig van de afgelopen eeuw 17% van de totale Nederlandse bouwproductie in particulier opdrachtgeverschap werd gerealiseerd, is dit thans nog slechts een ruime 10%. Ook het aandeel van de verhuisgeneigden, die zeggen voor (C)PO/MO te willen gaan is in de afgelopen vier jaar afgenomen van 36% naar 28%. Hoewel de recente daling in belangstelling in ieder geval deels kan worden verklaard uit de economische tegenwind, is er wel degelijk aanleiding tot een meer fundamentele heroverweging van het opdrachtgeverschap te komen; één die meer recht doet aan de nuances die in dit rapport naar voren zijn gekomen.

### 6.1 De rol van de instituties

In de ons omringende landen wordt veel meer aan zelf- en al dan niet collectieve systeem- en catalogusbouw gedaan (Keers et al. 1999a). De percentages liggen daar veel hoger en reiken in België zelfs tot 70%. Al vaker is gespeculeerd waaraan dat zou liggen. Het Nederlandse beleid en de regelgeving zouden er niet naar zijn, er zouden informele bouwgewoonten en hechte netwerken tussen dominante bouwactoren bestaan (zoals overheden, corporaties, ontwikkelaars, architecten, makelaars, aannemers etc.) waarvan de bewoners geen deel zouden uitmaken en er zouden ook al dan niet terechte psychologische barrières bestaan tegen wat men noemt 'Belgische toestanden' (Keers et al. 1999b, SEV 2006). In hoofdstuk 1 hebben we echter aangetoond dat vóór de Tweede Wereldoorlog vormen van (C)PO/MO ook in Nederland heel gebruikelijk waren. Sterker nog, met name vormen van collectief particulier en medeopdrachtgeverschap kunnen - in het verlengde van allerhande historische vormen van bottom-up zelforganisaties in dit deltalandschap (Boelens 2009) - wellicht zelfs als een bijna typisch 'Nederlandse uitvinding' gezien worden. Regelgeving, bouwcultuur, netwerken, psychologische barrières hoeven dus ook in Nederland niet per definitie een belemmering te zijn, maar kunnen ook hier op een andere manier ingevuld worden.

Zonder de pretentie te hebben hier het enige en juiste antwoord te hebben (want dat zou een apart onderzoek vereisen) zijn we aldus op zoek gegaan naar mogelijk andere oorzaken voor dit opmerkelijk verschil met de gebruikelijke praktijk in onze buurlanden. Eén van die oorzaken, ligt mogelijk in de demografische ontwikkeling van Nederland in de afgelopen eeuw. In vergelijking met de ons omringende landen is de Nederlandse bevolking sinds 1900 immers meer dan verdrievoudigd, terwijl deze in de ons omringende landen nauwelijks met 50% is toegenomen.

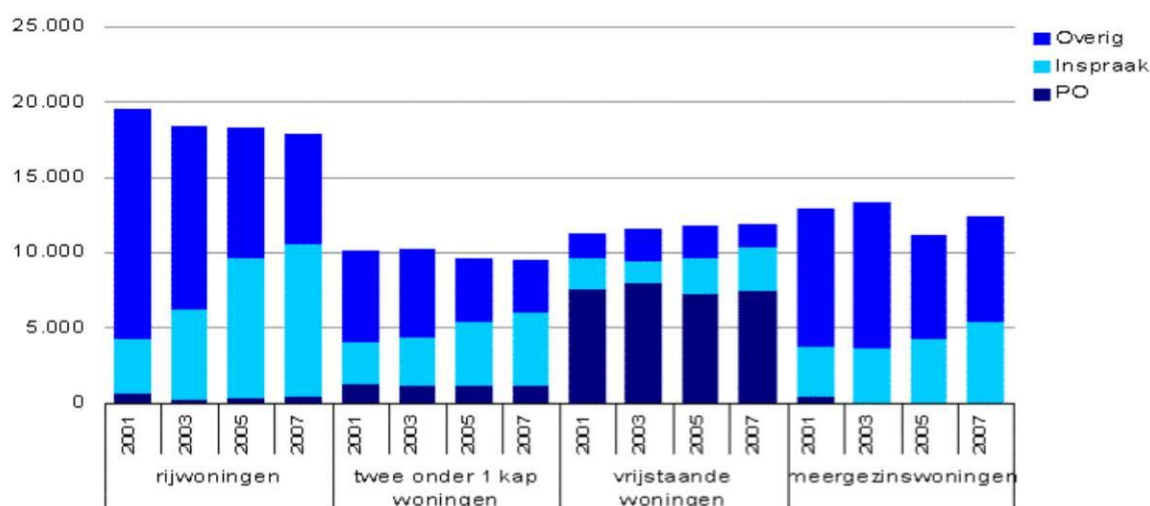
Zelfs als we ons alleen beperken tot de grootstedelijke gebieden als bijvoorbeeld de Randstad, de Vlaamse Ruit en het Roergebied, is de relatieve demografische ontwikkeling in West-Nederland veel groter geweest dan in de betreffende regio's van België en Duitsland. De druk op de ruimte en daarmee ook de druk op de grondmarkt is in (West-)Nederland dan ook veel groter geweest dan elders. Vanwege moverende (agrarische en buitenstedelijke) redenen, alsmede fysieke beperkingen bestonden er tegelijkertijd, meer dan elders, in

Nederland ook de noodzaak, behoefte en breed (maatschappelijk, politiek) draagvlak om die opgave strak ruimtelijk en planologische te kaderen.

Sinds de Tweede Wereldoorlog wordt de Nederlandse woningbouw - anders dan elders - dan ook in belangrijke mate getypeerd door van de zijde van de overheid (naar tijd en ruimte) gestelde strakke woningbouwtaakstellingen, alsmede afspraken en convenanten terzake met de belangrijkste stakeholders (gemeenten, corporaties, grote bouwers, projectontwikkelaars etc.). In geen enkel ander land, beginnen de ruimtelijke beleidsnota's of structuurschetsen, zoals in Nederland, bijna al in de eerste alinea met een programma hoeveel woningen er voor de komende periode weer gebouwd moeten worden. In een dergelijke strakke en gespannen grond- en woningbouwmarkt, lijken (C)PO/MO nu niet echt te gedijen.

Dit blijkt ook als we het aandeel particulier opdrachtgeverschap in Nederland uitzetten tegen de bouwvorm van de nieuwe woning (RIGO 2009). Bij appartementen en rijtjeswoningen komt PO nauwelijks voor. Bij de twee-onder-een-kap woningen is dat een magere 10%. Van alle vrijstaande nieuwbouwwoningen echter is in de periode 2001-2007 meer dan 60% in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Echter ook daar doet zich een verschuiving voor van PO naar andere vormen van zeggenschap. Verder is het zo dat deze bouwvorm slechts 20% van de Nederlandse nieuwbouw betreft.

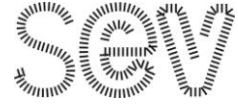
Afbeelding 38: Aantal PO en inspraak naar woningtype (alleen koopwoningen), 2000-2006



Bron: NMW 2007 (bewerking RIGO)

De voor de hand liggende conclusie is dan ook dat PO begint bij de uitgifte van kavels voor vrijstaande woningen en wellicht ook voor twee-onder-een-kap woningen. Uitbreiding van dit programma stuit echter op de andere grenzen die hierboven zijn aangegeven: grondposities, gewenste dichtheden, betaalbaarheidvraagstukken en dergelijke. Dit verklaart mede waarom PO meer gebruikelijk is in de meer landelijke periferie dan in het westen van het land, waar sprake is van een meer ontspannen en open (grond)markt. Gezien de conflicterende belangen die moeten worden afgewogen is hier bij uitstek sprake van een politieke keuze.

Veel belangrijker wellicht is het gegeven dat andere vormen van zeggenschap - waaronder het collectief en medeopdrachtgeverschap - aan een opmars zijn begonnen. Dit sluit zoals gezegd wel aan bij een Nederlandse traditie en verdient dan ook veel meer aandacht. Ons onderzoek laat zien dat ook hier



belangrijke barrières bestaan. Vooral bij de collectieve varianten is er vaak immers sprake van een iets moeizamer en langduriger proces, waarbij de lusten en lasten, alsmede de verantwoordelijkheden (nog) niet altijd even evenwichtig zijn verdeeld.

Uit ons onderzoek blijkt dat vooral aan collectief particulier en medeopdrachtgeverschap grote voordelen zijn verbonden met betrekking tot sociale cohesie, binding, onderhoud en waardetoevoeging. Een tweede groot voordeel van deze vormen van opdrachtgeverschap is dat zij niet gebonden zijn aan nieuwbouw, maar van grote betekenis kunnen zijn voor de transformatie van de bestaande voorraad.

Tegelijkertijd werden vooral de collectieve varianten van particulier opdrachtgeverschap (mogelijk mede vanwege het feit dat zij SEV-experiment waren) ook vaak direct verbonden met een specifieke ecologische, milieuhygiënische of sociale doelstelling; ambities die (na verloop van tijd) bijna vanzelfsprekend in elkaar overliepen. Juist deze eigenschappen van (C)PO/MO kunnen voor de bouw- en transformatieopgave van morgen wel eens van cruciale betekenis zijn.

## 6.2 Schuivende panelen

Deze lijkt immers wezenlijk anders dan die ten tijde van de Wederopbouw en/of die van de afgelopen periode. Ten eerste is er een einde gekomen aan de uitzonderlijke en enorme demografische groei van Nederland, zoals die in de afgelopen eeuw plaatsvond. Vooral als gevolg van de voortgaande huishoudensverduunning wordt er weliswaar nog steeds een woningbouwopgave in de Randstad voorzien van circa 500.000 woning tot 2030, tegelijkertijd is er in de periferie (zoals in Oost-Groningen, Zuid-Limburg, Zeeuws Vlaanderen etc.) ook sprake van krimp en/of stagnatie. In die meer 'ontspannen' context ontstaat er mogelijk wel meer ruimte voor (C)PO/MO. De focus zal daarbij echter wel steeds meer moeten verschuiven van uitbreiding naar beheer en revitalisering van de bestaande voorraad.

Ten tweede, lijkt de rol van de overheid voor de komende periode een structureel andere, dan in de afgelopen periode. Met de verzelfstandiging en brutering van de woningcorporaties begin jaren negentig, is de bemoeienis van de (rijks)overheid met de woningbouw al sterk afgenomen c.q. verschoven van een taakstellende naar een meer kaderende en toezichhoudende rol. Weliswaar is er op het gebied van de stadsvernieuwing in de afgelopen periode met het achterstandwijken beleid nog geprobeerd de inzet van de (rijks)beleid, samen met de corporaties, te verbreden tot een meer integrale (investerings)opgave, maar vooralsnog heeft dat nog niet tot een majeure verandering geleid. Eerder lijkt met de komende bezuinigingsopgave de rol van die overheid op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en bouwproductie nog verder onder druk te komen staan; in ieder geval bij de uitvoering (Van Delden 2010).

Ten derde is er sprake van niet alleen een andere kwantitatieve, maar ook een andere kwalitatieve behoefte. Zoals bekend is er in de komende periode sprake van een toenemende vergrijzing, alsmede van een toenemend aandeel van éénpersoon-huishoudens. De behoefte aan meer collectieve en sociale vormen van wonen zal daarmee naar verwachting alleen nog maar verder toenemen. Dit ook zeker in het geval de druk op de (thuis)zorg budgetten verder zullen aanhouden/toenemen. Het in voorkomende gevallen dan beroep kunnen doen op goed nabuurschap is dan een asset van eerste orde; zeker indien men gelijktijdig ook steeds langer thuis wenst te blijven wonen.

Tenslotte, en zoals gezegd, nemen ook de Nederlandse aardgasvoorraden af en zullen de energieprijzen in de komende tijd naar verwachting nog verder toenemen. Mede in combinatie met de noodzaak om te komen tot een drastische reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, zal dat ook de druk op een meer duurzame woning(ver)bouw

verder doen laten toenemen. En die opgave heeft dan niet zozeer betrekking op de nieuwbouw, maar vooral op de aanpassing van de oude, bestaande voorraad; vooral die voorraad die nog lang niet aan de gestelde vereisten voldoet. De vaak met (C)PO/MO gekoppelde ambities op het gebied van duurzame en ecologische bouw sporen daarmee.

### 6.3 Lijnen voor een nieuwe agenda: (C)PO/MO 2.0

Tegen deze achtergrond is er - ondanks het feit dat (C)PO/MO zich nog steeds in de niches van de Nederlandse bouwpraktijk bevindt - alle aanleiding om (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap op nieuwe manier op de agenda te plaatsen. In de context van een meer ontspannen grond- en woning(bouw)markt, de behoefte aan een meer duurzame en sociale bouw, alsmede de nieuwe minder taakstellende, maar meer faciliterende en toezichthoudende rol van de (rijks)overheid, ontstaan er mogelijk nieuwe kansen voor en naar verwachting mogelijk ook behoefte aan (C)PO/MO. Het (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap dient dan echter wel op een nieuwe leest te worden geschoeid. In plaats van de ruimtelijke-architecturale doelen geënt op diversiteit van de uitstraling en in plaats van de beoogde richtgetallen gebaseerd op veronderstellingen met betrekking tot meer keuzevrijheid en markt, snellere realisaties en goedkopere bouw, zullen deze doelen eerder ingeruild moeten worden voor sociale en duurzaamheid oogmerken. Daarnaast zal de inzet van (C)PO/MO ook meer en meer moeten verschuiven van een focus op uitbreidingsnieuwbouw, naar revitalisering, beheer en eventueel herstel- of vervangingsbouw. Voor de verschillende doelgroepen van jong naar oud, kan hier gedacht worden aan de reeds uitgevoerde experimenten met betrekking tot kluswoningen tot aan module- en medeopdrachtgeverschapbouw, eventueel in combinatie met geïnteresseerde zorginstellingen, kinderopvang, onderwijs, retail of (zzp)mogelijkheden voor werken bij huis. In combinatie daarmee is ook nieuwe aandacht nodig voor een herprofilering van het (C)PO/MO beleid langs de volgende lijnen:

- *Veel meer maatgerichte aansluiting - naar programma, proces en facilitering - op sociale groepen die uit eigen beweging naar (C)PO/MO neigen*

In plaats van in generieke, algemene zin (C)PO/MO in te zetten op alle woonconsumenten, is het te overwegen dat beleid meer gericht te focussen op specifieke groepen. Uit dit onderzoek blijkt dat (C)PO/MO toch vaak voor een specifieke markt is toegelegd - nauwelijks starters, vaak koop, met een hoger opleidings- en inkomensniveau - en vaak ook met specifieke wensen, verwachtingen en doelstellingen (sociaal, ecologisch, energetisch). Een potentieel opkomende groep is hier de (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens, die zolang mogelijk zelfstandig thuis wensen te wonen. Bij beperkter wordende mobiliteit is goed nabuurschap daarbij een asset van eerste orde. Een voorbeeld hiervan is Kwarteel Culemborg, waarbij de initiatiefnemers zelf op zoek zijn gegaan naar een geschikte locatie, eigen begeleiding en mogelijkheden. Maar tal van andere initiatieven door het land zijn hier thans aan de orde.

- *Daarbij een meer nadrukkelijke afstemming van (C)PO/MO op de verlangens, ambities en nieuwe uitdagingen van andere buitenreguliere instellingen, op het gebied van bijvoorbeeld (thuis)zorg, - verzekeraars, klus- en boodschappendienst, kinderopvang, opleiding, thuiswerkorganisaties etc.* Met voornoemde vormen van (met name collectief) particulier opdrachtgeverschap zijn vaak ook specifieke voorzieningen verbonden, op het gebied van bijvoorbeeld al dat niet dagelijkse zorg(garantie), woonservices, energiebesparing/opwekking, sociale activiteiten, doe-het-zelf, vrijwilligerswerk etc.

Daarmee raken dergelijke vormen van (C)PO/MO ook aan diensten en instellingen die vaak niet bij woningbouw betrokken zijn; sterker nog veelal aan een eigen (kosten)regime en regelgeving onderworpen zijn. Mede gegeven de wederzijdse kostenbesparingen en waardetoevoeging die hier bereikt kunnen worden (niet alleen op het gebied van woonkwaliteit, maar ook op het gebied van algemeen welzijn en sociale binding), zou regelgeving, departement overschrijdende betrokkenheid en eventueel financiering daarop meer afgestemd kunnen worden. Goede voorbeelden hiervan worden thans ook gegeven in de nominaties die thans bij de Hedy d'Anconaprijs voor excellente zorgarchitectuur aan de orde zijn. Dan kan evenwel tot meerdere terreinen uitgebreid worden, waaronder onderwijs, retaildiensten, kinderopvang, woon- en tuinonderhoud etc.

- *Heroriëntatie van (C)PO/MO op uitlegnieuwbouw, naar de bijzondere kansen die het biedt voor de herstructurering van de bestaande voorraad*

Thans is (collectief) particulier opdrachtgeverschap nog in hoge mate op (uitleg) nieuwbouw gericht. Van de hier onderzochte projecten betreft dat nagenoeg 90%. Voorbeelden als De Loper en het Wallisblok in Rotterdam laten echter zien dat (C)PO/MO niet alleen een krachtige verbetering kunnen betekenen van de bestaande voorraad, maar ook een injectie kunnen geven aan bestaande achterstand- of aandachtsgebieden in positieve richting. De stad wordt daarmee bovendien weer interessant voor nieuwe consumentengroepen om er te wonen. Bij aflopende financieringsmogelijkheden van overheid en private ontwikkelaars, zou dit bovendien wel eens ook een belangrijke mogelijkheid kunnen zijn om de bestaande voorraad meer energetisch en duurzaam te vernieuwen. Nieuwe financierings-, verbouw- en welstandsregelingen zijn hier echter tevens aan de orde, om dat in voldoende mate mogelijk te maken.

- *Betere regelgeving van de lusten/lasten en verantwoordelijkheden, waarbij de risico's versus waarde vermeerdering van de woningen bij (C)PO/MO ook nadrukkelijker komen te liggen bij, wordt teruggeploegd naar diegenen die de risico's nemen*

In veel van de door ons onderzochte cases is er nog al eens sprake van scheve constructies op het gebied van verantwoordelijkheden, lusten en lasten. Bij (C)PO/MO trajecten die door ontwikkelaars zijn geïnitieerd, werd vaak wel van hen verwacht dat zij een belangrijk deel van het bouwproces afhankelijk stelden van de voorkeuren van de uiteindelijke bewoner, terwijl zij desalniettemin wel verantwoordelijk bleven voor de snelle voortgang en kosten van het project. Ook in geval de bewoner/eigenaars zelf het initiatief namen, bleken deze projecten vaak niet mogelijk zonder een financiële garantstelling van anderen (vaak de corporatie of gemeente). Dat leidde vaak tot een situatie waarbij de eigenaar/bewoner wel de uiteindelijke lusten (groter woongenot, hoger marktwaarde), maar buiten de eigen inzet, nauwelijks de risico's en lasten in geval van het falen van het project of onrendabele top voor zijn/haar rekening neemt. Dit is geen goede basis voor een verdere regulering van (C)PO/MO. Met name bij de varianten van collectief en medeopdrachtgeverschap zou derhalve gezien kunnen worden in hoeverre de eigenaar/bewoners ook als coöperatie of buurtontwikkelingsmaatschappij, zelfstandig financiële verplichtingen kunnen aangaan en verantwoordelijkheden nemen. Eventueel kan dit mogelijk ook als zelfstandig onderdeel van de huidige woningcorporaties; zoal onder meer ook voorzien in het idee van de buurtcorporatie. Dat verruimt de mogelijkheden voor (C)PO/MO, maar legt tegelijkertijd de lusten/lasten en financiële verantwoordelijkheden, daar waar ze horen. Bij de actuele verdere verkenning naar de mogelijkheden van de woningcorporatie nieuwe stijl, zouden deze overwegingen ook meer nadrukkelijk meegenomen kunnen worden.

- *Nadere verkenning naar beter financierings- en begrotingsregelingen, waarbij mogelijke toekomstige (energie) besparingen, extra toevoegend woongenot-, beheer- en omgevingswaarde etc. ook worden verdisconteerd in de begroting en/of hypotheek verstrekking*

In het verlengde van het voorgaande is het dan echter ook gewenst dat meer algemene collectieve lusten ook nadrukkelijk in de financiële exploitatie van een dergelijke buurtcorporatie of -ontwikkelingsmaatschappij verrekend kunnen worden. In geval er sprake is van een belangrijke injectie in een achterstandwijk, of van een belangrijke verbetering van het voorzieningenniveau van de wijk, kan hierbij gedacht worden aan de mogelijkheid om de grond of het vastgoed om niet of tegen een sterk gereduceerde prijs (onder voorwaarden) aan de betreffende bewonersvereniging of -coöperatie ter beschikking te stellen. Ook de overdracht en het collectief eigenbeheer van binnentuinen valt daar potentieel onder. Zonder te vervallen in de excessen van *tax increment financing*, zou terzake ook bezien kunnen worden in hoeverre mogelijk toekomstig verwachte besparingen in de energiekosten bij (C)PO/MO kunnen leiden tot een hogere hypotheekverstrekking als gebruikelijk. Aangezien deze mogelijkheden thans ook wel sporadisch en incidenteel voorkomen, zou bezien kunnen worden in hoeverre meer algemene regelgeving terzake, deze additionele financieringsmogelijkheden kunnen bevorderen.

- *Minder ruimtelijk 'kaderende' regelgeving, die niet langer passen bij een meer terughoudende overheid of de voornoemde (sociale, ecologische, energetische) doelstellingen van (C)PO/MO*

De oorspronkelijke doelen van (C)PO/MO op het gebied van het bevorderen van de diversiteit binnen de architectuur, maar tegelijkertijd het voorkomen van zogenoemde 'Belgische toestanden' hebben ook wel geleid tot stedenbouwkundige kaders en concepten die niet echt bevorderlijk zijn voor (C)PO/MO. Hier kan bijvoorbeeld gewezen worden op het project Waterrijk Woerden, waarbij de stedenbouwkundige eis om het parkeren binnen het blok op te lossen, niet alleen de mogelijkheid van een collectieve binnentuin en de daarbij mogelijk passende sociale binding (zoals in andere (C)PO/MO projecten) onmogelijk heeft gemaakt, maar tevens een extra druk heeft gelegd op de financiering en exploitatie van deze projecten. Alhoewel de precieze sociale uitwerking van Waterrijk nog moet blijken, lijkt op voorhand wel geconcludeerd te kunnen worden dat, gegeven de mogelijk aangepaste oogmerken van (C)PO, ook een aangepaste en meer terughoudende stedenbouwkundige kaderstelling en regelgeving gewenst is.

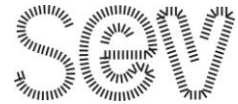
Op deze wijze kan (C)PO/MO mogelijk een nieuw perspectief krijgen richting een meer vanzelfsprekende, natuurlijke rol in de komende bouwproductie. Sterker nog, dergelijke vormen van meer duurzaam, (collectief) consumentgericht en cross-over bouwen zouden wel eens de uitweg kunnen wijzen uit de huidige vastgoed- en bouwcrises.

## 6.4 Rollen

Uitgesplitst naar partijen leidt dit tot de volgende meer concrete aanbevelingen:

Voor de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting:

- Zet (C)PO/MO op de agenda als één van de krachtige middelen om burgers meer zeggenschap te geven over de vormgeving en inrichting van hun woning en directe woonomgeving in het licht van uiteenlopende doelen die deze burgers nastreven.



- Concentreer de aandacht op de tot nu toe nauwelijks onderkende potenties van Collectief en Medeopdrachtgeverschap voor collectieve doelen in plaats van individuele keuzevrijheid. Belangrijke doelen betreffen duurzame woongelegenheden, leefbaarheid en sociale cohesie op het niveau van complexen en kleine kernen.
- Stop met experimenten in de nieuwbouw en initieer nieuwe in de bestaande voorraad.

Voor het Rijk en de provincies:

- Verplaats de aandacht voor CPO en MO van de nieuwbouw naar de transformatie van de bestaande voorraad zowel in de aandachtswijken als in de krimpende plattelandskernen als een manier om sociaal kapitaal te mobiliseren.
- Onderzoek de bestaande regelgeving op de vraag in hoeverre deze barrières opwerpt in de vormgeving van complexen van woningen en de daarbij behorende (semi-)publieke ruimte voor groepen die collectieve voorzieningen willen op het terrein van energiebesparing, zorg, werk, opvang, ontmoeting en/of recreatie.
- Betrek CPO en MO bij de lopende transitie richting duurzaam bouwen, deconcentratie van zorginstellingen, preventieve zorg en diversiteitvraagstukken.

Voor gemeenten:

- Definieer CPO en MO als aparte categorie in de grondexploitatie en leg de maatschappelijke doelen vast waarvoor de gemeente bereid is met verlaagde grondkosten te werken.
- Organiseer de loketfunctie voor groepen bewoners die bijzondere collectieve wensen hebben ten aanzien van de vormgeving van hun woningen en direct woonomgeving.
- Maak CPO en MO onderdeel van de prestatieafspraken met corporaties binnen de velden leefbaarheid, stads- en dorpsvernieuwing en wonen en zorg.
- Pas de regelgeving in de WMO aan op de mogelijk specifieke ambities en wensen van groepen inwoners die zorg en ondersteuning op een hoger niveau omschrijven dan het individuele huishouden.

Voor corporaties:

- Maak Medeopdrachtgeverschap een vast onderdeel van zo veel mogelijk projecten in de nieuwbouw en transformatie die investeringsrijp zijn. Betrek zittende bewoners en mensen op de wachtlijst op het moment dat er iets te kiezen valt.
- Ga actief op zoek naar initiatieven voor Collectief Opdrachtgeverschap en leer van de nieuwe wensen die deze initiatieven laten zien ten aanzien van ontwikkeling en beheer van bijzondere complexen. Inventariseer de 'best practices' bij collega's.
- Erken dat voor een deel van de bewoners collectieve binnen- en buitenruimten een inherent onderdeel vormen van het woonconcept dat hen voor ogen staat en neem dat mee in de exploitatieopzet.
- Betrek maatschappelijke ondernemingen in aanpalende sectoren in de ontwikkeling van woonplus concepten die op initiatief van groepen bewoners ontstaan.





## LITERATUUR

- Boelens, Luuk (2009) *The Urban Connection, An actor-relational-approach to urban planning*. Rotterdam: O10-Publishers.
- Bosman, RUG (2008), CPO: een instrument om de sociale cohesie te versterken?
- Aedes vereniging van woningcorporaties (2008), *Bedrijfstakinformatie 2008*.
- Arnstein, Arnstein, Sherry R. (1969) "A Ladder of Citizen Participation," *Journal of the American Planning Association*, Vol. 35, No. 4, July 1969, pp. 216-224.
- Casciato, Maristella (1980) *De Woningwet: 1901-1912*; in: Casciato, Maristella et al. (eds.) (1980) *Architectuur en Volkshuisvesting: Nederland 1870-1940*. Nijmegen: SUN. pp. 24-29.
- Cymbalista, R. & Nakano, K. (2005) *Sao paulo, Brazil: A need for stronger policy advocacy*. In: Balbo, Marcello (ed. 2005) *International Migrants and the City*. Venezia: IUAV.
- Delden, Bert van (2010) *Compacte Stadsbeleid, vanuit Haags perspectief*; in Boelens, Luuk et al. (red.) (2010) *Compacte Stad 2.0, Politiek en Ontwerp*. Rotterdam: O10-Publishers (forthcoming).
- Gaastra, F. (2002), *De Geschiedenis van de VOC, Zutphen*.
- Herck, Karina van & Avermaete, Tom (red.) (2006) *Woningbouw en Wooncultuur in Vlaanderen 1948-1973*. Rotterdam: O10-Publishers.
- Keers, Geurt et al. (1999a) *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw, RIGO/VROM*.
- Keers, Geurt et al. (1999b) *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw, Nederland en West-Europa, RIGO/VROM*.
- Keers, Geurt & J. Scheele-Goedhart (2008) *10 jaar particulier opdrachtgeverschap*, in: *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, juni 2008.
- Kempfen, B.G.A. & Van Velzen, N. (1998) *Werken aan Wonen: 75 jaar Nationale Woningraad*. Almere: Nationale Woningraad.
- Ministerie van VROM/CBS (2010) *Het wonen overwogen – De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag: Ministerie van VROM/CBS.
- Nycolaas, Jacques (1980) *Woningbouw in Nederland: Een historische benadering*; in: Casciato, Maristella et al. (eds.) (1980) *Architectuur en Volkshuisvesting: Nederland 1870-1940*. Nijmegen: SUN. pp. 6-12.
- Provincie Gelderland (2004), *Kansen voor Kwaliteit, toepassingsmogelijkheden PO*.
- Provincie Noord Brabant (2007), *Bouwen met Burgers, Handboek CPO voor gemeenten*.
- Provincie Overijssel (2009), *Bouwen met burgers. Handboek CPO voor gemeenten in de provincie Overijssel*.
- Provincie Gelderland (2009), *Bouwen met burgers. Handboek CPO voor gemeenten in de provincie Gelderland*.
- Provincie Zuid Holland (2009), *Bouwen met Burgers – Handboek CPO voor gemeenten in de provincie Zuid-Holland*.
- Raadschelders, J.C.N. & Toonen, Th. A.J. (eds.) (1993) *Waterschappen in Nederland: Een bestuurskundige verkenning van de institutionele ontwikkeling*. Hilversum: Verloren.
- RPB/ Nai (2007), *Particulier Opdrachtgeverschap in de woningbouw*.
- Sander, Building Innovation (2008), *Sociale huurder als persoonlijke opdrachtgever*.
- SEV (2006a), *Particulier Opdrachtgeverschap (institutes)*.
- SEV (2006b), *Bewoners aan zet*.

SEV (2004a), Onderzoek kosten- en kwaliteitsvergelijking CPO.

SEV (2004b), Woningcorporaties en zeggenschap. Ruimte voor bewoners als opdrachtgevers.

SEV (2002), Betaalbaar PO, strategieën voor gemeenten.

SEV (1999), Wegwijzer. Bewoners als ontwikkelaars.

SEV/ BSP (2009), Evaluatie Ontwikkelcompetitie Homeruskwartier conclusies.

SEV/ Ecorys (2008), Evaluatie Mede-Opdrachtgeverschap in de Koopsector.

SEV, Het Experiment (1/2007), Mede-Opdrachtgeverschap.

SEV/ Inbo (2008), Droompalijs in de Groene Randstad.

SEV/ Laagland'advies (2007), Zelfbouw van Droom naar Daad.

SEV/ Laagland'advies (2009), Evaluatie medeopdrachtgeverschap in huursector.

SEV/ Stadsnetwerk (2008), Evaluatierapport Wallisblok Experiment.

SEV/ StecGroep (2006), Quickscan: Prijs bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

SEV/ RIGO (2006), Quickscan: Tempo en Doorstroming bij PO.

SEV/ RIGO (2004), Particulier Opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing.

SEV/ RIGO (2003), PO en stedelijke vernieuwing (voorbeeld projecten).

Taverne, Ed in gesprek me Bruno de Meulder (2006) Wonen in welvaart in Vlaanderen en Nederland; in: Herck, Karina van & Avermaete, Tom (red.) (2006) Woningbouw en Wooncultuur in Vlaanderen 1948-1973. Rotterdam: O10-Publishers, pp. 272-280.

Vulperhorst, Lenny (2009) Blindeman of coproductent, Nieuwe marktordening in de vastgoedsector door schaarse financieringsmogelijkheden. De Vastgoedlezing 2009: Amsterdam.

VROM (2000) Nota Mensen, Wensen, Wonen.

VROM/ SEV (2005), Bewoners bouwen de Buurt.

VROM/ SEV (2005), Heerlijke stad.

VROM (2005), De Kracht van de Stad.

Wiersma, J.P. m.m.v. drs. K. Tjepkema (1959) Erf en wereld, Over de agrarische toestand in Friesland na 1870, de doorbraak der coöperatieve gedachte, de opkomst van de Friese landbouwcoöperatie en haar ontwikkeling tot in onze tijd, Laverman, Drachten.

Woud, Auke van der (1987) Het Lege Land, De ruimtelijke orde van Nederland. Amsterdam.

[www.mmwz.nk](http://www.mmwz.nk)

[www.particulieropdrachtgeverschap.nl](http://www.particulieropdrachtgeverschap.nl)

## COLOFON

Dit onderzoek is verricht door de *Universiteit Utrecht* (departement Sociale Geografie en Planologie), in samenwerking met *TNO* (Kerngebied Bouw en Ondergrond, Business Unit Innovatie en Ruimte), in opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en de Vereniging Eigen Huis.

De begeleiding van dit onderzoek is verricht door: drs. Anne-Jo Visser (SEV), drs. Hanneke Schreuders (SEV) en drs. Mattijs de Jongh (VEH).

Uitgave	SEV
Auteurs	Prof. dr. ir. Luuk Boelens, Dr. Gideon Bolt, Ir. Beitske Boonstra, Ir. ing. Jeroen Brouwer, Prof. dr. Pieter Hooimeijer, Mevr. Nadine Nonnekes
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, oktober 2010