

**Collectief particulier opdrachtgeverschap:
een druppel op een gloeiende plaat**

*Onderzoek naar motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot collectief
particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren*

MASTER THESIS
REAL ESTATE STUDIES

RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN
FACULTEIT RUIMTELIJKE WETENSCHAPPEN

Door Simone Rehwinkel
Maart 2021

Colofon

Titel	Collectief particulier opdrachtgeverschap: een druppel op een gloeiende plaat. <i>Onderzoek naar motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren</i>
Versie	Maart 2021
Auteur	Simone Rehwinkel
Studentnummer	S2729466
E-mail	s.t.rehwinkel@student.rug.nl
Begeleider	Dr. Sander van Lanen

Disclaimer: “Masterthesissen bestaan uit voorlopig materiaal om discussie en kritische opmerkingen te stimuleren. De analyse en conclusies die hierin worden uiteengezet, zijn van de auteur en duiden niet op eenstemmigheid van de begeleider of onderzoeksstaf”

Samenvatting

Op dit moment, 2021, heerst er een grote krapte op de woningmarkt in Nederland. In zowel stedelijke als rurale gebieden is er een groot tekort aan woningen, met name voor starters. Wanneer er geen geschikte woningen zijn voor jongeren in rurale gebieden, is er een kans dat ze daar wegtrekken. Dit heeft negatieve gevolgen voor deze regio's.

Een van de mogelijkheden om woningbouw voor deze groep jongeren te realiseren is door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In dat geval koopt een groep mensen samen een kavel of een bestaand gebouw om hier vervolgens samen woningen te realiseren. Gemeentes spelen hierbij een belangrijke rol omdat CPO-projecten vaak plaatsvinden op grond dat voorheen van de gemeente was en omdat ze een faciliterende rol spelen bij woningbouw. Door de rol die gemeentes spelen bij CPO-projecten kunnen zij antwoord geven op de onderzoeksvraag van dit onderzoek: *Wat zijn de motivaties en ervaringen van gemeentes met collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gemeentes?* Door middel van semigestructureerde interviews met (rurale) gemeentes waar woningbouw via CPO gerealiseerd is, kan deze onderzoeksvraag beantwoord worden.

De motieven voor gemeentes om CPO te stimuleren gaan voornamelijk over de betaalbaarheid van woningen, het bouwen naar de woningwens en het vergroten van de leefbaarheid en sociale cohesie in de omgeving. De ervaringen van gemeentes met CPO zijn voornamelijk positief maar hebben een aantal kanttekeningen. De CPO-projecten dragen inderdaad bij aan de leefbaarheid en de sociale cohesie in de omgeving en er wordt maximaal ingespeeld op de woonwens. Maar, de woningen zijn voornamelijk betaalbaar voor de eerste generatie bewoners en het is geen lange termijn oplossing voor betaalbare woningen. Daarnaast zijn er een aantal belemmeringen vanuit de gemeente waardoor CPO-woningen een klein percentage in de totale woningbouw zal blijven. Zo hebben de gemeentes weinig eigen grond waarop CPO-projecten gerealiseerd kunnen worden. Dit wordt weinig gedaan op particuliere grond. Daarnaast missen veel gemeentes ambtelijke capaciteit om CPO-projecten te begeleiden. Kortom, blijkt CPO een druppel op een gloeiende plaat te zijn betreft het oplossen van het woningtekort onder jongeren.

Key words: collectief particulier opdrachtgeverschap, woningtekort, starterswoningen, rurale gemeentes

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Introductie	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Literatuurreview	5
1.3 Onderzoeksvraag	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Contextueel kader en literatuuroverzicht	9
2.1 Periodisering van de woningbouw in Nederland	9
2.2 (Collectieve) zelfbouw: kansen en belemmeringen	12
2.3 Gemeentelijk woningbouwbeleid	15
2.4 Woningbouwbeleid CPO in het buitenland	17
2.5 Schematische weergave onderzoek	19
3. Methodologie	20
3.1 Semigestructureerde interviews	20
3.2 Selectie gemeentes	21
3.3 Data-analyse	22
3.4 Reflectie op het onderzoeksproces	23
3.4.1 Uitdagingen en beperkingen tijdens het onderzoeksproces	23
3.4.2 Ethische overwegingen	24
4. Resultaten	25
4.1 Motivaties van gemeentes om CPO te stimuleren	26
4.2 Ervaringen van gemeentes met CPO	29
5. Conclusie	41
5.1 Beantwoorden onderzoeksvraag	41
5.2 Aanbevelingen	43
Literatuur	45
BIJLAGE 1: Periodisering woningbouw in Nederland	55
BIJLAGE 2: Interviewgide	57
BIJLAGE 3: Codeboek interviews	60
BIJLAGE 4: Informatieblad onderzoek	61
BIJLAGE 5: Toestemmingsformulier	63

1. Introductie

1.1 Inleiding

Sinds de economische crisis in 2008 is er sprake van een toename van een sociaaleconomisch ongelijke ontwikkeling als het gaat om huisvesting, zowel tussen groeiende en krimpende regio's, als ook binnen regio's en steden (Hochstenbach, 2017; Van Loon & Aalbers, 2017). Door de gesegmenteerde huizenmarkt kan men in sommige regio's een concentratie van leegstand van woningen zien, waar elders een groei van de vraag te zien is (Couch & Cocks, 2013). Vooral rurale gebieden hebben te kampen met een mismatch op de woningmarkt door demografische verschuivingen. De bevolking vergrijsst en jongeren trekken weg uit de regio (Thissen & Poelman, 2009).

Om de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt tegen te gaan zijn beleidsinterventies noodzakelijk (Glock & Häussermann, 2004; Nevin, 2010). Een van de instrumenten die door lokale politici genoemd wordt om het vertrek van jongeren tegen te gaan en gelijktijdig woningbouw te stimuleren is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO wordt gekenmerkt door een samenwerking van meerdere particuliere huishoudens in de aanschaf van grond of bestaande panden en dit als stichting of vereniging gezamenlijk ontwikkelt. (Boelens & Visser, 2011; Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020). De voordelen van een CPO ten opzichte van reguliere woonvastgoedontwikkeling zijn de lagere ontwikkelkosten en de mogelijkheden tot maatwerk in de woning. Ook voor gemeenten biedt CPO kansen. Zelfbouw leidt vaak tot een toename in sociale cohesie en bindt bewoners meer aan hun woonomgeving. Ook (architectonische) diversiteit en ruimtelijke kwaliteit is een veelgenoemd motief van gemeentes om CPO te stimuleren (Boelens & Visser, 2011; Platform 31, 2013).

CPO is echter nog geen gemeengoed. De verwachting is dat er jaarlijks ongeveer duizend woningen worden gebouwd via CPO, waarvan de helft door starters wordt gebouwd (NOS, 2018). Veel van de succesverhalen in de media betreffen dan ook projecten die, voornamelijk in rurale regio's, gerealiseerd zijn door jongeren (NOS, 2018; NRC, 2018; Trouw, 2018). Bij het merendeel van deze projecten was de gemeente een belangrijke partner in het proces. Op dit moment geven echter niet alle gemeentes CPO een kans (Van Straaten, 2019).

1.2 Literatuurreview

Om te voorkomen dat jongeren wegtrekken uit rurale gebieden moet meer aandacht besteed worden aan wonen (Thissen et al., 2010). Wonen is echter een onderbelicht thema in academisch onderzoek over bevolkingskrimp. Literatuur over hoe jongeren gestimuleerd kunnen worden om in rurale gebieden te blijven richt zich vaak op het aanbieden van onderwijs (Eversole, 2001; Jones, 1999) of op het behouden en creëren van werkgelegenheid (Eversole, 2001; Thissen et al., 2010). In de praktijk is het, naast de

arbeidsmarkt en voorzieningen, ook de beschikbaarheid van woningen die de mogelijkheden van jongeren bepaalt om hun ouderlijk huis te verlaten, samen te gaan wonen en/of kinderen te krijgen (Mulder, 2006). De relatie tussen populatie en woningen is tweezijdig: het aantal huishoudens bepaalt de vraag naar woningen terwijl het aanbod van bepaalde type woningen huishoudens aantrekt of afstoot (Mulder, 2006). De vraag naar woningen kan snel veranderen, maar het aanbod is rigide. Dit zorgt voor marktfalen bij veranderende wensen van potentiële bewoners. Zo'n disbalans kan ertoe leiden dat jonge huishoudens wegtrekken naar een regio waar wel geschikte woningen beschikbaar zijn (Vermeulen & Van Ommeren, 2006). De productie van woningen is echter langzaam en de procedures en regelingen voor de bouw duren lang (Bourne, 1981). Omdat huizen duur zijn kan niet iedereen ze zo maar kopen. Daarom is de woningmarkt niet alleen een markt voor producenten en consumenten, maar ook van verhuurders, ontwikkelaars en financiële instituties die een prominente rol spelen (Mulder, 2006).

Voor de gemeentes spelen een belangrijke rol in de aanpak van bevolkingskrimp. Op regionale schaal kan namelijk efficiënter gebruik worden gemaakt van overheidsfinanciën door de technische en sociale infrastructuur aan te passen op de vraag en door te concurreren met bevolking en banen (Strohmeier & Bader, 2004; Jessen, 2006; Pallagst, 2007; Troeger-Weiß & Domhardt, 2007). Deze overheidsfinanciën zijn echter wel afhankelijk van het aantal inwoners in een gebied. Minder inwoners betekent dat een (regionale) overheid minder financiën ter beschikking heeft. De rol van de overheid is door de jaren heen veranderd ten opzichte van woningbouw in Nederland. Tot het begin van de twintigste eeuw was het in Nederland normaal om je eigen huis te bouwen, zowel individueel als collectief en had de overheid daar niet veel mee van doen (Boelens & Visser, 2011). Tijdens de industriële revolutie werden de eerste woningbouwverenigingen opgericht en gingen particulieren als collectief in de vraag naar goede huisvesting voorzien (Casciato et al., 1980; Beekers, 2012). Vooral de woningwet van 1901 gaf deze ontwikkeling een impuls (Cymbalista, 2005). In deze periode speelde de overheid vooral een regulerende rol. Echter, na de Tweede Wereldoorlog, was meer dan 25 procent van de woningvoorraad vernietigd of beschadigd en de overheid zag het woningtekort als 'staatsvijand nummer 1' (Boelens & Visser, 2011). Een nieuwe periode wat betreft woningbouw brak aan. De Nederlandse overheid nam een sterke rol in het proces van de wederopbouw die erg effectief was aangezien er tussen de 80.000 en 100.000 woningen per jaar werden gebouwd. Door de enorme schaal van de bouw, een professionelere benadering en nieuwe regels raakten woningbouwverenigingen meer en meer vervreemd van hun basis. Verenigingen bouwden niet langer voor hun leden, maar werden semipublieke instellingen die een sociale dienst bewezen voor lage inkomensgroepen in het algemeen (Kempen & Van Velzen, 1998). In de jaren negentig werden woningbouwverenigingen geprivatiseerd en moesten deze zich steeds meer als een commerciële partij gaan gedragen (Beekers, 2010). De Rijksoverheid verplaatste de nadruk van volkshuisvesting naar een woningmarkt waar vooral speculatieve projectontwikkelaars aan de wensen van de consument tegemoet moesten komen. Dit resulteerde in een afname van het aantal woningen dat jaarlijks door collectief private organisaties werd gebouwd tot 17 procent in midden jaren negentig en

tot 10 procent in 2009 (WoOn, 2011). De economische crisis van begin deze eeuw sloeg een deuk in deze woningmarkt met als dieptepunt 2014 toen de productie was gedaald naar 45.200 woningen per jaar. Om nieuwbouwwoningen alsnog te verkopen verschoof de nadruk van kwantiteit naar kwaliteit. Deze ontwikkeling was te zien bij projectontwikkelaars die de wensen van de eindgebruiker steeds vaker meenemen in hun werk (Van Beek et al., 2013). Ook particulier opdrachtgeverschap kwam in opmars, bijvoorbeeld bij grote projecten zoals Amsterdam IJburg (Freeling, 2014). In veel rurale gebieden zit de mismatch voornamelijk in de kwaliteit van woningen in plaats van de kwantiteit aan woningen. Nieuwe woonconcepten zoals CPO zijn geschikt om aan de kwalitatieve woonwens van bewoners te voldoen (Verwest et al., 2008). Er zou gezegd kunnen worden dat er een nieuwe, vijfde woningbouwperiode is ontstaan sinds de economische crisis van 2008 waarbij de bewoners een steeds grotere rol spelen.

Naast de eerdergenoemde voordelen van CPO kleven er ook nadelen aan het bouwen van woningen via CPO. Zo kost de voorbereiding bij een CPO-project veel tijd omdat met veel partijen gepraat moet worden. Bij CPO moet de maximale zeggenschap van de bewoners namelijk gegarandeerd zijn om zo tot een goed resultaat te komen. Hierdoor zijn de CPO-groepen juist in de aanloopfase kwetsbaar (De Haan, 2013). Er zijn dan ook verschillende rollen weggelegd voor overheden, de markt en initiatiefnemers. De overheid kan in de verkennende fase, waarbij door initiatiefnemers of andere geïnteresseerden gekeken wordt of CPO haalbaar is, een rol spelen door middel van begeleiding en subsidies, omdat er in de eerste fase nog geen sprake is van een hypotheek (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020). In Nederland wordt de woningbouw en de bijbehorende vergunningen en subsidies geregeld door gemeentes, maar bepaalt de markt vaak nog steeds wat voor soort en hoeveel woningen er gebouwd worden (Bossuyt et al., 2018). CPO vraagt dus een andere rol van gemeentes dan we nu gewend zijn.

1.3 Onderzoeksvraag

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen of collectief particulier opdrachtgeverschap een instrument is dat rurale gemeentes kunnen inzetten om beter aan de woonwensen van jongeren te voldoen. Dit onderzoek vormt daarmee een uitbreiding op de literatuur over het onderwerp wonen in krimpgebieden. Daarnaast wordt een mogelijk nieuwe, vijfde periode van woningbouw verkend, waarin CPO een rol speelt. Dit onderzoek gaat over of CPO een rol kan spelen in het zorgen voor huisvesting waardoor jongeren in ieder geval niet zullen vertrekken wegens een tekort aan geschikte huisvesting in rurale gebieden. Om dit te onderzoeken wordt de volgende vraag gesteld:

Wat zijn de motivaties en ervaringen van gemeentes met collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gemeentes?

Om deze onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de volgende drie onderzoeksvragen geformuleerd:

1. *Wat zegt de theorie over de relatie tussen woningbouwbeleid en het voldoen aan de vraag naar woningen in rurale gebieden?*

Door literatuuronderzoek is er een contextueel kader gevormd voor de relatie tussen woningbouwbeleid en het voldoen aan de vraag naar woningen in rurale gebieden. Het doel van deze onderzoeksvraag is om een contextueel kader te formuleren als basis voor het empirisch onderzoek dat daarop volgt.

2. *Wat is de motivatie van gemeentes om CPO te stimuleren in rurale gebieden in Nederland om te voorzien in de woningvraag van de bewoners?*

Door middel van interviews met participanten die bij rurale gemeentes werkzaam zijn in functies die met woningbouw te maken hebben, is deze onderzoeksvraag beantwoord. Er is met gemeentes gesproken waar CPO-projecten zijn gerealiseerd of gerealiseerd worden. Op deze manier zijn de motivaties van gemeentes om CPO-projecten te stimuleren helder geworden. Er is gekeken of deze motivaties overeenkomen met de voor- en nadelen van CPO die in de huidige literatuur terug te vinden zijn.

3. *Wat zijn de ervaringen van gemeentes bij het realiseren van CPO-projecten in rurale gebieden in het voorzien van de gevraagde woningvoorraad door jongeren?*

Met deze derde onderzoeksvraag kunnen lessen getrokken worden vanuit de praktijk op basis van kwalitatieve empirische onderzoeksmethoden. Zien gemeentes bijvoorbeeld dat CPO-projecten positieve invloeden hebben op het samenbrengen van vraag en aanbod van huisvesting in de gemeente? Wat zijn eventuele knelpunten of belemmeringen van gemeentes bij het realiseren van CPO-projecten?

1.4 Leeswijzer

De opzet van dit onderzoek is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt een contextueel kader gevormd. Hier wordt ingegaan op de relatie tussen woningbouwbeleid en het voldoen aan de vraag naar woningen in rurale gebieden. Dit contextueel kader dient als basis voor hoofdstuk 3 waarin de kwalitatieve onderzoeksmethode, het uitvoeren van semigestructureerde interviews met gemeentes, wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Het gaat hier over de motivaties en ervaringen van gemeentes omtrent CPO als instrument om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad. Tenslotte worden in hoofdstuk 5 conclusies getrokken en aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan.

2. Contextueel kader en literatuuroverzicht

Dit hoofdstuk vormt het contextueel kader voor het onderzoek en geeft daarnaast een literatuuroverzicht. Allereerst wordt er gesproken over de periodisering van de woningbouw en wordt er geconcludeerd dat er mogelijk een nieuwe, vijfde periode is aangebroken. In deze vijfde periode speelt collectief particulier opdrachtgeverschap een rol. Daarna gaat het over (collectieve) zelfbouw, gevolgd door gemeentelijk woningbouwbeleid en internationaal woningbouwbeleid omtrent collectief particulier opdrachtgeverschap. Aan het einde van dit hoofdstuk is een conceptueel model opgesteld, wat de literatuur samenvat en de basis vormt voor het vervolgonderzoek.

2.1 Periodisering van de woningbouw in Nederland

Elk woningbouwsysteem heeft drie cruciale onderdelen: vraag, aanbod en een institutionele context (Van der Heijden et al., 2011). Voor de vraag zijn huishoudens relevante actoren. Bij de aanbodkant moet gedacht worden aan projectontwikkelaars, woningbouwverenigingen en particuliere verhuurders. De institutionele context heeft betrekking tot interventies in het woningbouwbeleid in de vorm van regelingen en subsidies en culturele normen en waarden (Van der Heijden et al., 2011). Volkshuisvesting in Nederland heeft een bijzondere geschiedenis. De drie onderdelen, vraag, aanbod en institutionele context maakten een sterke verandering door in de tijd, wat zijn weerslag had op woningbouw in Nederland. De rol die de overheid, markt en burgers speelden bij woningbouw verschilt ook door de tijd heen. Deze woningbouwgeschiedenis is in verschillende periodes op te delen. Om een overzichtelijk beeld te geven van de periodisering van de woningbouw in Nederland, is in Bijlage 1 een overzicht gemaakt per periode wat de woningvraag, woningaanbod en institutionele context zijn.

Om in het begin van de negentiende eeuw aan de woningvraag te voldoen, bouwden mensen vooral zelf hun huizen, zowel individueel als collectief (Boelens & Visser, 2011). De overheid bemoeide zich weinig met woningbouw (Bossuyt et al, 2018). De kavels waarop huizen werden gebouwd waren gekocht of geërfd en de bewoners bleven vaak voor de rest van hun leven op die plek wonen (Boelens & Visser, 2011). De burgers hadden in deze periode de grootste rol in huisvesting.

Het begin van de industrialisatie en toenemende verstedelijking markeerde een omslag. Europese steden raakten overbevolkt en de vraag naar woningen steeg enorm. In steden bestond de woningvoorraad in die tijd grotendeels uit particuliere huurwoningen en het aanbod werd steeds schaarser. Mensen woonden in krotten en krappe kamers tegen buitenproportioneel hoge prijzen. Er was veel sociale onrust en door de gebrekkige hygiëne konden cholera-epidemieën zich snel verspreiden (Van der Woud, 2010). In deze periode was de markt dominant in de woonvoorziening en speelde de overheid een weinig betekenisvolle rol. Burgers waren hier de dupe van en werden veelal uitgebuit door zogenoemde huisjesmelkers (Beekers, 2012).

Als reactie op de enorme vraag naar woningen en het gebrek aan invloed van de overheid werd in 1852 de eerste woningbouwvereniging opgericht in Nederland, in Amsterdam: *de Vereeniging ten behoeve der Arbeidersklasse te Amsterdam*. Deze woningbouwvereniging werd opgericht door filantropische Amsterdammers, vooral vanuit moralistische aard. Door goede woningen zouden de bewoners niet op het verkeerde pad raken, het familieleven in stand blijven en de gezondheid verbeteren. Arbeiders bouwden dus in verenigingsvorm hun eigen woningen. In de rest van de negentiende eeuw volgden nog tientallen andere oprichtingen van woningbouwverenigingen (Beekers, 2012). De woningbouwverenigingen voorzagen slechts in een klein percentage van het totale woningaanbod en hun werk werd gezien als een druppel op een gloeiende plaat. Als gevolg, kwam er vanuit de burgerij de roep voor meer overheidsbemoeienis op het gebied van huisvesting. Uit nieuwe opvattingen over gezondheid, wonen en onderwijs kwam in 1901 de Woningwet voort. Deze Woningwet versterkte de relatie tussen stedenbouw en huisvestingsbeleid door het introduceren van regelgevende maatregelen om de negatieve externe effecten van ongecontroleerde verstedelijking aan te pakken (Van der Cammen & De Klerk, 2012). Ook werkgevers begonnen de voordelen van goede en gezonde huisvesting in te zien. Arbeiders die gezond zijn werken namelijk harder en zijn minder vaak ziek. Naast woningbouwverenigingen gingen dus ook fabriekseigenaren arbeiderswoningen bouwen (Bikker, 1988). In rurale gebieden bleef de kwaliteit van het aanbod van woningen echter nog lang achter. Hier namen de overheid en markt amper een rol aan en lieten woningbouw over aan de burgers.

De Tweede Wereldoorlog was een belangrijk kantelpunt. Na de oorlog was meer dan een kwart van de woningvoorraad beschadigd of vernietigd terwijl de vraag naar woningen enorm was. Het woningtekort werd door de overheid gezien als 'staatsvijand nummer 1' (Boelens & Visser, 2011). De overheid nam een sterke rol in het wederopbouwproces en leunde hierbij sterk op de (gemeentelijke) woningbouwverenigingen. Particuliere bouwers en beleggers zagen namelijk niet veel heil in woningbouw omdat Nederland arm was en de huren lange tijd bevroren bleven op het prijspeil van 1939 (Bossuyt et al, 2015). Zonder financiële steun vanuit de overheid was een sluitende exploitatie van nieuwbouw daarom onmogelijk voor hen (Pflug, 2015). De woningen die in snel tempo in de jaren vijftig en zestig gebouwd werden, waren aan strenge normen gebonden van de Woningwet. Er werd gebruik gemaakt van moderne systeembouwtechnieken waardoor de nieuwe wijken een eenheidsworst werden. Kwantiteit won het noodgedwongen van kwaliteit (Pflug, 2015). Door overheidsfinanciering, subsidies en huurbeleid werd er een structuur van onderlinge afhankelijkheid tussen de overheid, projectontwikkelaars en woningcorporaties gecreëerd (Salet, 1999). Hierdoor werden burgers buiten spel gezet en werd zelfbouw gereduceerd tot een minimum. Woningbouwverenigingen bouwden in deze jaren niet langer meer voor hun leden, maar werden semipublieke instellingen die nu een dienst bewezen voor alle arbeiders en middenstanders in het algemeen (Kempen & Van Velzen, 1998).

In de jaren tachtig begon de verschuiving van overheidsregulering naar een meer marktgerichte woningsector zichtbaar te worden, aangespoord door politieke bezorgdheid over grote kostenposten en de oliecrisis (Musterd, 2014). In plaats van sociale huur werd nu de koopsector gesubsidieerd (Ronald, 2008). Publiek-private samenwerking werd de norm voor woningbouw. Ontwikkelaars kochten grond en verkochten deze aan gemeenten voor onderhoud op voorwaarde dat ze deze later konden ontwikkelen. Gemeenten en ontwikkelaars richtten joint ventures op om samen grond te ontwikkelen of de gemeente zou concessies verlenen aan commerciële ontwikkelaars (Needham & De Kam, 2004). In 1993 werden de financiële banden met de woningbouwverenigingen door de overheid doorgesneden en moesten de corporaties zelfstandig opereren (Beekers, 2010). De woningbouwverenigingen gingen als commerciële verhuurders werken om het verlies van subsidies te compenseren (Beekers, 2012). Tegelijkertijd was er een stijging te zien van het aantal speculatieve projectontwikkelaars en bouwbedrijven. De markt kreeg dus weer degelijk een grote rol in de woningbouw. In de jaren negentig en in de beginjaren van de eenentwintigste eeuw greep de Rijksoverheid met de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (beter bekend als Vinex) voor het laatst grootschalig in op het gebied van wonen. Woningbouwprojecten in Vinex-wijken waren vooral op aanbod gericht en kwamen zelden tegemoet aan kwaliteit en duurzaamheid (Freeling, 2014). Zelfbouw werd wel gestimuleerd door zowel subsidies als fiscale voordelen. Maar de mate waarin zelfbouw hiervan de vruchten kon plukken was afhankelijk van landuitgifte. Landuitgifte wordt gedaan door gemeenten, maar gemeenten waren gewend geraakt om samen te werken met woningcorporaties en ontwikkelaars om woningtekorten tegen te gaan. Huisvesting volgde een door aanbod gestuurd model waarbij niet altijd volledig op woonwensen ingespeeld werd (Bossuyt et al, 2018). Dit systeem waarin grote ontwikkelaars de markt domineerden liet voor burger weinig ruimte om kavels te verkrijgen, wat een belangrijke voorwaarde is voor zelfbouw (Bossuyt et al, 2014).

De vraag is nu of er een nieuwe, vijfde woningbouwperiode is aangebroken. Toen de economische crisis in 2008 begon, stortte de woningbouwketen als een kaartenhuis ineen. Hiermee kwam er een einde van twee decennia waar projectontwikkelaars een grote vinger in de pap hadden wat betreft woningbouw. De particuliere opdrachtgever komt nu in beeld (Freeling, 2014). In 2000 werd zelfbouw al geïntroduceerd als een manier om als bewoner meer controle te krijgen over huisvesting en de consumentenkeuze te vergroten en meer vanuit de vraag te kunnen bouwen (Qu & Hasselaar, 2011). Het werd zelfs tot doel gesteld om in 2005 een derde van de woningproductie via zelfbouw te laten realiseren. Dit doel werd echter niet bereikt (Bossuyt et al., 2018). Door de economische crisis werden gemeenten ertoe aangezet om grootschalige ontwikkelingen op te geven ten gunste van meer 'organische' of 'incrementele' ontwikkelingen die minder financiële risico's met zich meebrengen (Buitelaar et al., 2012; Van Karnenbeek & Janssen-Jansen, 2018). Echter, sinds de financiële sector en de bouwsector zich herstelden van de crisis, werden dergelijke 'organische' ontwikkelingsplannen

steeds vaker verlaten ten gunste van een alomvattend beleid voor commercieel onroerend goed, waarbij opnieuw zelfbouwinitiatieven werden omzeild (Bossuyt et al., 2018).

Op alle overgangspunten waarbij de relatie tussen overheid, markt en burger veranderde in de woningbouw kunnen beleidswijzingen worden afgebakend, maar in alle gevallen bleef de voorziening van huisvesting steunen op georganiseerde productie in plaats van het faciliteren van particulier opdrachtgeverschap. De politieke omstandigheden maakten standaard huisvesting van goede kwaliteit mogelijk, maar versterkten daarmee de macht van marktpartijen (Bossuyt et al., 2018).

Ondanks de terugkeer naar grootschalige integrale plannen van projectontwikkelaars heeft particulier opdrachtgeverschap door de economische crisis van 2008 wel voet aan de grond gewonnen (Moore & McKee, 2012; Moreay & Pittini, 2012; Lang & Mullins, 2015). Sinds de crisis is de vraag naar woningen fors gestegen. In juni 2020 was er een tekort van 331.000 woningen. (4,2% van de woningvoorraad) (Rijksoverheid, 2020). Hierdoor zijn ook de woningprijzen de laatste jaren sterk gestegen (BPD, 2020). Politieke verschuivingen hebben ervoor gezorgd dat sociale huur steeds restrictiever is geworden en anderzijds wordt het kopen van een woning door de tekorten steeds moeilijker (Jonkman & Janssen-Jansen, 2015). Zo is in 2010 het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) opgeheven en moeten woningbouwverenigingen sinds 2013 verhuurdersheffing betalen, waardoor ze minder geld overhouden om te investeren in het bouwen van nieuwe woningen (Obbink, 2020). En, omdat Nederland in de crisis in tegenstelling tot Frankrijk niet investeerde in woningbouw, maar juist op de rem trapte, zijn er ruim 5000 bouwbedrijven gestopt waardoor er een tekort is aan gekwalificeerde bouwvakkers. Hierdoor komt de betaalbaarheid van woningbouw steeds meer in het geding (Obbink, 2020). (Collectief) particulier opdrachtgeverschap kan op het gebied van betaalbaarheid een bijdrage leveren.

2.2 (Collectieve) zelfbouw: kansen en belemmeringen

Er is al jaren sprake van een structurele en significante vraag naar zelfbouw, maar daar is in het verleden weinig ruimte aan geboden. Afhankelijk van de regio en de vraagstelling blijkt dat tussen de 10 en meer dan dertig procent van de woningzoekenden geïnteresseerd zijn in een vorm van zelfbouw (Baas et al., 2016). Zelfbouw, wat inhoudt dat bewoners verantwoordelijkheid krijgen voor en controle hebben over de ontwikkeling van hun eigen woning, wordt in toenemende mate gepromoot als middel om het aanbod van woningen te vergroten, hoewel het kwantitatief en kwalitatief ondergewaardeerd blijft (Bossuyt et al., 2018). Ondanks dat zelfbouw effectief kan zijn om vraag en aanbod op de woningmarkt zo optimaal mogelijk bij elkaar te brengen, in zowel stedelijke als rurale gebieden (Sparreboom et al., 2015), wordt dit niet gereflecteerd in het aantal woningen dat via zelfbouw wordt gebouwd.

Vooraf voor starters en andere lage- en middeninkomens kan zelfbouw een uitkomst zijn door middel van de eerdergenoemde kostenbesparingen (Bossuyt et al., 2018). Zelfbouwers hebben de mogelijkheid om hun eigen kennis en vaardigheden in te zetten ten behoeve van het bouwproces en de kosten op die manier zo laag mogelijk te houden. Daarnaast is er geen sprake van winstmarges voor aandeelhouders of marketingkosten die projectontwikkelaars vaak wel doorrekenen als ze een nieuwbouwwoning verkopen. Volgens Baas et al. (2016) is er over de totale realisatiekosten van een woning, een voordeel van ongeveer 10% van een zelfbouwwoning tegenover een woning gebouwd door een marktpartij. Dit kostenvoordeel vergroot daardoor juist de mogelijkheid voor lage- en middelinkomens om zelf een huis te laten bouwen (Parvin et al., 2011). Zelfbouw heeft ook economische voordelen aangezien zelfbouwwoningen minder vatbaar zijn voor ‘boom-and-slump’ cycli die effect hebben op speculatieve woningbouw. Daarnaast, omdat de bewoners actief betrokken zijn bij het bouwproces, zal het uiteindelijke product andere kwaliteiten weergeven dan alleen de ruilwaarde die wordt nagestreefd door grote commerciële bouwers (Tellinga, 2002). Mensen die hun eigen huis bouwen, bouwen met het oog op de kwalitatieve behoeften van hun huishouden. Er wordt gebouwd naar de expliciete vraag. Dit leidt tot woningen die vaak van hogere kwaliteit of energiezuiniger zijn (Barlow et al, 2001).

Woningmarkten in ontwikkelde en kapitalistische economieën worden geconfronteerd met terugkerende woningtekorten door het lage aanbod. De kern van deze crisis ligt volgens Aalbers en Christophers (2014) in de fundamentele tegenstelling tussen gebruikswaarde en ruilwaarde bij woningbouw. Zelfbouw kan deze tegenstelling tegen gaan omdat het het potentieel benut van bewoners om meer kwalitatieve en duurzame huisvesting op te leveren (Barlow et al., 2001). Dit komt omdat bewoners de standaard van hun woningen bepalen door geld te herinvesteren dat anders gebruikt zou worden voor winstmarges. Nu wordt het gebruikt om de kwaliteit te verhogen en het woningaanbod te vergroten (Bower, 2017).

Een fundamentele verandering die nodig is om meer zelfbouw mogelijk te maken, is dat lokale overheden het recht om zelf te bouwen voor bewoners moet bevorderen (Bossuyt et al., 2018). Institutionele ondersteuning wordt namelijk gezien als een essentiële voorwaarde voor het vergroten van het potentieel van zelfbouw, met name door het overwinnen van barrières in termen van risico, grond, kapitaal en vaardigheden (Minora et al., 2013). Zoals blijkt uit het onderzoek door Bossuyt et al. (2018) verbiedt de overheid zelfbouw niet, maar stimuleert het zelfbouw meestal ook niet. De overheid is vooral gericht op grote financiers en professionele bouwers. Doordat lokale overheden in Nederland een sleutelrol hebben bij het vrijgeven van kavels en het voorbereiden en onderhouden van land voor bouwprojecten, levert dit spanning op wie welke rol heeft bij woningbouw. Door politiek leiderschap te tonen, wordt het makkelijker om bewoners een opdrachtgevende rol in landontwikkeling te geven (Bossuyt et al, 2018). Volgens Bossuyt et al. (2018) liggen de obstakels niet per se in de regels omtrent woningbouwprocessen, maar gaat het eerder om het vrijgeven van kavels en de politieke toewijding om

kavels beschikbaar en toegankelijk te maken voor woningbouwers. In de praktijk kan men volgens Bossuyt et al. (2018) zien dat een dominante gemeentelijke positie in grondexploitatie zowel een vloek als een zegen kan zijn voor zelfbouw. Enerzijds biedt gemeentelijk grondbezit de mogelijkheid om grootschalige zelfbouwprojecten mogelijk te maken. Aan de andere kant geven gemeenten nog vaak de voorkeur aan samenwerking met professionele partijen via gevestigde netwerken, omdat zij menen dat dit een betere mogelijkheid biedt om aan bepaalde criteria van ruimtelijke kwaliteit te voldoen (Baas et al., 2016). Redenen hiervoor zijn gesloten contracten, het spreken van ‘dezelfde taal’ en het gevoel hebben sneller tot overeenstemming of resultaat te zullen komen. Voor collectieve zelfbouw is er vertrouwen nodig tussen verschillende partijen, zoals overheidsinstanties, financiers en de initiatiefnemers. De belemmeringen waarmee zelfbouwprojecten worden geconfronteerd, tonen de sociale beperkingen aan van institutionele verandering. De betrokken partijen krijgen een nieuwe rol en daardoor is sociale aanpassing nodig om succesvol te zijn, met name in gevallen van collectieve zelfbouw (Bossuyt et al., 2018).

Vaak wordt zelfbouw gezien als een kans die alleen is weggelegd voor mensen met een hoog inkomen om naar vrije keus te bouwen (Lloyd et al., 2015). Maar, sinds een paar jaren zijn er experimenten in gemeentes, zoals Almere, waarbij kavels beschikbaar worden gesteld aan mensen met een lager inkomen (Lloyd et al., 2015). Om de kosten laag te houden zijn de kavels klein. Door deze mogelijkheid voor zelfbouw kunnen ook mensen met lagere inkomens toetreden tot de woningmarkt en individueel beslissen over hun woning (Lloyd et al., 2015). Op deze manier wordt het ook voor starters op de woningmarkt een optie om een eigen woning te bouwen. Dit kan ook een manier zijn om woningbouw op het platteland te stimuleren. Volgens Lloyd et al. (2015) worden mensen op het platteland in Schotland gestimuleerd om zelf hun huis te bouwen om zo aan de vraag naar woningen te voldoen. Vanuit de Schotse overheid zijn er adviespakketten beschikbaar en de overheid wil het makkelijker maken voor toekomstige bewoners om een hypotheek te krijgen voor zelfbouw. In Nederland zien, volgens Camp (2017), gemeentes collectief bouwen als een kansrijke strategie om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van wijken en dorpen te versterken en tegelijk hoor te geven aan de roep van mensen om meer zeggenschap en keuzevrijheid te krijgen, vooral voor starters en ouderen. Vooral in krimpgebieden is dit een belangrijke overweging.

Meer dan vijftig jaar na de liberalisering en privatisering van het woningbouwbeleid in de jaren negentig blijft er vooral een aanbodgericht woningbouwsysteem bestaan. Terwijl juist op gemeentelijk niveau een sleutelrol is weggelegd om het potentieel van (collectieve) zelfbouw te verzilveren (Bossuyt et al., 2018). Maar, uit het onderzoek van Bossuyt et al. (2018) blijkt dat het mogelijk maken van zelfbouw niet alleen afhangt van het verminderen van formele juridische beperkingen, maar ook van het versterken van de opdrachtgevende positie van de burger. Dit vereist enerzijds politiek engagement, anderzijds vereist dit maatschappelijke betrokkenheid om een publieke claim op zelfbouw te

ontwikkelen (Bossuyt et al., 2018). De onder geïnstitutionaliseerde positie van bewoners in een vooral door aanbod gereguleerd woningbouw systeem lijkt in strijd met de individualisering en liberalisering van de maatschappij. Echter overstijgt de publieke claim op zelfbouw voor lage- en middelinkomens het individuele belang (Bossuyt et al., 2018). Daarnaast hebben overheden moeite met het maken van beleid voor collectief bouwen om het proces te verbeteren en te stimuleren. Volgens Tummers (2016) komt dit omdat er een dominante planologische en ruimtelijke ontwikkelings-cultuur bestaat als het gaat om particuliere woningbouw. Veel gemeentelijk beleid rondom woningbouw is pad afhankelijk. De prominente aanwezigheid van een bepaalde *discourse* en de invloed op de overheid kan een invloedrijke pad afhankelijkheid creëren, waardoor het moeilijk wordt om dingen op een andere manier te zien en het besturen aan te passen aan veranderende omstandigheden, zoals een demografische verandering (Van Assche et al., 2012; Buschmann & Oels, 2019). *Discourse* kan volgens Hajer en Versteeg (2005) gedefinieerd worden als een ensemble van ideeën, concepten en categorieën waarmee betekenis wordt gegeven aan sociale en fysieke verschijnselen, en dat wordt geproduceerd en gereproduceerd door een identificeerbare reeks aan gebeurtenissen. In de context van dit onderzoek gaat het dan bijvoorbeeld om *discourse* over de oorzaken en effecten van demografische veranderingen op woningbouw waarbij de pad afhankelijkheid rondom woningbouw een uitdaging vormt.

2.3 Gemeentelijk woningbouwbeleid

Gemeentelijk grondbeleid kan ook pad afhankelijk genoemd worden. Uit eerder onderzoek naar het gemeentelijk grondbeleid voor woningen in Nederland bleek dat er verschillende actieve grondbeleid strategieën in de praktijk worden toegepast (Nieland et al. 2019; Meijer & Jonkman, 2020). Dit verschil kan deels verklaard worden door de lokale context zoals de institutionele omgeving, door de wet- en regelgeving van de ruimtelijke ordening of door locatie-specifieke uitdagingen (Spit & Zoete, 2009). Het verschilt per gemeente hoeveel nadruk er gelegd wordt op actief en passief grondbeleid voor het behalen van woondoelstellingen (Buitelaar & Bregman, 2016; Van Oosten et al. 2018). Actief grondbeleid betekent dat gemeentes land dat ze bezitten of aankopen ontwikkelen voordat ze het verkopen aan ontwikkelaars, bedrijven of particulieren (Louw et al., 2003). Bij een passief grondbeleid laat de gemeente de acquisitie en ontwikkeling van land over aan private partijen (Van Oosten et al., 2018). Actief grondbeleid wordt door veel gemeentes gebruikt om beleid te implementeren en politieke ambities te halen. Andere voordelen van actief grondbeleid zijn het hebben van controle over ruimtelijke ontwikkeling en de financiële baten. Tegenover deze baten staan echter ook financiële risico's (Van Oosten et al., 2018). Daarnaast heeft de gemeente tegenstrijdige rollen: ze is zowel een speler op de grondmarkt als de toezichthouder (Hartmann & Spit, 2015).

Naast grondbeleid hebben gemeentes ook beleid omtrent huisvesting. Dit kan worden opgedeeld in drie categorieën: beleid rondom de kwantiteit (het aantal), kwaliteit (het type) en de ruimtelijke verdeling

(de locatie) van woningen (Shabab et al., 2020). De kwantiteit aan woningen is hierbij vaak leidend. Gemeentes willen nu en in de toekomst in voldoende geschikte huisvesting kunnen voorzien en voeren op dit punt daarom actief beleid (Shabab et al., 2020). Een ander belangrijk beleidspunt voor gemeentes is het onderhouden van de kwaliteit van de woningvoorraad. Via wijkvernieuwing worden bijvoorbeeld actief woningen verbeterd. De derde categorie van gemeentelijk beleid gaat over de ruimtelijke verdeling van woningen in gemeentes. Het gaat hier bijvoorbeeld om of er wel of niet buiten de bebouwde kern gebouwd mag worden.

In 2007 is het Handboek CPO voor gemeenten tot stand gekomen. Dit handboek is geschreven door SEV Realisatie (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) in samenwerking met De Regie, een adviesbureau gespecialiseerd in particulier opdrachtgeverschap, zelfbouw en CPO. In dit handboek wordt geschreven dat op dat moment in veel provinciale coalitieakkoorden (C)PO al was opgenomen. De rol van de provincie is in dit geval het stimuleren en faciliteren van CPO bij de gemeentes. Na 2006 hebben veel gemeentes ook ambities uitgesproken om meer CPO's te realiseren. Ook omdat een groot aantal gemeentes een relatie heeft gelegd tussen CPO en betaalbare starterswoningen (SEV & De Regie, 2007).

Het is volgens SEV & De Regie (2007) belangrijk om CPO in de gemeentelijke woonvisie op te nemen omdat het een regelmatig voorkomend scenario is dat een groep particulieren bij de gemeente aanklopt met een plan om woningen te laten bouwen. Het is dan lastig als bestaand beleid niet geschikt is om deze groep mensen te begeleiden. Als een gemeente CPO wil inzetten als beleidsinstrument, dan moet er volgens SEV & De Regie (2007) een 'initiatievenbeleid' ontwikkeld worden, waarbij een of meerdere pilotprojecten gestart worden. Hierdoor kan zowel de vraagzijde (particulieren) als de aanbodzijde (gemeente) ervaring opdoen. De vraag is ook of in de eerste ontwikkelingsfase van een CPO-project financiële steun wordt geboden. Een gemeente kan een startbudget voor begeleidingskosten ter beschikking stellen. Het voordeel hiervan is dat de groepen de mogelijkheid geeft om hun project professioneel op te zetten en dat het de gemeente tijd en energie bespaart. In een aantal gemeentes en provincies bestaan er subsidie- of stimuleringsregelingen voor CPO. Deze richten zich in eerste instantie op de planfase van het project.

Een andere rol van een gemeente bij een CPO-project is het koppelen van particulieren aan een stuk grond. Dat groepen zich niet altijd vanzelf aandienen, betekent niet dat er geen vraag is naar CPO in de gemeente. Door duidelijk naar de inwoners van de gemeente te communiceren welke mogelijkheden CPO biedt, kunnen mensen geworven worden. Het is volgens SEV & De Regie (2007) ook belangrijk om een checklist met CPO-informatie voor particulieren te hebben. Voor de snelheid van CPO-projecten is het van groot belang dat de gemeenten snel tot een besluit overgaan en de toekomstige bewoners laten weten of en in welke mate ze willen meewerken (Camp, 2017).

Er kunnen andere partijen bij het proces betrokken worden. Zo kunnen projectontwikkelaars bijvoorbeeld als achtervang een rol spelen of kunnen ze grond doorleveren. Een achtervang is “Een partij die tijdens het CPO-proces op de achtergrond aanwezig is om eventuele overgebleven woningen af te nemen (afzetriscio beperken) en/of in geval van een geheel stagnerend proces het gehele project over te nemen (afbreukrisico beperken)” (SEV & De Regie, 2007, p. 93). Het is dan wel belangrijk dat deze partij afstand doet van de ontwikkelpositie om te voorkomen dat er sprake is van medeopdrachtgeverschap in plaats van CPO. Ook woningbouwverenigingen kunnen betrokken zijn bij een CPO als er binnen een project zowel huur- als koopwoningen worden ontwikkeld. De corporatie is in dat geval een van de opdrachtgevers. Ook de Rijksdienst voor ondernemend Nederland heeft documentatie over CPO voor gemeenten. Deze bevat grofweg dezelfde aandachtspunten als het Handboek CPO.

Sinds 2007 is er geen nieuw of aangepast Handboek CPO voor gemeenten meer ontwikkeld. De reden hiervoor is de afgenomen interesse van gemeenten naar CPO, volgens Alexander van Deursen van het Expertteam Woningbouw van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (mailwisseling op 4 november 2020).

2.4 Woningbouwbeleid CPO in het buitenland

Om het woningbouwbeleid omtrent CPO in Nederland in perspectief te zetten, kan er het beste gekeken worden naar woningbouwbeleid omtrent CPO in het buitenland. Het aandeel van zelfbouw in Nederland is substantieel lager dan in buurlanden (Stec groep, 2016). In België ging het bijvoorbeeld vlak voor de millenniumwisseling om circa 70 procent van de woningproductie (Keers et al, 1999). Volgens onderzoek van de Stec groep (2016) is het marginale aandeel zelfbouw in Nederland deels te verklaren door de snelle groei van het aantal huishoudens in Nederland in de afgelopen veertig jaar. Deze groei is opgevangen met de typisch Nederlandse planmatige en grootschalige gebiedsontwikkeling waarin zelfbouw weinig plek kreeg. De reden om in Nederland nu voor zelfbouw te kiezen is ook anders. In andere westerse landen zoals België en Canada komen CPO-projecten tot stand in reactie op individualisering terwijl het in Nederland vaak een reactie is op standaardisering en grootschaligheid van woningbouw (Van Gameren, 2013).

In Duitsland wordt meer dan 60% van de woningen door individuele huishoudens of kleine lokale bouwers gerealiseerd (Duncan & Rowe, 1993; Lloyd et al., 2015). Anders dan de Nederlandse woningmarkt, wordt de Duitse woningmarkt gekenmerkt door een laag percentage eigenwoningbezit en een hoog percentage lange termijn huur (Golland, 1996; Voigtländer, 2009). CPO, in Duitsland vooral *Baugruppen*-ontwikkeling genoemd, wordt beschreven als een herleving van een oudere traditie

Genossenschaften, waarbij het om meer gaat dan alleen collectief eigenaar zijn van gebouwen (Tummers, 2015). Zo dragen *Baugruppen* bij aan de betaalbaarheid van woningen en zorgen ze voor een hogere mate van sociale interactie en een betere aansluiting op de woonwensen van de bewoners (Hamiduddin & Gallent, 2016). CPO staat hoog op de beleidsagenda van Duitsland na twee decennia van successen uit de praktijk. Het verschilt echter per gemeente hoe actief het beleid rondom CPO is (Droste, 2015).

In Oostenrijk worden steeds meer CPO-initiatieven gebouwd, zowel in stedelijke als rurale gebieden. Echter, is er wel een gebrek aan beleid dat gericht is op gezamenlijke huisvestingsinitiatieven (Lang & Stoeger, 2018). Ook in het Verenigd Koninkrijk wint CPO aan populariteit, maar maken CPO-projecten nog steeds minder dan 1% van de woningbouw uit. Net als in Oostenrijk is hier nog geen sprake van woningbouwbeleid specifiek voor CPO. Lang & Mullins (2015) menen dat het Verenigd Koninkrijk vooral naar het buitenland moet kijken om zo passend beleid omtrent CPO te maken.

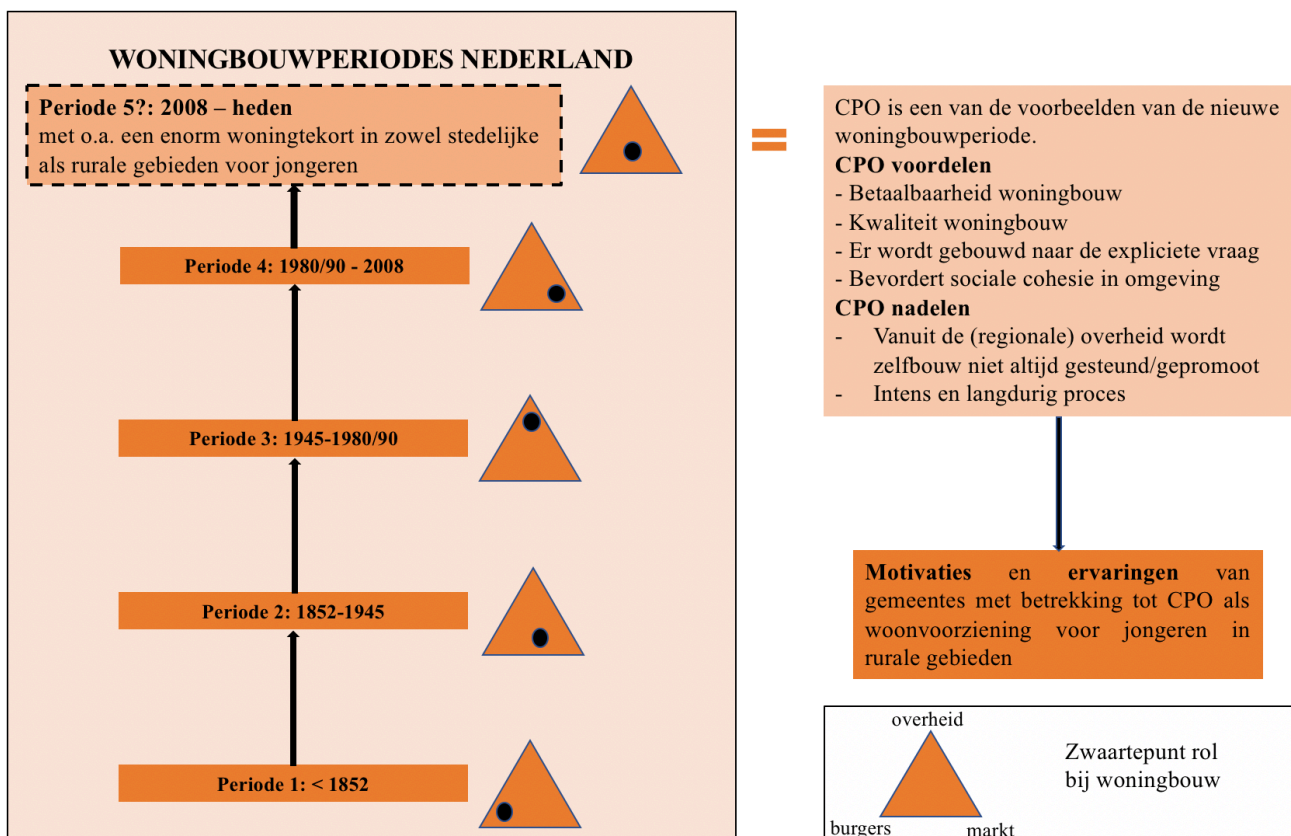
In Denemarken heerst een lange traditie van collectiviteit in de woonomgeving (Vestbro & Horelli, 2012). Er is een groeiende interesse in CPO door beleidsmakers, niet alleen in Denemarken maar ook internationaal. Zo zijn ze in steden als Barcelona, Hamburg en Gotenburg, en een aantal gemeentes in Denemarken, zoals Odsherred en Roskilde bezig om beleid te maken voor CPO (Montaner, 2016; Scheller & Thörn, 2018). De interesse vanuit de Deense politiek wordt grotendeels gedreven door concurrentie tussen steden om sociaaleconomisch aantrekkelijke inwoners voor zich te winnen en zorgen over de plattelandsgebieden, grenzend aan de welvarende metropool regio's waar ontvolking plaatsvindt (Carter et al., 2015).

Het valt pas achteraf te bezien of de economische crisis van 2008 een nieuw tijdperk in de Nederlandse woningbouw heeft ingeluid. Op basis van de beschikbare theorie is het nog niet voldoende duidelijk of er met traditie gebroken wordt. Uit het kwalitatieve onderzoek moet blijken of er inderdaad een nieuwe, vijfde periode van woningbouw is aangebroken. Het gaat hier om een periode waarbij woningbouw minder door de markt wordt gestuurd en waarbij de particuliere opdrachtgever meer in beeld komt. Een voorbeeld van woningbouw in deze nieuwe periode is CPO. Een ander doel van het kwalitatieve onderzoek is om te kijken of de benoemde kansen en belemmeringen van CPO in de praktijk ook gelden.

2.5 Schematische weergave onderzoek

De schematische weergave in Figuur 1 dient als een globaal overzicht van het kwalitatieve onderzoek. In het linker paneel zijn de verschillende woningbouwperiodes te zien met de mogelijk nieuw aangebroken, vijfde periode van woningbouw in Nederland. Daarnaast is per periode te zien waar het zwaartepunt ligt met betrekking tot de rollen die de overheid, markt en burgers op zich nemen bij woningbouw in Nederland.

Een van de fenomenen in de nieuwe woningbouwperiode is collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Op basis van literatuur zijn er voor CPO voor- en nadelen te noemen. Deze voor- en nadelen van CPO worden getoetst door middel van kwalitatief onderzoek. Hierbij moeten de motivaties en ervaringen van gemeentes met betrekking tot CPO als woonvoorziening voor jongeren in rurale gebieden duidelijk worden.



Figuur 1 Schematische weergave onderzoek

3. Methodologie

Na de hoofdstukken die de context en doelen van dit onderzoek hebben vormgegeven, wordt in dit hoofdstuk de methodologie van het onderzoek geschreven. Het beschrijft hoe de onderzoeksvraag en de deelvragen beantwoord gaan worden. Het doel van dit hoofdstuk is dan ook om duidelijk te maken wat relevante data is voor dit onderzoek en hoe deze data verzameld is. Om dit te doen wordt besproken welke onderzoeksmethode wordt gebruikt voor dataverzameling en op welke manier deze data geanalyseerd wordt om tot een antwoord op de onderzoeksvraag te komen. Tot slot wordt er gereflecteerd op het onderzoeksproces waarbij de uitdagingen en beperkingen tijdens het onderzoeksproces en de ethische overwegingen worden besproken.

3.1 Semigestructureerde interviews

In dit vraagstuk is onderzocht wat de motivaties en ervaringen van gemeentes zijn met collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gemeentes. Motivaties en ervaringen zijn kwesties die volgens Hennink et al. (2011) het beste op een kwalitatieve manier onderzocht kunnen worden. Een van de belangrijkste kenmerken van kwalitatief onderzoek is dat dit soort vraagstukken vanuit het perspectief van de participanten in het onderzoek geanalyseerd kunnen worden (Hennink et al., 2011). In het geval van dit onderzoek moest duidelijk worden wat de motivaties en ervaringen van gemeentes zijn met betrekking tot CPO.

Door middel van semigestructureerde interviews is kwalitatieve data verzameld over de motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot CPO om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gemeentes. Semigestructureerde interviews bevatten vooraf opgestelde vragen in een bepaalde volgorde maar de mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken wanneer de interviewer dit geschikt acht (Dunn, 2005; Hennink et al., 2011). Hierdoor ontstaat flexibiliteit, die er niet is als er gekozen wordt voor gestructureerde interviews. Bij niet-gestructureerde interviews bepalen de participanten de richting van het interview waarbij het gevaar ontstaat dat niet over alle factoren van belang wordt gesproken (Dunn, 2005). Dit werd voorkomen door te werken met semigestructureerde interviews. Daarnaast, omdat er met verschillende medewerkers van gemeentes is gesproken, was het handig om semigestructureerde interviews te houden aangezien deze personen met andere en meer interessante informatie konden komen dan alleen de antwoorden op de vragen die van tevoren geformuleerd zijn. Er werd met een *interview guide* gewerkt met vragen die vooraf opgesteld zijn. Hierdoor werd sturing in de vraagstelling geminimaliseerd en werd de volgorde van de vragen aangegeven wat moest voorkomen dat onderwerpen vergeten worden. De *interview guide* zorgde ervoor dat de interviews een duidelijke structuur hadden. De *interview guide* van het onderzoek is toegevoegd in Bijlage 2. De vragen zijn gebaseerd op de theorie die beschreven staat in hoofdstuk 2.

3.2 Selectie gemeentes

In het onderzoek gaat het om de ervaringen en motivaties van gemeentes met betrekking tot CPO om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad in rurale gemeentes. Om deze ervaringen en motivaties van gemeentes te onderzoeken is er gezocht naar rurale gemeentes waar woningbouw via CPO gerealiseerd is. Er is alleen gesproken met gemeentes waar CPO-projecten gerealiseerd zijn omdat men anders geen duidelijk beeld kon krijgen van de motivaties van gemeentes om CPO te stimuleren en hun ervaringen en of deze ervaringen overeenkomen met de vooraf opgestelde motivaties.

Bij kwalitatief onderzoek is het doel van het werven van participanten om een zo gedetailleerd mogelijk beeld te krijgen van een fenomeen en de context, in dit onderzoek de ervaringen en motivaties van gemeentes met betrekking tot CPO (Hennink et al., 2011). Participanten in het onderzoek zijn gekozen omdat ze bepaalde kennis van zaken of interpretaties hebben die bijdragen aan het onderzoek. De participanten van de interviews zijn verschillende medewerkers van gemeentes waar woningbouw via CPO gerealiseerd is. Ze werken vooral op de afdelingen volkshuisvesting of ruimtelijke ordening. De participanten zijn gevonden via Bouw In Eigen Beheer (BIEB) en De Regie. BIEB is specialist in CPO. Het bureau begeleidt en adviseert mensen die via CPO een eigen woning willen bouwen (BIEB, 2020a). De Regie is gespecialiseerd in particulier opdrachtgeverschap, CPO en zelfbouw en heeft al bij meer dan 200 projecten een (begeleidende) rol gespeeld (De Regie, 2020). BIEB en De Regie zijn als overkoepelende organen van verschillende CPO's gebruikt om te kijken welke gemeentes bijvoorbeeld geschikt zijn om te interviewen. Het aantal rurale gemeentes waarvan duidelijk is dat er CPO-projecten zijn gerealiseerd is laag. Hierdoor zijn vijftien gemeentes, waarvan de onderzoeker op de hoogte was van mogelijke CPO-projecten, aangeschreven via het algemene informatie mailadres van de gemeentes. Hiervan gaven vijf gemeentes aan niet genoeg informatie te hebben over de CPO-projecten of geen interesse te hebben aan deelname aan het onderzoek. Tien gemeentes reageerden positief op het voorstel om mee te doen aan het onderzoek en werd er intern bij de gemeentes de juiste persoon aangedragen om geïnterviewd te worden. De interviews duurden tussen de 25 en 60 minuten.

De gemeentes en de personen die zijn geïnterviewd worden in Tabel 1 weergegeven. In het volgende hoofdstuk Resultaten worden de participanten niet bij naam, maar bij hun functietitel benoemd.

Participanten onderzoek

#	Gemeente	Participant	Functie
1	Hoorn	Betty Haubrich	Beleidsadviseur wonen
2	Hollands Kroon	Rens Kramer	Accountmanager vastgoed
3	Haaren	Harry van Hal	Wethouder in o.a. ruimtelijke ontwikkeling
4	Bronckhorst	Harm Leijssen	Adviseur woningbouw
5	Bergeijk	Jeroen van der Hoek	Specialist ruimtelijke ontwikkeling
6	Berkelland	Anoniem	Opdrachtgever wonen
7	Goirle	Anoniem	Beleidsmedewerker volkshuisvesting
8	Bladel	Anoniem	Beleidsadviseur wonen
9	Nuenen	Geert van der Bruggen	Beleidsadviseur wonen
10.	Hengelo	Anoniem	Beleidsadviseur wonen

Tabel 1 Participanten onderzoek

3.3 Data-analyse

Met toestemming van de participanten zijn alle interviews opgenomen, getranscribeerd en voor analyse geïmporteerd in *Atlas.TI*. Dit is een softwareprogramma dat wordt gebruikt om kwalitatieve data te analyseren op een duidelijke en consistente manier. Door het gebruik van *codes* en *sub codes* die zijn voortgekomen uit het transcriberen en analyseren van de data is een codeboek gecreëerd en deze codes zijn later gebruikt om de data te vergelijken met de theorie over woningbouwbeleid omtrent CPO in hoofdstuk 2. Om de resultaten goed te kunnen interpreteren zijn de codes gegroepeerd in wat men ‘families’ noemt. Families zijn overkoepelende thema’s die voortkomen uit de onderzoeksvragen of uit informatie die door de participanten wordt gegeven (Attride-Stirling, 2001).

Het transcriberen en coderen van de data werd zo snel mogelijk gedaan na het afnemen van de interviews. Dit zorgt ervoor dat er geen data verloren gaat en het dient als een instrument voor de transitie van datacollectie naar data-analyse (Saldaña, 2016). Het proces van coderen moest een aantal keren herhaald worden om zo alle benodigde informatie te verzamelen om de onderzoeksvragen goed te kunnen beantwoorden.

Bij het coderen van de data was er zowel sprake van deductief coderen als inductief coderen. Volgens Hennink et al. (2011) is er bij het proces van coderen vaak sprake van zowel deductief als inductief

coderen. Een deel van de codes is afgeleid uit de literatuur dat in het Contextueel Kader beschreven is (deductief), terwijl andere codes afgeleid zijn uit het lezen en analyseren van de interviews (inductief).

3.4 Reflectie op het onderzoeksproces

In deze paragraaf worden de uitdagingen en beperkingen tijdens het onderzoeksproces beschreven die invloed hebben op de kwaliteit van de data en het eindresultaat. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de ethische overwegingen die ontstaan zijn als gevolg van de dataverzameling en op welke manier hiermee is omgegaan.

3.4.1 Uitdagingen en beperkingen tijdens het onderzoeksproces

Ten tijde van het onderzoek was er sprake van het COVID-19 virus. Hierdoor zijn de interviews telefonisch of via videobellen afgenomen. Dit heeft niet afgedaan aan de kwaliteit van de interviews. Dit wordt ook door Hoppe et al. (2000) en Pettigrew et al. (2003) bevestigd in hun onderzoeken waarvan de conclusie was dat er weinig verschillen te vinden zijn tussen data die verzameld is via telefonische interviews en traditionele interviews op locatie. Interviews die telefonisch worden afgenomen leveren zowel voor- als nadelen op. Een van de voordelen van telefonische interviews is dat het tijd- en kostenbesparend is omdat er geen sprake is van reistijd en de kosten daarvan (Sarantakos, 1998; Taylor, 2002). Vooral in het geval van dit onderzoek, waarbij een groot deel van de gemeentes die geïnterviewd zijn op grote afstand liggen, laat het voordeel zien. Daarnaast bevonden zowel de participant als de onderzoeker zich in zijn of haar vertrouwde omgeving door het telefonisch interviewen. Volgens Hennink et al. (2011) kan dit zorgen voor een comfortabel en vertrouwend gevoel bij een interview. Er zijn echter ook belemmeringen te vinden bij het afnemen van telefonische interviews. Zo zouden personen anders kunnen reageren via de telefoon dan dat ze in een face-to-face gesprek zouden doen (Groves & Kahn, 1979). Er zijn twee factoren die hiervoor kunnen zorgen. Ten eerste, anonimiteit, wat gecreëerd wordt door de afscheiding door het telefonische gesprek. Dit kan ervoor zorgen dat in een interview de participant juist wel of niet sociaal gewenst antwoordt. Daarnaast worden volgens Sosik et al. (1998) door deze anonimiteit remmingen om iets uit te spreken verminderd. Ook groeit het vertrouwen van participanten dat het gesprek privé blijft (Blumberg et al., 2003). Echter stellen Kraus & Augustin (2001) dat vertrouwen niet alleen het resultaat is van een vergrootte anonimiteit door telefonische interviews, maar dat het ook een resultaat is van vertrouwen van de participant in de onderzoeker. Doordat via telefonisch interviewen het contact minder persoonlijk is, maakt dit dat het moeilijk is om de geloofwaardigheid van de participant vast te stellen. Dit kan vervolgens een negatief impact hebben op de perceptie van de participant over de bereidheid van de onderzoeker om het gesprek vertrouwelijk te houden (Kraus & Augustin, 2001).

3.4.2 Ethische overwegingen

Bij het doen van academisch onderzoek is ethiek belangrijk. Voor dit onderzoek zijn er drie kernprincipes van ethiek gebruikt als richtlijn (Bloom & Craptee, 2006). Ten eerste zijn de geïnterviewde participanten met respect behandeld en werden ze door middel van een informatieblad (zie Bijlage 4) goed geïnformeerd over het doel van het onderzoek en hun rechten voor, tijdens en na het interview. De privacy van de participanten is beschermd. Ten tweede, wanneer de participant toestemming had gegeven voor het interview via het toestemmingsformulier (zie Bijlage 5), werd de participant door de onderzoeker ervan verzekerd dat de data niet voor andere doeleinden wordt gebruikt dan dit onderzoek. De participanten zijn op de hoogte gesteld dat het uiteindelijke onderzoek openlijk toegankelijk is voor iedereen. Er is naar bescherming van de identiteit van de geïnterviewde personen gestreefd door de participanten ervan te verzekeren dat de opnames van de interviews op een veilige plaats zijn opgeslagen. De Rijksuniversiteit Groningen heeft als richtlijn dat onderzoeksdata veilig opgeslagen dient te worden (Rijksuniversiteit Groningen, 2015). Er wordt echter in het RUG Research Databeleid niet medegedeeld op welke manier data veilig opgeslagen moet te worden. De opnames en transcripten van de data in dit onderzoek zijn op een persoonlijke computer van de onderzoeker opgeslagen. Uit de opnames en transcripten vallen geen identiteiten van participanten op te maken. Hierdoor wordt vertrouwen gecreëerd en wordt op die manier toegang tot de opnames en transcripten door derden voorkomen (Hennink et al., 2011). Ten derde, streeft de onderzoeker naar een onderzoeksproces dat niet uitbuitend is.

Tijdens het onderzoek is het belangrijk dat de onderzoeker zo objectief mogelijk blijft bij het verzamelen van kwalitatieve data. Volgens Dunn (2005) is een participant communicatiever wanneer de participant zich op zijn of haar gemak voelt. Een manier om participanten op hun gemak te laten voelen is een neutrale plek uitkiezen om het interview plaats te laten nemen, zoals de werkplek van de participanten (Cameron, 2005). Dit is vooral het geval wanneer het gaat om professionals, zoals bij dit onderzoek het geval is. Omdat de interviews telefonisch of via videobellen zijn afgenomen, hadden de participanten sowieso een vrije keuze in waar ze zich bevonden op het moment van de interviews.

4.Resultaten

In de volgende paragrafen zijn de deelvragen uitgewerkt aan de hand van de interviews met de participanten in combinatie met bestaande literatuur. Eerst wordt er ingegaan op de motivaties van gemeentes om CPO te simuleren in eigen gemeente. De vraag is hierbij ook of de motivaties overeenkomen met de genoemde voordelen van CPO in de literatuur. Daarna worden de ervaringen van gemeentes met betrekking tot CPO-projecten besproken. Ervaren de gemeenten de in de literatuur genoemde voordelen? Het gaat om zowel positieve als negatieve ervaringen omtrent CPO, belemmeringen vanuit de gemeente om CPO te stimuleren en wat er zou moeten veranderen aan woningbouwbeleid of processen en procedures om CPO in de toekomst meer te stimuleren.

Interviews bevestigen het beeld dat er een omslag heeft plaatsgevonden in de woningbouw sinds de crisis van 2008. Op de vraag sinds wanneer er sprake is van CPO in de gemeentes is vaker hetzelfde antwoord gegeven: zo'n 10 a 15 jaar geleden begonnen de eerste plannen (gemeentes Nuenen, Bladel, Goirle, Bergeijk, Hollands Kroon, Hoorn en Hengelo). "Het is een beetje ontstaan onder tijd van crisis, CPO's." zei de beleidsmedewerker wonen van de gemeente Bladel. In Bergeijk werd volgens de specialist ruimtelijke ontwikkeling vooral gestart met CPO-projecten "vanuit de vraag van starters van, "hee, er wordt veel te weinig voor ons gebouwd"". De periode rond de economische crisis van 2008 laat volgens Freeling (2014) dan ook een duidelijke verandering zien in de woningbouw. Er kwam een einde aan zo'n twintig jaar waar vooral projectontwikkelaars het voor het zeggen hadden op de woningbouwmarkt. Er kwam nu ook plaats voor andere soorten woningbouw, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit komt ook overeen met onderzoeken van More & McKee (2012), Moreay & Pittini (2012) en Lang & Mullins (2015) waarin naar voren komt dat in de nasleep van de economische crisis van 2008 naar innovatieve oplossingen werd gezocht om te voorzien in betaalbare huisvesting en dat collectieve huisvestingsinitiatieven de laatste jaren aan belang hebben gewonnen.

Deze CPO-projecten in de gemeentes waarvan de participanten geïnterviewd zijn, zijn allemaal zeer divers van aard. Zo ging het in sommige gevallen over een kavel waar vervolgens vier vrijstaande woningen op gebouwd werden (gemeente Hollands Kroon). Bij andere projecten ging het om rijwoningen (bijvoorbeeld de gemeente Berkelland) en appartementencomplexen (bijvoorbeeld de gemeente Hoorn). Ook was er sprake van een grote diversiteit onder bewoners van de gerealiseerde CPO-projecten. Zo ging het bij sommige projecten om alleen starters (bijvoorbeeld de gemeente Berkelland) en andere om vooral senioren (gemeente Haaren). Maar er zijn ook een aantal projecten genoemd waar zowel starters, senioren als gezinnen samen een CPO-project gerealiseerd hebben.

Een aantal gemeentes die voor dit onderzoek geïnterviewd zijn hebben CPO opgenomen in hun woningbouwbeleid of in hun woonvisie (gemeente Bergeijk, Bronckhorst, Haaren, Hoorn en Hengelo).

Andere gemeentes hebben nog geen beleid voor CPO, maar willen dit in de toekomst wel gaan uitwerken, zoals de gemeentes Bladel en Goirle. Zo heeft de gemeente Bladel nog geen beleid voor CPO, maar is op dit moment bezig met een onderzoek om de ervaringen van CPO-projecten in eigen gemeente inzichtelijk te maken. Op basis hiervan willen ze beleid voor CPO gaan schrijven. Dat niet alle gemeentes CPO in hun woningbouwbeleid of woonvisie hebben opgenomen valt niet buiten de verwachting. Volgens Tummers (2016) hebben overheden namelijk moeite om beleid te schrijven om het proces van collectief bouwen te verbeteren en stimuleren. Dit komt omdat als het om particuliere woningbouw gaat er een dominante planologische en ruimtelijke ontwikkelings-cultuur bestaat. Maar, ondanks dat niet in alle gemeentes die geïnterviewd zijn, CPO in het woningbouwbeleid of woonvisie is opgenomen, zijn er wel CPO-projecten gerealiseerd. CPO treedt dus ook op wanneer er geen beleid voor is. De vraag kan dan ook gesteld worden of beleid voor CPO een vereiste is om goed te kunnen voorzien in de gevraagde woningvoorraad of dat dit beleid vooral het CPO-proces beter stroomlijnt en aanmoedigt.

4.1 Motivaties van gemeentes om CPO te stimuleren

Gemeentes hebben een zeer belangrijke rol als het gaat om woningbouw in Nederland. Vanuit de motivaties van gemeentes worden woningbouwprojecten gestimuleerd en aangejaagd. Omdat dit onderzoek zich vooral richt op het via CPO voorzien in de woningbehoefte van jongeren is het belangrijk dat het duidelijk wordt wat de motivatie is van gemeentes om CPO te stimuleren. Hiermee wordt dan ook antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Wat is de motivatie van gemeentes om CPO te stimuleren in rurale gebieden in Nederland om te voorzien in de woningvraag van de bewoners?* In het licht van het beantwoorden van de deelvraag werd aan de participanten dan ook de vraag gesteld wat de motivaties waren voor de CPO-projecten in hun gemeente. Deze motivaties zijn grofweg in vier categorieën ingedeeld. Zo gaat het over de betaalbaarheid van woningbouw, het zo goed mogelijk inspelen op de wens van de woningconsument, bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving en het vergroten van het gemeenschapsgevoel.

De lagere bouwkosten van woningen is een van de motivaties van gemeentes om CPO te stimuleren die het vaakst naar voren kwam tijdens de interviews. Volgens meerdere participanten zou het realiseren van woningen, vanuit het perspectief van de bewoners gezien, door middel van CPO goedkoper zijn dan via reguliere woningbouw omdat er geen ontwikkelaar, of in ieder geval minder partijen bij het proces betrokken zijn (gemeentes Nuenen, Goirle, Berkelland, Bronckhorst, Haaren, Hollands Kroon en Hoorn). Dat zeggen ook de participanten van de gemeentes Goirle en Hollands Kroon:

“Het is vanuit de woonwens en vanuit de gedachte dat jongeren of ouderen met CPO kosten kunnen besparen door samen te ontwikkelen en daar een partij daar minder hoeft te verdienen.”
– beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Goirle

“En [...] kan je, schakel je, zet je een ontwikkelaar eigenlijk buiten spel waardoor de CPO leden over het algemeen goedkoper een woning neer kunnen zetten.” – accountmanager vastgoed gemeente Hollands Kroon

Dat woningbouw via CPO goedkoper is dan woningbouw via projectontwikkeling komt ook overeen met de literatuur, waaruit volgens onderzoeken van Kuenzli & Langkeek (2004), Platform 31 (2013) en Bossuyt et al. (2018) blijkt dat CPO een goedkopere manier van het realiseren van woningbouw is doordat de bouwkosten lager zijn.

Het zo goed mogelijk inspelen op de wens van de woningconsument is een andere motivatie die gemeentes noemen om CPO te stimuleren (gemeentes Nuenen, Bladel, Goirle, Berkelland, Bronckhorst, Haaren, Hollands Kroon en Hengelo). Bewoners hebben een grote inbreng omdat ze feitelijk hun eigen huis laten bouwen en vanaf het begin af aan betrokken zijn bij het proces. De bewoners kunnen hierdoor naar eigen wens en budget hun woning laten bouwen zoals zij dat voor ogen hebben. Hierdoor wordt zo goed mogelijk op de vraag ingespeeld. Zo zegt de adviseur woningbouw van de gemeente Bronckhorst:

“Het is zeker niet voor iedereen weggelegd. Maar dat betekent dus ook wel dat je daar dus wel echt een mogelijkheid hebt om ergens naar eigen smaak te bouwen.”

Ook de beleidsadviseur wonen van de gemeente Bladel stemt hiermee in:

“Wat ik inderdaad zie van CPO's in de gemeente Bladel, is wat de voornaamste overwegingen van mensen om CPO te doen, is dus dat ze invloed hebben op hoe hun woning eruit komt te zien en dat ze zelf die winst maken.”

Dat doormiddel van CPO goed ingespeeld kan worden op de wensen van bewoners is volgens Boelens & Visser (2011), Platform 31 (2013) en Camp (2017) een voordeel van CPO. Hierdoor wordt bijvoorbeeld voldaan aan bepaalde beleidsambities of woonvisies van gemeentes waarin gestreefd wordt naar de maximale invulling van de woningvraag uit de gemeente. Daarnaast kan er ook nagedacht worden of CPO wellicht een vorm van ontlasting is van de gemeente omdat de (toekomstige) bewoners zelf invulling geven aan de woningvraag, waarbij reguliere woningbouw niet altijd 1 op 1 aan de woningvraag voldoet. De gemeente hoeft zich dan ook minder te buigen over op welke manier aan de woningvraag voldaan kan worden, maar speelt het meer een faciliterende rol.

Ook zorgt CPO ervoor dat dorpen leefbaar blijven volgens de gemeentes Bladel, Berkelland en Bergeijk. Omdat CPO een mogelijkheid biedt voor inwoners uit het eigen dorp om woningen naar eigen smaak en budget te bouwen, kunnen jongeren beter verbonden worden aan het dorp waardoor de kans dat ze wegtrekken kleiner wordt. Dit sluit aan bij wat Camp (2017) zegt dat gemeentes CPO als een kansrijke strategie zien om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van wijken en dorpen te versterken.

De opdrachtgever wonen van de gemeente Berkelland vat bovenstaande motivaties om CPO te stimuleren in de gemeente goed samen:

“En dat was een beetje onze zoektocht waardoor we een paar jaar geleden gezegd hebben van als wij de kans kunnen hebben om in een kleine kern een CPO-project van de grond te krijgen, dan is dat ons wel wat waard. Want dan heb je een aantal voordelen. Ten eerste is dan, dan gaat de locatie toe aan de mensen uit het dorp die zo graag in het dorp willen blijven wonen. Dat is een voordeel. Je krijgt een woning die mensen ook zoeken. Want die ontwikkelen ze namelijk zelf. En financieel gezien zit er niet zoveel tussen, zeg maar. Je hebt natuurlijk met een aannemer te maken. Maar er zitten gewoon minder partijen tussen.”

De vraag is of, omdat er minder partijen betrokken zijn bij CPO, het makkelijker is voor de gemeente om meer woningbouw te creëren. Want ondanks dat er geen sprake is van een projectontwikkelaar, en dus een partij minder, moet de gemeente nu de gesprekken voeren over de woningbouw met de bewoners of een projectbegeleider die namens de bewoners spreekt. De kennis en kunde met betrekking tot woningbouw is niet altijd aanwezig. Dit kan aan de ene kant belemmeringen van het realisatieproces opleveren, maar het kan er ook voor zorgen dat er van de gebaande paden wordt geweken van de reguliere woningbouw wat resulteert in vernieuwende ideeën en innovatie.

Volgens een aantal participanten draagt CPO ook bij aan de het gemeenschapsgevoel en het sociale aspect in de omgeving (gemeentes Nuenen, Bladel, Berkelland en Bronckhorst). Doordat er nauw samengewerkt moet worden met de andere toekomstige bewoners van het CPO-project leren de mensen elkaar goed kennen en bouwen ze een band op met elkaar. De adviseur woningbouw van de gemeente Bronckhorst zegt dan ook:

“[...] je [hebt, red.] ook meteen een groep die echt heel hecht is meteen sociaal gezien, zo zal ik het maar zeggen. Dus dat is echt leuk om te zien. En ze hebben gewoon ook een heel hechte band gecreëerd.”

Volgens Platform 31 (2013) wordt het sociale aspect bij woningbouw ook steeds belangrijker in een globaliserende wereld. Sociale cohesie hangt daarnaast ook sterk samen met de kwaliteit van de woonfunctie, de kwaliteit van de woningen en die van de woonomgeving volgens Van der Meer et al. (2008). Juist door middel van CPO kan die kwaliteit van de woningen en woonomgeving verbeterd worden.

Al met al kan kort samengevat worden wat de motivaties zijn van gemeentes om CPO te stimuleren in rurale gebieden in Nederland om te voorzien in de woningvraag van bewoners. De motivatie gaat in de eerste instantie vooral om de lagere bouwkosten van woningen en het voldoen aan de woonwensen van bewoners. Daarnaast speelt het behouden van leefbaarheid en het sociale aspect een grote rol bij de motivatie voor het stimuleren van CPO. De bewoners krijgen een grote rol bij de woningbouw middels CPO vergeleken met de rol die de markt en overheid hierbij hebben. Deze motivaties komen grotendeels overeen met de voordelen van CPO die door voorstanders in de literatuur worden geschetst. Deze voordelen, zoals de goedkopere bouwkosten van woningen, richten zich vooral op de toekomstige bewoners van CPO, hoewel de gemeente hiermee ook bepaalde beleidsdoelen kan behalen, bijvoorbeeld met betrekking tot het realiseren van een aantal betaalbare woningen in de gemeente. Dat de leefbaarheid en sociale cohesie verbeterd worden door middel van CPO is zowel gunstig voor de bewoners zelf als voor de gemeente. Er wordt in de literatuur ook over nadelen van CPO gesproken. Zo zou de voorbereiding bij CPO-projecten veel tijd kosten omdat met veel partijen gepraat moet worden en overeenstemming bereikt moet worden (De Haan, 2013). Ondanks dat er dus ook nadelen worden gedeeld van CPO-projecten wegen de nadelen niet op tegenover de voordelen die CPO te bieden heeft volgens de gemeentes met CPO ervaring.

4.2 Ervaringen van gemeentes met CPO

Nu bekend is wat de motivaties zijn van de gemeentes om CPO te stimuleren, kijken we naar de ervaringen van CPO-projecten die al gerealiseerd zijn in de desbetreffende gemeentes. Het onderzoeken van deze ervaringen is belangrijk omdat op basis hiervan aanbevelingen gedaan kunnen worden hoe er in de toekomst met CPO omgegaan moet worden en of het verder aangemoedigd moet worden of dat er beter op andere manieren van woningbouw gefocust kan worden. Om hier antwoord op te geven is daarom de volgende onderzoeksvraag gesteld: *Wat zijn de ervaringen van gemeentes bij het realiseren van CPO-projecten in rurale gebieden in het voorzien van de gevraagde woningvoorraad door jongeren?* Aan de participanten werd dan ook de vraag gesteld wat de ervaringen zijn met de CPO-projecten in hun gemeente. Het gaat hier om zowel al gerealiseerde projecten als projecten die op dit moment gerealiseerd worden.

Allereerst spreken we over de positieve ervaringen met betrekking tot CPO in de gemeentes. Over het algemeen zijn de meeste participanten tevreden over de gerealiseerde CPO-projecten in hun gemeente. Zo kent de gemeente Berkelland vooral succesverhalen:

“Ja dus eigenlijk hebben we ervaring in Beltrum. En daar is het gewoon super goed verlopen. We hebben de jongeren en ouderen uit het dorp bereikt. Die hebben samen een plannetje neergezet. Ik denk ook dat ze daarmee kosten hebben bespaard door gezamenlijk keukens in te kopen bij dezelfde keukenboer en tegels bij dezelfde tegelboer, zeg maar he. [...] Het heeft ook saamhorigheid veroorzaakt. Dus dat is gewoon heel goed gegaan.” – Opdrachtgever wonen gemeente Berkelland

Ook de accountmanager vastgoed van de gemeente Hollands Kroon is goed te spreken over de gerealiseerde CPO-projecten:

“Kijk het positieve is [...] [...dat je... red.] relatief goedkoop kan je grond aanbieden omdat er geen ontwikkelaar tussen zit. Dus ze gaan bijvoorbeeld rechtstreeks naar de aannemer toe. Dus ze kunnen ook relatief goedkoop een woning laten neerzetten. Dus je geeft wel de mogelijkheid aan de inwoners uit dezelfde plaats, wat natuurlijk ook wel een voordeel is, om iets moois neer te zetten tegen, nou ja, op zich een prima prijs. En dat is iets wat wij als gemeente natuurlijk heel graag aanbieden. Dus dat zijn absoluut positieve dingen. En als je naar het traject kijkt denk je nou, er staan vier mooie, hele diverse woningen. Ja dat is uiteindelijk een mooi resultaat.”

De ervaringen die door de gemeente Berkelland en Hollands Kroon genoemd worden komen overeen met de eerdergenoemde motivaties van gemeentes om CPO te stimuleren, namelijk dat door middel van CPO mensen relatief goedkoop een huis kunnen bouwen naar eigen wens en dat het in het geval van de gemeente Berkelland voor saamhorigheid heeft gezorgd wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving.

Op het moment dat de CPO-woningen na een aantal jaren verkocht worden, zijn ze echter niet meer betaalbaar voor dezelfde doelgroep (gemeente Nuenen, Bladel, Goirle, Berkelland, Bergeijk, Bronckhorst en Hoorn). Ondanks dat het een van de veelgenoemde motivaties van gemeentes om CPO te stimuleren was dat CPO ervoor zou zorgen dat woningbouw betaalbaar wordt. Vooral voor de bouw van starterswoningen was dit een motivatie. Echter is een vaker terugkerende ervaring van gemeentes met CPO-projecten dat de woningen in eerste instantie inderdaad betaalbaar zijn voor bijvoorbeeld jongeren door de financiële voordelen die CPO heeft, maar dat de volgende generatie bewoners hier geen baat bij heeft. Dit komt volgens Bower (2017) omdat de eerste bewoners het geld wat ze anders hadden moeten gebruiken om de winstmarges te kunnen betalen in het geval van woningbouw via

projectontwikkelaars, nu het geld kunnen gebruiken om te investeren in hun woning waardoor de kwaliteit daarvan verbetert. Dat noemt ook de beleidsadviseur wonen van de gemeente Nuenen:

“Wat ik wel zie, nu, is dat die projecten uit 2009 en 2010, dat die, die zijn voor jongeren, voor en door jongeren gemaakt zeg maar. Alleen die hebben in de tijd van alles op en aan gebouwd waardoor het nu zulke mooie woningen zijn dat ze niet echt meer voor jongeren zijn. Dus ik denk dan van ja, dat is dan, ja op zich voor die mensen prettig want die wonen er dus fijn. Alleen op langere termijn zijn ze niet meer voor de oorspronkelijke doelgroep.”

Er zou geconcludeerd kunnen worden dat CPO vooral voordelig is in het voorzien van specifieke woonwensen, maar dat het niet bijdraagt aan langdurige betaalbaarheid van de woningen. Volgens de beleidsadviseur wonen van de gemeente Goirle schiet CPO als betaalbare woonoptie voor starters namelijk het doel voorbij. Volgens de gemeentes Berkelland en Bergeijk zijn met CPO alleen de eerste generatie bewoners van CPO-projecten geholpen aan een betaalbare woning, maar hebben de volgende bewoners hier geen profijt van en moeten er daarom steeds weer nieuwe starterswoningen bijgebouwd worden. Als men kijkt naar wat de literatuur over de betaalbaarheid schrijft (Kuenzli & Langkeek (2004); Platform 31 (2013) en Bossuyt et al. (2018)), wordt dit vooral beschreven vanuit het perspectief van de eerste bewoners, van de mensen die bij de realisatie van het CPO-project betrokken zijn. Er kan dan wellicht gesproken worden van dat CPO vooral een individuele oplossing is met betrekking tot de woningvraag en niet een maatschappelijke oplossing waarbij meerdere generaties bewoners geholpen zijn.

Wat ook opvalt naar aanleiding van de interviews is dat de woningen die veel starters bouwen door middel van CPO vaak ruime gezinswoningen betreffen met bijvoorbeeld een tuin en drie slaapkamers.

“Wat we zien gebeuren is dat nou woningen als starterswoningen worden verkocht maar toch redelijk groot zijn, stijgen die vrij snel in de prijs. En soms bouwen mensen er een uitbouw achteraan of een dakkapel bovenop en dan heb je opeens weer een extra kamer en dan is het opeens niet meer een starterswoning maar kan je daar ook met 1, 2 kinderen wonen en dat is een van de dingen waar we tegen aan lopen dat de starterswoningen langzaam uitgroeien tot een gezinswoning en daardoor stijgen prijzen niet meer op de lange termijnen die duurzame starterswoningen zijn”. – beleidsadviseur wonen gemeente Bladel

Deze prijsstijgingen van woningen door toevoegingen zoals een uitbouw of dakkapel komen overeen met de *hedonic pricing* methode die onder andere wordt gebruikt door Adair et al. (1996) en Livy & Klaiber (2016) om de waarde van woningen te berekenen. Een woning bestaat namelijk uit vele karakteristieken die allemaal een effect hebben op de waarde van het pand, zoals bijvoorbeeld het

toevoegen van extra vierkante meters woonruimte door een uitbouw of dakkapel. Doordat bewoners van CPO ruimere woningen kunnen bouwen met het budget wat ze hebben en omdat ze naar eigen smaak en ideeën kunnen bouwen, komen CPO-woningen wellicht meer in aanmerking voor levensloopbestendige woningen. Op die manier kunnen jongeren langer in hun woning blijven wonen op het moment dat ze bijvoorbeeld een gezicht stichten.

De vraag is of er in het vervolg niet strengere regels gehanteerd moeten worden om de woningen in de toekomst ook betaalbaar te laten blijven voor de doelgroep van starters. Een aantal participanten vragen zich namelijk af of de gerealiseerde CPO-woningen wel te definiëren vallen als starterswoningen door de omvang en luxe van de woningen (gemeentes Bladel, Goirle en Bergeijk). De specialist ruimtelijke ontwikkeling in Bergeijk:

“Maar je ziet dus eigenlijk dat als je de bouw van te grote woningen, met te veel grond, te luxe, mogelijk maakt, dat dan die starters van de eerste fase, die zijn dan geholpen. Alleen als ze over een paar jaar gaan verhuizen, de woning te koop aanbieden, wordt de woning eigenlijk te duur en eigenlijk weer onbereikbaar voor nieuwe starters.”

Het lijkt er op dit moment op dat CPO vooralsnog een individuele oplossing is voor de woningvraag en geen structurele oplossing voor de woningvraag die meerdere bewonersgeneraties aangaat. Om deze situaties in de toekomst tegen te gaan stuurt men bijvoorbeeld in de gemeente Bergeijk vooral aan op kleine kavels zodat de woningen betaalbaar blijven. De vraag is dan ook of zo'n voorbeeld uit de gemeente Bergeijk, waarbij nu vooral wordt aangestuurd op kleine kavels, bijdraagt aan de betaalbaarheid van de woningen in de toekomst en of het dan ook een structurele oplossing biedt voor de vraag naar betaalbare woningen voor onder andere jongeren. Wat men zich ook kan afvragen is welke condities ervoor zorgen dat duurzame betaalbaarheid van de woningen wordt gewaarborgd en hoe dit zich verhoudt tot de wensen van de bewoners.

In de literatuur wordt door onder andere SEV & De Regie (2007) gesproken over financiële steun vanuit de overheid aan CPO-projecten. Van deze financiële steun, vaak doormiddel van subsidies, wordt in de ontwikkelingsfase bijvoorbeeld een projectbegeleider ingehuurd die de groep bewoners begeleidt bij het realiseren van het CPO-project. Naast dat de provincies Noord-Brabant, Gelderland en Noord-Holland subsidies hebben verstrekt aan de CPO-projecten, hebben een aantal gemeenten ook zelf een financiële bijdrage geleverd of hebben ze de gronden relatief goedkoop verkocht aan de CPO-groepen om op die manier woningbouw betaalbaarder te maken. Zo hebben de gemeentes Berkelland, Bergeijk, Bronckhorst, Hollands Kroon en Hoorn destijds de gemeentelijke gronden tegen een lager bedrag verkocht dan commerciële partijen zouden doen. Maar, dit wordt tegenwoordig eigenlijk niet meer gedaan volgens de participanten. Zo geeft de gemeente Hoorn ook aan dat ze eenmalig bij een CPO-

project een goedkopere grondprijs hebben gehanteerd, maar dat er vervolgens woningen op gebouwd zijn die later met grote winst verkocht werden. Om speculanten tegen te gaan en om de woningbouw in de gemeente eerlijker te laten verlopen worden gemeentelijke gronden dan ook niet meer voor een lager bedrag verkocht in de gemeente Hoorn. Dit geldt ook voor de gemeentes Berkelland en Bergeijk. De gemeentes Bladel en Berkelland benoemden ook dat ze in de opstartfase wel eens subsidies verstrekken om de projecten van start te laten gaan. Voorbeelden hiervan zijn het organiseren van bewonersavonden of het vrijmaken van ambtelijke capaciteit om de CPO-projecten te begeleiden. De gemeente Haaren had destijds samen met de Rabobank een plankostenfonds opgericht om de CPO-projecten te ondersteunen. Volgens de beleidsadviseur wonen van de gemeente Hengelo is er in die gemeente geen financiële steun specifiek voor CPO. Aan de genoemde voorbeelden is dus te zien dat elke gemeente op een andere manier met financiële bijdrages aan CPO-projecten omgaat en dat dit door de tijd heen ook veranderd is.

Deze financiële steun en subsidies kunnen eigenlijk als individuele steun gezien worden aan de eerste generatie bewoners van de CPO-projecten. Immers, wanneer de woningen weer op de markt komen, hebben de volgende bewoners geen profijt van deze financiële steun. De vraag is dan ook of deze steun gezien kan worden als een langdurige maatschappelijke investering in betaalbare huisvesting. Maar, zoals net beschreven, zijn veel gemeentes ook afgestapt van deze vorm van steun.

Naast de vraag of de gemeentes wel of geen financiële steun geven aan de CPO-projecten hebben de gemeentes ook nog een andere rol bij CPO-projecten. Dit verschilt per gemeente en soms zelfs per project. In sommige gevallen is de rol van de gemeente bij een CPO-project minimaal en houdt de gemeente zich alleen bezig met de gronduitgifte en de procedures die normaliter bij woningbouw komen kijken. Soms komt er, bijvoorbeeld in het geval van de gemeentes Nuenen, Bladel en Haaren de vraag vanuit bewoners of de gemeente een stuk grond heeft waar een CPO-project op gerealiseerd kan worden. Bij andere gemeentes wordt er voornamelijk een faciliterende rol aangehouden, zoals ook in de gemeente Hengelo:

“Ik denk dat dat een faciliterende rol is. Om te proberen dat proces zo goed mogelijk te begeleiden. Maar we pakken daarin niet een andere rol dan naar andere partijen. Ja, we hebben geen medewerkers in dienst die dat proces extra begeleiden. Wat wel handig zou zijn overigens hoor. Maar die ruimte is er gewoon niet.” – beleidsadviseur wonen gemeente Hengelo.

Deze faciliterende rol is in principe hetzelfde als bij reguliere woningbouw via projectontwikkelaars, waarbij de gemeente ook een faciliterende rol op zich neemt. Deze gemeentes hebben dus niet per se een grotere rol bij CPO-projecten dan reguliere woningbouwprojecten. Een van de redenen dat de gemeentes geen grote rol op zich nemen bij CPO is dat ze geen ambtelijke capaciteit hebben om deze

rol op te pakken (gemeentes Hollands Kroon en Hengelo). Echter, geeft Minora et al. (2013) aan dat institutionele ondersteuning, door bijvoorbeeld de gemeente, gezien wordt als essentiële voorwaarde voor het vergroten van het potentieel van zelfbouw, dus ook CPO. Dit komt omdat hierdoor barrières als risico, aanbod van grond, kapitaal en vaardigheden verlaagd kunnen worden. Dat gemeentes dan ook een sterkere of grotere rol zouden krijgen bij CPO-projecten zou positief uitpakken voor de woningbouw via CPO.

Bijna alle gemeentes gaven aan dat de rol van een externe projectbegeleider erg belangrijk is om het CPO-project goed te laten verlopen. Deelnemers aan CPO-projecten hebben namelijk niet altijd de kennis en kunde van woningbouw en de procedures die daarbij horen. Een projectbegeleider heeft voordelen vanuit het oogpunt van zowel de (toekomstige) bewoners van de CPO-woningen als vanuit de gemeente zelf. Volgens de beleidsadviseur wonen van de gemeente Bladel is het namelijk zowel voor de CPO-groep als voor de gemeente fijn dat er een duidelijk contactpersoon is waar beide partijen hun vragen bij neer kunnen leggen over bijvoorbeeld de woonvisie, ruimtelijke ordening en procedures. Ook de opdrachtgever wonen van de gemeente Berkelland geeft het belang van zo'n projectbegeleider aan:

“[...] dus je kunt iemand inhuren die boven de groep staat, maar die ook wat kennis van zaken heeft over de procedures die gevolgd gaan worden en een beetje een professioneel gesprekspartner is, ook naar bijvoorbeeld de gemeente toe, maar ook naar omwonenden toe.”

Volgens de gemeente Nuenen moet er ook meer financiële ondersteuning voor externe begeleiders komen. En volgens de accountmanager vastgoed van de gemeente Hollands Kroon:

“Met de juiste begeleiding zullen er ongetwijfeld veel meer CPO-projecten van de grond komen.”

Volgens onderzoek van Munns & Bjeirmi (1996) draagt een projectbegeleider bij aan het succes van een (woning)bouwproject. Deze projectbegeleiders werden volgens de gemeentes Nuenen, Goirle, Berkelland, Bergeijk, Bronckhorst en Hoorn in sommige gevallen (deels) betaald door middel van subsidies van de provincies Noord-Brabant, Gelderland of Noord-Holland. Deze provincies stimuleren hierdoor dus de bouw van woningen middels CPO en zien het belang van projectbegeleiders bij dit soort projecten.

Er bestaan ook belemmeringen vanuit gemeentes om CPO te stimuleren. Zo kwamen tijdens de gesprekken met de participanten twee soorten belemmeringen vanuit de gemeente om CPO te stimuleren naar voren. Een van die belemmeringen die het vaakst genoemd is door de participanten is het gebrek aan gemeentelijke gronden (gemeente Nuenen, Bladel, Goirle, Berkelland en Hengelo). Hierdoor is het

lastig om CPO vanuit de gemeente te stimuleren omdat het moeilijk is om CPO af te dwingen op particuliere grond. Zoals de beleidsadviseur wonen van de gemeente Bladel ook aangeeft:

“Maar waar het de gemeente Bladel een beetje wringt is dat we als gemeente geen actief grondbeleid hebben. En dus ook weinig eigen gronden hebben die we kunnen verkopen of kunnen aanbieden aan CPO.”

Zoals Buitelaar & Bregman (2016) en Van Oosten et al. (2018) in hun onderzoeken noemen verschilt het per gemeente of er vooral actief of passief grondbeleid wordt toegepast. Actief grondbeleid betekent dat de gemeente zelf actief gronden aan- en verkoopt en op die manier makkelijker gronden kan verkopen om daar CPO-projecten op te ontwikkelen. Wanneer een gemeente een passief grondbeleid toepast, laat de gemeente de acquisitie en ontwikkeling van land over aan private partijen (Van Oosten et al., 2018). In het geval van dit onderzoek, hadden de gemeentes waarmee gesproken is, vooral een passief grondbeleid. En dat is volgens Bossuyt et al. (2018) gelijk een van de grootste obstakels voor zelfbouw, en dus ook CPO. Door passief grondbeleid, waarbij de politieke toewijding ontbreekt en aan marktpartijen wordt overgelaten, komen niet genoeg kavels beschikbaar voor zelfbouw en dus CPO (Bossuyt et al., 2018). CPO-projecten op gronden van marktpartijen zijn er wel, maar daar hebben de gemeentes weinig inzicht in omdat ze er zelf amper bij betrokken zijn. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat bij actief grondbeleid de gemeente betere middelen heeft om woningbouw te laten plaatsvinden via CPO dan bij passief grondbeleid. Ook wordt door de gemeenten (Berkelland, Bergeijk en Hengelo) gezegd dat marktpartijen liever zelf woningbouw op die stukken grond realiseren dan dat ze de grond aan CPO-projecten verkopen, omdat ze met projectontwikkeling meer winst kunnen behalen. Zo blijkt ook uit de woorden van de beleidsadviseur wonen van de gemeente Hengelo:

“Want gronden die in handen zijn van marktpartijen. Vaak zijn dat dan bouwende ontwikkelaars. Vaak hebben die er geen belang bij een CPO-project. Die kunnen veel meer rendement halen op een product wat al door hen is uitontwikkeld en waarin zij vertrouwen hebben dat dat in de markt goed afgezet kan worden. En dan is CPO alleen maar tijdrovend en levert voor hen niet de gewenste resultaten op. Dus daar zitten zeker wel belemmeringen.”

Het gebrek aan gemeentelijke gronden, waardoor CPO-projecten makkelijker gerealiseerd kunnen worden dan op gronden van marktpartijen, vormt dus een belemmering voor het stimuleren van CPO vanuit gemeentes.

Zoals eerder genoemd, hebben gemeentes naast het gebrek aan gemeentelijke gronden ook niet altijd de ambtelijke capaciteit om aan CPO-projecten mee te werken of te stimuleren (gemeentes Hollands Kroon en Hengelo). Het is voor private partijen lastig om in dit gat te stappen omdat het vaak gaat om taken

die sowieso door de gemeente uitgevoerd dienen te worden. Tenzij de gemeente externen kan inhuren om de projecten te begeleiden, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Bronckhorst het geval is. De accountmanager vastgoed van de gemeente Hollands Kroon zegt het volgende:

“[...] en dat is dan wel een nadeel van een CPO-project, dat ja mensen hebben vaak niet de kennis en kunde, die weten vaak niet welke stappen ze moeten nemen om uiteindelijk zo'n project van de grond te krijgen. En wij hebben intern nou ook weer niet de capaciteit om iemand daar vol op te zetten en te zeggen van we gaan jullie van begin tot eind aan je handje meenemen in de ontwikkeling ervan.”

Doordat er niet genoeg personeel bij de gemeente aanwezig is om CPO-projecten te begeleiden, of budget om het benodigde personeel aan te nemen, vormt er zich weer een belemmering voor CPO. Deze belemmering kan zowel vanuit het perspectief van de gemeente gezien worden, omdat het gebrek aan ambtelijke capaciteit het stimuleren van CPO tegengaat. Daarnaast lopen mensen die graag via CPO woningen willen ontwikkelen tegen het probleem aan dat ze vanuit de gemeente niet goed geholpen of begeleid kunnen worden. Tegelijkertijd is het volgens Minora et al. (2013) juist die ambtelijke ondersteuning die essentieel is voor het realiseren van zelfbouw, en dus ook CPO.

Aan het eind van de interviews werd de participanten gevraagd in hoeverre zij CPO een goede manier vinden om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren. In de eerste instantie vindt de meerderheid van de gemeentes dat CPO een goed initiatief is om te voorzien in de woningbehoefte, niet alleen van jongeren, omdat je op die manier goed kan reageren op de woningvraag (gemeentes Nuenen, Bladel, Bronckhorst, Haaren, Hollands Kroon en Hoorn). De adviseur woningbouw van de gemeente Bronckhorst noemt dan ook:

“Dus we hebben gezegd van je geeft 10% minder uit, maar je krijgt er veel meer kwaliteit voor terug. Het is een intensief proces. Dus het is een van de mogelijkheden. Het is zeker niet voor iedereen weggelegd. Maar dat betekent dus ook wel dat je daar dus wel echt een mogelijkheid hebt om ergens naar eigen smaak te bouwen en je ook meteen een groep die echt heel hecht is, meteen sociaal gezien.”

Maar, ondanks dat de gemeentes CPO een goed initiatief vinden wordt daar bijvoorbeeld door de gemeentes Nuenen en Bladel gelijk bij vermeld dat ondanks dat het een goed initiatief is, CPO moeilijk te realiseren is door een gebrek aan grond. Dit wordt bevestigd door Bossuyt et al. (2018) als een van de grootste obstakels voor het realiseren van zelfbouw.

Ook wordt de kanttekening gegeven door de gemeentes Nuene, Berkelland, Hollands Kroon en Hoorn dat CPO een zwaar en langdurig project is. Zo zegt de opdrachtgever wonen van de gemeente Berkelland:

“Niet iedereen kan dit. Er zijn ook gewoon heel veel mensen die niet de capaciteit hebben om samen te werken. Die niet de capaciteit hebben om zo'n ingewikkeld bouwproces te begrijpen of te doorgronden. Of er geen tijd voor hebben. En het is een hele aanloopperiode [...] Je bent toch een paar jaar onderweg voor je het zover hebt. Het kost heel veel tijd en niet iedereen kan dat. En niet iedereen heeft ook de tijd om zo lang te wachten. Zeker niet als je jong bent.”

Doordat CPO volgens gemeentes een langdurig project is, is dit niet voor iedereen aantrekkelijk. Zeker niet voor starters, die wellicht niet zo lang willen wachten op hun woning.

Uiteindelijk werd de vraag gesteld aan de participanten wat er nog moet veranderen aan het woningbouwbeleid om het proces van CPO in de toekomst te verbeteren. Ondanks dat de reacties divers waren, kwamen een aantal gemeentes met dezelfde antwoorden. De gemeentes Bladel en Goirle spreken over het neerzetten van duidelijke regels zodat de voorwaarden overal gelijk zijn. De beleidsmedewerker volkshuisvesting van de gemeente Goirle spreekt specifiek over strakkere regels hanteren zodat woningen in de prijsklasse blijven zoals ze gebouwd zijn. Op die manier moet de doorstroom verbeterd worden en blijven starterswoningen voor starters. De gemeente Bergeijk heeft het juist over de regels, binnen de kaders, wat losser te laten en meer vertrouwen te hebben in elkaar. Op die manier zou er sneller en makkelijker een CPO-project gerealiseerd moeten worden. Ook de wethouder van de gemeente Haaren spreekt over regelgeving en procedures:

“Het grootste probleem vind ik nog, dat procedures gewoon veel en veel te lang duren. Ja, dat is een enorm probleem. En natuurlijk vind ik het terecht dat iemand bezwaar kan maken als er ergens een woonwijk komt, maar nu lopen procedures soms nog jaren bij de Raad van State en al die mensen die daar willen gaan wonen, die zitten maar te wachten.”

Dat het maken van regels of beleid CPO zou stimuleren komt overeen met het onderzoek van Minora et al. (2013) die stellen dat het opstellen van regels of beleid een goede stap in de richting is om het potentieel van zelfbouw te vergroten. Deze zelfde regels en bijkomende procedures kunnen alleen volgens onder andere de wethouder van de gemeente Haaren CPO-projecten juist ook belemmeren. Zaak is dan ook om hier een betere balans in te vinden. Daarnaast is het de vraag wie deze regels en procedures moet opstellen. Dit kan vanuit de verschillende gemeentes gedaan worden, maar dit kan bijvoorbeeld ook centraal vanuit de Rijksoverheid gedaan worden. Volgens de opdrachtgever wonen van de gemeente Berkelland moet CPO vooral vanuit een hogere overheid gestimuleerd worden. Daarnaast moet de rol

van de gemeente bij CPO-projecten duidelijkheid krijgen, omdat ze nu vaak te veel een ontwikkelende rol hebben:

“Wij zijn geen ontwikkelende partij. Wij zijn een randvoorwaarden scheppende partij. Wij moeten bestemmingsplanwijzigingen doorvoeren en vergunningen afgeven. Dat is eigenlijk onze rol. We zijn geen ontwikkelaar”. – opdrachtgever wonen gemeente Berkelland

Daarentegen zegt de accountmanager vastgoed van de gemeente Hollands Kroon juist dat CPO echt vanuit de gemeente zelf moet komen:

“En dan niet zozeer beleidsmatig vastleggen, maar meer gewoon vanuit een bepaalde visie dat je die projecten graag mogelijk wilt maken en dan krijg je wel meer CPO-projecten van de grond denk ik.”

Een ander onderwerp dat aangesneden werd bij de vraag over wat er nog veranderd moet worden aan het woningbouwbeleid om het proces van CPO in de toekomst te verbeteren is volgens de beleidsadviseur wonen van de gemeente Hengelo dat CPO-projecten vooral in de voorlichtingsfase meer aandacht moeten krijgen.

“Dat mensen dan weten dat het best wel een stevig proces is waar je jezelf voor een wat langere periode aan moet committeren. Dat het niet snel gaat. Dat het de vraag is of het uiteindelijk ook dat financiële voordeel oplevert. Ik denk nog wel eens dat mensen er wat optimistisch instappen en denken van 'nou dat regelen wij, wij gaan dat echt anders doen, wij regelen dat wel'. En dan ligt de teleurstelling gewoon snel op de loer. En dat is voor niemand prettig. En ieder project dat afhaakt, dat blijft dan toch na-ijlen bij mensen van zie je nou wel, CPO is niet kansrijk. Dat is zo jammer” – beleidsadviseur wonen van de gemeente Hengelo

Deze uitspraken laten zien dat er een spanningsveld bestaat omtrent de verantwoordelijkheid van gemeentes met betrekking tot CPO en wat de rol van de gemeente is bij het realiseren van CPO-projecten.

Zoals in het Contextueel Kader al werd geschreven, staan we op dit moment op een kantelpunt van een nieuwe periode in de historie van de woningbouw in Nederland. De hoogtijdagen van de projectontwikkelaars en de rol van de markt zijn voorbij. Dit zegt ook de accountmanager vastgoed van de gemeente Hollands Kroon:

“Dat wij gewoon hebben gezegd: “ontwikkelaars, kom maar met een plan en op basis van een aantal punten, het beste plan kiezen wij.” En dan hoop je dat ontwikkelaars met plannen komen waar op dat moment veel behoefte aan is. Nou ja en wij krijgen ook heel veel signalen uit de dorpen. Dus in dat geval bleek ook veel behoefte aan starterswoningen of seniorenwoningen. Dat zijn eigenlijk de twee doelgroepen waar wel qua woningen een tekort aan is in Hollands Kroon. En we hoopten dus dat de plannen die ingediend werden dat die ook veel woningen voor deze doelgroepen hadden opgenomen, maar dat bleek dus helemaal niet het geval. Dan merk je toch dat ontwikkelaars heel vaak gaan voor de standaard vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers. Waar we eigenlijk al heel veel van hebben in Hollands Kroon. Maar goed, daar zit natuurlijk de meeste winstmarge op en in deze tijd raken ze ze evengoed wel kwijt.”

Om dit in de toekomst tegen te gaan neemt de gemeente Hollands Kroon, middels een nieuwe woonvisie, de regie over de woningbouw weer op zich. Dit geldt ook voor andere gemeentes, zoals de gemeente Bladel, Bergeijk en Bronckhorst. Naast dat gemeentes zelf weer de regie in handen willen krijgen over de woningbouw, willen de inwoners ook meer invloed op hun woonomgeving hebben. Dit komt overeen met wat uit het onderzoek van Freeling (2014) blijkt, dat de particuliere opdrachtgever meer in beeld komt. CPO is hier een voorbeeld van. Coöperatieve huisvestingsinitiatieven, zoals CPO, winnen dan ook sinds de crisis van 2008 aan belang volgens Moore & McKee (2012), Moreay & Pittini (2012) en Lang & Mullins (2015). Zowel bewoners als gemeenten willen graag de regie terug van de ontwikkelaars, al is het in deze tijden soms zoeken naar hoe ze deze rollen het beste kunnen vormgeven.

Na de verschillende ervaringen van gemeentes met CPO-projecten besproken te hebben, kan samengevat worden wat deze ervaringen zijn bij het realiseren van CPO-projecten in rurale gemeentes om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren. Over het algemeen zijn de gemeentes tevreden met de gerealiseerde CPO-projecten. Met deze CPO's is namelijk voldaan aan de woonwensen van de bewoners. Daarnaast dragen de CPO's bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid van de omgeving. Echter, geeft de meerderheid van de gemeentes aan dat CPO's vooral voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in de eerste generatie van bewoners van een CPO-project. Als de woningen enkele jaren later in de verkoop gaan, is de betaalbaarheid van de woningen niet meer gegarandeerd door prijsstijgingen. De vraag is dan ook of CPO niet meer een individuele oplossing is voor het woningtekort voor jongeren in plaats van een maatschappelijke oplossing om betaalbare woningen te bieden voor jongeren voor een langere periode. Belemmeringen die gemeentes ondervinden bij het realiseren van CPO's is het gebrek aan gemeentelijke gronden en het gebrek aan ambtelijke capaciteit om de projecten te begeleiden. Hierdoor komen CPO-projecten niet van de grond en is het stimuleren van CPO-projecten lastig. Volgens de gemeentes draagt een externe projectbegeleider wel bij aan de successen van CPO's. Al met al zijn de ervaringen van de gerealiseerde CPO-projecten positief, maar zal CPO in de toekomst een klein percentage blijven van de totale woningbouw onder

andere door de genoemde belemmeringen en het ontbreken van woningbouwbeleid gericht op CPO en is het de vraag of CPO een oplossing is voor het woningtekort voor jongeren op langere termijn.

5. Conclusie

5.1 Beantwoorden onderzoeksvraag

Om ervoor te zorgen dat er aan de woningvraag door jongeren in rurale gebieden wordt voldaan, is het van belang dat de juiste woningen worden gebouwd. Op dit moment heerst er krapte op de woningmarkt in heel Nederland. In dit onderzoek gaat het vooral om de rurale gebieden in Nederland, en dan met name om de woningkrapte van jongeren, starters. Wanneer er geen geschikte woningen zijn voor deze jongeren, is er een kans dat ze wegtrekken uit de rurale gebieden. Dit heeft negatieve gevolgen voor deze regio's.

Een van de mogelijkheden om woningbouw voor deze groep te realiseren is door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Jongeren kunnen dan samen een kavel of een bestaand gebouw kopen om hier vervolgens samen woningen te realiseren. Gemeentes spelen hierbij een belangrijke rol omdat CPO-projecten vaak plaatsvinden op grond dat voorheen van de gemeente was. Daarnaast hebben ze vaak een faciliterende en begeleidende rol bij CPO-projecten. Door de rol die gemeentes spelen bij CPO-projecten kunnen zij wellicht goed antwoord geven op de vraag of CPO een geschikt instrument is om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gebieden. De onderzoeksvraag is dan als volgt:

Wat zijn de motivaties en ervaringen van gemeentes met collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gemeentes?

Door middel van kwalitatief onderzoek, via semigestructureerde interviews, is er data verzameld om deze onderzoeksvraag te beantwoorden. Voor het onderzoek zijn tien participanten geïnterviewd die werkzaam zijn bij (rurale) gemeentes waar woningbouw via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd is.

De onderzoeksvraag is op te delen in twee onderwerpen, motivaties en ervaringen. Er zijn meerdere motivaties voor het stimuleren van CPO om te voorzien in de woningvraag van bewoners in rurale gebieden in Nederland. In eerste instantie is vooral de lagere bouwkosten van woningen door middel van CPO een motivatie. Daarnaast zou er met CPO zo goed mogelijk voldaan worden aan de woonwensen van bewoners. Andere motivaties gaan vooral om het behouden van de leefbaarheid in de omgeving en de sociale cohesie die zou verbeteren door CPO.

De ervaringen van gemeentes met collectief particulier opdrachtgeverschap komen deels overeen met de motivaties van de gemeentes om deze projecten te stimuleren, maar er treden ook belemmeringen op die tegen de motivaties in gaan. Over het algemeen zijn de gemeentes tevreden met de woningbouw-

projecten die middels CPO gerealiseerd zijn. Er is hierdoor namelijk ruimschoots aan de woonwensen van de bewoners voldaan. Daarnaast dragen CPO's inderdaad bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie in de omgeving. Echter geeft de meerderheid van de gemeentes aan dat woningbouw via CPO vooral voorziet in de gevraagde woningvoorraad voor jongeren in de eerste generatie bewoners van een CPO-project. Op het moment dat de woningen enkele jaren later worden verkocht is de betaalbaarheid van de woningen niet meer gegarandeerd door de prijsstijging. Hierbij is de vraag dan of CPO niet zozeer een maatschappelijke oplossing is en zorgt voor betaalbare woningen voor starters voor een langere periode, maar eerder een individuele oplossing, die zorgt voor betaalbare woningen voor starters van alleen de eerste generatie bewoners. Kortom, CPO is beperkt geschikt voor het aanbieden van betaalbare huisvesting van starters en beter geschikt voor een kleine groep bewoners en voor bijvoorbeeld levensloopbestendige bouw.

Naast de ervaringen betreft de betaalbaarheid van CPO-woningen zijn er nog een aantal belemmeringen vanuit de gemeentes die ze ondervinden bij het realiseren van CPO's. Door het gebrek aan gemeentelijke gronden, vaak doordat er een passief grondbeleid wordt toegepast door de gemeente, is het lastig om grond vrij te maken voor CPO-projecten in gemeentes. Dit gebeurt amper op grond van particuliere partijen omdat woningbouw via CPO voor hen niet winstgevend is. Daarnaast ondervinden gemeentes belemmeringen bij het realiseren van CPO's door een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Hierdoor is het lastig om CPO-projecten te begeleiden, waar CPO's juist vaak extra begeleiding nodig hebben omdat de (toekomstige) bewoners vaak de kennis en kunde van woningbouw niet hebben. Door het ontbreken van deze kennis en kunde van woningbouw geven gemeentes aan dat een externe projectbegeleider erg bijdraagt aan het succesvol zijn van een CPO-project. Daarnaast is er een kanteling te zien in de verhoudingen tussen de overheid, markt en burgers door de CPO-projecten. Maar wat werkt voor individuele huishoudens bij dit soort ontwikkelingen, draagt niet per se bij aan de beleidsdoelen van de (lokale) overheden betreft woningbouw.

Ondanks dat de ervaringen van gerealiseerde CPO-projecten positief zijn volgens de gemeentes, zal het aandeel van CPO in de toekomst volgens hen klein blijven vergeleken met reguliere woningbouw. Dit komt met name door de genoemde belemmeringen en het ontbreken van woningbouwbeleid gericht op CPO. Deze genoemde belemmeringen kunnen dan ook implicaties opleveren voor het maken van nieuw beleid voor woningbouw waar CPO ook in verwerkt wordt. Daarnaast is het de vraag of CPO een oplossing is voor het woningtekort voor jongeren in rurale gebieden op langere termijn, of dat vooral de eerste generatie bewoners hiermee geholpen zijn.

5.2 Aanbevelingen

In de onderzoeksvraag gaat het over motivaties en ervaringen van gemeentes met collectief particulier opdrachtgeverschap en of doormiddel hiervan voorzien kan worden in de gevraagde woningvoorraad door jongeren in rurale gemeentes. Op basis van het onderzoek naar deze motivaties en ervaringen kan zowel een wetenschappelijke als een maatschappelijke aanbeveling gedaan worden.

Omdat CPO een relatief nieuw woningbouwconcept is in Nederland, is er nog niet veel onderzoek naar gedaan. CPO is een van de concepten die in de nieuwe, vijfde woningbouwperiode in Nederland is ontstaan. Een theoretische implicatie is hierbij dat het lastig is om een nieuwe periode van woningbouw te beschrijven aangezien we er op dit moment middenin zitten. De wetenschappelijke aanbeveling is dat CPO en de rol daarvan op woningbouw in Nederland uitgebreider onderzocht moet worden. Een mogelijke belemmering van dit onderzoek is dat het onderzoek gedaan is vanuit het perspectief van gemeentes. Het is belangrijk dat de rol van CPO op de woningbouw in Nederland ook vanuit andere invalshoeken bekeken wordt. Zo wordt aanbevolen dat er ook onderzoek gedaan wordt naar de motivaties en ervaringen van bewoners van CPO-projecten. Daarnaast betreft dit onderzoek een kwalitatief onderzoek naar motivaties en ervaringen. Aanbevolen wordt om ook meer kwantitatieve en longitudinale data met betrekking tot CPO vast te leggen om onder andere de betaalbaarheid van CPO-woningen tegenover reguliere woningbouw beter te kunnen analyseren. Een voorbeeld hiervan is het monitoren van prijzen van CPO-woningen via het Kadaster over een langere periode. Op basis van meer data en informatie omtrent CPO, kunnen overheden hier beleidsdocumenten en regelgeving over opstellen om in het vervolg CPO-processen te vergemakkelijken.

CPO kan bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod voor jongeren. De maatschappelijke aanbeveling is dat er vervolgonderzoek gedaan moet worden op welke manier CPO het beste kan bijdragen in het voorzien van voldoende woningen voor jongeren. Een voorbeeld hiervan is onderzoeken of jongeren wel degelijk interesse hebben om via CPO een starterswoning te laten bouwen. Feit is namelijk dat er op dit moment een groot woningtekort is in Nederland en dat het met name voor jongeren lastig is om een betaalbare woning te vinden. Het is daarom van belang dat zowel wetenschappelijk als maatschappelijk alle mogelijkheden om woningbouw te stimuleren onderzocht worden. CPO zou hier als instrument een voorbeeld van kunnen zijn. Maar zeker ook andere instrumenten, processen of fenomenen dienen onderzocht te worden.

Op het moment van schrijven staan we aan de vooravond van de verkiezingen voor de Tweede Kamer van 17 maart 2021. In Nederland hebben we op dit moment te maken met een woningtekort, woning ongelijkheid en speelt de klimaatcrisis ook een grote rol. Om de woningnood op te lossen is het van belang dat duidelijk wordt waar, voor wie en door wie er gebouwd gaat worden. Binnen dit verkiezingsdebat is via dit onderzoek in ieder geval laten zien wat de motivaties en ervaringen omtrent

collectief particulier opdrachtgeverschap zijn om te voorzien in de woningvraag. Hierbij is de hoop bij te dragen aan de oplossingen van morgen op de woningvraag van vandaag. Op dat iedereen, jong of oud, in stedelijke of rurale gebieden, kan wonen zoals men wil wonen.

Literatuur

Aalbers, M.B. & Christophers, B. (2014). Centring housing in political economy. *Housing Theory Society*, 31(4), pp. 373-394.

Adair, A.S., Berry, J.N. & McGreal, W.S. (1996). Hedonic modelling, housing submarkets and residential valuation. *Journal of Property Research*, 13(1), pp 67-83.

Assche, K. van, Beunen, R. & Duineveld, M. (2012). Performing success and failure in governance: dutch planning experiences. *Public administration*, 90(3), pp. 567-581.

Attride-Stirling, J. (2001). Thematic networks: an analytic tool for qualitative research. *Qualitative Research*, 1(3), pp. 385-405.

Baas, E., Valk, D & Vos, H. (2016). *Kansen voor hedendaagse zelfbouw – deel 3*. Gegeneerd op 18-2-2021 via <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/kansen-voor-de-hedendaagse-zelfbouw-deel-3/>

Barlow, J., Meikle, J. & Jackson, R. (2001). *Homes to DIY for: the UK's Self-Build Housing Market in the Twenty-First Century*. Layerthorpe: York Publishing Services Ltd.

Beek, F. van & Veen, F. (2013). Relaxed particulier opdrachtgeverschap. In R. Van Gameren, A. Kraaij, P. Van der Putt (Red.) *Samen bouwen* (pp. 43-47). Rotterdam, Nederland: nai010uitgevers

Beekers, W.P. (2010). Woonbeleid in Nederland (1). Hoe woningcorporaties ontworteld raakten. *Socialisme & Democratie*, 5/6, pp. 54-60.

Beekers, W.P. (2012). *Het bewoonbare land: Geschiedenis van de volkshuisvestiging in Nederland*. BOOM.

BIEB (2020). *Bouwen in eigen beheer*. Gegeneerd op 20-02-2020 via <https://bouwineigenbeheer.nl>

Bikker, L. (1988). *Helaas!: de hopen der mensen: geschikte woningen voor de lagere klassen: fragmenten uit de geschiedenis...* Den Haag: SDU.

- Bloom, B. & Craptree, M. (2006). The qualitative research interview. *Medical Education*, 40, pp. 314-321.
- Blumberg, S.J., Cynamon, M.L., Osborn, L. & Olson, L. (2003). The impact of touch-tone data entry on reports of HIV and STD risk behaviors in telephone interviews. *Journal of Sex Research*, 40(2), pp. 121-128.
- Boelens, L. & Visser, A. (2011). Possible futures of self-construction: Post-structural reflections on ten years of experimentation with (C)PC. In Qu, L. & Hasselaar, E., *Making room for people: Choice, voice and liveability in residential paces*, pp. 103-128. Amsterdam: Techne Press.
- Bossuyt, D., Salet, W., Majoor, S. (2018). Commissioning as the cornerstone of self-build. Assessing the constraints and opportunities of self-build housing in the Netherlands. *Land Use Policy*, 77, pp. 524-533.
- Bourne, L.S. (1981). *The geography of housing*. Londen: Edward Arnold.
- Bower, R. (2017). Forgotten plotlanders: learning from the survival of lost informal housing in the UK. *Housing Theory Society*, 34(1), pp. 79-105.
- BPD. (2020). *Hittekaart 2020: aantal woningverkopen blijft laag en de prijzen stijgen door – woningmarkt nagenoeg op slot*. Gegenereerd op 5-10-2020 via <https://www.bpd.nl/actueel/nieuws/hittekaart-2020-aantal-woningverkopen-blijft-laag-en-de-prijzen-stijgen-door-woningmarkt-nagenoeg-op-slot>
- Buitelaar, E., Feenstra, A., Galle, M., Lekkerkerker, J. Sorel, N. & Tennekes, J. (2012). *Vormgeven aan de Spontane Stad: belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*. Den Haag.
- Buitelaar, E. & Bregman, A. (2016). Dutch Land Development Institutions in the Face of Crisis: Trembling Pillars in the Planners' Paradise?. *European Planning Studies*, 24(7), pp. 1281-1294.
- Buschmann, P. & Oels, A. (2019). The overlooked role of discourse in breaking carbon lock-in: the case of the German energy transition. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Climate Change*, 10(3), e574.
- Cammen, H. van der & Klerk, I. de (2012). *The selfmade land*. Houten: Spectrum.
- Camp, P. (2017). *Wonen in de 21e eeuw*. Den Haag/Leuven: Acco.

Carter, H. Larsen, H.G. & Olesen, K. (2015). A planning palimpsest: neoliberal planning in a welfare state tradition. *European Journal of Spatial Development*, 58, pp. 1-20.

Casciato, M. (1980). De Woningwet: 1901-1912; in Casciato, M. et al (Red.) *Architectuur en Volkshuisvesting: Nederland 1870-1940*. Nijmegen: SUN, pp. 24-29.

Couch, C., & Cocks, M. (2013). Housing vacancy and the shrinking city: Trends and policies in the UK and the city of Liverpool. *Housing Studies*, 28, pp. 499–519.

De Regie (2020). *Wat doen we?* Gegeneerd op 05-11-2020 via <https://www.deregie.nl/diensten/>

Droste, C. (2015). German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research & Practice*, 8(1), pp. 79-92.

Duncan, S. & Rowe, A. (1993). Self-provided housing: The first world's hidden housing arm. *Urban Studies*, 30(8), pp. 1331-1354.

Dunn, K. (2005). Interviewing. In Hay, I. (Red.). *Qualitative Research Methods in Human Geography*, pp. 19-29. 2^e Editie. Melbourne: Oxford University Press.

Freeling, M. (2014). *Wil de echte projectontwikkelaar nu opstaan*. Gegeneerd op 5-10-2020 via <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/wil-de-echte-projectontwikkelaar-nu-opstaan/>

Gameren, D. van (2013). Onderscheid en samenhang. In R. Van Gameren, A. Kraaij, P. Van der Putt (Red.) *Samen bouwen* (pp. 4-15). Rotterdam, Nederland: nai010uitgevers.

Glock, B., & Häussermann, H. (2004). New trends in urban development and public policy in eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28, pp. 919–929.

Golland, A. (1996). Housing supply, profit and housing production: The case of the United Kingdom, the Netherlands and Germany. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11(1), pp. 5-30.

Groves, R.M. & Kahn, R.L. (1979). *Surveys by telephone: A national comparison with personal interviews*. New York: Academic Press.

- Haan, H. de (2013). Er groeit een generatie op die niet één voorziening kan delen. In R. Van Gameren, A. Kraaij, P. Van der Putt (Red.) *Samen bouwen* (pp. 4-15). Rotterdam, Nederland: nai010uitgevers
- Hajer, M. & Versteeg, W. (2005). A decade of discourse analysis of environmental politics: Achievements, challenges, perspectives. *Journal of environmental & planning*, 7(3), pp. 175-184.
- Hamiduddin, I. & Gallent, N. (2016). Self-build communities: the rationale and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany. *Housing Studies*, 31(4), pp. 365-383.
- Hartmann, T. & Spit, T. (2015). Dilemmas of involving in land management – comparing an active (Dutch) and a passive (German) approach. *Land Use Policy*, 42, pp. 729-737.
- Heijden, H. van der, Dol, C. & Oxley, M.J. (2011). Western European housing systems and the impact of the international financial crisis. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(3), pp. 295-313.
- Hennink, M., Hutter, U. & Bailey, A. (2011). *Qualitative Research Methods*. Londen: SAGE Publications Ltd.
- Hochstenbach, C. (2017). State-led gentrification and the changing geography of market-oriented housing policies. *Housing, Theory and Society*, 34, pp. 399–419.
- Hoppe, M.J., Gillmore, M.R. & Valadez, D.L. (2000). The relative costs and benefits of telephone interviews versus self-administered diaries for daily data collection. *Evaluation Review*, 24(1), pp. 102-116.
- Jessen, J. (2006). Urban renewal – a look back to the future. The importance of models in renewing urban planning. *German Journal of Urban Studies*, 45(1), pp. 1-17.
- Jonkman, A. & Janssen-Jansen, L. (2015). The “squeezed middle” on the Dutch housing market: how and where is it to be found? *Journal of housing and the built environment*, 30(3), pp. 509-528.
- Karnenbeek, L. van & Janssen-Jansen, L. (2018). Playing by the rules? Analysing incremental urban developments. *Land Use Policy*, 72, pp. 402-409.

Keers, G., Van der Schaar, J., Frissen, J., Van der Reijden, H., Butter, S., Chouchena, D., & Van der Horst, P. (1999). *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*. Amsterdam: Rigo Research en Advies BV.

Kempen, B.G.A. & Velzen, N. van (1998). *Werken aan Wonen: 75 jaar Nationale Woningraad*. Almere: Nationale Woningraad.

Kraus, L. & Augustin, R. (2001). Measuring alcohol consumption and alcohol-related problems: Comparison of responses from self-administered questionnaires and telephone interviews. *Addiction*, 96(3), pp. 459-471.

Kuenzli, P & Lengkeek, A. (2004). *Urban jazz, pleidooi voor de zelfgebouwde stad*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

Lang, R. & Mullins, D. (2015). *Bringing real localism into practice through co-operative housing governance. The role and prospects for community-led housing in England*. Housing and Communities Research Group WP1-2015, Birmingham: University of Birmingham

Lang, R. & Stoeger, H. (2018). The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), pp. 35-54.

Livy, M.R. & Klaiber, H.A. (2016). Maintaining public goods: the capitalized value of local park renovations. *Land Economics*, 92(1), pp. 96-116.

Lloyd, M.G., Peel, D., Janssen-Jansen, L.B. (2015). Self-build in the UK and Netherlands: mainstreaming self-development to address housing shortages? *Urban, Planning and Transport Research*, 3(1), pp. 19-31.

Loon, J. Van & Aalbers, M. B. (2017). How real estate became “just another asset class”: The financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*, 25, pp. 221–240.

Louw, E., Krabben, E. van der, Priemus, H. (2003). Spatial development policy: changing roles for local and regional authorities in the Netherlands. *Land Use Policy*, 20(4), pp. 357-366.

- Meer, M. van der, Thissen, F., Droogleever-Fortuijn, J., Tak, I. van der & Wouw, D. van der (2008). De kleine sociale draagkracht van dorpen in Borsele. Leefbaarheid, sociale cohesie en community care in kleine dorpen. Amsterdam: AMIDSt.
- Meijer, R. & Jonkman, A. (2020). Land Policy Instruments for Densification: the Dutch Quest for Control. *Town Planning Review*, 91(3), pp. 239-259.
- Minora, F., Mullins, D., Jones, P.A. (2013). Governing for habitability: Self-organised communities in England and Italy. *International Journal of Co-Operative Management*, 6(2).
- Montaner, J.M. (2016). Covivienda'en Barcelona ['Cohousing'in Barcelona]. *El Periódico de Catalunya*, 19.
- Moore, T. & McKee, K. (2012). Empowering local communities: An international review of community land trusts. *Housing Studies*, 27(1), pp. 280-290.
- Mulder, C.H. (2006). Population and housing: A two-sided relationship. *Demographic Research*, 15, pp. 401-412.
- Munns, A.K. & Bjeirmi, B.F. (1997). The role of project management in achieving project success. *Journal of Project Management*, 14(2), pp. 81-87.
- Musterd, S. (2014). Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism. *Housing Studies*, 29(4), pp. 467-484.
- Needham, B. & Kam, G. de (2004). Understanding how land is exchanged: co-ordination mechanisms and transaction costs. *Urban Studies*, 41(10), pp. 2061-2076.
- Nevin, B. (2010). Housing market renewal in Liverpool: Locating the gentrification debate in history, context and evidence. *Housing Studies*, 25, pp. 715-733.
- Nieland, E., Meijer, R., Jonkman A. & Hartmann, T. (2019). Grond Voor Versnellen, Verdichten en Verduurzamen van Wonen. *Rooilijn*, 52, pp. 26-33.
- NOS (2018). Vriendengroep vindt geen betaalbare huizen, bouwt eigen straat. Gegeneerd op 27-11-2019 van <https://nos.nl/op3/artikel/2251840-vriendengroep-vindt-geen-betaalbare-huizen-bouwt-eigen-sstraat.html>

NRC (2018). Geen woning in je dorp? Bouw dan je eigen wijk met vrienden. Gegeneerd op 27-11-2019 from <https://www.nrc.nl/nieuws/2018/04/09/dorps-blijvers-a1598597>

Obbink, H. (2020). Reconstructie woningtekort. Zo kwam Nederland aan een tekort van 331.000 woningen. *Trouw*. Geraadpleegd van <https://www.trouw.nl/economie/zo-kwam-nederland-aan-een-tekort-van-331-000-woningen~b04d8d53/>

Oosten, T. van, Witte, P. & Hartmann, T. (2018). Active land policy in small municipalities in the Netherlands: “We don’t do it, unless...” *Land use policy*, 77, pp. 829-836.

Pallagst, K. (2007). *Shrinking cities in a global perspective*. The future of shrinking cities symposium: Problems, patterns and strategies of urban transformation in a global context. Berkeley, CA, VS: Institute of Urban and Regional Development.

Parvin, A., Saxby, D., Cerulli, C. & Schneider, T. (2011). *A right to build. The next mass-housebuilding industry*. Londen: 00.

Pettigrew, L.E., Wilson, J.T. & Teasdale, G.M. (2003). Reliability of ratings on the Glasgow Outcome Scales from in-person and telephone structured interviews. *Journal of Head Trauma Rehabilitation*, 18(3), pp. 137-145.

Pflug, M. (2015). 1945 Woningnood: volksvijand nummer 1. Wederopbouw en het ingrijpen van de overheid. Gegeneerd op 5-10-2020 via https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=12&canon_id=487

Platform 31 (2013). 2.4.12 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Gegeneerd op 1-9-2020 via <https://www.platform31.nl/wijkengids/2-de-wijkaanpak-door-de-jaren-heen/2-4-12-collectief-particulier-opdrachtgeverschap>

Qu, L. & Hasselaar, E. (2011). *Making Room for People: Choice, Voice and Liveability in Residential Areas*. Amsterdam: Techne Press.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2020). Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Gegeneerd op 1-9-2020 via <https://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo>

Rijksoverheid (2020). Staat van de woningmarkt 2020. Gegeneerd op 5-10-2020 via <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-2020>

Rijksuniversiteit Groningen (2015). RUG Research Databeleid. Gegeneerd op 24-03-2021 via <https://www.rug.nl/research/research-data-management/downloads/c3-policy-dl/2015-rug-researchdatabeleid-.pdf>

Saldaña, J. (2016). *The coding manual for qualitative researchers*. Londen: SAGE Publications Ltd.

Salet, W.G.M. (1999). Regime shifts in Dutch housing policy. *Housing Studies*, 14(4), pp. 547-557.

Sarantakos, S. (1998). *Social Research*. 2e ed. South Melbourne, Australië: Macmillan.

Scheller, D. & Thörn, H. (2018). Governing 'sustainable urban development' through self-build groups and cohousing: the cases of Hamburg and Gothenburg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), pp. 914-933.

SEV Realisatie & De Regie bv. (2007). *Handboek CPO voor gemeenten*. Den Haag: Drukkerij De Bink bv

Shabab, S. Hartmann, T. & Jonkman, A. (2020). Strategies of municipal land policies: housing development in Germany, Belgium, and Netherlands. *European Planning Studies*, pp. 1-19.

Sosik, J.J., Kahai, S.S. & Avolio, B.J. (1998). Transformational leadership and dimensions of creativity: Motivating idea generation in computer-mediated groups. *Creativity Research Journal*, 11(2), pp. 111-121.

Sparreboom, H., Baas, E. & Valk, D. (2015). Waar staat de hedendaagse zelfbouw. Gegeneerd op 18-2-2021 via <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waar-staat-de-hedendaagse-zelfbouw/>

Spit, T. & Zoete, P. (2009). *Ruimtelijke ordening in Nederland. Een wetenschappelijke inleiding in het vakgebied*. Den Haag: SDU.

Stec Groep (2016). Eigenbouw de moeite waard. Kosten en opbrengsten van eigenbouw en seriebouw voor gemeenten vergeleken. Stec Groep aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Rapport 15.286.

Straaten, B. van (2019). Erfdelen: duurzaam samen op het platteland. Gegeneerd op 3-12-2019 from <https://www.platform31.nl/nieuws/erfdelen-duurzaam-samen-op-het-platteland>

Strohmeier, K.P. & Bader, S. (2004). Demographic decline, segregation, and social urban renewal in old industrial metropolitan areas. *German Journal of Urban Studies*, 44(1), pp. 1-14.

Taylor, A. (2002). I'll call you back on my mobile: A critique of the telephone interview with adolescent boys. *Westminster Studies in Education*, 25(1), pp. 19-34.

Tellinga, J. (2002). *Burgerlijke Stedenbouw*. Rotterdam: Architectuur Lokaal & NAI.

Thissen, F. & Poelman, B. (2009) Wat hebben grensgebieden gemeen? In Latten, J. & Musterd, S. (Eds.), *Meer Met Minder: Een perspectief voor Parkstad Limburg*, Den Haag: Nicis Institute.

Thissen, F., Droogleever Fortuin, J., Strijker, D. & Haartsen, T. (2010). Migration intentions of rural youth in the Westhoek, Flanders, Belgium and the Veenkoloniën, The Netherlands. *Journal of Rural Studies*, 26, pp. 428-436.

Troeger-Weiß, G. & Domhardt, H.J. (2007). Germany's shrinkage on a small town scale. The future of shrinking cities symposium: Problems, patterns and strategies of urban transformation in a global context. Berkeley, CA, VS: Institute of Urban and Regional Development.

TROUW. (2018). *Elke bewoner van de Knarrenhof tekent voor noaberschap. Letterlijk*. Gegeneerd op 27-11-2019 van <https://www.trouw.nl/nieuws/elke-bewoner-van-de-knarrenhof-tekent-voor-noaberschap-letterlijk~b8684cae/>

Tummers, L. (2015). Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how? *Urban Research & Practice*, 8(1), pp. 64-78.

Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), pp. 2024-2040.

Vermeulen, W. & Ommeren, J. van (2006). *Housing supply and the interaction of regional population and employment*. Den Haag: CPB.

Vestbro, D.U. & Horelli, L. (2012). Design for gender equality: The history of co-housing ideas and realities. *Built Environment*, 38(3), pp. 315-335.

Voigtländer, M. (2009). Why is the German homeownership rate so low? *Housing Studies*, 24(3), pp. 355-372.

Woud, A. Van der. (2010). *Koninkrijk vol sloppen. Achterbuurten en vuil in de negentiende eeuw*. Amsterdam: Uitgeverij Bert Bakker.

BIJLAGE 1: Periodisering woningbouw in Nederland

Periode	Woningvraag	Woningaanbod	Institutionele context
< 1852	Bewoners bleven vaak levenslang op dezelfde plek wonen	Woningen werden door bewoners zelf gemaakt. Zowel individueel als collectief.	Er was amper tot nagenoeg geen bemoeienis van de overheid met de woningbouw.
1852 - 1945	Vraag naar woningen steeg door toename van mensen in steden door industrialisatie.	<ul style="list-style-type: none"> - Woningaanbod steeds schaarser door groeiende vraag naar woningen. - Veel uitbuiting op woninggebied en slechte hygiënische omstandigheden leiden tot eerste woningbouwvereniging in 1852. - Meer woningbouw door fabrikanten - Aanbod op platteland bleef lang achter. Pas na WOII sociale huur op platteland. 	Woningwet van 1901 om de negatieve externe effecten van ongecontroleerde verstedelijking aan te pakken.
1945-1980/1990	Vraag naar woningen enorm na WOII. Woningtekort is staatsvijand nr. 1	<ul style="list-style-type: none"> - Door WOII is meer dan 25% van woningaanbod beschadigd of vernietigd. - Grootschalige wederopbouw in Nederland. - Kwantiteit boven kwaliteit: overal in Nederland worden dezelfde soort woningen gebouwd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sterke rol van de Rijksoverheid in wederopbouwproces. - Door overheidsfinanciering, subsidies en huurbeleid werd structuur van onderlinge afhankelijkheid tussen overheid, projectontwikkelaars en woningcorporaties gecreëerd.

1980/1990-2008	<ul style="list-style-type: none"> - Nog steeds grotere vraag naar woningen dan aanbod - Vraag naar mogelijkheden zelfbouw, maar mogelijkheden waren beperkt. 	<ul style="list-style-type: none"> - In 1995 werden woningbouwverenigingen zelfstandig, los van de overheid. - Stijging van het aantal speculatieve projectontwikkelaars en bouwbedrijven - Grote Vinex wijken aan randen en steden gebouwd - Privatisering van grondexploitatie resulteerde in eentonig aanbod en gebrek aan kwaliteit. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeentes raakten gewend aan samenwerken met woningbouwverenigingen en ontwikkelaars om tekorten tegen te gaan.
2008-heden (2021)	<ul style="list-style-type: none"> - Vraag naar woningen is enorm. Tekort van 331.000 woningen in juni 2020. - Vraag naar op maat gemaakte zelfbouw woning blijft toenemen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Door economische crisis van 2008 stortte woningbouwketen volledig in. - Door het stoppen van veel bouwbedrijven en bouwpersoneel kwam de betaalbaarheid van woningen onder druk te staan in de jaren na de crisis door de hoge bouwkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> - In 2010 werd ministerie van VROM opgeheven. - In plaats van investeren in woningbouw drukte kabinet op de rem. - Vanaf 2013 moesten woningbouwverenigingen verhuurdersheffing betalen. Dit resulteerde in minder nieuwe investeringen in woningen door woningbouwverenigingen.

BIJLAGE 2: Interviewgide

Onderzoek naar motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren

Door Simone Rehwinkel

Introductie

Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor mijn afstudeeronderzoek van de master Real Estate Studies aan de Rijksuniversiteit Groningen. Ik doe onderzoek naar de motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren. Volgens het CBS in 2020 vertrokken in de afgelopen decennia veel jongeren van het platteland. Volgens onderzoek van Thissen et al. uit 2010 zijn hier meerdere verklaringen voor, maar een van de redenen voor het vertrek van jongeren is dat het woningaanbod niet voldoet aan de vraag van jongeren. Om aan deze woningvraag te voldoen, waardoor wellicht meer jongeren op het platteland blijven wonen, kan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een uitkomst bieden. Voordelen van CPO zijn onder andere dat het goedkoper is dan particuliere zelfbouw en dat er veel zeggenschap is vanuit de toekomstige bewoners. CPO is relatief nieuw in Nederland en nog maar een klein percentage van de woningbouw in Nederland wordt middels CPO gebouwd.

Gemeentes zijn belangrijk voor CPO omdat zij het woningbouwbeleid bepalen. Daarnaast kunnen gemeentes subsidies uitgeven aan CPO-projecten en dienen ze als vraagbaak of begeleider bij het proces. Omdat het daarnaast voor gemeentes van belang is om te kunnen voorzien in woningen voor jongeren, wordt onderzoek gedaan naar de motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot CPO om in deze woningbehoefte van jongeren te kunnen voorzien. Daarom zullen uw antwoorden, vanuit de rol van de gemeente, van grote waarde zijn voor het onderzoek en voor het maatschappelijk belang.

U heeft al toestemming gegeven voor het interview en het opnemen ervan via het toestemmingsformulier, waarvoor dank. Voordat we beginnen, heeft u nog vragen?

Achtergrondinformatie

Naam participant:

Gemeente:

Functie:

CPO-projecten in gemeente:

Openingsvragen:

1. Hoe bent u in uw functie betrokken bij woningbouw in uw gemeente?
2. In hoeverre sluit de gemeentelijke woningbouw aan bij de bevolkingsopbouw van de gemeente?

Hoofdvragen:

1. Sinds wanneer is er sprake van CPO in de gemeente X?
 - Kunt u (een aantal van) de CPO-projecten beschrijven? Hoeveel en wat voor mensen wonen er?
 - Hoe kwamen de eerste CPO-projecten tot stand, wie waren de opdrachtgevers van de projecten?
2. Is CPO in de gemeentelijke woonvisie opgenomen?
 - Hoe is het beleid omtrent CPO in de gemeente X tot stand gekomen? (Gebaseerd op? Geïnspireerd door?)
 - Is het voor inwoners van de gemeente duidelijk dat CPO een mogelijkheid is bij woningbouw? (Waarom wel/niet? (Marketing, net verhuisd, etc.))
3. Wat zijn de motivaties vanuit de gemeente X voor CPO?
4. Wat zijn de ervaringen van de CPO-projecten?
 - Kunt u positieve ervaringen omtrent de CPO-projecten noemen?
 - Zijn er ook problemen bij CPO waar tegenaan wordt gelopen?
 - Zijn er op dit moment moeilijkheden vanuit de gemeente of juist bewoners om met CPO te starten?
 - Wat is de rol geweest van de gemeente met betrekking tot het koppelen van bewoners/particulieren aan een stuk grond?
 - Heeft de gemeente financiële steun/subsidie verstrekt voor bijvoorbeeld begeleidingskosten of de eerste ontwikkelingsfase?
 - Had de gemeente de rol van achtervang* bij CPO-projecten?
 - Hoe werden kandidaten voor de CPO-projecten geselecteerd? Had de gemeente daar een rol in?
 - Hebben andere overheden, zoals de provincie of de rijksoverheid een rol gespeeld in de CPO-projecten?

Afsluitende vragen:

5. In hoeverre denkt u dat CPO een goede manier is om te voorzien in de woningbehoefte voor jongeren?

6. Wat moet er nog veranderen aan het woningbouwbeleid van de gemeente om het proces van CPO in de toekomst te verbeteren?
7. Heeft u zelf nog wat toe te voegen over dit onderwerp, waarvan u zegt, nou dit kan nog wel eens handig zijn voor je onderzoek?

*Achtervang = “Een partij die tijdens het CPO-proces op de achtergrond aanwezig is om eventuele overgebleven woningen af te nemen (afzetrisico beperken) en/of in geval van een geheel stagnerend proces het gehele project over te nemen (afbreukrisico beperken)” (SEV & De Regie, 2007, p. 93).

BIJLAGE 3: Codeboek interviews

Codes afgeleid uit de literatuur (deductief)

- Sluit woningbouw aan bij bevolkingsopbouw in gemeente X?
- Sinds wanneer sprake van CPO in gemeente X?
- CPO-beleid gemeente
- CPO-woonvisie
- Weten inwoners van gemeente van mogelijkheid CPO in gemeente X
- Motivatie vanuit gemeente X voor CPO
- Ervaringen vanuit gemeente X met CPO
 - Positieve ervaringen vanuit gemeente X met CPO
 - Problemen waar tegenaan zijn gelopen bij CPO in gemeente X
- Rol van gemeente X bij een CPO
- Financiële steun of subsidies aan CPO vanuit gemeente X
- Andere overheden en hun rol bij CPO
- Kandidaten/bewoners CPO-projecten
- In hoeverre is CPO een goede manier om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren?
- Wat moet er veranderen aan woningbouwbeleid om het proces van CPO in de toekomst te verbeteren?

Codes afgeleid uit het analyseren van de interviews (inductief)

- Kracht van gemeente waar CPO is
- Belemmeringen vanuit gemeente om CPO te doen
- Grond gemeente
- Begeleider CPO-project
- Waardestijging woningen CPO
- Realiteitszin woningvraag jongeren
- Rol van de markt op woningbouw
- Verschil woningbouw bij CPO of markt
- Procedures woningbouw
- Wat moet veranderen om te voldoen aan woningbehoefte jongeren?

BIJLAGE 4: Informatieblad onderzoek



university of
 groningen

faculteit ruimtelijke
 wetenschappen

onderzoek ethische
 commissie

Informatieblad

In onderzoeksproject: Afstudeerthesis Real Estate studies
(Werk)titel: Samen bouwen: voor jongeren, door jongeren

Hartelijk dank dat u de tijd heeft genomen om mee te doen aan mijn onderzoek. Samengevat gaat mijn onderzoek over:

Ik doe onderzoek naar de motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren. Volgens het CBS in 2020 vertrokken in de afgelopen decennia veel jongeren van het platteland. Volgens onderzoek van Thissen et al. uit 2010 zijn hier meerdere verklaringen voor, maar een van de redenen voor het vertrek van jongeren is dat het woningaanbod niet voldoet aan de vraag van jongeren. Om aan deze woningvraag te voldoen, waardoor wellicht meer jongeren op het platteland blijven wonen, kan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk een uitkomst bieden.

Vertrouwelijkheid en deelnemersrechten:

- U neemt vrijwillig deel aan de te studie.
- De interviews worden opgenomen en er worden aantekeningen gemaakt tijdens het interview.
- U hebt het recht om op ieder moment te vragen of de opname kan worden uitgeschakeld en u kunt het interview op elk gewenst moment beëindigen.
- Indien gewenst ontvangt u een kopie van de interviewnotities en heeft u de mogelijkheid om correcties aan te brengen of delen van het interview te verwijderen waarvan u niet wenst dat ze gebruikt worden voor het onderzoek.
- De informatie die u verstrekt, wordt vertrouwelijk bewaard in een afgesloten faciliteit of in een wachtwoord beveiligd, bestand op mijn computer tot vijf jaar na het voltooien van mijn onderzoek. Alleen ik en mijn begeleiders hebben toegang tot uw informatie. Vijf jaar na het voltooien van mijn onderzoek, worden uw gegevens vernietigd.

- Uw informatie zal voornamelijk worden gebruikt voor het schrijven van mijn afstudeerthesis dat na voltooiing publiekelijk beschikbaar zal zijn op het internet.
- De gegevens kunnen worden gebruikt voor artikelen, boekhoofdstukken, gepubliceerd en niet gepubliceerd werk en presentaties. Tenzij u uitdrukkelijke toestemming hebt gegeven om dit te doen, worden persoonlijke namen of andere informatie die dient om u als deelnemer te identificeren, niet opgenomen in dit onderzoek of in toekomstige publicaties of rapporten die voortvloeien uit dit project.

Als deelnemer heeft u het recht om:

- Op elk moment te weigeren deel te nemen;
- Op elk moment te weigeren om een specifieke vraag te beantwoorden;
- Op elk moment de audiorecorder uit te schakelen;
- Op elk moment het interview te beëindigen;
- Vragen te stellen over de studie op elk moment tijdens de deelname; en
- Te verzoeken om alle materialen waarvan u niet wenst dat ze gebruikt worden te wissen.

Nogmaals bedankt voor uw tijd om bij te dragen aan mijn onderzoek. Ik ben bereid al uw vragen te beantwoorden. U kunt ook contact opnemen met mijn begeleider op het onderstaande adres.

Met vriendelijke groet,

Onderzoeker

Simone Rehwinkel

s.t.rehwinkel@student.rug.nl

Begeleider

dr. Sander van Lanen

s.van.lanen@rug.nl

BIJLAGE 5: Toestemmingsformulier



university of
 groningen

faculteit ruimtelijke
 wetenschappen

onderzoek ethische
 commissie

Toestemmingsformulier

In onderzoeksproject: Afstudeerthesis Real Estate studies

(Werk)titel: Samen bouwen: voor jongeren, door jongeren

Hartelijk dank dat u de tijd heeft genomen om mee te doen aan mijn onderzoek. Samengevat gaat mijn onderzoek over:

Dit onderzoek gaat over de motieven en ervaringen van gemeentes met betrekking tot collectief particulier opdrachtgeverschap om te voorzien in de woningbehoefte van jongeren. Volgens het CBS in 2020 vertrokken in de afgelopen decennia veel jongeren van het platteland. Volgens onderzoek van Thissen et al. uit 2010 zijn hier meerdere verklaringen voor, maar een van de redenen voor het vertrek van jongeren is dat het woningaanbod niet voldoet aan de vraag van jongeren. Om aan deze woningvraag te voldoen, waardoor wellicht meer jongeren op het platteland blijven wonen, kan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk een uitkomst bieden.

- Ik heb het informatieblad voor dit onderzoeksproject gelezen en begrijp dit.
- Ik heb de gelegenheid gehad om deze studie te bespreken. Ik ben tevreden met de antwoorden die ik heb gekregen.
- Ik begrijp dat deelname aan deze studie vrijwillig is en dat ik het recht heb om het interview op elk moment te stoppen en te weigeren om individuele vragen in het onderzoek te beantwoorden.
- Ik begrijp dat mijn deelname aan deze studie vertrouwelijk is. Zonder mijn voorafgaande toestemming zal geen enkel materiaal dat mij kan identificeren worden gebruikt in rapporten die uit deze studie zijn gegenereerd.
- Ik begrijp dat deze gegevens ook kunnen worden gebruikt in artikelen, boekhoofdstukken, gepubliceerd en niet gepubliceerd werk en presentaties.
- Ik begrijp dat alle informatie die ik verstrek, vertrouwelijk zal worden bewaard in een afgesloten faciliteit of als een met een wachtwoord beveiligd bestand op een met een wachtwoord beveiligde computer tot vijf jaar na het voltooien van het onderzoeksproject waarna deze zullen worden vernietigd.

Omcirkel JA of NEE bij elk van de volgende:

Ik stem ermee in dat mijn interview wordt opgenomen JA / NEE

Ik wens anoniem te blijven voor dit onderzoek JA / NEE

Indien JA

Mijn voornaam kan voor dit onderzoek worden gebruikt JA / NEE

OF

Een pseudoniem van mijn eigen keuze kan in dit onderzoek worden gebruikt

Ik wens de gepubliceerde resultaten van het onderzoek te ontvangen JA / NEE

"Ik ga akkoord met deelname aan dit interview en bevestig de ontvangst van een kopie van dit toestemmingsformulier en het informatieblad van het onderzoeksproject."

Handtekening van deelnemer: _____

Datum:

"Ik ga akkoord met de voorwaarden in het informatieblad en ik zorg ervoor dat er geen schade wordt toegebracht aan een deelnemer tijdens dit onderzoek."

Handtekening van onderzoeker: _____

Datum:

Als u een kopie van de interview notities wilt ontvangen, zodat u correcties kunt aanbrengen, vul dan alstublieft de volgende informatie in.

Adres:

Telefoonnummer:

E-mail: