

# Een nichemarkt, maar de buurt knapt ervan op

## Bouwen met bewonersgroepen komt traag op gang

verschenen in Binnenlands Bestuur, 10 september 2010  
copyright Carien Overdijk

Het ministerie van VROM ziet graag dat groepen burgers voor zichzelf een woongebouw of huizenblok neerzetten. Onderzoek heeft uitgewezen dat de sociale cohesie in buurten met cpo-woningen (gebouwd in collectief particulier opdrachtgeverschap, co.), ook na doorverkoop en op lange termijn, extra groot is. De bouwgroepen leggen bovendien vaak een gemeenschappelijke buitenruimte en (semi-)openbare voorzieningen aan. De prijs/kwaliteit-verhouding van groepsgebouwde woningen pakt bovendien vaak nóg gunstiger uit dan bij individuele zelfbouw. Dat geldt ook voor sobere projecten. Het Brabantse Bladel maakte in 2005 furore met 35 starterswoningen, gebouwd door dorpsjongeren die niet op de dure koopmarkt terecht konden. Deze huizen werden veertig procent goedkoper opgeleverd dan de marktwaarde.

Sinds 2008 loopt er een landelijke stimuleringscampagne voor collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo), met een eenmalige subsidie die via de provincies wordt besteed. De provincie Brabant, die met groepsbouw al jaren aan kop gaat, paste vier miljoen bij op de rijkssubsidie van één miljoen en heeft sindsdien alweer voor duizend nieuwe woningen vier miljoen euro toegewezen.

Niet overal loopt het storm. Sommige provincies lanceren de subsidie pas dit jaar met een speciaal handboek voor gemeenten. Zuid-Holland, dat al in 2008 met zo'n handleiding kwam, heeft inmiddels wel de helft van de beschikbare 1,4 miljoen euro toegewezen (aan negen projecten in zeven gemeenten)

### **olievlek**

'Cpo zal wel een nichemarkt blijven, zo'n tien procent van alle zelfbouw', schat Hans Vos, die zich bij bureau Laagland Advies in dit onderwerp heeft gespecialiseerd.

'Brabant is koploper, maar daar bestond al een zelfbouwcultuur, en de starterswoningen van Bladel (zie kader) hebben als een olievlek gewerkt. In heel zuidoost Brabant bouwen er nu groepen, ook senioren die zorgvoorzieningen willen delen. Ook in Gelderland komt het goed op gang, maar in Limburg vreemd genoeg weer niet.' Ook in Zeeland en de noordelijke provincies blijft cpo nog beperkt. In de volle randstad loopt groepsbouw, in vergelijking tot individuele zelfbouw, relatief goed. Vooral in de steden hebben bouwgroepen, weliswaar soms na jaren politieke strijd, aantrekkelijke en vaak extra duurzame rijwoningen en appartementen ontwikkeld. Ook onderscheidt de randstad zich met herstructurering, zij het nog incidenteel. In Amsterdam is De Dappere Maurits een recent voorbeeld (vijf unieke woningen in een 19<sup>e</sup> eeuws pand) en in Rotterdam het veelgeprezen Dichterlijke Vrijheid, in de achterstandswijk Spangen (36 unieke woningen in een sloopblok, met grote binnentuin). Een Turks project (zie kader), ook in Rotterdam, is om andere redenen uitzonderlijk.

### **touwtrekken**

Veel gemeenten kijken jaloers naar de Duitse universiteitsstad Tübingen, waar groepen burgers fraaie, middelhoge woonblokken produceerden, met winkeltjes, werkateliers en horeca op de begane grond. In navolging hiervan riep Almere begin

dit jaar op tot groepsinitiatieven voor gemengde woontorens in het nog maagdelijke centrum van het Homeruskwartier. De gemeentelijke zelfbouwsite kreeg een speciaal trefpunt voor aspirantdeelnemers. Toch zijn er tot nu toe pas zeven groepsaanmeldingen binnen.

Eerder dit jaar strandde, na zeven jaar touwtrekken, een groepsinitiatief voor een Indisch dorp binnen de Almeerse gemeentegrenzen. Aanvankelijk bleek er, tegen de spelregels, een commerciële ontwikkelaar betrokken, later was er miscommunicatie over de beschikbare grond. Intussen dropen deelnemers af. Het uiteindelijke grondaanbod was de resterende groep te duur.

### **muitelij**

John van Diepen, die vanuit Almere als zelfstandig adviseur bouwgroepen begeleidt, waarschuwt voor het homogeniteitsstreven bij bouwgroepen. 'Ballotage bij het samenstellen van groepen is funest', zo weet hij uit ervaring. 'Het leidt vaak tot muitelij tijdens de ontwikkeling. De enige voorwaarde voor toetreding moet zijn dat men elkaars woonwensen niet blokkeert. In een straat woon je toch ook met alle soorten mensen door elkaar? Als groepen een formele selectie willen, stranden ze meestal op de criteria. Alleen jonge starters? Tot hoe oud dan? Alleen gezinnen met kinderen? Wat doe je dan bij een scheiding?'

Groepen hoeven het alleen eens te worden over een bebouwingstypologie, aldus Van Diepen. 'Die trekt vanzelf een bepaalde doelgroep, daar hoef je niks aan te selecteren. Ik laat initiatiefnemers meestal eerst de ziel van hun project formuleren. Zo bouwt er in Almere nu een groep die buiten wil zwemmen. Almere heeft geen openluchtbad. Zij maken een zwembad in hun binnengebied.'

Van Diepen vindt dat gemeenten actief bouwgroepen moeten werven. 'Je stad of dorp wordt er beter van, groepsbouw voegt een culturele dimensie toe. Een wervingssite is niet genoeg, je kunt koopstarters bijvoorbeeld gericht benaderen en hen begeleiding aanbieden. Het zijn vaak drukbezette tweeverdieners, die hebben geen tijd om alles zelf te doen.'

### **Binnentuin voor de happy few**

Landelijk uniek is een zelfbouwproject van 24 Turkse gezinnen in Rotterdam. In hun eigen wijk Bospolder, deel van een herstructureringsgebied, zetten zij een nieuw appartementengebouw neer op een slooplocatie. Het plaatselijke opbouwwerk wist de gemeente te overtuigen van de haalbaarheid. Twee VROM-subsidies (in totaal € 895.000) en zeven moeizame jaren later verrees in 2008 tenslotte, aansluitend op een bestaand bouwblok, een sober flatgebouw. Slechts bloemrijke tegeltableaus in het trappenhuis herinneren aan Turkije.

Het afgesloten binnenterrein met privé-parkeerplaatsen, waarboven een fraai houten dakterras is opgetrokken, blijkt echter uitsluitend toegankelijk voor de gezinnen in de nieuwbouw. De overige blokbezoekers kijken er slechts op uit. De voorzitter van de Turkse bewonersvereniging verzekert dat alle omwonenden worden uitgenodigd voor de jaarlijkse Iftar-maaltijd op dit terras, maar dat er nauwelijks animo voor is.

Navraag leert dat de bouwgroep de gemeente destijds heeft beloofd een rosarium voor alle omwonenden op het parkeerdek aan te leggen, maar dat een nieuw bewonersbestuur zich hieraan niet gebonden acht. De gemeente heeft verzuimd, de afspraak op schrift te stellen.