

_____ Inwoners kregen in crisistijd ruimte om via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) hun eigen huis te bouwen. Nu de crisis voorbij is en projectontwikkelaars weer willen bouwen, worden die door gemeenten met open armen ontvangen. Particulieren hebben het nakijken. Zelfbouw verdwijnt naar de achtergrond.

GEMEENTEN KIEZEN VOOR PROJECTONTWIKKELAARS

ZELFBOUW LIJKT UIT DE GRATIE



ZELFBOUWEN

Particulieren krijgen moeilijk een voet tussen de deur.

‘De focus is verschoven naar het vlottrekken van woningbouwtrajecten’

Richard Kromkamp (39) had nog nooit van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gehoord, tot iemand uit zijn zaalvoetbalteam er een paar jaar geleden over vertelde. Zo rolde hij toevallig in CPO-project Molenbeek in Nunspeet. Sinds mei vorig jaar woont Kromkamp met vrouw en kind in een ruime twee-onder-één-kapwoning in de nieuwbouwwijk Molenbeek. Op het eerste gezicht ogen de CPO-woningen, gebouwd in de populaire jarendertigstijl, gelijksoortig: donkere roodbruine baksteen, witte accenten, een puntdak met zwarte pannen. Bij nader inzien maken erkers, dakvorm, houten lijsten en raamindeling elk huis anders. Kromkamp is in zijn nopjes over de CPO-aanpak, waarbij de burger zelf de touwtjes in handen heeft bij het ontwerpen van zijn woonomgeving, zelf contact heeft met de gemeente en zelf opdrachtgever is voor de architect en aannemer.

In een flitsrondleiding laat Kromkamp zien waar hij het huis op maat heeft laten ontwerpen: het aangebouwde kantoortje – ‘helemaal geïsoleerd’ –, de open haard in het midden van de woonkamer, een separaat toilet op de eerste verdieping en het bergzoldertje in de hoge punt van de zolderverdieping. 330.000 euro kostte de woning, vertelt hij aan de grote houten tafel achter in de woonkamer, met zicht op de strakke open keuken en tuin. ‘Vrienden van ons hebben een straat verderop een huis gekocht van een projectontwikkelaar. Die betaalden 360.000 euro en dat huis had een mindere afwerking en was kleiner.’

BUURTBARBECUE

Over de gemeente heeft Kromkamp, die bestuurslid werd van de CPO-vereniging, niets dan lof. Hij ging met gemeenteambtenaren op excursie in Amersfoort Vathorst en Hoofddorp. ‘Wij werden door de gemeente als volwaardige partij gezien, net als een projectontwikkelaar’, blikt hij terug. ‘De stedenbouwkundige van de gemeente heeft een plan gemaakt. Daar mochten wij feedback op geven. Dat plan is toen ook veranderd.’ In de straat kenden de bewoners elkaar al lang en breed voordat ze in de woningen trokken. De eerste buurtbarbecue was er al, vertelt Kromkamp, voor de eerste steen gemetseld werd.

‘CPO geniet als ontwikkelingsvariant om

meer dan een reden de voorkeur boven commerciële ontwikkeling’, zo schrijft het college van B&W van Nunspeet in een nota van 3 september 2018. De vraag is natuurlijk hoe dat in de praktijk uitpakt. ‘We hebben een aantal bouwlocaties waar we zeggenschap over de grond hebben. Daar krijgen mensen de kans zich voor CPO aan te melden en dat proberen we te faciliteren’, legt wethouder Jaap Groothuis van de gemeente Nunspeet uit. Van de 200 woningen die in de eerste fase van Molenbeek zijn gebouwd is 28 in CPO gebouwd, in fase twee zullen er dat 22 van de 159 woningen zijn.

Ook in Wijchen wordt getrokken aan de kar van zelfbouw, een vlottere naam voor CPO. Sinds 2015 zijn er ruim zestig woningen gebouwd in kleine CPO-initiatieven (een tot vier woningen) en inmiddels lopen er vijf collectieve initiatieven, vertelt wethouder Geert Gerrits (wonen). ‘Het eerste is vorig jaar in Bergharen gestart, met twaalf woningen. Die zijn nu bezig met een architect.’

De Wijchense aanpak, zo vertelt de wethouder, is in gesprek gaan met de leefbaarheidsgroepen in dorpen en wijken om te kijken hoe er gebouwd kan worden. ‘Daar kwam uit: laten we inzetten op CPO, want dat doet iets met de leefbaarheid en cohesie in een dorp.’ Van de vijf Wijchense CPO-initiatieven zijn er vier in de dorpen. ‘Daar is het meeste animo’, zo heeft hij geconstateerd. ‘In Balgooy zaten we van de week in een volle zaal.’ Zelfbouwers uit een eerder opgestart project in de gemeente vertelden voor een geïnteresseerd publiek van dorpsbewoners over hun ervaringen met zelfbouw. En zo zijn er tal van gemeenten met CPO-projecten die ze vaak als bijzonder juweeltje naar voren schuiven.

MONOPOLIEPOSITIE

Welbeschouwd is zelfbouw niks nieuws. ‘Als je kijkt naar de geschiedenis van de steden: het is altijd geweest dat mensen hun eigen woning bouwden. En waarom zijn oude steden zo aantrekkelijk? Omdat ieder huis anders is’, doceert Adri Duijvestein, ex-wethouder van Almere, zelfbouwgemeente bij uitstek, in een YouTube-video. Na de Tweede Wereldoorlog is dat dramatisch veranderd. Toen ontstond volgens Duijvestein in Nederland een situatie waarin ‘het kapitaal altijd



voorrang krijgt. De grondposities die ingenomen worden door ontwikkelaars maakt dat zij eigenlijk een soort monopoliepositie op de ontwikkeling van de grond hebben gekregen. Heel veel bestuurders vinden dat normaal, maar, zo benadrukt hij, 'dat is niet normaal.' Blijkbaar vond minister Remkes dat rond de eeuwwisseling ook. In zijn nota *Mensen, Wensen, Wonen* (2001) wilde het rijk, zo valt te lezen, 'deze onevenwichtigheid doorbreken en naar een situatie streven waarin vanaf 2005 bij ongeveer een derde van de nieuw te bouwen woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap.'

Wat daarvan is terechtgekomen, wordt uit navraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken niet duidelijk. 'Tussen de 20 en 30 procent', mailt de woordvoerder aanvankelijk, maar op vervolgvragen over de oorsprong hiervan reageert het ministerie niet meer. De rapportage *Eigenbouw en transformatie* (juli 2018) schat het aandeel op 'tussen de 10 en 14 procent', de uitgave *Maak eigenbouw betaalbaar voor middeninkomens* (september 2018) houdt het op 'circa 11 procent'. Volgens planoloog Jacqueline Tellinga, lid van het Expertteam Woningbouw, neemt het aandeel zelfbouw af. 'Of ik dat kan aantonen? Niet statistisch, want niemand houdt het bij', zegt ze. 'Zolang we het niet bijhouden, weten we het niet.' Wel constateert ze dat in de kavelwinkels die een aantal steden hadden ingericht voor zelfbouwers, minder te doen is. 'In Den Haag kon je intekenen op kavels die vrijkwamen. Dat zijn er minder geworden.' Ze betreurt het dat zelfbouw het moeilijk heeft, zeker gezien het potentieel van CPO. 'Ik geef je op een briefje dat je daarmee een diversiteit krijgt die geen marktpartij had kunnen bedenken en geen architect in opdracht van een ontwikkelaar had kunnen of mogen ontwerpen', zo zei ze vorig jaar in een interview op architectuur.nl.

VLOTTREKKEN

In 2010 riep het rijk het Expertteam Eigenbouw in het leven, een clubje professionals uit het veld dat gemeenten bijstond die zelfbouw een zwiep wilden geven. Vorig jaar is dat expertteam echter opgeslokt door het bredere, nieuw opgerichte Expertteam Woningbouw. 'De focus is verschoven naar gebiedsontwikkeling, naar het vlottrekken van woningbouwtrajecten. Daar krijgen we de meeste vragen over. Je ziet dat zelfbouw naar de achtergrond verdwijnt', verklaart Veronique Aggenbach, die als adviseur team stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland bij het expertteam betrokken is. 'Kijk, in de crisis zag je veel gemeenten



FOTO: HANS VAN RHOON / H.H.

ruimte maken voor zelfbouw, omdat verder helemaal niemand die grond wilde afnemen. Dan de particulier maar', zo omschrijft Hans Vos, lid van het Expertteam Woningbouw het sentiment bij gemeenten. 'Dat was vrij opportunistisch. Dat had niets met beleid of doelstellingen te maken.' Inmiddels doen veel gemeenten weer een polonaise met projectontwikkelaars. 'We lopen allemaal achter elkaar aan en roepen dat er heel snel gebouwd moet worden', constateert planoloog Tellinga, die ook lid is van het Expertteam Woningbouw. 'We zijn gewend geraakt aan seriematige woningbouw en aan overeenkomsten met ontwikkelende partijen waarin alles in één keer is geregeld. Eén op één met burgers plannen maken; die oefening hebben we in Nederland gewoon niet gehad.'

KOUWATERVREES

Veel gemeenten vertonen koudwaterrees, vooroordelen of botweg politieke onwil, zo wordt duidelijk uit een gesprek met Jan Walrecht van het Eindhovens bouwbegeleidingsbureau BIEB. Zelfbouwveteraan Walrecht is al sinds 1989 betrokken bij zelfbouw, zo vertelt hij vanachter zijn ouderwetse bureau in een gepimpte werkruimte van een voormalige beeldbuisfabriek op Strijp-R. BIEB begeleidt groepen van zelfbouwers die zich samenvakken in een vereniging. 'Dat is nodig om met gemeenten en architecten te onderhandelen en handig: individuen kunnen er uitstappen, zonder dat dat gevolgen heeft voor de vereniging', aldus Walrecht. Eén van de vooroordelen die Walrecht aantreft bij gemeenten is dat zelfbouw om meer expertise vraagt bij de gemeente. Maar dat is volgens de bouwadviseur 'abso-

luut niet waar. Het is makkelijker om met een groep burgers te werken dan met projectontwikkelaars. Een projectontwikkelaar zal in het begin over de grondprijs onderhandelen en daarna nog eens en nog eens, terwijl burgers die prijs gewoon betalen.' Daarin krijgt hij overigens gelijk van het college van Nunspeet die in hun CPO-nota schrijven: 'De ervaring is dat de planbeoordeling juist sneller gaat omdat een architect van een CPO-project doorgaans het bestemmingsplan en de welstandseisen als uitgangspunt neemt bij het ontwerp. Commerciële ontwikkelaars daarentegen gaan meer dan eens uit van een reeds elders gerealiseerd woningbouwplan dat tegen zo gering mogelijke kosten 'geschikt gemaakt' moet worden om te passen binnen het geldende bestemmingsplan en de bijbehorende welstandseisen, wat in het vergunningstraject de nodige discussie met zich mee kan brengen.' Wel wordt er links en rechts op gewezen dat de gemeente de randvoorwaarden van tevoren duidelijk moet aangeven. Wethouder Gerrits somt op: zelfbouwers krijgen geen korting op de grondprijs – 'anders krijg je scheve ogen' – de gemeente reserveert een jaar de grond, zodat de zelfbouwers een plan kunnen maken en de gemeente doet niet aan subsidies. Kortom, geen extra expertise, wel duidelijke spelregels.

VOOROORDELEN

Waar komen dan de vooroordelen vandaan? Walrecht: 'Ambtenaren op ruimtelijke ordening schuren dicht aan tegen de commerciële partijen, want dat is mainstream in ons land. In Nederland worden top-down woningen ontwikkeld die helemaal klaar zijn. Je kunt misschien nog de kleur van een tegeltje kiezen en dan kun

‘Je moet de burger ruimte geven’

je ze kopen. Hoe duurzaam de woning is, hoe die wordt gebouwd, welke architectuur; daar heeft de consument niks over te zeggen.’ Daar komt bij dat projectontwikkelaars duurdere woningen afleveren. ‘We bouwen ver onder de marktprijs’, zegt Walrecht over de zelfbouwprojecten die BIEB begeleidt, ‘waardoor een hele categorie mensen die eerst niet kon kopen nu wel kan kopen.’ Na al die jaren in het vak snapt Walrecht eigenlijk nog steeds niet waarom de top-downbenadering in bouwen zo sterk overheerst, maar hij is er eerder verbaasd dan verontwaardigd over. ‘Je moet’, zo zegt hij begeistert, ‘de burger ruimte geven. Op alle fronten wil die burger zijn stempel drukken op zijn eigen leven, maar de woningbouw, daar komt-ie niet tussen.’ Uitzonderingen daargelaten, zoals de Eindhovense Bloemenbuurt, waar na afbraak van 305 oude woningen verenigingen van kopers en van huurders 326 woningen ont-

wikkelden. ‘Volgens een strak stedelijk ontwikkelingsplan’, aldus Walrecht. ‘Dus ook met een complexe opgave kun je met CPO bouwen. Mensen bouwen dan meer dan een woning, ze bouwen samen een buurt, nog voordat er stenen gestapeld zijn. Ze willen goede huizen bouwen met goede voorzieningen, ze krijgen daar verantwoordelijkheid in en dat levert betrokkenheid op. Zo krijg je betere buurten. Het wordt ook erkend dat dat belangrijk is, en goed is voor de stad en de buurt, maar daaruit wordt niet de conclusie getrokken dat meer CPO nodig is.’

LIPPENDIENST

Bij het ministerie van Binnenlandse Zaken lijkt zelfbouw uit beeld verdwenen. In haar kamerbrief van 4 maart jl. schrijft minister Ollongren dat de mogelijkheden, behoeften en doelgroepen van CPO per gemeente verschillen en dat ge-

meenten dus zelf moeten bepalen of ze er werk van maken en voor wie. Veel gemeenten bewijzen wel lippendienst aan zelfbouw, hebben vaak ook wel een paar zelfbouwprojecten, maar daarmee heeft zelfbouw nog lang geen wortel geschoten in de gemeentelijke planvorming. Daar dreigt zelfbouw een marginaal verschijnsel te blijven. Tellinga: ‘De ontwikkelaars zijn er weer, dit (zelfbouw, HP) is nooit onderdeel geweest van de ontwikkelingsstrategie. De nieuwe taal die nodig is, wordt nog niet gesproken. Het is makkelijker om terug te grijpen op het spel dat men al speelde, dan een nieuw element op het bord te leggen.’

Wie moet nu de handschoen oppakken om te zorgen dat zelfbouw voet aan grond krijgt en houdt? ‘Je moet er als openbaar bestuur een opvatting over hebben’, vindt Tellinga, ‘ongeacht waar je zit – rijk, provincie, gemeente – omdat het over iets essentieels gaat: de woning en over wat we nu aan de woningvoorraad toevoegen. Want die structuren leg je voor eeuwig vast. Geef je de mensen de vrijheid om het zelf in te richten of laat je het gebeuren door ontwikkelende partijen?’ Walrecht: ‘Het is uiteindelijk een politieke keuze of je alles aan de markt overlaat of dat je de burger ruimte geeft.’ ●

COLUMN JAN VERHAGEN



WEGGESLUISD

De regio kan het goedkoper dan het rijk! Minister Van Nieuwenhuizen van Infrastructuur en Waterstaat erkent dat volmondig. En dan voelt u al nattigheid... Er komen nieuwe sluisen en bruggen bij Kornwerderzand, zodat grotere schepen van de Waddenzee naar het IJsselmeer kunnen varen. Dat is hartstikke mooi, het leidt tot 3.000 extra banen in Friesland, Overijssel en Flevoland. Die nieuwe sluisen en bruggen kosten 208 miljoen euro. Daarvan betaalt de minister 111 miljoen euro, en de betrokken provincies, gemeenten en bedrijven die ervan profiteren, betalen 88 miljoen euro. Dus was er nog 9 miljoen euro tekort. Hoe dat op te lossen? De minister en de provincie Friesland melden aan de Tweede Kamer de oplossing: ‘Als niet het rijk maar de regio het project uitvoert, kan dat 9 miljoen euro goedkoper’. De Kamer vond het prachtig. Ik zal u uitleggen wat deze oplossing betekent.

Deze oplossing betekent dat ú moet betalen. De truc is dat de provincie de btw van de sluisen en bruggen, 9 miljoen euro, kan declareren bij het btw-compensatiefonds. Het rijk kan dat niet. Het geld in dat fonds is namelijk van de gemeenten en provincies. Omdat Friesland er nu 9 miljoen euro extra uit haalt, krijgt elke gemeente en elke andere provincie minder geld. Per inwoner kost deze truc ongeveer 50 cent. Bijvoorbeeld Maastricht, 120 duizend inwoners, moet ongeveer 60.000 euro meebetalen aan sluisen en bruggen die 315 kilometer verderop liggen. En wat gebeurt er als de nieuwe sluisen en bruggen van Kornwerderzand duurder worden dan gedacht? Dan wordt de schade voor alle gemeenten en andere provincies nog groter. Deze truc is moreel natuurlijk hartstikke fout. Er wordt geld uit heel Nederland weggesluisd – letterlijk en figuurlijk – naar Friesland. En ik

‘Er wordt geld uit heel Nederland weggesluisd naar Friesland’

denk dat het ook onwettig is. De minister moet namelijk geld in het btw-compensatiefonds storten als ze een taak opdraagt aan een provincie. En dat doet ze nu niet. Kortom: De gemeenten en provincies worden voor minstens 9 miljoen euro benadeeld door een dubieuze, en ik denk illegale truc van de minister en de provincie Friesland. Als uw gemeente binnenkort een kinderboerderij moet sluiten, om 50 cent per inwoner te besparen, dan kent u nu de schulddigen.